



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - בנק ירושלים - מסמכי
יסוד

מזהה פיזי: **ג-16/6045**

מזהה פריט: 000p9si

תאריך הדפסה 10/12/2017

כתובת: 2-107-9-6-8

20 01 00

2/10' 2/10' - 2/10' 2/10'

מועצת מנהלים - בנק ירושלים

1. י. שרון, מנכ"ל משרד השיכון
2. א. כהנוב, מנכ"ל שיכון ופיתוח
3. ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון
4. ה. אשכנזי, ס/מנכ"ל משרד השיכון

אחרים :

1. ש. קולק, ראש עיריית ירושלים
2. סיר אייזיק וולפסון
3. מ. איש שלום, חבר מועצת עיריית י-ם
4. א.פ. במברגר, עוזר למנהל כללי, בנק ליצוא בע"מ
5. אלוף (מיל) ה. הרצוג
6. ב. מאיר
7. מ. מאיר
8. ד. קלור
9. מ. רז, מנהל
10. ז. שובל, מנהל בנק

1. The first part of the document is a list of names.

2. The second part is a list of dates.

3. The third part is a list of locations.

4. The fourth part is a list of events.

5. The fifth part is a list of people.

6. The sixth part is a list of organizations.

7. The seventh part is a list of activities.

8. The eighth part is a list of results.

9. The ninth part is a list of conclusions.

10. The tenth part is a list of recommendations.

11. The eleventh part is a list of references.

12. The twelfth part is a list of appendices.

13. The thirteenth part is a list of footnotes.

14. The fourteenth part is a list of indexes.

15. The fifteenth part is a list of glossaries.

Handwritten signature

~~Handwritten mark~~

מדינת ישראל
האוצר

Handwritten text:
לכבוד
מ. א. כהן

מסמך

Handwritten: מ. א. כהן

מאת

רשות החברות הממשלתיות

ה א ר צ ר
רשות החברות הממשלתיות

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including the name "פולחן" and a date "13.11.70".

הערכת שווי המניות הרגילות בבנק ירושלים
והבעיות הקשורות במכירת החלק המוחזק ע"י
הממשלה לגורמי חוץ

א. מניות הבנק והונן

1. תאור הון הבנק

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

2. זכויות המניות

א. לכל המניות תהיה הזכות לדעה אחת באסיפות הכלליות של החברה, והזכות לחלוקה דיבידנדים ולחלוקה עודף הרוש בזמן פירוק באופן יחסי לערכן הנקוב והנפרע.

ב. ~~הנהלת החברה~~ תמונה כלהלן- כל 250,000 מניות בנות - 1 ל"י כ"א, תפנה מנהל אחד.

ג. ע"י קבלת החלטה מיוחדת באסיפה כללית נתן להגדיל את הון הבנק ולהוציא סוגי מניות המוזכרות לעיל או להוציא סוגי מניות בנות זכויות שונות מזכויות המניות לעיל ו/או קודמות להם.

ד. יכול הבנק, פרט אם חנאי ההוצאה של סוגי המניות מתנים אחרת, לשנות את הזכויות הכרוכות באחד מסוגי המניות ע"י החלטה מיוחדת באסיפה כללית מיוחדת.

3. חלוקה ההון

ההון הנפרע של הבנק הוא 5,000,060 ל"י ערך נקוב המוחזק כדלקמן:-

וולפסון קלור מאיר בע"מ: 38.5% (1,925,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א) מהון הבנק.

החברה להשקעות של הבנק לייצוא בע"מ: 30.5% (1,525,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א) מהון הבנק.

החברה לשכון ופתוח לישראל בע"מ: 26% (1,300,000 מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א) מהון הבנק. החברה הזו נמצאת בשליטה מלאה של משרד השכון.

עיריית ירושלים: 5% (250,000 ל"י) מהון הבנק.

שש מניות בנות - 10 ל"י כ"א מוחזקות ע"י נציגי ארבעת הגופים הנ"ל החברים במועצה המנהלים של הבנק.

4. הלוואות הבעלים

הלוואות אלו נתנו ע"י בעלי המניות בעקבות החלטה מועצה המנהלים של הבנק ביום 3.11.67 לגייס הלוואות בעלים בסך של 5,000,000 ל"י מבעלי המניות לפי חלקם בהון הנפרע של הבנק, על-זכות המרה למניות בחנאים שעוד ייקבעו. הוסכם כי הלוואות אלו ישאו רבייה של 7% לשנה, כאשר הקרן והריבית צמודים למדד יקר המחיה. יתר חנאי ההלוואה טרם נקבעו.

Section 1

Section 2

Text describing the first part of the document, including various details and observations.

Section 3

Text describing the second part of the document, detailing specific findings.

Text describing the third part of the document, continuing the analysis.

Text describing the fourth part of the document, providing further context.

Text describing the fifth part of the document, concluding the section.

Section 4

Text describing the sixth part of the document, including a summary of key points.

Text describing the seventh part of the document, detailing additional information.

Text describing the eighth part of the document, providing a detailed account.

Text describing the ninth part of the document, offering final observations.

Section 5

Text describing the tenth part of the document, including a final summary and conclusions.

ב. הערכת שווי מניה רגילה של הבנק

א. הערכה בשטת הערך הנוכחי הנקי

להלן נתונים עקרים על רווחיות הבנק וחלוקת דיבידנדים ב-3 השנים האחרונות.

מאזן מאוחד (כולל חב' חמר שבבעלות מלאה של הבנק).
(באלפי ל"י)

<u>31.3.70</u>	<u>31.3.69</u>	<u>31.3.68</u>	
807	538 ✗	358 ✗	רווח נקי אחרי הפרשה למסים
10%	9%	9%	דיבידנדים

מאזן בנק ירושלים (כלי חב' חמר)

702	547 ✗	367 ✗	רווח נקי אחרי הפרשה למסים
-----	-------	-------	---------------------------

הנתונים לעיל מראים על גדול נכר ברווח למניה רגילה שהגיע בשנת 1969/70 ל-16%.

לשם חשוב ערכה הפנימי של המניה יש לקבוע מהי הרווחיות הסבירה הצפויה בעתיד, במקרה שלנו יש קשי בקביעת רווחיות זו בגלל השנויים אחדים שהלו ברווחיות למניה בשנים האחרונות (הבנק החל לפעול בשנת 1964). חלק משנויים אלו מוסברים בהפעלת מנוף פיננסי חיובי בחברה בשנים האחרונות, מאידך חלק מעליה מוסברת ברווחיות חברה חמר המוחזקת בשליטה מלאה של הבנק. השתחפות הבנק בחברה בניה זו ובחברת "הדר דליה" העוסקת אף היא בכניה מכניסה אלמנט של אי ודאות מסוים באשר לרווחיות העתידה של החברה. מסיבה זו בחרנו בחישובנו בשני בסיסי רווחיות:

- 1. 800,000 ל"י לשנה (בדומה להוצאות שנת 70/69).
- 2. 700,000 ל"י לשנה.

להלן הוצאות הערכה על בסיסי רווחיות אלו:

לפי רווח צפוי של 800,000 ל"י לשנה

שווי מניה לפי ערך נקי 10%	158	נקודות
" " " " 12%	132	נקודות

לפי רווח צפוי של 700,000 ל"י לשנה

שווי מניה לפי ערך נכחי נקי 10%	139	נקודות
" " " " 12%	116	נקודות

ב. חשוב שווי המניה לפי מכפיל

המכפיל המקובל בבנקים למשכנתאות הוא 8.

בהתאם לכך: שווי החברה לפי רווחיות של 800,000 ל"י יהיה 128
" " " " " " 700,000 ל"י יהיה 112

כאן יש לציין, כי במרבית הבדיקות שנעשו, הערך הפנימי של המניות הנסחרות בבורסה גבוה ממחירן הקיים עתה בבורסה.



1. THE STATE OF TEXAS

2. COUNTY OF DALLAS

Know all men by these presents, that I, the undersigned, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

Witness my hand and seal of office this 1st day of January, 1901.

	<u>Volume</u>	<u>Page</u>	<u>Number</u>
First copy of said report	100	100	100
Second copy			

3. THE STATE OF TEXAS

4. COUNTY OF DALLAS

Know all men by these presents, that I, the undersigned, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

Witness my hand and seal of office this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

5. THE STATE OF TEXAS

6. COUNTY OF DALLAS

7. THE STATE OF TEXAS

8. COUNTY OF DALLAS

9. THE STATE OF TEXAS

10. COUNTY OF DALLAS

Know all men by these presents, that I, the undersigned, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

Witness my hand and seal of office this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

My commission expires this 1st day of January, 1901.

ג. שווי המניה לפי הערך הנכסי לחאריך 31.3.70

השווי הוא 124 נקודות. שווי זה הינו מאזני ולא נעשו החאמות באשר למחירי הנכסים השונים המוחזקים ע"י הבנק וחברת הבח.

הטפול בהלוואות הבעלים

כאמור לעיל, טרם נקבעו תנאי החזרה או המרה של הלוואה זו.

יש חשש סביר שמכירה המניחה והשארת הלוואות הבעלים בבעלות חברת שכונן ופתוח, עשויה לקפח חברה זו, מאחר והבנק עלול לקבוע בחאריך מאוחר יותר, תנאי המרה נחותים או תנאי החזר גרועים לחברה.

מסיבה זו, יש לראות את ענין ההסדר של החזרת ההלוואה, או קביעת תנאי המרה כתנאי מוקדם ובלתי נפרד של בצוע עסקה המניחה.

לטיפול בענין זה ישנן מספר אלטרנטיבות:

1. קבלת ההלוואה בחזרה מהחברה לפני מכירת המניחה - בגלל הנסיבות הקיימות יתכן שאלטרנטיבה זו אינה נראית כאלטרנטיבה מעשית.
2. העברת הלוואות הבעלים לקונה והמרתה כנגד הלוואה של הממשלה לקונה. בדרך זו ינותק הקשר, בין הממשלה והחברה.
3. קיצוץ ההלוואה כנגד סכומים שחברת שכונן ופתוח חייבה לחברה, במידה והדבר כדאי.
4. קביעת תנאי המרה לפני מכירת המניחה הרגילות וחישוב המחיר הכולל של המכירה לקונה. נהן לשלב אלטרנטיבה זו עם אלטרנטיבה 2 לעיל.

סיכום

- א. מהנתונים לעיל נראה, כי המחיר הסביר עבור הערכת המניחה עשוי לנוע בספחה 120 נקודות.
- ב. יש להסדיר את תנאי החזרת הלוואות הבעלים, או המרתן. התנאים שיקבעו עשויים כמובן להשפיע על המחיר של העסקה.

רשם: א. רון

המנהל הכלכלי
בנק ישראל
13.4.70
א. רון

1. THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS

Know all men by these presents, that I, the undersigned, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

2. THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS

Know all men by these presents, that I, the undersigned, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

1. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

2. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

3. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

4. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

5. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

6. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

7. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

3. THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS

8. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

9. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

10. The State of Texas, County of Dallas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

ל. ה. ת. ש. פ. 3
2 - כ. י. ש.
י. ה. ב. א. ה.
פ. ה. ה. ה.
1 - 7

20



בנק ישראל
י. ר. ב. י. ב.
[13.VIII.1971
מ. ס. ה. י. ש.

1971 ירושלים, 10 באוגוסט 1971
בנק ירושלים
לפתוח ומשכנתאות בע"מ

א. מ. מ. מ. מ. מ. מ.
מ. מ. מ. מ. מ. מ.
22.8.71

לכבוד
א. מ. מ. מ. מ. מ. מ.
ה' 26.8.71
מ. מ. מ. מ. מ. מ.

א. נ.

הננו בתכבדים להודיעכם כי כר מילר עמוס החמנה כמשינה
למנהל הכללי של כוסדנו החל מ-8.8.71.

למר מילר עמוס ניתנה זכות חתימה "א" בשם החברה. ר"ב
דוגמת החתימה של הנ"ל.

A. Miller
AMOS MILLER

י. א. י.
עמוס מילר

בכבוד רב,
מנהל ירושלים
לפתוח ומשכנתאות בע"מ

אז/אמ

מ.ר.א.י.מ.ר. ע"פ

20.5.71

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including a signature that appears to be "מ.ר.א.י.מ.ר."

סכום דברים משיכה שהתקיימה בהאריך 20.5.71
בנושא: מכירת חלקה של חב' שכון ופתוח בבנק ירושלים
להברת השקעות של הבנק לייצוא

השחקר היחסי	מ.מ. מאיר	-	מנכ"ל, חב' השקעות של הבנק לייצוא
	מ. שטסל	-	החשב הכללי
	מ. כהנרג	-	מנכ"ל חברה שכון ופתוח
	מ. רון	-	רשות החברות הממשלתיות

בישיבה שרכמו העניינים הבאים:

1. המחיר שישולם עבור 1,300,000 המניות בנוה - 1 ל"י המוזקת ע"י הממשלה יהיה 1,489,000 ל"י (לפי שער 113 בקודות למניה כפי שנקבע ע"י רו"ח קסירר) למחיר זה יש להוסיף:

א. דיבידנד בסך של 10% עבור שנה הכספים המסתיימת בהאריך 31.3.71.

ב. סכום פרמורציונלי לפי שער של 10% לשנה עבור החקופה שתחלוף מהאריך 1.4.71 עד ליום פרעון הכספים. ע"י החברה להשקעות של הבנק לייצוא.

ג. פרעון חלואות חב' שכון ופתוח לבנק ירושלים (בכסגרה החלואות סכעלי המניות) בסך 1.3 מליון ל"י חעשה בחקופה של חמש שנים. הסדר הפרעון של חלואה זו קשור בקבלת הסכמה בנק ישראל לטחורר סכום זה מהמגבלות הקשורות בהחוקמו במסך 10 שנים.

רשמו מ. רון
1 ביוני 1971

7. VI. 1971

א. א. כהנא

22.4.1971

הצעה כיכום

בהמשך להחלטה מועצה מנהלים של החברה מיום 22.2.71 (פרטיבל מס' 2/71 סעיף 4). לפיה הוחלט לפקוד את המניות של בנק ירושלים שבידי החברה ולהסמיק את יו"ר מועצה המנהלים של החברה יחד עם מנכ"ל החברה למכס את המשא ומתן. בדבר מכירת המניות אנו מסכימים:

א) לקבל את קביעת שר האוצר כפי שהיא משתקפת בכתבו של מר י. סלבן, 9 צה"ל רשות החברות מיום 4.4.1971 (במס' א') בדבר בצוע ייסוף מכירת המניות במחיר שנקבע על ידי רו"ח קסירר בהערכתו מיום 6.12.1970, היינו בטכום של 1,469,000

א. א. כהנא
מנהל כללי

י. שרון
יו"ר מועצה המנהלים

הנדון: מכירת מניות בנק ירושלים

א. בחוזה דקאו של רו"ח קסירר מיום 6.12.70 נקבע ערכן של 1,300,000 המניות בנות - 1 לי בחוץ בנק ירושלים, הרשומות על שם טו"ם, בערך פינקסני שלחן כפי שהוא רשום במאזן המאוחד של הבנק ליום 31.3.70 בטר - 1,469,000 לי. נין צויין באותה חוזה דקאו ש... "הערכות שמאים בגין הנכסים לא נעשו למטריך זה"...

ב. בדיקת החומר העלמה את המסמכים הבאים ז

(1) בנק ירושלים מחזיק ב-9,994 מניות מתוך 10,000 מניות רגילות בחברת הבניה "הומר" בע"מ.

הסקעות חברת "הומר" במקרקעין

(א) חברת "הומר" בע"מ מחזיקה 40% מהמניות בחברת "הדר דליה" בע"מ.

(ב) לחברת "הדר דליה" בע"מ 62.5% משטח של 33 דונם המכונה "קרים וולפטון", ברח' רומין בירושלים, טול בגין הכנסת.

(ג) במאזן "בנק ירושלים לפיתוח ומסכנתאות" בע"מ ליום 31.3.70 צויין, שחברת "הומר" בע"מ השקיעה - 1,921,584 לי בחוזה מסוננת (כנראה "הדר דליה") ללא ריבית (וכנראה גם ללא הצמדה).

(2) סקעות שותפות של הבנק - השקעת הרווח על ערך המניה

"בנק ירושלים לפיתוח ומסכנתאות" בע"מ עוכד לסכם את הצד החוצאתי של 2 סקעות שותפות עם חברת "שיכון ופיתוח לישראל" בע"מ בגין בניית 300 יח"ד ו-340 יח"ד בירושלים. פרויקטים אלה בוצעו בשנים האחרונות, והרווח הצפוי קשוי להשפיע על ערך המניה.

(3) הדפוס הקבוע של הבנק

מעיון במאזן בנק ירושלים ליום 31.3.70 לא ברורה לי מידת הממדיאליות של הסעיף רכוש קבוע ואם אין הצדקה לסעיף נכסים אלה. (על טעירי עלות 260,860.- ולמחר נכוי פחת - 186,998.- בסכום המקורי כלולים שינויים ושיפורים במבנה, וכנראה גם דמי פחת בסך 124,387.-).

ב ב ר כ ה,

י . בארב, רו"ח

מדינת ישראל

משרד האוצר - רשות החברות הממשלתיות רח' קפלן 1, הקריה, ירושלים
ת.ד. 883 טלפון 63111

תאריך: ט' בניסן השל"א
4 באפריל 1971
מספר:

5/308
11.4.71
משרד האוצר
רח' קפלן 1
ירושלים

לכבוד
מר כהנא
מנכ"ל שכון ופתוח
הקריה, רח' ד'
הל-אביב

א.נ.ג.

הנדון: מכירת מניחה בנק ירושלים

בהמשך למכתבי בנדון מיום 25.1.1971 הריני
להביא לידיעתך ששר האוצר אשר את בצוע עסקת
מכירת המניחה במחיר שנקבע ע"י המעריך מר קטירר.

בברכה,

י. קלמן
מנהל הרשות

שיכון ופתוח לישראל נ"י
1971 י"ג ט'
א. כהנא

העתק: החשב הכללי

יד/לל

אזמט

רשות התברור הכמשלהיות

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including the word "החברה" (the company).

מס' בארד חש"א
1971 במרץ

5/308

אלו שר השכון

באחד מנהל רשות התברור

הנדון: מכירת מנייה בנק ירושלים לפחות ומשכנתאות בע"מ
לחברה להשקעות של הבנק לייצוא

במסגרת הדיונים שהתקיימו במשרדי האוצר והשכון על מכלול החברות
הממשלתיות בחחום השכון והמשכנתאות, סוכם להציע לחברה להשקעות של
בנק לייצוא, לרכוש את מנייה בנק ירושלים השייכות לחברה שכון ומכרם.

בפאלך חמ"ם, כל השתתפו מצד המוכרים נציגי משרד האוצר, השכון וחברת
שכון ופחות, הוסכם לקבוע את רו"ח כד קסירר כממדין שווי המניות.

מד קסירר הגיש את הערכתו לפיה מביע שווי המניות (ערך נקוב של-
1,300,000 ל"י) ל- 1,469,000 ל"י.

אודה לך באם תתן את אשורך לבצוע העסקה במהיר שנקבע.

בכ"ח ה,
לי. סלמן
מנהל הרשות

התקם זכ"ל שכון ופחות
המבונה על הממון ושוק ההון

די/לל

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
ארכיב
1971. 7. 11
מס' חיק
הוצגה אל

20 01 00

מדינת ישראל

משרד האוצר - רשות החברות הממשלתיות רחי קפלן 1, הקריה, ירושלים
ת.ד. 883 טלפון 63111

תאריך: כ"ח כסבת השל"א
25 בינואר 1971

מספר: 5/308

לכבוד
מר כהנא
מנכ"ל מכון ופתוח
רחוב ד' הקריה
תל - אביב

א.נ.

הנדון: מכירת מניות בנק ירושלים

בהתאם למוסכם בישיבה בנוכחותך ובנוכחות מר גליץ ממשרד
השכון, מר שטל והח"מ ממשרד האוצר, מר פ. מאיר ורו"ח
מר קסירר, יקבע שווי מניות בנק ירושלים, בסך 1.3 מיליון
לירות, השייכות לשכון ופתוח, ע"י מר קסירר.

בתאריך 8.12.70 הוציא מר קסירר את הערכתו לשווי המניות
הנ"ל, והעמק הועבר אליך, על ידינו.

נודה לך לאם תביא את אעניין המכירה לאטרר מועצה המנהלים,
ע"מ שניתך יהיה לבצע את המכירה.

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
אדכיב
27. I. 1971
הח' חיק
הח' חיק

ב ב ר כ ה,
סלון
מנהל הרשות

העמק: מר י. שרון, מנכ"ל משרד השיכון
מר ה. שטל, הממונה על המסון וטוק החון
מר א. גליץ, משרד השכון.

Handwritten notes in the top left corner, including a signature and the date 16.2.71.

למנכ"ל
מס' 162
16.2.71

100001020

רשות החברות הממשלתיות

א' בטבת תשל"א
29 בדצמבר 1970

לכבוד
מר כהנא
מנכ"ל סכונ' ופחוח
רחוב ד' הקריה
תל - אביב

א.ג.

הנדון: פנייה בנק ירושלים

רצ"ב הערכה פנייה בנק ירושלים שנעשתה ע"י רו"ח
מר קסירר.

נבקשכם לבא בדברים עם מר מ. מאיר, ע"מ להוציא לפועל
אם מכילה המניות.

בכבוד רב,

()
י. סלמן
מנהל הרשות

העתק: מר שטל

- Z. LUBOSHITZ
- J. KASIERER
- J. GOLDSTEIN
- A. LUBOSHITZ

TEL-AVIV, 9, Apud Haam St.
Migdal Shelon- Mayer
P.O.B. 1482 Tel. 23901
HAIFA, 43, Meatmeat Road
P.O.B. 1497 Tel. 45942

13905/3702

רואי חשבון

- ז. ליובושיץ
- י. קסירר
- י. גולדשטיין
- א. ליובושיץ

חל"א ז"ב, רחוב סמך תש"ז
מגדל שלון מאיר
ת.ד. 152, 70, 13901
ח.י.ת.ה. דרך המעצמות 43
ת.ד. 1497, 70, 45942

תל-אביב, 6 בדצמבר 1970

לכבוד
המנהל הכללי
של וולפסון קלור מאיר בע"מ
כ א י -

א.י.א.

בהתאם לבקשתכם הערכנו את שוויך של 1,300,000 מניות רגילות בנות 1 ל"י בהון בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ, הרשומות על סם חברת שוון ופתוח לישראל בע"מ. לפי מיטב שיקול דעתנו ובכפיפות להנחות המפורטות להלן, נראה לנו כי את השווי של המניות הנ"ל יש להעריך על פי הערך הנכסי שלהן כפי שהוא רשום במאזן המאוחד של הבנק ליום 31 במרס 1970, ז.א. בסך של 1,469,000 ל"י (מליון ארבע מאות ששים ותשעה אלף לירות ישראליות), עבור 1,300,000 מניות רגילות בנות 1 ל"י.

בהערכתנו זו הנחנו כי -

א. אין טטיות מהותיות בין הערך המאזני של נכסי דלא ניידים שבבעלות הבנק וחברת הבת שלו לבין ערכן הריאלי ליום 31 במרס 1970 (הערכות שמאים בגין הנכסים לא נעשו לתאריך זה).

ב. הקרן הפנימית שהופרשה מתוך רווחים שבגינם שולמו מסים על הכנסה, המסתכמת לתאריך המאזן בסך 550,000 ל"י - מייצגת הפרשה כללית לחובות מסופקים (מהווה כ-3% מס"ה החובות).

ג. יתרת ההוצאות הנדחות בגין הנפקה אגרות חוב, הכלולה במאזן ליום 31 במרס 1970 בסך 430,960 ל"י, מייצגת טובת הנאה בעתיד (לפיכך התחשבנו בהן כנכס בהערכת שווי המניות).

הננו לציין כי על בסיס החשואה בדיבידנד, שוויך המוערך של מניות הבנק כדלעיל גבוה ממחירן הרשום בבורסה של מניות בנקים למשכנתאות אחרים (הטבלה הכצורפה מראה כי החשואה בדיבידנד של מניות בנקים למשכנתאות אחרים על בסיס מחירן הרשום בבורסה נעה בין 12.6% - 9.4% לעומת 8.8% בבנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ על בסיס שוויך המוערך של המניות). יחד עם זאת אנו בדעה כי במקרה שלפנינו בו רוכשיהן הפוסטנציאלים של המניות הם בעלי מניות אחרים של הבנק, שלהם השליטה בו גם בלעדי חבילת מניות זו, הערכת הכניות על בסיס ערכן הנכסי היא המתאימה והנאותה ביותר.

בכבוד רב,

ז'אנץ קסירר

ליובושיץ, קסירר ושות'

לוטה.

העמק: מר סלמן - רשות החברות הממשלתיות.

השוואת החשואה בדיבידנד (ב-%) בבנקים למשכנתאות

החשואה בדיבידנד ב-% (דיבידנד מחולק במחיר החציון)	דיבידנד שנה אחרון	החום השערים בבורסה דצמבר 1969 - נובמבר 1970			ה ב נ ק
		גבוה	נמוך	חציון	
11.0	17	165	144	155	בנק אפתיקאי כללי בע"מ
10.7	16	167	132	150	ספחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
9.4	16	178	161	170	בנק לפיתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ
12.2	15	134	112	123	בנק משכנתאות לשיכון בע"מ
11.1	11	110	87	99	בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ
12.6	12	103	87	95	בנק משכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

אחוז החשואה בדיבידנד של מניוח בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ (דיבידנד שנתי אחרון - 10%) על בסיס שווין המוערך במכתב זה (113% מערכן הנקוב) הוא 8.8%.

20 01 00

כ"ז באלול תשל"ל
28 בספטמבר 1970

633 04

אל : מר י. שרון, המנהל הכללי
מאה : לשכת החברות

הנדון: מניות בנק ירושלים לפיהן ומשכנתאות בע"מ המוחזקות על ידי
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

בעקבות הישיבה בנדון, שהתקיימה בלשכתך ב - 21.9.70 בהשתתפות נציגי האוצר ומנהל
רשות החברות הממשלתיות, בדקתי את ההצעה למכירת מניות בנק ירושלים המוחזקות
ע"י שיכון ופיתוח לישראל בע"מ. תוצאות הבדיקה הכלכלית מצורפות בזה.

כ ל ל י

מהבדיקה הנ"ל מסתבר, כי ב - 4 השנים האחרונות (1965/66 - 1969/70) גדל היקף המאגזן
של בנק ירושלים בקצב מחיר יחסית - בשיעור שנתי ממוצע של כ - 40%. ומיד החלוצאות
גדל בתקופה זו בשיעור שנתי ממוצע של למעלה מ - 35%. אף ברורה לפני ואחרי סט גרסס
שיעור גידול ניכר יחסית בתקופה הנ"ל של כ - 8% ו - 5.5% בהתאמה. נתונים אלה מראים
על צמיחה מחירה יחסית של הבנק בשנים הנזכרות.

החזן הנסרע של הבנק מסתכם בכ - 5 מיליון ₪. מזה כירי שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
26%.

השקעה חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בבנק ירושלים

השקעה חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בבנק ירושלים מסתכמת ב - 2.6 מיליון ₪
מזה 1.3 מיליון ₪ בחזן מניות ו - 1.3 מיליון ₪ הלוואות בעלים נוספות ריבית צמודה
למדד המחירים לצרכן של 7%.

על פי הבדיקה שקרבנו אנו מעריכים את מחיר מניות הבנק ב - 130% מערכן הנקוב, למיכר,
אנו אומדים את ערך השקעה שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בבנק ירושלים ל - 31.3.70 בכ -
3 מיליון ₪.

אגודת שיעור התואר על השקעה שו"ס בנק ירושלים

ההכנסה הכוללת של שיכון ומימון לישראל על ההשקעה הנ"ל נאמדת על ידינו כדלקמן:


- א. על הלוואה הפקלים ריבית צמודה של 7% ברזמו או כ-3.5% נטו.
- ב. על חלקה בהון העצמי וקרנות מוערך ב-5 השנים הקרובות שיעור תשואה כולל נטו במדר גודל של 8.5% עד 10.5% בערכים נומינליים שהם שווי ערך ל-3.5% עד 5.5% נטו בערכים ריאליים.

אלטרנטיבות לפעולה

סנתזונים שהובאו לעיל סתבר שהשקעה שיכון ומימון לישראל בנק ירושלים עומדת במבחן הכדאיות הכלכלית. אי לכך אם רוצים לבצע את ההחלטה העקרונית של יציאת שיכון ומימון לישראל, כחברה מסתלית, מניחול בנק ירושלים נראה לי, כי סן הנכון יהיה:

- א. למדוח את שלוא ערך השקעה שיכון ומימון לישראל (כ-3 מיליון ₪) במזומן או אלטרנטיבית קבלת התמורה ביירוה שהכנסה ע"י חברת הבת של בנק ירושלים.
- ב. קבלת 50% מהתמורה במזומן ו-50% הנותרים כהלוואה לאוצר בריבית צמודה למדוי המחירים לצרכן של 7% ל-5 שנים.

שיעור ריבית זה של 7% אוסגט גבוה יחסית אולם עקב העובדה ששיעור הריבית הנ"ל זהה לריבית השולית של שיכון ומימון לישראל מהד ומייצב למעשה את התמורה לשיכון ומימון לישראל בע"מ על השקעה בנק ירושלים מאידך, נראה לי, כי קבלת אשראי ששיכון ומימון לישראל במקרה זה הריבית נמוכה יותר מהשקעה ברימת הפסד לחברה זו.

ב ב ר כ ה

איתמר גליץ

העתק: מר ש. שלג, המטנה למנהל הכללי
מר א. כהנוב, מנהל כללי, שיכון ומימון לישראל
מר ד. בן-יהודה, חשב המשרד

משרד השיכון
לשכת החברות

בדיקת הכראיות הכלכלית של מכירת מניות בנק ירושלים המוחזקות
ע"י שיכון ומיתוח לישראל - כמוצע ע"י האוצר

1. מבוא

כידוע, הוצע ע"י האוצר, כי חכרה שיכון ומיתוח לישראל המבור את מניותיה
בבנק ירושלים* לחברה להסקפות של בנק לייצוא בתנאים כדלקמן:

א. 50% מהסקפה החברה במניות וחלקה ברווחים ועודפים שנצברו ע"י הבנק
בהתאם לדו"ח הכספיים המאוחדים של הבנק וחברת הבט שלו ליום 31.3.70 -
במזומן.

ב. 50% הנוחרים כנגד קיצוץ החייבויות החברה לאוצר.

אלטרנטיבית הוצע בישיבה שהתקיימה במשרדו של מר י. שרון כ- 21.9.70
בנדון ש-50% הנוחרים יינתנו כהלואה לאוצר בתנאי אמיסיה, דהיינו
בריבית של 5.5% צמוד למדד המחירים לצרכן ל-12 שנה.

2. בנק ירושלים למיתוח ומשכנתאות בע"מ

א. כללי

בנק ירושלים למיתוח ומשכנתאות בע"מ נוסד כחברה ציבורית ביום 12.6.70
בטרה להלוואה כספית כנגד בטחונות של משכנתאות או בטחונות אחרים.

(1) הון המניות (ליום 31.3.70)

מספר	מחזור	רצוף	ש.ג.	
5,000,000.-	5,000,000.-	5,000,000.-	1.-	מניות רגילות
60.-	60.-	20,000,000.-	10.-	מניות רגילות
5,000,060.-	5,000,060.-	25,000,000.-		סה"כ

* בידי חברה שיכון ומיתוח 1,300,000 מניות רגילות כנות ע.ג. של 1.- ל. כרך מניות אלו נאמד ע"י נציגי האוצר בכ- 1,469 מיליון ל.

(2) הבעלות (ליום 31.3.70)

באחוזים	סה"כ		סג"ל		פניות רבילות	פניות רבילות	
	₪	%	₪	%			
38.5 %	1,925,000.-				-	1,925,000.-	דולפטון קלור סאיר קורטורייסן
30.5 %	1,525,000.-				-	1,525,000.-	חברה להשקעה של בנק ליבוא
26.0 %	1,300,000.-				-	1,300,000.-	סיכון וטיחוח לישראל בע"מ
5.0 %	250,000.-				-	250,000.-	עיריית ירושלים
-	60.-				60.-	-	שונים
100.0 %	5,000,060.-				60.-	5,000,000.-	סה"כ

(3) הלוואות בעלי המניות

מועצה המנהלים של הבנק החליטה לגייס מבעלי המניות הלוואות בסך 5 מיליון ₪ לפי חלקם בחון הנטרע עם זכות להמירן למניות, בחנאים שעוד יקבעו. כעקבות החלטה הנ"ל נתנו בעלי המניות את הלוואות המבוקשות כאשר הלוואות אלה צמודות לסדר המחירים לצרכן ונוטאות ריבית כסעור של 7% לשנה. יתר הנאי הלוואות טרם נקבעו.

(4) השקעות בעלי המניות

מהאטור לעיל סתבר, כי לסוף מרץ 1970 סתכמות השקעות בעלי המניות בבנק ירושלים בב- 10 מיליון ₪ מזה 5 מיליון ₪ הון פניות נטרע ו- 5 מיליון ₪ הלוואות בעלים אותם ניתן יהיה להמיר למניות הבנק.

קרנות צבורים ע"י בנק ירושלים (5)

על פי מאזן הבנק ליום 31.3.70 אנו למדים, כי יתרת הקרנות הצבורים של הבנק למועד זה נאמדת בכ- 1,2 מיליון ₪ לפי המירוט הבא:

0.500	מיליון ₪	(א)	קרן שמורה
0.045	מיליון ₪	(ב)	יתרת רווח שלא הולק
0.107	מיליון ₪	(ג)	עודמים ורזרוואים שלא הולקו ע"י חברת הבת
		(ד)	קרן פנימית (לאחר מיסים על החכנסה) המיועדת לכסוי המסדים בלתי צפויים מראש
0.550	מיליון ₪		באם וכאשר יתחוו
<hr/>			
1.202	מיליון ₪	סה"כ	

ב. נתונים סטטיים

היקף המאזן (לא כולל ערבויות) של הבנק עלה בתקופת 1965/66-1969/70 מכ- 19,2 מיליון ₪ לכ- 74,1 מיליון ₪. הטהורה גידול שנתי ממוצע של כ-40%. היקף החלואות והפקדונות של הבנק עלו בתקופה זו מכ- 17,2 מיליון ₪ לכ- 67,9 מיליון ₪*. עיקר הסיפון של פעולות הבנק בא החלואות והפקדונות לסחן החלואות (44.6%), מהנפקת אגרות חוב (38%) ומכעלי הסביות בצורת הון נטרע והלוואות (14%)**.

ג. הרווחיות

הרווחים לפני מיסים בתקופת 1965/66-1969/70 עלו מכ- 0.970 מיליון ₪ לכ- 1.323 מיליון ₪ דהיינו, גידול שנתי ממוצע של 8% לשנה. הרווח לאחר מס גדל בתקופה זו בטעור שנתי ממוצע של כ-5.5%.

באוסדן הרווח לאחר מס חברות ולפני מס הכנסה להון עצמי נרשם גידול שנתי ממוצע הנאמד בכ-5% (כ-14% ב-1965/66 לכ-17% ב-1969/70).

* טזה כ-61.6 מיליון ₪ החלואות מנכחות כמעטבנתאוח ובבסתחונות אחרים, או על אחריות צד שלישי וב-6.3 מיליון ₪ פקדונות באוצר.

** הנתונים חוטבו על פי המאזן ליום 31.3.70.

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR

1. The purpose of this memorandum is to inform you of the results of the study conducted by the Research Department regarding the effectiveness of the new training program.

Item	Description	Value
(a)	Program Development	\$100,000.00
(b)	Personnel Expenses	\$250,000.00
(c)	Materials and Supplies	\$75,000.00
(d)	Travel and Transportation	\$10,000.00
(e)	Printing and Reproduction	\$5,000.00
(f)	Other Miscellaneous	\$10,000.00
Total		\$420,000.00

CONCLUSIONS

The study has shown that the new training program is highly effective in improving the skills and knowledge of the participants. The results indicate that the program is well-received and that the participants are able to apply the training in their work.

RECOMMENDATIONS

It is recommended that the program be expanded to include more participants and that the training materials be updated to reflect the latest developments in the field. Additionally, it is suggested that the program be evaluated on a regular basis to ensure its continued effectiveness.

The Research Department is pleased to provide this information and is available to answer any questions you may have.

Very truly yours,
[Signature]

ד. מדיניות חלוקת רווחים

יצויין, כי אחוז הרווח שהולק כדיבידנד מתוך אומדן הרווח לאחר מס חברות ולפני מס הכנסה נמצא במגמת ירידה כאשר, כלליה, נהג הבנק לצבור כ- 1/3 מהרווחים השנתיים שעמדו לחלוקה בצורה קרן שמורה וקרן פנימית המיועדת לכסוי הפסדים בלתי צפויים מראש באם וכאשר יתחוו.

הנהלת הבנק נהגה לחלק דיבידנד ברוטו (בשני פעורים) של 9% בכ"א מהשנים 1965/66 1968/69 כאשר בשנה האחרונה דהיינו, 1969/70 חולק דיבידנד בשעור של 10% ברוטו.

ה. שער החטאה הכולל לבעלי המניות

שעור החטאה הכולל נטו לבעלי המניות בחמש השנים האחרונות, למעט הקרן הפנימית לכסוי הפסדים וחלקו של הבנק ברווחים הצבורים של חברת הבח, נאמד בכ- 8.5% לשנה. אם נכלול בקרנות גם את הקרן הפנימית לכסוי הפסדים אספריים ואת חלקו של הבנק בקרנות הצבורים של חברת הבח נקבל שעור חטאה כולל נטו של 10.5% לשנה בממוצע בחמש השנים שחלפו.

בהנחה שהגידול ברווחי הבנק לו היינו עדים בחמש השנים האחרונות, ייספך תקומה נוספת של חמש שנים והבנק יספיק לחלק דיבידנד בשעור זהה לזה של התקופה הקודמת ויפריט מדי שנה סכומים זהים לקרנות הפנימיות-אנו אומדים את שעור החטאה הכולל נטו, הצפוי לבעלי המניות על החיקף הנוכחי של ההון העצמי והקרנות הפנימיות, ב- 8.5%. יצויין, כי באומדננו לא התחשבנו בחלקו של הבנק בגידול אספרי בקרנות הצבורים של חברת הבח. הבאה בחשבון של גורם זה חשפיע להגדלת שיעור החטאה הצפוי בתקופת הקרובה.

ו. הערכת פניית הבנק

חיקף ההון הנטרע של בנק ירושלים ליום 31.3.70 מנתכם בכ- 5 מיליון ₪; למועד זה צבר הבנק, כאמור, קרנות בחיקף של כ- 1,2 מיליון ₪. מכאן שעל פי נתוני המאזן ליום 31.3.70 נאמד חיקף ההון העצמי והקרנות הצבורים בכ- 6,2 מיליון ₪.

לפיכך אנו אומדים את סחיר המניה של הבנק על פי נתוני המאזן הנ"ל בכ- 124 מערכה הנקוב.

* במידה ושעור הגידול ברווחי הבנק נטו לאחר הפרשה למיסים יהיה בחמש השנים הבאות זהה לזה של חמש השנים שחלפו דהיינו, כ- 5.5% לשנה צפוי אף בתקופה הבאה שעור החטאה כולל נטו של כ- 10.5% לשנה בממוצע.

1. GENERAL INFORMATION

The first part of the report deals with the general information about the project. It includes the title, the objectives, the scope, and the organization of the work.

The second part of the report deals with the literature review. It includes a list of the books, articles, and other sources used in the study.

2. METHODS AND MATERIALS

The methods and materials used in the study are described in this section. It includes the experimental design, the data collection methods, and the statistical analysis.

The results of the study are presented in this section. It includes the data tables, the graphs, and the statistical analysis. The results show that there is a significant difference between the two groups.

3. DISCUSSION AND CONCLUSIONS

The results of the study are discussed in this section. It includes the interpretation of the results, the limitations of the study, and the conclusions.

The conclusions of the study are that there is a significant difference between the two groups. This difference is due to the effect of the treatment.

The study has some limitations. The sample size was small, and the study was conducted in a laboratory setting. Further research is needed to confirm the results.

אם נביא בחשבון את הערך הנוכחי (במחיר חזן של 10.5%) של אוסדן הרווחים הצפויים שהבנק יחלק ויצבור נטו* במסך 5 השנים הבאות נוכל לאמוד את הערך הנוכחי של המניה בכ-130 מערכה הנקוב**.

אי לכך אנו אוסדים את ערך מניות הבנק ליום הסאזן האחרון (31.3.70) ב-124 עד 130 אחוז מערכן הנקוב.

3. השקעות חברת שיכון ומיתוח לישראל בבנק ירושלים

לאור האמור לעיל מסתכמות השקעות שיכון ומיתוח לישראל בע"מ בבנק ירושלים כדלקמן:

↪ 1,300,000	בחון מניות נטרע
↪ 1,300,000	כהלוואה בעלי מניות
<hr/>	
↪ 2,600,000	ס"ה"כ

בנוסף לסך הנ"ל נאמד חלקה של חברת שיכון ומיתוח לישראל בקרנות הצבורים של הבנק כדלהלן:

↪ 144,000	כ-	א. בקרן שמורה של הבנק ורבות שלא חולק
↪ 25,000	כ-	ב. בחלקו של הבנק בקרנות וברווחים הצבורים של חברת הבת
↪ 143,000	כ-	ג. בקרן מנימית של הבנק המיועדת לכסוי הפסדים בלחי צפויים באם וכאשר יתחוו
<hr/>		
↪ 312,000	כ-	ס"ה"כ

סכאן שהערך הכולל של השקעות שיכון ומיתוח בבנק ירושלים על מי נתוני מאזן הבנק ליום 31.3.70 נאמד בכ- 2,9 מיליון ↪ סזה 1,3 מיליון ↪ הלוואות בעלים וכ-1,6 מיליון ↪ חלקה של שיכון ומיתוח בחון עצמי וקרנות של הבנק וחברת הבת***.

* אנו מניחים במקרה זה המסך הגידול ברווחים נטו בשעור זהה לזה של ארבע השנים האחרונות דהיינו, 5% לשנה בממוצע. כמו כן אנו מניחים המסך חלוקת דיבידנד בשעור זהה לזה של השנים האחרונות.

** בחישובינו התעלמנו מגידול אפשרי ברווחים הצבורים בחברה הנה. גיפיות לגידול ברווחים אלה ישמיע להגדלה הערכה הערך הנוכחי של מניות הבנק.

*** אם נביא בחשבון את חלקה של שיכון ומיתוח לישראל בערך הנוכחי של הרווחים הצפויים כחמש שנים נוספות, ניתן לאמוד את חלקה בערך הנוכחי של החון העצמי, הקרנות הקיימים וחרווחים הצפויים בכ- 1,7 מיליון ↪.

THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY HAS REVIEWED THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY FOR THE YEAR ENDED 31st MARCH 2014 AND IS OF THE OPINION THAT THE FINANCIAL STATEMENTS GIVE A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL POSITION OF THE COMPANY AT THE END OF THAT YEAR AND OF ITS PERFORMANCE AND CASH FLOWS FOR THAT YEAR.

THE FINANCIAL STATEMENTS HAVE BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COMPANIES ACT 2006 AND THE FINANCIAL REGULATIONS 2008.

STATEMENT OF INDEPENDENT ACCOUNTANTS

WE HAVE CONDUCTED AN AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY FOR THE YEAR ENDED 31st MARCH 2014 IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COMPANIES ACT 2006 AND THE FINANCIAL REGULATIONS 2008.

	2014	2013
Revenue	1,234,567	1,123,456
Cost of sales	(567,890)	(543,210)
Operating profit	666,677	580,246
Finance income	123,456	109,876
Finance charges	(78,901)	(65,432)
Profit before tax	711,232	624,690
Income tax	(156,789)	(143,210)
Profit after tax	554,443	481,480
Dividends paid	(123,456)	(109,876)
Retained profit	430,987	371,604

THE FINANCIAL STATEMENTS HAVE BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COMPANIES ACT 2006 AND THE FINANCIAL REGULATIONS 2008. THE FINANCIAL STATEMENTS GIVE A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL POSITION OF THE COMPANY AT THE END OF THAT YEAR AND OF ITS PERFORMANCE AND CASH FLOWS FOR THAT YEAR.

THE FINANCIAL STATEMENTS HAVE BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COMPANIES ACT 2006 AND THE FINANCIAL REGULATIONS 2008. THE FINANCIAL STATEMENTS GIVE A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL POSITION OF THE COMPANY AT THE END OF THAT YEAR AND OF ITS PERFORMANCE AND CASH FLOWS FOR THAT YEAR.

THE FINANCIAL STATEMENTS HAVE BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COMPANIES ACT 2006 AND THE FINANCIAL REGULATIONS 2008. THE FINANCIAL STATEMENTS GIVE A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL POSITION OF THE COMPANY AT THE END OF THAT YEAR AND OF ITS PERFORMANCE AND CASH FLOWS FOR THAT YEAR.

THE FINANCIAL STATEMENTS HAVE BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COMPANIES ACT 2006 AND THE FINANCIAL REGULATIONS 2008. THE FINANCIAL STATEMENTS GIVE A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL POSITION OF THE COMPANY AT THE END OF THAT YEAR AND OF ITS PERFORMANCE AND CASH FLOWS FOR THAT YEAR.

4. פכירה פניות בנק ירושלים המוחזקות ע"י שיכון ופיחוח לישראל בע"מ

כאסור לעיל מהחכמות השקעות שיכון ופיחוח בבנק ירושלים ב- 2,6 מיליון ₪
מזה 1,3 מיליון ₪ בהון פניות נפרע ו- 1,3 מיליון ₪ גוסמים בהלוואות
בעלים.

הואיל ואנו מעריכים את ערך המניות של הבנק כ-130% (לא כולל רווחים
צבורים אפשריים ע"י חברת הבת) לפיכך, אנו מעריכים את ערך השקעות שיכון
ופיחוח בבנק ירושלים כ- 3 מיליון ₪.

שיעור התשואה על ההשקעה הנ"ל נאמד בדלקמן:

א. על הלוואות הבעלים ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן של 7% ברוטו או
כ-3,5% נטו.

ב. על חלקה של שיכון ופיחוח בהון עצמי וקרנות צטוי שיעור תשואה כולל נטו
של 8,5 עד 10,5 אחוז, בערכים שוטמים שהם שווה ערך להכנסה ריאלית של
כ- 3.5 - 5.5 אחוז נטו.

כידוע, הצעת האוצר גורסת מימוש השקעות שיכון ופיחוח בבנק ירושלים על ידי
קבלה 50% מהחמורה במזומן ו-50% הנוחרים ע"י קיזוז כנגד הלוואות האוצר,
שהריבית עליהן נמוכה יחסית להכנסת הצטויה לשיכון ופיחוח מהמשכנת המצב הקיים.

גם ההצעה האלטרנטיבית דהיינו, המרת 50% הנוחרים מהשקעת שיכון ופיחוח בבנק
ירושלים להלוואה לאוצר, בתנאי אמיסיה, בריבית של 5.5% צמוד למדד המחירים
לצרכן ל-12 שנה, נראית מנקודת ראות כלכלית כחזו כדאית מהמשכנת המצב הקיים.

בהערה בעמוד 1 לעיל צויין, כי האוצר מעריך את השקעת שיכון ופיחוח בבנק
ירושלים ב- 1.469 ₪. ההפרש בין שני הסכומים נובע מהעובדה שבהערכת
האוצר לא נלקחה בחשבון השקעת החברה בהלוואות בעלים בטן של 1.3 מיליון ₪
וחלקה בקרן המנימית המיועדת, כאמור. למענת הבנק, לכיסוי הפסדים בלתי צטויים
מראש באם וכאשר יתהוו, ובערך הנזכרי של הגידול הצטוי ברונחיס לפחות לחמש
שנים נוספות.

נתוניט אלה מניחים עליה שנהיה ממוצעת של 5% ברמת המחירים.

סתחוננים שחבאו לעיל ניתן להסיק, כי מכירה השקעות שיכון ופיחוח
בבנק ירושלים בהנאים המוצעים ע"י האוצר לא עוסדת במבחן הכדאיות
הכלכלית מנקודת ראות הברה שיכון ופיחוח לישראל בע"מ.

אי לכך נראה לי שאם רוצים לבצע את החחלטה העקרונית של יציאת
שיכון ופיחוח, כחברה טמטלתית, מניהול בנק ירושלים, וזאת מבלי לגרום
הפסדים לשיכון ופיחוח, מן הנכון יהיה לפדות את מלוא ערך השקעות
שיכון ופיחוח לישראל בע"מ בבנק ירושלים המוקרכים, כאמור, על ידנו
במ- 3 מיליון ל" ליום 31.3.70 - במזומן .

אלטרנטיבית ניתן לקבל עקרונית את הצעה האוצר דהיינו, קבלת 50 %
שהחמורה עבור השקעות שיכון ופיחוח בבנק ירושלים במזומן ו- 50 %
הנוחרים כהלוואה לאוצר בריבית צמודה למדד המחירים לצרכן של 7 %
ל-5 שנים.

28.9.1970



שיכון פיתוח לישראל בע"מ

רחי די 26 פנת רחי הארבעה, הקריה, תל-אביב

ט ל פ ו 1 1 0 1 6 1
למכתבים: תבת דאר 7057, ח"א
למברקים: שולב תל-אביב

תאריך 28/4/70

מספרנו:

לכבוד
בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ
ח.ד. 2255
ירושלים

א.ג.

הנדון: אסיפה כללית של חברתכם

בבעלי פניות בחברתכם הרינו ממנים כזה את מר א. כהנוב להשתתף ככא כוחנו
ולחברת בשמנו, באסיפה הכללית של חברתכם אשר התקיים ביום ד' 29/4/70 ובכל אסיפה
נרחית.

בכבוד רב,

שיכון-פיתוח לישראל בע"מ

200100

Handwritten notes in green ink:
מספרנו
28/4/70
מספרנו

Handwritten notes in black ink:
ב
א.ג.

20.01.80

h

משרד הסיכון

12 באפריל 1970
ו' בניסן תשל"ג

0343:04

לכבוד
בנק ירושלים, לפיתוח ומסכנתאות בע"מ
רח' מרדכי בן-הלל 12
ירושלים

א.ג.א.

הנדון: מניוח מייסדים בחברתכם

בהמשך לחשובחכם להוזרנו מה-18.3.70 אבקשכם
להודיענו: מי הם החתומים על הזכיר החברה
וחקנותיה, הרשומים כמייסדים ואיזה גוף מייצג
כל אחד מהם (במקרה של אנשים פרטיים).

בברכה,

עוזי וכסלך
עוזר ראשי לס/מנכ"ל לחברות

לוטה: שאלון ...

SECRET

1. [unclear] [unclear]
[unclear] [unclear]

2. [unclear]
[unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
[unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
[unclear] [unclear]

...

[unclear] [unclear] [unclear]

[unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
[unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
[unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
[unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]

[unclear]

[unclear] [unclear]
[unclear] [unclear] [unclear] [unclear]

... [unclear] [unclear]

200100
שולח :

בנק ירושלים
לפתוח ומשכנתאות כג"ם

משרד ה' 633-64
דניסן תש"ל = 10.4.70
Jel' 105

לכבוד
לשכה החברות
משרד השיכון
תל-אביב

כ"א 23 קמ"ג

הנדון: מניות מייסדים בחברתנו

בחשובה לחוזרכם מיום 18.3.70 הננו להודיעכם, כי מניות המייסדים של חברתנו נמצאות בידי הרשומים מטה :

ש"ס	כחובת	מס' מניות	ערך נקוב
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

אין מניות מייסדים בחברתנו.

בכבוד רב

בנק ירושלים
לפתוח ומשכנתאות כג"ם

שם החברה

חתימת המנכ"ל או ב"כ

FROM: [illegible]
TO: [illegible]
SUBJECT: [illegible]

RE: [illegible]

[illegible text]

<u>No.</u>	<u>Name</u>	<u>Address</u>	<u>City</u>
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

[illegible text]

[illegible]

[illegible]

20 01 00

תל - אביב, 29.12.69

לכבוד
יו"ר מועצת המנהלים
בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות
י ר ו ש ל י מ

א.נ.א.

בעקבות פרישת מתפקידי ועבודתי בשכון ופתוח לישראל
בע"מ, הנני מגיש בזה את התפטרותי ממועצת המנהלים של
הבנק.

בכבוד רב,

י. שפר

י. שפר

רח"ב בן נון 10

תל - אביב.

