



שט תיק: לשכת חברות וכלכלה - בנק ירושלים - תקציב
מאון וכספים

מזהה פיזי: **ג-18/6045**

מזהה פריט: 000p9sk

תאריך הדפסה 10/12/2017

כתובת: 2-107-9-6-8

222 - 1000 - 1000 - 1000

התקן
מ"א
מ"א
24.8.72
200600



בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

דין וחשבון ומאזן ליום 31 במרץ 1972



בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

דין וחשבון ומאזן ליום 31 במרץ 1972

חברי מועצת המנהלים

שם	המסען	ההתעסקות העיקרית במשך 3 השנים האחרונות
1. טדי קולק - נשיא הבנק	רחוב רשב"א, ירושלים	ראש עיריית ירושלים
2. סיר אייזיק וולפסון, יו"ר מועצת המנהלים	74 פורטלנד פלייס, לונדון	יו"ר מועצת המנהלים של ג.א.ס. לונדון ויו"ר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ, וולפסון קלור מאיר בע"מ
3. מרדכי איש שלום - יו"ר ועד המנהלים	שכ' הפועלים, בית הכרם, ירושלים	מנהל. לשעבר ראש עיריית ירושלים
4. סיר צ'רלס קלור, סגן יו"ר מועצת המנהלים	22 פרק סטריט, לונדון	מנהל חברות וחבר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ וולפסון קלור מאיר בע"מ
5. משה מאיר	אוגו קריג 28, ג'נבה	מנהל חברות, יו"ר הדירקטוריון של החברה להשקעות של בנק ליצוא וחבר הדירקטוריון של וולפסון קלור מאיר ובנק ליצוא
6. בנימין מאיר	רחוב לסריס 6, ת"א	מנכ"ל מאיר חברה להשקעות בע"מ וחבר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ והחב' להשקעות של בנק ליצוא בע"מ
7. מרדכי מאיר	רחוב בלפור 58, בת-ים	מנכ"ל בנק ליצוא בע"מ וחבר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ, וולפסון קלור מאיר בע"מ והחברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ
8. זלמן שובל	רחוב דובנוב 20א', ת"א	ח"כ, סגן מנכ"ל של בנק ליצוא בע"מ וחבר הדירקטוריונים של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ ווולפסון קלור מאיר בע"מ
9. אליעזר בודנקין, מנהל כללי	רחוב ששרניחובסקי 16, ירושלים	מנכ"ל בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ
10. ד"ר יחיאל וזנברג	סליסברי האוור 4/683, לונדון אי.סי.2.	מנהל חברות
11. משה רז	רחוב מרכוס 12, ירושלים	מנהל בנק ליצוא בע"מ סניף ירושלים

שם	המסע	ההתעסקות העיקרית במשך 3 השנים האחרונות
12. רב יתום	רחוב ברזיל 10, חולון	מזכיר חברת וולפסון קלור מאיר בע"מ
13. שלום יעקב מאיר	רחוב שרת 37, תל-אביב	סגן מנהל כללי של כל בו שלום בע"מ וחבר הדירקטוריון של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ
14. עקיבא שיף	רחוב תרפ"ד, רמת השרון, ח"א	מזכיר החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ

ועד המנהלים

מרדכי איש שלום - יו"ר, מרדכי מאיר, אליעזר בודנסקי

מזכיר הבנק

איזנר יעקב רחוב רחל המשוררת 10, ירושלים

רואי חשבון

ליובושיץ קסירר ושות' רחוב אחד העם 9 (מנדל שלום מאיר) ת"א

עורך דין

גרעון האנדלר רחוב שמאי 8, ירושלים

דין וחשבון המנהלים לאסיפה הכללית של בעלי המניות

בשם מועצת המנהלים של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות הנני מתכבד להגיש בזה את הדין וחשבון לשנת העסקים 1971/72, את הדו"חות הכספיים של הבנק, ואת הדו"חות הכספיים המאוחדים של הבנק וחברת הבת שלו "תומר ירושלים בע"מ".

דו"חות אלו מתייחסים לשנת העסקים השמינית של הבנק, שהחל את פעילותו ב-1964. הנהלת הבנק ומרכזו נמצאים בירושלים והוא עוסק בעיקר במתן הלוואות לרוכשי דירות מכל הסוגים, הלוואות לעיריית ירושלים ורשויות מקומיות אחרות וממון ביניים לקבלנים. הבנק עוזר במימון רכישת דירות פרטיות, והשתלב בתכניות הממשלה למתן משכנתאות לעולים חדשים, למסרת הטבת תנאי דיור לחושבים ותיקים וסיוע בהבטחת ורכישת דיור לזוגות צעירים.

בשנת 1971/72 נתן הבנק 803 הלוואות חדשות בסך 27,928,876 ל"י מתוכם 267 הלוואות לזוגות צעירים, ולמסרות שפור תנאי דיור של תושבים ותיקים.

לשנת 1972/73 חזוי מתן הלוואות בסך כ-34 מליון ל"י. קיים סיכום בין הבנק, משרדי השכון והאוצר למתן הלוואות מכוונות ע"י הממשלה בסך 38 מליון ל"י, רובן בשנה הכספית 1972/73.

סך המאזן של הבנק הגיע לכ-120.0 מליון ל"י בערך, כהשוואה לכ-103.0 מליון ל"י בסוף שנת 1971, דהיינו גידול של כ-16.5%.

רווחי הבנק לפני מסים גדלו מ-1,556 מליון ל"י ל-1,611 מליון ל"י גידול של 3.5%.

המאזן המאוחד של הבנק וחברת הבת שלו גדל ב-16.5% והגיע לסך 120.7 מליון ל"י. רווחי הבנק וחברת הבת לפני מסים גדלו מ-1,664 מליון ל"י ל-2,323 מליון ל"י גידול של כ-40%.

לחלקן התפתחות סעיפי מאזן הבנק משנת 1965 ואילך:

התפתחות סעיפי המאזן משנת 1965 - נכסים

נכסים (ליום 31.3)	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972
הלוואות ופקדונות	10,767,804	17,082,616	26,945,560	39,552,112	48,380,415	68,160,580	93,613,052	106,695,520
*השקעות	4,680	662,478	1,993,426	4,165,979	7,012,443	3,967,728	3,844,003	3,266,319
רכוש שוטף	289,995	643,940	552,044	84,838	249,477	1,169,337	633,037	3,543,676
רכוש קבוע	79,883	105,220	117,392	107,970	145,708	186,998	305,056	47,280
הוצאות נדחות	348,988	442,652	301,278	359,542	476,022	430,960	728,143	874,567
חייבים בעד ערבויות	250,000	502,880	1,006,100	1,238,423	3,223,191	3,544,728	4,138,461	5,358,203
ס ה " כ	11,741,350	19,439,786	30,915,800	45,508,864	59,487,256	77,460,331	103,261,752	119,785,565
*כולל השקעה בחברת בנ	-	37,151	1,949,619	3,826,331	6,626,394	3,660,001	3,433,174	2,691,085

התוצאות הכלכליות - 1965 בשנת השווה

1972	1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	התוצאות (ל"מ 31)
------	------	------	------	------	------	------	------	---------------------

5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	הון עצמי
1,417,982	919,620	544,715	443,298	318,083	214,376	242,630	29,942	קרנות וקרפדות

6,482,210	5,738,129	4,808,965	1,266,283	-	-	-	-	הוצאות מבצעים עצמיים
-----------	-----------	-----------	-----------	---	---	---	---	-------------------------

46,841,938	39,820,643	28,301,925	26,844,124	21,068,512	16,217,386	9,700,297	5,045,280	אגרות חוב
------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------

52,018,718	43,697,419	33,084,370	21,115,240	16,527,171	7,500,869	3,054,893	975,223	הוצאות וקרפדות לחץ הוצאות
------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	---------	------------------------------

2,666,454	3,947,420	2,175,568	1,595,060	1,356,615	977,009	939,026	440,745	הוצאות אחרות וקרפדות עצמיים
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	--------------------------------

5,358,203	4,138,461	3,544,728	3,223,191	1,238,423	1,006,100	502,880	250,000	הוצאות שונות וקרפדות
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	-------------------------

119,785,565	103,261,752	77,460,331	59,487,256	45,508,864	30,915,800	19,439,786	11,741,350	סה"כ
-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------

הון חצניות והקרנות של הבנק

ההון המונפק והנפרע של הבנק הוא כיום 5,000,060 ל"י והוא מוחזק בדלקמן:

וולפסון קלור מאיר בע"מ מחזיקה ב-64.5% (3,225,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א).

החברה להשקעות של בנק ליצוא מחזיקה ב-30.5% (1,525,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א).

עיריית ירושלים מחזיקה ב-5.0% (250,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א).

סה"כ ההון והקרנות של הבנק הגיעו ב-31.3.72 לסך 6,418,042 ל"י מזה 1,100,000 ל"י קרן שמורה, 317,982 ל"י רווחים שלא יועדו, וכאמור 5,000,060 ל"י הון מניות.

ההון והקרנות של הבנק גדלו במשך השנים, ע"י צבירה מרווחי הבנק (הסכומים באלפי ל"י):

<u>הון וקרנות</u>	<u>הגידול ב-% בהשואה לשנה קודמת</u>
1970 5,544	-
1971 5,919	6.8
1972 6,418	8.4

פקדונות למתן הלואות

סכום הפקדונות שנחקבלו בבנק למתן הלואות גדל בשנת הדו"ח בסך כ-8.3 מליון ל"י והיתרה ליום 31.3.72 הגיעה לסך 52,018,718 ל"י לעומת גידול של כ-10.6 מליון ל"י אשתקד. מהוך הפקדונות הנ"ל סך 20,457,587 ל"י הם פקדונות האוצר וסך 31,561,131 ל"י פקדונות ממוסדות אחרים, פקדונות האוצר מיועדים למתן הלואות לרשויות מקומיות ולמשתכנים שרכשו דירותיהם במסגרת תכניות שכון המכוונות ע"י הממשלה.

א נ ר ת ח ו ב

בשנת המאזן הגפיק הבנק סדרה אחת של אג"ח סדרה 9 בסך 4.5 מליון ל"י צמודה למדר יוקר המחיה. כן הסתיימה בשנה זו הפצת הסדרה הקודמת סדרה 8 נקובה ב-8 של ארה"ב, בסך \$1.5 מליון.

הסכומים שגויסו משחי הנפקות אלו שמשו למתן הלואות לעולים לרכישת דיור. בשנת 1972/73 בתכנית הבנק להנפיק סדרה חדשה של אג"ח בסך 8.0 מליון ל"י. הסכומים שחקבלו מהנפקה זו מיועדים למתן הלואות לעולים חדשים ולזוגות צעירים.

במשך השנה נפדו: סדרה 5 של אג"ח, וכן מדיון ראשון של 8% מאג"ח של

אג"ח מסדרה 5 נפדו בסך 4,986,810 ל"י (3,000,000 ל"י קרן - 1,986,810 ל"י רבית) אג"ח מסדרה 1 נפדו בסך 608,745 ל"י (כולל הפרשי מדר ורבית). ליום 31.3.72 היתה יתרת אג"ח שבמחזור בצרוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בדלהלן:

אגרות חוב במחזור ליום 31.3.72

מס. סדרה	שער הרבית	סוג ההנפקה	שנות הפדיון	סכום ההנפקה המקורי בל"י	ק ר ת	היתרה במחזור לתאריך המאזן בל"י הפרשי הצמדה	ר ב י ת	ס ה " כ
1.	5.5	צמודות למדד יוקר המחיה	1971-82	5,000,000	4,600,000	2,464,288	129,510	7,193,798
2.	5.5	צמודות למדד יוקר המחיה	1972-83	3,000,000	3,000,000	1,357,463	79,887	4,437,350
3.	5.5	צמודות למדד יוקר המחיה	1972-83	3,000,000	3,000,000	1,178,055	76,598	4,254,653
4.	5.5	צמודות למדד יוקר המחיה	1973-84	5,000,000	5,000,000	1,691,139	122,671	6,813,810
6.	5.5	צמודות למדד יוקר המחיה	1975-86	5,000,000	5,000,000	1,624,060	121,442	6,745,502
7.	5.5	צמודות למדד יוקר המחיה	1976-87	5,000,000	5,000,000	1,290,361	28,830	6,319,191
8.	7	בדולרים של ארה"ב	1975-85	5,250,000	5,250,000	1,050,000	18,375	6,318,375
9.	6.5	צמודות למדד יוקר המחיר	1980-91	4,500,000	4,500,000	146,831	112,478	4,759,259
					35,350,000	10,802,197	689,741	46,841,938

מצאן ההצטרף של הכנס

להלן מאזן הנכסים וההחייבויות של הכנס לפי מצבם לפני הצטרף. המכוסים כוללים שערור ליום המאזן.

טמח מצב ההצטרף נראה כי לבנק עורף נכסים צמודים למרד, על החחייבויות הצמודות.

טוח גביס הכנס והחחייבויות לפי משךד והצטרף (ליום 31.3.72)					ה ס ע י ה
טוח	צמוד לבנק	צמוד למרד	צמוד לשער החליפין או הקרב המש"ח*	לא צמוד	
ה ס ע י ה	צמוד למרד	צמוד למרד	מסכמות	מסכמות	ה ס ע י ה

נ כ ס י ם :

הלוואות ומסכמות

972,769

28,716,314

השקעות

נ"ע חייבים שונים וסוים 575,233

צירד וריהוט

הוצאות נדחות

ס ה " כ

מסכמות מבוטחות

בבטות הצטרף באשר

ס ה " כ מצב הצטרף

במס הכנס

- (29,759,450

29,759,450

114,427,362 54,403,596 - 972,769 58,050,997

החחייבויות רחוק:

הון וקרנות

אבות חוב

מקדונות והלוואות**

זכאים שונים ורחוק

זכות

ס ה " כ

החחייבויות מבוטחות

כנגד פחותת הלי ביחס

ל \$ ארה"ב

ס ה " כ

13,424,448 (-)13,424,448

114,427,362 58,684,105 - 958,731 54,784,526

החחייבויות הכנס להפרש

הצטרף עב' הלוואה

להכרת במ

ס ה " כ מצב הצטרף

החחייבויות הכנס

58,684,105

958,731 56,784,526

* חלה על הכנס החחייבויות לשא בהפרשי השער שבין הדולר של ארה"ב למ"א פר ש"ש במרד הלוואות שנחשבו למחויבות בסך 1.0 מליון מ"א ו-4.0 מליון פר ש"ש.

** כולל הלוואות בעלים.

להלן דו"ח על המשאבים והשימוש בהם בשנת 1971/72. הדו"ח כולל הכנסות והוצאות שנצברו ע"ח הפרשי הצמדה למדד ולשער החליפין (כל הסכומים באלפי ל"י).

עיקר משאבי הבנק הוקדשו (בהתאם ליעוד הבנק) למתן הלואות. הבנק נחן הלואות חדשות בסך של כ-28 מיליון ל"י (ר' פרק הלואות), ותיק ההלואות והפקדונות נסו גדל בכ-13 מיליון ל"י.

המקורות העיקריים למתן ההלואות היו הנפקות של אג"ח, גמר מכירת סדרה 8, והנפקת סדרה 9, וכן גידול בפקדונות למתן הלואות, (חלקם פקדונות האוצר).

דו"ח על משאבים והשמוש בהם
 (1970/71 ל-1971/72) בהשוואה ל-

<u>שנת 1970/71</u>	<u>שנת 1971/72</u>	<u>ה מ ש א ב י ם</u> <u>(אלפי ל"י)</u>
		צבירה עצמית:
686	779	יתרה רווח לאחר פס
846 <u>160</u>	947 <u>168</u>	הפרשות שונות (פחה, חובות מסופקים)
		הקטנת השקעות:
	4,696	הפקדה באוצר
124 <u>124</u>	5,274 <u>578</u>	השקעות אחרות
		ה ל ו ו א ו ת :
929	744	הלואות בעדים
11,519	12,272	אגרות חוב
10,613	21,337 <u>8,321</u>	פקדונות למחן הלואות
24,653 <u>1,592</u>		גידול בזכאים
<u>603</u>		ירידה בחייבים ויתרת חובה
<u>26,226</u>	<u>27,558</u>	סה"כ מקורות
		ש מ ו ש י ם (אלפי ל"י)
25,272 <u>25,272</u>	17,848 <u>17,848</u>	גידול בפקדונות ובהלואות, נסו מפרעונות
	2,962	הגדלה נכסים וחיבים
362	211	הוצאות הנפקה של אג"ח
	5,250	פרעון אג"ח (קרן וריבית)
573 <u>211</u>	6,162 <u>912</u>	חשבונות אחרים
<u>381</u>	<u>375</u>	דוידנד
<u>26,226</u>	<u>27,558</u>	סה"כ שימושים

ה ה ל ו א ו ת

במרוצת שנה הכספים ביצע הבנק 803 הלוואות חדשות בסכום כולל של

27,928,876 ל"י ויתרת תיק ההלוואות של הבנק ליום 31.3.72 התסכמה בסך

104,341,769 ל"י שניתנו ל-3,804 לוויים לפי ההרכב הבא:

תיק ההלוואות

86,737,145	סכום הכולל של ההלוואות לפי המאזן ליום 31.3.71
27,928,876	בשנת 1971/72 נוספו 803 הלוואות חדשות
<u>38,386,285</u> 125,123,430	חיובים אחרים (רביית, מדר, דמי בסוח והוצאות אחרות)
(-)23,927,681 101,195,749	פחות: פרעונות קבועים ומוקדמים (קרן, רביית, דמי בסוח והוצאות אחרות)
9,107,535	בידול הפרשי הצמדה בשנת החשבון:
<u>3,466,020</u> 104,661,769	הפרשים בסוף השנה בנכוי הפרשים בתחילת השנה
<u>320,000</u>	פחות הפרשה לחובות מסופקים
<u>104,341,769</u>	סה"כ הלוואות ליום 31.3.72
63,938,796	לפי סוגיהן התחלקו ההלוואות כדלהלן:
27,705,729	הלוואות כנגד משכנתא
95,554,234	אשראי ביניים
<u>9,107,535</u>	השקעות לזמן קצר
104,661,769	הפרש מדר שנצברו
<u>320,000</u>	בנכוי חובות מסופקים
<u>104,341,769</u>	ס ה " כ הלוואות למאזן 31.3.72

מצבת ההלוואות שנתן הבנק לפי גודל נחנת להלן:

חלוקת ההלוואות לפי סדר גודל למאזן 31/3/72

חלוקה לפי הסכומים בל"י	מספר ההלוואות	היחס ב- למספר הכולל	הסכום הכולל בל"י	היחס ב- לסכום הכללי	מ
עד					
20,000	2,768	72.5	29,593,840	31.0	
30,000	661	17.3	16,214,006	17.0	20,001
40,000	174	4.6	6,026,789	6.3	30,001
50,000	132	3.5	10,312,254	10.8	40,001
60,000	39	1.0	2,047,385	2.1	50,001
70,000	1		143,700	0.2	60,001
80,000	4	0.1	146,259	0.2	70,001
90,000					80,001
100,000	2		123,725	0.1	90,001
200,000	18	0.5	2,585,320	2.7	100,001
300,000	3	0.1	718,093	0.7	200,001
400,000	1		376,021	0.4	300,001
500,000	3	0.1	1,435,678	1.5	400,001
1,000,000	5	0.1	2,971,544	3.1	500,001
2,000,000	2	0.1	3,154,402	3.3	1,000,001
3,000,000	1		2,499,400	2.6	2,000,001
3,000,001 ויותר	1	0.1	17,205,818	18.0	
	3,815	100.0	95,554,234	100.0	

(+) 9,107,535

בתוספת סה"כ הפרשי הצמדה

(-) 320,000

בנכוי חובות מסופקים

104,341,769

יחרת ההלוואות והפסדונות בשנים 1967-1972 (ליום 31.3)

יחרת ההלוואות בל"י	השנה (ליום 31.3)
26,945,560	1967
39,552,112	1968
48,380,415	1969
68,340,580	1970
93,613,052	1971
106,895,520	1972

ההלוואות לסוגיהן

בשנה הנסקרת הורס חלק ניכר של ההלוואות להשכנות עצמית בהכוונת משרדי הממשלה השונים. יש לציין את ההסכם עם משרד האוצר בדבר מתן הלוואות בשנת 1971/72 בסך כולל של 18.8 מליון ל"י, שמימון בא מכספי הבנק, כספי האוצר והמרות הנפקות של אגרות חוב. רוב הסכום יועד למתן הלוואות לעולים ולזוגות צעירים ולחילוף דיור למשפחות הזקוקות לכך.

בשנת הכספים 1971/72 ניתנו 758 הלוואות לרוכשי דירות בסך כולל של כ-18.5 מליון ל"י מתוך ההלוואות הנ"ל 237 ניתנו לעולים חדשים בסכום של 8,036,150 ל"י 76 הלוואות במסגרת בניה צבורית בהשתתפות הבנק, וולפסון קלור מאיר בע"מ ושכון ופתוח לישראל בע"מ בסך של 1,852,500 ל"י; 191 הלוואות להסבת תנאי דיור ולזוגות צעירים בסך של 2,989,316 ל"י 45 הלוואות ברמות אשכול למשתכני גבעת המבחר לפי הנחיות משרד השכון בסך של 2,059,350 ל"י ו-209 הלוואות למשככנים פרטיים בסך של 3,588,650 ל"י.

כן נתנו 43 הלוואות למימון ביניים.

תנאי הצמדה

בהתאם לתנאי ההלוואה שנקבעו ע"י המדינה, ולהסכמים בדבר בסוח הצמדה עם האוצר, נתנו השנה מרבית ההלוואות ללא הצמדה, כאשר חמורת חשלוס 2-4% מיחרת הקרן אחראי האוצר לחשלוס הפרשי ההצמדה החלים על קרנות הבנק שנתנו כהלוואה.

סה"כ יחרת קרן ההלוואות המבוטחת בבסוח הצמדה היתה ליום 31.3.72 כ-29.8 מליון ל"י, בהשוואה ליום 31.3.71 - 18 מליון ל"י.

גביה ופגורים

לגביית התשלומים החדשיים כסדרם של הלוואות נגד משכנתאות לפרטיים ניתנה בשנת הדו"ח תשומת לב מיוחדת. מצב התשלומים השוטפים מניח בדרך כלל את הדעת, אם כי בגלל המעבר למחשב חדש חלה הרעה מסוימת ביחס למצב בשנה שעברה. סה"כ פגורים באחריות הבנק הגיע לסך - 673,700 ל"י.

הפגורים מתחלקים לפי עומק פגור כדלהלן:

2 - 1 חודש	72,177	ל"י
3 - 5 חודשים	177,983	ל"י
6-12 חודשים	239,895	ל"י
13 חודשים	183,645	ל"י
ומעלה	673,700	ל"י

עומק הפגור הממוצע הגיע ל- 8.24 חודשים.

כל ההלוואות על אחריות הבנק ניתנות כנגד משכנתא ראשונה או התחייבות מקבילה וכן נדרשות ערבויות של מספר ערבים אישיים.

הבנק נקט באמצעים לזרז הנכיה, וכן הפריש הפרשה נאותה לחובות מסופקים. נסיון העבר מראה כי לאחר הגשת התראות ותביעות משפטיות, הגיע הבנק ברוב המקרים להסדר לגביית החוב.

חברת בת חברה מסונפת

חברת הבת של הבנק - "תומר ירושלים בע"מ" - עוסקת בעיקר בפעולות בניה שונות באמצעות עסקות משותפות לבניה עם אחרים, ברכישת ובהחזקת נכסי דלא-ניידי.

מוצע להגדיל את ההון של תומר ב-300,000 ל"י ע"י הוון רווחים של חברת הבת לשם חלוקת מניות הסבה. ההון של תומר יגדל עקב כך ל-500,000 ל"י המחולק ל-50,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א שיפרעו כמלואן בערכן הנקוב. 10,000 מהמניות הנ"ל נפרעו תמורת מזומנים ו-40,000 יתקבלו כמניות הסבה. הבנק יחויק לכן ב-49,988 מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א מתוך המניות הנ"ל.

השקעות הבנק בתומר ליום 31.3.72 מגיעות לסך 2,591,085 ל"י מזה 100,000 ל"י במניות והשאר בהלוואות, המיועדות למימון פעולותיה של תומר והן ניתנות מדי פעם בפעם בהתאם לצורך ברבית בשעור של 11% לשנה (פרס להלוואות הנתנות לחברה המסונפת - הדר-דליה בע"מ). נוסף לכך קבלה תומר הלוואה לזמן ארוך מגורם חיצוני בסך 2,016,000 ל"י הנושאת 6.8% רבית לשנה ובהצמדה למדר המחירים לצרכן. הבנק התחייב לשאת בהפרשי ההצמדה של הלוואה זו תמורת פרמיה שנתית בשעור של 4% המשולמת ע"י חברת תומר לבנק.

בשנת הכספים המסתיימת ביום 31.3.72 היה הרווח הגלמי של תומר 694,033 ל"י (לאחר חשלום רבית דמי נהול והפחתות) והרווחה הנקי לאחר הפרשה למסים הגיע לסך 302,033 ל"י בחקופה זו שלמה תומר לבנק רבית בסך 131,788 ל"י, (כולל 80,000 בסוח הפרשי הצמדה) ודמי ניהול בסך 580,000 ל"י

תומר ממשיכה להשתתף בעסקות משותפות עם חברת שכונ ופתוח לישראל בע"מ וחברת וולפסון קלור מאיר בע"מ לבניית אתרי מגורים בירושלים.

בשנת 1971/72 גמרה השותפות בנית 141 יחידות דיור, ואיכלסה 148 יחידות, (מהן 11 שכניתן נסתיימה לפני מרץ 1971), ונותרו 4 דירות המוחזקות ע"י משרד הקליטה עבור עולים.

בשלבי בניה שונים נמצאות כיום 175 יחידות דיור וכן שני בנינים במרכז המסחרי ברמות אשכול, שיכללו מרכז מסחרי, סופרמרקס, מרכזית טלפון ויחידות דיור למגורים. כן הוחל בעבודות בניה ופיתוח באתר רמות שרת. הבנינים של שלב א' מיועדים לזוגות צעירים ועולים חדשים.

יחרת ההלוואות של תומר ליום 31.3.72 למימון העסקות הנ"ל מגיע לסך 489,104 ל"י.

בשנת הדו"ח המשיכה תומר לבנות בשותפות עם וולפסון קלור מאיר - שכונת מגורים שחקרא "קריה יצחק וולפסון" שתכלול כ-360 דירות ומרכז מסחרי. בשלב ראשון נבנים 140 דירות שסיומן צפוי בתחיל 1973 ומהן נמכרו עד עתה למעלה מחצי הדירות. נסתימו עבודות התכנון של המרכז המסחרי, ובנין מגורים שלישי, עבודות הבניה יחלו בשנת 1972/73. בהתאם להסכמים שנחתמו נושאת חברת תומר ב-25% מהמימון הדרוש לבצוע הפרויקט ומשתתפת ברווחים או בהפסדים באוחו שער וזאת לאחר העברת 10% מהרווחים לבעליהקרקע, אשר אינם משתתפים בהפסדים אפשריים.

הדר-דליה בע"מ חברה מסונפת

ההון הרשום של הדר-דליה הוא 20,000 ל"י המחולק ל-19,000 מניות רגילות בנות 1 ל"י כ"א ו-1,000 מניות בכורה בנות 1 ל"י כ"א הניתנות לפדיון. מתוך ההון הרשום הונפקו ונפרעו בערכן הנקוב 10,000 מניות רגילות, מהן מחזיקה תומר ב-4,000 מניות, וולפסון קלור מאיר בע"מ 6,000 מניות. חברה זו הינה הבעל הרשום של 62½% משטח קרקע של 35.6 דונם ברחוב רופין בירושלים. יתרת השטח האמור דהיינו 37½% הינה בבעלות חברת בת של וולפסון קלור מאיר בע"מ. תומר היא, איפוא, בעלת אנטרס של 25% בשטח קרקע זה.

השקעות "תומר" בהדר דליה ליום 31.3.72 מגיעה לסך 1,896,488 ל"י מזה 4,000 ל"י במניות, וכ-1.8 מליון ל"י מימון עבור רכישת קרקע.

טרם נערך דו"ח רוהפ"ס עבור הדר דליה.

נכסי דלא-נייד

תומר הינה בעלת ארבע קומות בבנין משרדים ברחוב חלני המלכה בירושלים שנרכש תמורת 2,0 מליון ל"י ובעלת בנין משרדי ברחוב הרברס סמואל שהחברה השקיעה ברכישתו בשיפוצו והרחבתו סך של 1,075,000 ל"י.

חשבון רווח והפסד חלוקת רווחים של הבנק

הרווח העסקי מסתכם בסך 1,611,057 ל"י ולאחר הפרשה למסים על ההכנסה בסך 850,000 ל"י יתרת הרווח הנקי מגיע לסך 761,057 ל"י.

מועצת המנהלים של הבנק החליטה להציע את ייעוד הרווחים'כדלקמן:

761,057	הרווח הנקי של השנה
	להפחתת הרכוש הקבוע על
<u>275,815</u>	הבנק לערך סמלי
485,242	
	<u>נוסף - יתרת הרווח שהועברה</u>
119,620	מהשנה הקודמת
370,000	העברה מקרן פנימית
	בסול הפרשות יחר משנים
<u>18,125</u>	קודמות למסים
992,987	
	ייעוד רווחים:
	דיבידנד ביניים ששולם - 10%
500,006	ברוסו המוצע כסופי
	בניכוי הסכום שבו קטנה
	הרביית במס עקב וחשלו
375,005	<u>הדיבידנד</u>
<u>675,005</u>	<u>300,000</u>
317,982	העברה לקרן שמורה
	יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה

מועצת המנהלים מציינת בהערכה את עבודתו המסורה והיעילה של סגל העובדים

וכן נתונה תודתה לוועד המנהל של מועצת המנהלים על עזרתם ותרומתם לפתוחו של

הבנק.

י. לבק 11/11/55

מר יצחק וולפסון
יו"ר מועצת המנהלים

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

ויכוח, דרך חשבונות 88
ת.ר. 1977, סל. 2042

תל-אביב, ירחני אחר חשבון
מגדל חלום מאיר
ת.ר. 1977, סל. 2042

72/2204

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ס ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"ב מוגבל

בדקנו את המאזן של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"ב מוגבל ליום 31 במרץ 1972 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי ביקורת אשר חשבונוס לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, את מצב עסקי הבנק ליום 31 במרץ 1972 ואת תוצאות פעולותיו לשנה שנתיימה באותו תאריך והם ערוכים בהתאם לתקנות גיירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) תשכ"ט - 1969.

ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 23 במאי 1972.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

פאון ליום

<u>31 במרס</u>		<u>באורים</u>
1971	1972	
↗	↗	
86,737,145	104,341,769	(2)
<u>6,875,907</u>	<u>2,353,751</u>	
93,613,052	106,695,520	

הלוואות ופקדונות

הלוואות מובטחות במשכנתאות ובבטחונות
אחרים - בחלקן על אחריות צד שלישי
פקדונות באוצר של מדינת ישראל

השקעות - לפי העלות

3,433,174	2,691,085	(3)
<u>410,829</u>	<u>575,233</u>	(4)
3,844,003	3,266,318	

ז"ב ו-ז"כח
פלרות ממשלתיים

חייבים ויחידות חובות כזה סכומים לקבל בגין החדר
וארשי שער מחברת בסוף ואחרים בסך 2,335,398 ל"י
(1971 - אין)

323,249	3,263,818
---------	-----------

מזומנים בבנקים

309,788	279,859
---------	---------

רכוש קבוע

305,056	47,280	(5)
---------	--------	-----

הוצאות נדחות

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב -
לאחר הפחתה

728,143	874,567	(6)
---------	---------	-----

99,123,291	114,427,362
------------	-------------

חייבים בעד ערבויות (כזה חברה-בת 2,031,180 ל"י ;
1971 - זהה)

4,138,461	5,358,203
103,261,752	119,785,565
=====	=====

31 במרס		באורים
1971	1972	
₪	₪	

5,000,060 5,000,060 (7)

800,000 1,100,000

119,620 317,982

5,919,680 6,418,042

5,738,129 6,482,210 (8)

39,820,643 46,841,938 (11,9)

43,697,419 52,018,718 (11,10)

3,794,918 2,666,454 (12)

152,502 -

3,947,420 2,666,454

99,123,291 114,427,362

4,138,461 5,358,203

103,261,752 119,785,565

=====

חן ועודפים

חן הספיות - מונפק ונטרע
עודפים -
קרן שמורה
רווח - יתרה שלא יועדה

הלוואות עם זכות הסרה למניות

אגרות חוב

הלוואות ופערונות למחזן הלוואות

השכונות אחרים

זכאים, יתרות זכות והוצאות שנצברו
(1971 - כולל קרן פנימית 370,000 ₪)
דיבידנדר סופי מוצע, נטר

היר אייזיק וולפסון יו"ר מועצת הפנהלים.
מרדכי מאיר חבר מועצת הפנהלים.
אליעזר בודנקין מנהל כללי.

עבדיות שניתנו (בזה עבור חברות-בח 2,031,180 ₪;
1971 - זחה)

הבאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד מסמך זה.

בנק ירושלים לשתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

לשנה שנתייטה		דו"ח רווח והפסד	
כיום 31 בספר	1972	1971	כאורים
ל	ל	ל	
5,899,884	7,622,853		ה כ נ ס ו ת -
596,551	429,117		ריבית:
(*) 6,496,435	8,051,970		מחלואות (בזה מחברת-בת 51,788 ל; 1971 - 113,141 ל)
(*) 4,750,215	6,024,526		מפקדונות
360,000	580,000		חוספת הצמדה על קרן של מחלואות ומפקדונות
150,000	-		דמי ניהול ושירותים מחברת-בת
263,322	331,308		דיבידנד מחברת-בת
12,019,972	14,987,804		עמלה והכנסות אחרות (בזה מחברת-בת 80,000 ל; 1971 - זהה) (א')
			סך הכל הכנסות
			ה ו צ א ו ת -
			ריבית, בגין:
2,137,751	2,838,130		אגרות חוב
2,011,656	2,498,106		מפקדונות ומחלואות
381,623	438,943		מחלואות מבעלי מניות
(*) 4,531,030	5,775,179		חוספת הצמדה על קרן של אגרות חוב, מחלואות ומפקדונות
(*) 4,786,314	5,879,088		(בזה 711,625 ל לבעלי מניות; 1971 - 601,406 ל)
(*) 145,829	642,566		הפרשי שער ובטוח בגינם של התחייבויות במסע חוץ, בניכוי החזר
(*) 846,441	917,794		מחברת בטוח ומאחרים בסך 2,408,296 ל (1971 - בטוח בלבד)
70,000	70,000	(2)	הוצאות הנהלה וכלליות (בזה שכר דירה לחברת-בת 36,110 ל; 1971 - 32,215 ל)
25,841	34,058		הפרשה לחובות מסופקים
64,117	63,873	(6)	פחת והפחתות של:
10,469,272	12,382,558		רכוש קבוע
1,550,400	1,605,246		הוצאות הנפקה והפסד של אגרות חוב
			סך הכל הוצאות
			רווח מפעולות
			רווחים והפסדים אחרים -
26,871	8,112		רווח ממימוש השקעות
(21,111)	(2,301)		הפסד ממימוש רכוש קבוע
- 5,760	5,811		
1,556,160	1,611,057		רווח נקי לפני מסים על ההכנסה
800,000	850,000		הוצאות למסים על ההכנסה
756,160	761,057		רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה ולפני סעיף מיוחד
-	275,815		הפחתות שיתורים ושיתונים במשרדי הבנק וציווד משרדי לערך סמלי (5)
756,160	485,242		רווח נקי בשנה החשבון לאחר סעיף מיוחד
44,715	119,620		יתרת הרווח לתחילת השנה
-	370,000	(12)	ביטול הקרן הפנימית שנוצרה בשנים קודמות מתוך
-	18,125		רווחים לאחר מסים על ההכנסה
800,875	292,987		ביטול הוצאות יתר למסים משנים קודמות (1968/69 - 1970/71)
			רווח ליעוד
300,004	500,006		יעוד הרווחים -
200,002	-		דיבידנד כיניים ששולם, המוצע סופי - ברוטו 10% (1971 - 6%)
500,006	500,006		דיבידנד סופי מוצע 4%
118,751	125,001		בניכוי - הסכום שבו קפנה החבות במס עקב השלום הדיבידנד
381,255	375,005		
300,000	300,000		העברה לקרן שבורה
681,255	675,005		סך הכל הרווח שיועד
119,620	317,982		יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה
			(*) מוין מחדש.
			הכאורים המפורטים מהונים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות מפשתיים) וההתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1972 (31.3.1971 - לפי מדד חודש פברואר 1971).

(2) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בתוספת ריבית שנצברה (31.3.1971 - לפי אותו בסיס).

(3) אלה הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1971 - לפי בסיס זה).

(4) אלה שבמטבע חוץ - לפי השער שבתוקף ליום 31 במרץ 1972 (31.3.1971 - לפי השערים הרשמיים לתאריך זה).

ב - הפרשי הצמדה ושער על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירות. תוספת הפרשי הצמדה ושער לשלם בגין שנת החשבון עולה על תוספת הפרשי הצמדה ושער לקבל בסכום (נסו) של 2,152,072 ל"י (31.3.1971 - 657,319 ל"י); מזה עקב שינוי בשערי מטבע חוץ 487,102 ל"י (31.3.1971 - אין).

ג - הבנק נושא בהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין הלוואה בסך 2,000,000 ל"י, שקיבלה חברת-הבת שלו מאחריים (העומדת לפרעון במשך התקופה שתסתיים בשנת 1983), תמורת פרמיה שנתי מחברת-הבת בשיעור של 4% מסכום ההלוואה.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 2 - הלוואות ופקדונות

א - הרכב:

31.3.1971	סך הכל	פקדונות באוצר של מדינת ישראל	הלוואות מובטחות במשכנתאות או בבטחונות אחרים
29,264,192	28,716,314	1,954,919	26,761,395
4,695,780	-	-	-
969,890	972,769	-	972,769
58,933,190	77,326,437	398,832	76,927,605 (+)
93,863,052	107,015,520	2,353,751	104,661,769
250,000	320,000	-	320,000

צמודים למדד המחירים לצרכן
צמודים למדד המחירים לצרכן
או בלתי צמודים לפי ברירה
צמודים למדד המשכנתאות
בלתי צמודים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

| 93,613,052 | 106,695,520 | 2,353,751 | 104,341,769 |

(+) כולל הלוואות שניתנו למשכנתנים בסך 29,759,450 ₪ (31.3.1971 - 17,977,473 ₪), שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשכנתנים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים).

הלוואות וערבויות ל"בעלי ענין", כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) תשי"ט - 1969, שנכללו בסעיף זה, ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות והפקדונות.

ב - ההפרשה לחובות מסופקים הנ"ל נקבעה על פי אחוז מכלל החובות שבאחריות הבנק.

באור 3 - חברת-בת

א - החברת-הבת הינה בבעלותו ובשליטתו המלאה של הבנק.

ב - עלות ההשקעה הנ"ל זהה לערכה לפי ספרי חברת-הבת לתאריך ההשקעה.

ג - מהתאריך שבו נרכשה ההשקעה ועד תאריך דו"ח כספי זה הצטברו בחברת-הבת עודפים שלא חולקו בסך 6,525 ₪ (31.3.1971 - 4,492 ₪) וכן הוקצו מניות הסבה בסך 100,000 ₪.

ד - ההשקעה בחברת-הבת מורכבת כדלהלן:

31 במרס	
1971	1972
100,000	100,000

20,000 מניות רגילות בנות 10 ₪

הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן -

בריבית שנתי של 8%, או בלתי צמודה

בריבית שנתי של 12% - לפי ברירה חברת-הבת חשבוניות שוטפים

1,000,000	900,000
2,333,174	1,691,085
3,433,174	2,691,085

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

<u>31 במרס</u>		<u>באור 4 - מלוות מסמלתיים - לפי העלות</u>
1971	1972	
<u>₪</u>	<u>₪</u>	הרכב:
		<u>מלוות שיש להם שער - צמודים למדד המחירים</u> <u>לצרכן או בלתי צמודים לפי ברירה (השווי</u> <u>בבורסה כ-240,000 ₪; 31.3.1971 - כ-190,000 ₪)</u>
168,000	168,000	
<u>242,829</u>	<u>407,233</u>	<u>מלוות שאין להם שער - צמודים למדד המחירים</u> <u>לצרכן</u>
410,829	575,233	
==	==	

לפי הערכת ההנהלה, אין הפרש מהותי בין עלות המלוות שאין להם שער לבין השווי הכולל שלהם.

באור 5 - רכוש קבוע

א - ההרכב:

י ת ר ה		מחצ והפחתה שנצברו			עלות
31 במרס	ליום	הפחתה נוספת לערך סמלי	לפי שיעורים רגילים		
			שיעור	%	
1971	1972	₪	₪	%	₪
144,594	1	155,080	23,482	10	178,563
126,306	1	120,735	34,661	7 - 6	155,397
34,156	47,278	-	18,535	15	65,813
305,056	47,280	275,815	76,678		399,773
=====					

שיפוריים ושינויים במשרדי הבנק (+) ציוד ורהוט משרדי כלי רכב

(+) משרדי הבנק הינם בבעלות חברת-הבנק.

ב - בשנת החשבון החליט הבנק להציג את השיפוריים ושינויים במשרד ואת הציוד ורהוט המשרדי בערך סמלי של 2 ₪ במקום לפי העלות בניכוי פחת שנצבר - כמקובל אצל בנקים. ההפחתה הנוספת, מעל לפחת הרגיל בסך 34,058 ₪, המסתכמת בסך 275,815 ₪ נכללה בדו"ח רווח והפסד בסעיף מיוחד. הפחתה זו תותר לניכוי לצורך חישוב ההכנסה החייבת במסים על ההכנסה בשנים המאות והסכום שבו יופחת המס בעתיד בגין הנ"ל (כ-140,000 ₪) לא בוטא בדו"ח הכספי.

באור 6 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב, החללות על הבנק, מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונות הבנק.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 7 - הון המניות

ליום 31 במרס 1972 ו-1971:

רשום	מונפק ונפרע
₪	₪
5,000,000	5,000,000
20,000,000	60
25,000,000	5,000,060
=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ₪
מניות רגילות בנות 10 ₪

המניות רשומות על שם.

באור 8 - הלוואות עם זכות המרה למניות

א - הלוואות אלו התקבלו מבעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס הלוואות בסך 5,000,000 ₪ מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות להמיר הלוואות אלה למניות כתנאים שעוד יקבעו. ההלוואות צמודות לסדר המחירים לצרכן ונושאות ריבית כשיעור של 7% לשנה. מועד הפרעון של ההלוואות - פרס לאמור ב-ב" להלן - לא נקבעו.
הסכום שבמאזן כולל הפרשי הצמדה וריבית שנצברו.

ב - הוסכם עם אחד מנותני ההלוואות, אשר העביר בשנת החשבון את מניותיו לבעל מניות אחר, כי ההלוואה המקורית בסך 1,300,000 ₪ שנתקבלה ממנו, בתוספת הפרשי ההצמדה שנצברו, יפרעו על ידי הבנק במשך 5 שנים המסתיימות ביום 1 ביוני 1976, ב-10 חשומים חצי שנתיים שווים. במקביל הוסכם עם בעל המניות, שרכש את המניות האמורות, כי הוא יחזיר לבנק את החשומים הנ"ל, באופן שסכום ההלוואה ותנאיה המקוריים לא ישתנו.

באור 9 - אגרות חוב

א - ההרכב:

סדרה	שיעור הריבית הפדיון	שנות - עד -	ערך נקוב	הפרשי הצמדה וריבית שנצברו	סך הכל	31.3.1971
סדרה	%		₪	₪	₪	₪
1	5½	1971-1982	4,600,000	2,464,288	129,512	7,193,800
2	5½	1972-1983	3,000,000	1,357,463	79,887	4,437,350
3	5½	1972-1983	3,000,000	1,178,055	76,598	4,254,653
4	5½	1973-1984	5,000,000	1,691,139	122,670	6,813,809
6	5½	1975-1986	5,000,000	1,624,060	121,441	6,745,501
7	5½	1976-1987	5,000,000	1,290,361	28,830	6,319,191
9	6½	1980-1991	4,500,000	146,831	112,428	4,759,259
			30,100,000	9,752,197	671,366	40,523,563
						32,261,198
5		1971-11.16	-	-	-	-
8	7	1975-1985	5,250,000	1,050,000	18,375	6,318,375
	סך הכל		35,350,000	10,802,197	689,741	46,841,938
						39,820,643
						2,863,665
						4,695,780

צמודות למדד המחירים לצרכן

צמודות למדד המחירים לצרכן או בלתי צמודות לפי ברירה

במסבס חוץ (1)

(1) מובטחות אצל "יובל חברת הבטוח לישראל בע"מ" בגין הפרשי שער.

ב - אגרות החוב, בתוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

באורים לדיווחות הכספיים (המשך)

באור 10 - הלוואות ופקדונות לסתן הלוואות

הרכב:

מחזור של מדינת ישראל	מבנקים	מאחרים	סך הכל	31.3.1971
917,131	672,358	6,189,264	7,778,753	6,639,395
11,517	-	947,214	958,731	1,195,387
-	7,106,073	-	7,106,073	5,239,623
19,528,939	1,761,464	14,884,758	36,175,161	30,623,014
20,457,587	9,539,895	22,021,236	52,018,718	43,697,419

צמודות - למדד המחירים לצרכן
- למדד המשכנתאות
במסבך חוץ (+)
בלחי צמודים

(+) כולל: (א) הלוואה בסך 4,000,000 פרנקים שוויצריים (31.3.1971 - זהה) שהם 4,369,320 ₪ (31.3.1971 - 3,254,843 ₪). הנ"ל שימשו כפקוד למתן הלוואות מובטחות במשכנתאות, אשר נרשמו לזכות הבנק, שהתחייב על פי הסכם עם "בעל עניין", שבאמצעותו נתקבלה ההלוואה, להחזיק בעבורו ולשובתו כנאמנות את זכויותיו לבגיי המשכנתאות במסחון לסלוק ההלוואה הנ"ל. תמורת השגת הלוואה זו התחייב הבנק לשלם ל"בעל עניין" 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שיעור עמלה אחר, שיוסכם עליו.

(ב) הלוואה בסך 2,000,000 פרנקים מערב גרמניים (31.3.1971 - זהה) שהם 2,658,220 ₪ (31.3.1971 - 1,927,300 ₪).

(ג) ריבית שנצברה בסך 78,533 ₪ (31.3.1971 - 57,480 ₪).

ההלוואות הנ"ל מובטחות אצל "יוכל" חברת הבטוח לישראל בע"מ בגין הפרשי שער למקרה של שינוי שער הלירה הישראלית ביחס לדולר ארה"ב.

באור 11 - תופת פרעון של אגרות חוב ופקדונות

31 במרס 1971	אגרות-חוב
הלוואות ופקדונות לסתן הלוואות	
₪	₪

31 במרס 1972	אגרות-חוב
הלוואות ופקדונות לסתן הלוואות	
₪	₪

1,256,061	5,678,623
955,738	1,153,493
2,089,760	1,856,310
1,235,588	1,856,310
1,285,014	2,327,558
1,276,993	2,775,063
12,534,173	14,011,883
7,798,509	9,602,022
7,283,901	559,381
6,448,526	-
1,533,156	-
-	-

-	-
1,470,411	2,490,891
2,460,493	2,336,441
1,677,660	2,336,441
1,793,938	2,866,366
1,786,890	3,369,595
16,890,003	17,744,911
8,207,615	13,023,648
8,042,638	2,673,645
7,336,152	-
2,167,342	-
185,576	-

שנת הפרעון
1971/72
1972/73
1973/74
1974/75
1975/76
1976/77
1981/82 - 1977/78
1986/87 - 1982/83
1991/92 - 1987/88
1996/97 - 1992/93
2001/02 - 1997/98
2016/17 - 2002/03

43,697,419 | 39,820,643

52,018,718 | 46,841,938

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 12 - זכאים, יתרות זכות והוצאות שנצברו

בשנת החשבון בוסלה והועברה לדו"ח רווח והפסד הקרן הפנימית בסך 370,000 ל"י, שהופרשה מתוך רווח הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים קודמות (לאחר התאמה מחדש), כדלהלן:

ל"י	
110,000	בשנת 1966/67
115,000	בשנת 1967/68
	בשנת 1968/69 (העברה מהקרן לדו"ח רווח והפסד)
(20,000)	
165,000	בשנת 1969/70
370,000	
= = =	

באור 13 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לחשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי מקדונות בקופת גמל מוכרת בסך 85,037 ל"י (31.3.1971 - 66,099 ל"י), כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו. הבנק זכאי לקבל לפי דרישתו מקדונות אלה.

באור 14 - מסים על ההכנסה

שומות סופיות נחקבלו עד וכולל השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1970.

סיר אייזיק וולפסון יו"ר מועצה המנהלים.
מרדכי מאיר חבר מועצה המנהלים.
אליעזר בודנקין מנהל כללי.

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

חשבוני, דרך העצמאות 48
ת.ד. 1077, טל. 05942

חל-אביב, רחוב אשר חנוך 7
מטל סלום מאיר
ת.ד. 20405 טל. 05955

72/2204

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן המאוחד של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת-הבת שלו ליום 31 במרס 1972 ואח"כ רווח והפסד המאוחד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי ביקורת אשר חשבונום לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, את מצב עסקי הבנק וחברת-הבת שלו ליום 31 במרס 1972 ואח"כ הוצאות המאוחדות של פעולותיהם לשנה שנסתיימה באותו תאריך והם ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) תשכ"ט - 1969.

א. חנוך מאיר
ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

חל-אביב, 15 ביוני 1972.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבויות מוגבל וחברת-הבת שלו

מאזן מאוחד ליום

<u>31 במרס</u>		<u>באוריס</u>
1971	1972	
₪	₪	(3)
86,737,145	104,341,769	
<u>6,875,907</u>	<u>2,353,751</u>	
93,613,052	106,695,520	

הלוואות ופקדונות

הלוואות מובטחות במשכנתאות או בכסחונות
אחרים - בחלקן על אחריות צד שלישי
פקדונות באוצר של מדינת ישראל

ה ש ק ע ו ת

בנייני משרדים להשכרה - לפי העלות,
בניכוי פחת שנצבר בסך 222,504 ₪
(1971 - 159,878 ₪)
חברה מסונפת - לפי העלות (בזה
מניות בסך 4,000 ₪)
עסקות משותפות לבניה - לפי העלות
מלוות ממשלתיים - לפי העלות

2,943,717	2,936,341	(4)
1,804,388	1,896,488	(5)
801,818	685,460	(6)
<u>441,992</u>	<u>670,886</u>	(7)
5,991,915	6,189,175	

חייבים ומזומנים

חייבים ויתרות חובה בזה סכומים לקבל בגין
החזר הפרשי שער מחברת בטוח ומאחרים
בסך 2,335,398 ₪ (1971 - אין)
מזומנים בבנקים

401,345	3,278,368
<u>318,010</u>	<u>316,597</u>
719,355	3,594,965
336,843	57,782

רכוש קבוע

הוצאות נדחות

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב -
לאחר הפחתה

728,143	874,567	(9)
---------	---------	-----

101,389,308	117,412,009
<u>2,107,281</u>	<u>3,327,023</u>
103,496,589	120,739,032

חייבים בעד ערבויות

(*) מוין מחדש.

31 במרס		באורים	
1971	1972		
₪	₪		
5,000,060	5,000,060	(10)	הון ועודפים
100,000	400,000	(11)	הון המניות - מונפק וגפרע
800,000	1,100,000		קרן הון
124,112	324,507		עודפים:
6,024,172	6,824,567		קרן שמורה
5,738,129	6,482,210	(12)	רווח - יתרה שלא יועדה
39,820,643	46,841,938	(15,13)	הלוואות עם זכות המרה למניות
45,684,019	54,035,318	(15,14)	אגרות חוב
			הלוואות ופקדונות לפתח הלוואות
			המשכונות אחרים
			זכאים, יתירות זכות והוצאות שנצברו
(*) 3,969,843	3,227,976	(16)	(1971 - כולל קרן פנימית 370,000 ₪)
152,502	-		דיבידנד סופי מוצע, נטו
4,122,345	3,227,976		
			מדיכי מאיר
			מדיכי איש שלום
			אליעזר בודנקין
			מנהל כללי
101,389,308	117,412,009		
2,107,281	3,327,023		
103,496,589	120,739,032		
=====	=====		
			ערבויות שניתנו

הבאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת-הבת שלו

לשנה שנתיימה ביום 31 במרס		דו"ח רווח והפסד מאוחד	
1971	1972	באורים	ה כ נ ס ו ת
₪	₪		
5,786,743	7,571,065		ריבית:
<u>639,229</u>	<u>569,549</u>		מהלוואות
(*) 6,425,972	8,140,614		מפקדונות
(*) 4,750,215	6,024,526		תוספת הצמדה על קרן של הלוואות ומפקדונות
814,946	902,099		שכר דירה, עמלה ושירותים
305,784	770,767		עסקות בניה בשותפות עם אחרים
<u>183,322</u>	<u>251,308</u>		הכנסות אחרות
<u>12,480,239</u>	<u>16,089,314</u>		סך הכל הכנסות
			ה ו צ א ו ת
			ריבית, בגין:
2,137,751	2,838,130		אגרות חוב
2,148,868	2,641,899		מפקדונות והלוואות
<u>381,623</u>	<u>438,943</u>		הלוואות מבעלי מניות
(*) 4,668,242	5,918,972		תוספת הצמדה על קרן של אגרות חוב, הלוואות ומפקדונות
(*) 4,786,314	5,879,088	(601,406 ₪ - 1971 - 711,625 ₪ בגין הלוואות מבעלי מניות; 1971 - 601,406 ₪)	(בזה 711,625 ₪ בגין הלוואות מבעלי מניות; 1971 - 601,406 ₪)
(*) 145,829	642,566		הפרשי שער וביטוח בגינם של החייבויות במטבע חוץ בניכוי
(*) 992,980	1,096,211		החזר מחברת בטוח ומאחרים בסך 2,408,296 ₪ (1971 - בטוח בלבד)
70,000	70,000	(3)	הוצאות הנהלה וכלליות (כולל 52,000 ₪ ל"בעל עניין" בגין ייעוץ והדרכה; 1971 - 54,000 ₪)
91,585	100,781		הפרשה לחובות מסופקים
<u>64,117</u>	<u>63,873</u>	(9)	פחת והפחתות של:
<u>10,819,067</u>	<u>12,771,491</u>		רכוש קבוע
<u>1,661,172</u>	<u>2,317,823</u>		הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב
			סך הכל הוצאות
29,970	8,112		רווח מפעולות
<u>(27,064)</u>	<u>(2,690)</u>		רווחים והפסדים אחרים -
- 2,906	- 2,422		רווח ממימוש השקעות
1,664,078	2,323,245		הפסד ממימוש רכוש קבוע וזכויות במושכר
<u>910,500</u>	<u>1,242,000</u>		רווח נקי לפני מסים על ההכנסה
753,578	1,081,245		הפרשה למסים על ההכנסה
-	293,970		רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה ולפני סעיף מיוחד
753,578	787,275	(8)	הפחתת שיפורים ושינויים במטבדי הבנק וציוד ורהוט מסדרי
151,789	124,112		לערך סמלי
-	370,000		רווח נקי בשנה החשבון לאחר סעיף מיוחד
-	18,125	(16)	יתרת הרווח לתחילת השנה
<u>905,367</u>	<u>1,292,512</u>		ביטול הקרן הפנימית שנוצרה בשנים קודמות מתוך
300,004	500,006		רווחים לאחר מסים על ההכנסה
<u>200,002</u>	-		ביטול הפרשות יתר למסים משנים קודמות (1968/69 - 1970/71)
500,006	500,006		רווח לייצור
<u>118,751</u>	<u>125,001</u>		ייעוד הרווחים -
381,255	375,005		דיבידנד כיניים ששולם המוצע סופי - ברוטו 10% (1971 - 6%)
300,000	300,000		דיבידנד סופי מוצע 4%
<u>100,000</u>	<u>300,000</u>		בניכוי - הסכום שבו קטנה החבות בטע עקב השלום הדיבידנד
<u>781,255</u>	<u>975,005</u>	(11)	העברה לקרן שטורה
<u>124,112</u>	<u>324,507</u>		העברה לקרן הון
= = =	= = =		סך הכל הרווח שיועד
			יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה
			(*) מדין מחדש.
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - עקרונות האיחוד

הדו"חות הכספיים המאוחדים כוללים את החשבונות - לאחר הביטול של יתרות ופעולות הדדיות - של הבנק וחברת-חבת, הומר ירושלים בע"מ שבבעלותו הבלעדית.

באור 2 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) וההתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1972 (31.3.1971 - לפי מדד חודש פברואר 1971).

(2) אלה הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון שמורס בנובמבר 1966 (31.3.1971 - לפי בסיס זה).

(3) אלה שבמטבע חוץ - לפי השער שבתוקף ליום 31 במרס 1972 (31.3.1971 - לפי השערים הרשמיים לתאריך זה).

ב - הפרשי הצמדה ושער על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירה. תוספת הפרשי הצמדה ושער לשלם בגין שנה החשבוך עולה על תוספת הפרשי הצמדה ושער לקבל בסכום (נשו) של 2,152,072 ל"י (31.3.1971-657,319 ל"י); מזה עקב שינוי בשערי מטבע חוץ 487,102 ל"י (31.3.1971 - אין).

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת-הבת שלו

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 3 - הלוואות ופקדונות

א - הרכב:

31.3.1971	סך הכל	פקדונות באוצר של מדינת ישראל	הלוואות מובטחות במשכנתאות או בבטחונות אחרים
₪	₪	₪	₪
29,264,192	28,716,314	1,954,919	26,761,395
4,695,780	-	-	-
969,890	972,769	-	972,769
58,933,190	77,326,437	398,832(+)	76,927,605
93,863,052	107,015,520	2,353,751	104,661,769
250,000	320,000	-	320,000
93,613,052	106,695,520	2,353,751	104,341,769

צמודים למדד המחירים לצרכן

צמודים למדד המחירים לצרכן או בלתי צמודים לפי ברירה

צמודים למדד המשכנתאות בלתי צמודים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

(+) כולל הלוואות שניתנו למשככנים בסך 29,759,450 ₪ (31.3.1971 - 17,977,473 ₪), שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשככנים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים).

הלוואות וערבויות ל"בעלי ענין", כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) חשי"ט - 1969, שנכללו בסעיף זה, ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות והפקדונות.

ב - ההפרשה לחובות מסופקים הנ"ל נקבעה על פי אחוז מכלל החובות שבאחריות הבנק.

באוריס לדיו"תות הכספיים (המשך)

באור 4 - בניני משרדים להשכרה - בבעלות

א - ההרכב:

עלות מופחתת		עלות	
ליום 31 במרס	ליום 31 במרס	ליום 31 במרס	ליום 31 במרס
1971	1972	1971	1972
₪	₪	₪	₪

1,897,002	1,856,422	2,028,862	2,028,862
1,046,715	1,079,919	1,074,733	1,129,983
2,943,717	2,936,341	3,103,595	3,158,845

חלק בבנין משרדים ברחוב
הלני המלכה (+)
בנין משרדים ברחוב הרברס
סמואל (++)

(+) מושכר לחקופה של 5 שנים, המסתיימת ביום 31 במרס 1973.

(++) ברובו מושכר ובחלקו בשימוש הבנק וחברת-הבת שלו.

שעבודים - ראה באור 14 ב'.

ב - ההפחת:

הפחת מהנכסים הנ"ל מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעור של 2% לשנה; השיעור השנתי שנחשב לניכוי לצרכי מס הכנסה הוא 2% מעלות הבנינים להוציא ערך הקרקע, שהוערכה לצורך זה בסך 957,726 ₪ (1/3 מהעלות המקורית של הבנינים, לפני החוספות והשיפורים בהם).

באור 5 - חברה מסונפת - לפי העלות

א - לחברת-הבת 40% בחון המניות המונפק והנפרע של "הדר-דליה" בערבון מוגבל - המקנים לה בעלות ושליטה באותו שיעור.

ב - החברה המסונפת מחזיקה חלק ממגרש בירושלים, עליו מוקמת שכונת מגורים, המכונה "קרית יצחק וולפסון" כמחואר בבאור 6.

ג - תיאום ערך ההשקעה בחברה המסונפת של חברת-הבת:

(1) עלות ההשקעה הנ"ל זחה לערכה לפי ספרי החברה המסונפת לתאריך ההשקעה.

(2) לחברה המסונפת לא היו רווחים או הפסדים ממועד ההשקעה ועד תאריך המאזן. פעולותיה היחידות היו רכישת מגרש אשר הבניה עליו אסתיס במשוער באמצע שנת 1973. בהתאם להסכם עם מבצעי הבניה חלקה של החברה המסונפת ברווחים מממוש פרויקט הבניה זהיה 6.25%, והיא לא חשחחף בהפסדים אפשריים (ראה באור 6).

(3) הערך בספרים, המייצג את העלות של המגרש המוחזק על ידי החברה המסונפת, אינו עולה על שווי השוק שלו.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 6 - עסקות משותפות לבניה - לפי העלות

31 במרס	
1971	1972
₪	₪
410,404	196,356
391,414	489,104
801,818	685,460
=====	=====

א - הרכב:

עיסקה משותפת של חברה-הבת עם וולפסון קלור
מאיר בע"מ (בעלי מניות) (*)
עיסקות משותפות עם שכונ ופתוח לישראל בע"מ

(*) "בעלי ענין" כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים)
תשכ"ט - 1969.

ב - רישום התוצאות מהעסקות:

התוצאות מהעסקות נכללות בחשבונות לפי שיטת העבודות הגמורות. יחידת
בניה נחשבת כגמורה עם השלמת הביצוע ומכירת שלושה רבעים או יותר ממנה.

ג - פרטים על העסקות ונתונים עליהן:

(1) עיסקה משותפת עם וולפסון קלור מאיר בע"מ (בעלי מניות)
עיסקה זו מתייחסת להקמת שכונת מגורים בירושלים המכונה "קריית
יצחק וולפסון" והיא מוצעת על קרקע שבבעלות חברה מסוגנת (62.4%
מהשטח) וחברה-בת של וולפסון קלור מאיר בע"מ (37.6% מהשטח). חברה-
הבת שאוחזת ב-25% מהמימון הדרוש לביצוע העיסקה ומשתתפת
ברווחים או בהפסדים באותו שיעור וזאת לאחר העברת 10% מהרווחים
לבעלי הקרקע, אשר אינם משתתפים בהפסדים במידה שיהיו. עבודות
הבניה נמסרו לפי הסכם לבתים. חברה לבנין ופתוח בע"מ ולישכונטל
ישראל קונסלינגטל חברה לפתוח בע"מ ("בעלי ענין"). הנ"ל יהיו
זכאים להחזר הוצאותיהם הישירות בקשר לביצוע העבודה בתוספת 9%
רווחים. העלות הכוללת של העסקה (שלב א') נאמדה ב-20 מליון ל"י.

להלן נתונים מקובצים של העיסקה הנ"ל המתבססים על חשבונותיה:

31 במרס	
1971	1972
₪	₪
2,587,923	8,570,670
-	902,095
294,494	300,143
-	20,923
2,882,417	9,793,831
1,155,304	8,674,289
-	368,301
1,155,304	9,042,590
1,727,113	751,241
=====	=====
410,404	196,356
=====	=====

עבודות בניה בביצוע (מזה באמצעות בעלי
ענין 6,073,640 ₪; 1971 - 1,195,364 ₪)
אגרות חוב סחירות - לפי העלות (שווין
בבורסה 931,465 ₪)
מזומנים בבנקים
חייבים

פחות - מקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות אחרות

סה"כ רכוש נקי

חלקה של חברה-הבת שאוחדה

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

(2) עיסקות משותפות עם שכון ופתוח לישראל בע"מ -
עיסקות אלה מחייכות לבנייה אחרי מגורים בירושלים. חלקה של חברה-הבת
בעיסקות שהושלמו בשנה החשבון היה 18.6% ואילו חלקה בעיסקות בביצוע
לחאריך המאזן הוא 15.5%. העלות הכוללת של העיסקות בביצוע נאמדה
ב-20 מיליון ל"י.

להלן נתונים מקובצים של העיסקות הנ"ל המתבססים על חשבונות העיסקות:

<u>31 במרס</u>		
1971	1972	
₪	₪	
		עבודות בניה - לפי העלות (1971 - לפי העלות
		בתוספת רווחים בסך 1,182,795 ₪ בגין אחרים
		שבנייתם נסתיימה ושבהם נמכרו 75% או יותר
		מיחידות הדיור) (*)
16,875,915	7,206,481	חייבים מזומנים
<u>77,149</u>	<u>15,001</u>	
<u>16,953,064</u>	<u>7,221,482</u>	
12,244,320	713,346	פחות - מקדמות מרוכשי דירות
1,182,438	3,061,200	משרד השכון, עבור מימון ביניים
<u>469,642</u>	<u>73,483</u>	החייבויות אחרות
<u>13,896,400</u>	<u>3,848,029</u>	
		סה"כ רכוש נקי
3,056,664	3,373,453	
=====	=====	
391,414	489,104	חלקה של חברה-הבת שאוחדה
=====	=====	

(*) מזה באמצעות בעלי עניין 5,958,653 ₪; 1971 - 13,266,353 ₪.

באור 7 - מלוות ממסלתיים - לפי העלות

<u>31 במרס</u>		
1971	1972	
₪	₪	הרכב:
		<u>מלוות שיש להם שער - צמודים למדד המחירים</u>
		לצרכן או בלתי צמודים לפי ברירה (השווי
168,000	168,000 (190,000 ₪ - כ-31.3.1971 - כ-240,000 ₪)	בבורסה כ-240,000 ₪; 31.3.1971 - כ-190,000 ₪)
		<u>מלוות שאין להם שער - צמודים למדד המחירים</u>
<u>273,992</u>	<u>502,886</u>	לצרכן
441,992	670,886	
=====	=====	

לפי הערכת ההנהלה, אין הפרש מהותי בין עלות המלוות שאין להם שער לבין השווי
הכולל שלהם.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת-הבטח של

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 8 - רכוש קבוע

א - ההרכב:

יתרה ליום 31 במרס		פחת והפחתה שנצברו			עלות ל
1971	1972	הפחתה נוספת לערך סמלי ל	לפי שיעורים רגילים		
			שיעור ל	%	
144,594	1	155,080	23,482	10	178,563
145,169	2	138,890	41,818	7 - 6	180,710
47,080	57,779	-	24,189	15	81,968
336,843	57,782	293,970	89,489		441,241

שיפורים ושינויים
במשרדי הבנק
ציוד ורהוט משרדי
כלי רכב

ב - בשנת החשבון הוחלט להציג את השיפורים ושינויים במשרד ואת הציוד ורהוט המשרדי בערך סמלי - כמקובל אצל בנקים - במקום לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. ההפחתה הנוספת, מעל לפחת הרגיל בסך 35,732 ל"י, המסתכמת בסך 293,970 ל"י נכללה בדו"ח רווח והפסד בסעיף פיוחד. הפחתה זו תותר לניכוי לצורך חישוב ההכנסה החייבת במסים על ההכנסה בשנים הבאות. הסכום שבו יופחת המס בעתיד בגין הנ"ל (כ-150,000 ל"י) לא בוסא בדו"חות הכספיים.

באור 9 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב, החלות על הבנק, מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונות הבנק.

באור 10 - הון המניות

ליום 31 במרס 1972 ו-1971:	רשום ל"י	מונפק ונפרע ל"י
	5,000,000	5,000,000
מניות רגילות בנות 1 ל"י	20,000,000	60
מניות רגילות בנות 10 ל"י		
	25,000,000	5,000,060

המניות רשומות על שם.

באור 11 - קרן הון

קרן זו מקורה ברווחים שוטפים של חברת-הבטח, שהווננו בחשבונותיה למטרת הקצאת מניות הסבה.

התנועה בקרן הנ"ל:

ל"י	היתרה לתחילת השנה (מתייחסת למניות הסבה שהוקצו בשנה הקודמת)
100,000	נוסף - רווחים שהווננו בשנת החשבון - מיועדים להקצאת מניות הסבה
300,000	
400,000	

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל וחברת-הבת שלו

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 14 - הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

א - ההרכב:

מאוצר של מדינת ישראל	מבנקים	מאחרים	סך הכל	31.3.1971
₪	₪	₪	₪	₪
917,131	2,688,958	6,189,264	9,795,353	8,655,995
11,517	-	947,214	958,731	1,195,387
-	7,106,073	-	7,106,073	5,239,623
19,528,939	1,761,464	14,884,758	36,175,161	30,593,014
20,457,587	11,556,495	22,021,236	54,035,318	45,684,019

צמודים - למדד המחירים לצרכן
- למדד המשכנתאות
במסבך חוץ (+)
בלתי צמודים

(+) כולל: (א) הלוואה בסך 4,000,000 פרנקים שווייצריים (31.3.1971 - זהה) שהם 4,369,320 ₪ (31.3.1971 - 3,254,843 ₪). הנ"ל שימשו כמקור למתן הלוואות מובטחות במשכנתאות, אשר נרשמו ולזכות הבנק, שהתחייב על פי הסכם עם "בעל ענין", שבאמצעותו נתקבלה ההלוואה, להחזיק בעבורו ולסובתו בנאמנות את זכויותיו לגבי המשכנתאות כבטחון לסלוק ההלוואה הנ"ל. חמורת השגת הלוואה זו התחייב הבנק לשלם ל"בעל ענין" 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שיעור עמלה אחר, שיוסכם עליו.

(ב) הלוואה בסך 2,000,000 מרקים מערב גרמניים (31.3.1971 - זהה) שהם 2,658,220 ₪ (31.3.1971 - 1,927,300 ₪).

(ג) ריבית שנצברה בסך 78,533 ₪ (31.3.1971 - 57,480 ₪).

ההלוואות הנ"ל מובטחות אצל "יובל" חברת הבטוח לישראל בע"מ בגין הפרשי שער למקרה של שינוי שער הלירה הישראלית ביחס לדולר ארה"ב.

ב - להבטחת הלוואה בסך 2,016,600 ₪, שקיבלה חברת-הבת, נרשמה משכנתא על חלק בבנין משרדים להשכרה.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בשיכון מוגבל וחברה-הבת שלו

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 15 - תקופת פרעון של אגרות חוב ופקדונות

31 במרס 1971		31 במרס 1972		שנת הפרעון
אגרות-חוב	הלוואות ופקדונות למחן הלוואות	אגרות-חוב	הלוואות ופקדונות למחן הלוואות	
₪	₪	₪	₪	
1,226,061	5,678,623	-	-	1971/72
955,738	1,153,493	1,470,411	2,490,891	1972/73
2,161,211	1,856,310	2,531,944	2,336,441	1973/74
1,385,860	1,856,310	1,827,932	2,336,441	1974/75
1,445,678	2,327,558	1,954,602	2,866,366	1975/76
1,448,768	2,775,063	1,958,665	3,369,595	1976/77
13,605,144	14,011,883	17,960,974	17,744,911	1981/82 - 1977/78
8,189,976	9,602,022	8,599,082	13,023,648	1986/87 - 1982/83
7,283,901	559,381	8,042,638	2,673,645	1991/92 - 1987/88
6,448,526	-	7,336,152	-	1996/97 - 1992/93
1,533,156	-	2,167,342	-	2001/02 - 1997/98
-	-	185,576	-	2016/17 - 2002/03
45,684,019	39,820,643	54,035,318	46,841,938	

באור 16 - זכאים, יחירות זכות והוצאות שנצברו

בשנת החשבון בוסלה והועברה לדו"ח רווח והפסד הקרן הפנימית בסך 370,000 ₪, שהופרשה מתוך רווח הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים קודמות (לאחר התאמה מחדש), כדלהלן:

₪	
110,000	בשנת 1966/67
115,000	בשנת 1967/68
(20,000)	בשנת 1968/69 (העברה מהקרן לדו"ח רווח והפסד)
165,000	בשנת 1969/70
370,000	
=====	

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 17 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק וחברת-הבת שלו לחשלוס פיצויי פרישה לעובדים מכוסה במלואה על ידי פקדונות בקופת גמל מוכרת בסך 85,037 ל"י (31.3.1971 - 66,099 ל"י), כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו. הבנק זכאי לקבל לפי דרישתו פקדונות אלה.

באור 18 - מסים על ההכנסה

שומות סופיות נתקבלו עד וכולל השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1970.

מרדכי מאיר

חבר מועצת המנהלים.

מרדכי איש שלום

חבר מועצת המנהלים.

אליעזר בודנקין

מנהל כללי.



1

6

1

6



בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

ת ש ק י ר

הנפקה של סדרת אגרות חוב $5\frac{1}{2}\%$ רשומות
על שם 1987-1976 (סדרה 7) בשווי נקוב
של 5,000,000 ל"י צמודות למדד יוקר
המחיה של חודש פברואר 1970 (101.9 נקודות)

3 באפריל 1970



בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

ת ש ק י ר

הנפקה של סדרת אגרות חוב $5\frac{1}{2}\%$ רשומות
על שם 1976-1987 (סדרה 7) בשווי נקוב
של 5,000,000 ל"י צמודות למדד יוקר
המחיה של חודש פברואר 1970 (101.9 נקודות)

3 באפריל 1970



עלון חינוכי
מחלקת החינוך

תש"ח

המחלקה מודעת להכרח של
העיסוק בחינוך, ובהתאם
לדבריו של הרב אברהם
יוסף קרלין, ראש המחלקה.

תוכן הענינים

עמוד

מ ב ו א

1	
3	פרק א': תיאור אגרות החוב המרצעות
3	1. הנפקה
3	2. ריבית
3	3. בסיס ההצמדה ותנאיה
4	4. פדיון הקרן
4	5. אופן התשלום
5	6. הזמנת אגרות החוב
5	7. בטחונות

6	פרק ב': מניות הבנק ודו"ח
6	1. הזכויות הנלוות למניות הבנק
6	2. תאור הון הבנק
7	3. המחזיקים במניות הבנק
7	4. הלוואות בעלים
8	5. פטור והקלות ממסים

8	פרק ג': שטרי נאמנות, בטחונות וייעוד התמורה
8	1. שטר נאמנות
9	2. בטחונות
10	3. ייעוד תמורת ניירות הערך

10	פרק ד': פרטים על הבנק
10	1. תאור הבנק
10	2. מקורות המימון של הבנק
11	3. התפתחות הפקדונות וההלוואות הניתנות על ידו
13	4. עיסוקיו ודרכי פעולותיו של הבנק
15	5. הלוואות ופקדונות הבנק

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

THEY SPOKE

תוכן הענינים (המשך)

<u>עמוד</u>	
	פרק ה': מנהלי המנפיק ועובדיו
18	1. חברי מועצת המנהלים של הבנק
18	2. הוראות התאגדות הקשורות במינוי מנהלים
20	3. עובדי הבנק
20	4. עובדי חברת הבת
21	
	פרק ו': חברת בת וחברה מסונפת
21	1. תומר ירושלים בע"מ
21	2. מקורות המימון
21	3. רווחי תומר
22	4. עסקות בניה משותפות
22	5. הדר דליה בע"מ - חברה מסונפת
24	6. נכסים דלא-ניידי
25	
	פרק ז': בעלי ענין במנפיק
26	
	פרק ח': דו"חות כספיים
54 - 27	
	פרק ט': פרטים שונים נוספים
55	1. חוות דעת עו"ד
55	2. שעבודים
55	7. חוזים מסריאליים
56	
	שמות החותמים
57	

THE HISTORY OF THE

1801

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

מ ב ו א

1. הבנק קבל את כל ההיתרים האשורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת אגרות החוב, להנפקתן ולפרסום התשקיף. עותק התשקיף והעתק מהיתר הרשות לניירות ערך לפרסומו הוגשו לרשם החברות.
2. אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אשור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.
3. הבנק פנה אל הבורסה לניירות ערך בתל-אביב ובקש את רישומן של אגרות החוב מהנפקה זו והבורסה נתנה הסכמתה העקרונית לכך.
4. לאחד הנאמנים, החברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ, ענין במנפיק כמפורט בפרק ג1(ג) להלן.
5. בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל (להלן "הבנק").
הבנק הינו חברה מוגבלת במניות שהואגדה בישראל כחברה צבורית מוגבלת במניות בתאריך 12 בדצמבר 1963 לפי פקודת החברות, 1929.
6. הון המניות לתאריך התשקיף, קרנות ועודפים

<u>מונפק ונפרע בל"י</u>		<u>רשום בל"י</u>	
5,000,000	מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א	5,000,000	
60	מניות רגילות בנות - 10 ל"י כ"א	20,000,000	
<u>5,000,060</u>		<u>25,000,000</u>	
<u>קרנות ועודפים לתאריך 30.9.69</u>		<u>קרנות ועודפים לתאריך 31.3.69</u>	
400,000		400,000	קרן שמורה
115,861		43,298	יתרת הרווח שלא יועדה
<u>515,861</u>		<u>443,298</u>	

7. סדרות של אגרות חוב שבמחזור

(לתאריך התשקיף)

מספר הסדרה	ר ב י ת	פרטי ההצמדה	שנות הפדיון	השווי הנקוב של הסדרה בלי	יתרה במחזור בערך נקוב בל"י	יתרה במחזור לאחר הערכה מחדש (א)
1.	5½%	מדד יוקר המחיה 102.8 נקודות	1971 - 82	2,700,000		3,311,960
		" 103.7 " " "	1971 - 82	1,800,000		2,188,810
		" 104.2 " " "	1971 - 82	500,000	5,000,000	605,090
2.	5½%	מדד יוקר המחיה 108.3 נקודות	1972 - 83	600,000		698,610
		" 109.4 " " "	1972 - 83	2,400,000	3,000,000	2,766,360
3.	5½%	מדד יוקר המחיה 112.7 נקודות	1972 - 83	1,146,500		1,282,820
		" 114.6 " " "	1972 - 83	1,853,500	3,000,000	2,039,500
4.	5½%	מדד יוקר המחיה 118.5 נקודות	1973 - 84	5,000,000	5,000,000	5,320,670
5.	מלווה ברירה	מדד יוקר המחיה 118.5 נקודות או ללא הצמדה לפי בחירת בעלי אגרות החוב	1971	3,000,000	3,000,000	4,240,817 (ב)
6.	5½%	מדד יוקר המחיה 119.7 נקודות	1975 - 86	5,000,000	5,000,000	5,267,300
				24,000,000	24,000,000	27,721,937

(א) אגרות החוב הצמודות למדד יוקר המחיה הוערכו מחדש לפי המדד שפורסם עבור חודש פברואר 1970 (101.9 נקודות), השווה ל-126.1 נקודות על בסיס המדד הישן (1964 = 100.0 נקודות).

(ב) אגרות החוב מסוג מלווה ברירה הוערכו על בסיס רבית שנצברה עד ל-31.3.70 לפי שיעור של 10.76%, שהוא גבוה יותר מאשר רבית בשיעור של 4.84% בחוספת הפרשי הצמדה.

פרק א': תיאור אגרות החוב המוצעות

1. הנפקה

- (א) הנפקה של $5\frac{1}{2}\%$ אגרות חוב 1976-87 צמודות למדד יוקר המחיה שפורסם עבור חדש פברואר 1970 בסכום כולל של 5,000,000 ל"י (סדרה 7) שתקראנה להלן "אגרות החוב".
- (ב) אגרות החוב תוצאנה כאגרות חוב רשומות ע"ש במחיר של $99\frac{1}{2}\%$ מערכן הנקוב ביחידות של 500 ל"י או בסכום שהוא כפולה של 500 ל"י.
- (ג) אגרות החוב כשירות להשקעה מוכרת לצורכי תקנות מס הכנסה (כללים לאישור ולניהול קופות גמל) תשכ"ד - 1964.

2. רבית

- (א) אגרות החוב תשאנה רבית בשעור של $5\frac{1}{2}\%$ לשנה, שתשולם בכפיפות לתנאי ההצמדה כמפורט להלן.
- (ב) תשלומה הראשון של הרבית יחושב מיום 6.4.70 עד יום 1.9.70. יתשלם ביום 1.9.70. כתאריך זה ואילך תשולם הרבית פעמיים בשנה, בכל יום 1 במרס ובכל יום 1 בספטמבר בכל שנה, עבור מחצית השנה שקדמה לכל תאריך כנ"ל.
- (ג) הרבית תשולם בהמחאות או בזכויים בנקאיים אשר ישלחו בדאר רשום לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב של הבנק כמחזיקי אגרות החוב הנ"ל בתאריך שהוא 15 יום לפני מועד פרעון הרבית. הבנק יסגור את הפנקס למשך 15 יום אלה.

3. בסיס ההצמדה ותנאיה

קרן אגרות החוב והרבית עליהן צמודות למדד יוקר המחיה בהתאם לתנאי ההצמדה הבאים: אם יתברר מתוך מדד יוקר המחיה האחרון שיתפרסם לפני זמן הפרעון של שעור כלשהו משעורי הקרן או הרבית של אגרות החוב (להלן - המדד החדש) כי המדד החדש עלה לגבי מדד יוקר המחיה שפורסם בעד חדש פברואר 1970, (להלן - "המדד היסודי"), ישלם הבנק את הקרן או את הרבית, כשהן מוגדלות באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לגבי המדד היסודי; אולם אם יתברר כי המדד החדש ירד לגבי "המדד היסודי" - ישלם הבנק את הקרן או הרבית בסכום הנקוב.

המונח "מדד יוקר המחיה", או "מדד" משמעו - מדד המחירים, הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן", הכולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אוחו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי שיבוא במקומו, בין שיהיה מבוסס על אותם הנתונים ובין על אחרים. במקרה שיבוא מדד אחר והלשכה, הגוף או המוסד, כאמור, לא יקבעו את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף, יקבעו הנאמנים בהתיעצות עם המומחים הכלכליים שיבחרו על ידם, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

4. פדיון הקרן

- (א) ביום 1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 1985 - 1976 (ועד בכלל) יפדה הבנק 8% (שמונה למאה) מהסכום הנקוב של כל אגרת חוב מסדרה זו, ובכל אחת מהשנים 1986 ו-1987 יפדה הבנק 10% (עשרה למאה) מהסכום הנקוב של כל אגרת חוב מסדרה זו, הכל בכפיפות לתנאי ההצמדה המפורטים לעיל.
- (ב) ביום 1 בספטמבר 1987 יפדה הבנק את כל סכומיהן של אגרות החוב של סדרה זו שטרם נפדו לפני כן.
- (ג) סכומי הפדיון כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) של סעיף זה, בכפוף לתנאי ההצמדה למדד יוקר המחיה המפורטים לעיל, ישולמו בהמחאות או בזכויים בנקאיים אשר ישלחו בדאר רשום לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב של הבנק כמחזיקי אגרות החוב הנ"ל בתאריך שהוא 15 יום לפני הפרעון של הפדיון הנ"ל. התשלום האחרון ייעשה לאנשים כנ"ל כנגד החזרת אגרות החוב לבנק.
- (ד) מבלי לפגוע בחובת פדיון אגרות החוב, כאמור לעיל, שומר הבנק לעצמו את הזכות לקנות בכל עת בשוק החפשי אגרות חוב מהסדרה הנוכחית אך לא יהא רשאי להוציא מחדש את האגרות שנקנו או שנפדו על ידו וכן לא יהא רשאי להעביר לאחר את אגרות החוב שנקנו על ידו או שנפדו כאמור.

5. אופן התשלום

- (א) התשלום עבור אגרות החוב ישולם במלואו עם הגשת הבקשה לרכישתן.
- (ב) מבקשי אגרות החוב אשר בקשתם תוגש לאחר 6 באפריל 1970 ישלמו בזמן הגשת

הבקשה בנוסף לסכום שיש לשלם עבור אגרות החוב בעת הגשת הבקשה, סכום בשעור של $5\frac{1}{2}\%$ מהשווי הנקוב של אגרות החוב עבור התקופה שמיום פתיחת החתימה ועד ליום הגשת הבקשות כאמור.

(ג) במקרה ומדד יוקר המחיה (כמוגדר לעיל בסעיף 3) אשר פורסם לאחרונה לפני מועד הגשת הבקשה יהיה גבוה מן המדד היסודי, ישלם הרוכש בנוסף על תמורת האגרות ובנוסף לרביית הנ"ל, הפרשי הצמדה בהתאם ליחס העליה של המדד החדש לגבי המדד היסודי. אולם, במקרה והמדד שפורסם לאחרונה כאמור, יהיה נמוך מן המדד היסודי, יופחתו מן התמורה הפרשי ההצמדה בהתאם ליחס האמור.

6. הזמנת אגרות החוב

(א) רשימת החתימות תפתח ביום 6 באפריל 1970 בשעה 8.30 לפני הצהריים ותיסגר ביום 15 באוגוסט 1970 בשעה 12.30 בצהריים. אולם הזכות בידי הבנק לסגור את החתימה לפני כן.

(ב) בקשות להקצאת אגרות חוב תוגשנה ביחד עם התמורה המלאה עבורן לבנק במשרדו ברחוב מרדכי בן-הלל 12 ירושלים או באמצעות בנקים. או סוכני ניירות ערך, החברים בבורסה לניירות ערך בחל-אביב, על טפסי בקשה שניתן להשיגם במשרד הבנק או אצל הבנקים והסוכנים האמורים. המבקש יציין בבקשתו את ערכן הנקוב של יחידות אגרות החוב המבוקשות על ידו.

(ג) הבנק רשאי, לפי שקול דעתו, לדחות בקשה להקצאה כולה או מקצתה. לא נענה הבנק לבקשה כולה או מקצתה, יחזיר למבקש תוך 7 ימים מיום התקבל הבקשה בבנק, את הסכומים ששילם מבקש ההקצאה בגין אגרות החוב שלא הוקצו לו, ע"י שיק בנקאי שישלח בדאר רשום למבקש. נענה הבנק לבקשה כולה או מקצתה, ישלח למבקש מכתב הקצאה בגין אגרות החוב שהוקצו לו, תוך 14 ימים מיום קבלת הבקשה.

(ד) מכתבי הקצאה יהיו נתונים לפצול ולוויתור עד ליום 15 באוגוסט 1970.

(ה) עד ליום 30 באוקטובר 1970 ימסור הבנק לכל בעל מכתב הקצאה את אגרות החוב שהוקצו לו, חלף מכתב ההקצאה שיוחזר לבנק.

7. בטחונות

באשר לשעבוד שנוצר להבטחת אגרות החוב ראה להלן בפרק ג' "שטר נאמנות".

1. The first part of the report deals with the general situation of the country and the results of the survey.

2. The second part of the report deals with the results of the survey in the different regions of the country.

3. Results of the survey

3.1. The results of the survey in the different regions of the country are as follows:

3.2. The results of the survey in the different regions of the country are as follows:

3.3. The results of the survey in the different regions of the country are as follows:

3.4. The results of the survey in the different regions of the country are as follows:

3.5. The results of the survey in the different regions of the country are as follows:

פרק ב': מניות הבנק והונו

1. הזכויות הנלוות למניות הבנק

- (א) בשעת הרמת ידיים תהיה לכל חבר הנוכח בגופו זכות דעה אחת, בהצבעה חשאית תהיה לכל חבר זכות דעה אחת לכל מניה השייכת לו.
- (ב) כל מניה ומניה תשתתף בחלוקת הדיוידנד ו/או בחלוקת רכוש של החברה במקרה של פירוק, באופן יחסי לערכה הנקוב והנפרע.
- (ג) הזכות בידי הבנק, ע"י קבלת החלטה מיוחדת באספה הכללית של הבנק, להגדיל את הונו ולהוציא מניות נוספות מהסוגים מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א ומניות רגילות בנות - 10 ל"י כ"א ו/או להוציא מניות בנות זכויות שונות מזכויות סוגי המניות הנ"ל ו/או קודמים להם.
- (ד) בכל עת שיהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים של מניות יכול הבנק, פרט אם תנאי ההוצאה של אותו סוג מניות מתנים אחרת, לשנות את הזכויות הכרוכות באחד הסוגים כפי שיוסכם, באשור החלטה מיוחדת שתתקבל באספה כללית מיוחדת של בעלי המניות מן הסוג הזה או אם תהיה לה הסכמה בכתב מאת בעליהם של שלשה רבעים ממספר המניות שהוצאו מאותו הסוג. המניין החוקי הנחוץ באספה כללית מיוחדת כנ"ל יהיה לפחות שני אנשים שהם בעלים או באי כוח על פי כתב הרשאה של 51% המניות של אותו הסוג,
- (ה) המניין החוקי (קוורום) באספה כללית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או ע"י באי כוחם; (א) שני חברים ו-(ב) חברים אשר יש להם 51% של מספר הקולות של החברה המוכשרים להצביע באספה זו.

2. תאור הון הבנק

ההון הרשום של הבנק לתאריך התשקיף הוא 25,000,000 ל"י מחולק ל-5,000,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א ו-2,000,000 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כ"א. בשלש השנים האחרונות לא חלו שנויים בהון הרשום, המונפק והנפרע של הבנק.

3. המחזיקים במניות הבנק

ההון הנפרע של הבנק הוא עתה 5,000,060 ל"י ערך נקוב, המוחזק כדלקמן:
וולפסון קלור מאיר בע"מ: מחזיקה ב-38.5% (1,925,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א) מהון הבנק. חברה זו הינה חברה צבורית שמניותיה רשומות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב והיא פעילה בתחום ההשקעות בבניה ונכסי דלא נידי, בתעשייה ובמסחר.
בעלי המניות הזכאים למנות 12 מחוך 14 חברי מועצת המנהלים של חברה זו הן חברות הקשורות בבני משפחות מאיר, סיר איזק וולפסון, צ'רלס קלור, והחברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ, שרכשה בינואר 1969 את חלקה של ממשלת ישראל בחברה זו. לוולפסון קלור מאיר אינטרסים שונים בשותפויות בניה של חברת הבת של הבנק (ראה להלן פרק ו').

החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ: מחזיקה ב-30.5% (1,525,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א) מהון הבנק. חברה זו היא חברת בת של בנק ליצוא בע"מ ומניותיה רשומות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. היא פעילה בתחום התעשייה, המסחר, הבנקאות, ונכסי דלא נידי. עד חדש דצמבר 1968 החזיקה חברה זו ב-25.5% מההון של הבנק ובחדש ינואר 1969 היא רכשה בערכן הנקוב את מניות הלואה וחסכון י-ם, אגודה הדדית בע"מ שהחזיקה ב-5% מהון הבנק (250,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א), תמורת סך של 250,000 ל"י.

חברה לשכון ופתוח לישראל בע"מ: מחזיקה ב-26% (1,300,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א) מהון הבנק. הנ"ל היא חברה בשליטה בלעדית של משרד השכון. החברה בונה מרכזי מגורים, מרכזים מסחריים ומוסדות צבור בכל רחבי הארץ: בערי עולים ובערים הותיקות. סוגי הבניה הם שונים בהתאם לייעוד המבנים, הן בניה עממית והן בניה מאיכות גבוהה. לחברה זו אינטרסים בשותפויות בניה של חברת הבת של הבנק (ראה להלן פרק ו').

עירית ירושלים: מחזיקה ב-5% (-250,000 ל"י) מהון הבנק.

שש המניות בנות - 10 ל"י כ"א מוחזקות על ידי נציגי ארבעת הגופים הנ"ל שהם חברים במועצת המנהלים של הבנק.

4. הלואות בעלים

הלואות בעלים בסך 5,000,000 ל"י ניתנות להמרה למניות לפי החלטת מועצת המנהלים של הבנק, לאחר תקופת זמן שטרם נקבעה (ראה פרק ד (3) להלן). לתאריך התשקיף נתקבלו הלואות כאלה בסך של 4,545,359 ל"י, כולל הפרשי הצמדה.

5. פטור והקלות ממסים

כל ששת הסדרות הקודמות של אגרות החוב שהונפקו על ידי הבנק הן כשירות להשקעה מוכרת לצורכי תקנות מס הכנסה (כללים לאשור ולנהול קופות גמל) תשכ"ד - 1964. סדרה 5 אגרות חוב (מלווה ברירה) אושרה לפי חוק לעידוד החסכון (ערבות למילווה והנחות ממס הכנסה) תשט"ז - 1956 ובהתאם לכך, המחזיקים באגרות חוב מהסדרה האמורה פטורים ממס על הרבית המשולמת עליהן, חוץ מן המס בשעור של 25% שעל הבנק לנכותו במקור.

פרק ג': שטרי נאמנות, בטחונות וייעוד התמורה

1. שטר נאמנות

(א) אגרות חוב לסדרה 7 מונפקות בהתאם להחלטת מועצת המנהלים שנתקבלה ביום 11.4.69 ובהתאם לשטר הנאמנות (להלן - "שטר הנאמנות") שנחתם ביום 24 במרס 1970 בין הבנק מצד אחד ובין החברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ (להלן - הנאמנים) כנאמנים משותפים למחזיקי אגרות החוב לסדרה זו מצד שני. כל אחד מהנאמנים הואגד כחברה מוגבלת במניות, בהתאם לפקודת החברות 1929.

(ב) עיקר עסוקיו של כל אחד מהנאמנים מתבטא בנאמנויות למחזיקיהן של אגרות חוב, שהונפקו בסדרות; בנאמנות על נכסים; בייצוגם של בעלי מניות בחברות; במילוי תפקידים של אפוטרופסים, כונסי נכסים וכיוצא באלה.

(ג) לחברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ יש ענין במנפיק, בכך שהיא חברה בת של בנק ליצוא בע"מ שהוא - דרך החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ - חברה האם של הבנק.

(ד) בהתאם להוראות שטר הנאמנות לסדרה זו:-

1. הנאמנים רשאים להתפשר עם הבנק בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב, אולם רק באשור מוקדם של האספה הכללית של מחזיקי אגרות החוב. המנין החוקי לאספת בעלי אגרות החוב הוא שני מחזיקים המייצגים יחדיו לפחות

את בעליהן ו/או מחזיקיהן של עשירות מהערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות אותה עת במחזור.

2. רשאים הנאמנים להסכים עם הבנק על כל שנוי בשטר הנאמנות שיש בו כדי לאפשר את המסחר באגרות החוב, בתנאי שלפי דעת הנאמנים לא יפגע השינוי בזכויותיהן של מחזיקי אגרות החוב.

3. רשאים הנאמנים מזמן לזמן ובכל עת לוותר על כל הפרה או אי מלוי של כל תנאי מתנאי שטר זה ע"י הבנק, בתנאי שלפי דעת הנאמנים לא יפגע הוויתור בזכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

2. ב ט ח ו נ ו ת

(א) הבנק שעבד לנאמנים בשעבוד צף את כל מפעלו ורכושו (לרבות המוניטין שלו) - הקיימים עתה ושיהיו קיימים בכל זמן שהוא ובכל מקום שהוא, אך בהתחשב באמור בפסקה (ד) של סעיף זה.

(ב) השעבוד שנוצר להבטחת סדרה זו הנו בדרגה שווה (פרי-פסו) עם זכויות המחזיקים באגרות חוב שהונפקו בששת הסדרות הקודמות.

(ג) הבנק לא יהא רשאי למשכן או לשעבד את מפעלו ורכושו הנ"ל בזכות בכורה או בעדיפות לגבי השעבודים שנוצרו בשטר הנאמנות הנ"ל, פרט לשעבודים ספיציפיים שהבנק יתן להבטחת אשראי שיקבל במהלך עסקיו במוסדות פיננסיים; השעבוד הספיציפי יהיה רק על נכסים ובטחונות שיירכשו בכספי אשראי זה.

(ד) השעבוד שנוצר להבטחת סדרה זו הוא בכפיפות לזכויות לגבי משכנתאות שהבנק מחזיק להבטחת הלואות שנתן מתמורה של הלוואה במסבע חוץ (ראה פרק ד(3) להלן).

(ה) הבנק יהא רשאי להוציא אגרות חוב או סדרות של אגרות חוב נוספות למוכ"ז ו/או ע"ש שתעמודנה בדרגת בטחון שווה (פרי-פסו) עם אגרות החוב לסדרה המוצאה כעת.

(ו) אגרות החוב תעמודנה כולם בדרגת בטחון שווה (פרי-פסו) לגבי השעבוד הנוצר בזה, מבלי שתהיה כל זכות ברירה או עדיפות לאחת על פני השניה.

3. ייעוד תמורת ניירות הערך

- (א) את התמורה מהנפקה זו בסך 5,000,000 ל"י ילווה הבנק לעיריית ירושלים בהכוונת משרד האוצר.
- (ב) ההלוואות תינתנה ברבית של 8% - כאשר הקרן והרבית צמודות למדד יוקר המחיה - ותפרענה במשך תקופות של עד 12 שנה.
- (ג) לא נקבע סכום מינימלי להנפקה זו כאמור בסעיף 27(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

פרק ד': פרטים על הבנק

1. תאור הבנק

הבנק נחגד כחברה צבורית ביום 12 בדצמבר 1963 והתחיל בעסקיו ביום 20 בינואר 1964. הבנק נוסד ע"י וולפסון קלור מאיר בע"מ, החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ, חברה לשכון ופתוח לישראל בע"מ, הלואה וחסכון ירושלים - אגודה הדדית בע"מ ועיריית ירושלים, במטרה לסייע בממון הבניה על סוגיה השונים ופתוח והקמת אזורי מגורים בירושלים. כנשיא מועצת המנהלים של הבנק מכהן ראש עיריית ירושלים מר סדי קולק וכיו"ר מועצת המנהלים סיר איזיק וולפסון. כסגני יו"ר מועצת המנהלים משמשים ה"ה צ'רלס קלור ומשה מאיר. הנהלתו ומרכזו של הבנק נמצאים בירושלים והעסקים השוטפים מנוהלים ע"י ועד מנהלים המורכב מה"ה: מרדכי איש שלום יו"ר, מר בן-ציון מילמן משנה למנכ"ל משרד השכון, מר מרדכי מאיר מנהל כללי של בנק ליצוא ומר אליעזר בודנקין, מנהל כללי של הבנק.

2. מקורות המימון של הבנק

אמצעי המימון העיקריים העומדים לרשות הבנק לבצוע פעולותיו נתקבלו מהמקורות הבאים:

- א. הון מניות הנפרע והקרנות השמורות;
- ב. הלואות בעלי מניות;
- ג. תמורת אגרות חוב שהונפקו ע"י הבנק;
- ד. הלואות במטבע חוץ;
- ה. פקדונות שהופקדו בבנק ע"י משרד האוצר ומוסדות כלכליים שונים למטרת מתן הלואות למשתכנים ולגופים מוניציפליים.

3. התפתחות הבנק הפקדונות וההלוואות שניתנו על ידו (בל"י)

(א)

שנה (31 במרץ)	הון נפרע	יתרת הלוואות	רוח נקי לפני מס	הופרש באותה שנה לקרן שמורה
1965	5,000,060	9,875,875	287,144	-
1966	5,000,060	17,082,616	970,308	100,000
1967	5,000,060	26,945,560	957,218	100,000
1968	5,000,060	41,525,810	1,131,836	100,000
1969	5,000,060	48,380,415	878,344	100,000
30.9.1969	5,000,060	54,656,073	591,316 *	-

* עבור תקופה של ששה חדשים (1.4.1969 - 30.9.1969)

(ב) יתרת ההלוואות (למעט פקדונות באוצר) ליום 30 בספטמבר 1969 מפורסות בטבלה הבאה:

מספר הלווים	סכום ההלוואה בל"י לכל לווה	הסכום הכללי בל"י
1652	עד 50,000.-	22,028,265
4	מ-50,001 - 100,000	278,725
20	מ-100,001 - 300,000	3,135,050
2	מ-300,001 - 500,000	999,432
3	מ-500,001 - 1,000,000	2,348,985
3	מ-1,000,001 - 2,000,000	4,513,136
2	מ-2,000,001 ומעלה	14,089,753
	הפרשי הצמדה	1,240,012
<u>1686</u>		<u>48,633,358</u>

(ג) פגורים בתשלומים

סכום הפגורים בתשלומים שעולים מעל 3 חדשים בגביה של כספי ההלוואות שנחנו על אחריות הבנק ללווים הגיע ביום 30.9.69 לסך של כ-133,000 ל"י.

(ד) פרטים על ההתחייבויות והנכסים הצמודים של הבנק ליום 30.9.69

התחייבויות	יתרת הקרן	הפרשי הצמדה	ס"ה
* צמודות למדד יוקר המחיה ומדד משכנתאות	29,963,555	2,085,082	32,048,637
** הלואות במטבע חוץ לפי שער של 3.50 ל"י = \$1	3,254,842	-	3,254,842
צמודות לשער הדולר של ארה"ב לפי השער (3.50 ל"י = \$1)	212,333	-	212,333
נכסים			
צמודים למדד יוקר המחיה ומדד משכנתאות	27,451,518	1,240,012	28,691,530
צמודים לשער הדולר של ארה"ב (3.50 ל"י = \$1)	226,333	-	226,333

(ה) פקדונות שנתקבלו מהאוצר, ממשרד השכון וממוסדות כספיים אחרים

הפקדונות למתן הלואות לרשויות מקומיות ולמסרת הלואות למשתכנים באתרים שונים בירושלים הסתכמו ליום 30 בספטמבר 1969 בסך של כ-23 מליון ל"י. סכום זה כולל פקדונות אוצר המדינה בסך של כ-7 מליון ל"י למתן הלואות לרשויות מקומיות ברבית של 6.75% - 4.25% ומרווח הבנק נע בין 1/4% - 3/4%; כ-790 אלף ל"י מהחברה לפתוח מפעלי תיירות של עיריית ירושלים בריבית של 8.65% ומרווח הבנק הוא 0.35%; כ-800 אלף ל"י ממשרד השכון למתן הלואות לעולים חדשים ברבית של 6% - 7 1/2% ומרווח הבנק הוא 1%; כ-9.5 מליון ל"י מפרזות חברה ממשלתית עירונית לשכון ירושלים בע"מ למתן הלואות למפוני משכנות עוני ולמסרות של חלוף דיור של תושבי ירושלים ברבית של 4 1/2% - 7 1/2% ומרווח הבנק נע בין 1/2% - 1%; וכ-5 מליון ל"י ממוסדות אחרים למתן הלואות למשתכנים בירושלים המערבית והמזרחית.

(ו) הלואות בעלי המניות

ביום 3.11.67 הוחלט ע"י מועצת המנהלים של הבנק לבקש מבעלי המניות של הבנק הלואות בסך כולל של 5,000,000 ל"י - עם זכות המרה למניות - שיועמדו לרשות הבנק לשם פתוח עסקיו וכי כל בעל מניות ילווה סכום השווה לחלקו בהון המניות של הבנק. הוסכם כי הלואות אלה תשאנה רבית בשעור של 7% לשנה, כאשר

* הפרשי ההצמדה למדד יוקר המחיה הותאמו לפי בסיס המדד של חדר אוגוסט 1969 (122.2 נקודות) והפרשי ההצמדה למדד משכנתאות הותאמו כנ"ל (107.3 נקודות). סכום הפרשי ההצמדה לשלם שנצברו ליום 30.9.69 עולה על סכום הפרשי ההצמדה לקבל שנצברו לאותו תאריך בסך של 845,070 ל"י (מזה סך של 165,862 ל"י שנחתה בחצי השנה שנסתיימה ב-30.9.69). כל הפרש הנ"ל נזקף לדו"חות רווח והפסד בזמן התהוותו.

** מבוטחים אצל יובל חברת הבטוח לישראל בע"מ בגין הפרשי שער של קרן ורבית חמורת פרמיה שנתית של 3% (ראה פרק ד' (ז) להלן).

הקרן והרבית צמודים למדד יוקר המחיה. יתר תנאי ההלוואה טרם נקבעו.

בעלי המניות הסכימו להשלים את ההלוואות האמורות עד חדיש אפריל 1970 ויתרת ההלוואה ליום 30.9.69 מסתכמת בסך 3,387,119 ל"י, כולל הפרשי הצמדה.

(ז) הלוואות במטבע חוץ

הבנק קבל היתרים מהמפקח למטבע חוץ במשרד האוצר ללוות מבנקים מחו"ל הלוואות בסך כולל של 12 מליון פרנקים שווייצריים או מרקים גרמניים. עד 30.9.69 קבל הבנק סך 4 מליון פרנקים שווייצריים לתקופה של 10 שנים, שתמורתן קבל סך של 3,254,842 ל"י במטבע ישראלי וזו גם יתרת ההלוואות במטבע חוץ לתאריך התשקיף. 2 מליון פרנקים שווייצריים מההלוואה נושאים רבית בשעור של 7% לשנה ו-2 מליון פרנקים שווייצריים נושאים רבית בשעור של $8\frac{1}{2}\%$ לשנה.

ההלוואות האמורות נחקבלו באמצעות בנק ליצוא בע"מ המייצג את המלווים מחוץ לארץ. לפי הסכם מיום 28.10.68 שנחתם בין הבנק לבין בנק ליצוא בע"מ מגיעה לבנק ליצוא בע"מ עמלה עבור השגת הלוואות אלה בשעור של 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שעור עמלה אחר שיוסכם עליו. הוסכם כי על יתרת ההלוואה הנושאת רבית בשעור של 7% לשנה תשולם לבנק ליצוא בע"מ עמלה בשעור של 1% לשנה, ואילו על יתרת ההלוואה הנושאת $8\frac{1}{2}\%$ רבית לשנה, תשולם לבנק ליצוא בע"מ עמלה בשעור של $\frac{1}{2}\%$ לשנה. הסך הנ"ל של 3,254,842 ל"י הושקע בהלוואות במשכנתאות למשתכנים בירושלים. משכנתאות אלה נרשמו לזכות הבנק, שהתחייב על פי ההסכם הנ"ל להחזיק בנאמנות את זכויותיו (הן לגבי משכנתאות אלה והן לגבי משכנתאות שירשמו לזכותו בגין הלוואות שינתנו מכספי הפרעון של משכנתאות אלה) לטובת בנק ליצוא בע"מ כבטחון לסלוק ההלוואות האמורות במטבע חוץ.

לפי הסכמים מיום 4.1.69 ו-10.11.69 שנחתמו עם יובל חברת הבטוח לישראל בע"מ, בסך הבנק את ההלוואות בסך 4 מליון פרנקים שווייצריים ואת הרבית שהן נושאות, נגד סכון של פיחות ערך הלירה הישראלית לעומת הדולר של ארה"ב, לפי בסיס של 3.50 ל"י = \$1, חמורת פרמיה שנתית של 3% מיתרת ההלוואה.

4. עסקיו ודרכי פעולתו של הבנק

(א) כ ל ל י

הבנק עוסק בעיקר במתן הלוואות לרוכשי דירות למסרות מגורים, לרשויות מקומיות לשם בניה בתי-ספר והקמת מפעלי תיירות, לחברות מקרקעין ומפעלים אחרים, ולקבלנים ובונים שונים למסרות של מימון ביניים, שבחלקן תהפכנה בעתיד להלוואות

למשתכנים הרוכשים דירות מבונים אלה. ההלוואות לרוכשי הדירות ניתנות לתקופות מ-5 עד 30 שנה; אולם, ההלוואות מאמצעו העצמיים של הבנק ניתנות לתקופות שאינן עולות על 10 שנים. ההלוואות לקבלנים ובונים ניתנות לתקופה של עד 3 שנים. ההלוואות שניתנו על אחריות הבנק הינן בשעור שאינו עולה על 40% מערכו הכולל של הנכס הממושכן.

ההלוואות הניתנות ע"י הבנק ממקורותיו הן כנגד משכנתא ראשונה הנרשמת לטובת הבנק וכן מתקבלים בטחונות וערבויות נוספות. באותם המקרים שרישום המשכנתא הראשונה בספרי האחווה אינו אפשרי מסיבות שאינן תלויות בלווי, ניתנות ההלוואות כנגד התחייבות לרישום משכנתא וערובות אחרות לקיום ההתחייבויות. כל הנכסים המשמשים בטחון להלוואות, מבוססים בבטוח מקיף עם סעיף שעבוד לטובת הבנק. באשר להלוואות מכוונות אשר הבנק נותן מכספי פקדונות למתן הלוואות מהמשלה או ממוסדות אחרים, חלה האחריות בגינן, ברוב המקרים, על המפקידים בהתאם לתנאי ההפקדה.

(ב) הלוואות למשתכנים פרטיים

(1) עד 31.3.67 ניתנו מרבית ההלוואות מכספי הבנק וממקורות אחרים ברבית של 8% לשנה עם הצמדה למדד יוקר המחיה. בראשית שנת 1966 הנהיגה המשלה את שיטת ההצמדה למדד תוספת יוקר ("מדד משכנתאות") לגבי כל ההלוואות הניתנות למשתכנים מכספיה, והורתה לאפשר ללוויס להמיר את ההצמדה של ההלוואות הקיימות שנחננו מכספיה, ממדד יוקר המחיה למדד החדש. תמורת ההמרה שונתה ההצמדה לגבי כל פקדונות האוצר בבנק הצמודים למדד יוקר המחיה למדד תוספת יוקר (מדד משכנתאות) וכן שונו באופן מקביל פקדונות של מפקידים אחרים כאמור.

(2) לפי הסכם עם משרד האוצר מרבית ההלוואות לאחר 1.4.67 נתנו ברבית של 11% - 12% לשנה ללא הצמדה. בהתאם להסכם זה יעביר הבנק לאוצר פרמיה בשעור של 3% - 4% מתוך הרבית שהוא גובה כדי לבטח את הפרשי ההצמדה על הקרן ועל 7/8 משעור הרבית, ותמורת זה ישלם האוצר לבנק את הפרשי ההצמדה שהיה על הלוויס לשלם אילו ההלוואות ניתנו בהצמדה. כן הוסכם עם משרד האוצר לאפשר ללוויס שקבלו הלוואות החל מ-1.1.66 להמיר את הפרשי ההצמדה ברבית נוספת של 3% - 4% בתנאי ההלוואות הלא צמודות הניתנות החל מ-1.4.67. האוצר התנה כי ההלוואות בתוספת רבית תמורת ההצמדה וכן ההמרה של ההלוואות שניתנו החל מ-1.1.66 תהיינה מוגבלות לדירות שמחירן אינו עולה על 50,000 ל"י כשההלוואות לרכישתן הן בגבול של 15,000 ל"י. באוגוסט 1968 החליטה הממשלה לאפשר גם את המרת ההלוואות הצמודות שניתנו ע"י הבנק לפני ה-1.1.66 בתנאים הנ"ל וזאת לגבי לוויס שהודיעו על הסכמתם להמרה עד ליום 31.3.69.

(3) בהתאם להסדרים שנקבעו בחוזרי האוצר מהימים 25 בדצמבר 1967, 13 באוגוסט 1968, ו-15 בספטמבר 1968, איפשר הבנק ללווים שקבלו את הלוואותיהם לפני 1 באפריל 1968 לפרוע את הלוואותיהם, במלואן או בחלקן, לפני מועד פרעונן הנקוב ולקבל הנחות מסויימות מסכום ההלוואה. הסכומים שהבנק גבה במסגרת הסלוק המוקדם הופקדו באוצר, ומוחזרים לבנק בהתאם לתנאים המקוריים של ההלוואות שסולקו. הסדר זה היה בתוקף עד 31.3.69.

(4) על פי החוק זכאים הלווים לפרעון מוקדם של כל ההלוואה או חלק ממנה. על לווה אשר רוצה לממש זכותו זו, לשלם לבנק רבית עבור תקופה של ששה חדשים לאחר התשלום בפועל. במידה שהלווה מודיע לבנק על הפרעון המוקדם לפחות שלשה חדשים מראש, זכאי הבנק לגבות ממנו רבית רק עבור שלשה חדשים לאחר מועד הפרעון, הבנק נוהג, בדרך כלל, לגבות רבית עבור תקופה של 45 יום בלבד מיום הפרעון המוקדם.

5. הלוואות ופקדונות הבנק

(א) יתרת ההלוואות והפקדונות, כולל הפרשי הצמדה ורבית שהצטברה, הסתכמו ליום 30.9.69 בסך 54,656,073 ל"י והן מתחלקות כדלקמן:

1. סך 13,903,296 ל"י על אחריות הממשלה
2. סך 13,696,900 ל"י על אחריות צד שלישי
3. סך 27,055,877 ל"י על אחריות הבנק.

(ב) ההלוואות האמורות כוללות בעיקר:

כ-24 מליון ל"י ניתנו לרוכשי דירות באתרים שונים בירושלים על כל חלקיה אשר מחוכן: כ-7 מליון ל"י לרוכשים פרטיים לרוב ברבית של 11% - 12% במידה וההלוואה אינה צמודה וברבית של 8% במידה וההלוואה צמודה. ההלוואות שניתנו ממקורות מטבע חוץ הן ברבית של 12% ונגבית פרמיה חד-פעמית של 4%-6%; כ-11 מליון ל"י למפוני משכנות עוני, אשר מומנו מקרנות משותפות עם פרזות, חברה ממשלתית עירונית לשכון בע"מ, בהן משתתף הבנק ב-20%, וכ-400 אלף ל"י למטרות חלוף דיור מקרנות משותפות עם החברה הנ"ל בהן משתתף הבנק ב-50%. הקרן המשותפת לחלוף דיור הגיעה לתאריך התשקיף לסך של כ-2 מליון ל"י. הבנק מתכוון להשתתף

בקרנות משותפות נוספות עם פרזות למטרות חלוף דיור. כל ההלוואות מהקרנות הנ"ל הן על אחריות פרזות; כ-1 מליון ל"י לעולים חדשים בירושלים המערבית אשר מומנו מקרנות משותפות עם משרד השיכון בהן משתתף הבנק בכ- $\frac{1}{3}$ והקרן בכללה תגיע לסכום של כ-7.5 מליון ל"י. בנוסף על כך נותן הבנק במסגרת הנ"ל החל מיום 1.10.69 הלוואות לעולים במזרח ירושלים שיגיעו לסכום כולל של כ-2 מליון ל"י והשתתפות הבנק תגיע לכ- $\frac{1}{4}$. החלק הבנקאי של ההלוואות לעולים הוא על אחריות הבנק, והחלק של משרד השכון הוא על אחריות הממשלה; כ-3 מליון ל"י למשתכנים בשכונים ציבוריים, שמומנו מקרנות משותפות של חברה לשכון ופתוח לישראל בע"מ, הבנק ווולפסון קלור מאיר (ראה פרק ו' להלן). ההלוואות הללו אינן צמודות והן ניתנות לתקופה של עד 10 שנים ברבית של 12%, פרט לחלק מההלוואות הנתנות מפקדון נוסף של חברה שכון ופתוח לישראל בע"מ הניתן בתנאים תקציביים לתקופה של עד 20 שנה ברבית של 10%. ההלוואות הרגילות הן על אחריות הבנק וההלוואות התקציביות על אחריות משרד האוצר. ההלוואות מהקרנות המשותפות עם פרזות, חברה ממשלתית ועירונית בע"מ ומשרד השכון ניתנות בהכוונת הממשלה והחלק הבנקאי של ההלוואה ניתן לתקופה של 10 שנים ברבית של 11% והחלק התקציבי לתקופה של עד 30 שנים ברבית של 6%-7 $\frac{1}{2}$ %.

כל ההלוואות שניתנו ממקורות הבנק בהכוונת הממשלה מבוטחות אצל משרד האוצר בגין הפרשי הצמדה על הקרן ועל $\frac{7}{8}$ משעור הרבית תמורת פרמיה של 3% - 4%.

(ג) כ-13 מליון ל"י ניתנו לקבלנים ובונים, לחברות מקרקעין ומפעלים אחרים, מרביתן לתקופה שאינה עולה על 3 שנים ברבית של 11% כאשר ההלוואה אינה צמודה וברבית של 7% - 8% כאשר ההלוואה צמודה למדד יוקר המחיה, הכוללות: הלוואות בסך של כ-3,7 מליון ל"י לככר הרצל בע"מ שאחד מבעלי המניות של המנפיק מחזיק מחצית ממניותיה, שמתוכן 1.5 מליון ל"י צמודה למדד שתוחזר עד חדש מאי 1978, 2.0 מליון ל"י צמודה למדד שתוחזר עד אוקטובר 1972, ו-226 אלף ל"י צמודה לדולר של ארה"ב (3.50 ל"י = \$1). לתאריך התשקיף הוחלף החלק של ההלוואה הצמוד לדולר להצמדה למדד יוקר המחיה.

(ד) כ-10.6 מליון ל"י ניתנו לרשויות מקומיות לתקופות של עד 30 שנה ברבית של 5.5% - 7.5% כשההלוואה צמודה לאינדקס יוקר המחיה ו-7.5% - 9% כשההלוואה אינה צמודה, הכוללות בעיקר הלוואות לעיריית ירושלים, המחזיקה ב-5% מהון המניות

של הבנק (ראה פרק ז' להלן) כדלקמן: כ-5.9 מליון ל"י לתקופה של 8-30 שנה מפקדונות הממשלה; כ-3.1 מליון ל"י לתקופה של 8 שנים מכספי הבנק ועל אחריותו שנבעו מכספי אמסיות של אגרות חוב מסדרות 4 ו-5; כ-790 אלף ל"י לתקופה של 15 שנה לשם פתוח התיירות בעיר מפקדונות החברה לפתוח מפעלי תיירות בעיר.

כבטחון לסלוק מלא ומדויק של כל הסכומים המגיעים כיום ושיגיעו לבנק בעתיד מעיריית ירושלים, שעבדה העירייה לבנק או לחליפיו בשעבוד שוטף את כל הכנסותיה מכל מין וסוג שהוא, ובכלל זה מסים וארנונות, דמי רשיון וסכומים אחרים המגיעים לעירייה כיום ושיגיעו לה בעתיד ללא הגבלה. העירייה התחייבה כי לא תשעבד את הכנסותיה כולן או מקצתן בשעבוד שוטף או מיוחד שיהיה בדרגה שווה לשעבוד שלטובת הבנק, אלא אם כן קבלה על כך הסכמה בכתב מאת הבנק.

(ה) פקדונות הבנק באוצר כולל הפרשי הצמדה מגיעים לסך 6,022,715 ל"י שברובו נוצר מכספי האמסיות של אגרות החוב בתנאי הצמדה ופרעון זהים עם תנאי אגרות החוב בתוספת מרווח לבנק של 0.4% - 0.5% לאחר כסוי הוצאות ההנפקה.

(ו) ההלואות והפקדונות שניתנו ע"י הבנק בשתי שנות הכספים שקדמו לתאריך התשקיף.

<u>31.3.69-1.4.68</u>	<u>31.3.68-1.4.67</u>	
4,425,325	2,588,000	קבלנים ובונים
3,776,280	2,480,934	עיריית ירושלים ומוסדות
6,012,482	9,041,000	משכנתאות
<u>374,697</u>	<u>1,075,500</u>	האוצר
<u><u>14,588,784</u></u>	<u><u>15,185,434</u></u>	ס ה " כ

פרק ה': מנהלי המנפיק ועובדיו

1. חברי מועצת המנהלים של הבנק

שם	המעון	ההתעסקות העיקרית במשך 3 השנים האחרונות
1. טדי קולק - נשיא הבנק	רח' רשב"א, ירושלים	ראש עיריית ירושלים
2. סיר איזיק וולפסון יו"ר מועצת המנהלים	74 פורטלנד פלייס לונדון	מנכ"ל ג.א.ס. לונדון ויו"ר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ וולפסון קלור מאיר בע"מ.
*3. מרדכי איש שלום, יו"ר ועד המנהלים	שכונת הפועלים בית הכרם ירושלים	לשעבר ראש עיריית ירושלים.
4. צ'רלס קלור, סגן יו"ר מועצת המנהלים	22 פרק סטריט לונדון	חבר הדירקטוריון של בנק ליצוא בע"מ והדירקטוריון של וולפסון קלור מאיר בע"מ.
5. משה מאיר, סגן יו"ר מועצת המנהלים	אוניו קריג 28 ג'נבה	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון של בנק ליצוא בע"מ, יו"ר הדירקטוריון של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ, חבר הדירקטוריון של וולפסון קלור מאיר בע"מ ומנהל חברות בחו"ל.
*6. מרדכי מאיר	בלפור 58, בת-ים	מנכ"ל וחבר דירקטוריון של בנק ליצוא בע"מ.
*7. אליעזר בודנקין מנהל כללי של הבנק	טשרניחובסקי 3א, ירושלים	חבר הדירקטוריון של ג.א.ס. תעשיות בע"מ.
8. אורי פ. במברגר	החבשים 5, ירושלים	מנהל בבנק ליצוא בע"מ וחבר דירקטוריון של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ.
9. אלוף (מיל) חיים הרצוג	צה"ל 49, צהלה	חבר הדירקטוריון ומנכ"ל חברת ג.א.ס. תעשיות בע"מ.
10. דוד טנה	גבעת 32, רמת חן	יו"ר הדירקטוריון של טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ולשעבר מנכ"ל משרד השכון.

שם	המעון	ההתעסקות העיקרית במשך 3 השנים האחרונות
11. אברהם כהנוב	דניאל 21, רמת חן	מנכ"ל חברת שכונת ופיתוח לישראל בע"מ.
12. בנימין מאיר	ליסרס 6, ת"א	מנכ"ל מאיר חברה להשקעות בע"מ וחבר הדירקטוריון של בנק ליצוא בע"מ.
13. * בן ציון מילמן	פייבל 10, ת"א	חבר הדירקטוריונים של חברת שכונת ופתוח לישראל בע"מ וספחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ולשעבר מנכ"ל משרד השכונת.
14. זלמן שובל	דובנוב 20א', ת"א	סגן מנכ"ל של בנק ליצוא בע"מ וחבר הדירקטוריונים של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ וולפסון קלור מאיר בע"מ.
15. משה רוז	מרקוס 12, ירושלים	מנהל סניף בנק ליצוא בע"מ ירושלים.

* חברי ועד המנהלים של הבנק.

המזכיר:

אמנון זליכה, רח' מעגלי יבנה 113/12, ירושלים.

הנאמנים למחזיקי אגרות חוב:

החברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ וחברת נאמנות של
בנק הפועלים בע"מ.

בנקאים:

בנק ליצוא בע"מ; הלואה וחסכון ירושלים אגודה הדדית בע"מ.

עו"ד להוצאה זו:

גדעון האוזנר, עו"ד רחוב שמאי 15, ירושלים.

רואי חשבון:

ליובושיץ קסירר ושות', רחוב אחד העם 9, ת"א.

המשרד הרשום של הבנק:

מרדכי בן הלל 12, ירושלים.

2. הוראות ההתאגדות הקשורות במינוי מנהלים

(א) מנהלי הבנק שמספרם לא יעלה על 22 יתמנו בדרך הבאה:

(1) כל בעל מניות יחיד יהיה רשאי למנות מנהל אחד בגין כל 250,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א המוחזקות על ידיו (להלן - יחידת מינוי) ע"י מסירת הודעה בכתב על כך למשרד הבנק. בעלי מניות שונים לא יצרפו מניותיהם ליצירת יחידת מינוי כאמור.

(2) לבעלי המניות הרגילות בנות - 10 ל"י כ"א הזכות ע"י קבלת החלטה רגילה באספה מיוחדת של בעלי מניות אלה למנות שני מנהלים.

(ב) משך כהונתם של המנהלים:

(1) המנהלים המתמנים מטעם בעלי המניות בנות - 10 ל"י כ"א מתמנים לתקופה בלתי מוגבלת ואולם משרת מנהל מתפנה כאשר הממנים אותו משחררים אותו או ממנים אחר לכהן תחתיו.

(2) במקרה של מינוי על ידי בעל יחידת-מינוי יהיה המינוי בר תוקף כל עוד בעל המניות הממנה מחזיק ביחידת המינוי.

כן מתפנה משרת מנהל במקרה של מות, פשיטת רגל, הכרזה כחסר דעה או חולה ברוחו או התפטרות ע"י הודעה בכתב.

3. (א) עובדי הבנק

<u>מספר העובדים</u>	<u>מקצועם</u>
1	מנהל כללי
1	סגן מנהל כללי
2	מזכיר ומנהל חשבונות ראשי
6	מחלקת הנהלת חשבונות
5	מחלקת משכנתאות
4	עובדי מזכירות ופקידים
2	עובדים ארעיים

(ב) עובדי חברת הבת

<u>מספר העובדים</u>	<u>מקצועם</u>
1	מנהל עסקים
1	מנהל חשבונות
3	פקידים

(ג) תוך מספר חדשים עומדים הבנק ותומר להעביר את משרדיהם לבנין שנרכש לאחרונה ע"י תומר ירושלים בע"מ (ראה פרק ו'7(ב) להלן).

פרק ו': חברת בת וחברה מסונפת

1. תומר ירושלים בע"מ (להלן - "תומר")

(א) הון מניות

תומר הוקמה ע"י הבנק ונתאגדה כחברה צבורית מוגבלת במניות ביום 6 בספטמבר 1964. ההון הרשום של תומר הוא 100,000 ל"י המחולק ל-10,000 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כ"א שנפרעו במלואן והוקצו כולן בערכן הנקוב. תומר היא בבעלותו המלאה ובשליטתו של הבנק המחזיק בכל המניות למעט 6 מניות המוחזקות ע"י מנהלים ופקידים בכירים של הבנק המחזיקים את המניות הללו כנאמנים של הבנק. חברי מועצת המנהלים של תומר מונו ע"י הבנק והנהלת העסקים השוטפת מבוצעת למעשה ע"י המנהל הכללי של הבנק בהנחיית ועד המנהלים של הבנק.

2. מקורות המימון

הלואות הבנק מהווים את עיקר מקורותיה הכספיים של תומר למימון השקעותיה. הלואות אלה נושאות רבית בשעור של 11%, פרט להלואות להדר דליה בע"מ (ראה פרק ו' 6 להלן). יתרת ההלואות של הבנק לתומר ליום 30.9.69 מסתכמת בסך 5,018,893 ל"י. תומר גם קבלה בחדש פברואר 1968 הלואה מבנק למשכנתאות בסך 2.0 מליון ל"י, קרן ורבית צמודים למדד יוקר המחיה, שיתרתה ליום 30.9.69 כולל

הפרשי הצמדה מסתכמת בסך 2,028,215 ל"י. ההלוואה תפרע ב-10 תשלומים חצי שנתיים החל באוקטובר 1973. כבטחון להלוואה שעבדה תומר במשכנתא ראשונה בנין משרדים שבבעלותה ברחוב הלני המלכה 9, ירושלים (גוש 30052 חלקה 20-25) לטובת הבנק הנ"ל. הסכומים האמורים הושקעו כדלקמן: 2,5 מליון ל"י בבנקים שונים לתקופות שאינן עולות על 6 חדשים. כספים אלה מיועדים לתכניות השונות של הבנק ותומר לשם מלוי התחייבויות שבחלקן בוצעו לתאריך התשקיף ובחלקן הן בביצוע; 1,842,584 ל"י בהדר דליה בע"מ 703,291 ל"י בעסקות בניה משותפות; 2,207,882 ל"י בנכסי דלא נידי (ראה להלן עסקות בניה משותפות וחברה מסונפת).

3. רווחי תומר

מרבית הרווחים של תומר, לאחר נכוי הוצאות והפרשה למסים על ההכנסה מועברים לבנק ע"י תשלום דמי נהול ודוידנד שנתי.

סכומים שהועברו לבנק

שנה	** רווח נקי לפני מס	** רווח נקי אחרי מס	דוידנד (נטו)	דמי נהול	סה"כ
1.4.66 - 31.3.67	54,649	33,742	18,750	200,000	225,000
1.4.67 - 31.3.68	130,942	65,942	75,000	380,000	480,000
1.4.68 - 31.3.69	140,515	65,515	75,000	360,000	460,000
1.4.69 - 30.9.69	15,237	-	-	180,000	180,000
סה"כ	341,343	165,199	168,750	1,120,000	1,345,000

* ששה חדשים

** לאחר תשלום דמי נהול

4. עסקות בניה משותפות

בחדש נובמבר 1964 נחתם הסכם בין משרד השכון, חברה לשכון ופתוח לישראל בע"מ (להלן - "שו"פ") והבנק, בו הוסכם על הקמה משותפת של כ-3,000 יחידות דיור ושני מרכזים מסחריים בגבעות מנחת בדרום ירושלים, שתהיינה מיועדות לעולים חדשים, לחוסכים במפעל החסכון לבנין לזוגות צעירים ולמוסדות צבור. הוסכם כי הבניה תבוצע באמצעות שותפות בין הבנק 60%, עבורו וכן כנאמן עבור אחרים ושו"פ 40%.

בצוע ההסכם נמסר ע"י הבנק לחומר הן לגבי ההשקעה והן לגבי הנהול, וכן הגיע הבנק לידי הסדר עם וולפסון קלור מאיר בע"מ (להלן - "ו.ק.מ.") שתשתתף בשותפות האמורה.

הבנק, תומר וו.ק.מ. הגיעו לידי הסכם כי חלקה של ו.ק.מ. ב-60% של השותפות יהיה ביחס של $5:7\frac{1}{4}$ וחלקה של תומר $7\frac{1}{4}:2\frac{1}{4}$.

במסגרת ההסכם הותנה כי מימון הביניים שיידרש בשלב א', בנוסף למימון שהשותפות תקבל מאת הממשלה כמקדמות וחקבולים ומאת רוכשי דירות, יינתן ביחס של 40%-60% וכן יממנו הצדדים מתן משכנתאות לרוכשי הדירות שתבוצענה ע"י הבנק. הצדדים יפקידו בבנק את הכספים הדרושים למתן המשכנתאות לתקופה של 10 שנים ברבית של $6\frac{1}{2}\%$, כשהקרן והרבית צמודים למדד יוקר המחיה. המשכנתאות הבנקאיות לא תעבורנה סכום של $9\frac{1}{4}$ מליון ל"י, בהם תשתתף שו"פ ב-2 מליון ל"י, ו.ק.מ. ב-5 מליון ל"י והבנק בשם תומר ב- $2\frac{1}{4}$ מליון ל"י. עד 30.9.69 ניתנו משכנתאות בנקאיות בסך כולל של 2,3 מליון ל"י.

הפרויקט של גבעות מנחת משתרע על שטח קרקע של 300 דונם שנמצא בבעלות מנהל מקרקעי ישראל. הוסכם כי בשלב א' יבנו כ-1,000 יחידות דיור וחלק מהמרכזים המסחריים המשניים ולאחר מכן יוחלט על המשך הבניה של שלבים ב' ו-ג'. בגבעת מנחת נעשו במשך הזמן פעולות שונות של תכנון והפתוח הכללי של השטח, אולם בתקופת המיתון הוקפאה התכנית של שלב א'. לאחר פרוץ מלחמת ששת הימים נדחתה שוב התחלת הבניה בגבעות מנחת; אולם לאחרונה חלה תזוזה בתכנון השכונה ועבודות פתוח ראשונות. יש להניח כי יהיה אפשרי להתחיל במסגרת השותפות האמורה בכנית 500 יח' דיור באביב הבא.

לאור העובדים בתחילת הבניה בגבעת מנחת הוסכם בין הצדדים בשנת 1965 כי בינתיים

יבנו באותם התנאים באתרים אחרים בירושלים. בשלב ראשון הוקמו 208 יחידות דיור לזוגות צעירים בגונן שבנייתם החלה באוקטובר 1965 ונסתיימה בפברואר 1968. לפי בקשת ו.ק.מ. הסכימה תומר לא לשותף אותה בהקמת שלב זה וחלקה של תומר בשותפות בשלב זה היה 60%. הרווח של תומר מבניה זו הסתכם בסך 428 אלף ל"י שנכלל במאזן תומר ל-31.3.68.

לקראת סיום הבניה של 208 היחידות הוסכם להתחיל במסגרת השותפות הנ"ל בבניה שלב שני של 328 יח' דיור במקומות שונים בירושלים. לאחר מכן הוסכם להתחיל בבניה שלב שלישי של עוד 342 יח' דיור. בשני שלבים אלה משתתפת ו.ק.מ. לפי היחס בשותפות שהוסכם עליו בתחילה.

הבניה בשני הפרוייקטים הנ"ל נמצאת בשלבי בניה ומכירה שונים. בשלב ראשון נסתיימה הבניה של 276 דירות וכל הדירות בשלב זה נמכרו. בשלב שלישי נסתיימה הבניה של 121 דירות וכ-40% מהדירות נמכרו, יתר יחידות הדיור נמצאות בשלבי בניה שונים. למאזן תומר ליום 31.3.69 הועבר רווח של 18,000 ל"י בגין 80 דירות משלב שני שבניתן נסתיימה וכולן נמכרו.

5. הדר דליה בע"מ - חברה מסונפת

הדר דליה בע"מ (להלן - "דליה") הינה הבעל הרשום, בחלקים בלתי מסויימים, של $62\frac{1}{2}\%$ משטח קרקע של כ-32.6 דונם, הנמצא ברחוב רופין בירושלים מול בנין הכנסת. יתרת השטח האמור, דהיינו $37\frac{1}{2}\%$, הינה בבעלות קרית יצחק וולפסון בע"מ (להלן - "הקריה"). הקריה הינה חברה בת של ו.ק.מ. המחזיקה בכל הון המניות המונפק והנפרע של הקריה. ההון הרשום של דליה הוא 20,000 ל"י, המחולק ל-19,000 מניות רגילות בנות 1 ל"י כ"א ו-1,000 מניות בכורה בנות 1 ל"י כ"א הניתנות לפדיון. מתוך ההון הרשום האמור הונפקו ונפרעו במלואן, בערכן הנקוב, 10,000 מניות רגילות המוחזקות כדי 6,000 מניות ע"י ו.ק.מ. וכדי 4,000 מניות ע"י תומר. בהתחשב באמור לעיל תומר הינה בעלת אנטרס לגבי 25% משטח הקרקע הנ"ל.

האדריכלים פיי מארה"ב ויצחק פרלשטיין מתל-אביב הכינו תכנון לגבי שטח הקרקע הנ"ל הכולל הקמת כ-400 יחידות מגורים מסוג בניה מעולה וכן גם אפשרות להקמת מבנים מסחריים. אשור התכניות ע"י הרשויות המוסמכות התעכב מדי פעם וטרם התקבל אשור

סופי. השטח תוכנן מחדש בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לבנין ערים ומצפים לאשור התכנית בקרוב.

ההשקעה של תומר לתאריך התשקיף בקרקע, מסים והוצאות תכנון מגיע לסך של כ-1,9 מליון ל"י, ותומר עשויה להשקיע כספים בבניה לפי הצורך. הנהלת תומר סבורה כי השווי בשוק המקרקעין של שטח הקרקע הנ"ל הינו כיום לא פחות ממחיר העלות בצירוף כל ההוצאות והמסים.

6. נכסים דלא ניירי

בית ברחוב הלני המלכה בירושלים

(א) בפברואר 1968 רכשה תומר בסכום של 2,000,000 ל"י ארבע קומות מבנין משרדים ברחוב הלני המלכה בירושלים המשתרעות על שטח של 2,964 מ"ר. המשרדים הללו הושכרו לממשלת ישראל לתקופה של חמש שנים המסתיימות ב-31.3.73 תמורת שכר דירה שנתי של 302,820 ל"י צמוד למדד יוקר המחיה.

בית ברחוב הרברט סמואל בירושלים

(ב) בדצמבר 1969 רכשה תומר בנין משרדים ברחוב הרברט סמואל הכולל קומת חנויות ושלוש קומות משרדים בסכום כולל של 844,300 ל"י כולל מסי העברה, ששולם במלואו לתאריך התשקיף.

הבנין הנ"ל מיועד לכלול את משרדי תומר בחצי קומה ומשרדי הבנק בקומה שלמה. תומר מתכוננת להשקיע בשפוצים, הרחבת הבנין והתאמתו סך של עוד כ-100,000 ל"י. קומת החנויות הושכרה מ-1.4.70 תמורת שכר דירה של 50,000 ל"י לשנה צמוד למדד יוקר המחיה של חודש דצמבר 1969 לשנה ראשונה ו-60,000 ל"י באותם התנאים ל-4 שנים נוספות. כל שאר המשרדים יושכרו בתקופה הקרובה ובקשר לכך מתנהל מו"מ עם גורמים שונים.

פרק ז': בעלי ענין במנפיק

1. תומר משלמת לבנק ליצוא בע"מ סך של 24,000 ל"י לשנה כדמי ייעוץ פיננסי ומנהלי.
2. הבנק התחייב לשלם לחברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ דמי עמלה שנתיים בשעור של $0,2\%$ מהערך הנקוב של אגרות החוב מסדרה זו שיהיו במחזור, כדמי נאמנות כמפורט בפרק ג' סעיפים (א) ו-(ב).
3. החברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ קבלה מהבנק דמי עמלה בסך של כ-7,700 ל"י במשך שתי שנות הכספים שקדמו להוצאת התשקיף בתוקף היותה אחד הנאמנים להוצאת הסדרות של אגרות החוב שהונפקו ע"י הבנק.
4. השכר והמשכורת של המנהלים והמנהל הכללי, יחד עם ההוצאות הנלוות אליהם, הסתכמו במשך שתי שנות הכספים שקדמו לתאריך התשקיף בסך כולל של 162,000 ל"י.
5. הבנק משלם לבנק ליצוא בע"מ עמלת תווך עבור השגת הלואות במטבע חוץ, כנוכח בפרק ד(3)ז).
6. לפי מיטב ידיעתו של הבנק ומנהליו לא קבלו בעלי ענין בבנק, ואינם זכאים לקבל, טובוח הנאה כל שהן תוך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, מהבנק או מחברת הבת שלו או מחברה קשורה שלו, פרט לאמור בסעיפים 1, 2, 3, 4 ו-5 לעיל.
7. מספר המניות שבעלי ענין במנפיק מחזיקים בו לתאריך התשקיף, הם כלהלן:
וולפסון קלור מאיר בע"מ 1,925,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א; חברה לשכון ופיתוח לישראל בע"מ 1,300,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א (ראה פרק ו' 4 לעיל). החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ 1,525,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א ועיריית ירושלים 250,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א (ראה פרק ד' 5 (ד) לעיל).

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

חיסוף, דרך חקצמאות 48
ת.ד. 1487, טל. 65948

חל-אכ"ב, רחוב אהרן הע"ה 8
מגדל שלום פאז
ת.ד. 1488, טל. 53901

לכבוד

בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ

רח' מרדכי בן-הלל 12

י ר ו ש ל י ס

א.נ.א.

חוות דעת על פי חקנה 62 לחקנות נירות ערך
(פרטי החשקף, מבנהו וצורתו), חשכ"ט-1969

בדקנו את המאזנים של בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ליום 31 במרס 1968 וליום 31 במרס 1969 ואת דו"חות רווח והפסד שלו לארבע השנים שנסתיימו ביום 31 במרס 1969. בדיקתנו נערכה לפי תקני בקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי בקורת אשר חשבונם לנחוצים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזנים ודו"חות רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, את מצב עסקי הבנק לתאריכים הנ"ל ואת תוצאות פעולותיו לארבע השנים שנסתיימו ביום 31 במרס 1969.

חוות דעתנו זו מבוססת על חוות דעתנו על הדו"חות הכספיים לשנים האמורות אשר האחרונה בהן - לגבי השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969 - ניתנה ביום 11 באפריל 1969. מאז תאריך זה קבל הבנק שומות מס הכנסה עד וכולל השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969. בשומה לשנת המס 1968 נישום הבנק במס, העולה בכ-160,000 ל"י על הסכומים שהפריש בחשבונותיו. הבנק אינו מכיר בתביעה זו והוא הגיש לשלטונות המס השגה, אשר טרם נדונה. לדעת הנהלת הבנק התביעה הנ"ל אינה מוצדקת ולא דרושה הפרשה לכיסויה. אף אם יחוייב הבנק בסכום המס הנ"ל לשנת המס 1968, יגרום חיוב זה להקטנת המס שיגיע בעד שנת המס 1969 באוחו סכום. פרט לאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר, שגרם או עשוי לגרום לשינוי ניכר לאחר תאריך המאזן, במצב עיסקי הבנק או תוצאות פעולותיו.

בהתאם לסעיף 109 לפקודת החברות, הננו לציין שקבלנו את הידיעות והבאורים שנדרשו על ידינו וכי חוות דעתנו ניתנה לפי מיטב ידיעתנו והבאורים שקבלנו וכפי שנראה מתוך ספרי הבנק.

אנו מאשרים כי הדו"חות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לחקנות 3 ו-4 לחקנות נירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) חשכ"ט-1969 ובהתאם לסעיפים 107 ו-108 לפקודת החברות וכי אנו מסכימים, כי חוות דעתנו זו תכלול בחשקף של הבנק בגין הנפקה של אגרות חוב (סדרה 7) בסכום כולל של 5 מיליון לירות ישראליות.

בכבוד רב,

א.נ.א.
ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

18 בינואר 1970.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

מאזן ליום

31 במרץ 1969

(כלירות שלמות)

31.3.1968		הון ועודפים	
		הון המניות -	
		פניות רגילות בנות 1 י	5,000,000
		פניות רגילות בנות 10 י	60
			5,000,060
		קרן שמורה	300,000
		רוח - יתרה שלא יועדה	18,083
			5,318,143
		הלוואה מבעל פניות	-
		אגרות חוב	21,068,512
		הלוואות ופערונות לסתן הלוואות	
		מחזור של מדינת ישראל	3,420,737
		מאחרים	13,106,434
			16,527,171
		המשכנתאות אחרים	
		זכאים, יתרות זכות והוצאות שנצברו (כולל	
		קרן פנימית בסך 330,000 י	1,204,113
		דיבידנד סופי מוצע, נסו	152,502
			1,356,615
		מנוק	
		רשום	5,000,000
		נפרע	60
			20,000,000
			25,000,000
5,000,060			
400,000			
43,298			
5,443,358			
1,266,283	(באור 5)		
26,844,124	(באור 6)		
	(באור 7)		
4,874,424			
16,240,816			
21,115,240			
1,442,558			
152,502			
1,595,060			

56,264,065
1,206,591
57,470,656
=====

הכאורים הפסוקים מהווים חלק בלתי נפרד מאזון זה.

LUBOSHITZ, KASIERER & Co.

ליבושיץ, קסירר ושות'

LUBOSHITZ, KASIERER & Co.

ליבושיץ, קסירר ושות'

(באור 2,1)

הלוואות ופערונות

31.3.1968

42,773,029	הלוואה מוכסחוח במשכנתאות ובמשכונות אחרים,	34,491,570
5,607,386	או על אחריות צד שלישי	(5,060,542)
	פערונות אצל החשב הכללי	39,552,112
48,380,415		
	השקעות - לפי העלות	
6,626,394	חברות (בהן מניות 100,000 י)	3,826,331
386,049	סלונות ממשלתיים	339,648
7,012,443		4,165,979
84,122	חייבים ויתירות חובה	20,425
165,355	מזומנים בבנקים	64,413
	רכוש שבור	
42,561	משרדי הבנק	49,759
102,147	שטחים ושינויים במושכר - לאחר הפחתה	
	רהוט, ציור משרדי וכלי-רכב - לפי העלות	58,211
145,708	בנקאי חתם שנצבר	107,970
	הוצאות נדירות - לאחר הפחתה	
476,022	הוצאות בגין הנפקה והוצאה של	349,542
	אגרות חוב	10,000
	הוצאות רשום והגדלת הון	359,542
	הוצאות לפי סעיף 107(5) לפקודת החברות 1929	
	הרווחים של חברת הבת נכללו במאזן זה בסירה	
	ונתקבלו כחור דיבידנד.	

56,264,065
1,206,591
57,470,656
=====

(*) מדין מחדש.
חל-אכ"ב, 11 באפריל 1969.

סיר איזיק וולפסון... יו"ר מועצת המנהלים
משה מאיר... חבר מועצת המנהלים
מרדכי איש שלום... חבר מועצת המנהלים
אליעזר בודנקין... מנהל כללי

סיר איזיק וולפסון... יו"ר מועצת המנהלים
משה מאיר... חבר מועצת המנהלים
מרדכי איש שלום... חבר מועצת המנהלים
אליעזר בודנקין... מנהל כללי

ערכויות שנתנו

חייבים בעד ערבויות

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בעדכון מוגבל

דו"ח רוח והפסד
לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 1969
(בלירות שלמות)

		שנה קודמת (*)
ה כ נ ס ו ח -		
	ריבית מהלואות (כולל מחברת בח סך 292,989 ₪)	2,741,480
3,148,377	והפרשי הצמדה	443,610
466,395	ריבית מפקדונות	380,000
360,000	דמי נהול ושרוים מחברת בח	100,000
100,000	דיבידנד שנתקבל מחברת בח	98,679
228,085	אחרות	3,763,769
4,302,857	סך הכל והכנסות	
ה ו צ א ו ח -		
	ריבית והפרשי הצמדה על אגרות חוב	1,600,039
1,760,604	ריבית והפרשי הצמדה על פקדונות והלואות	626,377
1,053,016	(כולל סך 52,234 ₪ בגין הלואה מבעל מניות)	349,507
388,222	הוצאות הנהלה וכל ליות	
	פחה והפחתות של:	
	משרדי הבנק	14,320
16,248	הוצאות הנפקה והספה של אגרות חוב	31,690
40,241	הוצאות רשום והגדלה הון	10,000
66,489	סך הכל הוצאות	2,631,933
3,268,331		
1,034,526	רוח שהפעלה	1,131,836
156,182	בטול ריבית בגין שנה קודמת	-
878,344	רוח נקי לפני מסים על ההכנסה	1,131,836
410,000	הפרשה למסים על ההכנסה (שנה קודמת - כולל הפרשה לחלויות בסך 150,000 ₪)	685,000
468,344	רוח נקי לאחר מסים על ההכנסה	446,836
18,083	יתרת הרוח משנה קודמת	14,376
486,427	רוח ליעוד	461,212
	יעוד הרווחים -	
190,627	דיבידנד ביניים ששולם 5% (ברוטו 250,003 ₪), נטו	190,627
152,502	דיבידנד סופי מוצע 4% (ברוטו 200,002 ₪), נטו	152,502
100,000	העברה לקרן שמורה	100,000
443,129		443,129
43,298	יתרת הרוח שלא יועדה ליום 31 במרץ 1969	18,083

(*) מוין מחוש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ד"ר ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממלתיים) והתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1969 (1968 : לפי מדד חודש פברואר 1968) .

(2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, והיינו לפי הערך הנקוב בחוספת ריבית שנצברה (1968: לפי אותו בסיס) .

(3) אלה, הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון, שפורסם בנובמבר 1966 (1968: לפי אותו בסיס) .

(4) אלה, הצמודים לשער הדולר של ארה"ב או במטבע חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 י"ל (1968: לפי אותו שער) .

ב - הפרשי ההצמדה, שהתהוו בשנת החשבון מהתאמת ההתחייבויות הצמודות, עולים על אלה, שהתהוו מהתאמת הנכסים הצמודים בסכום (נטו) של 422,633 י"ל .

באור 2 - הלואות ופקדונות

סה"כ	הלואות	פקדונות אצל החשב הכללי
------	--------	------------------------

22,764,651	21,392,146	1,372,505
1,479,376	1,479,376	-
226,333	226,333	-
24,470,360	23,097,855	1,372,505
3,828,834	-	3,828,834
20,081,221	19,675,174 (*)	406,047
48,380,415	42,773,029	5,607,386

הרכב:

צמוד

למדד המחירים לצרכן

למדד המשכנתאות

לשער הדולר של ארה"ב

צמוד למדד המחירים לצרכן או בלתי

צמוד - לפי ברירה

בלתי צמוד

(*) כולל הלואות מובטחות במשכנתאות בסך 3,853,452 י"ל (1968: בסך 1,973,698 י"ל) , שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הכנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשכנתאים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"ח הכספי) .

באור 3 - מלוות ממלתיים - לפי העלות

המלוות הממשלתיים מורכבים כדלהלן:

אגרות חוב שיש להן שער (שווין בשוק כ-227,000 י"ל)	201,320
אגרות חוב שאין להן שער	45,000
השלומים על חשבון מלוה קליטה	139,729
	386,049
	== == ==

בנק ירושלים לפתוח ומסכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 4 - הוצאות נדחות - לאחר הפחתה -

ההוצאות בגין הנפקה וחפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונו הבנק.

באור 5 - הלואה מבעל מניות -

הלואה זו נחנה ע"י אחד מבעלי המניות בעקבות החלטת מועצה המנהלים לגייס הלואה בסך 5,000,000 ל"י מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק. ההלואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשעור של 7% לשנה. יתר תנאי ההלואה לא נקבעו.

באור 6 - אגרות חוב -

א - ה ר כ ב :

31.12.1968

	ל"י	ל"י
צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשעור של 5 1/2% לשנה (כולל הפרשי הצמדה שנצברו)	22,624,620	17,318,305
צמודות למדד המחירים לצרכן או שאינן צמודות - לפי ברירה	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
	25,624,620	20,318,305
ריבית שנצברה	<u>1,219,504</u>	<u>750,207</u>
סה"כ	26,844,124	21,068,512
== == == ==		== == == ==

ב - תקופת הפרעון: בשנים 1971 - 1986.

ג - אגרות החוב והריבית שנצברה מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 7 - הלוואות ופעדונות למתן הלוואות

הרכב:

ס"ח		סה"כ
מאחרים	מהאוצר	
2,694,048	815,947	3,509,995
1,623,187	175,000	1,798,187
212,333	-	212,333
4,529,568	990,947	5,520,515
1,627,700		1,627,700
10,083,548	3,883,477	13,967,025
16,240,816	4,874,424	21,115,240

ממורים - למדד המחירים לצרכן
למדד המשכנתאות
לשער הדולר של ארה"ב

כמטבע חוץ (מבוסס אצל צד שלישי בגין הפרשי
שער)
בלחי צמודים

באור 8 - ריבית והפרשי הצמדה

ריבית והפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"ח הכספי על בסיס הצבירות, פרט
להלוואות שנתנו בסך 1,941,000 ל"י, שהריבית המגיעה עליהן בסך 328,201 ל"י לא נחקלה
ולא נכללה בדו"ח הכספי.

באור 9 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק להשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי כספים, המופקדים
בקופת גמל מוכרת.

באור 10 - ספים על האכנסה

שופוט סופיות נחקלו עד וכולל השנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 1967.

סיר אייזיק וולפסון
משה מאיר
מרדכי איש שלום
אליעזר בודנקין

יחסי (אולאקס) . יו"ר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים
מנהל כללי

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבות מוגבל

דו"חות רווח והפסד (השוואתיים)

לארבע השנים שנסתיימו ביום 31 במרס 1969
(בלירות שלמות)

לשנים שנסתיימו ביום			
31 במרס 1966	31 במרס * 1967	31 במרס * 1968	31 במרס 1969
1,120,733	2,386,973	2,572,869	2,855,388
-	136,052	443,610	466,395
38,459	97,248	168,611	292,989
240,000	200,000	380,000	360,000
196,000	25,000	100,000	100,000
97,588	102,547	98,679	228,085
1,692,780	2,948,820	3,763,769	4,302,857
340,483	1,247,642	1,600,039	1,760,604
109,599	387,543	626,377	1,000,782
-	-	-	52,234
228,473	308,555	349,507	388,222
13,704	13,939	14,320	16,248
20,213	23,923	31,690	40,241
10,000	10,000	10,000	10,000
722,472	1,991,602	2,631,933	3,268,331
970,308	957,218	1,131,836	1,034,526
			156,182
970,308	957,218	1,131,836	878,344
405,000	452,000	535,000	410,000
565,308	505,218	596,836	468,344
	180,000	150,000	-
565,308	325,218	446,836	468,344
10,108	132,287	14,376	18,083
575,416	457,505	461,212	486,427
343,129	343,129	343,129	343,129
100,000	100,000	100,000	100,000
443,129	443,129	443,129	443,129
132,287	14,376	18,083	43,298

הכנסות -

ריבית והפרשי הצמדה מהלואות
ריבית מפקדונות
ריבית מחברת בח
דמי ניהול ושרותים מחברת בח
דיבידנד שנחבל מחברת בח
אחרות

סך הכל הכנסות

הוצאות -

ריבית והפרשי הצמדה על אגרות חוב
ריבית והפרשי הצמדה על פקדונות והלואות
ריבית והפרשי הצמדה על הלואה מבעל מניות
הוצאות הנהלה וכלליות
פחת והפחתות של:
משרדי הבנק וכלי רכב
הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב
הוצאות רשום והגדלת הון
סך הכל הוצאות

רווח הפעלה

בסול ריבית בגין שנה קודמת

רווח נקי לפני הפרשה למסים על

ההכנסה

הפרשה למסים על ההכנסה

רווח נקי לאחר הפרשה למסים על

ההכנסה

הפרשה לתלויות

רווח נקי לאחר הפרשות למסים על

ההכנסה ולתלויות

יתרת הרווח לתחילת השנה

רווח ליעוד

יעוד הרווחים -

דיבידנדים 9% (ברוטו 450,005 ₪), נטו
העברה לקרן שמורה

יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה

(*) סעיפי דו"ח רווח והפסד לשלוש השנים שנסתיימו ביום 31 במרס 1968 מויינו מחדש, לשם הקבלה לסעיפים המוצגים בדו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969. המיון שנעשה אינו משפיע על סכום הרווח הנקי בכל אחת משלוש השנים הנ"ל.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

דו"ח על המשאבים והשמוש בהם
לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 1969
(בלירות שלמות)

ה מ ש א ב י מ -

כסעולוח:

468,344		רוח נקי לאחר מסים על ההכנסה
		נוסף -
	40,241	הפתחת הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב
<u>66,489</u>	<u>26,248</u>	פחת ממשרדי הבנק והפתחת הוצאות נרחות
534,833		
מאגרות חוב:		
		הנפקת אגרות חוב
5,775,612	5,000,000	גידול בהפרשי הצמדה זריכית שנצברו
	<u>775,612</u>	הלואה מבעלי מניות (כולל הפרשי הצמדה שנצברו בסך 16,283 ל"י)
1,266,283		גידול בהלואות ופקדונות למחן הלואות
4,588,069		גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>238,445</u>		סה"כ המשאבים
12,403,242		
=====		

השמוש במשאבים -

8,828,303		גידול בהלואות ופקדונות שנחננו
		גידול בהשקעות -
		חברה בה
2,846,464	2,800,063	מלוואה ממסלחיים
	<u>46,401</u>	גידול במזומנים בבנקים
100,942		גידול בחייכים ויתרות חובה
63,697		רכישת כלי-רכב ונכסים אחרים
53,986		הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב
166,721		דיכידנר
		דיכידנר ביניים ששולם 5% נטו
	190,627	דיכידנר מוצע סופי 4% נטו
	<u>152,502</u>	
<u>343,129</u>		סה"כ השמוש במשאבים
12,403,242		
=====		

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

דו"ח תיאום לדו"חות רווח והפסד השוטתיים
לארבע השנים שנסתיימו ביום
31 במרס 1969
(בלירות שלמות)

<u>לשנים שנסתיימו ביום</u>		
<u>31 במרס</u>	<u>31 במרס</u>	
<u>1968</u>	<u>1969</u>	
		התיאום הנדרש הוא בגין השנים שנסתיימו ביום
		31 במרס 1968 וביום 31 במרס 1969 בלבד, כדלהלן:
		רווח נקי לפני הפרשות למסים על ההכנסה - בהחאם
1,131,836	878,344	לדו"חות רווח והפסד
<u>(156,182)</u>	<u>156,182</u>	העברה ריבית שבוטלה לשנה המתאימה
975,654	1,034,526	רווח נקי מתוקן לפני הפרשה למסים על ההכנסה
		הפרשה מתוקנת למסים על ההכנסה
<u>458,000</u>	<u>487,000</u>	
517,654	547,526	רווח נקי מתוקן - לאחר הפרשה למסים על ההכנסה
		הפרשה לתלויות
<u>150,000</u>		
367,654	547,526	רווח נקי מתוקן - לאחר הפרשות למסים על ההכנסה ולתלויות
=====	=====	

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

(בלירות שלמות)

		31 במרס 1969	מאזן מאוחד ליום		
		31.3.1968		31.3.1968	
מונפק ונפרע	רשום	הון ועודפים		הלוואות ופקדונות (באור 3,2)	
	5,000,000	הון המניות -		הלוואות מובטחות במשכנתאות ובכספונות אחרים	
5,000,000	5,000,000	מניות רגילות בנות 1 ל	5,000,000	או על אחריות צד שלישי	
60	20,000,000	מניות רגילות בנות 10 ל	60	פקדונות אצל החשב הכללי	
5,000,060	25,000,000		5,000,060		
	=====				
400,000		קרן שמורה	300,000		
45,997		רוח - יתרה שלא יועדה	30,267		
5,446,057			5,330,327		

1,266,283	(באור 5)	הלוואה מבעל מניות	-		
26,844,124	(באור 6)	אגרות חוב	21,068,512		
	(באור 7)	הלוואות ופקדונות למתן הלוואות			
4,874,424		מהאוצר של מדינת ישראל	(*) 3,420,737		
18,257,416		מאחרים	13,588,170		
23,131,840			17,008,907		

		חשבוניות אחרים			
1,596,369		זכאים, יתרות זכות, הוצאות שנצברו	1,387,391		
152,502		(כולל קרנות פנימיות בסך 330,000 ל)	152,502		
1,748,871		דיבידנד סופי מוצע, נטו	1,539,893		

		סיר אייזיק וולפסון (-)			
		משה מאיר (-)			
		מרדכי איש שלום (-)			
		אליעזר בודנקין (-)			
		יו"ר מועצת המנהלים (-)			
		חבר מועצת המנהלים (-)			
		חבר מועצת המנהלים (-)			
		מנהל כללי (-)			
58,437,175			44,947,639		
1,206,591		ערבויות שנחננו	1,238,423		
59,643,766			46,186,062		
=====			=====		

הכאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

(*) מוין מחדש.

חל-אביב, 11 באפריל 1969.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

דו"ח רו"ח והפסד מאוחד
לשנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969
(בלירות שלמות)

		שנה קודמת*)
הכנסות -		
3,637,903	ריבית והפרשי הצמדה	3,110,858
583,504	שכר דירה, עמלה ושרותים	237,247
75,901	מעסקות בניה בשותפות עם אחרים	422,736
228,085	אחרות	38,123
4,525,393	סה"כ הכנסות	3,808,964
הוצאות -		
1,760,604	ריבית והפרשי הצמדה על אגרות חוב	1,600,039
1,132,161	ריבית והפרשי הצמדה על פקדונות והלוואות (כולל סך 52,234 ל"ב בגין הלוואה מבעל ימניות)	569,998
446,318	הוצאות הנהלה וכלליות	405,826
111,269	פחת והפחתות של רכוש קבוע והוצאות נדחות	70,323
3,450,352	סה"כ הוצאות	2,646,186
1,075,041	רוח מהפעלה	1,162,778
156,182	בסול ריבית בגין שנה קודמת	-
918,859	רוח נקי לפני מסים על ההכנסה	1,162,778
460,000	הפרשה למסים על ההכנסה (שנה קודמת - כולל הפרשה לחלויות בסך 150,000 ל"י)	725,000
458,859	רוח נקי לאחר מסים על ההכנסה	437,778
30,267	יתרת הרוח משנה קודמת	35,618
489,126	רוח ליעוד	473,396
יעוד הרוחים -		
190,627	דיבידנד ביניים ששולם (ברוטו 250,003 ל"י), נטו	190,627
152,502	דיבידנד סופי מוצע (ברוטו 200,002 ל"י), נטו	152,502
100,000	העברה לקרן שמורה	100,000
443,129		443,129
45,997	יתרת הרוח שלא יועדה ליום 31 במרס 1969	30,267
=====		=====

(*) מוין מחדש.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עקרונות האחוד

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את החשבונות - לאחר הבטול של יתרות ופעולות הדדיות - של הבנק וחברת הבת, תומר ירושלים בע"מ, שבבעלותו הבלעדית.

באור 2 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) וההתחייבויות הצמודים. או במטבע חוץ, נכללו כדלהלן:

(1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1969 (1968 : לפי מדד חודש פברואר 1968).

(2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו לפי הערך הנקוב בחוספת ריבית שנצברה (1968: לפי אותו בסיס).

(3) אלה, הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון, שפורסם בנובמבר 1966 (1968 : לפי אותו בסיס).

(4) אלה, הצמודים לשער הדולר של ארה"ב או במטבע חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 ל"י (1968: לפי אותו שער).

ב - הפרשי ההצמדה, שהתהוו בשנה החשבון מהתאמת ההתחייבויות הצמודות עולים על אלה, שהתהוו מהתאמת הנכסים הצמודים בסכום (נטו) של 422,633 ל"י.

באור 3 - הלואות ופקדונות

הרכב:

סה"כ	מ ז ה	
	הלואות	פקדונות אצל החשב הכללי
22,764,651	21,392,146	1,372,505
1,479,376	1,479,376	-
226,333	226,333	-
24,470,360	23,097,855	1,372,505
3,828,834	-	3,828,834
20,081,221	*19,675,174	406,047
48,380,415	42,773,029	5,607,386

צמוד
למדד המחירים לצרכן
למדד המשכנתאות
לשער הדולר של ארה"ב

צמוד למדד המחירים לצרכן או בלתי צמוד -
לפי ברירה
בלתי צמוד

(*) כולל הלואות מובטחות במשכנתאות בסך 3,853,452 ל"י (1968: בסך 1,973,698 ל"י), שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשכנתים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"ח הכספי).

באור 4 - מלוות ממסלתיים - לפי העלות

201,320

45,000

160,489

□ □ □ □

באור 5 - הלואה מבצל מניות

באור 6 - אגרות חוב

א - ה ר כ ב :

ב - אגרות החוב בתוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 7 - הלואות ופקדונות למתן הלואות

הרכב:

מ ז ה		סה"כ
מאחרים	מהאוצר	
4,710,648	815,947	5,526,595
1,623,187	175,000	1,798,187
212,333	-	212,333
6,546,168	990,947	7,537,115
1,627,700	-	1,627,700
10,083,548	3,883,477	13,967,025
18,257,416	4,874,424	23,131,840

צמוד - למדד המחירים לצרכן
למדד המשכנתאות
לשער הדולר של ארה"ב

במטבע חוץ - מובטח נגד עליות שער
החליפין של מטבע חוץ
בלתי צמוד

באור 8 - ריבית והפרשי הצמדה

ריבית והפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"ח הכספי על בסיס הצבירות, פרט להלואות שנחננו בסך 1,941,000 ל"י, שהריבית המגיעה עליהן בסך 328,000 ל"י לא נחקבלה ולא נכללה בדו"ח הכספי.

באור 9 - הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב

ההוצאות בגין הנפקה והפצה אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית בגין אגרות החוב הנזקפה בחשבונות הבנק.

באור 10 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק וחברת הבת שלו לחשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה במלואה על ידי כספים, המופקדים בקופה מוכרת.

באור 11 - מסים על ההכנסה

שומות סופיות נחקבלו עד וכולל השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1967.

סיר אייזיק וולפסון - יו"ר מועצת המנהלים

מ. מאיר - חבר מועצת המנהלים

מ. איש שלום - חבר מועצת המנהלים

א. בודנקין - מנהל כללי

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

דו"ח על המשאבים וההוצאות בהם
לשנת שנתיימה ביום 31 בפרט 1969
(בלירות שלמות)

ה מ ש א ב י מ -

ספירות:

458,859

רוח נקי לאחר מסיים על ההכנסה

נוסף -

111,269

פחת והפחתות של רכוש קבוע והוצאות נדחות

570,128

מאגרות חוב:

5,000,000

הנפקה אגרות חוב

5,775,612

775,612

גידול בהפרשי הצמדה וריבית שנצברו

1,266,283

הלוואה מבעלי מניות (כולל הפרשי הצמדה שנצברו בסך 16,283 ₪)

6,122,933

גידול בהלוואות ופקדונות למחן הלוואות

208,978

גידול בזכאים ויתרות זכות

13,943,934

סה"כ המשאבים

=====

ההוצאות במשאבים -

8,828,303

גידול בהלוואות ופקדונות ^{שנתיימה} (כולל הפרשי הצמדה וריבית שנצברו)

גידול בהשקעות -

693,765

חברה שלובה, המחזיקה במגרש המיועד לבניה

484,467

עסקות משותפות למימון בניה

51,299

מלוות מטלחיים

1,233,261

3,730

בנין כשרדים להשכרה (הוצאות רשום ומשפטיים)

3,050,000

גידול בפקדונות בבנקים לזמן קצוב

102,057

גידול המזומנים בבנקים

165,935

גידול בחייבים ויתרות חובה

54,528

רכישת נכסים

166,721

הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב

דיבידנד

190,627

דיבידנד ביניים ששולם 5% נטו

152,502

דיבידנד מוצע סופי 4% נטו

343,129

13,943,934

סה"כ ההוצאות במשאבים

=====

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בלתי מבוקר

דו"ח רווח והפסד ביניים

לחקופה מיום 1 באפריל 1969 עד ליום 30 בספטמבר 1969
(בלירות שלמות)

לחקופה
מ-1.4.1968
ש-30.9.1968

הכנסות

ריבית:

מהלוואות (בזה מחברת בה סך 226,380 ל"י ;
1968 - סך 113,364 ל"י)

1,688,708
245,542
282,073
180,000
182,210

1,237,225
224,655
277,249
150,000
46,726

מפקדונות
הפרשי הצמדה של קרן וריבית מהלוואות ופקדונות
דמי ניהול ושרותים מחברת בה
עמלות והכנסות אחרות

סך הכל הכנסות

2,578,533

1,935,855

הוצאות

ריבית:

בגין אגרות חוב

774,402
631,671
80,546

617,782
381,680
-

בגין פקדונות והלוואות

בגין הלוואות מבעלי מניות

הפרשי הצמדה של קרן וריבית (כולל סך 8,336 ל"י

231,080
235,487

233,465
192,061

בגין הלוואות מבעלי מניות ; 1968 - אין)

הוצאות הנהלה וכלליות

פחת והפחתות של:

10,031
24,000

משרדי הבנק וכלי רכב

הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב

הוצאות רשום והגדלת הון

34,031

7,159
15,845
5,000

סך הכל הוצאות

1,987,217

1,452,992

רווח לפני מסים על ההכנסה

591,316

482,863

הפרשה למסים על ההכנסה

290,000

240,000

רווח לאחר מסים על ההכנסה

301,316

242,863

דיבידנד ביניים מוצע 6% ברוטו

300,004

250,003

(תקופה קודמת - 5%)

בניכוי - הסכום שבו תקטן החבות במס עקב

71,251

59,376

חשלוש הדיבידנד

228,753

190,627

רווח בניכוי דיבידנד מוצע בתקופה הדו"ח

72,563

52,236

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בלתי מבוקר

באורים לדו"ח הכספי - ביניים

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) וההתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש אוגוסט 1969 (31.3.1969 ; לפי מדד חודש פברואר 1969).

(2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בתוספת ריבית שנצברה (31.3.1969 ; לפי אותו בסיס).

(3) אלה, הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון, שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1969 ; לפי אותו בסיס).

(4) אלה, הצמודים לשער הדולר של ארה"ב או במטבע חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 ל"י (31.3.1969 ; לפי אותו שער).

ב - הפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"ח הכספיים על בסיס הצבירות. תוספת הפרשי הצמדה לשלם בגין חקופת החשבון עולה על תוספת הפרשי הצמדה לקבל בסכום (נטו) של 165,862 ל"י (בתקופה מיום 1 באפריל 1968 עד יום 30 בספטמבר 1968 - סך 171,945 ל"י).

באור 2 - הלוואות ופקדונות

מ ז ה		סה"כ
פקדונות אצל החשב הכללי	הלוואות	
ל"י	ל"י	ל"י
1,540,670	19,794,669	21,335,339
-	1,479,376	1,479,376
-	226,333	226,333
1,540,670	21,500,378	23,041,048
4,059,494	-	4,059,494
422,551	(*27,132,980)	27,555,531
6,022,715	48,633,358	54,656,073

	31.3.1969
ל"י	
צמוד	
למדד המחירים לצרכן	22,764,651
למדד המשכנתאות	1,479,376
לשער הדולר של ארה"ב	226,333
	24,470,360
צמוד למדד המחירים לצרכן או בלתי צמוד - לפי ברירה	3,828,834
בלתי צמוד	20,081,221
	48,380,415

(* כולל הלוואות מובטחות במשכנתאות בסך 4,936,958 ל"י (31.3.1969 ; סך 3,853,452 ל"י), שבגין קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשכנתאים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"ח הכספי).

הלוואות לבעלי ענין ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל הלוואות והפקדונות אצל החשב הכללי.

בלתי מבוקר

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי - ביניים (המשך)

באור 3 - מלוות ממסלתיים - לפי העלות

המלוות הממשלתיים מורכבים כדלהלן:

	31.3.1969	
₪		₪
	אגרות חוב שיש להן שער (שווין בשוק	
351,445	ב-368,000 ₪ ; 31.3.1969 - 227,000 ₪)	201,320
78,000	אגרות חוב שאין להן שער	45,000
139,729	מלוה קליטה (התעודות טרם נחקבלו)	139,729
569,174(1)		(1) 386,049
=====		=====

(1) בזה מלוות צמודות למדד יוקר המחיה בסך 278,889 ₪
(31.3.69 - כולם צמודים).

באור 4 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מובטחות באופן יחסי לריבית הנקובה
בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונות הבנק.

באור 5 - הלוואות מבעלי מניות

הלוואות אלו ניתנו על ידי בעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס
הלוואות בסך 5,000,000 ₪ מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות
להמיר הלוואות אלה למניות בחנאים, שעוד יקבעו. ההלוואות צמודות למדד המחירים
לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 7% לשנה. יתר חנאי ההלוואות לא נקבעו.

בלתי מבוקר

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערכון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי - ביניים (המשך)

באור 6 - אגרות חוב

א - הרכב:

יחידה ליום 30.9.1969	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, שנצברו	ערך נקוב	שנת הפדיון* מ- עד	סדרה	31.3.1969
₪	₪	₪			₪
5,917,027	917,027	5,000,000	1982-1971	1	5,883,140
3,357,810	357,810	3,000,000	1983-1972	2	3,338,580
3,219,558	219,558	3,000,000	1983-1972	3	3,201,120
5,156,109	156,109	5,000,000	1984-1973	4	5,126,580
5,104,433	104,433	5,000,000	1986-1975	6	5,075,200
22,754,937	1,754,937	21,000,000			22,624,620
3,000,000		3,000,000	16.11.1971	5	3,000,000
25,754,937	1,754,937	24,000,000			25,624,620
1,410,734				ריבית שנצברה	1,219,504
27,165,671				סה"כ	26,844,124

(* פרט לסדרה 5 שהיא בתנאי ברירה (באור 1א"ב (2)) ומועד פרעונה הוא 16 בנובמבר 1971, יתר הסדרות צמודות למדד יוקר המחיה, נושאות 5½% ריבית לשנה ועומדות לפרעון כדלהלן:

בעשר השנים הראשונות - 8% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 80%)

בשתי השנים האחרונות - 10% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 20%).

ב - אגרות החוב, בתוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

באור 7 - הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

מ ז ה		סה"כ ₪
מאחרים ₪	מהאוצר ₪	
2,849,559	803,835	3,653,394
1,623,187	245,000	1,868,187
212,333		212,333
4,685,079	1,048,835	5,733,914
3,254,842		3,254,842
11,500,995	5,963,375	17,464,370
19,440,916	7,012,210	26,453,126

א - הרכב:

31.3.1969

₪

צמודים - למדד המחירים
לצרכן 3,509,995
למדד המשכנתאות 1,798,187
לשער הדולר של ארה"ב 212,333

במטבע חוץ (מבוסס אצל צד שלישי בגין הפרשי שער) 1,627,700
בלתי צמודים 13,967,025

21,115,240

בלתי מבוזק

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי - ביניים (המשך)

₪	ב - עומדים לפרעון:
777,549	בשנת 1969/70 (כולל ריבית שנצברה בסך 166,138 ₪)
433,208	בשנת 1970/71
578,182	בשנת 1971/72
673,120	בשנת 1972/73
769,193	בשנת 1973/74
6,407,236	בשנים 1974/75 - 1978/79
5,858,410	בשנים 1979/80 - 1983/84
4,290,235	בשנים 1984/85 - 1988/89
3,336,249	בשנים 1989/90 - 1993/94
2,993,885	בשנים 1994/95 - 1998/99
26,117,267	
335,859	הפרשי הצמדה שנצברו
26,453,126	הסך הכולל
=====	

באור 8 - קרן פנימית

קרן זו הכלולה בסעיף "זכאים, יתרות זכות והוצאות שנצברו" שבמאזן, הופרשה מחוץ רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים 1966/67 (סך 180,000 ₪) ו-1967/68 (סך 150,000 ₪). סכומי הקרן הזו מיועדים לכיסוי הפסדים בלתי צפויים חד פעמיים באם וכאשר יתהוו.

באור 9 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לחשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים שהופקדו והפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגינם בקופת גמל מוכרת. סכומים אלה הנם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 35,901 ₪ (31.3.1969 - 35,856 ₪), הכולל גם הפקדה בגין העובדים בחברת הבת.

באור 10 - מסים על ההכנסה

שומות מס נחקבלו עד, וכולל, השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969. בשומה שנתקבלה בחקופת החשבון לשנת המס 1968 נתבע הבנק לשלם מס, העולה בכ- 160,000 ₪ על המגיע לפי הדו"חות, שהוגשו לשלטונות המס והן על ההפרשה שנעשתה בחשבונו הבנק. הבנק אינו מכיר בתביעה זו והוא הגיש לשלטונות המס השנה, אשר טרם נדונה. לדעת הנהלת הבנק התביעה הנ"ל אינה מוצדקת ולא דרושה הפרשה לכיסויה, אם על אף זאת הבנק יחוייב בסכום מס זה לשנת המס 1968, יגרום הדבר להקטנת המס, שיגיע בעד שנת המס 1969 באוחו סכום.

חברי דירקטוריון:

מרדכי אילן
מרדכי מאיר
אליעזר בודנקין

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

מאזן מאוחד ביניים

ליום 30 בספטמבר 1969

בלתי מבוקר
(בלירות שלמות)

מספר	שם	הון ועודפים	31.3.1969
		הון המניות -	
		מניות רגילות בנות 1 ל	5,000,000
		מניות רגילות בנות 10 ל	60
5,000,060			5,000,060
400,000		קרן שמורה	400,000
		רווח - יתרה שלא יועדה	
		ליום 31 במרץ 1969	45,997
123,197		בחקופה 1- באפריל 1969 עד 30 בספטמבר 1969	-
5,523,257			5,446,057
3,387,119	(באור 8)	הלוואות מבעלי מניות	1,266,283
27,165,671	(באור 9)	אגרות חוב	26,844,124
	(באור 10)	הלוואות ופקדונות למתן הלוואות	
		מהאוצר של מדינת ישראל	4,874,424
		מאחרים	18,257,416
28,481,341			23,131,840
		חשבוניות אחרים	
		זכאים, יתרות זכות והוצאות שנצברו (כולל	
		קרן פנימית בסך 330,000 ל)	1,596,369
		דיבידנד ביניים מוצע, נסו (31.3.1969 - סופי)	152,502
2,006,867			1,748,871
		חברי דירקטוריון:	
		מרדכי איש שלום	
		מרדכי מאיר	
		אליעזר בודנקין	
66,564,255			58,437,175
698,176		ערבויות שניתנו	1,206,591
67,262,431			59,643,766

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

מספר	שם	הלוואות ופקדונות	31.3.1969
		הלוואות מובטחות במשכנתאות ובבטחונות	
		אחרים או על אחריות צד שלישי	42,773,029
		פקדונות אצל החשב הכללי	5,607,386
			48,380,415
		השקעות	
		חלק בבנין משרדים להשכרה לפי	
		העלות, בניכוי פחת שנצבר	1,978,162
		חברה מסונפת של חברת הבת (כולל	
		מניות בסך 4,000 ל), המחזיקה	
		במגרש המיועד לבניה	1,770,703
		עסקות משותפות למימון בניה (סה"כ	
		ההתקשרות כ-1,600,000 ל)	588,941
		מלוות ממשלתיים - לפי העלות	406,809
		חשבוניות על חשבון רכישה בנין	
		משרדים המיועד להשכרה (סה"כ	
		ההתקשרות כ-850,000 ל)	-
			4,744,615
		רכוש שוטף	
		חייבים ויתרות חובה	234,140
		פקדונות בבנקים לזמן קצוב	4,250,000
		מזומנים בבנקים (בזה סך 1,627,142 ל	
		במטבע חוץ)	165,525
			4,649,665
		רכוש קבוע	
		משרדים (זכויות, סינויים ושיפורים במושכר),	
		ציוד, רהוט וכלי רכב - לפי העלות ובניכוי פחת	
		והפחתות בסך 88,976 ל (31.3.1969 - 76,846 ל)	186,458
		הוצאות נדחות - לאחר הפחתה	
		הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב -	
		לאחר הפחתה	476,022
		חייבים בעד ערבויות	58,437,175
			1,206,591
			59,643,766

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

בלתי מבוקר

דו"ח רווח והפסד מאוחד - ביניים

לתקופה מיום 1 באפריל 1969 עד ליום 30 בספטמבר 1969
(בלירות שלמות)

לתקופה

מ - 1.4.1968

עד - 30.9.1968

הכנסות -		
ריבית	1,445,135	
הפרשי הצמדה של קרן וריבית	277,249	
שכר דירה עמלה ושרותים	275,579	
עמלה מעסקות בניה בשותפות עם אחרים	11,897	
עמלות והכנסות אחרות	46,726	
סך הכל הכנסות	2,056,586	
הוצאות -		
ריבית:		
בגין אגרות חוב	617,782	
בגין פקדונות והלוואות	436,211	
בגין הלוואות מבעלי מניות	-	
הפרשי הצמדה של קרן וריבית (כולל סך 8,336 ל"י בגין הלוואות מבעלי מניות; 1968 - אין)	233,465	
הוצאות הנהלה וכלליות	232,747	
פחת והפחתות של:		
חלק בבניין משרדים להשכרה	20,040	
משרדי הבנק וכלי רכב	9,642	
הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב	15,845	
הוצאות רשום והגדלת הון	5,000	
סך הכל הוצאות	1,570,732	
רווח לפני מסים על ההכנסה	485,854	
הפרשה למסים על ההכנסה	240,000	
רווח לאחר מסים על ההכנסה	245,854	
דיבידנד ביניים מוצע 6% ברוטו (תקופה קודמת - 5%)	250,003	
בניכוי - הסכום שבו חסן החבות במס עקב חשלוש הדיבידנד	59,376	
	190,627	
רווח בניכוי דיבידנד מוצע בתקופת הדו"ח	55,227	

בלתי מבוקר

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עקרונות האחד

הדו"חות הכספיים המאוחדים כוללים את החשבונות - לאחר הבטול של יתרות ופעולות הדדיות - של הבנק וחברת הבת, תומר ירושלים בע"מ, שבבעלותו הבלעדית.

באור 2 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) וההתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש אוגוסט 1969 (31.3.1969 : לפי מדד חודש פברואר 1969).

(2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בחוספת ריבית שנצברה (31.3.1969 : לפי אותו בסיס).

(3) אלה, הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון, שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1969 : לפי אותו בסיס).

(4) אלה, הצמודים לשער הדולר של ארה"ב או במטבע חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 ל"י (31.3.1969 : לפי אותו שער).

ב - הפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירות. חוספת הפרשי הצמדה שלם בגין תקופת החשבון עולה על חוספת הפרשי הצמדה לקבל בסכום (נטו) של 177,477 ל"י (בתקופה מיום 1 באפריל 1968 עד יום 30 בספטמבר 1968 - סך 171,945 ל"י).

באור 3 - הלוואות ופקדונות

מ ז ה		ס ה " כ
פקדונות	הלוואות	
אצל החשב הכללי		
ל"י	ל"י	ל"י
1,540,670	19,794,669	21,335,339
-	1,479,376	1,479,376
-	226,333	226,333
1,540,670	21,500,378	23,041,048
4,059,494	-	4,059,494
422,551	(*27,132,980)	27,555,531
6,022,715	48,633,358	54,656,073

	31.3.1969
ל"י	
הרכב:	
צמודים	
למדד המחירים לצרכן	22,764,651
למדד המשכנתאות	1,479,376
לשער הדולר של ארה"ב	226,333
	24,470,360
צמודים למדד המחירים לצרכן או בלתי צמודים - לפי ברירה	3,828,834
בלתי צמודים	20,081,221
	48,380,415

(* כולל הלוואות מובטחות במשכנתאות בסך 4,936,958 ל"י (31.3.1969 : סך 3,853,452 ל"י), שבגין קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשכנתים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"ח הכספי). הלוואות לבעלי ענין ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות והפקדונות אצל החשב הכללי.

בלתי מבוקר

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 4 - חלק בבנין משרדים להשכרה

א - הרבב:

<u>31.3.1969</u>	<u>30.9.1969</u>
<u>ל"י</u>	<u>ל"י</u>
2,028,862	2,028,862
<u>50,700</u>	<u>70,980</u>
1,978,162	1,957,882
=====	=====

עלות

בניכוי - פחת שנצבר

עלות מופחתת

ב - פ ח ת :

הפחת מהנכס הנ"ל מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס העלות ובשיעור של 2% לשנה; השיעור השנתי שנחבץ לניכוי לצרכי מס הכנסה הוא 2% מעלות הבנין בלבד - להוציא ערך הקרקע, שהוערך לצורך זה ב-1/3 מהערך הכולל של הנכס.

ג - הנכס הנ"ל הושכר לאחרים לתקופה של חמש שנים, המסתיימת ביום 31 במרס 1973.

באור 5 - חברה מסונפת של חברת הבת

א - חברת הבת הנה בעלת 40% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה - המחזיקה במגרש, המיועד לבניה - המקנים לה בעלות ושליטה בחברה באותו שיעור.

ב - היאום ערך ההשקעה בחברה המסונפת של חברת הבת

(1) אין הפרש בין עלות ההשקעה הנ"ל לבין ערכה לפי ספרי החברה המסונפת, ליום שבו נעשתה ההשקעה.

(2) לחברה המסונפת לא היו רווחים או הפסדים מהיום, שבו נעשתה ההשקעה ועד לתאריך המאזן וזאת מאחר שהפעולות שלה עד תאריך זה היו רכישה המגרש ותכנון הבניה בלבד.

(3) הערך המאזני של ההשקעה הנ"ל אינו עולה על שווי השוק שלה.

באור 6 - מלוות ממשלתיים - לפי העלות

המלוות הממשלתיים מורכבים כדלהלן:

<u>31.3.1969</u>		<u>ל"י</u>
201,320	אגרות חוב שיש להן שער (שווין בשוק כ-368,000 ל"י ; 31.3.1969 - 227,000 ל"י)	<u>ל"י</u>
45,000	אגרות חוב שאין להן שער	351,445
160,489	מלווה קליטה (ההעודות טרם נתקבלו)	78,000
406,809		<u>160,489</u>
=====		(1) 589,934
		=====

(1) בזה מלוות צמודות למדד יוקר המחיה בסך 299,649 ל"י (31.3.69 - כולם צמודים).

באור 7 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונות הבנק.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

בלחי מבוקר

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 8 - הלוואות מבעלי מניות

הלוואות אלו ניתנו על ידי בעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס הלוואות בסך 5,000,000 ל"י מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות להמיר הלוואות אלה למניות בתנאים, שעוד יקבעו. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 7% לשנה. יתר תנאי ההלוואות לא נקבעו.

באור 9 - אגרות חוב

א - הרכב:

31.3.1969	סדרה	שנת הפדיון (* מ- עד	ערך נקוב	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, שנצברו	יתרה ליום 30.9.1969
ל"י			ל"י	ל"י	ל"י
5,883,140	1	1971 - 1982	5,000,000	917,027	5,917,027
3,338,580	2	1972 - 1983	3,000,000	357,810	3,357,810
3,201,120	3	1972 - 1983	3,000,000	219,558	3,219,558
5,126,580	4	1973 - 1984	5,000,000	156,109	5,156,109
5,075,200	6	1975 - 1986	5,000,000	104,433	5,104,433
22,624,620			21,000,000	1,754,937	22,754,937
3,000,000	5	16.11.1971	3,000,000		3,000,000
25,624,620			24,000,000	1,754,937	25,754,937
1,219,504	ריבית שנצברה				1,410,734
26,844,124	סה"כ				27,165,671

(* פרס לסדרה 5 שהיא בתנאי ברירה (באור 2א' (2)) ומועד פרעונה הוא 16 בנובמבר 1971, יתר הסדרות צמודות למדד יוקר המחיה, נושאות 5½% ריבית לשנה ועומדות לפרעון כדלהלן:

בעשר השנים הראשונות - 8% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 80%)
בשתי השנים האחרונות - 10% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 20%).

ב - אגרות החוב, בחוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

בלחי מבוקר

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 10 - הלוואות ופקדונות למחן הלוואות

מ ז ה		סה"כ ל"י
מאחרים ל"י	מהאוצר ל"י	
4,877,774	803,835	5,681,609
1,623,187	245,000	1,868,187
212,333		212,333
6,713,294	1,048,835	7,762,129
3,254,842		3,254,842
11,500,995	5,963,375	17,464,370
21,469,131	7,012,210	28,481,341

א - הרכב:	
31.3.1969	
ל"י	
צמודים-למדד המחירים לצרכן	5,526,595
למדד המשכנתאות	1,798,187
לשער הדולר של ארה"ב	212,333
במסבע חוץ (מבוסס אצל צד	
שלישי בגין הפרשי שער)	1,627,700
בלחי צמודים	13,967,025
	23,131,840

ל"י
777,549
433,208
578,182
673,120
914,524
8,261,905
5,858,410
4,290,235
3,336,249
2,993,885
28,117,267
364,074
28,481,341

ב - עומדים לפרעון:	
בשנת 1969/70 (כולל ריבית שנצברה בסך 166,138 ל"י)	
בשנת 1970/71	
בשנת 1971/72	
בשנת 1972/73	
בשנת 1973/74	
בשנים 1974/75 - 1978/79	
בשנים 1979/80 - 1983/84	
בשנים 1984/85 - 1988/89	
בשנים 1989/90 - 1993/94	
בשנים 1994/95 - 1998/99	

הפרשי הצמדה שנצברו

הסך הכולל

ג - להבטחת הלוואה בסך 2,000,000 ל"י רשמה חברת הבת משכנתא על חלקה בבנין משרדים להשכרה.

בלתי מבוקר

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 11 - קרן פנימית

קרן זו הכלולה בסעיף "זכאים, יתרות זכות והוצאות שנצברו" שבמאזן, הופרשה מתוך רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים 1966/67 (סך 180,000 ל"י) ו-1967/68 (150,000 ל"י). סכומי הקרן הזו מיועדים לכסוי הפסדים בלתי צפויים חד פעמיים באם וכאשר יתהוו.

באור 12 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק וחברת הבת שלו להשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים שהופקדו והפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגינם בקופת גמל מוכרת. סכומים אלה הנם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 35,901 ל"י (31.3.1969 - 35,856 ל"י).

באור 13 - מסים על ההכנסה

שומות מס נחקבלו עד, וכולל, השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969. בשומה שנתקבלה בחקופת החשבון לשנת המס 1968 נחבע הבנק לשלם מס, העולה בכ-160,000 ל"י על המגיע לפי הדו"חות, שהוגשו לשלטונות המס והן על ההפרשה שנעשתה בחשבונות הבנק. הבנק אינו מכיר בתביעה זו והוא הגיש לשלטונות המס השגה, אשר טרם נדונה. לדעת הנהלת הבנק התביעה הנ"ל אינה מוצדקת ולא דרושה הפרשה לכיסויה; אם על אף זאת הבנק יחוייב בסכום מס זה. לשנת המס 1968, יגרום הדבר להקטנת המס, שיגיע בעד שנת המס 1969, באוחו סכום.

חברי דירקטוריון:

מדיכי איש שלום
מדיכי מאיר
אליעזר בודנקין

פרק ט': פרטים שונים נוספים

1. חוות דעת עו"ד

ירושלים, 24 במרס 1970

לכבוד
בנק ירושלים
לפתוח ומשכנתאות בע"מ
רחוב מרדכי בן הלל 12
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הנפקת אגרות $5\frac{1}{2}\%$, רשומות על שם, 1975-1987,
סדרה שביעית בשווי נקוב של 5,000,000 ל"י

א. אני החתום מטה מאשר בזה כי הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בחשקיף זה תוארו נכונה וכי לבנק שלכם הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בצורה המוצעת.

ב. כן הנני מאשר כי מנהלי הבנק נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בחשקיף.

ג. אני נותן הסכמתי להכללת חוות דעת זו בחשקיף המציע לצבור את אגרות החוב הג"ל.

בכבוד רב,

(-)

גדעון האוזנר, עו"ד

2. הבנק לא שעבד רכושו פרט לשעבוד שנוצר ע"י שטרי הנאמנות בקשר להנפקת הסדרות 1 עד 6 בסך כולל של 24 מליון ל"י, בהקשר לשעבודים אלה יש לציין את הנאמנות בגין משכנתאות שהבנק מחזיק להבטחת ההלוואות שנתן מתמורה של הלוואות במסבע חוץ, כנוצר בפרק ד(3) לעיל.

3. הבנק לא שלם כל כספים למייסדים ואינו עומד לשלמם.

4. הבנק הוציא מניות ואגרות חוב תמורת מזומנים בלבד. בהוצאת כל סדרות אגרות החוב, שילם הבנק עמלה בגובה של 2% מסכום ההנפקות. בשנתיים האחרונות שקדמו לתאריך התשקיף הנפיק הבנק אגרות חוב בסך נקוב כולל של 5 מליון ל"י.
5. הבנק שומר לעצמו את הזכות לשלם, למוסדות בנקאיים וכספיים עמלה שלא תעלה על שני אחוז מהערך הנקוב של אגרות חוב מהנפקה זו שיקנו או יפיצו.
6. סכום ההוצאות הקשורות בהוצאת פרוספקט זה ואגרות החוב שיוצאו על פיו, לרבות ביול שטר הנאמנות ואגרות החוב לא יעלה על 100,000 ל"י, לפי הערכת הבנק, וזה נוסף לעמלה בשעור של 2% שהוזכרה לעיל.
7. החוזים המסריאליים שהבנק עשה בשנתיים האחרונות או העלולים להחשב כמסריאליים:
 - (א) שטר נאמנות מיום 14 באוגוסט 1968, בקשר להוצאת סדרה 6 של אגרות החוב בין הבנק מצד אחד ובין החברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ.
 - (ב) הסכם עם משרד האוצר מיום 13.3.68 בדבר ביטוח הפרשי הצמדה ע"י הממשלה בגין הלואות בלתי צמודות הניתנות מכספי הבנק. (ראה פרק ד' 4(ב)).
 - (ג) הסכם עם משרד האוצר מיום 19.2.70 בדבר סלוק מוקדם של הלואות נגד משכנתא למשככנים פרטיים (ראה פרק ד' 4(ב)).
 - (ד) שטר נאמנות מיום 24 במרס 1970 בקשר להוצאת הסדרה הנוכחית של אגרות החוב בין הבנק מצד אחד ובין החברה לנאמנות של בנק ליצוא בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ מצד שני.
 - (ה) הסכם עם בנק ליצוא בע"מ מיום 28.10.68 בדבר הלואות במטבע חוץ שבנק ליצוא בע"מ משיג עבור הבנק (ראה פרק ד' 3(ז)).
 - (ו) הסכמים עם יובל חברת הבטוח לישראל בע"מ מיום 4.1.69 ו-10.11.69 בדבר בטוח הלואות במטבע חוץ בסך 4 מליון פרנקים שווייצריים נגד סכון של פיחות הלירה הישראלית לעומת הדולר של ארה"ב (ראה פרק ד' 3(ז) לעיל).

8. למעונינים תינתן זכות לעיין במשרד הבנק בשעות העבודה הרגילות בשטר הנאמנות, בתזכיר ובתקנות של הבנק וכן בחוזים המטריאליים הנ"ל, עד למועד האחרון של קבלת בקשות להקצאת אגרות חוב הנ"ל.

שמות החותמים:

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ

חברי מועצת המנהלים

טדי קולק

איזיק וולפסון
(ע"י בא-כוחו חיים הרצוג)

מרדכי איש שלום

צ'רלס קלור
(ע"י בא-כוחו מרדכי מאיר)

משה מאיר
(ע"י בא-כוחו מרדכי מאיר)

מרדכי מאיר

אליעזר בודנקין

אורי פ. במברגר

חיים הרצוג

דוד טנה

אברהם כהנוב

בנימין מאיר

בן-ציון מילמן

זלמן שובל

משה רז





בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

ירושלים, 26 באוקטובר 1970

דו"ח המנהל הכללי לישיבת חברי מועצת המנהלים שתתקיים
ביום 1.11.70

לכבוד
נשיא הבנק
יו"ר מועצת המנהלים וחבריה

א.נ.,

הנני מתכבד להגיש בזה את דו"ח המנהל הכללי לששת החדשים הראשונים של שנת הכספים
1970/71 בצירוף המאזן החצי שנתי וחשבון רווח והפסד של הבנק, וכך מאזן וחשבון רווח והפסד
מאוחדים של הבנק וחברת הבת שלו, תומר ירושלים בע"מ - לא מבוקרים.

א. המאזן

בתקופה הנסקרת גדל היקף מאוננו ל-91.7 מליון ל"י בהשוואה ל-77.6 מליון ל"י ליום
31.3.70, המהווה גידול בשעור של 18%. (בהשוואה למאזן החצי שנתי ליום 30.9.69,
שהסתכם בסך 67.0 מליון ל"י שעור הגידול הוא 37%).

האמצעים הכספיים הנוספים שעמדו לרשותנו בתקופה הנדונה היו:

1. 1,930 מליון ל"י	-	הלוואה נוספת במטבע חוץ באשור האוצר.
2. 0,400 "	-	השלמת הלוואת בעלים לסך 5.0 מליון ל"י.
3. 5,000 "	-	הנפקת אג"ח סדרה 7.
4. 6,800 "	-	גידול בפקדונות והלוואות צד שלישי.
5. 0,400 "	-	הקטנת ההשקעות בחברת הבת.
14,530 "		

מרבית האמצעים הכספיים הופנו להשקעה במימון במשכנתאות ולהפקדות לזמן קצר, כמשתקף מסעיפי המאזן:

הלוואות לזמן ארוך ובינוני גדלו ב-14,7 מליון ל"י (מ-61,7 ל-76,3 מליון ל"י), כולל פקדונות באוצר ופקדונות לזמן קצוב שגדלו ב-2,7 מליון ל"י. הפקדונות לזמן קצוב מהווים אמצעים נזילים בבנקים שונים לתקופות קצרות כדי למלא התחייבויותינו בחדשים הקרובים.

זה מספר חדשים שאנו מטפלים בהנפקת סדרה חדשה של אג"ח (סדרה 8) בערך-נקוב של 5,1 מליון דולר. האג"ח מוצעות לתושבי חוץ לרכישה במטבע חוץ בר המרה חופשית ולתושבי ישראל חמורת:

א. חשלים מחשבונות פמ"ז העברה (תמ"מ), או

ב. מחשבונות מטבע חוץ חמורת דוידנד - נת"ד.

קבלנו כבר את האישורים הממשלתיים הדרושים לצורך ההנפקה והגשנו את התשקיף לאוצר לאישור, אך יש לנו קשיים בהבטחת החתמים להנפקה זו.

סכום הנפקה זו בתוספת הפקדונות לזמן קצוב הנזכרים לעיל (כ-2,4 מליון ל"י) מיועדים לאפשר לנו לעמוד בהתחייבויות שקבלנו על עצמנו עד סוף שנת הכספים הנוכחית. עיקר התחייבויותינו נובעות מההסדר שהושג בתחילת השנה עם משרד האוצר לביצוע משכנתאות מכוונות לעולים-חדשים, לרוכשי דירות במסגרת תכניות השיכון הממשלתיות ולמפונים ממשכנות עוני, בסך כולל של 17.5 מליון ל"י. השתתפות האוצר בתכנית זאת תגיע לסך של 5,750 מליון ל"י. נוסף לכך עלינו להלוות לעיריית ירושלים סך של 2,87 מליון ל"י להשלמת התחייבותנו להלוות לה סך 8,17 מליון ל"י, עד היום בצענו הלוואות בסך של 5.3 מליון ל"י.

במידה ונתגבר על הקשיים בהנפקת אג"ח ונגייס את הכספים בהתאם לתכנית, נוכל לעמוד בהתחייבויותינו האמורות, והמאזן לסוף שנת הכספים השוטפת יעלה על 100 מליון ל"י.

ב. החשבונות התוצאתיים

דו"ח רווח והפסד של הבנק לששת החדשים הראשונים של השנה השוטפת מראה רווח לפני הפרשה למסים בסך 678 אלף ל"י - בהשוואה ל-1,323 מליון ל"י במשך 12 החדשים של שנת הכספים 1969/70 ו-591 אלף ל"י במשך ששת החדשים של התקופה המקבילה אשתקד; הרווח גדל איפוא בכ-15% בהשוואה לרווח בחצי השנה המקבילה. רווח זה כולל את מירב רווחי חברת הבת "חומר", הכולל רווח של 100 אלף ל"י מעסקות בבניה המשותפות עם חב' שכון ופתוח לישראל ווולפסין קלור מאיר בע"מ.

דו"ח רווח והפסד המאוחד מראה גידול ברווח בשעור של 12% לעומת הרווח בששה החדשים של התקופה המקבילה אשתקד ונסיגה יחסית לעומת הרווח בשנת הכספים 1969/70. הדבר נובע מגידול בהוצאות תכלליות והמנהליות שנגרמו עקב עיסקת החבילה והעברת ניהול חשבונות המשכנתאות לעיבוד באמצעות מחשב (דבר שהיה הכרחי לאור הגידול בפועל והגידול הצפוי במספר ההלוואות).

לאחר הפרשה של 352,000 ל"י למסים על ההכנסה (השנה הוגדל שעור המסים מ-49% ל-52%) נשאר רווח נקי לאחר מס של 325,790 ל"י. לסכום זה יש להוסיף את יתרת הרווח משנה קודמת בסך 44,715 ל"י, לכן הרווח לייעוד מגיע לסך של כ-370,000 ל"י.

ועד המנהלים ממליץ לפניכם להחליט על חלוקת דוידנד ביניים במזומן בשעור של 6%, כמו בשנה שעברה ולהחליט על שעור הדוידנד השנתי הסופי בסוף השנה.

במידה ותאשרו את המלצת ועד המנהלים יוותר רווח לייעוד בסך של כ-141,800 ל"י.

ג. מפעולות הבנק

פעולות הבנק בחצי השנה החולפת הצטיינו בהמשך הגידול הרב במתן משכנתאות מכל הסוגים כמפורט להלן:

פירוט מתן הלוואות נגד משכנתא לפי סוגים לתקופה 1.4.70-15.9.70

סכום ההלוואות	מספר הלוואות	ה י י ע ו ד
3,633	113	עולים
769	73	גבעת המבחר
1,500	182	פרזות - חילוף דיור
1,397	82	רוכשי דירות מהשותפות
1,122	70	פרטיים
8,421	520	סה"כ
4,835	-	הלוואות לעיריית ירושלים
13,256	520	סה"כ כללי

בניה במסגרת השותפות עם חברת שכון ופתוח לישראל וולפסון קלור מאיר בע"מ

ד.

פרוט הבניה בירושלים לפי חוזים שנחתמו לפני 1.4.70

סה"כ יח' דיור	הושלמו בשנים קודמות	הושלמו בחצי השנה האחרונה	בשלב בניה
842	570	109	163

אנו מצפים כי במשך שלושת החדשים הבאים תסתיים בניתן של עוד 64 יח' דיור נוספות והיתרה של 99 יח' תסתיים בחצי הראשון של שנת 1971.

השנה התחלנו בבנית 173 יח' דיור נוספות לפי הזמנת משרד השיכון. במסגרת תוכנית כוללת של כ-1000 יח' דיור. לצערי מימוש התכנית בכללותה מוטל בספק, מאחר והתגלו קשיים נוספים בהתחלת הבניה ברמות שרת עקב שינוי בתכניות בנין ערים של השכונה. התכניות נמצאות כעת בדיון בין משרד השיכון לבין הוועדה המחוזית והמקומית לבנין ערים. כמו כן מתעקב מימוש התכנית לאור מדיניות משרד השיכון לתת עדיפות לבניה בשכונות חדשות בצפון ובדרום ירושלים. טרם הובהרה האפשרות של השתלבותנו בתכניות אלו במקום התכניות הקודמות.

קרית יצחק וולפסון

ה.

הנני שמח להודיעכם שעבודת הבניה בקרית יצחק וולפסון החלה ואנו נמצאים בשלבים מתקדמים של יציקת היסודות לשני בנינים רבי קומות במסגרת שלב א' של התכנית שיכלול בניה 140 יח' דיור. לפני כחודשיים התחלנו במכירת הדירות ועד היום נמכרו 15 דירות ומתנהל מו"מ מתקדם למכירת עוד 15 דירות, ואנו מקוים כי יסתיים בהצלחה. אנו גם מצפים לארגון מבצע מכירות מקיף בחו"ל שיחליל בעתיד הקרוב.

ש ו נ ו ת

ו.

כפי שאתם רואים אנו מקיימים היום את ישיבת מועצת המנהלים בביטחון החדש. תוך החודשים הקרובים נסיים את בנית התוספת לבנין הקיים ונוכל לרכז את כל מחקלות הבנק בקומה אחת במקום בשתיים כפי שהן מחולקות כיום. מן הדין לציין כי המשך פעילות הבנק במשרדים הישנים היה בלתי אפשרי בעיקר עקב תנועה מוגברת של הלקוחות. המשרדים החדשים לאחר ההרחבה יבטיחו לנו פעולה תקינה ומתן שרות נאות ללקוחות במשך השנים הקרובות.

בכבוד רב,

א. מדינצ'ין
מנכ"ל

בלחי מבור

סיוסה

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

=====

מאזן ביניים ליום 30 בספטמבר 1970

בלתי מבוקר
סיוטה

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

ה ת ו ב ו

ע מ ד

הדו"חות הכספיים

2 - 1 - ליום 30 בספטמבר 1970

מאזן ביניים

- לתקופה מיום 1 באפריל 1970
עד ליום

דו"ח רווח והפסד ביניים

3 30 בספטמבר 1970

8 - 4

באורים לדו"חות הכספיים - ביניים

$$\begin{array}{r} 431.00 \overline{) 48.5} \\ 9 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 4346.15 \\ 131 \quad 28.700 \\ 120 \\ \hline 110 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 588.552 \quad 165 \\ 185 \quad 9 \end{array}$$

מאדן בינאים ליום

- 1 -

30 בספטמבר 1970

(בלירות שלמות)

בלתי מבוקר

סיוטה

31.3.1970

הון ועודפים

הון המניות -

מניות רגילות בנות 1 ל" 5,000,000
מניות רגילות בנות 10 ל" 60

5,000,060

מונפק

ונפרע

5,000,000

רשום

5,000,000

20,000,000

60

5,000,060

25,000,000

=====

500,000

קרן שמורה

500,000

רווח - יתרה שלא יועדה

ליום 31 במרס 1970

44,715

44,715

97,140

בחקופה מ-1 באפריל 1970 עד 30 בספטמבר 1970

-

141,855

5,544,775

5,641,915

הלוואות מבעלי מניות

(באור 7)

4,808,965

5,282,015

אגרות חוב

(באור 8)

28,301,925

34,177,935

הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

(באור 9)

מהאוצר של מדינת ישראל

7,849,047

8,335,935

מאחרים

25,235,323

31,573,529

33,084,370

39,909,464

חשבונות אחרים

בנקים - משיכות יתר

-

295,233

זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית

והוצאות שנצברו

2,203,066

2,457,555

(באור 10)

דיבידנד ביניים מוצע, נסו (31.3.1970 - סופי)

152,502

228,753

2,355,568

2,981,541

87,992,870

74,095,603

ערבויות שניתנו (בזה לחברה בה 2,153,696 ל" :

3,689,998

(* 3,544,728) 31.3.1970 - 2,092,946 ל")

91,682,868

77,640,331

=====

=====

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאוזן זה.

$$\begin{array}{r} 148 \\ 26 \\ \hline 8504 \\ 2968 \\ \hline 38584 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 118 \\ 26 \\ \hline 2110 \\ 370 \\ \hline 4810 \end{array}$$

$$10 \frac{1}{2}$$

$$8 \frac{1}{2}$$

$$\begin{array}{r} 5698 \\ 485 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 6121 \\ 485 \\ \hline \end{array}$$

$$\frac{750}{9}$$

$$\begin{array}{r} 28490 \\ 44584 \\ \hline 22798 \\ 275,3530.127 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 30605 \\ 48968 \\ \hline 24484 \\ 296,868512 \\ = 1484 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 137 \\ 26 \\ \hline 822 \\ 274 \\ \hline 3562 \end{array}$$

$$\frac{2}{10} \text{ G. n. l.} = 137 \quad (35,600)$$

$$(38600)$$

$$\begin{array}{r} 62469 \\ 59952 \\ \hline 122421 \end{array} \quad \begin{array}{l} 2 \\ 6,121 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 5698 \\ 65 \\ \hline 28490 \\ 34188 \\ \hline 370,370.127 \\ = 185 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 6121 \\ 68 \\ \hline 30605 \\ 36726 \\ \hline 397865127 \\ = 1989 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 57550 \\ 55370 \\ \hline 112920 \end{array} \quad \begin{array}{l} 10.5 \\ 5698 \end{array}$$

$$\frac{2}{10} \text{ G. n. l.} = 48,000$$

$$(52,000)$$

1,470 - 30,570 = 29,100

$$\begin{array}{r} 13,000 \\ 35,000 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 13,000 \\ 39,000 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 35 \\ 26 \\ \hline 50 \end{array} \quad \begin{array}{l} 113 \\ 274 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 35 \\ 26 \\ \hline 3 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 677500 \\ 5913 \\ \hline 8660 \\ 5513 \\ \hline 27470 \end{array} \quad \begin{array}{l} 15913 \\ 115 \end{array}$$

דו"ח רווח והפסד ביניים
לתקופה מיום 1 באפריל 1970 עד ליום 30 בספטמבר 1970
(בלירות שלמות)

לתקופה
מ-1.4.1969
עד-30.9.1969

הכנסות -		
ריבית:		
מהלוואות (בזה מחברת בת סך 65,419 ל"י ;	תקופה קודמת - סך 226,380 ל"י)	1,688,708
מפקדונות		245,542
הפרשי הצמדה של קרן וריבית מהלוואות ופקדונות		282,073
דמי ניהול ושרותים מחברת בת		180,000
עמלות והכנסות אחרות		182,210
סך הכל הכנסות		2,578,533
הוצאות -		
ריבית:		
בגין אגרות חוב		774,402
בגין פקדונות והלוואות		631,671
בגין הלוואות מבעלי מניות		80,546
הפרשי הצמדה של קרן וריבית (כולל סך 153,579 ל"י	בגין הלוואות מבעלי מניות ; תקופה קודמת -	
8,336 ל"י)		231,080
הוצאות הנהלה וכלליות (בזה שכר דירה לחברה הבת	15,440 ל"י ; תקופה קודמת - אין)	235,487
פחת והפחתות של:		
משרדי הבנק וכלי רכב	13,100	10,031
הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב	32,000	24,000
45,100		
סך הכל הוצאות		1,987,217
רווח נקי לפני מסים על ההכנסה		591,316
הפרשה למסים על ההכנסה		290,000
רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה		301,316
דיבידנד ביניים מוצע 6% ברוטו		300,004
בניכוי - הסכום שבו חקטן החבות במס עקב		
תשלום הדיבידנד		71,251
		228,753
רווח בניכוי דיבידנד מוצע בתקופת הדו"ח		72,563

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

באורים לדו"חות הכספיים - ביניים

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) והתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

- (1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש אוגוסט 1970 (31.3.1970 - לפי מדד חודש פברואר 1970).
- (2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בתוספת ריבית שנצברה (31.3.1970 - לפי אותו בסיס).
- (3) אלה, הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1970 - לפי אותו בסיס).
- (4) אלה שבמטבע חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 ₪ (31.3.1970 - לפי אותו שער).

ב - הפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירות. תוספת הפרשי הצמדה לשלם בגין תקופת החשבון עולה על תוספת הפרשי הצמדה לקבל בסכום (נטו) של 435,847 ₪ (בתקופה הקודמת - סך 165,862 ₪).

ג - הבנק התחייב לשאת בהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין הלוואה בסך 2,000,000 ₪, שקבלה חברת הבת שלו מאחריים (העומדת לפרעון במשך התקופה שתחתיים בשנת 1983), תמורה פרמיה שנתית מחברת הבת בשיעור של 4% מסכום ההלוואה. הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים.

באור 2 - הלוואות ופקדונות

סה"כ	מ ד ה	
	הלוואות	פקדונות באוצר של מדינת ישראל
₪	₪	₪
27,694,771	26,058,404	1,636,367
1,203,358	1,203,358	-
4,467,624	-	4,467,624
49,509,245	49,082,904 *	426,341
82,874,998	76,344,666	6,530,332

31.3.1970

₪

הרכב:

צמוד

למדד המחירים לצרכן	25,199,406
למדד המשכנתאות	1,205,433
למדד המחירים לצרכן או בלתי צמוד - לפי ברירה	4,240,816
בלתי צמוד	37,303,849

67,949,504

(* כולל הלוואות מובטחות במשכנתאות בסך 14,270,842 ₪ (31.3.1970 סך 8,569,749 ₪), שבגין קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשתכנים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים).

הלוואות ל"בעלי עניין", שנכללו בסעיף זה, ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות.

באורים לדו"חות הכספיים-ביניים (המשך)

באור 3 - חברה בת

א - חברה הבת הנה בבעלותו ובשליטתו המלאה של הבנק.

ב - תיאום ערך ההשקעה בחברת הבת:

- (1) אין הפרש בין עלות ההשקעה הנ"ל לבין ערכה לפי ספרי חברה הבת לתאריך, שבו נעשתה ההשקעה.
- (2) מהתאריך, שבו נעשתה ההשקעה ועד תאריך דו"ח כספי זה הצטברו בחברת הבת עודפים שלא חולקו בסך 108,480 ל"י.

ג - יתרת חשבון חברה הבת מורכבת כדלהלן:

31.3.1970

ל"י	ל"י
100,000	מניות רגילות בנות 10 ל"י
	הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, - בריבית
	שנתית של 8% - או בלתי צמודה - בריבית שנתית
1,000,000	של 12% - לפי ברירת חברה הבת
	חשבונות שוטפים:
	למימון רכישת מגרש המיועד לבניה (באמצעות חברה
2,000,435	מסונפת של חברה בת) - ללא ריבית
62,238	אחרים - בריבית שנתית של 11%
3,162,673	3,660,001
=====	=====

ד - ההכנסות מחברת הבת פורטו בדו"ח רווח והפסד.

ה - הבנק ערב להלוואה מובטחת במשכנתא, שקבלה חברה הבת, למימון רכישת חלק בבנין משרדים להשכרה. יתרת ההלוואה הנ"ל לתאריך המאזן היא 2,153,696 ל"י. ערבות זו שניתנה בתודש יוני 1968 בטעות לא נרשמה בספרי החשבונות של הבנק ולפיכך לא קבלה ביטוי בדו"חות הכספיים. בסעיפים המקבילים "חייבים בעד ערבויות" ו-"ערבויות שניתנו" בסך 2,016,600 ל"י ליום 31 במרס 1969 ובסך 2,092,946 ל"י ליום 31 במרס 1970.

פרט לכך לא היה לנ"ל השפעה על הדו"חות הכספיים של הבנק.

באור 4 - מלוות ממשלתיים - לפי העלות

המלוות הממשלתיים צמודים למדד המחירים לצרכן ומורכבים כדלהלן:

31.3.1970

ל"י	ל"י
127,800	אגרות חוב שיש להן שער (שוויין בשוק
70,000	כ-142,000 ל"י ; 31.3.1970 - 75,000 ל"י)
99,067	אגרות חוב שאין להן שער
	מלוות קליטה ומלוות חסכון (התעודות טרם נחקלו)
296,867	125,717
=====	307,727
	=====

לפי הערכת ההנהלה ערך השוק הכולל של המלוות הנ"ל אינו נמוך מעלותם.

באור 5 - רכוש קבוע

עלות מופחתת ליום		פחת והפחתות שנצברו		עלות
31.3.70	30.9.70	סכום	שיעור %	
85,893	133,252	42,194	10	175,446
59,088	86,141	30,435	6 - 7	116,576
42,017	38,117	14,293	15	52,410
186,998	257,510	86,922		344,432
=====	=====	=====		=====

משרד שכור - שינויים ושיפורים
ציוד ורהוט משרדי
כלי רכב

באורים לדו"חות הכספיים - ביניים (המשך)

באור 6 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונית הבנק.

באור 7 - הלוואות מבעלי מניות

הלוואות אלו ניתנו על ידי בעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס הלוואות בסך 5,000,000 ל"מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות להמיר הלוואות אלה למניות בתנאים, שעוד יקבעו. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 7% לשנה. יתר תנאי ההלוואות לא נקבעו.

באור 8 - אגרות חוב

א - הרכב:

סדרה	שנת הפדיון* מ- עד	ערך נקוב	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, שנצברו	יתרה ליום 30.9.1970	31.3.1970
		ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
1	1971 - 1982	5,000,000	1,283,085	6,283,085	6,105,860
2	1972 - 1983	3,000,000	565,546	3,565,546	3,464,970
3	1972 - 1983	3,000,000	418,744	3,418,744	3,322,320
4	1973 - 1984	5,000,000	475,105	5,475,105	5,320,660
6	1975 - 1986	5,000,000	420,217	5,420,217	5,267,300
7	1976 - 1987	5,000,000	147,200	5,147,200	-
		26,000,000	3,309,897	29,309,897	23,481,110
5	16.11.1971	3,000,000		3,000,000	3,000,000
		29,000,000	3,309,897	32,309,897	26,481,110
	רובית שנצברה			1,868,038	1,625,815
				34,177,935	28,106,925
	פקדון שנתקבל על חשבון אגרות חוב			-	195,000
	סה"כ			34,177,935	28,301,925

(* פרט לסדרה 5 שהיא בתנאי ברירה (באור 1א"2) ומועד פרעונה הוא 16 בנובמבר 1971, יתר הסדרות צמודות למדד יוקר המחיה, נושאות 5½% ריבית לשנה ועומדות לפרעון כדלהלן:

בעשר השנים הראשונות - 8% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 80%)
בשתי השנים האחרונות - 10% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 20%).

ב - אגרות החוב, בתוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבדים שוטפים על רכוש הבנק.

באורים לדו"חות הכספיים - ביניים (המשך)

באור 9 - הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

א - הרכב:

מ ז ה		סה"כ ל"י		31.3.1970 ל"י
מאחרים ל"י	מהאוצר ל"י			
4,635,049	816,090	5,451,139	צמודים - למדד המחירים	
1,176,164	27,194	1,203,358	לצרכן	4,643,357
			למדד המשכנתאות	1,478,001
			במטבע חוץ (מבוטח אצל צד	
			שלישי בגין הפרשי	
5,182,142		5,182,142	שער) *	3,254,842
20,580,174	7,492,651	28,072,825	בלתי צמודים	23,708,170
31,573,529	8,335,935	39,909,464	סה"כ	33,084,370

(* סכום ההלוואה הנ"ל שימש כמקור למתן הלוואות מובטחות במשכנתאות, אשר נרשמו לזכות הבנק, שהתחייב על פי הסכם עם "בעל ענין", שבאמצעותו נתקבלה ההלוואה להחזיק בעבורו ולטובתו בנאמנות את זכויותיו לגבי המשכנתאות כבטחון לסלוק ההלוואה הנ"ל. תמורת השגת ההלוואה הנ"ל, התחייב הבנק לשלם ל"בעל הענין" 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שיעור עמלה אחר, שיוסכם עליו.

ב - עומדים לפרעון:

1,054,310	בשנת 1970/71 (כולל ריבית שנצברה בסך 192,145 ל"י)
857,798	בשנת 1971/72
1,090,986	בשנת 1972/73
1,675,742	בשנת 1973/74
1,085,228	בשנת 1974/75
11,262,251	בשנים 1975/76 - 1979/80
6,883,091	בשנים 1980/81 - 1984/85
7,541,654	בשנים 1985/86 - 1989/90
6,050,533	בשנים 1990/91 - 1994/95
1,927,530	בשנים 1995/96 - 1998/99
39,429,123	
480,341	הפרשי הצמדה שנצברו
39,909,464	סה"כ

באורים לדו"חות הכספיים - ביניים (המשך)

באור 10 - זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית והוצאות שנצברו

הסכום כולל, בין השאר, קרן פנימית בסך 550,000 ל"ש הופרשה מתוך רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים 1966/67 (סך 180,000 ל"ש), 1967/68 (סך 150,000 ל"ש) ו-1969/70 (סך 220,000 ל"ש).

סכומי הקרן הזו מיועדים לכיסוי הפסדים בלתי צפויים מראש באם וכאשר יתהוו.

באור 11 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים המחושבים על בסיס השכר האחרון של העובדים וחקופת עבודתם, שהופקדו בקופת גמל מוכרת (כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגינם). סכומים אלה הנם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 51,980 ל"ש (31.3.1970 - 44,044 ל"ש), הכולל גם הפקדה בגין העובדים בחברת הבת.

באור 12 - מיסים על ההכנסה

שומות סופיות נתקבלו עד, וכולל, השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969.

לפתוח ומשכנתאות בע"מ



דין וחשבון ומאזן ליום 31 במרץ 1971



בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

דין וחשבון ומאזן ליום 31 במרץ 1971

29 ביולי 1971 (ז' באב תשל"א)

חברי מועצת המנהלים

שם	המין	ההתעסקות העיקרית במשך 3 השנים האחרונות
1. טרי קלק - נשיא הבנק	רחוב רשב"א ירושלים	ראש עיריית ירושלים
2. סיר אייזק וולפסון, יו"ר מועצת המנהלים	74 פורטלנד פלייס, לונדון	יו"ר מועצת המנהלים של ג.א.ס. לונדון וג.א.ס. תעשיות בע"מ ויו"ר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ, וולפסון קלור מאיר בע"מ
3. מרדכי איש שלום - יו"ר ועד המנהלים	שכ' הפועלים, בית הכרם ירושלים	חבר מועצת המנהלים של בנק ירושלים ולשעבר ראש עיריית ירושלים
4. סיר צ'רלס קלור, סגן יו"ר מועצת המנהלים	22 פרק סטריט, לונדון	מנהל חברות וחבר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ וולפסון קלור מאיר בע"מ
5. משה מאיר	אונז קריב 28, ג'נבה.	מנהל חברות יו"ר הדירקטוריון של החברה להשקעות של בנק ליצוא וחבר הדירקטוריון של וולפסון קלור מאיר ובנק ליצוא.
6. בנימין מאיר	רחוב לסריס 6, ת"א	מנכ"ל מאיר חברה להשקעות בע"מ וחבר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ והחב' להשקעות של בנק ליצוא בע"מ.
7. מרדכי מאיר	רחוב בלפור 58, בת-ים	מנכ"ל בנק ליצוא בע"מ וחבר הדירקטוריונים של בנק ליצוא בע"מ, וולפסון קלור מאיר בע"מ והחברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ.
8. זלמן שובל	רחוב דובנוב 20, ת"א	סגן מנכ"ל של בנק ליצוא בע"מ וחבר הדירקטוריונים של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ וולפסון קלור מאיר בע"מ.
9. אליעזר בודנקין, מנהל כללי	רחוב טשרניחובסקי 16 ירושלים	מנכ"ל בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ
10. ד"ר יחיאל ויזנברג	סליסברי האוז 683/4, לונדון אי.סי.2.	מנהל חברות.
11. משה רז	רחוב מרכוס 12 ירושלים	מנהל בנק ליצוא בע"מ סניף ירושלים
12. דב יתום	רחוב ברזיל 10 חולון	מזכיר חברת וולפסון קלור מאיר בע"מ.
13. שלום יעקב מאיר	רחוב שרת 37 תל-אביב	סגן מנהל כללי של כל בו שלום בע"מ וחבר הדירקטוריון של החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ.
14. עקיבא שיף	רחוב תרפ"ד רמת השרון תל-אביב	מזכיר החברה להשקעות של בנק ליצוא בע"מ וסגן מנכ"ל של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ.

ועד המנהלים

מרדכי איש, שלום - יו"ר , מרדכי מאיר , אליעזר בודנקין

מזכיר הבנק

אמען זליכה רחוב מעגלי יבנה 113/12 ירושלים

רואי חשבון

ליובושיץ קסירר ושות' רח' אחד העם 9 (מגדל שלום מאיר) חל-אביב.

עורך דין

גרעון הארזנר, רחוב שמאי 8 ירושלים

דין וחשבון המנהלים לאסיפה הכללית של בעלי המניות של הבנק

מוגש לאסיפה הכללית של בעלי המניות של הבנק ליום 8 באוגוסט 1971.

בשם מועצת המנהלים של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות הנני מתכבד להגיש בזה את הדין וחשבון לשנת העסקים 1970/71, את הדו"חות הכספיים של הבנק, ואת הדו"חות הכספיים המאוחדים של הבנק וחברת הבת שלו תומר ירושלים בע"מ.

דו"חות אלו מתייחסים לשנת העסקים השביעית של הבנק, שהחל את פעילותו ב-1964. הנהלת הבנק ומרכזו נמצאים בירושלים והוא עוסק בעיקר במתן הלוואות לרוכשי דירות מכל הסוגים בירושלים, הלוואות לעיריית ירושלים ורשויות מקומיות אחרות וממון ביניים לקבלנים. הבנק עזר במימון רכישת דירות פרטיות וכן השתלב בתכניות הממשלה בירושלים למתן משכנתאות לעולים חדשים, למסרת הסבת תנאי דיור ורכישת דיור במסגרת אחרת. מאז מלחמת ששת הימים וביחוד בשנתיים האחרונות חלה התפתחות גדולה בבניה בירושלים. כתוצאה מהתפתחות זו חלה התרחבות ניכרת בהיקף הפעולות של הבנק כפי שמשקף מסעיפי המאזן השונים המובאים בדו"ח.

בשנה הבאה אנו מצפים להרחבה נוספת של פעולות הבנק. אך לא באותו שיעור כבשנים קודמות הואיל ומשנה זאת אנו עומדים להתחיל כפרעון אג"ח שהנפקנו בעבר.

כבר הנענו להסכם עם האוצר לביצוע משכנתאות בסך 16 מליון ל"י בשנת 1971-72. כמו כן אנו עומדים להשתתף עם עיריית ירושלים וארגון הקבלנים בירושלים במימון משכנתאות לדירות שתבנה עבור זוגות צעירים.

התפתחות סעיפי המאזן

מאזן הבנק נדרל בשנת הדו"ח ומסתכם בסך 752,261 ל"י לעומת סך של 77,640,331 ל"י בשנת 1970, עליה של 25,621,421 ל"י המהווה 33% ממאזן המאוחזר של הבנק ושל הכרח הבתה של נדרל בשנת הדו"ח. מ-1,439,925 ל"י 77 ליום 31.3.70 ל-31,379,439 ל"י 103 ליום 31.3.71.

התפתחות סעיפי המאזן של הבנק 1965-1966

נכסים (ליום 31.3)	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971
הלוואות ופקדונות	10,767,804	17,082,616	26,945,560	39,552,112	48,380,415	68,340,580	93,613,052
* השקעות	4,680	662,478	1,993,426	4,165,979	7,012,443	3,967,728	3,844,003
רכוש שוטף	289,995	643,940	552,044	84,838	249,477	1,169,337	633,037
רכוש קבוע	79,883	105,220	117,392	107,970	145,708	186,998	305,056
הוצאות נדחות	348,988	442,652	301,278	359,542	476,022	430,960	728,143
חייבים בעד ערבויות	250,000	502,880	1,006,100	1,238,423	3,223,191	3,544,728	4,138,461
ס"ה	11,741,350	19,439,786	30,915,800	45,508,864	59,487,256	77,640,331	103,261,752
* כולל השקעה בחברה בת	-	37,151	1,949,619	3,826,331	6,626,394	3,660,001	3,433,174

1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	התחייבויות (ליום 31.3)
5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	5,000,060	הון מניות
919,620	544,715	443,298	318,083	214,376	242,630	29,942	קרנות ועודפים
5,738,129	4,808,965	1,266,283	-	-	-	-	הלוואות מבעלי מניות
39,820,643	28,301,925	26,844,124	21,068,512	16,217,386	9,700,297	5,045,280	אגרות חוב
43,697,419	33,084,370	21,115,240	16,527,171	7,500,869	3,054,893	975,323	הלוואות ופקדונות למתן הלוואות
3,947,420	2,355,568	1,595,060	1,356,515	977,009	939,026	440,745	חשבונות אחרים וקרנות פנימיות
4,138,461	3,544,728	3,223,191	1,238,423	1,006,100	502,880	250,000	ערבויות שניתנו
103,261,752	77,640,331	59,487,256	45,508,864	30,915,800	19,439,786	11,741,350	ס"ה

אגרות חוב

בתאריך 3.4.70 הנפיק הבנק אגרות חוב (סדרה 7) ברבית של $5\frac{1}{2}\%$ ובהצמדה למדד יוקר המחיה, העומדות לפרעון בשנים 1976-87 בסכום נקוב כולל של 5,000,000 ל"י, שנמכרה במלואה ונרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 25.8.70. ביום 7.2.71 הנפיק הבנק אגרות חוב (סדרה 8) ברבית של 7% בהצמדה לשער הדולר של ארה"ב והעומדות לפרעון בשנים 1973-85, בסכום נקוב כולל של 1,500,000 דולר של ארה"ב, שמהם נמכרו עד לתאריך 25.7.71 1,405,000 דולר. תמורת סדרה זו יועדה למתן הלואות לעולים חדשים.

הבנק עומד להנפיק סדרה נוספת של אגרות חוב בסכום נקוב כולל של 4,500,000 ל"י ברבית של $5\frac{1}{2}\%$ ובהצמדה למדד יוקר המחיה. תמורת הנפקה זו מיועדת למתן הלואות לעולים חדשים בשנת הכספים 1971/72.

ליום 31.3.71 מסתכמת היתרה המשוערכת של אגרות חוב שבמחזור בצרוך הרבית שנצברה בסך 39,820,643 ל"י מזה 32,261,198 ל"י צמודות למדד יוקר המחיה 2,863,665 ל"י במטבע זר ו- 4,695,780 ל"י צמודות למדד יוקר המחיה או בלתי צמודות, לפי ברירה.

אגרות חוב במחזור ליום 31.3.71

מס. סדרה	שער הרביית	סוג ההנפקה	שנות הפיריון	מס. ההנפקה המקורי בל"י	היתרה במחזור לתאריך המאזן בל"י			
					ק ר ו	הפרשי האגדה	רביית	ס " ה
1.	5 1/2	אגרות למדד יוקר המחיה	1971-82	5,000,000	5,000,000	1,828,304	91,666	6,919,970
2.	5 1/2	אגרות למדד יוקר המחיה	1972-83	3,000,000	3,000,000	874,949	55,000	3,929,949
3.	5 1/2	אגרות למדד יוקר המחיה	1972-83	3,000,000	3,000,000	715,408	55,000	3,770,408
4.	5 1/2	אגרות למדד יוקר המחיה	1973-84	5,000,000	5,000,000	950,211	91,666	6,041,877
5.	5 1/2	לפי תנאי ברירה	1971	3,000,000	3,000,000	-	1,695,780	4,695,780
6.	5 1/2	אגרות למדד יוקר המחיה	1975-86	5,000,000	5,000,000	890,600	91,666	5,982,266
7.	5 1/2	אגרות למדד יוקר המחיה	1976-87	5,000,000	5,000,000	593,812	22,916	5,616,728
8.	7	בדולרים של ארה"ב	1975-85	5,250,000	2,835,000	-	28,665	2,863,665
					34,250,000	31,835,000	5,853,284	2,132,359
					39,820,643			

ס ה " ב

דו"ח על המשאבים והשמוש בהם

לשנה שנסתיימה ביום 31 במרס
(בלירות שלמות)

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 במרס</u>		
<u>1970</u> <u>→</u>	<u>1971</u> <u>→</u>	<u>ה מ ש א ב י מ -</u>
		מפעולות:
702,672	756,160	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה
<u>68,670</u>	<u>89,958</u>	נוסף -
771,342	846,112	פחת והפחתות של רכוש קבוע והוצאות נדחות
1,457,801	11,518,718	הנפקת אגרות חוב
3,542,682	929,164	גידול בהלוואות מבעלי מניות
11,969,130	10,613,049	גידול בהלוואות ופקדונות למתן הלוואות
540,508	1,591,852	גידול בזכאים ויתרות זכות (1970 - בניכוי
3,044,715	123,725	הגידול בקרן פנימית - 220,000 ל"י)
-	603,008	ירידה בהשקעות
<u>21,326,178</u>	<u>26,225,634</u>	ירידה בחייבים ויתרות חובה
		סה"כ המשאבים
		<u>השמוש במשאבים</u>
19,569,089	25,272,472	גידול בהלוואות ופקדונות שניתנו
1,233,211	-	גידול בחייבים ויתרות חובה
77,725	66,708	גידול במזומנים בבנקים
61,598	143,899	תוספת לרכוש הקבוע - נסו (כולל: שפורים
3,300	361,300	במושכר, רכישת רהוט משרדי ונכסים אחרים)
		הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חובה
		דיבידנד
300,004	300,004	דיבידנד ביניים ששולם - ברוטו 6%
<u>200,002</u>	<u>200,002</u>	דיבידנד סופי מוצע - ברוטו 4%
500,006	500,006	בניכוי הסכום שבו קטנה החבות במס עקר תשלום
<u>118,751</u>	<u>118,751</u>	הדיבידנד
381,255	381,255	
<u>21,326,178</u>	<u>26,225,634</u>	סה"כ השמוש במשאבים

ה ה ל ו א ו ת

במרוצת שנת הכספים ביצע הבנק 987 הלואות חדשות בסכום כולל של 30,417,481 ל"י
ויתרת חיק ההלואות של הבנק ליום 31.3.71 הסתכמה בסך 86,737,145 ל"י שניתנו ל-3251
לווים לפי ההרכב הבא:

חיק ההלואות

62,060,070.-	סכום הכולל של הלואות לפי המאזן ליום 31.3.70
30,417,481.-	בשנת 1970 נוסף 987 הלואות חדשות
<u>36,598,926.-</u>	חיובים אחרים (רביית, מדד, דמי בסוח והוצאות אחרות)
6,181,445.-	
98,658,996.-	
(-) <u>15,728,483.-</u>	פחות: פרעונות קבועים ומוקדמים (קרן, רביית, דמי בסוח והוצאות אחרות)
82,930,513.-	
<u>4,056,632.-</u>	גידול הפרשי הצמדה בשנת החשבון
86,987,145.-	
(-) <u>250,000.-</u>	פחות: הפרשה לחובות מסופקים
<u><u>86,737,145.-</u></u>	ס"ה הלואות ליום 31.3.71

מס. הלואות = ההלואות מורכבות כדלקמן:

50,536,239.-	במשכנתא	3188
29,259,854.-	אשראי ביניים	48
<u>1,549,537.-</u>	השקעות לזמן קצר	<u>15</u>
81,345,630.-		3251
<u>5,641,515.-</u>	הפרשי הצמדה שנצברו	
86,987,145.-		
<u>250,000.-</u>	בנכוי חובות מסופקים	
<u><u>86,737,145.-</u></u>		

ההלואות הנ"ל מסועפות לפי קבוצות בהתאם לגודל ההלוואה ללווה אחד לפי הסבלה הבאה:

החלוקה לפי הסכומים בל"י	מספר ההלוואות	היחס באחוזים למספר הכולל	הסכום הכולל בל"י	היחס באחוזים לסכום הכללי
עד 20,000	2449	75,3	28,278,047	32,5
מ-20,001 עד 30,000	466	14,3	11,237,822	12,9
מ-30,001 עד 40,000	127	4,0	4,516,156	5,1
מ-40,001 עד 50,000	130	4,0	6,074,021	7,0
מ-50,001 עד 60,000	43	1,3	2,227,141	2,6
מ-60,001 עד 70,000	1	-	68,561	0,1
מ-70,001 עד 80,000	2	0,1	141,739	0,2
מ-80,001 עד 90,000	-	-	-	-
מ-90,001 עד 100,000	1	-	99,369	0,1
מ-100,001 עד 200,000	10	0,3	1,238,220	1,4
מ-200,001 עד 300,000	6	0,2	1,409,947	1,6
מ-300,001 עד 400,000	1	-	313,240	0,4
מ-400,001 עד 500,000	3	0,1	1,273,864	1,5
מ-500,001 עד 1,000,000	7	0,2	3,910,694	4,5
מ-1,000,001 עד 2,000,000	3	0,1	3,689,056	4,2
מ-2,000,001 עד 3,000,000	-	-	-	-
מ-3,000,000 ומעלה	2	0,1	22,509,268	25,9
ס " ה	3251	100.0	86,987,145	100.0
בנכוי חובות מסופקים בסך			250,000	
סך הכל לפי המאזן ליום 31.3.71			<u>86,737,145</u>	

יתרת ההלוואות והפקדונות בשנים 1967 - 1971
(ליום 31.3)

השנה (ליום 31.3)	יתרת ההלוואות בל"י
1967	26,945,560
1968	39,552,112
1969	48,380,415
1970	68,340,580
1971	93,613,052

ההלוואות לסוגיהן

בשנה הנסקרת הוזרם חלק ניכר של ההלוואות להשתכנות עצמית בהכוונת משרדי הממשלה השונים. יש לציין את ההסכם עם משרד האוצר בדבר מתן הלוואות בשנה 1970-71 בסך כולל של 17,0 מליון ל"י, שמימון בא מכספי הבנק, כספי האוצר ותמורת הנפקות של אגרות חוב. חלק ניכר מתכנית זו יועד למתן הלוואות לעולים חדשים.

בשנת הכספים 1970/71 ניתנו 975 הלוואות לרוכשי דירות בסך כולל של 20,236,000 ל"י מתוך ההלוואות הנ"ל 263 ניתנו לעולים חדשים בסכום של 9,492,450 ל"י; 163 הלוואות במסגרת בניה צבורית בהשתתפות הבנק, וולפסון קלור מאיר בע"מ ושכון ופתוח לישראל בע"מ בסך של 3,265,800 ל"י; 307 הלוואות להסבת תנאי דיור בירושלים בשתוף עם פרזות החברה העירונית ממשלחת בירושלים בע"מ בסך של 2,647,600 ל"י; 111 הלוואות ברמות אשכול למשתכני גבעת המבחר לפי הנחיות משרד השכון בסך של 2,638,150 ל"י; ו-131 הלוואות למשתכנים פרטיים בסך של 2,192,000 ל"י.

מ י כ ו ן

בחדש ינואר 1970 החל הבנק להשתמש במחשב אלקטרוני, לשם קליטה ועיבוד ניתונים הקשורים בניהול חשבונות הלווים, החל ממתן ההלוואה וכלה בסלוקה הסופי. הפעלת השיטה החדשה תרמה במידה ניכרת לפעולתו היעילה והסדירה של הבנק בשטחים שונים: - חשבונות מעודכנים, שרות שוטף ויעיל, טפול יעיל בגביה ומעקב.

גביה ופגרים

לגביית התשלומים החדשיים כסדרם של הלוואות נגד משכנתאות לפרטיים ניתנה בשנת הדו"ח תשומת לב מיוחדת. מצב התשלומים השוטפים מניח בדרך כלל את הדעת ולא היו בשנת הדו"ח מקרים מהותיים בולטים של פגורים גדולים בתשלומי הלווים.

הסכום הכוללי של הפגורים בתשלומים ע"ח הלוואות לפרטיים על אחריות הבנק הניע ליום 31.3.71 ל-275,370 ל"י המהווה 1% מיתרת ההלוואות שניתנו על אחריות הבנק לאותו יום. (בסעיף זה נכללו פיגורי לווים של חדשיים ומעלה).

כל ההלוואות על אחריות הבנק ניתנות כנגד משכנתא ראשונה וערביות של מספר ערבים אישיים.

לאחר הגשת התראות ותביעות משפטיות, הגיע הבנק בכל המקרים להסדר לגביית החוב.

חברת בת וחברה קשורה

חברת הבת של הבנק - תומר ירושלים בע"מ - עוסקת בעיקר בפעולות בניה שונות באמצעות עסקות משותפות לבניה עם אחרים, ברכישת ובהחזקת נכסי דלא-ניידי.

ההון הרשום של תומר הוא 200,000 ל"י המחולק ל-20,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א שנפרעו במלואן בערכן הנקוב. 10,000 מהמניות הנ"ל נפרעו תמורת מזומנים ו-10,000 כמניות הסבה. הבנק מחזיק ב-19,988 מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א מתוך המניות הנ"ל.

השקעות הבנק בתומר ליום 31.3.71 מגיעות לסך 3,433,174 ל"י, מזה 100,000 במניות ו-3,333,174 ל"י בהלוואות, המיועדות למימון פעולותיה של תומר והן ניתנות מדי פעם בפעם בהתאם לצורך ברבית בשעור של 11% לשנה (פרט להלוואות הנתנות לחברה קשורה - הדר-דליה בע"מ). נוסף לכך קבלה תומר הלוואה לזמן ארוך בסך 2,016,000 ל"י הנושאת 6.8% רבית לשנה. הבנק התחייב לשאת בהפרשי ההצמדה של הלוואה זו תמורת פרמיה שנתית בשעור של 4% המשולמת ע"י חברת תומר לבנק.

בשנת הכספים המסתיימת ביום 31.3.71 היה הרווח הגלמי של תומר 257,917 ל"י (לאחר תשלום רבית ודמי נהול לבנק) והרווח הנקי לאחר הפרשה למסים הגיע לסך 109,917 ל"י. כתקופה זו שלמה תומר לבנק רבית בסך 103,141 ל"י, דמי נהול בסך 360,000 ל"י ודבידנד (ברוסו) בסך 150,000 ל"י.

תומר ממשיכה להשתתף בעסקות משותפות עם חברת שכון ופתוח לישראל בע"מ לבנית אתרי מגורים בירושלים.

מתחילת הבניה המשותפת התחלנו בבנית 842 יח' דיור מהן הסתיימה כבר בניתן של 743 יח"ד שנמכרו במלואן. יתרת הדירות נמצאות בשלבים מתקדמים של בניה ומכירה.

390 יח"ד מאלה שנבנו ע"י השותפות הנ"ל יועדו ונמכרו לזוגות צעירים בירושלים, 121 יח"ד לעולים והיתר לחוסכים במח"ל ולמכירה חופשית. חלקה של תומר בשותפות זו היא 18,6%. בשנה זאת התחלנו בבנית 173 יח"ד נוספות לזוגות צעירים, עולים, ולחוסכים במח"ל כמו כן אנו מתחילים כעת בבנית מרכז מסחרי ברמות אשכול. שיכלול סופרמרקס, חנויות, משרדים וכן 72 יח' דיור. בפרויקטים אלו משתתפת תומר בשעור של 15.5%. השותפות הנ"ל מתכננת התחלת בניה של כ-250 יח"ד לזוגות צעירים ברמות שרת.

יתרת ההלוואות של תומר ליום 31.3.71 למימון העסקות הנ"ל מגיע לסך 334,000 ₪.

הדר דליה בע"מ חברה קשורה :

ההון הרשום של הדר-דליה הוא 20,000 ₪ המחולק ל-19,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ כ"א ו-1000 מניות בכורה בנות 1 ₪ כ"א הניתנות לפדיון. מתוך ההון הרשום הונפקו ונפרעו בערבון הנקוב 10,000 מניות רגילות, מהן מחזיקה תומר ב-4000 מניות, וולפסון קלור מאיר בע"מ 6000 מניות. חברה זו הינה הבעל הרשום של 62½% משטח קרקע של 32.6 דונם ברחוב רופין בירושלים. יתרת השטח האמור דהיינו 37½% הינה בבעלות חברת בת של וולפסון קלור מאיר בע"מ. תומר היא, איפוא, בעלת אנטרס של 25% בשטח קרקע זה.

בשנת הדו"ח החלה חברה זו לבנות בשותפות עם וולפסון קלור מאיר - שכונת מגורים שתקרא "קרית יצחק וולפסון" שתכלול כ-360 דירות ומרכז מסחרי. בשלב ראשון נבנים 140 דירות שסיומן צפוי בסוף 1972 ומהן נמכרו עד עתה כ-⅓. קצב הבניה בשלבים הבאים יקבע בהתאם להתקדמות המכירה. בהתאם להסכמים שנחתמו נושאת חברת תומר ב-25% מהמימון הדרוש לבצוע הפרויקט ומשתתפת ברווחים או בהפסדים באותו שעור וזאת לאחר העברת 10% מהרווחים לבעלי הנכס, אשר אינם משתתפים בהפסדים אפשריים.

השקעות חב' תומר בהדר דליה בע"מ ליום 31.3.71 מביעות לסך 2,214,892 ₪.
 בזה - 4,000 ₪ ל"י במניות, 1,800,388 ₪ עבור מימון רכישת הקרקע, ו-410,404 ₪
 יחרת הלואה שוטפת למימון הבניה.

לאוד המכירות שבוצעו אנו מצפים שמימון הביניים הנוסף שיידרש מחב' תומר
 לא יעלה על כ-200,000 ₪.

הדר דליה היא בראשית פעולותיה. טרם נערך דו"ח רווח והפסד.

נכסים דלא-ניידי :

תומר הינה בעלת ארבע קומות בבנין משרדים ברחוב הלני המלכה בירושלים שנרכש
 תמורת 2,0 מליון ₪ ובעלת בנין משרדים ברחוב הרברס סמואל שנרכש בסוף שנת 1969
 (בו נמצאים משרדי הבנק). החברה השקיעה ברכישתו בשיפוצו והרחבתו של הבנין סך
 1,075,000 ₪.

חשבון רווח והפסד וחלוקת רווחים של הבנק

הרווח העסקי מסתכם בסך 1,556,160 ₪ ולאחר הפרשה למסים על ההכנסה
 בסך 800,000 ₪ יחרת הרווח הנקי מגיע לסך 756,160 ₪.

מועצת המנהלים של הבנק החליטה להציע את ייעוד הרווחים כדלקמן :

756,160	הרווח הנקי של השנה
44,715	נוסף - יחרת הרווח שהועברה מהשנה הקודמת
<u>180,000</u>	העברה מקרן פנימית
980,875	
180,000	העברה - להפרשה לחובות מסופקים
300,000	לקרן שמורה
	חלוקת דיוידנד בשעור 10%
	בנכוי הסכום שבו קטן
<u>861,255</u>	המס עקב חשולם הדיוידנד
<u>381,255</u>	
<u>118,751</u>	
<u>119,620</u>	להעביר לחשבון השנה החדשה את יחרת הרווח שלא יועדה

בהתאם לכך מציעה מועצת המנהלים לאסיפה הכללית, לפי החלטה מיום 29.7.71, לשלם דוידנד סופי בשעור של 10%, כולל דוידנד ביניים בשעור של 6% ששולם לפי החלטה מיום 1.11.70.

הון המניות וההון העצמי

ההון העצמי של הבנק כולל עודפים, ליום 31.3.71 מסתכם בסך 5,919,680 ל"י לעובת 5,544,775 ל"י ליום 31.3.70. המחולק ל-5,000.060 ל"י הון נפרע, 800,000 ל"י קרן שמורה ו-119,620 ל"י יתרת רווח שלא יועדה.

מועצת המנהלים ציינה בצער את פטירתו בסרס עת של מר בן-ציון מילמן ז"ל, חבר מועצת המנהלים של הבנק מיום היווסדו, שחרם רבות לפתוחו ושגשוגו של הבנק.

הנני לציון בהערכה את עבודתו המסורה והיעילה של סגל העובדים וכן נחונה תודתי לחברי מועצת המנהלים של הבנק על עזרתם ותרומתם לפתוחו של הבנק.



א. בודניקין
מנהל כללי

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

מישור וידע חשבונאות 66
ג.ר. 1971, חל. 55415

תל-אביב, רחוב אהרן חכם 8
מנזל שלום מאיר
ג.ר. 1971, חל. 55415

71/2204

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבו מוגבל

ברקנו את המאזן של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבו מוגבל ליום 31 במרס 1971 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים ובהתאם לכך נקסנו באותם נוהלי ביקורת אשר חשבונוס לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, את מצב עסקי הבנק ליום 31 במרס 1971 ואת תוצאות פעולותיו לשנה שנסתיימה באותו תאריך והם ערוכים בהתאם לחקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) חשב"ט - 1969.

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

תל-אביב, 27 במאי 1971.

31 כפרס		באורים	
1970	1971		
₪	₪		
		(2)	<u>הלוואות ופקדונות</u>
(+) 62,060,070	86,737,145		הלוואות מובטחות במשכנתאות ובכסחונות
6,280,510	6,875,907		אחרים - בחלקן על אחריות צד שלישי
68,340,580	93,613,052		פקדונות כאוצר של מדינת ישראל
-----	-----		
3,660,001	3,433,174	(3)	ה ש ק ע ו ת - לפי העלות
307,727	410,829	(4)	חברה בת
3,967,728	3,844,003		מלוות ממשלתיים
-----	-----		
(+) 926,257	323,249		<u>חייבים ויתרות חובה</u>
-----	-----		
243,080	309,788		<u>מזומנים בבנקים</u>
-----	-----		
		(5)	<u>רכוש קבוע</u>
			שיפורים ושינויים במשרדי הבנק השכורים,
			ציוד, רהוט וכלי רכב - לפי העלות
			בניכוי פחת והפחתה שנצברו
186,998	305,056		
-----	-----		
		(6)	<u>הוצאות נדחות</u>
430,960	728,143		הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב -
-----	-----		לאחר הפחתה
74,095,603	99,123,291		
3,544,728	4,138,461		
77,640,331	103,261,752		
=====	=====		

חייבים בעד ערבויות (בזה חברה בת 2,031,180 ₪ ;
1970 - 2,092,946 ₪)

(+) כוין כחדש.

31 במרס		באורים	
1970	1971		
₪	₪		
5,000,060	5,000,060	(7)	<u>הון ועודפים</u>
500,000	800,000		הון המניות -
44,715	119,620		סוגמק ונפרע
5,544,775	5,919,680		עודפים
			קרן שמורה
			רווח - יתרה שלא יועדה
4,808,965	5,738,129	(8)	<u>הלוואות מבעלי מניות</u>
28,301,925	39,820,643	(9,11)	<u>אגרות חוב</u>
33,084,370	43,697,419	(10,11)	<u>הלוואות ופקדונות למתן הלוואות</u>
2,203,066	3,794,918	(12)	<u>חשבונות אחרים</u>
152,502	152,502		זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית והוצאות שנצברו
2,355,568	3,947,420		דיבידנד סופי מוצע, נסו

מרדכי מאיר חבר מועצת המנהלים

מרדכי איש שלום חבר מועצת המנהלים

אליעזר בודנקין מנהל כללי

74,095,603	99,123,291	ערבויות שניתנו (בזה עבור חברה בת 2,031,180 ₪ ; 1970 - 2,092,946 ₪)
3,544,728	4,138,461	
77,640,331	103,261,752	
=====	=====	

הבאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

דו"ח רווח והפסד

באורים

לשנה שנסתיימה

ביום 31 במרס

1970	1971
ל"י	ל"י

הכנסות -

ריבית:

מהלוואות (בזה מחברה בת 113,141 ל"י ;

1970 - 325,243 ל"י)

מפקדונות

הפרשי הצמדה של קרן וריבית

דמי ניהול ושרותים מחברה בת

דיבידנד מחברה בת

עמלה והכנסות אחרות (בזה דמי כסוח הצמדה מחברה בת

80,000 ל"י ; 1970 - 80,000 ל"י)

סך הכל הכנסות

הוצאות -

ריבית בגין:

אגרות חוב

מקדונות והלוואות

הלוואות מבעלי מניות

הפרשי הצמדה של קרן וריבית (בזה 634,831 ל"י בגין

הלוואות מבעלי מניות ; 1970 - 101,840 ל"י)

כסוח הפרשי הצמדה ושער

הוצאות הנהלה וכלליות (בזה שכר דירה לחברה בת

32,215 ל"י ; 1970 - 9,000 ל"י)

הפרשה לחובות מסופקים

פחת והפחתות של:

רכוש קבוע

הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב

סך הכל הוצאות

רווח מפעולות

רווחים והפסדים אחרים

רווח ממימוש השקעות

הפסד ממימוש רכוש קבוע

רווח נקי לפני מסים על ההכנסה

הפרשה למסים על ההכנסה

רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה

יתרת הרווח לתחילת השנה

העברה מקרן פנימי

העברה להפרשה לחובות מסופקים

רווח ליעוד

יעוד הרווחים

דיבידנד ביניים ששולם - ברוטו 6%

דיבידנד סופי מוצע - ברוטו 4%

בניכור הסכום שבו קטנה החבות במס עקב חשלום הדיבידנד

העברה לקרן שמורה

העברה לקרן פנימית

סך הכל הרווח שיועד

יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה

הבאורים המצורפים מתוירים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) והתחייבויות הצמודים או במסבץ חוץ נכללו במאוזן כדלהלן:

(1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1971 (31.3.1970 - לפי מדד חודש פברואר 1970).

(2) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בחוספת ריבית שנצברה (31.3.1970 - לפי אותו בסיס).

(3) אלה הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1970 - לפי אותו בסיס).

(4) אלה שבמסבץ חוץ - לפי השער הרשמי של $1 \$ = 3.50$ ל"י ובמסבצות אחרים לפי שערים מקבילים (31.3.1970 - לפי אותם שערים).

ב - הפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירות, חוספת הפרשי הצמדה לשלם בגין שנת החשבון עולה על חוספת הפרשי הצמדה לקבל כסכום (נסו) של 657,319 ל"י (1970 - 453,186 ל"י).

ג - הבנק נושא בהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין הלוואה בסך 2,000,000 ל"י, שקיבלה חברת הבת שלו מאחריים (העומדה לפרעון במשך התקופה שתסתיים בשנת 1983), חמורה פרמיה שנתית מחברת הבת בשיעור של 4% מסכום ההלוואה.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 2 - הלוואות ופקדונות

א - הרכב:

31.3.1970	סך-הכל	פקדונות באוצר של מדינת ישראל	הלוואות מובטחות במשכנתאות או בבטחונות אחרים
25,199,406	29,264,192	1,762,422	27,501,770
4,240,816	4,695,780	4,695,780	
1,205,433	969,890		969,890
37,694,925	58,933,190	417,705 (+)	58,515,485
68,340,580	93,863,052	6,875,907	86,987,145
-	250,000	-	250,000
68,340,580	93,613,052	6,875,907	86,737,145

צמודים למדד המחירים לצרכן
צמודים למדד המחירים לצרכן
או בלתי צמודים לפי ברירה
צמודים למדד המשכנתאות
בלתי צמודים

בניכוי - הפרשה לחובות
מסופקים

(+) כולל הלוואות שניתנו למשכנתים בסך 17,977,473 ₪ (1970 - 8,569,749 ₪), שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק לחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשכנתים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים).

הלוואות ל"בעלי עניין", כמשמעותם בחקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) חש"ס - 1969, שנכללו בסעיף זה - למעט סך 1,000,000 ₪ לדלהלן - ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות והפקדונות.

בגין סך 1,000,000 ₪ ל-"בעל עניין" נתקבל ממנו לאחר תאריך המאזן שטר חוב הדני הנושא ריבית בשיעור שנתי של 13½% ועומד לפרעון בשנת 1980. במקרה של פירוק, יעמוד השטר לפרעון לאחר כל יתר ההתחייבויות של נותן השטר לנושים האחרים, בין מובטחים ובין בלתי מובטחים. לבנק הזכות לקזז סכומים, שיגיעו לו על פי שטר החוב הנ"ל ואשר לא יפרעו במועד, כנגד סכומים, המגיעים ממנו לנותן השטר. (מנותן השטר נתקבלה הלוואה בסכום העולה על סכום השטר הנ"ל. העומדת לפרעון אף היא בשנת 1980).

ב - ההפרשה לחובות מסופקים הנ"ל נקבעה על פי אחוז מכלל החובות שבאחריות הבנק. היא נוצרה בשנת החשבון על ידי העברת 180,000 ₪ מקרן פנימית, שמקורה ברווחים של שנים קודמות (באור 12) ו-70,000 ₪ מהרווחים של שנת החשבון.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 3 - חברה בת

א - החברה הבת הינה בבעלותו ובשליטתו המלאה של הבנק.

ב - תיאום ערך ההשקעה בחברה הבת:

(1) אין הפרש בין עלות ההשקעה הנ"ל לבין ערכה לפי ספרי חברה הבת לתאריך ההשקעה.

(2) מהתאריך שבו נרכשה ההשקעה ועד תאריך דו"ח כספי זה הצטברו בחברה הבת עודפים שלא חולקו בסך 4,492 ₪ (31.3.1970 - 7,075 ₪) וכן הוקצו מניות הסבה בסך 100,000 ₪ (31.3.1970 - סך זה הועבר לקרן לחלוקה מוצעת של מניות הסבה).

ג - ההשקעה בחברה הבת מורכבת כדלהלן:

31 במרס	
1970	1971
₪	₪
100,000	100,000
1,000,000	1,000,000
2,560,001	2,333,174
3,660,001	3,433,174
=====	=====

20,000 מניות רגילות בנות 10 ₪
(1970 - 10,000 מניות)
הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן -
ברייבית שנתי של 8% - או בלתי צמודה -
ברייבית שנתי של 12% - לפי ברירת
חברת הבת
חשבונו שוטפים

באור 4 - מלוות ממשלתיים - לפי העלות

הרכב:

31 במרס	
1970	1971
₪	₪
62,010	168,000
245,717	242,829
307,727	410,829
=====	=====

מלוות שיש להם שער - צמודים למדד המחירים
לצרכן או בלתי צמודים לפי ברירה (שווים בשוק
כ-190,000; 1970 - כ-75,000 ₪)

מלוות שאין להם שער - צמודים למדד המחירים לצרכן

לפי הערכת ההנהלה, אין הפרש מהותי בין עלות המלוות שאין להם שער לבין השווי הכולל שלהם.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 5 - רכוש קבוע

א - ההרכב:

עלות מופחתת ליום 31 במרס		פחת והפחתה שנצברו		ע ל ו ת
1970	1971	שיעור		
₪	₪	%		₪
85,893	144,594	10	151,570	שיפורים ושינויים
59,088	126,306	7-6	155,344	במשדרי הבנק (+)
42,017	34,156	15	52,410	ציוד ורהוט משדרי
				כלי רכב
186,998	305,056	54,268	359,324	

(+) משדרי הבנק הינם בבעלות החברה הבת.

ב - הפחת וההפחתה מהרכוש הקבוע מחושבים לפי שיעורים שנתיים שווים מהעלות, הזחים לאלה שנתבעו לצרכי מט הכנסה והנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש-המשוערת בהם.

באור 6 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונות הבנק.

באור 7 - הון המניות

ליום 31 במרס 1971 ו-1970:

רשום	מנוסק ונפרע
₪	₪
5,000,000	5,000,000
20,000,000	60
25,000,000	(+) 5,000,060

מניות רגילות בנות 1 ₪
מניות רגילות בנות 10 ₪

(+) המניות רשומות על שם.

באור 8 - הלוואות מבעלי מניות

הלוואות אלו ניתנו על ידי בעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס הלוואות בסך 5,000,000 ₪ מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות להסיר הלוואות אלה למניות בתנאים: שיעור יקבעו. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 7% לשנה. יתר תנאי ההלוואות לא נקבעו.

הסכום שבמאזן כולל הפרשי הצמדה וריבית שנצברו.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 9 - אגרות חוב

א - הרקב:

ס	שיעור הריבית %	שנות הפדיון מ- עד-	ערך נקוב	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שנצברו	ריבית שנצברה	סך הכל	31.3.1970
1	5½	1971-1982	5,000,000	1,828,304	91,666	6,919,970	6,197,526
2	5½	1972-1983	3,000,000	874,949	55,000	3,929,949	3,519,970
3	5½	1972-1983	3,000,000	715,408	55,000	3,770,408	3,377,320
4	5½	1973-1984	5,000,000	950,211	91,666	6,041,877	5,412,326
6	5½	1975-1986	5,000,000	890,600	91,666	5,982,266	5,358,966
7	5½	1976-1987	5,000,000	593,812	22,916	5,616,728	195,000
							24,061,108 32,261,198 407,914 5,853,284 26,000,000

צמודות למדד
המחירים לצרכן

צמודות למדד
המחירים לצרכן
או בלתי צמודות
לפי ברירה

4,240,817 | 4,695,780 | 1,695,780 | 3,000,000 | 16.11.1971 | (1) | 5

2,863,665 | 28,665 | 2,835,000 | 1975-1985 | 7 | 8 | במסבך חוץ (2)

28,301,925 | 39,820,643 | 2,132,359 | 5,853,284 | 31,835,000 | סך הכל

(1) נושאות ריבית בשיעור 4.84% לשנה בתנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן או בשיעור 10.76% לשנה ללא הצמדה.

(2) מובטחות אצל "יובל חברת הבטוח לישראל בע"מ" בגין הפרשי שער.

ב - אגרות החוב, בתוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 10 - הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

הרכב:

מאוצר של מדינת ישראל	מבנקים	מאחרים	סך הכל	31.3.1970
866,544	419,469	5,353,382	6,639,395	4,643,357
15,297		1,180,090	1,195,387	1,478,001
	5,239,623		5,239,623	3,254,842
	1,977,830	13,827,596	30,623,014	23,708,170
14,817,588	7,636,922	20,361,068	43,697,419	33,084,370
15,699,429				

צמודים - למדד המחירים לצרכן
- למדד המשכנתאות
במסבך חוץ
בלחי צמודים

(1) כולל (א) הלוואה בסך 4,000,000 פרנקים שווייצריים שהם 3,254,842 ל"י. הנ"ל ש"ש כמקור למתן הלוואות מובטחות במשכנתאות, אשר נרשמו לזכות הבנק, שהתחייב על פי הסכם עם "בעל עניין", שכאמצעותו נתקבלה ההלוואה להחזיק בעבורו ולטובתו בנאמנות את זכויותיו לגבי המשכנתאות כבטחון למלוק ההלוואה הנ"ל. תמורת השגת הלוואה זו, התחייב הבנק לשלם ל"בעל העניין" 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שיעור עמלה אחר, שיוסכם עליו.

(ב) הלוואה בסך 2,000,000 מרקים מערב גרמניים שהם 1,927,300 ל"י.

(ג) ריבית שנצברה בסך 57,480 ל"י.

ההלוואות הנ"ל מובטחות אצל "יובל" חברת הבטוח לישראל בע"מ בגין הפרשי שער למקרה של שינוי שער הילירה הישראלית ביחס לדולר ארה"ב. (ראה באור 15 על אירוע לאחר תאריך המאזן).

(2) בזה פקדון מחברה בה 30,000 ל"י.

באור 11 - תקופת פרעון של אגרות חוב ופקדונות

31 במרץ 1970		31 במרץ 1971	
אגרות - חוב	הלוואות ופקדונות "מתו" הלוואות	אגרות - חוב	הלוואות ופקדונות למתן הלוואות
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
384,998	917,212	-	-
4,729,286	740,326	5,678,623	1,256,061
1,031,453	747,973	1,153,493	955,738
1,457,106	1,520,725	1,856,310	2,089,760
1,457,106	925,078	1,856,310	1,235,588
1,878,490	886,212	2,327,558	1,285,014
9,587,450	8,428,501	13,875,315	12,430,346
7,249,306	5,957,429	11,365,212	7,512,243
526,730	6,012,698	1,707,822	7,502,578
-	5,134,144	-	7,033,883
-	1,814,072	-	2,396,208

שנת הפרעון

1970/71
1971/72
1972/73
1973/74
1974/75
1975/76
1976/77 - 1980/81
1981/82 - 1985/86
1986/87 - 1990/91
1991/92 - 1995/96
1996/97 - 1999/2000

33,084,370 | 28,301,925 | 43,697,419 | 39,820,643 |

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 12 - זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית והוצאות שנצברו

המעיף כולל, בין השאר, קרן פנימית בסך 370,000 לישוהפרשה מתוך רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים קודמות, כדלהלן:

שנה	1966/67
180,000	1967/68
150,000	1969/70
220,000	
550,000	
יתרה ליום 31 במרס 1970	
פחות - הועבר בשנה החשבון להפרשה לחובות מסופקים (באור 2)	
180,000	
370,000	יתרה ליום 31 במרס 1971
==	

סכומי הקרן מיועדים לכיסוי הפסדים בלתי צפויים מראש אם וכאשר יתהוו.

באור 13 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לחסלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים המחושבים על בסיס השכר האחרון של העובדים ותקופת עבודתם, שהופקדו בקופת גמל מוכרת (כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגינם). סכומים אלה הינם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 66,099 ל"י (31.3.1970 - 51,980 ל"י).

באור 14 - מסים על ההכנסה

שומות סופיות נתקבלו עד, וכולל, השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1970.

באור 15 - אירוע לאחר תאריך המאזן

בעקבות חשינוי שחל לאחר תאריך המאזן בשערי החליפין של הפרנק השוויצרי והסרק הגרמני, גדלה התחייבות הבנק בגין הלוואות, שנחבלו במטבעות אלו בסך כ-260,000 ל"י (ראה באור 10). הבנק הועיד 370,000 ל"י לקרן פנימית לכיסוי הפסדים בלתי צפויים מראש, המכסה את התחייבות הנוספת הנ"ל (ראה באור 12).

מרדכי מאיר חבר מועצת המנהלים.....

מרדכי איש שלום חבר מועצת המנהלים.....

אליעזר בודנקין מנהל כללי.....

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

תש"ל: דרך תעשיות 26
ת.ד. 1497, תל. 3455

מלאכי, חנוך אהרן חכם 8
מנחם שלום מאיר
ת.ד. 1488, תל. 3881

71/2204

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן המאוחד של בנק ירושלים לפתוח
ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו ליום 31 במרס 1971
ואת דו"ח רווח והפסד המאוחד לשנה שנסתיימה באותו תאריך.
בדיקתנו נערכה לפי חקני ביקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו
באותם נוהלי ביקורת אשר חשבתנו לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים
באופן נאות, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, את מצב עסקי
הבנק וחברת הבת שלו ליום 31 במרס 1971 ואת התוצאות המאוחדות
של פעולותיהם לשנה שנסתיימה באותו תאריך והם ערוכים בהתאם
לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) חשכ"פ-1969.

ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 27 במאי 1971.

מאזן מאוחד ליום

<u>31 במרס</u>		<u>באורים</u>
1970	1971	
<u>₪</u>	<u>₪</u>	
(+) 62,060,070	86,737,145	(3)
<u>6,280,510</u>	<u>6,875,907</u>	
68,340,580	93,613,052	
-----	-----	

הלוואות ופקדונות

הלוואות מובטחות במשכנתאות ובכסחונות
אחרים בחלקן על אחריות צד שלישי
פקדונות באוצר של מדינת ישראל

השקעות

בניני משרדים להשכרה - לפי העלות,
בניכוי פחת שנצבר
חברה מסונפת - לפי העלות (כולל
מניות בסך 4,000 ל"י)
עסקות משותפות לבניה - לפי העלות
מלוות גמולתיים - לפי העלות

2,814,815	2,943,717	(4)
(+) 1,724,792	1,804,388	(5)
(+) 883,790	744,544	(6)
<u>328,164</u>	<u>441,992</u>	(7)
5,751,561	5,934,641	
-----	-----	

חייבים, פקדונות לזמן קצוב ומזומנים

חייבים ויתרות חובה
פקדונות בבנקים לזמן קצוב
מזומנים בבנקים

(+) 943,590	401,345	
517,000	-	
<u>243,607</u>	<u>318,010</u>	
1,704,197	719,355	
-----	-----	

רכוש קבוע

משרדים (ציוד, רהוט ושיפורים) וכלי רכב -
לפי העלות בניכוי פחת והפחתה שנצברו

246,063	336,843	(8)
-----	-----	

הוצאות נדחות

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב -
לאחר הפחתה

430,960	728,143	(9)
-----	-----	

76,473,361	101,332,034	
<u>1,451,782</u>	<u>2,107,281</u>	
77,925,143	103,439,315	
=====	=====	

חייבים בעד ערבויות

(+) כויץ כחדש.

<u>31 במרס</u>		<u>באורים</u>	
<u>1970</u>	<u>1971</u>		
<u>ל"י</u>	<u>ל"י</u>		
5,000,060	5,000,060	(10)	<u>הון ועודפים</u>
-	100,000	(11)	הון המניות -
500,000	800,000		מונפק ונפרע
<u>151,789</u>	<u>124,112</u>		קרן הון
5,651,849	6,024,172		עודפים:
			קרן שמורה
			רווח - יתרה שלא יועדה
4,808,965	5,738,129	(12)	<u>הלוואות מבעלי מניות</u>
28,301,925	39,820,643	(15,13)	<u>אגרות חוב</u>
35,177,317	45,684,019	(15,14)	<u>הלוואות ופקדונות למתן הלוואות</u>
2,380,803	3,912,569	(16)	<u>חשבונות אחרים</u>
<u>152,502</u>	<u>152,502</u>		זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית והוצאות שנצברו
2,533,305	4,065,071		דיבידנד סופי מוצע, נסו
			מרדכי מאיר
			חבר מועצת המנהלים
			מרדכי איש שלום
			חבר מועצת המנהלים
			אליעזר בודנקין
			מנהל כללי
76,473,361	101,332,034		
<u>1,451,782</u>	<u>2,107,281</u>		
77,925,143	103,439,315		ערכויות שניתנו
== = = =	== = = =		

הבאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד ממאוז זה.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל וחברת הבת שלו

דו"ח רווח והפסד מאוחד

לשנה שנסתיימה
ביום 31 במרס

1970	1971
₪	₪

באורים

ה כ נ ס ו ת -

ריבית:

מהלוואות

מפקדונות

הפרשי הצמדה של קרן וריבית

שכר דירה, עמלה ושרותים

עסקות בניה משותפות עם אחרים

הכנסות אחרות

סך הכל הכנסות

ה ו צ א ו ת -

ריבית בגין:

אגרות חוב

מקדונות והלוואות

הלוואות מבעלי מניות

הפרשי הצמדה של קרן וריבית (בזה 634,831 ₪ בגין

הלוואות מבעלי מניות; 1970 - 101,840 ₪)

בטוח הפרשי הצמדה ושער

הוצאות הנהלה וכלליות (כולל 54,000 ₪ ל"בעל עניין"

בגין יעוץ והדרכה; 1970 - 24,000 ₪)

הפרשה לחובות מסופקים

פחת והפחתות של:

רכוש קבוע

הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב

סך הכל הוצאות

רווח מפעולות

רווחים והפסדים אחרים -

רווח ממימוש השקעות

הפסד ממימוש רכוש קבוע וזכויות במושכר

רווח נקי לפני מסים על ההכנסה

הפרשה למסים על ההכנסה

רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה

יתרת הרווח לתחילת השנה

העברה מקרן פנימית

העברה להפרשה לחובות מסופקים

רווח ליעוד

יעוד הרווחים -

דיבידנד ביניים ששולם - ברוטו 6%

דיבידנד סופי מוצע - ברוטו 4%

בניכוי הסכום שבו קטנה החבות במס עקב

חשולם הדיבידנדים

העברה לקרן הון

העברה לקרן שמורה

העברה לקרן פנימית

סך הכל הרווח שיועד

יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה

הבאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

(+) מוין מחדש.

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - עקרונות האיחוד

הדו"חות הכספיים המאוחדים כוללים את החשבונות - לאחר הבטול של יתרות ופעולות הדדיות - של הבנק וחברת הבת, תומר ירושלים בע"מ שבבעלותו הבלעדית.

באור 2 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) וההתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1971 (31.3.1970 - לפי מדד חודש פברואר 1970).

(2) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בתוספת ריבית שנצברה (31.3.1970 - לפי אותו בסיס).

(3) אלה הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1970 - לפי אותו בסיס).

(4) אלה שבמטבע חוץ - לפי השער הרשמי של $1 \$ = 3.50$ ל"י ובפספעות אחרים לפי שערים מקבילים (31.3.1970 - לפי אותם שערים).

ב - הפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירות. תוספת הפרשי הצמדה לשלם בגין שנת החשבון עולה על תוספת הפרשי הצמדה לקבל בטכום (נטו) של 657,319 ל"י (ב-1970 סך 453,186 ל"י).

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 3 - הלוואות ופקדונות

א - הרבב:

31.3.1970	סך הכל	פקדונות באוצר של מדינת ישראל	הלוואות מובטחות במשכנתאות או בבטחונות אחרים
₪	₪	₪	₪
25,199,406	29,264,192	1,762,422	27,501,770
4,240,816	4,695,780	4,695,780	
1,205,433	969,890		969,890
37,694,925	58,933,190	417,705	(+58,515,485)
68,340,580	93,863,052	6,875,907	86,987,145
-	250,000	-	250,000
68,340,580	93,613,052	6,875,907	86,737,145

צמודים למדד המחירים
לצרכן
צמודים למדד המחירים
לצרכן או בלתי צמוד
לפי ברירה
צמודות למדד המשכנתאות
בלתי צמודים
בניכוי - הפרשה לחובות
מסופקים

(+) כולל הלוואות שניתנו למשתכנים בסך 17,977,473 ₪ (31.3.1970 -
8,569,749 ₪), שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו
היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק
להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשתכנים, העולה על 8% לשנה (הפעולות
הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים).

הלוואות ל"בעלי עניין", כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים)
חשי"ט - 1969, שנכללו בסעיף זה - למעט סך 1,000,000 ₪ לדלהלן - ניתנו
במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות והפקדונות.
בגין סך 1,000,000 ₪ ל"ל-בעל עניין" נתקבל ממנו לאחר תאריך המאזן שטר חוב
הוני הנושא ריבית בשיעור שנתי של $13\frac{1}{2}\%$ ועומד לפרעון בשנת 1980. במקרה של
פירוק, יעמוד השטר לפרעון לאחר כל יתר ההתחייבויות של נותן השטר לנושיו
האחרים, בין מובטחים ובין בלתי מובטחים. לבנק הזכות לקזז סכומים, שיגיעו
לו על פי שער החוב הנ"ל ואשר לא יפרעו במועד, כנגד סכומים, המגיעים ממנו
לנותן השטר. (מנותן השטר נתקבלה הלוואה בסכום העולה על סכום השטר הנ"ל,
העומדת לפרעון אף היא בשנת 1980).

ב - ההפרשה לחובות מסופקים הנ"ל נקבעה על פי אחוז מכלל החובות שבאחריות הבנק
והיא נוצרה בשנת החשבון על ידי העברת 180,000 ₪ מקרן פנימית, שמקורה
ברווחים של שנים קודמות (באור 16) ו-70,000 ₪ מהרווחים של שנת החשבון.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 4 - בניני משרדים להשכרה

א - ההרכב:

עלות מופחתת ליום 31 במרס		פחת שנצבר	עלות
19 7 0	1 9 7 1		
₪	₪	₪	₪
1,937,582	1,897,002	131,860	2,028,862
877,233	1,046,715	28,018	1,074,733
2,814,815	2,943,717	159,878	3,103,595
=====	=====	=====	=====

חלק בבנין משרדים ברחוב
הלני המלכה (1)
בנין משרדים ברחוב הרברס
סמואל (2)

(1) הושכר לאחרים להקופה של 5 שנים, המסתיימת ביום 31 במרס 1973.
שעבודים - ראה באור 14.

(2) מזה חלק בשימוש הבנק וחברת הבת שלו.

ב - הפחת:

הפחת מהנכסים הנ"ל מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס העלות בשיעור
של 2% לשנה; השיעור השנתי שנקבע לניכוי לצרכי מס הכנסה הוא 2% מעלות
הבנינים להוציא ערך הקרקע שהוערך לצורך זה בסך 957,726 ₪, המהווה 1/3
מהעלות המקורית של הבנינים, לפני החוספות והשיפורים בהם.

באור 5 - חברה מסונפת - לפי העלות

א - לחברה הבת 40% בהון המניות המונפק והנפרע של "הדר-דליה" בערבון מוגבל -
המקנים לה בעלות ושליטה באותו שיעור.

ב - החברה המסונפת מחזיקה חלק ממגרש בירושלים, עליו מוקמת שכונת מגורים,
המכונה "קרית יצחק וולפסון" במחזור בבאור 6.

ג - תיאום ערך ההשקעה בחברה המסונפת של חברת הבת:

(1) אין הפרש בין עלות ההשקעה הנ"ל לבין ערכה לפי ספרי החברה המסונפת
ליום שבו נעשתה ההשקעה.

(2) לחברה המסונפת לא היו רווחים או הפסדים ממועד ההשקעה ועד תאריך המאזן
וזאת מאחר שהפעולות שלה עד תאריך זה היו רכישת המגרש ואילו הבניה
עליו נמצאת בשלב התחלתי בלבד.
בהתאם להסכם עם מבצעי הבניה חלקה של החברה המסונפת ברווחים מסיפוס
פרויקט הבניה הוא 6.25% והיא אינה משתתפת בהפסדים אפשריים (ראה באור 6).

(3) הערך בספרים, המייצג את העלות של המגרש המוחזק על ידי החברה המסונפת,
אינו עולה על שווי השוק שלו.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 6 - עסקות משותפות לבניה - לפי העלות

ליום 31 במרס	
1970	1971
₪	₪

הרכב:

עיסקה משותפת של חברת הבת עם "בעל ענין" -
להקמת שכונת מגורים בירושלים המכונה "קריית
יצחק וולפסון"
עיסקות משותפות של חברת הבת באמצעות הבנק
(כנאמן) לבניה אחרי מגורים בירושלים

165,466	410,404 (1)
718,324	334,140 (2)
883,790	744,544
==	==

(1) בשנת החשבון החלה חברת הבת לבנות את שכונת המגורים הנ"ל בשותפות עם בעל מניות בבנק, עבור חברה מסונפת המחזיקה 62½% מהקרע (ראה באור 5) וחברת בת של בעל המניות הנ"ל, המחזיקה 37½% מהקרע (להלן "הבעלים"). עלות הבניה (שלב א') נאמדה ל-20 מליון ₪ וסיומה צפוי בסוף השנה 1972. בהתאם להסכמים שנחתמו נושאת חברת הבת כ-25% מהמימון הדרוש לביצוע הפרויקט ומשתתפת ברווחים או בהפסדים ממימושו באותו שיעור וזאת לאחר העברת 10% מהרווחים ל-"בעלים", אשר אינם משתתפים בהפסדים אפשריים.

(2) חברת הבת ובעל מניות בבנק החקשרו באמצעות הבנק (כנאמן) עם שכון ופתוח לישראל בע"מ בעיסקות משותפות לבניה אחרי מגורים בירושלים. בשנת החשבון נסתיימה עיסקת בניה של 328 יחידות דיור שנבנו ברובן בשנה הקודמת ושנמכרו במלואן; עיסקה נוספת לבניה 306 יחידות דיור בשישה אחרים שונים בירושלים נמצאת בשלבי ביצוע וחלק מהדירות נמכר. ההוצאות הדרושות להשלמת הבניה נאמדו ב-3 מליון ₪. חברת הבת נושאת כ-18.6% מהמימון הדרוש לביצוע העסקות הנ"ל ומשתתפת ברווחים או בהפסדים באותו שיעור.

בדו"חות הכספיים הובאו בחשבון הרווחים מאחריים, בהם נמכרו 75% או יותר מיחידות הדיור, לאחר הפרשות מהאימות לגמר הבניה. בשנת החשבון החלה בנייתן של 173 יחידות דיור נוספות, שעלותן נאמדה ל-8 מליון ₪ וסיומן צפוי באמצע שנת 1972. חברת הבת נושאת כ-15.5% מהמימון הדרוש לביצוע פרויקט זה ומשתתפת ברווחים או בהפסדים באותו שיעור.

באור 7 - מלוות ממשלתיים - לפי העלות

הרכב:

31 במרס	
1970	1971
₪	₪

מלוות שיש להם שער - צמודים למדד המחירים לצרכן או בלתי צמודים לפי ברירה (שווים בשוק כ-190,000 ₪; 1970 - כ-79,000 ₪)

65,600	168,000
--------	---------

מלוות שאין להם שער - צמודים למדד המחירים לצרכן

262,564	273,992
328,164	441,992
==	==

לפי הערכת ההנהלה אין הפרשי מהותי בין עלות המלוות שאין להם שער לבין ערכם הכולל.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 8 - רכוש קבוע

א - ההרכב:

עלות מופחתת ליום 31 במרס		פחת והפחתה שנצברו		עלות ₪
1970 ₪	1971 ₪	סכום ₪	שיעור %	
76,420	145,169	36,046	6 - 7	181,215
88,384	144,594	6,976	10	151,570
57,364	47,080	21,485	15	68,565
23,895	-	-		-
246,063	336,843	64,507		401,350
=====	=====	=====		=====

ציוד ורהוט

שינויים ושיפורים

כלי רכב

זכויות שכירות

ב - הפחת מהרכוש הקבוע מחושב לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים שנתיים הזהים לאלה שנחשבו לצרכי מס הכנסה והנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

באור 9 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב, הנזקפת בחשבונית הבנק.

באור 10 - הון המניות

ליום 31 במרס 1971 וליום 31 במרס 1970	רשום ₪	מונפק ונפרע ₪
	5,000,000	5,000,000
	20,000,000	60
	25,000,000	5,000,060 (+)
	=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ₪
מניות רגילות בנות 10 ₪

(+) המניות רשומות על שם.

באור 11 - קרן הון

קרן זו נוצרה בשנת החשבון מהקצאת מניות הסבה לבנק על ידי חברה הבת שלו, ומקורה ברווחים שוטפים של חברה הבת.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 12 - הלוואות מבעלי מניות

הלוואות אלו ניתנו על ידי בעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס הלוואות בסך 5,000,000 ל"י מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות להמירן למניות בחנאים שעוד יקבעו. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 7% לשנה. יתר חנאי ההלוואות לא נקבעו. הסכום שבמאזן כולל הפרשי הצמדה וריבית שנצברו.

באור 13 - אגרות חוב

א - ההרכב:

סדרה	שיעור הריבית %	שנות הפדיון מ - עד	ערך נקוב	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שנצברו	ריבית שנצברה	סה"כ	31.3.1970
<u>צמודות למדד המחירים לצרכן</u>							
1	5½	1982-1971	5,000,000	1,828,304	91,666	6,919,970	6,197,526
2	5½	1983-1972	3,000,000	874,949	55,000	3,929,949	3,519,970
3	5½	1983-1972	3,000,000	715,408	55,000	3,770,408	3,377,320
4	5½	1984-1973	5,000,000	950,211	91,666	6,041,877	5,412,326
6	5½	1986-1975	5,000,000	890,600	91,666	5,982,266	5,358,966
7	5½	1987-1976	5,000,000	593,812	22,916	5,616,728	195,000
				5,853,284	407,914	32,261,198	24,061,108
<u>צמודות למדד המחירים לצרכן או בלתי צמודות לפי ברירה</u>							
5	(1)	16.11.1971	3,000,000		1,695,780	4,695,780	240,817
8	7	1985-1973	2,835,000		28,665	2,863,665	-
				5,853,284	2,132,359	39,820,643	28,301,925
<u>במסבס חוץ (2)</u>							
				1,835,000			
סך-הכל							

(1) נושאות ריבית בשיעור 4.84% לשנה בחנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן או בשיעור 10.76% לשנה ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן.

(2) מבוטחות אצל "יובל חברה הבטוחה לישראל בע"מ" בגין הפרשי שער.

ב - אגרות החוב, בחוספת הריבית שנצברה עליהן, מבוטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

— — — — —

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 14 - הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

א - התרכב:

מספר	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל
31.3.1970	סך-הכל	מאחרים	מבנקים	מאוצר של	
6,736,304	8,655,995	5,353,382	2,436,069	866,544	צמודים-למדד המחירים
1,478,001	1,195,387	1,180,090	-	15,297	לצרכן
3,254,842	5,239,623	-	5,239,623	-	למדד המשכנתאות
23,708,170	30,593,014	13,797,596	1,977,830	14,817,588	במסבס חוץ (+)
35,177,317	45,684,019	20,331,068	9,653,522	15,699,429	כלתי צמודים

(+) כולל: (1) הלוואה בסך 4,000,000 פרנקים שויצריים שהם 3,254,842 ₪. מכוס זה שימש כמקור לפתן הלוואות מובטחות במשכנתאות, אשר נרשמו לזכות הבנק, שהתחייב על פי הסכם עם "בעל עיני", שבאמצעותו נחקלה ההלוואה, להחזיק בעבורו ולסובחו באמנות את זכויותיו לגבי המשכנתאות כבטחון לסלוק ההלוואה הנ"ל. מחרת השגת ההלוואה הנ"ל, התחייב הבנק לשלם ל"בעל העיני" 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שיעור עמלה אחר, שיוסכם עליו.

(2) הלוואה בסך 2,000,000 מרקים מערב גרמניים שהם 1,927,300 ₪

(3) ריבית שנצברה בסך 57,480 ₪.

ההלוואות הנ"ל מובטחות אצל "יובל" חברה הבטוחה לישראל בע"מ נבד הפרשי שער למקרה של שינוי שער הלירה הישראלית ביחס לדולר ארה"ב.² (ראה באור 19 על אירוע לאחר תאריך המאזן).

ב - להבטחת הלוואה בסך 2,016,600 ₪, שקבלה חברת הבת, נרשמה משכנתא על חלק בבנין משרדים להשכרה.

באורים לדרו"חות הכספיים (המשך)

באור 15 - תקופות פרעון של אגרות חוב ופקדונות

31 במרס 1970		31 במרס 1971		שנות הפרעון
הלוואות ופקדונות	אגרות-חוב	הלוואות ופקדונות	אגרות-חוב	
למתן הלוואות		למתן הלוואות		
₪	₪	₪	₪	
917,212	384,998	-	-	1970/71
740,326	4,729,286	1,226,061	5,678,623	1971/72
747,973	1,031,453	955,738	1,153,493	1972/73
1,595,429	1,457,106	2,161,792	1,856,310	1973/74
1,082,321	1,457,106	1,387,105	1,856,310	1974/75
1,054,312	1,878,490	1,447,006	2,327,558	1975/76
9,460,216	9,587,450	13,424,651	13,875,315	1980/81-1976/77
6,618,614	7,249,306	8,148,997	11,365,212	1985/86-1981/82
6,012,698	526,730	7,502,578	1,707,822	1990/91-1986/87
5,134,144	-	7,033,883	-	1995/96-1991/92
1,814,072	-	2,396,208	-	1999/2000-1996/97
35,177,317	28,301,925	45,684,019	39,820,643	
== == ==	== == ==	== == ==	== == ==	

באור 16 - זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית והוצאות שנצברו

הסעיף כולל, בין השאר, קרן פנימית בסך 370,000 ₪, שהופרשה מחוץ רווחי הבנק לאחר מיסים על ההכנסה בשנים קודמות, כדלהלן:

₪	
180,000	בשנת 1966/67
150,000	בשנת 1967/68
220,000	בשנת 1969/70
550,000	יתרה ליום 31 במרס 1970
180,000	פחות - הועבר בשנת החשבון להפרשה לחובות מסופקים (באור 3)
370,000	יתרה ליום 31 במרס 1970
== == ==	

סכומי הקרן הזו מיועדים לכיסוי הפסדים בלתי צפויים מראש אם וכאשר יתהוו.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 17 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק וחברת הבת שלו להשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה במלואה ע"י סכומים המחוברים על בסיס השכר האחרון של העובדים לתקופת עבודתם, שהופקדו בקופת גמל מוכרת (כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגינם). סכומים אלה הינם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 66,099 ₪ (31.3.1970 - 51,980 ₪).

באור 18 - מסים על ההכנסה

שומות מס נתקבלו עד, וכולל, השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1970.

באור 19 - אירוע לאחר תאריך המאזן

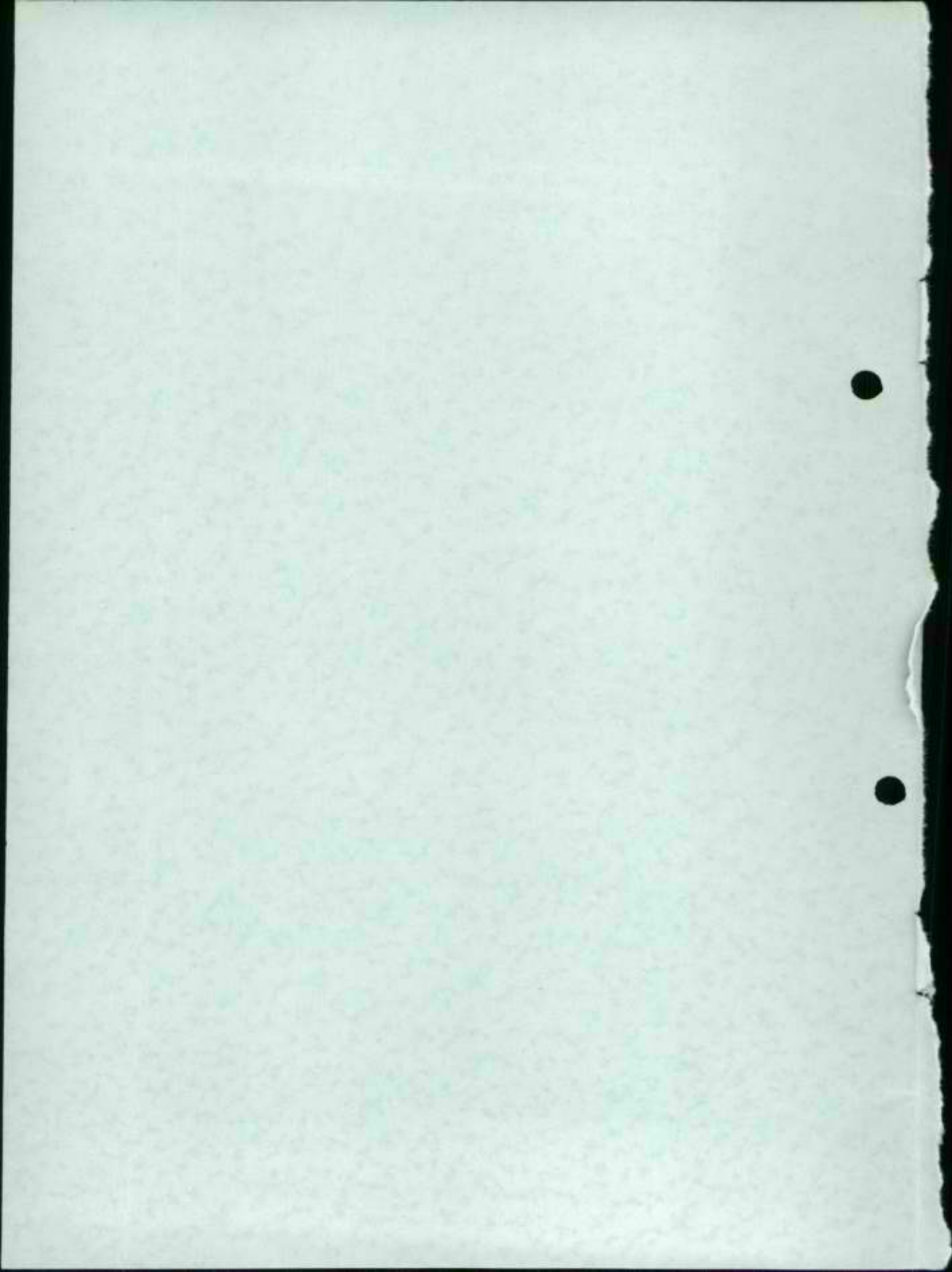
בעקבות השינוי שחל לאחר תאריך המאזן בשערי החליפין של הפרנק השוויצרי והמרק הגרמני, גדלה התחייבות הבנק בגין הלוואות, שנחקלו במסכעות אלו בסך כ-260,000 ₪ (ראה באור 14). הבנק הועיד 370,000 ₪ לקרן פנימית לכיסוי הפסדים בלתי צפויים מראש, המכסה את ההתחייבות הנוספת הנ"ל (ראה באור 16).

מרדכי מאיר חבר מועצת המנהלים

מרדכי איש שלום חבר מועצת המנהלים

אליעזר בודנקין מנהל כללי

סדר וצילום: "המשרד" ירושלים



מסדד השיכון
לשכת החברות - היחידה הכלכלית

בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בערבון מוגבל
הערות לדין וחשבון ליום 31.3.70

1. ניתוח הדו"חות הכספיים

א. מאזנים

לוח 1 נתונים נבחרים ממאזני הבנק לתאריכים 31.3.68, 31.3.69, 31.3.70

31.3.1970		31.3.1969		31.3.1968		
אחוזים	אלפי ל"י	אחוזים	אלפי ל"י	אחוזים	אלפי ל"י	
100.0	75,547	100.0	57,471	100.0	45,509	סה"כ מאזן
7.4	5,545	9.5	5,444	11.7	5,318	הון קרנות ועודפים
6.4	4,809	2.2	1,266	-	-	הלוואות מבעלי המניות
37.5	28,302	46.7	26,844	46.3	21,069	אגרות חוב
43.8	33,084	36.7	21,115	36.3	16,527	הלוואות ופקדונות למתן הלוואות
3.0	2,355	2.8	1,595	3.0	1,357	חשבונות אחרים
1.9	1,452	2.1	1,207	2.7	1,238	ערבויות שנחנו
8.9	67,950	84.2	48,380	86.9	39,552	הלוואות ופקדונות
5.3	3,968	12.2	7,012	9.2	4,166	השקעות
2.1	1,560	0.4	250	0.2	85	רכוש שוטף
0.2	187	0.3	146	0.2	108	רכוש קבוע
0.6	431	0.8	476	0.8	360	הוצאות נדחות
1.9	1,452	2.1	1,207	2.7	1,238	הייבוס בעד ערבויות
0.93		0.90		0.88		יחס חוב לנכסים = $\frac{\text{סה"כ התחייבויות}}{\text{סה"כ נכסים}}$
0.07		0.10		0.13		יחס הון עצמי-חוב = $\frac{\text{הון עצמי}}{\text{סה"כ התחייבויות}}$
0.26		0.22		0.22		הון עצמי והלוואות בעלים וממשלה סה"כ התחייבויות
0.32		0.26		0.25		הון עצמי והלוואות בעלים לממשלה התחייבויות חיצוניות *

* לא כולל הלוואות בעלים וממשלה.

מנתוני המאזנים שבלוח מספר 1 רואים אנו על המשך מגמות ההתרחבות בפעולות הבנק בשנת 1969/70 בצורה ניכרת למדי. היקף המאזן עלה מכ - 57.5 מליון ל"י ביום 31.3.69 לכ - 75.5 מליון ל"י בתאריך 31.3.70 דהיינו עליה של כ - 31%.

חיק ההלואות והפקדונות הגיע לסוף מרץ 1970 לקרוב ל - 68 מליון ל"י, בהשוואה לכ - 48 ל"י בלבד לסוף מרץ 1969 דהיינו עליה של כ - 20 מליון ל"י כלומר גידול של כ - 40% במשך שנת 1969/70. הלואות ופקדונות אלו הגיעו ל - 89.9% מכלל המאזן ל - 31.3.1970 בהשוואה ל - 84.2% ל - 31.3.1969 אך מאידך בסעיף השקעות (לפי העלות) הייתה ירידה מכ - 7 מליון ל"י לכ - 4 מליון ומשקלו היחסי של סעיף זה ירד מכ - 12% לכ - 5%. עיקר ההשקעות היו בחברת הבת. ההשקעות בחברת הבת וסעיף ההשקעות בכללו נתונים לתנודות חריפות למדי משנה לשנה. ל - 31.3.67 הסתכם הסעיף בכ - 2 מליון ל"י. ב - 31.3.68 כ - 4 מליון ל"י, ב - 31.3.69 כ - 7 מליון ל"י וב - 31.3.70 שוב כ - 4 מליון ל"י.

מבאור מס' 3 לדוח שנת 1969/70 רואים אנו שעיקר השינוי היה בחשבונות השוטפים בסעיף "אחרים - בריבית שנחית של 11%, אך מזאת אין אנו יכולים לדעת את הסיבה לכך. האם הירידה בסעיף ההשקעות מוסברת בעליה ההלואות והפקדונות לזמן ארוך?

נקודת נוספת שיש להעיר אותה היא עובדת מאזן ההצמדה השלילי. מבאור 1 סעיף ב' אנו למדים שבשנת המאזן 1969/70 חוספה הפרשי ההצמדה לשלם, עולים על הפרשי ההצמדה לקבל בסכום (נטו) של 376.840 ל"י בשנה הקודמת ההפרש היה 422.633 ל"י.

בהתאם לבאור מס' 2 רואים אנו שפתוך ההלואות כ - 28.7 מליון ל"י הינן הלואות ופקדונות בלתי צמודים.

מאידך מבאורי 9 רואים אנו כי מקורות ההון הבלתי צמודים מסתכמים ב - 23.7 מליון ל"י בלבד. דהיינו נחנו כ - 5 מליון ל"י של הלואות ללא כיסוי הצמדה, דבר שמגביר את הסיכון לבנק.

מקורות המימון לפעולות הבנק היו ההון העצמי להלואות בעלי המניות וכן אג"ח שהונפקו והלואות ופקדונות למחן הלואות שנתנו לבנק על ידי הממשלה ונופים אחרים.

ליום 31.3.1970 הסתכם ההון העצמי של הבנק בכ - 5.5 מליון ל"ו ומשקלו היחסי ירד מ - 11.7% ל 31.3.68 ו - 9.5% ב - 31.3.69 לכ - 7.5% ב - 31.3.70. יחד עם זאת עלה חלקן של הלואות בעלי המניות מכ - 1.2 מליון ל"ו ב 31.3.69 לכ - 4.8 מליון ל"ב - 31.3.70 ויחסית מ - 2.2% ל - 6.4% בהתאמה.

משקלן היחסי של אגרות החוב ירד בצורה ניכרת למדי ל-46% בשתי השנים הקודמות לכ - 38% בלבד לסוף מרץ 1970 ומאידך משקלן של ההלואות והפקדונות ~~האחרונות~~ למתן הלואות עלה מכ - 36% בשתי השנים הקודמות לכ - 44% לסוף מרץ 1970

בדיקת יחסים נבחרים ממאזני הבנק מצביעה על שינויים קלים בלבד לעומת היחסים בשנה הקודמת.

יחס חוב לנכסים עלה במקצת מ - 0.88 ל - 0.90 ול - 0.93 בשלושת השנים האחרונות בהתאמה. היחס המשלים - הון עצמי להתחייבויות מראה כמובן על מגמת ירידה מ - 0.13 ל - 0.10 ול - 0.7 בהתאמה.

יחד עם זאת בדיקת יחס הון עצמי והלואות בעלים וממשלה ביחד בהשוואה לסה"כ ההתחייבויות מראה על עליה מ - 0.22 בשתי השנים הקודמות ל - 0.26 בשנה האחרונה.

בדיקת היחס של הון עצמי והלואות בעלים לממשלה לחוב החיצוני, המצביע על מדדי הסיכון למשקיעים החיצוניים מצביע אף הוא על עליה מ - 0.26 ל - 0.32 ובכך מצביע על ירידה מסוימת בסיכון למשקיעים החיצוניים.

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

ב. דוחות רווח והפסד.

לוח 2 נתונים נבחרים מדוחות רווח והפסד של הבנק לשנים 1967/68

• 1969/70 1968/69

(מיליון ₪)

	1969/70	1968/69	1967/68	
	1,322	878	1,132	רווח לפני מס
				אומדן רווח לאחר מס חברות
	831	629	721	פני מס הכנסה *
	703	468	447	רווח אחר מס
	500	450	450	דבידנד ברוטו
	320	100	100	הפרשה לקרנות
	23.8 %	16.1 %	21.3 %	רווח לפני מס להון עצמי
				אומדן רווח לאחר מס חברות
	15.1 %	11.6 %	13.6 %	להון עצמי
				אומדן רווח לאחר מס
	16.6 %	12.6 %	14.4 %	חברות להון נפרע
				דבידנד ברוטו כאחוז
	60.2 %	71.5 %	62.4 %	טאומדן הרווח לאחר מס חברות
				דבידנד ברוטו
	10 %	9 %	9 %	כאחוז מההון הנפרע

המקום : דוחות רווח והפסד של החברה

* האומדן חושב כ - 68% מהרווח לפני מס. במידה והרווח לפני מס כולל גם תקבולים מדיבידנד או נירות ערך ממשלתיים, הרי שהאומדן מוטה כלפי מטה.

• WATER RESOURCES

בהתאם לנתוני לוח מספר 2 רואים שנו כי בשנת 1969/70 עלו רווחי הבנק לפני מס ל - 1,322 מליון ל"עומת 878 אלף ל"ע בשנת 1968/69. יש לציין שלמעשה הרווח ב - 1968/69 היה 1,034 מליון ל"ע אך בשל החלטת ועד המנהלים להשוות את חשבון הריבית בגין שנים קודמות בסך 156 קטן הרווח לסך 878 אלף ל"ע.

גם אומדן הרווח לאחר מס חברות עלה בשנת 1969/70 ל - 831 אלף ל"ע

הרווח לאחר מיסים מצביע על מגמת עליה : מ - 447 אלף ל"ע בשנת 1967/68 - 468 אלף ל"ע ב - 1968/69 לעליה ניכרת ל - 703 אלף ל"ע בשנת 1969/70.

מרכיב הרווח העיקרי שגדל הינו ההכנסות מריבית של הלואות שעלו מכ - 2.7 מליון ל"ע לכ - 3.9 מליון ל"ע בהתאמה. כמובן שגם ההוצאות בגין הלואות אלו במיוחד הריבית הקרדיטורית עלתה. מה שחשוב עוד לציין בהקשר זה היא - קפיצה הניכרת ביותר בהוצאות הנהלה וכללית מכ - 388 אלף ל"ע בשנת 1968/69 לכ - 604 אלף ל"ע בשנת 1969/70 דהיינו עליה של כ - 216 אלף ל"ע שהם כ 56% !!! לא מצאנו הסברים ופריטים לכך ולכן אין לנו אפשרות להעריך זאת.

כמו כן יש לציין את ההעברה לקרנות שהסתכמה ב - 320 אלף ל"ע הכוללת העברה לקרן שמירה בסך 100 אלף ל"ע בדומה לשנה הקודמת וכן העברה לקרן פנימית בסך 220 אלף ל"ע.

מדדי הרווחיות כפי שהוצגו בלוח 2 מצביעים על עליה הרווחיות שבשנה האחרונה

הרווח לפני מס להון עצמי עלה ל 23.8% בהשוואה ל 21.3% בשנת 1967/69 ו - 16.1% בשנת 1968/69.

מבנה דומה מוצאים אנו במדדים האחרים. אומדן הרווח לאחר מס חברות להון עצמי היה בשלושת השנים האחרונות, בהתאמה : 13.6% , ירד ל - 11.6% ועלה שוב ל - 15.1%.

בדיקה הרווח להון הנפרע מצביע על עליה ל - 16.6% בהשוואה ל - 14.4% ב - 1967/68 ו - 11.6% ב - 1968/69.

הדיבדנד שחולק השנה הסתכם ברוטו ב - 500 אלף ל"ע , בהשוואה ל - 450 אלף בשתי השנים הקודמות. מאחר שהרווחיות השנה היתה גבוהה יותר מאשר בשנים הקודמות דיבדנד זה היה 60.2% בלבד מאומדן הרווח לאחר מס חברות בהשוואה ל - 62.4% בשנת 1967/68 ו - 71.5% בשנת 1968/69.

דיבדנד זה היה בשתי השנים 1967/68 ו - 1968/69 9% מההון הנפרע והוא עלה ל - 10% בשנת 1969/70.

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..

... ..

... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..

... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

20 06 00

3.5.70

מאזן בנק ירושלים 31/3/70

הערות

1. מתוך 68 מיליון ל"י הלוואות שניתנו - בלתי צמודות (ביאור 2) 28.3 מיליון ל"י
נחקבלו הלוואות בלתי צמודות (ביאור 9) 23.7 מיליון ל"י
נחנו הלוואות ללא כיסוי הצמדה 4.6 מיליון ל"י

מתוך מקורות צמודים או לחילופין סיכון הקרן העצמי .

2. כיצד מוטבירות החבורות הדוטטיות בסעיף השקעות בחברת הבת ?
3. מה הם המניעים למנון הקרן המנימים בסך 550,000 ל"י בסעיף הסבובות אחרים (ביאור 10) ולא בסעיף בנק קרנות ועודמים .

<u>הוצאות הנחה 666 מלליות</u>	
200%	= 388,222 - 68/69
155%	= 603,641 - 69/70

<u>התחזית ברוטו</u>	
100%	= 4,303 - 68/69
128%	= 5,523 - 69/70

והשפעה ההוצאות הקבועות

20 06 00 (ס)

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל
=====

23.8.70

דו"ח ליום 31 במרס 1970

ליובושיץ. קסירר ושות'
רואי חשבון
תל אביב, חיפה

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל
=====

ה ת ו כ ן

ע מ ו ד

2

דין וחשבון המבקרים

הדו"חות הכספיים

4 - 3 - ליום 31 במרס 1970

מ א ז ן

5 - לשנה שנסתיימה ביום
31 במרס 1970

דו"ח רווח והפסד

10 - 6

- באורים לדו"חות הכספיים

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

חיסול, דרך העסקאות 48
ת.ד. 1487, סל. 65943

תל-אביב, רחוב אחד העם 8
מנזל שלום מאיר
ת.ד. 1488, סל. 65941

70/2204

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל ליום 31 במרס 1970 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי ביקורת אשר חשבנום לדרושים בהתאם לנסיבות.

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

ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 24 באפריל 1970.

31.3.1969

הלוואות ופקדונות

הלוואות מובטחות במשכנתאות ובבטחונות

אחרים, או על אחריות צד שלישי

פקדונות באוצר של מדינת ישראל

61,668,994

6,280,510

67,949,504

42,773,029

5,607,386

48,380,415

השקעות - לפי העלות

חברה בח (מזה מניות 100,000 ל"י)

מלוות ממשלתיים

3,660,001

307,727

3,967,728

6,626,394

386,049

7,012,443

חייבים ויתרות חובה

84,122

1,317,333

243,080

מזומנים בבנקים

165,355

(באור 5)

רכוש קבוע

משרדי הבנק (שינויים ושיפורים),

ציוד, רהוט וכלי רכב - לפי העלות

ובניכוי פחת והפחתה שנצברו

186,998

145,708

הוצאות נדחות

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב -

לאחר הפחתה

430,960

(באור 6)

476,022

74,095,603

1,451,782

75,547,385

=====

56,264,065

חייבים בעד ערבויות 1,206,591

57,470,656

=====

		31.3.1969	
מונפק		הון ועודפים	
ונפרע	רשום	הון המניות -	
5,000,000	5,000,000	מניות רגילות בנות 1 ל"י	5,000,000
60	20,000,000	מניות רגילות בנות 10 ל"י	60
5,000,060	25,000,000		5,000,060
500,000	=====	קרן שמורה	400,000
44,715		רווח - יתרה שלא יועדה	43,298
5,544,775			5,443,358
4,808,965	(באור 7)	הלוואות מבעלי מניות	1,266,283
28,301,925	(באור 8)	אגרות חוב	26,844,124
	(באור 9)	הלוואות ופקדונות למתן הלוואות	
7,849,047		מהאוצר של מדינת ישראל	4,874,424
25,235,323		מאחרים	16,240,816
33,084,370			21,115,240
		חשבונות אחרים	
2,203,066	(באור 10)	זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית	1,442,558
152,502		והוצאות שנצברו	152,502
2,355,568		דיבידנד סופי מוצע, נטו	1,595,060

חברי דירקטוריון:

סיר אייזיק וולפסון	יו"ר מועצת המנהלים
משה מאיר	חבר מועצת המנהלים
מרדכי איש שלום	חבר מועצת המנהלים
אליעזר בודנקין	מנהל כללי

74,095,603	56,264,065
1,451,782	1,206,591
75,547,385	57,470,656
=====	=====

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1970
(בלירות שלמות)

שנה קודמת	הכנסות -	הוצאות -
	ריבית:	ריבית:
	מהלוואות (בזה מחברה בח סך 325,243 ל"י ;	
2,680,422	שנה קודמת - סך 292,989 ל"י)	3,918,504
466,395	מפקדונות	534,707
467,955	הפרשי הצמדה של קרן וריבית מהלוואות ופקדונות	470,957
360,000	דמי ניהול ושרוחים מחברת בח	310,000
100,000	דיבידנד שנחבל מחברת בח	100,000
228,085	עמלות והכנסות אחרות	188,532
4,302,857	סך הכל הכנסות	5,522,700
	הוצאות -	
	ריבית:	
1,454,289	בגין אגרות חוב	1,566,983
813,628	בגין פקדונות וחלוואות	1,120,756
35,951	בגין הלוואות מבעלי מניות	211,614
509,752	הפרשי הצמדה של קרן וריבית (כולל סך 101,840 ל"י בגין הלוואות מבעלי מניות; שנה קודמת - 16,283 ל"י)	628,364
388,222	הוצאות הנהלה וכלליות	603,641
	פחת והפחתות של :	
16,248	משרדי הבנק וכלי רכב	20,308
40,241	הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב	48,362
10,000	הוצאות רשום והגדלת הון	-
3,268,331	סך הכל הוצאות	68,670
1,034,526	רווח נקי לפני מיסים על ההכנסה	4,200,028
487,000 (*)	הפרשה למיסים על ההכנסה	1,322,672
547,526	רווח נקי לאחר מיסים על ההכנסה (שנה קודמת-לפני הוצאות בגין שנים קודמות)	620,000
79,182 (*)	בטול ריבית בגין שנה קודמת בניכוי מס הכנסה המתאים	702,672
468,344	רווח נקי לאחר מיסים על ההכנסה (שנה קודמת-אחרי הוצאות בגין שנים קודמות)	-
18,083	יתרת הרווח משנה קודמת	702,672
486,427	רווח ליעוד	43,298
	יעוד הרווחים -	745,970
250,003	דיבידנד ביניים ששולם - 6% ברוטו (שנה קודמת - 5%)	300,004
200,002	דיבידנד סופי מוצע - 4% ברוטו	200,002
450,005		500,006
106,876	בניכוי הסכום, שבו חקטן החבות במס עקב חשלום הדיבידנד	118,751
343,129		381,255
-	העברה לקרן פנימית (באור 10)	220,000
100,000	העברה לקרן שמורה	100,000
443,129		701,255
43,298	יתרת הרווח שלא יועדה לסוף השנה	44,715
=====		=====

(*) תואם מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממסלתיים) וההתחייבויות הצמודים או במטבע חוץ נכללו במאזן כדלהלן:

- (1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1970 (1969 - לפי מדד חודש פברואר 1969).
- (2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו - ללא הצמדה, לפי הערך הנקוב בחוספת ריבית שנצברה (1969 - לפי אותו בסיס).
- (3) אלה, הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון, שפורסם בנובמבר 1966 (1969 - לפי אותו בסיס).
- (4) אלה, הצמודים לשער הדולר של ארה"ב או במטבע חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 ל"י (1969 - לפי אותו שער).

ב - הפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס הצבירות. חוספת הפרשי הצמדה לשלם בגין שנת החשבון עולה על חוספת הפרשי הצמדה לקבל בסכום (נטו) של 376,840 ל"י (בשנה הקודמת - סך 422,633 ל"י)

ג - הבנק התחייב לשאת בהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין הלוואה בסך 2,000,000 ל"י, שקבלה חברת הבת שלו מאחריים (העומדת לפרעון במשך התקופה שחשויים בשנת 1983), חמורת פרמיה שנתית מחברת הבת בשיעור של 4% מסכום ההלוואה. הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים.

באור 2 - הלוואות ופקדונות

סה"כ	מ ז ה		
	הלוואות	פקדונות באוצר של מדינת ישראל	
ל"י	ל"י	ל"י	31.3.1969 ל"י
25,199,406	23,594,196	1,605,210	הרכב:
1,205,433	1,205,433	-	צמוד
-	-	-	למדד המחירים לצרכן
-	-	-	למדד המשכנתאות
-	-	-	לשער הדולר של ארה"ב
-	-	-	למדד המחירים לצרכן
4,240,816	-	4,240,816	או בלתי צמוד - לפי ברירה
37,303,849	36,869,365*	434,484	בלתי צמוד
67,949,504	61,668,994	6,280,510	48,380,415
=====			=====

(*) כולל הלוואות מובטחות במשכנתאות בסך 8,569,749 ל"י (1969 - סך 3,853,452 ל"י), שבגין קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשתכנים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהנ"ל הובאו בחשבון בדו"חות הכספיים).

הלוואות ל"בעלי עניין", שנכללו בסעיף זה, ניתנו במהלך העסקים הרגיל וסכומן אינו עולה על 10% מסך כל ההלוואות.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 3 - חברה בת

א - חברה הבת הנה בבעלותו ובשליטתו המלאה של הבנק.

ב - האום ערך ההשקעה בחברה הבת:

(1) אין הפרש בין עלות ההשקעה הנ"ל לבין ערכה לפי ספרי חברה הבת לתאריך, שבו נעשתה ההשקעה.

(2) מהתאריך, שבו נעשתה ההשקעה ועד תאריך דו"ח כספי זה הצטברו בחברה הבת עודפים שלא חולקו בסך 107,075 ₪.

ג - יתרת חשבון חברה הבת מורכבת כדלהלן:

	31.3.1969	
100,000	מניות רגילות בנות 10 ₪	100,000
	הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, -בריבית שנתית של 8% - או בלתי צמודה - בריבית שנתית של 12% - לפי ברירת חברה הבת	-
1,000,000	חשבונות שוטפים:	
	למימון רכישת מגרש המיועד לבניה (באמצעות חברה מסונפת של חברה בת) - ללא ריבית	1,770,215
1,921,584	למימון עסקות בניה בשותפות עם אחרים	
431,537	בריבית שנתית של 11%	491,286
206,880	אחרים - בריבית שנתית של 11%	4,264,893
3,660,001		6,626,394
=====		=====

ד - ההכנסות מחברה הבת פורטו בדו"ח רווח והפסד.

באור 4 - מלוות ממשלתיים - לפי העלות

המלוות הממשלתיים צמודים למדד המחירים לצרכן ומורכבים כדלהלן:

	31.3.1969	
62,010	אגרות חוב שיש להן שער (שווין בשוק כ-75,000 ₪ ; 1969 - 227,000 ₪)	201,320
120,000	אגרות חוב שאין להן שער	45,000
125,717	מלווה קליטה (התעודות טרם נתקבלו)	139,729
307,727		386,049
=====		=====

לפי הערכת ההנהלה ערך השוק הכולל של המלוות הנ"ל אינו נמוך מעלותם.

באור 5 - רכוש קבוע

עלות מופחתת 31 במרס		פחת והפחתות שנצברו		עלות
1969	1970	סכום	שיעור	
₪	₪	₪	%	₪
42,561	85,893	38,494	10	124,387
53,269	59,088	24,935	6-7	84,023
49,878	42,017	10,393	15	52,410
145,708	186,998	73,822		260,820
=====	=====	=====		=====

משרד שכור - שינויים ושיפורים
ציוד ורהוט משרדי
כלי רכב

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 6 - הוצאות נדחות

ההוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית הנקובה בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונות הבנק.

באור 7 - הלוואות מבעלי מניות

הלוואות אלו ניתנו על ידי בעלי המניות בעקבות החלטת מועצת המנהלים לגייס הלוואות בסך 5,000,000 ל"מ מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, עם זכות להמיר הלוואות אלה למניות בתנאים, שעוד יקבעו. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 7% לשנה. יתר תנאי ההלוואות לא נקבעו.

באור 8 - אגרות חוב

א - הרכב:

31.3.1969	סדרה	שנת הפדיון* מ- עד	ערך נקוב	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, שנצברו	יתרה ליום 31.3.1970
ל"י			ל"י	ל"י	ל"י
5,883,140	1	1971 - 1982	5,000,000	1,105,860	6,105,860
3,338,580	2	1972 - 1983	3,000,000	464,970	3,464,970
3,201,120	3	1972 - 1983	3,000,000	322,320	3,322,320
5,126,580	4	1973 - 1984	5,000,000	320,660	5,320,660
5,075,200	6	1975 - 1986	5,000,000	267,300	5,267,300
22,624,620			21,000,000	2,481,110	23,481,110
3,000,000	5	16.11.1971	3,000,000		3,000,000
25,624,620			24,000,000	2,481,110	26,481,110

=====

1,219,504	ריבית שנצברה	1,625,815
26,844,124		28,106,925
-	פקדון שנתקבל על חשבון אגרות חוב שהונפקו לאחר תאריך המאזן	195,000
26,844,124	סה"כ	28,301,925

=====

=====

(* פרט לסדרה 5 שהיא בתנאי ברירה (באור 1א' (2)) ומועד פרעונה הוא

16 בנובמבר 1971, יתר הסדרות צמודות למדד יוקר המחיה, נושאות

5½% ריבית לשנה ועומדות לפרעון כדלהלן:

בעשר השנים הראשונות - 8% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 80%)

בשתי השנים האחרונות - 10% מהסכום הנקוב בכל שנה (ובסה"כ 20%).

ב - אגרות החוב, בתוספת הריבית שנצברה עליהן, מובטחות על ידי שעבדים שוטפים על רכוש הבנק.

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 9 - הלוואות ופקדונות למתן הלוואות

א - הרכב:

מ ז ה		סה"כ ל"י		31.3.1969 ל"י
מאחרים ל"י	מהאוצר ל"י			
3,832,076	811,281	4,643,357	צמודים- למדד המחירים לצרכן	3,509,995
1,180,270	297,731	1,478,001	למדד המשכנתאות	1,798,187
-	-	-	לשער הדולר של ארה"ב	212,333
3,254,842	-	3,254,842	במטבע חוץ(מבוטח אצל צד שלישי בגין הפרשי שער) *	1,627,700
16,968,135	6,740,035	23,708,170	בלתי צמודים	13,967,025
25,235,323	7,849,047	33,084,370	סה"כ	21,115,240
=====		=====		=====

(* סכום ההלוואה הנ"ל שימש כמקור למתן הלוואות מובטחות במשכנתאות, אשר נרשמו לזכות הבנק, שהתחייב על פי הסכם עם "בעל עניין", שבאמצעותו נחקלה ההלוואה להחזיק בעבורו ולטובתו בנאמנות את זכויותיו לגבי המשכנתאות כבטחון לסלוק ההלוואה הנ"ל. תמורת השגת ההלוואה הנ"ל, התחייב הבנק לשלם ל"בעל העניין" 1% לשנה מיתרת ההלוואה או שיעור עמלה אחר, שיוסכם עליו.

ב - עומדים לפרעון:

ל"י	
911,097	בשנת 1970/71 (כולל ריבית שנצברה בסך 180,121 ל"י)
734,212	בשנת 1971/72
741,858	בשנת 1972/73
1,502,851	בשנת 1973/74
919,356	בשנת 1974/75
8,184,610	בשנים 1975/76 - 1979/80
5,638,996	בשנים 1980/81 - 1984/85
6,165,018	בשנים 1985/86 - 1989/90
5,416,377	בשנים 1990/91 - 1994/95
2,527,101	בשנים 1995/96 - 1998/99
32,741,476	הפרשי הצמדה שנצברו
342,894	סה"כ
33,084,370	
=====	

באורים לדו"חות הכספיים (המשך)

באור 10 - זכאים, יתרות זכות, קרן פנימית והוצאות שנצברו

הסכום כולל, בין השאר, קרן פנימית בסך 550,000 ל"ש הופרשה מתוך רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה בשנים 1966/67 (סך 180,000 ל"ש), 1967/68 (סך 150,000 ל"ש), ובשנת החשבון (סך 220,000 ל"ש). סכומי הקרן הזו מיועדים לכיסוי הפסדים בלתי צפויים מראש באם וכאשר יתהוו.

באור 11 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים שהופקדו והפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגינם בקופת גמל מוכרת. סכומים אלה הנם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 44,044 ל"ש (1969 - 35,856 ל"ש), הכולל גם הפקדה בגין העובדים בחברת הבת.

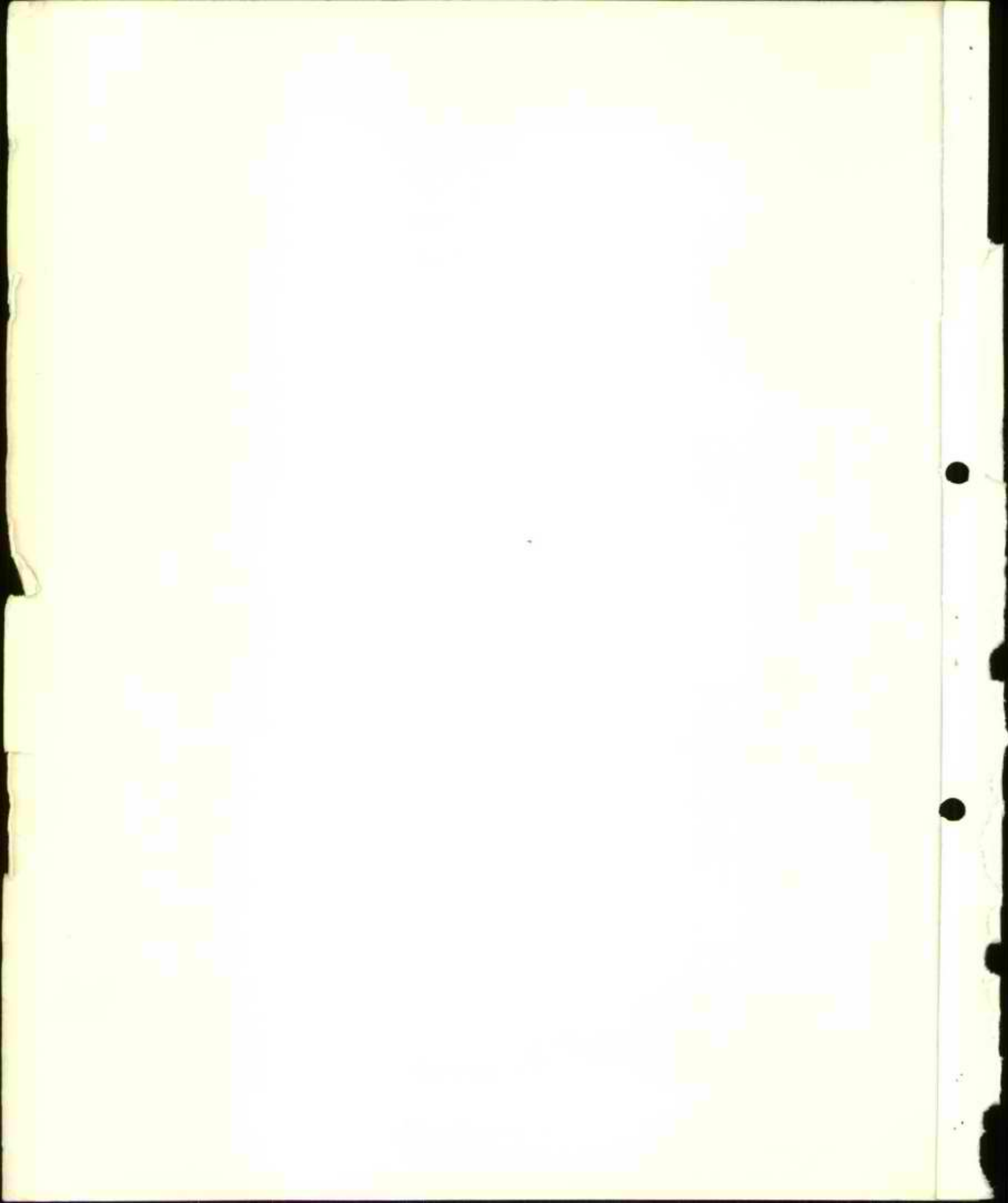
באור 12 - מיסים על ההכנסה

שומות סופיות נחקבלו עד, וכולל, השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1969.

חברי דירקטוריון:

סיר אייזיק וולפסון יו"ר מועצת המנהלים	
משה מאיר חבר מועצת המנהלים	
מרדכי איש שלום חבר מועצת המנהלים	
אליעזר בודנקין מנהל כללי	

LUBOSHITZ, KASIERER & Co.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (Isr.)
TEL-AVIV, HAIFA



20 0600

"בנק ירושלים" יקים מרכזי מגורים ומסחר

תחת כתרונן הפיננסי -

"בנק ירושלים" לפיתוח ולמשכנתאות" מתכוון להרחיב את פעולותיו ולהקים, באמצעות החברה-בת שלו "תומר ירושלים",

מספר אזורי מגורים ומרכזים מסחריים. לצורך זה מתכוון הבנק להגדיל את הון. הגדלת הון תעשה על ידי בעלי המניות שיגדילו את השקעתם בבנק בעזרת הלוואה לזמן ארוך עם זכות המרה למניות.

"בנק ירושלים" לפיתוח ולמשכנתאות" נמצא בבעלות חברת "הולפסון קלור מאיר", החברה להשקעות של בנק ליצוא, "עיר הית ירושלים", ו"אגודה הדדית בע"מ".

בשנת 1968/69 הסתכמו הרווחים המאוחדים של הבנק וחברת בת שלו (לפני מס) ב"918.8 אלף

20 06 00

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

דו"ח ליום 31 במרס 1969

ליובושיץ. קסירר ושות'
רואי חשבון
ח'אביב, חיפה

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

ה ת ו כ ן

ע מ ו ד

2

ד"ר וחשבון המכשירים

ד"ר ח הכספי

4 - 3

- ליום 31 במרס 1969

ס א ז ן

- לשנה שנתיימה ביום

ד"ר רוח והפסד

5

31 במרס 1969

באורים לד"ר ח הכספי

8 - 6

- לשנה שנתיימה ביום
31 במרס 1969

ד"ר על המשאבים והמשקץ בהם

9

LUBOSHITZ, KASIERER & CO.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 1952

TEL-AVIV, 4, Alon HaNir St.

Migdal Shalom Mayer

P.O.B. 1462 Tel. 52281

HAIFA, 45, HaEzra Street

P.O.B. 1487 Tel. 40942

ליובושיץ, קסירר ושות'

1952 ח'ס'ר

ח'ס'ר ח'ס'ר - 1952 ח'ס'ר ח'ס'ר

ח'ס'ר ח'ס'ר ח'ס'ר

ח'ס'ר ח'ס'ר ח'ס'ר

ח'ס'ר ח'ס'ר ח'ס'ר

ח'ס'ר ח'ס'ר ח'ס'ר

69/2204

90

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל ליום 31 במרס 1969 ואת דו"ח רוח והפסד לשנה שנסתיימה בתאריך המאזן, המצוטטים בזה. קבלנו את כל הידיעות והבאורים אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למסרת הבקורת הזאת לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק, במידה שנראה מתוך בדיקתם, התנהלו באופן תקין.

המאזן ודו"ח רוח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו, לפי מיטב ידיעות והבאורים שקבלנו, מראה המאזן אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 במרס 1969 ודו"ח רוח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות לשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

א. גולדמן

ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

חל-אכ"ב, 11 באפריל 1969.

31 במרס 1969

מנהל כללי
חבר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים

ערבית שנתנו

הבאורים המצוטטים מהווים חלק בלתי נפרד ממאמר זה.

בנק ירושלים לפחוח ומשכנתאות בעדכון מוגבל

**דוח רוח והפסד
לשנה שנתיימה ביום 31 במרס 1969
(בלירות שלמות)**

שנה קודמת *		
	ה כ נ ס ו ת -	
2,741,480	ריבית מהלואות (כולל מחברה בת סך 292,989 ₪)	
443,610	והפסדי הצמדה	
380,000	ריבית מפקדונות	
100,000	דמי נהול ושרותים מחברה בת	
98,679	דיבידנד שנתקבל מחברה בת	
3,763,769	אחרות	
	סך הכל הכנסות	
1,600,039	ה ו צ א ו ת -	
626,377	ריבית והפסדי הצמדה על אגרות חוב	
349,507	ריבית והפסדי הצמדה על פקדונות והלואות	
	(כולל סך 52,234 ₪ בגין הלואה מבעל מניות)	
	הוצאות הנהלה וכל ליות	
	פחת והפחחות של:	
14,320	משרדי הבנק	
31,690	הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב	
10,000	הוצאות רשום והגדלת הון	
2,631,933	סך הכל הוצאות	
	רוח מהפעלה	
1,131,836		
	בטול ריבית בגין שנה קודמת	
-		
1,131,836	רוח נקי לפני מסים על ההכנסה	
685,000	הפרשה למסים על ההכנסה (שנה קודמת - כולל הפרשה לחלויות בסך 150,000 ₪)	
446,836	רוח נקי לאחר מסים על ההכנסה	
14,376	יתרת הרוח משנה קודמת	
461,212	רוח ליעוד	
	יעוד הרוחים -	
190,627	דיבידנד ביניים ששולם 5% (ברוסו 250,003 ₪), נסו	
152,502	דיבידנד סופי מוצע 4% (ברוסו 200,002 ₪), נסו	
100,000	העברה לקרן שמורה	
443,129		
18,083	יתרת הרוח שלא יועדה ליום 31 במרס 1969	

(*) מוין מחוש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

באורוס לדו"ח הכספי

באור 1 - הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים (למעט מלוות ממשלתיים) וההתחייבויות הצמודים או בסכום חוץ נכללו במאון כדלהלן:

(1) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1969 (1968 : לפי מדד חודש פברואר 1968).

(2) אלה, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הכסים הגבוה יותר, והיינו לפי הערך הנקוב בתוספת ריבית שנצברה (1968: לפי אותו כסים).

(3) אלה, הצמודים למדד המסכנתאות - לפי מדד המסכנתאות האחרון, שפורסם בנובמבר 1966 (1968: לפי אותו כסים).

(4) אלה, הצמודים לשער הדולר של ארה"ב או בסכום חוץ - לפי השער הרשמי של \$ 1 = 3.50 י"ל (1968: לפי אותו שער).

ב - הפרשי ההצמדה, שהתהוו בשנת החשבון מתאמת ההתחייבויות הצמודות, עולים על אלה, שהתהוו מתאמת הנכסים הצמודים בסכום (נסו) של 422,633 י"ל.

באור 2 - הלוואות ופערונות

הרכב:
צמוד

למדד המחירים לצרכן
למדד המסכנתאות
לשער הדולר של ארה"ב

צמוד למדד המחירים לצרכן או בלתי צמוד - לפי ברירה
בלתי צמוד

סך"כ	הלוואות	פערונות אצל החשב הכללי
22,764,651	21,392,146	1,372,505
1,479,376	1,479,376	-
226,333	226,333	-
24,470,360	23,097,855	1,372,505
3,828,834	-	3,828,834
20,081,221	19,675,174	406,047
48,380,415	42,773,029	5,607,386

(* כולל הלוואות מובטחות במסכנתאות בסך 3,853,452 י"ל (1968: בסך 1,973,698 י"ל), שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד המחירים לצרכן ולעומת זאת התחייב הבנק להחזיר לאוצר את הריבית שגבה מהמשתכנים, העולה על 8% לשנה (הפעולות הנובעות מהג"ל הובאו בחשבון בדו"ח הכספי).

באור 3 - מלוות ממשלתיים - לפי העלות

המלוות הממשלתיים מורכבים כדלהלן:

אגרות חוב שיש להן שער/שווין בשוק כ-227,000 י"ל	201,320
אגרות חוב שאין להן שער	45,000
השלומים על חשבון מלוות קליסה	139,729
	386,049

בנק ירושלים לפתוח וסוכנותאום בערכון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 4 - הוצאות נדחות - לאחר הפחתה -

ההוצאות בגין הנפקת והפצה של אגרות חוב מופחתות באופן יחסי לריבית בגין אגרות החוב הנזקפת בחשבונוה הבנק.

באור 5 - הלואה מבעל מניות -

הלואה זו ניתנה ע"י אחד מבעלי המניות בעקבות החלטת מועצה המנהלים לגייס הלואות בסך 5,000,000 ל"י מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק. החלואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשעור של 7% לשנה. יתר תנאי החלואה לא נקבעו.

באור 6 - אגרות חוב -

א - ה ר כ ב :

31.12.1968

	י		י
	צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשעור של 5 1/2% לשנה (כולל הפרשי הצמדה שנצברו)	17,318,305	
22,624,620	צמודות למדד המחירים לצרכן או שאינן צמודות - לפי ברירה	<u>3,000,000</u>	
<u>3,000,000</u>		20,318,305	
25,624,620	ריבית שנצברה	<u>750,207</u>	
<u>1,219,504</u>	סה"כ	21,068,512	
26,844,124		= = = = =	
= = = = =			

ב - תקופת הפרעון: בשנים 1971 - 1986.

ג - אגרות החוב והריבית שנצברה מופחתות על ידי שעבורים שוטפים על רכוש הבנק.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

באורים לדו"ח הכספי (המשך)

באור 7 - הלוואות ופערונות למתן הלוואות

הרכב:

מ"ד		סה"כ
מאחרים	מאוצר	
2,694,048	815,947	3,509,995
1,623,187	175,000	1,798,187
212,333	-	212,333
4,529,568	990,947	5,520,515
1,627,700		1,627,700
10,083,548	3,883,477	13,967,025
16,240,816	4,874,424	21,115,240

צמודים - למדד המחירים לצרכן
למדד המשכנתאות
לשער הדולר של ארה"ב

במחצית חוץ (מכוסה אצל צד שלישי בגין הפרשי
שער)
בלתי צמודים

באור 8 - ריבית והפרשי הצמדה

ריבית והפרשי הצמדה על נכסים והתחייבויות נכללו בדו"ח הכספי על בסיס הצבירות, פרט
להלוואות שנתנו בסך 1,941,000 ל"י, שהריבית המגיעה עליהן בסך 328,201 ל"י לא נתקבלה
ולא נכללה בדו"ח הכספי.

באור 9 - פיצויי פרישה

התחייבות הבנק להשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי כספים, המופקדים
בקופה גמל מוכרה.

באור 10 - מסים על האכנסה

שומות סופיות נתקבלו עד וכולל השנה שנמשכת ביום 31 במרץ 1967.

י. יו"ר מועצה המנהלים
חבר מועצה המנהלים
חבר מועצה המנהלים
מנהל כללי

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

דו"ח על המאבקים והשקושים בהם
לשנת שנתיים סתם ביום 31 במרץ 1969
(בלירות שלמה)

ה מ ש א ב י ס -

מפעולות:

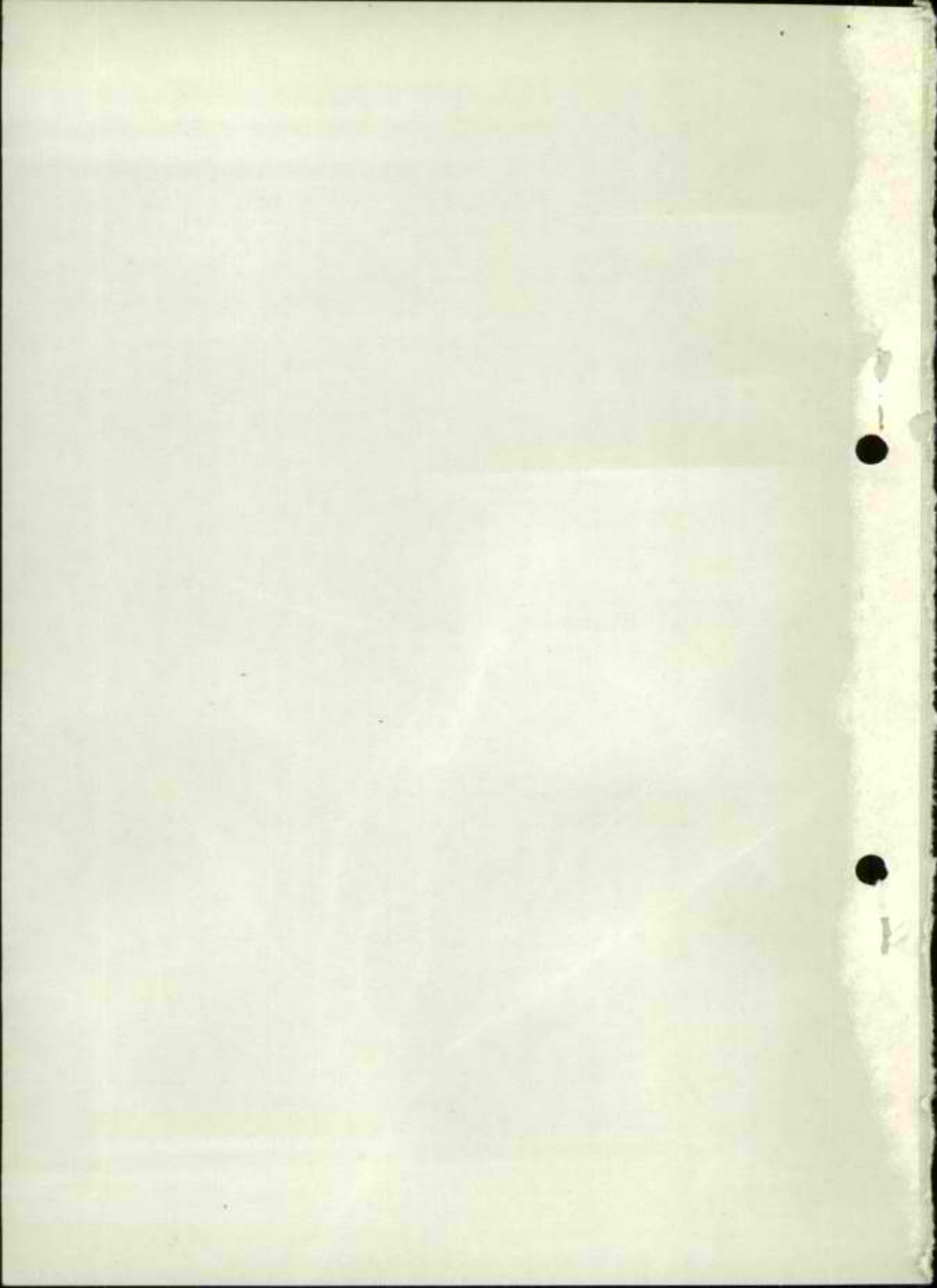
468,344		רוח נקי לאחר מסים על ההכנסה
		נוסף -
	40,241	הפחתת הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב
<u>66,489</u>	<u>26,248</u>	פחת ממשרדי הבנק והפחתת הוצאות נדחות
534,833		

מאגרות חוב:

	5,000,000	הנפקת אגרות חוב
5,775,612	<u>775,612</u>	גידול בהפרשי הצמדה וריבית שנצברו
1,266,283		הלוואה מבנקי מניות (כולל הפרשי הצמדה שנצברו בסך 16,283 ₪)
4,588,069		גידול בהלוואות ופקדונות למתן הלוואות
<u>238,445</u>		גידול בזכאים ויתרות זכות
12,403,242		סה"כ המאבקים
=====		

השמוש במאבקים -

8,828,303		גידול בהלוואות ופקדונות שנחננו
		גידול בהשקעות -
		חברה בה
	2,800,063	פלונות מפסלחיים
2,846,464	<u>46,401</u>	גידול במזומנים בבנקים
100,942		גידול בחייבים ויתרות חובה
63,697		רכישת כלי-רכב ונכסים אחרים
53,986		הוצאות הנפקה והפצה של אגרות חוב
166,721		דיבידנד
	190,627	דיבידנד ביניים ששולם 5% נטו
	<u>152,502</u>	דיבידנד מוצע סופי 4% נטו
<u>343,129</u>		
12,403,242		סה"כ השמוש במאבקים
=====		



בלתי מבוטא

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

מאזן ביניים ליום 30 בספטמבר 1968

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

מאזן ביניים ליום

		<u>31.3.1968</u>
	<u>הלוואות ופקדונות</u>	
	הלוואות במשכנתאות ובבטחונות אחרים,	
	במלקן על אחריות צד שלישי	34,491,570
	פקדונות אצל החשב הכללי	<u>7,034,240</u>
		41,525,810

	<u>השקעות - לפי העלות</u>	
	בחברה בה (מזה מניות - 100,000 ל"י)	3,826,331
	מלוות ממשלתיים	<u>339,648</u>
		4,165,979

	<u>מזומנים בבנקים</u>	64,413

	<u>חייבים ויתרות חובה</u>	20,425

	<u>רכוש קבוע</u>	
	משרדי הבנק	
	שפורים ושינויים במושכר - לאחר הפחתה	49,759
	ריהוט, ציוד משרדי ועוד - לפי העלות	
	בנכוי פחת שנצבר	<u>58,211</u>
		107,970

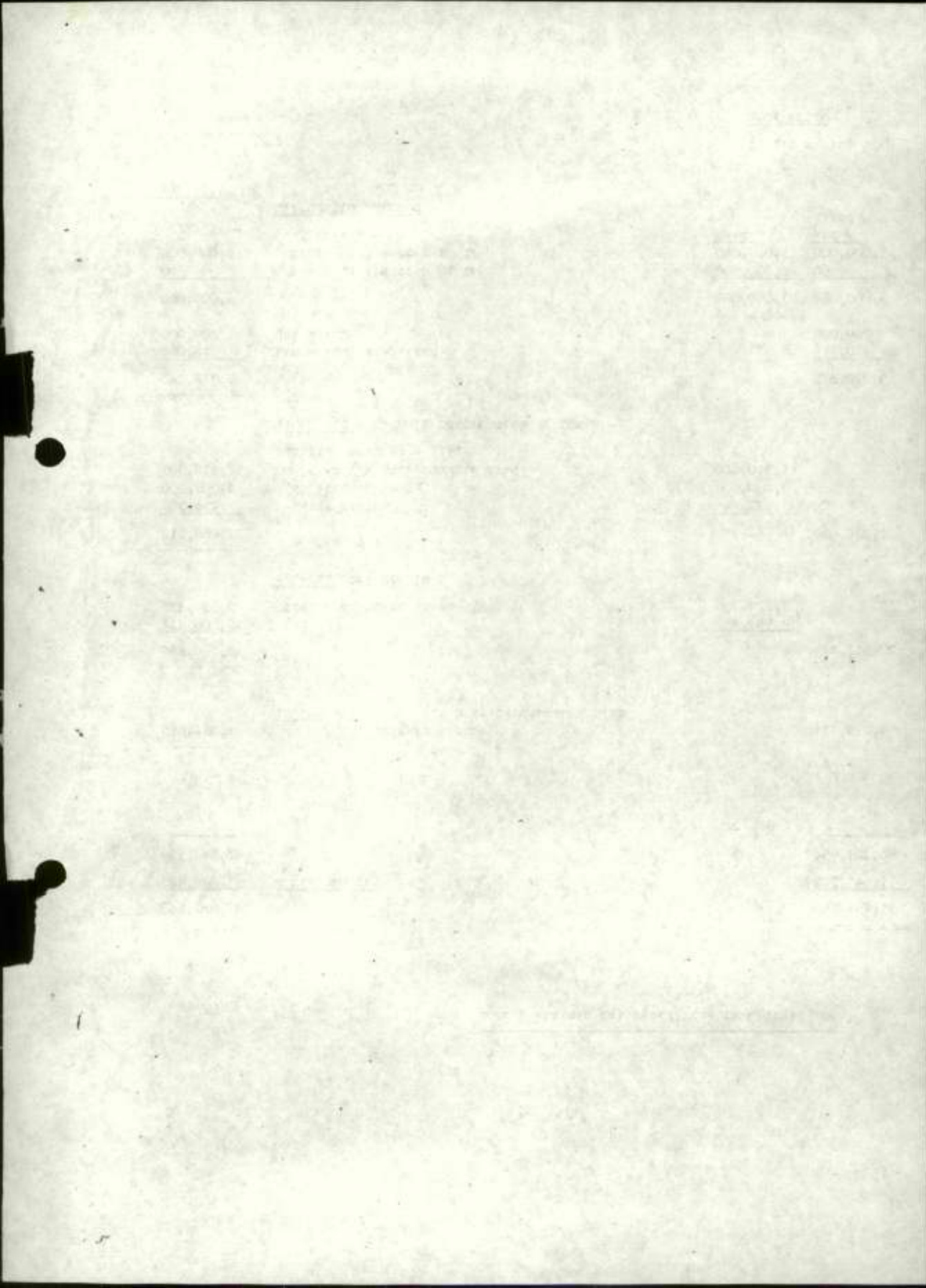
	<u>הוצאות נדחות - לאחר הפחתה</u>	
	הוצאות בגין הנפקה והפצה אגרות חוב	349,542
	הוצאות רשום והגדלת הון	<u>10,000</u>
		359,542

		46,244,139
	<u>חייבים בעד ערבויות</u>	<u>1,238,423</u>
		47,482,562
		=====
37,378,429		
<u>8,282,173</u>		
45,660,602		
3,694,168		
<u>410,339</u>		
4,104,507		
156,322		
43,100		
46,253		
<u>57,260</u>		
103,513		
334,910		
<u>5,000</u>		
339,910		
50,407,954		
<u>1,345,312</u>		
51,753,266		
=====		

חל-אביב, 25 באוקטובר 1968.

30 בספטמבר 1968

ההערות הרצופות מהוות חלק בלתי נפרד ממאזן זה.



בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בלתי מבוקר

דוח רווח והפסד בינניים

לתקופה מיום 1 באפריל 1968 עד יום 30 בספטמבר 1968

(בלירות שלמות)

	בשנה שנסתיימה ביום	לתקופה מ-1.4.1967 ועד 30.9.1967
ה כ נ ס ו ת -	<u>31.3.1968</u>	<u>30.9.1967</u>
מריבית, עמלה, דמי-נהול, דיבידנד, הפרשי הצמדה שנתקבלו ועוד	3,612,914	1,246,000
ה ו צ א ו ת -		
ריבית, עמלה והפרשי הצמדה ששולמו ושנצברו - נסו	2,075,561	566,368
הנהלה וכלליות	349,507	180,429
פחת מרכוש קבוע והפחתת הוצאות נדחג	56,010	24,000
	<u>2,481,078</u>	<u>770,797</u>
רוח לפני מסים על ההכנסה	1,131,836	475,203
הפרשה למסים על ההכנסה	(505,000)	(230,000)
הפרשה לתלויות	(180,000)	-
רוח נקי לאחר הפרשות למסים על ההכנסה	446,836	245,203
יתרה הרוח מתקופה קודמת	14,376	14,376
רוח ליעוד	461,212	259,579
דיבידנד בינניים מוצע 5% (ברוסו 250,003 לי) נסו	190,627	185,877
דיבידנד סופי מוצע 4% (ברוסו 200,002 לי) נסו	152,502	-
העברה לקרן שמורה	100,000	-
	<u>443,129</u>	<u>-</u>
יתרת הרוח שלא יועדה ליום 30 בספטמבר 1968	18,083	73,702

ההערות הרצופות מחוות חלק בלתי נפרד מדוח זה.

הערות לדו"ח הכספי - ביניים

1. הצמדת נכסים והתחייבויות

א - הנכסים והתחייבויות, צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן ובחלקם לשער הדולר של ארה"ב, והם נכללו כדלהלן:

(1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש אוגוסט 1968 (31.3.1968 - לפי מדד חודש פברואר 1968).

(2) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו לפי הערך הנקוב בחוספת ריבית שנצברה (31.3.1968 - לפי אותו הבסיס).

(3) אלה הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות מאחיון שפורסם בנובמבר 1966 (31.3.1968 - לפי אותו הבסיס).

(4) אלה הצמודים לשער הדולר של ארה"ב - לפי השער הרשמי של $1 \$ = 3.50$ ל"י.

ב - הפרשי ההצמדה (נסו) בחובה, שהתהוו עקב התאמת הנכסים והתחייבויות הצמודים, נכללו בדו"ח רווח והפסד - כבשנה הקודמת - בסעיף "הוצאות רבית, עמלה והפרשי הצמדה".

ג - סכום הנכסים הצמודים עולה על סכום התחייבויות הצמודות.

2. פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה במלואה על ידי כספים המופקדים בקופה מוכרת.

3. מט הכנסה

שומות סופיות למסים על ההכנסה הוצאו לבנק עד שנת המס 1966 (השנה שנסתיימה ביום 31 במרס 1967).

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

בלתי מבוקר

הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה מיום 1 באפריל 1968 עד יום 30 בספטמבר 1968
(כלירות שלמות)

לשנה

שנסתיימה

ביום

31.3.1968

108,703	משכורת, הוספות סוציאליות ואחרות	193,864
7,800	שכר - דירה	14,500
11,013	דאר וטלפון	13,115
2,519	הדפסות	5,171
13,954	אגרות ומסים	30,578
-	בטוח	2,624
9,446	פרסום	9,705
23,272	משפטים ובקורת חשבונות	48,343
2,727	כבודים	3,069
1,352	נסיעות ואש"ל	2,139
3,373	אחזקת רכב	8,318
2,117	אחזקת משרד	5,730
1,162	צרכי משרד	1,286
378	ספרות מקצועית	847
790	דמי חבר	1,748
<u>3,455</u>	שונות (כולל חרומות)	<u>8,470</u>
192,061	ס"ה הוצאות הנהלה וכלליות	349,507
== ==		== ==



27 מאי 1968

הארץ

גידול 50% בתיק המשכנתאות של בנק ירושלים

עבודה, ינתן ביטוח נגד אבטלה, שאלות אחרות העומדות לדיון הן נגד בנק דמי הביטוח ולאחר כמס' יש אבטלה ולא ינתן.

Handwritten signature and date:
M. 6-68

בנק ירושלים לסיתוח ולמשכנתאות הגדיל את תיק התלוואות שלו בכ- 50% ב-1967/68 — מ-22.9 מיליון ל"י ל-34.5 מיליון ל"י — מסתבר מסאזן הבנק שפורסם בשבוע החר לך. אף על פי כן הגידול הוא צנוע בהשוואה למידות הגידול של בנקים למשכנתאות וחלק מהכספים נר תן לא לפי יעודם המקורי שהוא בניית הקריה מול הכנסת.

הבנק גייס ב-1967/68 כ-15 מילי- יון ל"י. מזה כ-5 מיליונים ל"י על ידי תוצאת אגרות חוב, 2.5 מיליונים ל"י מהמשלה בצורת סקדונות למתן תלוואות וכ-8 מיליונים סקדונות מ- מוסדות, כמספים וקבלניים. מחוץ ל- תלוואות שנתן השקיע הבנק אצל האוצר, כ-3 מיליונים ל"י. מכספי אגרות החוב שגייס ועוד כשני מילי- יונים ל"י בחברת הבת העוסקת ב- פיתוח מקרקעין.

משאבי הבנק לסוף מארס 1968 היה הון נפרע 5 מיליונים ל"י, קר- נות 318 אלף ל"י, אגרות חוב 21 מיליון ל"י, סקדונות למתן תלוואות 18.5 מיליון ל"י ותחייבויות שוט- פות 1.3 מיליון ל"י. סעיפי תאקסי- בה הם: תלוואות נגד משכנתאות ובטחונות אחרים 34.5 מיליון ל"י, סקדונות אצל החשב 7 מיליונים ל"י, השקעות בחברות 3.8 מיליונים ל"י, במלונות ממשלתיים 339 אלף ל"י, ברכוש קבוע 107 אלף ל"י, ברכוש שוטף 84 אלף ל"י ובתוצאות נדחות 359 אלף ל"י.

הרווח 22% עדי ההון לשנת 1967/68 הצהיר הבנק על רווח של 1.13 מיליון ל"י לפני המס- שה למס, לעומת 957 אלף ל"י ב- 1966/67. והו רווח של 22% על הון המניות. לאחר הפרשה למס 685 אלף ל"י, מניע שיעור הרווח ל-9%. הבנק חילק דיבידנדה כאותו שיעור על הון המניות והפריש 100 אלף ל"י לקרן השמורה.

ועדת ברעם תסכם השכונות המלצותיה

ועדת ברעם לענין חוק הביטוח נגד אבטלה, עומדת לקדם השכונות המלצותיה. הועדה מונתה על ידי שתי ועדות של הכנסת, ועדת העבר דה ועדת חוק ומשפט. בועדה, ברא- שות ח"כ מ. ברעם, משתתפים נציגי החסדרות והתאחדות בעלי התע- שיה.

לאחרונה התקברו עמדות ההסדר- רות והתאחדות וצפויה המלצה אחי- דה של הועדה. השינוי החשוב הוא בהסכמה לעמדת התעשיינים כי על החוק להכטיח מתן עבודה לכל דר- רש יותר מאשר את המינצוי על הור- סר עבודה. צפויה המלצה כי רק חוקן שלא ניתן לתת כל סוג של



בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ
ירושלים, 7.1.1968

לכבוד

מר הלל אשכנזי,

סמנכ"ל משרד השיכון לענייני חברות,

הקרית, ת-א.

א.נ.,

מובש בזאת דו"ח למחצית השניה של שנת 1967/68 המסתיימת ב-30.9.67.
בתקופה הנדונה גדל מאזנינו מ-31 מיליון ל"י לערך ב-31.3.67 לכ-41
מיליון ל"י בערך ב-30.9.67.

האמצעים הנוספים שעמדו לרשותנו במחצית השנה הנדונה באו ממכירת
יתרת אגרות-החוב מסדרה 4 בסך של כ-4 מיליון ל"י ע.נ. ומגידול בפקדונות
צד שלישי בסך של כחמישה מיליון ל"י.

ההלוואות כנגד משכנתאות לזמן ארוך ובינוני עלו מ-23 מיליון ל"י
בערך בסוף מרס 1967 ל-31 מיליון ל"י בסוף ספטמבר 1967. הלוואות אלו
ניתנות למפוני משכנות עוני בירושלים, לבונים, לעיריית ירושלים ומשכנתאות
אחרות המכוונות ע"י הממשלה.

דו"ח רווח והפסד לששה החודשים הראשונים של שנת המאזן מראה רווח של
475 אלף ל"י (כולל הכנסות מחברת תומר) לפני מסים על הכנסה, בהשוואה ל-957
אלף ל"י בפל שנה 1966/67. לאחר הפרשה של 230 אלף ל"י למס הכנסה נותרו לנו
245 אלף ל"י כרווח לאחר מס.

בתקופה הנדונה נסתיימה בנית 208 יח" לזוגות צעירים בגונן א' שנמכרו
כולן ומרביתן כבר אוכלסו.

מפעולות הבנק בעתיד הקרוב.

לאור הצלחת מפעל השיכון לזוגות צעירים בגונן א' החילוננו בהפעלת
התכנית להקמת 300 יחידות נוספות בירושלים. 80 היחידות לעולים שבמסגרת
זו, נמצאות כבר בשלב בנית השלד ובשטח המיועד ל-140 יחידות בגונן ב',
המיועדות לזוגות צעירים ולשיכון סוציאלי אחר, עוסקים בעבודות פיתוח
והכשרה ובימים הקרובים יוחל בהנחת היסודות.

אנו מתכוונים להוציא את מוצגת המכירה ליחידות אלו בחודש הקרוב
ולאור הצלחה במפעל גונן א' מצפים אנו למכירה מהירה גם של יחידות אלו.

2/.





פירעניש

Working with Sullivan, they were able to find a way to
use the new test to find out if the new test was
better than the old test. They found that the new test was
better than the old test. They found that the new test was
better than the old test.

1. The first group of people, who are the most
 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

U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C. 20535

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR
FROM: SAC, NEW YORK (100-86719)
SUBJECT: [REDACTED]

נותרו עוד להתחלת הביצוע במסגרת זו 86 יחידות נוספות, שאיתורן הסופי טרם נקבע.

בעקבות מלחמת ששת הימים מסתמנות אפשרויות לשינוי האקלים הכלכלי במדינה ובמיוחד מהעוררות תקוות להחשפת קצב הפיתוח של בירתנו העתיקה - הצעירה. אנו חשים כבר עתה בהתעוררות בשוק הנדל"ן. הביקוש לבנייני משרדים וגם לדירות מגורים בעיר גדל לאחרונה במדה ניכרת. באם תימשך תופעה זו, מקוים אנו, שהדבר יחיש את מימוש הכספים שהשקענו כהלוואות לבונים פרטיים.

לאור ההתעוררות הנ"ל ובמידה ותתמיד, יש לצפות לדרישה מעל להצעת דירות מגורים בירושלים בעוד כשנה-שנתיים. ההנחה הזו מצדיקה, החזת הטיפול בהקמת קריית יצחק וולפסון מול בנין הכנסת. אנו מקוים לבשת להתחלת הבניה באתר זה בעתיד הלא רחוק. לבנק ירושלים יש בעלות של 25% בשטח קריה זו.

בכבוד רב,

ש. ליצור.
מזכיר.

ORDER OF THE COURT IN THE MATTER OF THE ESTATE OF JAMES H. HARRIS, DECEASED

AND IN THE MATTER OF THE ESTATE OF JAMES H. HARRIS, DECEASED
JAMES H. HARRIS, DECEASED, by and through his executor, JAMES H. HARRIS, JR.,
vs. JAMES H. HARRIS, JR., et al., Defendants.

AND IN THE MATTER OF THE ESTATE OF JAMES H. HARRIS, DECEASED
JAMES H. HARRIS, DECEASED, by and through his executor, JAMES H. HARRIS, JR.,
vs. JAMES H. HARRIS, JR., et al., Defendants.

ORDER OF THE COURT

JAMES H. HARRIS, JR.,
vs. JAMES H. HARRIS, JR., et al., Defendants.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ



דו"ח ליום 31 במרץ 1968

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

תל-אביב, חיפה

LUBOSHITZ, KASIERER & CO.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISA)

Z. LUBOSHITZ
J. KASIERER
I. HUBERMAN
A. GOLDSTEIN

TEL-AVIV, 4, Alfred Haim St.
Migdal Shalom Mayer
P.O.B. 1400 Tel. 43991
HAIFA, 41, Harkness Road
P.O.B. 1407 Tel. 43942

68/2204
ש"ס

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

א. ליובושיץ

ב. קסירר

ג. חוברמן

ד. גולדשטיין

חל"א ב"ב רחוב מרדכי 43
תל אביב
טל. 1407, 1408, 1409
פ.ד.ב. 1407, 1408, 1409

תל-אביב, 10 באפריל 1968

לכבוד

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

רחוב מרדכי בן הלל 12

ירושלים

א.י.א.

לבקשתכם בקרנו את החשבונו של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל שלמיהם נערך המאזן ליום 31 במרץ 1968 והרינו מתכבדים להמציא לכם בזה את הדין וחשבון המורכב מהמסמכים הבאים:

ע פ ו ד

2

דין וחשבון המבקרים

3

- ליום 31 במרץ 1968

מ א ז י

4

- "

הערות למאזן

5

- לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 1968

דו"ח רוח והפסד

בכבוד רב,

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון

א/ש

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל ליום 31 במרץ 1968 הרצוף ודו"ח רוח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והבאורים אשר לפי מיסב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורה הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק, במידה שנראה מתוך בדיקתם, התנהלו באופן תקין.

המאזן ודו"ח רוח והפסד הנ"ל מחאימים לספרים ולפי מיסב הידיעות והבאורים שקבלנו, מראה המאזן ביחד עם ההערות הרצופות אליו, לדעתנו, אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 במרץ 1968 ודו"ח רוח והפסד משקף בצורה נאותה את הוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

ליובושיץ, קסירר ושוח'
רואי חשבון

תל-אביב, 10 באפריל 1968.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

מאזן ליום

		<u>31.3.1967</u>
	<u>הלוואות ופקדונות</u>	
	הלוואות במשכנתאות ובבטחונות אחרים,	
	בחלקן על אחריות צד שלישי	22,962,608
	פקדונות אצל החשב הכללי	<u>3,982,952</u>
		<u>26,945,560</u>
	<u>השקעות - לפי העלות</u>	
	בחברת בת (מזה מניות - 100,000 ₪)	1,949,619
	מלוות ממשלתיים	<u>43,807</u>
		<u>1,993,426</u>
	<u>מזומנים בבנקים</u>	<u>520,521</u>
	<u>חייבים ויתרות חובה</u>	<u>31,523</u>
	<u>רכוש קבוע</u>	
	משרדי הבנק	
	שפורים ושינויים במושכר - לאחר הפחתה	56,071
	דירה, ציוד משרדי ועוד - לפי העלות	
	בנכוי פחה שנצבר	<u>61,321</u>
		<u>117,392</u>
	<u>הוצאות נדירות - לאחר הפחתה</u>	
	הוצאות בגין הנפקה והפצה אגרות חוב	281,278
	הוצאות רשום והגדלת הון	<u>20,000</u>
		<u>301,278</u>
	<u>הצארה לפי סעיף 107(5) לפקודת החברות 1929</u>	
	הרוחים של חברת הבת נכללו במאזן זה במידה	
	ונהקבלו בחור דיבידנד.	
	י"ר. מועצת המנהלים	
	חבר. מועצת המנהלים	
	חבר. מועצת המנהלים	
	מנחל כללי	
46,244,139		<u>29,909,700</u>
<u>1,238,423</u>		<u>1,006,100</u>
47,482,562		<u>30,915,800</u>
=====		=====

תל-אביב, 10 באפריל 1968.

(כלירות שלמות)

31 במרץ 1968

הון, קרנות ועודפים		31.3.1967
הון המניות -		
מניות רגילות בנות 1 ל	5,000,000	
מניות רגילות בנות 10 ל	60	
	5,000,060	
קרן שמורה		200,000
רוח - יתרה שלא יועדה		14,376
		<u>5,214,436</u>
מנפק		
ונפרע	רשום	
5,000,000	5,000,000	
60	20,000,000	
5,000,060	<u>25,000,000</u>	
300,000		
18,083		
5,318,143		

אגרות חוב - מובטחות בשעבוד שוטף על הרכוש -

לפרעון בשנים 84 - 1971		
5 1/2% צמודות למדד המחירים לצרכן	12,876,871	
עם זכות ברירה	3,000,000	
ריבית שנצברה	340,515	
	<u>16,217,386</u>	
21,068,512		

פקדונות למחן הלוואות

מאוצר של מדינת ישראל		2,908,750
מאחרים		<u>4,592,119</u>
		<u>7,500,869</u>
5,394,435		
<u>13,106,434</u>		
18,500,869		

זכאים, יתרות זכות, קרנות פנימיות, וזכיונות מוצע
נסו והוצאות שנצברו

1,356,615	277,009
-----------	---------

46,244,139	29,909,700
<u>1,238,423</u>	<u>1,006,100</u>
47,482,562	30,915,800
== == ==	== == ==
עלבויות שנחנו	

ההערות הרצופות מהוות חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

הערות למאזן ליום 31 במרץ 1968

הצמדת נכסים והתחייבויות

1.

א - הנכסים וההתחייבויות, צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן ובחלקם לשער הדולר של ארה"ב, והם נכללו במאזן כדלהלן:

(1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן - לפי המדד לחודש פברואר 1968 (1967: לפי מדד חודש פברואר 1967).

(2) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן, או שאינם צמודים, לפי ברירה - לפי הבסיס הגבוה יותר, דהיינו לפי הערך הנקוב בתוספת ריבית שנצברה (1967: לפי אותו הבסיס).

(3) אלה הצמודים למדד המשכנתאות - לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (1967: לפי אותו הבסיס).

(4) אלה הצמודים לשער הדולר של ארה"ב - לפי השער הרשמי של $1 \$ = 3.50$ ל"י (1967: $1 \$ = 3$ ל"י).

ב - הפרשי ההצמדה (נסו) בחובה, שהתהוו עקב התאמת הנכסים וההתחייבויות הצמודים, נכללו בדו"ח רווח והפסד - כבשנה הקודמת - בסעיף "הוצאות רבית, עמלה והפרשי הצמדה".

ג - סכום הנכסים הצמודים עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות.

פיצויי פרישה

2.

ההתחייבות הבנק להשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה במלואה על ידי כספים המופקדים בקופה מוכרת.

מס הכנסה

3.

שומות סנפיות למסים על ההכנסה הוצאו לבנק עד שנת המס 1966 (השנה שנסיימה ביום 31 במרץ 1967).

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

דו"ח רוח והספד

לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 1968
(בלירות שלמות)

		שנה קודמת
ה כ נ ס ו ת -		
מריבית, עמלה, דמי-נהול, דיבידנד, הפרשי הצמדה שנחקבלו ועוד		2,453,981
ה ו צ א ו ת -		
ריבית, עמלה והפרשי הצמדה ששולמו ושנצברו - נסו	2,075,561	1,140,346
הנהלה וכלליות	349,507	308,555
פחת מרכוש קבוע והסתחת הוצאות נדחות	<u>56,010</u>	<u>47,862</u>
	2,481,078	<u>1,496,763</u>
רוח לפני מסים על ההכנסה	1,131,836	957,218
הפרשות למסים על ההכנסה ולתלויות	<u>685,000</u>	<u>632,000</u>
רוח נקי לאחר הפרשות למסים על ההכנסה ולתלויות	446,836	325,218
יתרת הרוח מחקופה קודמת	<u>14,376</u>	<u>132,287</u>
רוח ליעוד	461,212	457,505
דיבידנד ביניים ששולם 5% (ברוסו 250,003 ₪) נסו		190,627
דיבידנד סופי מוצע 4% (ברוסו 200,002 ₪) נסו		152,502
העברה לקרן שמורה	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
	443,129	<u>443,129</u>
יתרת הרוח שלא יועדה ליום 31 במרץ 1968	18,083	14,376
=====		=====

4.7.67

לכבוד אי אהבתי האלוקס
מאן האנה תנאלי

א-השיטן. הקריה. חזא



יחזקאל אהבתי מאן האנה תנאלי

ברגשי כבוד

א-השיטן
א-השיטן

ירושלים

משרד השיכון הקריה

בנק

נז סיון תשנ"ז = 7.67 - 5

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

החשבונית

החשבונית

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ

דו"ח לזם 31 במרץ 1967

ליובושיץ, קסירר ושות'

רואי חשבון
תל-אביב, חיפה

LUBOSHITZ, KASIERER & CO.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISA)

2. LUBOSHITZ
3. KASIERER
4. HUBERMAN
5. GOLDBSTEIN

TEL-AVIV, 9, Aked Haam St.
Migdal Shalom Bldg.
P.O.B. 1422 Tel. 23491
H.A.I.F.A., 5, Haherolim St.
P.O.B. 5072 Tel. 23457

67/2204
ש"ד

ליובושיץ, קסירר ושות'

דואר חשבון

ב. דיובושיץ
ג. קסירר
ד. הוברמן
ה. גולדשטיין

מליאכביץ, רחוב אהרן חסד
מנחם שולמ
ת.ד. 1422 טל. 23491
היפה. ד.ה.ר. 5072 טל. 23457
ת.ד. 5072 טל. 23457

הל-אביב, 17 באפריל 1967

לכבוד

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ

רחוב מרדכי בן הלל 12

ירושלים

א.נ.א.

לבקשתכם בקרנו את החשבונו של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון
מובבל שלמיהם נערך חסאון ליום 31 במרץ 1967 והרינו מחבדים להמציא לכם בזה את
הדין וחשבון המורכב מהמסמכים הבאים:

ע ש ו ר

2

דין וחשבון המבקרים

3

- ליום 31 במרץ 1967

מ א ד נ

4

- "

הערות למאזן

5

- לשנה שנתיימה ביום
31 במרץ 1967

דו"ח רוח והפסד

בכבוד רב,
אליהו. קסירר
ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

א/ש

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

בקחנו את המאזן של בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל ליום 31 במרץ 1967 הרצוף ודו"ח רוח 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 רוח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים ולפי מיטב הידיעות והבאורים שקבלנו, מראה המאזן ביחד עם ההערות הרצופות אליו, לדעתנו, אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 במרץ 1967 ודו"ח רוח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

ליובושיץ, קסירר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 17 באפריל 1967.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

מאזן ליום

		31.3.1966
	הלוואות ופקדונות	
22,962,608	הלוואות במשכנתאות ובבטחונות אחרים,	
<u>3,982,952</u>	בחלקן על אחריות צד שלישי	(*)17,173,024
26,945,560	פקדונות אצל החשב הכללי	-
		<u>17,173,024</u>
	ה ש ק ע ו ת - לפי העלות	
1,949,619	בחברה בה (מזה מניות - 100,000 ₪)	1,048,834
<u>43,807</u>	מלוו קליטה - כולל השלומים על חשבון	18,170
1,993,426		<u>1,067,004</u>
520,521	מזומנים בבנקים	473,272
31,523	חייבים ויחירות חובה	(*) 10,366
	רכוש קבוע	
	משרדי הבנק	
56,071	שפורים ושינויים במושכר - לאחר הפחתה	62,524
	ריהוט, ציוד משרדי ועוד - לפי העלות	
<u>61,321</u>	בנכחי פחת שנצבר	67,636
117,392		<u>130,160</u>
	הוצאות נדחות - לאחר הפחתה	
281,278	הוצאות בגין הנפקה והפצת אגרות חוב	311,244
<u>20,000</u>	הוצאות רשום והגדלת הון	30,000
301,278		<u>341,244</u>
	הצהרה לפי סעיף 107(5) לפקודת החברות 1929	
	הרוחים של חברה הבת נכללו במאזן זה בפירה	
	ונחקלו בחור דיבידנד.	
	ב"ר מועצת המנהלים	
	חבר מועצת המנהלים	
	חבר מועצת המנהלים	
	מנהל כללי	
<u>29,909,700</u>		19,195,170
<u>1,006,100</u>		502,880
30,915,800		19,698,050
=====		=====

(*) מוין מחוש.

חל-אביב, 17 באפריל 1967.

(בלירות שלמות)

31 במרץ 1967

31.3.1966

הון, קרנות ועודפים

מונח	רשום
ונפרע	5,000,000
60	20,000,000
5,000,060	25,000,000
200,000	
14,376	
5,214,436	

הון המניות -	
מניות רגילות בנוה 1 ל	5,000,000
מניות רגילות בנוה 10 ל	60
	5,000,060
קרן שמורה	100,000
רוח - ימרה שלא יועדה	132,287
	5,232,347

אגרות חוב - מובטחות בשעבוד שוטף על הרכוש -

12,876,871	לפרעון בשנים 84-1971	9,700,297
3,000,000	5% צמודות למדד יוקר המחיה	
340,515	עם זכוה ברירה (הערה 1)	
16,217,386	ריבית שנצברה	147,860 (*)
		9,848,157

פקדונות למתן הלוואות

4,592,119	משונים, ברובם צמודים למדד יוקר המחיה ובחלקם	
	(194,000 ל) לשער הדולר של ארה"ב	2,602,165
2,908,750	מהאוצר של מדינת ישראל, בחלקם צמודים למדד	
7,500,869	יוקר המחיה	900,000
		3,502,165

זכאים, יתרות זכות, קרנות פנימיות, דיבידנד מוצע
נסו ותוצאות שנצברו

977,009 (*) 612,501

מיר א. וולפסון
מ. מאיר
מ. איש - שלום
א. בודנקין
חבר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים
חבר מועצת המנהלים
מנהל כללי

29,909,700
1,006,100
30,915,800
=====

19,195,170
502,880
19,698,050
=====

ההערות הרצופות מהוות חלק בלתי נפרד ממאוזן זה.

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בערבון מוגבל

הערות למאזן ליום 31 במרץ 1967

1. **אגרות חוב עם זכות ברירה בסך 3,000,000 ל"י**
למחזיקי אגרות החוב הנ"ל זכות הברירה לקבל את חמורת פדיון אגרות החוב ביום 16 בנובמבר 1971 לפי אחד משני החישובים הבאים:
(1) בחוספת הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה וכן 26.66 לריבית לכל 100 ל"י.
(2) בלי הפרשי הצמדה ובריבית של 66.66 ל"י לכל 100 ל"י.
בחשבונות הבנק נכללה הריבית לפי חישוב (2) דלעיל.
2. **הצמדת נכסים והתחייבויות**
א - היתרות הצמודות, ואלה שבגינן קיימת זכות ברירה להפרשי הצמדה או לתוספת ריבית, נכללו במאזן זה כדלהלן:
(1) יתרות הצמודות למדד יוקר המחיה או למדד המשכנתאות (תוספת היוקר) - הוחלטו למדדים המתאימים של חודש פברואר 1967.
(2) יתרות הצמודות לשער הדולר של ארה"ב - לפי השער הרשמי (1 \$ - 3 ל"י).
(3) יתרות שבגינן קיימת זכות ברירה נרשמו עם תוספת ריבית - לפי ברירה שניה המתוארת בהערה 1 דלעיל (סכום תוספת הריבית שנרשמו כנ"ל עולה לתאריך המאזן על הסכום המחושב של הפרשי הצמדה לתאריך זה).
ב - יתרה הפרשי ההצמדה שהתווחה עקב התאמת יתרות הנכסים וההתחייבויות הצמודים, נכללה בדו"ח רווח והפסד בסעיף "הוצאות ריבית, עמלה והפרשי הצמדה". (בשנה הקודמת התחוה עודף, שנכלל במאזן ליום 31.3.1966 בסעיף "זכאים ויתרוה זכות").
ג - סכום הנכסים הצמודים עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות.
3. **התקשרויות אחרות**
הבנק חתם על הסכם שותפות עם אחרים לביצוע הכניית בניה ומימון משכנתאות בסך כולל של 12,250,000 ל"י, כזה מכספי הבנק - באמצעות חברת בנ - 2,250,000 ל"י והיתר מכספי שותפים ומשקיעים שונים.
4. **פיצויי פרישה**
ההתחייבות הבנק לחשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה כמלואה על ידי כספים המופקדים בקופה מוכרה.
5. **מס הכנסה**
שומות סופיות למסים על ההכנסה נתקבלו עד שנה המס 1964 (השנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 1965).

בנק ירושלים לפחוח ומשכנתאות בערבוך מוגבל

**דו"ח רוח והפסד
לשנה שנסתיימה ביום 31 מפרץ 1967
(בלירות שלמות)**

<u>שנה קודמת</u>		<u>שנה</u>	
		<u>קודמת</u>	
ה כ נ ס ו ת -			
מריבית, עמלה, דמי-נהול, דיבידנד,			
הפרשי הצמדה שנחקבלו ועוד		1,688,184	
פחות - ריבית, עמלה והפרשי הצמדה ששולמו ושנצברו - נסו		<u>445,486</u>	
		<u>1,242,698</u>	
ה ו צ א ו ת -			
308,555	הנהלה וכלליות	228,473	
<u>47,862</u>	פחה מרכוש קבוע והפחתת הוצאות נדחות	<u>43,917</u>	
356,417		<u>272,390</u>	
<u>957,218</u>	רוח לפני מסים על ההכנסה	970,308	
632,000	הפרשות למסים על ההכנסה ולחלויות	<u>405,000</u>	
325,218	רוח נקי לאחר הפרשות למסים על ההכנסה ולחלויות	565,308	
<u>132,287</u>	יתרת הרוח מתקופה קודמת	<u>10,108</u>	
457,505	רוח ליעוד	575,416	

190,627	דיבידנד ביניים ששולם 5% (ברוטו 250,003 ₪) נסו	343,129	
152,502	דיבידנד סופי מוצע 4% (" 200,002 ₪) נסו	-	
<u>100,000</u>	העברה לקרן שמורה	<u>100,000</u>	
443,129		443,129	

<u>14,376</u>		132,287	
=====		=====	

משרד השיכון
לשכת ט/מנכ"ל לחברות

הקריה
טז' בשבט תשכ"ח
15 בפברואר 1968

636-04

לכבוד
מר א. בודנקין, מנהל
בנק ירושלים
רח' מרדכי בן-הלל 12, קומה ב'
י ר ו ש ל י מ

א.נ.א.

הנדון: מאזני הבנק ודו"חות רי"ח
עבור מבקר המדינה

אודה לך באם הוכל להמציא לי את מאזני הבנק
ליום 31.3.65 וליום 31.3.66 ודו"חות רי"ח עבור
מבקר המדינה לתאריכים אלו.

בכבוד רב,
הלל אשכנזי
ט/מנכ"ל לחברות

STATE OF TEXAS
COUNTY OF DALLAS

NOTARY PUBLIC
My Comm. Expires 11/1/1911

Know all men by these presents, that
J. M. McQueen, of the County of Dallas,
State of Texas, for and in behalf of
himself, his heirs, assigns and assigns,
do hereby certify that

W. C. McQueen

NOTARY PUBLIC
My Comm. Expires 11/1/1911

Know all men by these presents, that
J. M. McQueen, of the County of Dallas,
State of Texas, for and in behalf of
himself, his heirs, assigns and assigns,
do hereby certify that

NOTARY PUBLIC

My Comm. Expires 11/1/1911

W. C. McQueen

מאזן בנק ירושלים למשכנת' גד' אשתקד ב-50%; הרווח הנקי קפא

ל"י, לעומת 970 אלף ל"י בש-
נה הקודמת — מוסרים ה-
ר"חות הכספיים של הבנק,
שפורסמו אתמול, הבנק מחלק
דיווידנד של 9%, כמו בשנה
הקודמת.

הרווח הנקי לפני מס של
בנק ירושלים למשכנתאות לש-
ת: 1966/67 הניע ל-957 אלף

ההכנסות נטו מריבית, עמלה,
דמי ניהול וכו' עלו מ-1.24 ל-1.31
מיליון ל"י, וההוצאות עלו מ-270
ל-355 אלף ל"י, כמו אשתקד
הופרשו מן הרווחים 100 אלף ל"י
לקרן שמורה.

סך מאזן הבנק עלה מ-19.7 ל-
30.9 מיליון ל"י, סעיף הלוואות
כנגד משכנתאות עלה מ-17.1 ל-
23 מיליון ל"י, השנה נוסף סעיף
חדש: סקדונות אצל החשב הכללי
בכ"א מיליון ל"י, סעיף זה נוצר
כנראה לאחר שביד הבנק נצטבר
רוו כספים מהנפקת אגרות חוב,
שטרש הושקעו.

סעיף אגרות החוב עלה מ-9.7
ל-15.9 מיליון ל"י, מזה 3 מיליון
ל"י לסדיון ב-1971.

סעיף סקדונות למתן הלוואות
עלה מ-3.5 ל-7.5 מיליון ל"י, אין
סרטים על פעילות חברת הבת,
שהיתה אמורה לפתח את איזור
מנחת.