בם: פעם לא הושלמה צנרת ה
פון, ופעם היתה זו העוריה שהו
דיעה על סירובה להעניק שירותים
למקום, כל־עוד לא הוסדרה עבודת
התשתית.

390600

דבר
עתון פועלי ארץ ישראל

4.8 מיליון ל"י רווחי „אזורים"

מאת פועדי הכלכלי של „דבר"

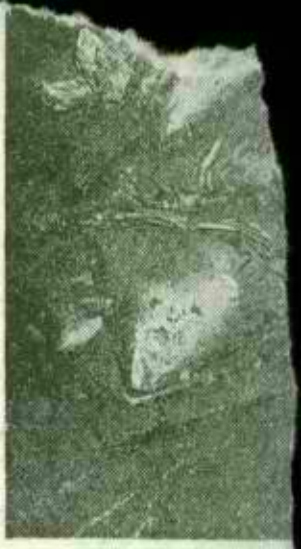
חברת הבניה „אזורים" של קונצרן „כלל" סיימה את 1972 ברווח לפני מס של 4.85 מיל־יון ל"י, לעומת 1.54 מיליון ל"י ב־1971. הרווח הנקי, לא־חר ניכוי מס, מסתכם ב־2.2 מיליון ל"י, לעומת 687,332 ל"י בשנה הקודמת.

היקף המאזן של „אזורים" גדל מ־32 מיליון ל"י ל־60 מיליון ל"י, כשהיקף העבודות שבידי החברה עלה על 360 מיליון ל"י, לעומת 150 מיליון ל"י ב־1971. הנהלת „אזורים" מצפה להשלים השנה עבודות בנייה בהיקף של כ־140 מיליון ל"י. מלאי הקרקעות ש־בידי החברה גדל מ־15 מיליון ל"י ב־1971 ל־24.5 מיליון ל"י ב־1972.

„אזורים" תשלם דיווידנד בשיעור של 10 אחוז בעד שנת 1972, ב־שנים קודמות לא שילמה החב־רה דווידנד.

בשנים האחרונות חל מפנה ב־פעילות החברה. עד 1970 עסקה „אזורים" בעיקר בבניית דירות

במסגרת השיכון הציבורי. בת־קופה האחרונה החלה החברה גם לפתח מרכזים מסחריים, בנייני מש־רדים, בתי־מלון וכן לעסוק בבניית מגורים לשוק החופשי.



ם את השקים, נא׳ים ללבוש
ת מפני אבק המלט

לט בתפו׳ת.

מדוע נעש׳ התהליך האב׳ סורדי הזה? מסביר מנהל „נשר" מר ארדינסט: „הקב׳לנים זקוקים גם לשקים, לכן אנו אורזים חלק בשקים. ירדנו עם האריזה עד למינימום ה׳ אפשרי. היום אנו אורזים רק 1500 טונות בשקים ליום. כדי לחוריד גם כמות זו יש צורך לפטר פועלים. היבוא הגדול בשקים הוא רק זמני. בשל תופעה זמנית, אין בדעתנו ל׳ פטר פועלים ולגרום לשביתות".

(כתבה שנייה בסידרה)

לט בתפו׳ת.
מדוע נעש׳ התהליך האב׳
סורדי הזה? מסביר מנהל
„נשר" מר ארדינסט: „הקב׳
לנים זקוקים גם לשקים, לכן
אנו אורזים חלק בשקים. ירדנו
עם האריזה עד למינימום ה׳
אפשרי. היום אנו אורזים רק
1500 טונות בשקים ליום. כדי
לחוריד גם כמות זו יש צורך
לפטר פועלים. היבוא הגדול
בשקים הוא רק זמני. בשל
תופעה זמנית, אין בדעתנו ל׳
פטר פועלים ולגרום לשביתות".
(כתבה שנייה בסידרה)

390600

משרד השיכון

יז' בתשרי תשל"ג
25 בספטמבר 1972

לכבוד
מר א. כהנוב, מנכ"ל
חברת שו"ם
רח' ד' 26
הקריה

א.נ.,

הנדון: דו"ח כספי של אזורים ליום 31.12.71

סימוכין: 1. מכתבו של מר ע. לביטוב מס' 1/270 מה- 13.8.72
2. מזכרו של מר אטרים בן מרדכי מה- 5.9.72

בהתאם לבקשתכם במזכר שבסימוכין, עיינתי במכתבו של מר לביטוב בנדון והריני להעיר:

1. במכתבו הנ"ל מעלה מר לביטוב את הנקודות הבאות הדורשות הבהרה במאזן חברת אזורים:

א. הצגה נפרדת של הנתונים המתיחסים לעסקות משותפות והתחיבויות הנובעות מכך - לדעתי הדרישה מוצדקת.

ב. לפרט עלית המכירות כמקובל לדעתי ביאור 10 נותן תשובה למהות חלקית לדרישה זו.

ג. הסבר לגידול הוצאות הנהלה וכלליות - לדעתי:

1. הסבר לאופן החישוב יש במכתב חברת אזורים לשו"ם מס' אז/3123 מה-16.4.72.
2. אשר לגידול בסכום נראה לי שהדבר נובע מהגידול בהיקף ובמחירים, על כל מנים ניתן גם לבקש הסבר מחברת אזורים.

ד. שירות תנאי החוב של חברת "כללי" ל"אזורים" - במכתב הנ"ל של אזורים מה- 16.4.72, יש פרשים על שער הריבית (14%) בכל אופן אולי רצוי לבקש פרשים מעודכנים, כולל תנאי ההפקדת והפרעון.

2. מר לביטוב מבקש גם לצרף דו"ח מקורות ושימושים והשבון התאמה למס הכנסה. לדעתי הדרישה מוצדקת ובהזדמנות זאת אבקש שני העתקים נוספים מהדוחות הנ"ל עבור לשכת החברות במשרד השיכון.

בכבוד רב,

איתמר גלין

הממונה על לשכת החברות

העתק: מר אפרייים בן פרדכי, שו"ם.

[illegible]

[illegible]

לשימוש פנימי בלבד

מזכר

אגף
אזור

אל:	מר אייזל	מס'	
מאת:	אריק מיכאלי	תאריך	5.9.72

הנדון: דוח כספי של אולפנים לינה 31.12.71

מצ"ב מכתב מרשות החברות המשלתיות בנדון.

על פי המסורת הנהוגה נודה על הפרומיק בנדון.

בברכה,

אריק

מדינת ישראל

משרד האוצר רשות החברות הממשלתיות

רח' קפלן 1, הקריה, ירושלים
ת.ד. 883 טלפון 63111

תאריך: ג' באלול תשל"ב
13 באוגוסט 1972

מספר: 1/270

לכבוד
מר א. כהנוב, מנכ"ל
שכון ופתוח בע"מ
רח' ד' הקריה
תל-אביב

מר כהנוב הנכבד,

הנדון: דו"ח כספי של אזורים ליום 31 בדצמבר 1971

הדו"ח הכספי של אזורים ליום 31 בדצמבר 1971, נשלח למשרדנו במישרין ע"י החברה.

תשומת לבך מופנית למכתבי אליך מ-8 במרס 1972 המתייחסת לדו"ח הכספי של אזורים ל-31.12.70. במכתב זה צויין שמאחר שהחברה עוסקת בבניה ובמכירת דירות, יש לתת פירוט לשיטת החישוב של הרווח על דירות, להציג בנפרד עסקות משותפות והתחיבויות הנובעות מכך ולפרט את עלות המכירות כמקובל. באור 14 בדו"ח הכספי מפרט את שיטת חישוב הרווח. בשאר הנושאים האחרים, המפורטים להלן, לא חל שינוי בדו"ח הכספי ולא קבלנו עליהם הסבר כמבוקש: *הסבר לגידול הרב שחל בהוצאות ההנהלה והכלליות (מ-83 אלף ל"י בשנת 1969 ל-642 אלף ל"י ב-1970 ול-1,041 אלף ל"י בשנת 1971).

*פירוט תנאי החוב של כלל לחברה (6.4 מליון ל"י בהשוואה ל-4.6 מליון בשנה הקודמת)

לדו"ח הכספי יש לצרף דו"ח מקורות ושימושים וחשבון התאמה למס הכנסה. הואל נא לבקש העברתם לרשות החברות בחזור.

אודה לך אם תדאג למתן ההסברים המבוקשים.

בכבוד רב,

ע. לביטוב
רשות החברות

העתק: מר ע. מאור, אזורים, רח' יהודה הלוי 62, תל-אביב
ה"ה סומך חייקין ציטרון ושות', רו"ח, ת.ד. 609, תל-אביב
ד"ר א. ליפשיץ, החשב הכללי
מר א. רון, רשות החברות

אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ
AZORIM INVESTMENT DEVELOPMENT & CONSTRUCTION CO. LTD.

תל-אביב, 16 באפריל, 1972.
מספרנו: אז/3123

לכבוד
מר א. בהנוב
מנכ"ל שכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' ד' 26, פנת רח' הארבעה
הקריה
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: דו"ח כספי ליום 31.12.70
מכתבכם מס' 10-03 01-117
מיום 4.4.72

לא מובן לנו מדוע הדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.70 הגיע לרשות החברות רק בדצמבר 1971, דהיינו כשנה לאחר תום שנת הכספים של החברה.

מאזן החברה ל-31.12.70 אושר באפריל 1971.

המאזן ל-31.12.1971 אושר בישיבת הדירקטוריון של החברה שהתקיימה ביום 13.4.72 ולקראת האסיפה הכללית של החברה שתתקיים בעוד חודש נפיץ את הדו"ח הכספי.

כתוצאה מטרנסאקציות קרקעיות נוצר עודף כספים זמני בחברה שהושקע ב"כלל" תמורת 14% ריבית ובתנאי פרעון מידיים, דהיינו ע"י הודעה מוקדמת של ימים ספורים. אלה התנאים הטובים ביותר שחברתנו יכלה להשיג ואף בנק לא היה מוכן להתחרות בתנאים אלה.

ההוצאות ההנהלה והכלליות ששולמו ל"כלל" שולמו על פי הסכם לפיו משלמת "אזורים" ל"כלל" 3% מסה"כ החשבונות שהוגשו ע"י אזורים בעד עבודות שבוצעו במשך השנה. הסכום גדל כתוצאה מגידול בהיקף הפעולות של "אזורים" בשנה הנזכרת.

הננו לציין ש3% הנ"ל כוללים את כל ההוצאות של החברה (פרט למימון) כולל שכר עובדים, נסיעות, אש"ל, שכ"ד, הוצאות בקורה, ייעוץ משפטי, פחת ועוד, ו% זה הוא נמוך מן המקובל בחברות ובעסקים דומים.

בכבוד רב,

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ.

רח' יהודה הלוי 62, תל אביב, טלפון 624291-2 62 YEHUDA HALEVI ST., TEL AVIV, TEL.

משרד המיכון

ו' אייר תשל"ב

20 באפריל 1972

לכבוד
מר א. בהנוה, מנכ"ל
חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
רחוב ד' 26, הקריה
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: הבעת מאזן חברת "אזורים" ליום 31.12.71 בהתאם
לעמידת המאזן מיום 9.3.72

מצורף בזה העתקי לסיומה הנדונה.

בכבוד רב,

א. גליק

המונה על לשכת החברות

משרד המיכון

לשכת החברות

הערות לסיומת מאזן אזורים, הנהלת חשבונות ובבנין בע"מ ליום 31.12.71.

1. **כללי**

הערותינו מתבססות על סיומת המאזן ליום 31.12.71, דו"ח רווח והפסד והבאורים לנ"ל כפורט בסיומת המאזן מיום 9.3.72. לא היו בידינו סיומת דו"ח המאמת לפי הכנסה ודו"ח רואי חשבון למבקר המדינה, שני הדו"חות האמורים הינניים לדעתנו לחבנת השנים הראשונים.

מעיון בסיומת המאזן מתבר כי צפוי בידול בהיקף המאזן של החברה בסך כ-4.2 מליון ל"י מכ- 28.7 מליון ל"י לכ- 32.9 מליון ל"י, את פירוט השינויים בסעיפי המאזן המוצג בטיומת ראה נספח א'.

על מנת לקבל תמונה ברורה ולאפשר הבנת והערכת השינויים שחלו בשנת הדו"ח חסרים לדעתנו מספר פירוטים והבהרות כמפורט להלן:

2. **אד האקטיב**

א. **בקרקעין**

(1) **קרקע** - יתרת ההשקעה בסעיף זה גדלה בכ- 7.3 מליון ל"י, בפחיתי עלות, הנובעת מהגדלת זכויות בעלות בקרקע (מגרשת עקב רכישות). בהקשר זה מן הנכון לקבל הפרטים הבאים:

(א) שטחי הקרקע בדונמים לפי מקומות

(ב) מועדי הקניה כנ"ל

(ג) העלות לפי המקומות ומועד קניה

(ד) מאזן ועלות הקרקע לפרויקטים בבנית נזקקת בכר לפרויקט מן הנכון לחת את תנועת הקרקעות לפי הפירוט בסעיפים א'-ג' הנ"ל.

(2) **בירות בבנית** - מביאור 1 למאזן מתבר שהגידול ברוטו היה בהיקף של כ-16.3 מליון ל"י מכ- 13.9 מליון ל"י לכ- 32 מליון ל"י, הגידול נטו, דהיינו הגידול ברוטו למעט מקדמות מלקוחות, רשום בהיקף של כ-0.8 מליון ל"י (1,6 מליון ל"י לעומת 0.8 מליון ל"י)

בהקשר זה אנו בדעה כי מן הנכון יהיה:

(א) לחת בנפרד את הנתונים לגבי עסקות משותפות ובנפרד לגבי בנית עצמית.

(ב) פירוט לגבי הקרקעות בערכים כספיים הכלולים בסך הנ"ל, ובמידה מהיר העברו הקרקעות לחשבון הבנית, דהיינו, מהיר עלות ומהיר שוק.

2/..

(3) זכויות בעלות- סעיף ג' לביאור 1 אני לפד בי חלק מזכויות הבעלות על המרקעות נרשם על שם החברה בעוד שברבית הזכויות מרם נרשמובהקשר זה מן הנכון לקבל פירוט לפי שני המשמיינים הנ"ל ובהתאם לפירוט בסעיף (1) לעיל.

ב. הייבים ויתרת חובה

(1) חברת "כלל"- מתוך סך כולל של כ-8.2 מליון ל"י כ-6.5 מליון ל"י הופקדו בחברת "כלל", בתקשר זה הטרים לדעתנו הפרטים הבאים:

(א) כיבד גובר גידול בסקדון ב"כלל" מכ- 4.6 מליון ל"י אשתקד ל- 6.5 מליון ל"י עתה.

(ב) תנאי קבלת הפקדון ותקופתו.

(ג) באחד הטיומות לכאדן אשתקד צוין כי הפקדון ב"כלל" נושא ריבית של 14%. עד כמה שידוע לי חברת "כלל" נוהגת לשלם על הקרונה לזמן קצוב גם 15% ריבית לשנה, אי לכך באיזה שער ריבית הופקד הסך הנ"ל.

(2) אחרים - מנתוני המאזן מתברר שסעיף זה הינו בהיקף של כ-1.7 מליון ל"י לעומת זאת ניתן פירוט בביאור 3 רק לגבי 549 אלף ל"י, אי לכך מן הנכון יהיה לדעתנו לקבל :

(א) פירוט לגבי יתרת הסכום (כ-1.15 מליון ל"י).

(ב) מהות גידול החוב של חברות המשמייכות לקבוצת "כלל" (מכ-89 אלף ל"י לכ- 547 אלף ל"י) ותנאיו.

ג. עקרונות המוסדות כספיים

(1) בסעיף זה מן הנכון לקבל פירוט של היתרה לפי סכומים עיקריים.

(2) מביאור 4 מסתבר שמתוך היתרה הכוללת בסעיף זה, בסך של כ-2 מליון ל"י, סך של 197 אלף ל"י אמור למרד המאירים לצרכן, נראה לי שיהיה זה מן הנכון לדעת את בסיס התצמדות ותנאי השקדון.

ד. הייבים לזמן ארוך

מביאור 6 מסתבר שסעיף זה כולל כ-2.1 מליון ל"י מתוך הסך "מסתמים בעסקות מסוימות" לדעתנו מן הנכון היה לקבל פרטים על מהות סעיף זה, תנאיו ואופן הווצרותו (היתרה גדלה מכ-293 אלף ל"י אשתקד לכ-2.1 מליון ל"י עתה).

3/..

3. <u>נכס הפסיב</u>

א. <u>ההתחייבויות שוטפות והתחייבות</u>

ירידת סעיף זה גדלה מכ- 1.4 מליון ל"י לכ- 5.5 מליון ל"י, אולם כל מה שהגו לסרים מביאור 9 המתייחס לסעיף זה הוא שחוב איזורים להברות המשתייכות לקבוצת "כלל" עלה מ- 99 ל"י ל- 111,577 ל"י ויתרת שטרות לפרעון ירדה מכ- 490,000 לכ-11,000 ל"י.

לדעתי אין בביאור 9 כדי להבהיר סעיף זה, מה גם שהוא כולל סכומים מסוימים בגין עתודות, אי לכך נראה לי שמן הנכון לקבל פירוט :

(1) היקף ומהות העתודות.

(2) פירוט ההתחייבויות השוטפות לפי סכומים עיקריים.

4. <u>דו"ח רווח והפסד</u>

א. <u>רווח מסכירת דירות וקרקע</u>

מביאור 10 לאזן אמנם מופיע סכום המכירות ועלות המכירות, אולם לדעתנו מן הנכון היה להעריך נתונים אלה ל-2 מרכיבים עיקריים:

(1) נתונים על מכירת קרקע

(2) נתונים על מכירת דירות:

(א) נתונים על מכירות,עלות מכירות ורווח מבנית עצמית

(ב) בנ"ל מעיסקות משותפות

ב. <u>ריבית</u>

(1) <u>הכנסות מריבית</u> -ביאור 11,המתייחס לנקודה זו,מציין רק שהכנסות מריבית מקבוצת "כלל" היו בסך של כ- 747 אלף ל"י, וזאת כאשר הסך הכולל של הכנסות מריבית המתבטא בכ - 1.3 מליון ל"י, ועוד כ- 62 אלף ל"י הכנסות בגין השרטי הצמדה. לדעתי מן הנכון לקבל גם מרמים על עיקר ירידת ומקור המכום.

(2) <u>הוצאות מימון</u>-כידוע להברה דרגה נזילות גבוהה ביותר, אי לכך נשאלת השאלה:

(א) מה מהות הוצאות המימון בסך מ- 466 אלף ל"י.

(ב) באיזה תנאים התקבל הסך הנ"ל.

4/..

ג. דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 13 למאזן מציין בצורה מטעה כי " המכום שולם לקבוצת "כלל" חברה להשקעות בישראל בע"מ ", לדעתי :

(1) על הביאור למת מרמים על הבסים לחישוב והשלום דמי הנהלה כנ"ל.

(2) רצוי שנקבל מרמים לגבי איזה פרויקטים המכום מתייחס תוך פירוט מתאים.

ד. התחייבויות על חנאי

מביאור 17, למאזן לא ברורה לי מהות הקרבות בסך של 1 מליון ל"י לחברה המשתייכת לקבוצת "כלל", ולכמה זמן היא ניתנה.

איתמר גליץ

20 באפריל 1972

נספח ב'

מיזמת המאזן של חברת "אזורים" ליום 31.12.71 - השינויים בהשוואה למאזן מיום 31.12.70, (בא)

			גידול	ירידה
רכוש הנכסים				
מקרקעין			8,087,352	
רכוש שוטף				
חייבים: "כלל"	1,840,023			
אחרים	416,546			
		2,256,569		
מקדונות במוסדות כספיים		(1,771,000)		
מזומנים בבנקים ואצל המשב הכללי				
בחשבון מילוקין		((193,771)		
			291,798	
חייבים לזמן ארוך				5,628,139
השקעות והלוואות			1,467,279	
רכוש קבוע			21,084	
הגידול בצד נטו				4,239,374
			9,867,513	9,867,513
מן ההתחייבויות				
יתרת רווח טלא יועדה			687,332	
הכנסות דחויות-הפרשי הצמדה על קרן שנצברו				
לגביה בשנים הבאות				543,000
ההתחייבויות שוטפות ועתידות			4,095,042	
הגידול בצד נטו				4,239,374
			4,782,374	4,782,374

3906 00

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דין וחשבון כספי

ליום 31 בדצמבר 1971

אל בעלי המניות:

בשנת המאזן הנוכחית שהסתיימה ביום 31.12.71 גדל היקף הפעולה של החברה במספר כיוונים.

1. היקף המאזן עלה מ-28,000,000 ל"י ל-32,000,000 ל"י אולם חיק העבודות של החברה כולל כיום כ-3,000 דירות בהיקף של כ-150,000,000 ל"י מהן תושלמנה בשנת 1972 כ-900 דירות.

2. לאחר ניצול מירבי של הקרקעות הקודמות שעמדו לרשות החברה נעשו השנה רכישות קרקע נוספות בהיקף של כ-12,000,000 ל"י.

3. נמשך השיפור במצב הנזילות וזה מתוך משאביה העצמיים של החברה.

ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

ר. חייקין, LL.B., F.C.A.
פ. ש. סומך, F.A.C.C.A., F.C.W.A.
א. ציטרון, F.C.A.
ח. ברמן
י. צדקה, F.A.C.C.A.
א. ש. עמית
צ. א. טלסון, M.Sc.(Econ.)
א. הפליק
נ. מלך, B.A.(Com.), F.C.A.
כ. בר

	תבת דאר	טלפון
תל־אביב	609	5 00 02
ירושלים	212	2 22 51 2 39 81
חיפה	210	52 82 32
באר־שבע	266	27 36

כתובת לטלגרפים: "קאונסום"

תל־אביב 9 במרס 1972

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1971 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו בערכה 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 באות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1971 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

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

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

מאזן לירם 31 בדצמבר 1971

	באור	ל"י	1970 ל"י
מקרקעין	1	14,840,427	6,753,075
רכוש שוטף			
חייבים ויתרות חובה			
כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	2	6,458,978	4,618,955
אחרים	3	1,704,058	1,287,512
		8,163,036	5,906,467
פקדונות במוסדות כספיים	4	1,997,000	3,768,000
מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון סלוקין	5	512,385	706,156
		10,672,421	10,380,623
חייבים לזמן ארוך	6	5,460,167	11,088,306
השקעות והלוואות	7	1,863,152	395,873
רכוש קבוע			
כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי	8	63,840	42,756
		32,900,007	28,660,633

	באור	ל"י	1970 ל"י
הון, קרנות ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1 ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות בנות 10 ל"י (רשומות בבורסה)		20,000,000	20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת רווח שלא יועדה		1,109,624	422,292
		26,629,304	25,941,972
הכנסות דחויות			
הפרשי הצמדה על קרן שנצברו - לגביה בשנים באות		747,000	1,290,000
התחייבויות שוטפות ועתידות	9	5,523,703	1,428,661
		32,900,007	28,660,633

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א. דוברת

ב. רבינוב

י. תמיר

חברי הדירקטוריון

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 1971

	באור	ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות			
רווח ממכירת דירות וקרקע	10	1,737,709	785,902
רבית	11	1,326,508	779,580
הפרשי הצמדה על קרן	12	62,150	74,102
הכנסות אחרות		166,307	67,471
		3,292,674	1,707,055
הוצאות			
מסי רכוש על מקרקעין		230,858	152,393
דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות	13	1,041,676	642,047
הוצאות מימון		465,652	-
		1,738,186	794,440
רווח הפעלה		1,554,488	912,615
הוצאות בגין שנים קודמות, נטו		7,156	629,194
רווח לפני מסים על ההכנסה		1,547,332	283,421
הפרשה למסים על ההכנסה		860,000	150,000
השלמת הפרשה למסים בגין שנים קודמות		-	75,000
		860,000	225,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה		687,332	58,421
יתרת רווח בתחילת השנה		422,292	363,871
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה		1,109,624	422,292

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1971

באור 1 - מקרקעין

	ל"י	1970 ל"י
א. הרכב :		
קרקעות, מוחזקות לפי זכויות בעלות, לפי העלות	12,928,241	5,470,594
הוצאות פתוח הקרקעות והשבחתן	347,687	507,201
	13,275,928	5,977,795
ב. דירות בבניה, כולל הקרקע (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות בסך 30,599,105 ל"י (1970 - 13,129,850 ל"י)	1,564,499	775,280
	14,840,427	6,753,075

ג. מרבית זכויות הבעלות על הקרקעות טרם ברשמו על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

ד. קרקעות בסך 570,000 ל"י ברכשו מחברת פויכטונגר להשקעות בע"מ אשר עד ליום 31 בדצמבר 1971 היתה חברה בת של כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ. חלק מהקרקעות רשומות על שם חברות שעיסוקן היחידי הוא אחזקת נכס בנאמנות עבור בעלי מניותיהן.

בהסתמך על מחירים בהם מומשו בשנת החשבון חלק מהקרקעות הנ"ל, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר ממוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם כפי שמשתקף לעיל.

באור 2 - כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ

הנ"ל היבה החברה האם של מביב חברה ישראלית להשקעות בע"מ שהיבה החברה האם של החברה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה - אחרים

הסכום כולל :

	ל"י	1970 ל"י
חברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	547,127	89,009
שטרות לגביה	2,077	80,000

באור 4 - פקדונות במוסדות כספיים

הסכום כולל סך 197,000 ל"י (1970 - 168,000 ל"י) צמוד למדד המחירים לצרכן.

באור 5 - מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון סילוקין

הסכום כולל סך 73,990 ל"י (1970 - 419,733 ל"י) אצל החשב הכללי בחשבון סילוקין.

באור 6 - חייבים לזמן ארוך

הרכב :

	שנות הפרעון	שעור הרבית %	תנאי הצמדה	ל"י	1970 ל"י
פקדון בבנק למשכנתאות	1975/86	5.5	למדד המחירים לצרכן	-	7,301,500
פקדון במוסד בנקאי	1971/79	8	למדד המחירים לצרכן	3,360,000	3,494,000
				3,360,000	10,795,500
משתתפים בעסקות משותפות				2,100,167	292,806
				5,460,167	11,088,306

ביום 31 בדצמבר 1971 העבירה החברה את זכותה על הפקדון בבנק למשכנתאות ל- כלל-חברה להשקעות בישראל בע"מ, בתמורה של 6,523,500 ל"י שהיא העלות המקורית של הפקדון.

באור 7 - השקעות והלוואות, לפי העלות

הרכב :

	שעור ההחזקה %	מניות שאינן רשומות בבורסה ערך נקוב ל"י	מניות שאינן רשומות בבורסה עלות ל"י	הלוואות ל"י	סה"כ ל"י	1970 ל"י
נכסי יוהל חברה בע"מ	50	7,500	7,500	335,500	343,000	-
סקום (ישראל) בע"מ	25	250,000	250,000	-	250,000	-
מרכז כלל ירושלים בע"מ	25	49,999	49,999	700,001	750,000	-
ישראלום חברה ישראלית לבתים ונכסים בע"מ	10	250,000	100,000	-	100,000	-
			407,499	1,035,501		
מלוות ממשלתיים שיש להם שער (ערך השוק 359,350 ל"י ; 1970 - 140,700 ל"י)					282,460	132,762
תשלומים על חשבון					137,692	263,111
					1,863,152	395,873

כל החברות הנזכרות לעיל נוסדו בשנת החשבון ודו"חותיהן הכספיים הראשונים טרם נערכו.

תנאי ההלוואות ומועד פרעונן טרם נקבעו.

הסכום של 100,000 ל"י ששולם עבור מניות ישראלום חברה ישראלית לבתים ונכסים בע"מ מהוה תשלום חלקי בשעור של 40% בהתאם לדרישת החברה. קיימת התחייבות כספית נוספת בסך 150,000 ל"י שתחול לפי דרישה.

באור 8 - כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי

הרכב :

	ל"י	1970 ל"י
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי	1	1
כלי רכב, לפי העלות בנכוי פחת בסך 4,100 ל"י (1970 - 3,500 ל"י)	63,839	42,755
	63,840	42,756

הנכסים המוצגים בערך סמלי הופחתו כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נוצרה בספרים לתאריך המאזן הפחתת יתר בסכום של כ- 50,000 ל"י (1970 - 22,000 ל"י) מחושבת על בסיס הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 9 - התחייבויות שוטפות ועתודות

הסכום כולל :

	ל"י	1970 ל"י
חברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	111,577	99
שטרות לפרעון	11,395	490,402

באור 10 - רווח ממכירת דירות וקרקע

הרכב :

	ל"י	1970 ל"י
מכירות	8,230,000	4,172,520
עלות המכירות	6,492,291	3,386,618
רווח	1,737,709	785,902

באור 11 - רבית

כולל סך 746,525 ל"י (1970 - 175,362 ל"י) שנתקבל מקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ.

באור 12 - תוספות מהפרשי הצמדה

החובות והפקדונות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו במאזן זה למדד שפורסם לחדש נובמבר 1971 (1970 - נובמבר 1970).

תוספות הצמדה שמומשו בשנת החשבון נזקפו לדו"ח רווח והפסד ואילו יתרות שזמן פרעונן יחול בעתיד נכללו במאזן בסעיף הכנסות דחויות.

באור 13 - דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

הסכום שולם לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ.

באור 14 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי השיטה של "עבודות גמורות", דהייבו, כאשר עבודות הבניה נסתיימו במלואן ונמכרו לפחות 75% מיחידות הבניה.

באור 15 - מסים על ההכנסה

החברה קבלה שומות סופיות בגין השנים עד וכולל שנת מס 1969 (שנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969).

באור 16 - התקשרויות בגין מקרקעין

	ל"י	1970 ל"י
קיימות התקשרויות לתאריך המאזן לגבי בניה, תכנון ופתוח שטחים (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות) בסך של כ-	28,000,000	16,560,000

באור 17 - התחייבויות על תנאי

לתאריך המאזן קיימת ערבות שנתנה על ידי החברה לחברה המשתייכת לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ בסך 1,000,000 ל"י (1970 - אין).

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

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

טלפון 261061
למכתבים: תבת דאר 7037, ת"א
למברקים: שולב תלאביב

תאריך

מספרנו: 03-10

390600

לכבוד
מר י. חמיר, מנכ"ל
אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניה בע"מ
רחוב יהודה הלוי 62
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: הדו"ח הכספי של "אזורים" ליום 31.12.71

על מנת לאפשר לרשות החברות הממשלתיות באוצר לקבל עותק של המאזן סמוך לאישורו, אודה לך אם תגרום שאנשי חברתכם יעבירו עותק מהמאזן גם למר עמוס לביטוב, מרשות החברות הממשלתיות בירושלים ולמר איתמר גליץ במשרד השיכון, וזאת בנוסף לעותק המאזן המועבר כמקובל אלינו.

בכבוד רב,

א. כהנוב
מנהל כללי

העתקים:
מר א. גליץ, הממונה על לשכת החברות
משרד השיכון
מר ע. לביטוב, רשות החברות הממשלתיות
האוצר ירושלים.

שו"ם, 1.72-1×100×300-5.6-רפיד

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל
AZORIM INVESTMENT DEVELOPMENT & CONSTRUCTION CO. LTD.

תל-אביב, 17.5.72
מספרנו: אז/3265

06-11
21. 5. 72
-ח סיון תשל"ב
לעיון ולטעולה

לכבוד
משרד השכון
רח' ד' 26
הקריה
תל - אביב

לידי מר איתמר בליץ

א.נ.,

הנדון: דו"ח כספי של "אזורים"
ליום 31.12.71

בהסתמך על מכתבו של מר כהנוב, מנהל כללי של שכון ופתוח לישראל בע"מ, הננו ממציאים לכב' הדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.71.

לוס

בכבוד רב,

ע. מאור
אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

עמ/גב

רח' יהודה הלוי 62, תל אביב, טלפון 624291-2 62 YEHUDA HALEVI ST., TEL AVIV, TEL.

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דין וחשבון כספי

ליום 31 בדצמבר 1971

אל בעלי המניות:

בשנת המאזן הנוכחית שהסתיימה ביום 31.12.71 גדל היקף הפעולה של החברה במספר כיוונים.

1. היקף המאזן עלה מ-28,000,000 ל"י ל-32,000,000 ל"י אולם תיק העבודות של החברה כולל כיום כ-3,000 דירות בהיקף של כ-150,000,000 ל"י מהן תושלמנה בשנת 1972 כ-900 דירות.

2. לאחר ניצול מירבי של הקרקעות הקודמות שעמדו לרשות החברה נעשו השנה רכישות קרקע נוספות בהיקף של כ-12,000,000 ל"י.

3. נמשך השיפור במצב הנזילות וזה מתוך משאביה העצמיים של החברה.

ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

ר. חייקין, LL.B., F.C.A.
פ. ש. סומך, F.A.C.C.A., F.C.W.A.
א. ציטרון, F.C.A.
ח. ברסן
י. צדקה, F.A.C.C.A.
א. ש. עמית
צ. א. מלסון, M.Sc.(Econ.)
א. הפליך
נ. מלך, B.A.(Com.), F.C.A.
כ. בר

	תא דואר	טלפון
תל־אביב	609	5 00 02
ירושלים	212	2 22 51 2 39 81
חיפה	210	52 82 32
באר־שבע	266	27 36

כתובת למברקים: סומוחק

תל־אביב 9 במרס 1972

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1971 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו בוצעה 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 החברה ליום 31 בדצמבר 1971 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

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

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

מאזן לירם 31 בדצמבר 1971

	באור	ל"י	1970 ל"י
מקרקעין	1	14,840,427	6,753,075
רכוש שוטף			
חייבים ויתרות חובה			
כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	2	6,458,978	4,618,955
אחרים	3	1,704,058	1,287,512
		8,163,036	5,906,467
פקדונות במוסדות כספיים	4	1,997,000	3,768,000
מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון סלוקין	5	512,385	706,156
		10,672,421	10,380,623
חייבים לזמן ארוך	6	5,460,167	11,088,306
השקעות והלוואות	7	1,863,152	395,873
רכוש קבוע			
כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי	8	63,840	42,756
		32,900,007	28,660,633

	באור	ל"י	1970 ל"י
הון, קרנות ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1 ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות בנות 10 ל"י (רשומות בבורסה)		20,000,000	20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת רווח שלא יועדה		1,109,624	422,292
		26,629,304	25,941,972
הכנסות דחוירות			
הפרשי הצמדה על קרן שבצברו - לגביה בשנים באות		747,000	1,290,000
התחייבויות שוטפות ועתידות	9	5,523,703	1,428,661
		32,900,007	28,660,633

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברי הדירקטוריון

א. דוברת

ב. רביבוב

י. תמיר

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 1971

	באור	ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות			
רווח ממכירת דירות וקרקע	10	1,737,709	785,902
רבית	11	1,326,508	779,580
הפרשי הצמדה על קרן	12	62,150	74,102
הכנסות אחרות		166,307	67,471
		3,292,674	1,707,055
הוצאות			
מסי רכוש על מקרקעין		230,858	152,393
דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות	13	1,041,676	642,047
הוצאות מימון		465,652	-
		1,738,186	794,440
רווח הפעלה		1,554,488	912,615
הוצאות בגין שנים קודמות, נטו		7,156	629,194
רווח לפני מסים על ההכנסה		1,547,332	283,421
הפרשה למסים על ההכנסה		860,000	150,000
השלמת הפרשה למסים בגין שנים קודמות		-	75,000
		860,000	225,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה		687,332	58,421
יתרת רווח בתחילת השנה		422,292	363,871
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה		1,109,624	422,292

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1971

באור 1 - מקרקעין

	ל"י	1970 ל"י
א. הרכב :		
קרקעות, מוחזקות לפי זכויות בעלות, לפי העלות	12,928,241	5,470,594
הוצאות פתוח הקרקעות והשבחתן	347,687	507,201
	13,275,928	5,977,795
ב. דירות בבניה, כולל הקרקע (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות בסך 30,599,105 ל"י (1970 - 13,129,850 ל"י)	1,564,499	775,280
	14,840,427	6,753,075

ג. מרבית זכויות הבעלות על הקרקעות טרם נרשמו על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

ד. קרקעות בסך 570,000 ל"י נרכשו מחברת פויכטונגר להשקעות בע"מ אשר עד ליום 31 בדצמבר 1971 היתה חברה בת של כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ. חלק מהקרקעות רשומות על שם חברות שעיסוקן היחידי הוא אחזקת נכס בנאמנות עבור בעלי מניותיהן.

בהסתמך על מחירים בהם מומשו בשנת החשבון חלק מהקרקעות הנ"ל, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר ממוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל איננו פחות מערכם כפי שמשתקף לעיל.

באור 2 - כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ

הנ"ל הינה החברה האם של מניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ שהינה החברה האם של החברה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה - אחרים

הסכום כולל :

	ל"י	1970 ל"י
חברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	547,127	89,009
שטרות לגביה	2,077	80,000

באור 4 - פקדונות במוסדות כספיים

הסכום כולל סך 197,000 ל"י (1970 - 168,000 ל"י) צמוד למדד המחירים לצרכן.

באור 5 - מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון סילוקין

הסכום כולל סך 73,990 ל"י (1970 - 419,733 ל"י) אצל החשב הכללי בחשבון סילוקין.

באור 6 - חייבים לזמן ארוך

הרכב :

	שנות הפרעון	שעור הרבית %	תנאי הצמדה	ל"י	1970 ל"י
פקדון בבנק למשכנתאות	1975/86	5.5	למדד המחירים לצרכן	-	7,301,500
פקדון במוסד בנקאי	1971/79	8	למדד המחירים לצרכן	3,360,000	3,494,000
				3,360,000	10,795,500
משתתפים בעסקות משותפות				2,100,167	292,806
				5,460,167	11,088,306

ביום 31 בדצמבר 1971 העבירה החברה את זכותה על הפקדון בבנק למשכנתאות ל- כלל-חברה להשקעות בישראל בע"מ, בתמורה של 6,523,500 ל"י שהיא העלות המקורית של הפקדון.

באור 7 - השקעות והלוואות, לפי העלות

הרכב :

	שער ההחזקה %	מניות שאינן רשומות בבורסה: ערך נקוב ל"י	מניות שאינן רשומות בבורסה: עלות ל"י	הלוואות ל"י	סה"כ ל"י	1970 ל"י
נכסי יוהל חברה בע"מ	50	7,500	7,500	335,500	343,000	-
סקום (ישראל) בע"מ	25	250,000	250,000	-	250,000	-
מרכז כלל ירושלים בע"מ	25	49,999	49,999	700,001	750,000	-
ישראלום חברה ישראלית לבתים ונכסים בע"מ	10	250,000	100,000	-	100,000	-
			407,499	1,035,501		
מלוות ממשלתיים שיש להם שער (ערך השוק 359,350 ל"י ; 1970 - 140,700 ל"י)					282,460	132,762
תשלומים על חשבון					137,692	263,111
					1,863,152	395,873

כל החברות הנזכרות לעיל נוסדו בשנת החשבון ודו"חותיהן הכספיים הראשונים טרם נערכו.

תנאי ההלוואות ומועד פרעונן טרם נקבעו.

הסכום של 100,000 ל"י ששולם עבור מניות ישראלום חברה ישראליות לבתים ונכסים בע"מ מהוה תשלום חלקי בשער של 40% בהתאם לדרישת החברה. קיימת התחייבות כספית נוספת בסך 150,000 ל"י שתחול לפי דרישה.

באור 8 - כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי

הרכב :

	ל"י	1970 ל"י
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי	1	1
כלי רכב, לפי העלות בנכוי פחת בסך 4,100 ל"י (1970 - 3,500 ל"י)	63,839	42,755
	63,840	42,756

הנכסים המוצגים בערך סמלי הופחתו כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נוצרה בספרים לתאריך המאזן הפחתת יתר בסכום של כ- 50,000 ל"י (1970 - 22,000 ל"י) מחושבת על בסיס הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 9 - התחייבויות שוטפות ועתודות

הסכום כולל :

	ל"י	1970 ל"י
חברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	111,577	99
שטרות לפרעון	11,395	490,402

באור 10 - רווח ממכירת דירות וקרקע

הרכב :

	ל"י	1970 ל"י
מכירות	8,230,000	4,172,520
עלות המכירות	6,492,291	3,386,618
רווח	1,737,709	785,902

באור 11 - רבית

כולל סך 746,525 ל"י (1970 - 175,362 ל"י) שנתקבל מקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ.

באור 12 - תוספות מהפרשי הצמדה

החובות והפקדונות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו במאזן זה למדד שפורסם לחדש נובמבר 1971 (1970 - נובמבר 1970).

תוספות הצמדה שמומשו בשנת החשבון נזקפו לדו"ח רווח והפסד ואילו יתרות שזמן פרעונן יחול בעתיד נכללו במאזן בסעיף הכנסות דחויות.

באור 13 - דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

הסכום שולם לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ.

באור 14 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי השיטה של "עבודות גמורות", דהייבו, כאשר עבודות הבניה בסתיימו במלואן ונמכרו לפחות 75% מיחידות הבניה.

באור 15 - מסים על ההכנסה

החברה קבלה שומות סופיות בגין השנים עד וכולל שנת מס 1969 (שנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969).

באור 16 - התקשרויות בגין מקרקעין

	ל"י	1970 ל"י
קיימות התקשרויות לתאריך המאזן לגבי בניה, תכנון ופתוח שטחים (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות) בסך של כ-	28,000,000	16,560,000

באור 17 - התחייבויות על תנאי

לתאריך המאזן קיימת ערבות שנתנה על ידי החברה לחברה המשתייכת לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ בסך 1,000,000 ל"י (1970 - אין).

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

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

טלפון 246161
למכתבים: תבת דואר 7037, ת"א
למברקים: שולב תלאביב

תאריך 4.4.72

מספרנו: 03-10
01-117

390600

לכבוד
מר י. המיר
מנהל כללי - חב' "אזורים"
רח' יהודה הלוי 62
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: דו"ח כספי ליום 31.12.70
סימוכין: מכתבו של מר לביטוב מיום 8.3.72

נתבקשתי ע"י מר א. כהנוב להעביר אליך את מכתבו של מר לביטוב מרשות החברות בקשר לדו"ח הכספי של חברת "אזורים" ליום 31.12.70.

נודה לך באם תעביר את הסבריך לשאלותיו של הנ"ל בכדי שנוכל להשיב לרשות-החברות בהקדם.

בברכה מועדים לשמחה,

א. בן מרדכי
עוזר ראשי למנכ"ל.

העתק:
מר א. גליץ - הממונה על לשכת החברות-משרד השיכון
מר בהרב
מר באום

שו"ס. 6.71 נאמן 200*50 5-4

[illegible]

390600

4

אזורים - חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בערבון מוגבל
AZORIM INVESTMENT DEVELOPMENT & CONSTRUCTION CO. LTD.

תל-אביב, 16 באפריל, 1972.
מספרנו: אז/3123

לכבוד
מר א. כהנוב
מנכ"ל שכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' ד' 26, פנת רח' הארבעה
הקריה
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: דו"ח כספי ליום 31.12.70
מכתבכם מס' 01-117 03-10
מיום 4.4.72

לא מוכן לנו מדוע הדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.70 הגיע לרשות החברות רק בדצמבר 1971, דהיינו כשנה לאחר תום שנת הכספים של החברה.

מאזן החברה ל-31.12.70 אושר באפריל 1971.

המאזן ל-31.12.1971 אושר בישיבת הדירקטוריון של החברה שהתקיימה ביום 13.4.72 ולקראת האסיפה הכללית של החברה שתתקיים בעוד חודש נפיץ את הדו"ח הכספי.

כתוצאה מטרנסאקציות קרקעיות נוצר עודף כספים זמני בחברה שהושקע ב"כלל" תמורת 14% ריבית ובתנאי פרעון מידיים, דהיינו ע"י הודעה מוקדמת של ימים ספורים. אלה התנאים הטובים ביותר שחברתנו יכלה להשיג ואף בנק לא היה מוכן להתחרות בתנאים אלה.

ההוצאות ההנהלה והכלליות ששולמו ל"כלל" שולמו על פי הסכם לפיו משלמת "אזורים" ל"כלל" 3% מסה"כ החשבונות שהוגשו ע"י אזורים בעד עבודות שבוצעו במשך השנה. הסכום גדל כתוצאה מגידול בהיקף הפעולות של "אזורים" בשנה הנזכרת.

הננו לציין ש3% הנ"ל כוללים את כל ההוצאות של החברה (פרט למימון) כולל שכר עובדים, נסיעות, אש"ל, שכ"ד, הוצאות בקורת, ייעוץ משפטי, פחת ועוד, ו% זה הוא נמוך מן המקובל בחברות ובעסקים דומים.

בכבוד רב,

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

62 YEHUDA HALEVI ST., TEL AVIV, TEL. 624291-2 רח' יהודה הלוי 62, תל אביב. טלפון

מדינת ישראל

רחוב קפלן 1, הקריה ירושלים
ת.ד. 883 טלפון 63111

3906

משרד האוצר רשות החברות הממשלתיות

תאריך כב' באדר תשל"ב
8 במרץ 1972

מספר 1/270

העתק

לכבוד
מר א. כהנוב, מנכ"ל
שכון ופמת
רח' ד' הקרייה
תל-אביב

מר כהנוב הנכבד,

הדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.70 הגיע אלינו רק בסוף דצמבר 1971, היינו כשנה לאחר תום שנת הכספים של החברה, למרות שדו"ח המבקרים לבעלי המניות נחתם ב- 8 באפריל 1971.

אודה לכם אם תדאגו להעברת הדו"חות הכספיים של החברה ואת הדו"ח המפורט המיועד למבקר המדינה, סמוך להגשתם, לרשות החברות הממשלתיות.

בשלב זה, כאשר צריך היה להיות כבר מוכן דו"ח כספי 31.12.71, מאבדת האינפורמציה שבדו"ח חלק גדול מערכהעם זאת ברצוני להביא להשומת לבך כי בדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.70 מופיע חוב של כלל, הב' להשקעות בישראל בע"מ בסך של 4,618,955 ל"י, סכום זה לא היה קיים בשנה קודמת. אנא הודיעני כיצד נוצר חוב זה ומה הם תנאיו מבחינת זמני פרעון וריבית.

הוצאות הנהלה וכלליות עלו מסך 82,888 ל"י לסך 642,047 ל"י כאשר סכום זה שולם ל"כלל". גם במקרה זה אודה לך אם תסביר את הסיבה לגידול הרב שחל בהוצאות ההנהלה והכלליות, והאם מגמה כזאת נמשכה גם השנה.

מאחר שהחברה עוסקת בבניה ובמכירת דירות יש לתת פירוט לשיטת חישוב הרווח על הדירות, להציג בנפרד עסקות משותפות וההתחייבויות הנובעות מהן ולפרט את עלות המכירות (באור 9) כמקובל.

בכבוד רב,

ע. לביטוב
רשות החברות

העתק: מר א. רון, רשות החברות

מדינת ישראל

רחוב קפלן 1, הקריה ירושלים
ת.ד. 883 טלפון 63111

משרד האוצר רשות החברות הממשלתיות

תאריך כב' באדר השל"ב
8 במרץ 1972

מספר 1/270

העתק

לכבוד
מר א. כהנוב, מנכ"ל
שכון ופיתוח
רח' ד' הקריה
תל-אביב

מר כהנוב הנכבד,

הדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.70 הגיע אלינו רק בסוף דצמבר 1971, היינו כשנה לאחר תום שנת הכספים של החברה, למרות שדו"ח המבקרים לבעלי המניות נחתם ב- 8 באפריל 1971.

אודה לכם אם תדאגו להעברת הדו"חות הכספיים של החברה ואת הדו"ח הפורט המיועד למבקר המדינה, סמוך להגשתם, לרשות החברות הממשלתיות.

בשלב זה, כאשר צריך היה להיות כבר מוכן דו"ח כספי 31.12.71, מאבדת האינפורמציה שבדו"ח חלק גדול מערכהעם זאת ברצוני להביא לתשומת לבך כי בדו"ח הכספי של אזורים ליום 31.12.70 מופיע חוב של כלל, הב' להשקעות בישראל בע"מ בסך של 4,618,955 ל"י, סכום זה לא היה קיים בשנה קודמת. אנא הודיעני כיצד נוצר חוב זה ומה הם תנאיו מבחינת זמני פרעון וריבית.

הוצאות הנהלה וכלליות עלו מסך 82,888 ל"י לסך 642,047 ל"י כאשר סכום זה שולם ל"כלל". גם במקרה זה אודה לך אם תסביר את הסיבה לגידול הרב שחל בהוצאות ההנהלה והכלליות, והאם מגמה כזאת נמשכה גם השנה.

מאחר שהחברה עוסקת בבניה ובמכירת דירות יש לתת פירוט לשיטת חישוב הרווח על הדירות, להציג בנפרד עסקות משותפות וההתחיבויות הנובעות מהן ולפרט את עלות המכירות (באור 9) כמקובל.

בכבוד רב,

ע. לביטוב
רשות החברות

העתק: מר א. רון, רשות החברות

מר איתמר מלץ

עמלה. חל. רצ/. הרה. איתמר

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"חות כספיים לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 1971

סומך, חייקין, צימרון ושות'

רואי חשבון

תל-אביב, ירושלים, חיפה, באר-שבע

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון

ר. חייקין, LL.B., F.C.A.
פ. ש. סומך, F.A.C.C.A., F.C.W.A.
א. ציטרון, F.C.A.
ח. ברמן
י. צוקה, F.A.C.C.A.
א. ש. עמית
צ. א. מלמון, M.Sc.(Econ.)
א. הפליין
נ. מלן, B.A.(Com.), F.C.A.
ב. בר

תל אביב 609
ירושלים 212
חיפה 210
באר שבע 266

כתובת לשבועים: מיקוד

תל אביב 9 במרס 1972

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1971 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו בוצעה 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 החברה ליום 31 בדצמבר 1971 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

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

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 1971

	באור	ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות			
רווח ממכירת דירות וקרקע	10	1,737,709	785,902
רבית	11	1,326,508	779,580
הפרשי הצמדה על קרן	12	62,150	74,102
הכנסות אחרות		166,307	67,471
		3,292,674	1,707,055
הוצאות			
מסי רכוש על מקרקעין		230,858	152,393
דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות	13	1,041,676	642,047
הוצאות מימון		465,652	-
		1,738,186	794,440
רווח הפעלה		1,554,488	912,615
הוצאות בגין שנים קודמות, נטו		7,156	629,194
רווח לפני מסים על ההכנסה		1,547,332	283,421
הפרשה למסים על ההכנסה		860,000	150,000
השלמת הפרשה למסים בגין שנים קודמות		-	75,000
		860,000	225,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה		687,332	58,421
יתרת רווח בתחילת השנה		422,292	363,871
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה		1,109,624	422,292

מאזן ליום 31 בדצמבר 1971

	באור	ל"י	1970 ל"י
מקרקעין	1	14,840,427	6,753,075
רכוש שוטף			
חייבים ויתרות חובה			
כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	2	6,458,978	4,618,955
אחרים	3	1,704,058	1,287,512
		8,163,036	5,906,467
פקדונות במוסדות כספיים	4	1,997,000	3,768,000
מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון סלוקין	5	512,385	706,156
		10,672,421	10,380,623
חייבים לזמן ארוך	6	5,460,167	11,088,306
השקעות והלוואות	7	1,863,152	395,873
רכוש קבוע			
כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי	8	63,840	42,756
		32,900,007	28,660,633

	באור	ל"י	1970 ל"י
הון, קרנות ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1 ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות בנות 10 ל"י (רשומות בבורסה)		20,000,000	20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת רווח מלא יועדה		1,109,624	422,292
		26,629,304	25,941,972
הכנסות דחויות			
הפרשי הצמדה על קרן שנצברו - לגביה בשנים באות		747,000	1,290,000
התחייבויות שוטפות ועתודות	9	5,523,703	1,428,661
הנאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.			
א.דוברת	חברי הדירקטוריון		
א. כהנוב			
י. תמיר			
		32,900,007	28,660,633

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מרגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1971

באור 1 - מקרקעין

	ל"י	1970 ל"י
א. הרכב :		
קרקעות, מוחזקות לפי זכויות בעלות, לפי העלות	12,928,241	5,470,594
הוצאות פתוח הקרקעות והשבחתן	347,687	507,201
	13,275,928	5,977,795
ב. דירות בבניה, כולל הקרקע (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות בסך 30,599,105 ל"י (1970 - 13,129,850 ל"י)	1,564,499	775,280
	14,840,427	6,753,075

ג. מרבית זכויות הבעלות על הקרקעות טרם נרשמו על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

ד. קרקעות בסך 570,000 ל"י ברכשו מחברת פויכטונגר להשקעות בע"מ אשר עד ליום 31 בדצמבר 1971 היתה חברה בת של כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ. חלק מהקרקעות רשומות על שם חברות שעיסוקן היחידי הוא אחזקת נכס באמצעות עבור בעלי מניותיהן.

בהסתמך על מחירים בהם מרמשו בשבת החשבון חלק מהקרקעות הנ"ל, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר ממוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל איבו פחות מערכם כפי שמשתקף לעיל.

באור 2 - כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ

הנ"ל היבה החברה האם של מניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ שהיבה החברה האם של החברה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה - אחרים

הסכום כולל :

	ל"י	1970 ל"י
חברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	547,127	89,009
שטרות לגביה	2,077	80,000
	549,204	

באור 4 - פקדונות במוסדות כספיים

הסכום כולל סך 197,000 ל"י (1970 - 168,000 ל"י) צמוד למדד המחירים לצרכן.

באור 5 - מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון סילוקין

הסכום כולל סך 73,990 ל"י (1970 - 419,733 ל"י) אצל החשב הכללי בחשבון סילוקין.

באור 6 - חייבים לזמן ארוך

הרכב :

	שנות הפרעון	שער הרבית %	תנאי הצמדה	ל"י	1970 ל"י
פקדון בבנק למשכנתאות	1975/86	5.5	למדד המחירים לצרכן	-	7,301,500
פקדון במוסד בנקאי	1971/79	8	למדד המחירים לצרכן	3,360,000	3,494,000
				3,360,000	10,795,500
משתתפים בעסקות משותפות				2,100,167	292,806
				5,460,167	11,088,306

?

ביום 31 בדצמבר 1971 העבירה החברה את זכותה על הפקדון בבנק למשכנתאות ל- כלל-חברה להשקעות בישראל בע"מ, בתמורה של 6,523,500 ל"י שהיא העלות המקורית של הפקדון.

באור 7 - השקעות והלוואות, לפי העלות

הרכב :

	שעור ההחזקה %	מניות שאינן רשומות בבורסה: ערך נקוב ל"י	מניות שאינן רשומות בבורסה: עלות ל"י	הלוואות ל"י	סה"כ ל"י	1970 ל"י
נכסי יוהל חברה בע"מ	50	7,500	7,500	335,500	343,000	-
סקום (ישראל) בע"מ	25	250,000	250,000	-	250,000	-
מרכז כלל ירושלים בע"מ	25	49,999	49,999	700,001	750,000	-
ישראלום חברה ישראלית לבתים ונכסים בע"מ	10	250,000	100,000	-	100,000	-
			407,499	1,035,501		
מלוות ממשלתיים שיש להם שער (ערך השוק 359,350 ל"י ; 1970 - 140,700 ל"י)					282,460	132,762
תשלומים על חשבון					137,692	263,111
					1,863,152	395,873

כל החברות הנזכרות לעיל נוסדו בשנת החשבון ודו"חותיהן הכספיים הראשונים טרם נערכו.

תנאי ההלוואות ומועד פרעונן טרם נקבעו.

הסכום של 100,000 ל"י ששולם עבור מניות ישראלום חברה ישראלית לבתים ונכסים בע"מ מהוה תשלום חלקי בשעור של 40% בהתאם לדרישת החברה. קיימת התחייבות כספית נוספת בסך 150,000 ל"י שתחול לפי דרישה.

באור 8 - כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי

הרכב :

	ל"י	1970 ל"י
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי	1	1
כלי רכב, לפי העלות בנכוי פחת בסך 4,100 ל"י (1970 - 3,500 ל"י)	63,839	42,755
	63,840	42,756

הנכסים המוצגים בערך סמלי הופחתו כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נוצרה בספרים לתאריך המאזן הפחתת יתר בסכום של כ- 50,000 ל"י (1970 - 22,000 ל"י) מחושבת על בסיס הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 9 - התחייבויות שוטפות ועתודות

הסכום כולל :

	ל"י	1970 ל"י
חברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	111,577	99
שטרות לפרעון	11,395	490,402

באור 10 - רווח ממכירת דירות וקרקע

הרכב :

	ל"י	1970 ל"י
מכירות	8,230,000	4,172,520
עלות המכירות	6,492,291	3,386,618
רווח	1,737,709	785,902

באור 11 - רבית

כולל סך 746,525 ל"י (1970 - 175,362 ל"י) שנתקבל מקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ.

באור 12 - תוספות מהפרשי הצמדה

החובות והפקדונות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו במאזן זה למדד שפורסם לחדש נובמבר 1971 (1970 - נובמבר 1970).

תוספות הצמדה שמומשו בשנת החשבון בזקפו לדו"ח רווח והפסד ואילו יתרות שזמן פרעונן יחול בעתיד נכללו במאזן בסעיף הכנסות דחויות.

באור 13 - דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

הסכום שולם לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ.

באור 14 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי השיטה של "עבודות גמורות", דהיינו, כאשר עבודות הבניה בסתיימו במלואן ובמכרו לפחות 75% מיחידות הבניה.

באור 15 - מסים על ההכנסה

החברה קבלה שומות סופיות בגין השנים עד וכולל שנת מס 1969 (שנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969).

באור 16 - התקשרויות בגין מקרקעין

	ל"י	1970 ל"י
קיימות התקשרויות לתאריך המאזן לגבי בניה, תכנון ופתוח שטחים (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות) בסך של כ-	28,000,000	16,560,000

באור 17 - התחייבויות על תנאי

לתאריך המאזן קיימת ערבות שנתנה על ידי החברה לחברה המשתייכת לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ בסך 1,000,000 ל"י (1970 - אין).

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

לשימוש פנימי בלבד

מ/ז פ"ר

אל: מר א. כסנר	מס': 50
מאת: איבמר בע"מ	תאריך: 20.4.72

הנדון: מרכז אלונים 31.12.71

1) מעלה המרת לטיוטא
המרכז הנבל.
2) התקשרות עם מר מרגלית
על מנת לקבל פרטים
לגבי הדברים כי אין לך
הפרטים פרטים מאחר
ולא היה לו תפקיד בין
הדירות אל המרכז.
3) עדכון לו נקודות פרטים
בנין
4) ליבוי מתן.

בברכה

אלי ברל

קו"ם - 4.72 - ניסן 5.12 - 200

[illegible]

[illegible]	מס'
[illegible]	תאריך 20.4.39

[illegible] 34121

[illegible]

39 מס

משרד השיכון

ו' אייר תשל"ב

20 באפריל 1972

לכבוד
מר א. כהנוב, מנכ"ל
חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
רחוב ד' 26, הקרית
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: הצעת מאזן חברת "אזורים" ליום 31.12.71 בהתאם
לטיוטת המאזן מיום 9.3.72

מצורף בזה הערותי לטיוטה הנדונה.

בכבוד רב,

א. גלין
הממונה על לשכת החברות

מדד המיכון

לשכת החברות

הערות לטיוטת מאזן אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ ליום 31.12.71.

1. כללי

הערותינו מתבססות על טיוטת המאזן ליום 31.12.71, דו"ח רווח והפסד והבאורים לנ"ל כמפורט בטיוטת המאזן מיום 9.3.72. לא היו בידינו טיוטת דו"ח התאמה למס הכנסה ודו"ח רואי חשבון למבקר המדינה, שני הדו"חות החסרים חיוניים לדעתנו להבנת השנים הראשונים.

מעיון בטיוטת המאזן מסתבר כי צפוי גידול בהיקף המאזן של החברה בסך כ-4.2 מליון ל"י מכ- 28.7 מליון ל"י לכ- 32.9 מליון ל"י, את פירוט השינויים בסעיפי המאזן כמוצג בטיוטה ראה נספח א'.

על מנת לקבל תמונה ברורה ולאפשר הבנת והערכת השינויים שחלו בשנת הדו"ח חסרים לדעתנו מספר פירוטים והבהרות כמפורט להלן :

2. צד האקטיב

א. הקרקעין

(1) קרקע - יתרת ההשקעה בסעיף זה גדלה בכ- 7.3 מליון ל"י, במחירי עלות, הנובעת מהגדלת זכויות בעלות בקרקע (כנראה עקב רכישות). בהקשר זה מן הנכון לקבל הפרטים הבאים :

(א) שטחי הקרקע ברוגמים לפי מקומות

(ב) מועדי הקניה בנ"ל

(ג) העלות לפי מקומות ומועד קניה

(ד) מאחר ועלות הקרקע לפרויקטים בבנית נזקפת כבר לפריקס מן הנכון לחת את תנועת הקרקעות לפי הפירוט בסעיפים א'-ג' הנ"ל.

(2) דירות בבנית - מביאור 1 למאזן מסתבר שהגידול ברוטו היה בהיקף של כ-16.3 מליון ל"י מכ- 13.9 מליון ל"י לכ- 32 מליון ל"י, הגידול נטו, דהיינו הגידול ברוטו לפחות מקדמות מלקוחות, רשום בהיקף של כ-0.8 מליון ל"י (1,6 מליון ל"י לעומת 0.8 מליון ל"י)

בהקשר זה אנו בדעה כי מן הנכון יהיה:

(א) לחת בנפרד את הנתונים לגבי עסקות משותפות ובנפרד לגבי בניה עצמית.

(ב) פירוט לגבי הקרקעות בערכים כספיים הכלולים בסך הנ"ל,ובאיזה מחיר העברו הקרקעות לחשבון הבניה, דהיינו, מחיר עלות ומחיר שוק.

2/..

(3) זכויות בעלות- מסעיף ג' לביאור 1 אני למד כי חלק מזכויות הבעלות על הקרקעות נרשם על שם החברה בעוד שרבית הזכויות מהם נרשמו בהקסר זה מן הנכון לקבל פירוט לפי שני המאפיינים הנ"ל ובהתאם לפירוט בסעיף (1) לעיל.

ב. חייבים ויתרת חובה

(1) חברת "כלל"- מתוך סך כולל של כ-8.2 מליון ל"י כ-6.5 מליון ל"י הופקדו בחברת "כלל", בהקשר זה חסרים לדעתנו הפרטים הבאים:

(א) כיצד נוצר גידול במקדון ב"כלל" מכ- 4.6 מליון ל"י אשתקד ל- 6.5 מליון ל"י עתה.

(ב) תנאי קבלת המקדון ותקופתו.

(ג) באחד המיומות למאזן אשתקד צוין כי המקדון ב"כלל" נושא ריבית של 14%. עד כמה שידוע לי חברת "כלל" נוהגת לשלם על מקדונה לזמן קצוב גם 15% ריבית לשנה, אי לכך באיזה שער ריבית הופקד חסך הנ"ל.

(2) אחרים - מנתוני המאזן מתברר שסעיף זה הינו בהיקף של כ-1.7 מליון ל"י לעומת זאת ניתן פירוט בביאור 3 רק לגבי 549 אלף ל"י, אי לכך מן הנכון יהיה לדעתנו לקבל:

(א) פירוט לגבי יתרת הסכום (כ-1.15 מליון ל"י).

(ב) מהות גידול החוב של חברות המשתייכות לקבוצת "כלל" (מכ-89 אלף ל"י לכ- 547 אלף ל"י) ותנאיו.

ג. מקדונות במוסדות כספיים

(1) בסעיף זה מן הנכון לקבל פירוט של היתרה לפי סכומים עיקריים.

(2) מביאור 4 מסתבר שמתוך היתרה הכוללת בסעיף זה, בסך של כ-2 מליון ל"י, סך של 197 אלף ל"י צמוד למדד המחירים לצרכן, נראה לי שיהיה זה מן הנכון לדעת את בסיס ההצמדה ותנאי המקדון.

ד. חייבים לזמן ארוך

מביאור 6 מסתבר שסעיף זה כולל כ-2.1 מליון ל"י תחת השם "משתתפים בעסקות משותפות" לדעתנו מן הנכון היה לקבל פרטים על מהות סעיף זה, תנאיו ואופן הווצרותו (היתרה גדלה מכ-293 אלף ל"י אשתקד לכ-2.1 מליון ל"י עתה).

3/..

3. צד הפסיב

א. התחייבויות שוטפות ועתודות

יתרת סעיף זה גדלה מכ- 1.4 מליון ל"י לכ- 5.5 מליון ל"י, אולם כל מה שאנו למדים מביאור 9 המתיחס לסעיף זה הוא שחוב איזורים להברות המשתייכות לקבוצת "כלל" עלה מ- 99 ל"י ל- 111,577 ל"י ויתרת שטרות לפרעון ירדה מכ- 490,000 לכ-11,000 ל"י.

לדעתי אין בביאור 9 כדי להבהיר סעיף זה, מה גם שהוא כולל סכומים מסוימים בגין עתודות, אי לכך נראה לי שמן הנכון לקבל פירוט :

(1) היקף ומהות העתודות.

(2) פירוט ההתחייבויות השוטפות לפי סכומים עיקריים.

4. דו"ח רווח והפסד

א. רווח ממכירת דירות וקרקע

מביאור 10 למאזן אמנם מופיע סכום המכירות ועלות המכירות, אולם לדעתנו מן הנכון היה להפריד נתונים אלה ל-2 מרכיבים עיקריים:

(1) נתונים על מכירת קרקע.

(2) נתונים על מכירת דירות:

(א) נתונים על מכירות, עלות מכירות ורווח מבניה עצמית

(ב) כנ"ל מעיסקות משותפות

ב. ריבית

(1) הכנסות מריבית -ביאור 11 המתייחס לנקודה זו, מציין רק שהכנסות מריבית מקבוצת "כלל" היו בסך של כ- 747 אלף ל"י, וזאת כאשר הסך הכולל של הכנסות מריבית הסתכם בכ - 1.3 מליון ל"י, ועוד כ- 62 אלף ל"י הכנסות בגין הפרשי הצמדה. לדעתי מן הנכון לקבל גם פרטים על עיקר יתרת ומקור הסכום.

(2) הוצאות מימון-כידוע לחברה דרגת נזילות גבוהה יחסית, אי לכך נשאלת השאלה:

(א) מה מהות הוצאות המימון בסך כ- 466 אלף ל"י.

(ב) באיזה תנאים התקבל הסך הנ"ל.

4/..

ג. דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 13 למאזן מציין בצורה טחמית כי " הסכום שולם לקבוצת "כלל" חברה להשקעות בישראל בע"מ ", לדעתי :

(1) על הביאור לחת פרטים על חבסים להישוב והשלום דמי הנהלה כנ"ל.

(2) רצוי שנקבל פרטים לגבי איזת פרויקטים הסכום מתייחס חוך פירוט מתאים.

ד. התחייבויות על תנאי

מביאור 17, למאזן לא ברורה לי מתות הערבות, כמן של 1 מליון ל"י, לחברה המשתייכת לקבוצת "כלל", ולכמה זמן היא ניתנה.

איתמר בליץ

20 באפריל 1972

נ ס פ ח א'

מיזמה המאזן של חברת "אזורים" ליום 31.12.71 - השינויים בהשואה למאזן מיום 31.12.70, (אלפים)

			גידול	ירידה
צד הנכסים				
מקרקעין			8,087,352	
רכוש שוטף				
חייבים: "כלל"	1,840,023			
אחרים	416,546			
		2,256,569		
מקדונות במוסדות כספיים		(1,771,000)		
מזומנים בבנקים ואצל החשב הכללי בחשבון מילוקין		(193,771)		
			291,798	
חייבים לזמן ארוך				5,628,139
השקעות והלוואות			1,467,279	
רכוש קבוע			21,084	
הגידול באקטיב נטו				4,239,374
			9,867,513	9,867,513
צד ההתחייבויות				
יתרת רווח שלא יועדה			687,332	
הכנסות דחויות-המרשי הצמדה על קרן שנצברו לגביה בשנים הבאות				543,000
התחייבויות שוטפות ועתידות			4,095,042	
הגידול בפסיב נטו				4,239,374
			4,782,374	4,782,374

לשכת החברות

כ"ז באדר תשל"א
24 במרץ 1971

851 00

לכבוד
מר א. כהנוב, מנהל כללי
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' ד' מס. 26
הקריה, תל-אביב

א.נ.,

הנדון: "אזורים", חברת להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ - טיוטת המאזן ליום 31.12.70

בהמשך להערותי בנדון אשר צורפו למכתבי מה-16.3.71 ובעקבות הפגישה שקיימנו במשרדך ב-18.3.71 לדיון על טיוטת המאזן הנ"ל, נפגשתי עם מר ס. לפיד לקבלת נתונים והבהרות לנ"ל. להלן מצורפים הפרטים וההבהרות שהתקבלו ממר ס. לפיד מחברת "אזורים".

מתוך המירומים שהתקבלו מסתבר, כי לחברה היו הכנסות מריבית בהיקף של כ- 1,866,820 ל"י בעוד שבחשבון רווח והפסד מופיע סך של 779,580 ל"י בלבד המהווה כנראה את סכום ההכנסה נטו. מכאן שלחברת "אזורים" היו כנראה הוצאות ריבית בהיקף של כ-307,240 ל"י אשר אינם מוצאים ביטוי בדו"ח רווח והפסד.

בסו כן עלי להעיר, כי חיוב חשבון רווח והפסד והוצאות הנהלה וכלליות לפי היקף ההזמנות שהוחל בביצוען ולא לפי היקף הביצוע למעשה, לא משקף, לדעתי, נכונה את ההוצאות האפקטיביות בשנת החשבון הנ"ל.

בהזדמנות זאת עלי לציין, כי מספר ביאורים בטיוטת המאזן מה-2.3.71 אשר תוגש לאישור מועצת המנהלים של החברת פחות מפורטים מהביאורים בטיוטה קודמת של המאזן, כנראה מחודש פברואר 1970. כוונתי לביאורים 2, 3 ו-8 .

בכבוד רב,

איתמר בליץ
הממונה על לשכת החברות

העתק: מר ש. מלג, המשנה למנהל הכללי
מר ס. ביבר, מנהל אגף הפרוגרמות
מר א. זילברמן, מנהל אגף הנדסה ופיתוח, שו"ם

אג/אק

משרד המיכון
לשכת המנהלת

הבהרות שנתקבלו ממר מזה לעיד מחברת "אזוריים" ב-23.3.71 לשאלותי בנדון כפי ששמרתי לו אותם בישיבה שקיימנו בלשכתי בתל-אביב ב-19.3.71

להלן פירוט היתרות והמחוגים בטיוטת המאזן מחודש פברואר של "אזוריים" ליום 31.12.70 כפי שנתקבלו ממר מ. לעיד.

1. מתוך יתרת התחייבויות שוטפות ועתודות של 1,428,661 לי היו:

א. שטרות לתרעון בסך 490 אלף לי לפי הפירוט הבא:

תשלום עבור קרקע (עסקת רובינשטיין ועירית תל-אביב)	390 אלף לי
מיסים עבור הנ"ל	40 אלף לי
לחברת חשמל	60 אלף לי
סה"כ	490 אלף לי

ב. הפרשות להוצאות שנצברו 709,143 לי

מזה: למס רכוש	400,000 לי
להשלמות בנית	297,000 לי
הוצאות שונות	12,143 לי

2. בטבלת הרכוש השוטף מופיעה יתרת חוב של חברת "כלל" בהיקף של כ- 4,5 מיליון לי הנושאת ריבית של % 14 כאשר תקופת התרעון הינה לפי דרישה.

3. <u>עקדונות בעודדות כספיים</u>

יתרת הסעיף הזה במאזן המוצע ליום 31.12.70 הינה 3,768,000 מיליון לי. לדברי מר מ. לעיד העקדונות נושאים ריבית של % 12.

להלן פירוט העקדונות:

בבנק דיסקונט	500,000 לי
בבנק הפועלים	300,000 לי
בבנק לאומי לישראל	2,800,000 לי
ע"ח ריבית על הנ"ל	135,000 לי
יתרה לא מוסברת	33,000 לי
סה"כ	3,760,000 לי

2 / ..

[illegible]

4. <u>הכנסות ריבית</u>

על פי מיומת דו"ח רווח והפסד ליום 31.12.70 נרשמה הכנסה מריבית בסך של 779,580 לי.

על פי הרשימה שהוגשה לי על ידי מר מ. לפיד מסתבר, כי ההכנסות מריבית הסתכמו ב-1,086,820 לי לפי הפירוט הבא:

חשב כללי	244,000	לי
טפחות	5,570	לי
הכשרת הישוב	63,000	לי
הכשרת הישוב *	67,700	לי
משרד השיכון	100,500	לי
כלל	15,100	לי
כלל	175,300	לי
כלל טקס	11,250	לי
כלל טקס	29,000	לי
בנק הפועלים	122,300	לי
בנק הפועלים	60,000	לי
יעקבי	5,600	לי
כלל + דיסקונט + פועלים (בגין מקרונות)	135,000	לי
מינהל	52,500	לי
סה"כ	1,086,820	לי

5. <u>דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות</u>

בחשבון הרווח והפסד מופיעה הוצאה תחת סעיף זה בסך 761,359 לי. לדברי מר מ. לפיד מהות הסכום הנ"ל ⅔ 3 מחיקה ההזמנות שחברת "אזורים קיבלה במשך שנת 1970 <u>והחלה לבצעם</u>. מכאן שהסכום הנ"ל <u>איננו משקף</u> (הרגשות שלי) את כל הביצוע במשך שנת 1970.

---

* יתכן וזה מופיע תחת שם אחר.

להלן פירוט דרך החישוב:

מקום הפרוייקט	מס. יח"ד בפרוייקט	מיקף התחזקה (ב-לי)
ירושלים	109	10,162,216
ירושלים	52	4,628,000
נתניה	196	6,637,420
אשדוד	96	3,648,000
ס ה " כ	453	25,378,636

6. מר מ. לפיד הבטיח להמציא לי עוד לפני ישיבת מועצת המנהלים של חברת "אזורים" את דו"ח מהתאמה למס הכנסה ודו"ח מקורות ושימושים.

נרשם ע"י: איתמר בליץ

24.3.1971

[illegible]

[illegible] PER [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

2. [illegible]

לשכת החברות

כ"ז באדר תשל"א
24 במרץ 1971

לכבוד
מר א. כהנוב, מנהל כללי
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' ד' מס. 26
הקריה, תל-אביב

א.נ.,

הנדון: "אזורים", חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ - מיוסת המאזן ליום 31.12.70

בהמשך להערותי בנדון אשר צורפו למכתבי מה-16.3.71 ובעקבות הפגישה שקיימנו במשרדך ב-18.3.71 לדיון על מיוסת המאזן הנ"ל, נפגשתי עם מר מ. לעיד לקבלת נתונים והבהרות לנ"ל. להלן מצורפים הפרטים וההבהרות שהתקבלו ממר מ. לעיד מחברת "אזורים".

מתוך הפירוטים שהתקבלו מתבר, כי לחברה היו הכנסות מריבית בהיקף של כ- 1,086,820 לי בעוד שבחשבון רווח והפסד מופיע סך של 779,580 לי בלבד המהווה כנראה את סכום ההכנסה נטו. מכאן שלחברת "אזורים" היו כנראה הוצאות ריבית בהיקף של כ-307,240 לי אשר אינם מוצאים ביטוי בדו"ח רווח והפסד.

כמו כן עלי להעיר, כי חיוב השכון רווח והפסד והוצאות הנהלה וכלליות לפי היקף ההזמנות שהוחל בביצוען ולא לפי היקף הביצוע למעשה, לא משקף, לדעתי, נכונה את ההוצאות האפקטיביות בשנת החשבון הנ"ל.

בהזדמנות זאת עלי לציין, כי מספר ביאורים במיוסת המאזן מה-2.3.71 אשר מוגש לאישור מועצת המנהלים של החברה שתות סמורטים מהביאורים במיוסת קודמת של המאזן, כנראה מחודש פברואר 1970. כוונתי לביאורים 2, 3 ו-8 .

בכבוד רב ,

איתמר גליק
המפונה על לשכת החברות

העתק: מר ש. פלג, חשמנה למנהל הכללי
מר מ. ביבר, מנהל אגף הפרוגרמות
מר א. זילברמן, מנהל אגף הנדסה ופיתוח, שו"מ

אג/אק

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד המיכון
לשכת המנכ"ל

תבהירות שנתקבלו מר משה לפיד מחברת "אזורים" ב-23.3.71 לשאלותי בנדון כפי ששטרחתי לן אותם בישיבה שקיימנו בלשכתי בתל-אביב ב-19.3.71

להלן פירוט היתרות והנתונים בטיוטת המאזן מחודש פברואר של "אזורים" ליום 31.12.70 כפי שנתקבלו מר פ. לפיד.

1. מתוך יתרת התחייבויות שוטפות ועתודות של 1,428,661 לי היו:

א. שטרות לשרעון בסך 490 אלף לי לפי הפירוט הבא:

תשלום עבור קרקע (עסקת רובינשטיין ועירית תל-אביב)	390 אלף לי
מיסים עבור הנ"ל	40 אלף לי
לחברת חשמל	60 אלף לי
סה"כ	490 אלף לי

ב. הפרשות להוצאות שנצברו 709,143 לי

מזה: למס רכוש 400,000 לי

לתשלומים בגית 297,000 לי

הוצאות שונות 12,143 לי

2. במסגרת הרכוש השוטף מופיעה יתרת חוב של חברת "כלל" בהיקף של כ- 4,5 מיליון לי הנושאת ריבית של 14 % כאשר תקופת התרעון היגה לפי דרישה.

3. <u>מקדונות במוסדות כספיים</u>

יתרת הטעיף הזה במאזן הסוצע ליום 31.12.70 היגה 3,768,000 מיליון לי. לדברי מר פ. לפיד המקדונות נושאים ריבית של 12 %.

להלן פירוט המקדונות:

בבנק ריסקונט	500,000 לי
בבנק הפועלים	300,000 לי
בבנק לאומי לישראל	2,800,000 לי
ע"ח ריבית על הנ"ל	135,000 לי
יתרת לא מוסברת	33,000 לי
סה"כ	3,760,000 לי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

   a. [illegible]

      [illegible]

      [illegible]

      [illegible]

      [illegible]

   b. [illegible]

      [illegible]

      [illegible]

      [illegible]

      [illegible]

2. [illegible]

   [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

4. <u>הכנסות ריבית</u>

על פי מיומת דו"ח רווח והפסד ליום 31.12.70 נרשמה הכנסה מריבית בסך של 779,580 לי.

על פי הרשימה שהוגשה לי על ידי מר מ. לפיד מסתבר, כי ההכנסות מריביות הסתכמו ב-1,086,820 לי לפי הפירוט הבא:

חשב כללי	244,000	לי
מעמות	5,570	לי
הכשרת היישוב	63,000	לי
הכשרת היישוב *	67,700	לי
משרד השיכון	100,500	לי
כלל	15,100	לי
כלל	175,300	לי
כלל-מקס	11,250	לי
כלל-מקס	29,000	לי
בנק הפועלים	122,300	לי
בנק הפועלים	60,000	לי
יעקבי	5,600	לי
כלל + דיסקונט + פועלים (בגין מקדונות)	135,000	לי
מינהל	52,500	לי
סה"כ	1,086,820	לי

5. <u>דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות</u>

בחשבון הרווח והפסד מופיעה הוצאה תחת סעיף זה בסך 761,359 לי. לדברי מר מ. לפיד מהווה הסכום הנ"ל 3 % מחיקף ההזמנות שחברת "אזורים" קיבלה במשך שנת 1970 <u>ונחלה לבצעם</u>. מכאן שהסכום הנ"ל <u>אינו משקף</u> (הדגשות שלי) את הביצוע במשך שנת 1970.

---

* יתכן וזה מופיע תחת שם אחר.

להלן פירוט דרך החישוב:

מקום הפרוייקט	מס. יח"ד בפרוייקט	היקף ההזמנה (ב-לי)
ירושלים	109	10,162,216
ירושלים	52	4,628,000
נהניה	196	6,637,420
אשדוד	96	3,648,000
ס ה " כ	453	25,378,636

6. מר מ. לפיד הבטיח להמציא לי עוד לפני ישיבת מועצת המנהלים של חברת "אזורים" את דו"ח התאמת למס הכנסה ודו"ח מקורות ושימושים.

נרשם ע"י: איתמר גלין

24.3.1971

[illegible] [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

סדנת ירבעם

3 — 14% — עדיאל — לפי דרגות

---

7. הבנת מדמה

תשלום	24400
עמודים	5370
הנחת מרווחים	6300
מחיר	100500
כולל	15700
- מלוקה	11250
בשם פלאי	122300
ירקנו	5600
כולל	475300
- מלוקה	29000
- בשם פקיס	60000
כולל + דומה + מעלים	135000
מ/ב	52500
הנחות כשלן	67700
	1.086.820

(1.700)

(מקום 1500)

3.0 אלא

מי אתן חברות הביטוח?

לחברות רווחים גבוהים מענפי ביטוח ומהשקעות לעומת הפסדים מביטוח רכב ❁ הוצאות ניהול כבדות

— מאת **צבי קפלר**, כתבנו הכלכלי בירושלים —

באחרונה עלו חברות הביטוח לכותרות העתונים. תחילה, לפני חדשיים, כאשר העלו החברות את תעריפי הביטוח לרכב ב־3 אחוזים. ובאחרונה, כאשר תבעו חברות הביטוח העלאה נוספת, ב־29 אחוז, של תעריפי ביטוח הרכב.

בנוסף לכך, הכריזו חברות הביטוח מלחמת חרמה על הממונה על הביטוח ב־משרד האוצר, ד"ר פיקר, על אשר הענק רשיון לבנק הפועלים לצאת בתוכנית מיז־חדת ששלבה פנסיה וביטוח.

התמונה המצטיירת מכותרות העתונים היא, שהמדובר הוא בחברות, שמצבן הכלכלי קשה, שהממשלה מתניקה אותן ויש צורך דחוף לשפר את מצבן.

מאחר, שגם אני מבוטח ר־דוגג לעתידי, מיהרתי ללשכת המרכזית לסטטיסטיקה ו־ביקשתי את הסטטיסטיקה ה־אחרונה של חברות הביטוח, המתייחסת לשנת 1969 (ו־אומרים, ששנת 1970 לא הי־תה שונה במהותה מזו של 1969).

„סולם" החברות

ובכן, הריני מצהיר בזה במלוא האחריות, שאם שמת המספרים והנתונים של מי־כומי הלשכה המרכזית לסט־טיסטיקה אינה משקרת, הרי אין כל צורך לדאוג לחב־רות הביטוח.

המדובר הוא בחברות מבו־ססות היטב אשר הרווח ש־להן גבוה ביותר.

בסך הכל פעלו בישראל בשנת 1969/6 98 חברות מבוטחות. מהן — 29 חברות ישראליות והאחרות, חברות מכל קצוות תבל.

החברות הישראליות, לפי גודל המאזן שלהן, הן: חב־רת „מגדל" (142 מיליון לי־רות); חברת „הסנה" (129 מיליון לירות); חברת „ציון" (57 מיליון לירות); חברת „פניקס" (50 מיליון לירות); „סהר" (50 מיליון); „מנורה" (42 מיליון); „יובל" (29 מי־ליון); „יהודה" (26 מיליון); „מעוז" (22 מיליון); „בוחן" (18 מיליון); „הדר" (18 מי־ליון); „אליהו" (16 מיליון); „ירדנית" (15 מיליון); „אריה" (14 מיליון); „צור" (13 מי־ליון); „אברם" (11 מיליון). החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ (11 מיליון).

יתר החברות שמאזנן הוא פחות מ־10 מיליון לירות, מסתדרות לפי סדר זה: „חב־רת ישראלית לביטוח משנה", „סלע", „לה־נסיונל", „שילוח", „יובל לייף", „שמשון", „אליהו־חיים", „עממית", „אשפוז", „פלגלס", „דיגוני".

סך־הכל המאזן, של כל חברות הביטוח בארץ, הגיע, לסכום הנכבד של 710 מיליון לירות, בשנת 1969. החזן ה־עצמי של החברות, כלל 58 מיליון לירות. הון מניות נפ־רע, וכן — כ־40 מיליון לי־רות, בקרנות שמורות ו־7.5 מיליון לירות, ביתרות רווח.

היקף ההשקעות של חב־רות הביטוח באיגרות חוב, מניות והשקעות שונות הגיע ב־1969 ל־430 מיליון לירות.

זהו התמונה הכללית של מאזניהן של חברות הביטוח בשנת 1969.

רווח גבוה

האם הרוויחו החברות?

חשבון הרווח וההפסד מר־אה, כי בשנת 1969 הסתכם הרווח הנקי של חברות ה־ביטוח ב־15.4 מיליון לירות. זהו רווח נקי מיועד לחלוקה, או לצבירה, אחרי שניכו כבר את כל הניכויים הדרו־שים כגון פחת, הפרשה ל־מיסים, הפרשה לחובות מסו־פקים וכיוב'.

מאחר, שהון המניות הנפרע הגיע ל־58 מיליון לירות, הרי יוצא שהרווח הנקי הגיע ל־26 אחוזים ממנו. דהיינו, יותר מרבע מהון המניות ה־נפרע. זהו, אליבא דכל ה־דעות, רווח גבוה ביותר.

יצוין, שההכנסות ברוטו מהן מורכב חשבון הרווח ו־ההפסד, מבוססות במחציתן על רווחים הנובעים מן העס־קים השונים של חברות ה־ביטוח. דהיינו מעסקי ביטוח. והמחצית השניה נובעת מ־רווחים על נכסי החברות כ־גון ריבית על הלוואות, דמי־דגדה והכנסות מרכוש, מי־מושן של השקעות וכיוב'.

במקום הראשון בסולם ה־רווחים עומדת חברת „הסנה" עם 2.5 מיליון לירות. ב־מקום השני חברת „אריה", במקום השלישי חברת „מג־דל־בנין" ובמקום הרביעי חב־רת „יובל".

הוצאות כבדות

מספר חברות גם הפסידו. למשל, „שמשון" — 296 אלף לירות, „עממית" — 103 אלף לירות, „אליהו־חיים" — 96 אלף לירות. „חברה ישרא־לית לביטוח משנה" — 44 אלף לירות.

עיון בנתונים הסטטיסטיים של עסקי ביטוח בישראל ב־שנת 1969 מלמד, שבשנה זו היתה התוצאה של חברות ה־ביטוח על הנהלה והוצאות כלליות אחרות — 53 מיליון לירות. המדובר הוא רק ב־חברות הישראליות, הפועלות בישראל, ולא בחברות ה־זרות. מאחר, שסך הכל פרמיות הביטוח בשנת 1969 של החברות בישראל הסת־כם ב־436 מיליון לירות (וזה למעשה עיקר הביטוח ב"ש־ראל, כי הפרמיות של כל חברות הביטוח הזרות הגיעו ל־100 מיליון לירות, הרי יוצא, שהוצאות ההנהלה ו־הוצאות הכלליות השוטפות מגיעות ל־12 אחוז מכלל ה־פרמיות. ובעלי דבר אומרים, שאף זהו אחוז נכבד ביותר.

ממה נובעים רווחי חברות הביטוח? בהתאם לנתוח ה־רווחים וההפסדים של חברות הביטוח הישראליות, מתברר, שבנוסף לרווחי השקעות בא עיקר הרווח מביטוח הובלה ובמקום שני עומד ביטוח חיים.

במקום ראשון של הפס־דים. כך טוענים אנשי חברות הביטוח, עומד ביטוח כלי רכב, במקום השני ביטוח אש ורכוש. ההפסדים מביטוח רכב בשנת 1969 היו של 13 מיליון לירות.

כאמור המאזנים מראים, שגם אחרי הפסד זה, רווחי החברות עדיין גבוהים למדי.

זהו התמונה, כללית מאד, של מצבן של חברות הביטוח בישראל. תמונה זו ניצבת ל־נגד עיני הסמונים על נושא הביטוח במשרדי הממשלה, כאשר הם צריכים לקבוע אם להעלות פרמיות ביטוח או לא.

("ידיעות אחרונות" 4.2.71)

אלקטרה מקררת מדינות חמות

מאות יחידות מזגני אויר, מתקנים למיזוג אויר מרכזי בבתי מלון ומשרדים וציוד למיזוג — נשלחו בשנה ה־אחרונה על־ידי „אלקטרה" ל־מספר מדינות באפריקה. לאח־רונה אף נפתח שוק חדש בדרום־אפריקה וגם לשם ייצ־את „אלקטרה" כמות נכבדה של יחידות מזגנים. בכללם הסיילנטר, הוא „המזגן השי־קט" של „אלקטרה".

הפעילות של החברה ביב־שת האפריקאית בשנת 1970 היתה בעיקר בתחום מיזוג אויר. החברה ביצעה את מי־זוג האויר במלונות הילטון בניירובי וממדגאסקר. לאחרו־נה זכתה „אלקטרה" במיכרז להתקנת מיזוג האויר במלון הילטון שבטהראן. החזמנה ב־היקף מעל לחצי מיליון דולר.

השוק הפרסי אף הוא נהנה ממיזוג האויר של „אלקטרה". יחידות מזגנים נשלחו להת־קנה באיזורים הסמוכים למפ־רץ הפרסי בהם הטמפרטורות הן מן הגבוהות בעולם. בטה־ראן עצמה הקימה הממשלה בנין משרדים חדש למיניסטר־יון הטלקומוניקציה וכל עבו־דות מיזוג האויר המרכזי הת־בצעו על־ידי „אלקטרה". ב־אפריקה המזרחית, בקניה, ב־טאנזניה, במוזמביק ובצ'אד ניתן היום להתאורר ולהת־קרר עם מיזוג האויר שהותקן שם בשנה האחרונה.

פעולה זו הולכת וגוברת עם הסכם רכישת הידע החדש של „אלקטרה" בתחום מיזוג אויר מרכזי מחברת דלק ב־איטליה. שהיא חברת־בת של וווסטינגהוס. במסגרת ההסכם יצוצלו תהליכי הייצור החדי־שים של דלקו ע"י שימוש במכונה אוטומטית ובהפעלה אלקטרונית. מחירה של המ־כונה כרבע מיליון ל"י יהיא עשויה לחסוך שעות עבודה רבות בייצור מזגני אויר מר־כזיים.

בשנת 1970 הגיע היקף ה־יצוא של החברה לשלושת רבעי מיליון דולר, ובנוסף לשווקים האפריקניים גם ייצ־או מזגנים לרומניה וקפריסין. בכלל זה התקינה החברה את המתקן למיזוג אויר בנמל ה־תעופה בבוקרשט.

התחזיות היצוא לשנת 1971 מורות על התפתחות גדולה בתחום ההזמנות. בעיקר לאר־צות אפריקה והחברה, המע־סיקה כ־800 עובדים, מתאר־גנת לקראת היצוא הגדל והו־לך.

(מוסף דבר לכלכלה 4.2.71)

יוקפאו מניות „אינקובה"

הנהלת הבורסה החליטה להקפיא את המסחר במניות חברת החשקעות „אינקובה" לאחר שהחברה אינה פעילה כבר זמן רב, ולפני כחצי שנה נמסרה לבורסה הודעה כי כל מניות החברה מרוכ־זות בידי גוף אחר.

נודע כי ההחלטה העקרונית לעשות זאת נתקבלה כבר לפני זמן מה אך הדבר סרם בוצע.

עוד לפני כחצי שנה נמסרה לבורסה הודעה, שפורסמה ב־קובץ ההודעות השבועי, המו־דיעה כי כמעט כל מניות ה־חברה מרוכזות בידי „בנק הלואה וחסכון".

מן הפורסמות הוא שלא יתכן מסחר בבורסה במני־יות שאינן מפורסמות בידי מספר רב של משקיעים. שער המניה במסרה כזה הוא מלאכותי וחסר מש־מעות משום שמעל כל ה־מניות יכול להעלותו כ־רצונו על ידי ביקוש כל־שהו מבלי שמישהו יוכל לספקו.

עתה כנראה תהיה המניה רשומה במשך שנה בלי שער ומבלי שיתקיים בה מסחר, בתום השנה יוכל בעל המנ־יות להחליט אם ימחקו המנ־יות מרשימות הבורסה או ש־הוא יציע אמיסית מניות חד־שה לציבור.

תהליך דומה בוצע בעבר במניות חברת „מקור".

("מעריב" 4.2.71)

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

מאת:

התאריך

תיק מס'

הנדון:

שאלה

390000 - השלמת שכר לגן ילדים

ברמת אביב

40000 - עמדת שביעי הגל

30000 - תכ' השלמה

הפרשה

לשנה - כולל 400000

השלמת בנ"ל 297000

הוצאות שונות 12143

709143

מדף 953

מבחן

1. חלק פנים ו- חיצוני ; לסמן

ב) שאלה - 3,000,000 - הלוח מציג רק ר

בנמר אינו.

300,000 שנים עבור הנל-

60000 - א' הלוח

490

ג) פלה -

הכנסה לשנה כולל - 290

הכנסה לחודש 160 -

הוצאה לשנה הוצאה

הכנסה / הוצאה

10

338,836

0

824

400000		
12,143	הכנסה	
297000	הוצאה	
709,173		

209.017		
709,173		
490		
91		

כ.ל.
הכנסה הון
לדרים
שולם
שנה

הצלחה למפעלי „מבט" לבתים טרומיים ולרהיטים של הסוכנות

מאת **עזרא ינוב**

נזכר הסוכנות היהודית, מר אריה דולצין, ערך כ־ימים אלה סיור בשלושה מפעלי־ייצור מצליחים ש־נמצאים בבעלות מלאה של הסוכנות היהודית: „מב"ט" — מפעלי בתים טרומים כ־חולון ובשדרות, „רהיטי מבט" בקרית גת ו„רהיטי מבט" בעיירה נתיבות.

מר דולצין הודרך בסיוריו על ידי מר אברהם ציגל, יו"ר מועצת המנהלים של „מבט", כאיש הממונה על מפעלי ה־פיתוח של הסוכנות היהודית. כאשר הוסקר לפני כשנתיים על מפעלי הפיתוח של הסוכ־נות — נמסרה לו אחריות בניהול מפעלים שעדיין היו נתונים בגרעונות שהסתכמו בגבולות 4 מיליון ל"י.

באותה תקופה לא הגיע ה־מחזור השנתי של המפעלים הללו ליותר מ־20 מיליון ל"י בשנה. עתה, מקץ שנתיים, לא רק שהגרעונות חוסלו כמעט כליל, אלא שהמחזור השנתי שלהם מגיע ל־60 מיל־יון ל"י.

אין כמובן לשיר שיר הלל רק למר ציגל ולחברי מוע־צת המנהלים, מבלי לתת את הדעת ליכולתם של מנהלי המפעלים, יכולת הקליטה ה־כלכלית של המשק הישראלי והרחבת הייצור בכל אחד מ־אותם מפעלים, הן בציוד חדיש והן בשיכלול שיטות ייצור.

האורח השתתף בסיורו ב־חנוכת סוללה חדשה במפעל הטרומי בחולון, המסוגלת ל־צקת קירות בטון בשיטה אנ־כית, קירות עד אורך של 7.5 מ' ביחידה אחת. כן נחנך במפעל החולוני, באותה הז־דמנות קו ליציקת תיקרות בטון דרוך, למובני מגורים, קו בעל יכולת יציקה של תיקרות 6 דירות בבת אחת.

זהו הישג נכבד בענף ה־בנית הטרומית וקידום התי־עוש בבניה בצעדים רבים קדימה.

במפעלי בתים טרומים „מבט" בחולון ובשדרות, הס־ביר מר יגאל וינשטיין, מנהל המפעל, כי ב־1 בינואר 1971, נמצאו בסל העבודות של „מבט" עבודות לביצוע, כולל עבודות שבהשלמה ועבודות חדשות, בגבולות של 32 מיליון ל"י — כאשר המחזור השנתי של מפעלי הבתים ה־טרומים בשדרות וחולון מגיע השנה ל־25 מיליון ל"י.

כשני מפעלי הבתים וכ־אתרי הבניה הטרומית ש־להם מועסקים השנה 550 עובדים, מהם 80 במפעל השדרותי ו־40 בחולון — בייצור האלמנטים. בעת זו נמצאות בבניה החקמה 420 יחידות דיור טרומיות של „מבט", מינהון 212 בבאר־שבע והשאר ברמלה, רע־ננה, אופקים ונתיבות.

בנוסף להן נמצאות בעבודה עוד כ־280 יחידות דיור, ל־הקמת האחזויות ומיבנים ל־משרד הבטחון, מוסדות צי־בור, לרבות גני ילדים ו־מועדונים. למעשה מובטח ייצור שוטף ומלא בשני מפע־לי הבתים הטרומים לעוד 8 חודשים לפחות, וכבר קיימות הזמנות לבתים טרומיים ב־אשקלון, שדרות ודימונה.

התפתחות תיעוש הבניה ב־ארץ מבטיחה למעשה פיתוח מזורז של מפעלי הבתים ה־טרומיים, והדבר נותן אותו־תיו במפעלי „מבט", המתרח־בים כמעט מדי חודש. במפעל השדרותי גדל הייצור השנה ביותר מ־25% לעומת אשת־קד.

הישגים חשובים הושגו ה־שנה ב„רהיטי מבט" בקרית גת. לפני 3 שנים הועסקו במפעל 88 עובדים והמחזור השנתי הגיע ל־3.2 מיליון ל"י. עתה מועסקים בו 132 איש והמחזור השנתי בייצור מגיע ל־8.58 מיליון ל"י. לפני כחצי שנה הוכנסה מערכת תעבורה פנימית במפעל, רא־שונה מסוגה בענף הרהיטים בארץ, המקלה על העובדים בהעברת העצים והריהוט בכל שלבי ייצורו. הוכנסו מכונות משוכללות, לחיתוך, ליטוש, הדבקה ומריחה, הגורמות ל־העלאת הפריון והשגת פרמיות גבוהות. בעוד מרכיב השכר בתוצר המוגמר, היה לפני 3 שנים 30%, הוא ירד השנה ל־18% בלבד. דבר זה נותן רווחים גבוהים יותר למפעל והכנסה גדולה יותר לעובדים.

כיום משווק מפעל „רהיטי מבט" את רהיטיו וארונותיו באמצעות 30 סוכנים או חנו־יות בארץ, לרבות 3 חנויות של המפעל ו־5 חנויות שק"ם. המפעל העביר את השתתפו־תו במיכרזים וזכה לביצוע עבודות והשגת הזמנות של משרד הבטחון, „כור", שיכו־ני סטודנטים, מרכזי קליטה וכמובן בניית ארונות קיר ו־מטבח לשיכוני־עולים והבנית הטרומית.

בנתיבות, רכשה הסוכ־נות היהודית לפני כחצי שנה בנין נגריה פרטית, שעמד שומם למעלה משנ־תיים. במיבנה גדול זה (2500 מ"ר) נפתח מפעל „רהיטי מבט" של נתיבות, במגמה ברורה להגיע ל־אותה הצלחה של קרית גת. המפעל על ציודו ה־ישן נרכש בסכום של כ־600 אלף ל"י. יחד עם משרד העבודה נפתחו כ־עיירה זו, הוועקת למפע־לי תעשיה, קורסים להכש־רת הצעירים לענף הנגרות וייצור ריהוט.

בוגרי שני הקורסים הרא־שונים, 35 צעירים, ביניהם יוצאי צבא — כבר נקלטו במפעל, שהגיע לשלבי הייצור הראשונים שלו. בקרוב ייכנ־סו בו לעבוד 15 תלמידי קורס שלישי ובמגמת מנהל המפ־על, מר אלי בואלו, להגיע תוך שנתיים לקליטת 100 צעירים ובני נוער במפעל ה־רהיטים. כיום — משכורתם של ראשוני העובדים היא בגבולות 15 ל"י ביום — אך העתיד מבטיח הכנסה טובה יותר.

ואם נזכור כי נתיבות זו הצטיירה לא מזמן כעיירה שכוחת־אל, שכל בני הנעו־רים בה מתקשים למצוא מקום תעסוקה ובוחרים ב־ביליארד — הרי קל להבין מה רבה חשיבות הפעלתו של מפעל הרהיטים דווקא שם.

("מעריב" 4.2.71)

סיכום חיובי לתערוכת מוצרי מזון בינלאומית

התערוכה הבינלאומית ל־מוצרי מזון שהתקיימה ב־פאריס בנובמבר זכתה ל־הצלחה מרובה — על כך מעידים סקרים שנערכו בין המשתתפים והמבקרים בה.

התערוכה מתקיימת בפאריס אחת לשנתיים, בכל שנה זו־גית. בשנים בלתי זוגיות מתקיימת התערוכה בגרמניה. לתערוכות בגרמניה מסורת בת שנים רבות בעוד שה־„סיאל" — התערוכה הצרפתית — היא חדשה יחסית ותת־קיימה עד כה 4 פעמים בלבד.

ממשלת צרפת משתדלת לב־סס את ה„סיאל", להרחיבה, לגוונה ולעשותה לתערוכה ש־בה ישתתפו כל הגורמים ה־חשובים בענף המזון בעולם — יצרנים, קנינים, משווקים ו־מוכרים.

התערוכה האחרונה היתה צעד חשוב בכיוון זה. שיטחה גדל ב־15 אחוזים והגיע ל־24 אלף מטרים מרובעים. יוצגו בה יותר מ־1,300 חב־רות, שהשתמשו ב־435 דוכ־נים. השתתפו בה 50 מדינות שהקימו 35 ביתנים. ביניהן היתה גם ישראל, שהקימה ביתן מיוחד, שעיקרו היה מוצרים חקלאיים (בעיקר יר־קות), שימורים, יינות ומוצ־רים המשווקים בהקפאה עמו־קה. מרבית החברות הגדולות לייצור מוצרי מזון בצרפת ובאירופה יוצגו בתערוכה.

מסיכומים שנערכו מס־תבר כי 63 אחוזים מה־מציגים בתערוכה הגדירו את תוצאות השתתפותם בה ב„טובות מאוד" או „טובות". 30 אחוז הגדירו אותן כ„די טובות" ו־2 אחוזים כגרועות.

91 אחוז מהמשתתפים הו־דיעו כי הם מתכוונים להש־תתף גם ב„סיאל" שייערך ב־1972. שני שלישים מהם ישכ־רו אותו שטח ששכרו ב„סיאל" של 1970, 27 אחוזים ישכרו שטח גדול יותר ו־2 אחוזים שטח קטן יותר. רק 3 אחוזים מהמשתתפים הודי־עו כי אינם מתכוונים להש־תתף ב„סיאל" הבא (6 אחוז־זים טרם החליטו). כלומר שאף רבים מאלו שהגדירו את תוצאות השתתפותם כ־„גרועות", עשויים לחזור ו־להציג בתערוכה הקרובה.

ב„סיאל" ביקרו כ־125 אלף איש, ש־60 אחוזים מהם היו אנשי מקצוע — קניינים, יצ־רנים סוכנים, משווקים ומוכ־רים — ויתרם, קהל שבא לחזות בתצוגה.

כחמישית מאנשי המקצוע באו מחוץ לצרפת, מ־80 אר־צות, שהעיקריות בהן היו גרמניה, איטליה, בלגיה, סס־רד, אנגליה והולנד.

מרבית נציגי החוץ היו קשורים לשטח השיווק וה־מכירות, בעוד שמחצית הנצי־גים הצרפתיים בתערוכה היו אנשי תעשיה.

מסתבר גם שחברות שלחו לתערוכה את אנשי הסגל ה־בכיר שלהם: 73 אחוזים מ־הצרפתים ו־93 אחוז מהזרים הם מנהלי חברות.

("מעריב" 4.2.71)

גידול במטענים בגמל אילת

בחודשים האחרונים חל גי־דול ניכר בתנועת המטענים דרך גמל אילת. דברים אלה מסר מנהל גמל אילת, אהוד אדר, במסיבת עתונאים. לדבריו בחודשים אפריל־דצמ־בר 1970 חל גידול של 25 אחוז במטען הכללי, לעומת התקופה המקבילה 1969.

("מעריב" 4.2.71)

5. 761,000

10165216	169	מ"ר
4628000	52	"
6937420	196	מ"ר
3648000	96	אלפון

25,378,636 ₪

3%

761,359 ₪

הערות לאורינו קבלה

בשנת הספר 1.1-31.12.7 והחלה

מרץ / (פהינו - הסכומים לא

מעלים סדר הגדר בשנה הקודמת)

The new adviser at the Ministry of Finance

Jerusalem Post Economic Reporter

MR. M. B. Gitter, recently appointed Adviser to the Minister of Finance, will no doubt put to good use his wide knowledge and contacts with Diaspora Jewry to help in mobilization of financial assistance and capital investments from abroad.

One of the top men in the Discount Bank concern and a leading figure in the Israeli business world, Mr. Gitter, 51, was born in Holland. Following the German occupation, the family escaped to Argentina, where Mr. Gitter became an international commodity trader. In 1958 he arrived in Israel where his father, Prof. S. Gitter, now Dean of the Tel Aviv University Medical School, had preceded him. He started his Israeli activities by heading a group of investors who built the Accadia Hotel. Later he founded the Israel Development and Mortgage Bank, joined the Discount Bank concern and became one of the important Board Members of the Industrial Development Bank and an influential director of Clal. He has repeatedly acted as adviser to the Minister of Finance Mr. Pinhas Sapir, whom he accompanied on visits abroad.

It has been announced that Mr. Gitter will resign from many of the positions he holds presently. In the course of time he may devote himself solely to government business. Nevertheless, as he will no doubt remain a shareholder in many enterprises, his connections with the business world will remain strong.

This is not necessarily a disadvantage. As his business reputation is impeccable and his business connections are known, there need be no fear of favouritism on his part for particular enterprises. On the other hand Mr. Gitter's close connection with business in the country and Jewish communities abroad is a definite advantage.

סו משלחות מסחריות ישוגרו השנה לאפריקה, אירופה ואמריקה

לפי תכנית עידוד היצוא של משרד המסחר והתעשיה יתואמו מועדי המשלחות עם הופעות בירידים ושבועות ישראליים

עשר משלחות מסחריות ישראליות, מהן ישתתפו למעלה ממאה יצואנים, תיכננו עשיינים ונציגי חברות תיכנון ויידע, ישוגרו ממשרד המסחר בשנה הבאה לשורה של מדינות במזרח הרחוק, אפריקה, אירופה ואמריקה.

שיגור המשלחות נעשה ב־מסגרת הפעולות לקידום היצוא הישראלי, שתיכננון ל־1971 הושלם בימים אלה ב־משרד המסחר והתעשיה.

לפי התכנית יבקרו המשלחות ביותר מ־25 מדינות. כל משלחת תשוגר לאיזור גיאוגרפי אחר ובה ישתתפו תעשיינים ויצואנים ישראליים אשר למוצריהם יש ביקוש במדינות האיזור. כין השאר יש־תתפו במשלחות יצואנים ישראליים בענפי המזון, אופנה וטקסטיל, תעשיות עתירות מ־דע, ציוד ומכונות.

הוצאות הנסיעה והשהיה יחולו על היצואנים והיצרנים המשתתפים במשלחת, ואילו משרד המסחר והתעשיה יממן את החוצאות הארגוניות וחקר השווקים שייעשה לפני שיגו־רה של כל משלחת.

שגרירויות ישראל יארגנו לכל משלחת סדרת פגישות עסקיות מותאמות לצרכי ה־משתתפים וכן יקיימו אירועים רשמיים אחרים. המשלחות, ש־בקרו במדינות המפותחות ב־אירופה או באמריקה, ייצאו באותו מועד שבו יתקיימו ב־מדינות אלה תערוכות בין־לאומיות או שבועות ישרא־ליים המאורגנים ע"י החברה לתערוכות ולירידים ובצורה כזו אשר יהיה להגביר את מכירות המוצרים הישראליים שם.

לדעת אנשי המטה לפחר חדון במשרד המסחר וחר־תעשיה עשויה משלחת מסחרית שעיתוי ביקורה מקביל לתצוגה מסחרית, להשיג תוצאות טובות. ב־משלחת כזו יקחו חלק גם ייצרנים המשתתפים בתצו־גה והקונים הפוטנציאליים יוכלו לקיים קשר עמם.

משלחות מסחריות אחרות יבקרו במספר מדינות מתפת־חות, במגמה להעמיק קשרי הסחר ההדדי בין ישראל ו־אותן ארצות. ליצואנים שיקחו חלק במשלחות יאורגנו ע"י שגרירויות ישראל פגישות עם אישים בכירים בצמרת הכל־כלית של המדינות השונות.

נסיון העבר הוכיח, שקבו־צת יצואנים המהווה משלחת, משיגה תוצאות טובות יותר מאשר נסיעה של יצרן או יצואן בודד. הפירסום ושורת הפגישות הרשמיות המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית ה־ביקור של כל משלחת, מסיי־עים במידה רבה להעמקת קש־רי המסחר.

שתי המשלחות הראשונות יצאו בחודשיים הקרובים, ה־אחת למזרח הרחוק והשניה לארצות מערב אפריקה.

ממשלחת למזרח הרחוק ישתתפו 17 יצרנים ויצו־אנים בענפי המתכת וה־חשמל, ציוד השקיה, פר־מצבטיקה ועוד. המשלחת תבקר בתאילנד, דרום קו־ריאה, יפאן, הונג־קונג ו־הפיליפינים.

היצוא הישראלי למדינות אלה הסתכם ב־1970 בכ־80 מיליון דולאר ומצפים כי ב־1971 הוא יגדל ל־90 מיליון דולאר. על־פי חקר שוק ש־נערך באחרונה ע"י אנשי ה־משרד, התברר כי ישראל יכו־לה להגדיל בעיקר את יצוא מוצרי החקלאות שלה למדינות המזרח הרחוק וכן מוצרי מזון שונים.

במשלחת המסחרית למערב אפריקה ישתתפו כ־15 יצר־נים ותעשיינים ישראליים. הם יבקרו בגאנה, חוף השנהב, ניגריה וקמרון. במשלחת זו משתתפים ייצרנים ויצואנים בענפי החקלאות, הבניה, ה־חשמל והאלקטרוניקה וכן נצי־גי חברות תיכנון ויידע.

מועד יציאת המשלחת תואם עם זמן פתיחתו של יריד גאנה הבינלאומי, בו משתתפת ישראל בתצוגה. היצוא הישר־אלי לארצות מערב אפריקה הסתכם ב־1970 ב־5 מיליון דולאר ובשנה הבאה צפוי גי־רול של מיליון דולאר נוספים.

בחודש יוני 1971 תצא משלחת נוספת של יצואנים לאפריקה, אולם ל־מדינות אחרות. המשלחת תבקר בזמביה, מאלי, קונ־גו הנאבון וכן תקח חלק באירוקי היריד הבין־לאו־מי בסנגנו, שבו משתתפת ישראל.

בספטמבר 1971 ייצאו מישראל לפי התכנית אר־בע משלחות: האחת ל־תוריכה, יוון ויוגוסלביה, כדי להשתתף בירידי איז־מיר, זגרב ופלוניקי.

המשלחת השניה תורכב מ־יצואני מזון שיבקרו בארה"ב, בריטניה, אירלנד וגרמניה, ל־רגל ירידי המזון, בלוס אנ־ג'לס, מנצ'סטר, לונדון ודב־לין וכן יריד „אנוגה" בקלן, בהם משתתפת ישראל.

משלחת שלישית תצא ב־חודש זה לקניה, אוגנדה, טנ־זניה ואתיופיה, כדי להשתלב בפעילות הביתנים הישראליים בניירובי ואדיס־אבבה. משל־חת המכירות הרביעית תצא בחודש ספטמבר לארה"ב. חב־רי המשלחת יהיו ייצרני אופ־נה.

בחודש אוקטובר תשוגר משלחת של ייצרני טקסטיל לאנגליה, לרגל שבוע האופנה המאורגן ע"י מרכז האופנה במכון היצוא ואילו בחודשים האחרונים של 1971 תצא מש־לחת של ייצרני מתכת וציוד תעשיתי לארה"ב, בלווית תע־רוכה ניידת של מוצרים אלה. משלחת נוספת, בה ישתתפו נציגי תעשיות עתירות מדע מישראל, תבקר במדינות אמ־ריקה הלטינית, בלווית תצוגה ניידת.

("מעריב")

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: | התאריך

מאת: | תיק מס'

הנדון:

1 פרטים בל"מ בספיח
ב.ו.ס. ל"

בינלאומי	5000
פרטי	3000
	8000
ב"ל	28000
	36 00
	168

9/0

מדף 953

פקדונות צרורים

תאריך הפקדה	תאריך הפרעון	נמצא ב-	סכום
28.6.70	28.12.70	בנק דיסקונט	200.000
28.6.70	28.12.70	בנק דיסקונט	300.000
28.6.70	28.12.70	בנק הפועלים	200.000
28.6.70	28.12.70	בנק הפועלים	100.000
			כולל ריבית
28.6.70	6.3.71	בנ.ל.	550.000
6.9.70	13.3.71	בנ.ל.	800.000
13.9.70	17.3.71	בנ.ל.	650.000
17.9.70	21.3.71	בנ.ל.	150.000
21.9.70	23.3.71	בנ.ל.	100.000
23.9.70	9.5.71	בנ.ל.	250.000
9.11.70	10.5.71	בנ.ל.	300.000
			3.150.000
	יתרה בכלל לפי חופש בחו"ל		3.250.000
	יתרה בחופשי בטין לפי חופש בחו"ל		10.000.000
	ריבית שהגיעה לבנק (כלול ביתרה)		800.000
			9.200.000

28.2.71

פורה

168
137
33

משרד השיכון

ש"ס באדר תשל"א
16 במרץ 1971

851 00

לכבוד
מר א. כהנוב, מנהל כללי
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
הקריה, תל-אביב

א.נ.,

הנדון: "אזורים", חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

בהתאם לבקשתך עברתי על טיוטת המאזן של החברה ליום 31.12.70 ואני מצרף בזה את הערותי.

בכבוד רב,

איתמר גליץ
הממונה על לשכת החברות

העתק: מר ש. סלב, המשנה לסנב"ל
מר מ. ביבר, מנהל אגף פרוגרמות
מר ת. זילברמן, מנהל אגף הנדסה ופיתוח, שו"מ

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר אברהם לוי	התאריך: 8.3.71
מאת: אברהם גל	תיק מס'

הנדון: טלטלת מאבן אצלרים לגלת 31.12.70

... בהתאם לבקשתך מצ"ב
הערכת הנבחנים

בברכה

אברהם גל

מדף 953

משרד הביקורת

לשכת החברות

הערות לסיומת מאזן "אזוריים", חברה להשקעות בתיירות ובבנין בע"מ

ליום 31.12.70

---

1. כ ל ל י

הערותינו מתבססות על סיומת המאזן ליום 31.12.70, דו"ח רווח והפסד והבאורים לנ"ל. לא היו בידינו סיומת דו"ח התאמה לפס הכנסה ודו"ח רווח-חשבון למבקר המדינה.

מעיון בסיומת המאזן מסתבר, כי צפוי גידול בהיקף המאזן של החברה בסך של כ-2,2 מיליון ל"י מכ-26,3 מיליון ל"י לכ-28,5 מיליון ל"י. את פירוט השינויים בסעיפי המאזן, כמובא בסיומת, ראה בנספח א' .

2. בד המקביל

א. בקרקעין

עד למאזן זה, נהגה החברה לחעמיס את המשלומים למס רכוש בגין קרקעות על עלות הקרקע. על פי באור 12 בסיומת המאזן הנ"ל מסתבר, כי בשנת החשבון 1970 הוחלט לשנות נוהג זה ולזקוף את מסי הרכוש לחשבונות המוצמדים וזאת גם בגין שנים קודמות.

מבאור 1 לסיומת המאזן, המפרט את הרכב יתרת ההשקעה בקרקעין ליום המאזן מסתבר, כי בשנת החשבון אמנם לא נזקפו יותר הוצאות ישירות בגין מסי רכוש. יחד עם זאת לא חוקנה בסיומת המאזן ל-31.12.70 יתרת הזקיפה ביתרת ליום 31.12.69 כפי שמופיעה במאזן השנתי של החברה ליום 31.12.69, וזאת על אף העובדה, כי בחשבון רווח והפסד לשנת החשבון נזקפו הוצאות למס רכוש בגין שנים קודמות בהיקף של למעלה מכ- 500 אלף ל"י. לדעתי נקודה זו דורשת הבהרה.

לגופו של ענין אני בדעה, כי מן הנכון לרשום במסי הרכוש בגין קרקעות כהשקעה הנזקפת ל"ח הקרקע מה גם שזו בישת שלטונות המס, שכידוע אינם מכירים במיסי הרכוש כנ"ל כהוצאה שוטפת.

ב. רכוש שוטף

(1) חייבים

עיקר הסכום בסעיף זה הינו חוב "כלל", חברה להשקעות בישראל בע"מ (כ-4,4 מיליון ל"י).

על פי הנאמר בבאור 2 "החוב נושא ריבית בשעור של 14 % לשנה", פרט לזאת אין כל מידע נוסף בקשר לטך הנ"ל ולדעתי, מן הנכון היה לקבל פרטים על מועד ותנאי הפרעון של הסך הנ"ל ואם הוא עומד לפרעון מיד השנה הנוכחית דהייגו 1971.

(2) הקדונות במוסדות כספיים

מהבאורים למאזן לא ברור מהות הפקדונות, תנאיהן ומועדי הפרעון.

ג. חייבים לזמן ארוך

עיקר הסכום (כ-9,6 מיליון ל"י) המופיע במאזן בסעיף זה נוצר בשנה 1969 במסגרת עסקות מקרקעין והינו במוד (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם לחודש דצמבר 1969, דהייגו 123 נקודות (ראה באור 2 למאזן "אזורים" ליום 31.12.69).

בפיוטת המאזן הנוכחית חולק הסך הנ"ל בין שני פקדונות, האחד בבנק "שפחות" (כ-70 %) והשני בבנק המועלים (ראה באור 5 לפיוטת המאזן הנוכחי).

על פי הנאמר בבאור 11 לפיוטת המאזן אני מבין, כי החברה התאימה את יתרת הפקדונות לסוף דצמבר 1970 למדד שפורסם לחודש נובמבר 1970 וזאת במקום הסכום הקודם שהופיע במאזן ליום 31.12.69 ושהיה מבוסס על בסיס המדד מספטמבר 1969, דהייגו 123 נקודות.

עיקר ההפרש (1,158,000 ל"י) שנוצר כתוצאה מכך נרשם כצד הפסיב תחת הסעיף הכנסות דחויות.

למעשה יש כאן שיערוך של חלק מהנכסים של החברה ולדעתי על פי בישה שפרנית וזהירה מן הנכון היה להמנע מכך.

3. <u>פרק הסעיפים</u>

א. <u>הכנסות רחויות</u>

כאמור לעיל בסעיף 2 ג' אני מבין שסעיף זה במאזן נוצר כתוצאה מהתאמת מקדונות וחובות צמודים למדד נובמבר 1970. לדעתי, מן הנכון לשקול אפשרות של ביטול סעיף זה במאזן תוך הקטנת מקבילה ביתרת הסעיף חייבים לזמן ארוך. יחד עם זאת מוצע לציין באחד הבאורים למאזן את השינוי שחל בערך סעיף חייבים לזמן ארוך כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן כאשר את ההתאמה רצוי לבצע ליום המאזן דהיינו סוף דצמבר 1970.

ב. <u>התחייבויות שוטפות ושתודות</u>

עיקר הסכום בסעיף זה, על פי באור 8, מיועד לכסוי ההוצאות שנצברו (כ-709 אלף ל"י) ושערות לערעון (כ-490 אלף ל"י). לדעתי יש לבקש פירוט לשני הסכומים הנ"ל.

4. <u>דו"ח רווח והפסד</u>

א. <u>הכנסות ריבית</u>

אף כי בטיוטת דו"ח רווח והפסד ליום 31.12.70 מופיע ליד סעיף זה "(באור 10)" הרי הבאור עצמו מתייחס רק להכנסות מריבית בסך של כ-175 אלף ל"י שהתקבלו מחברת "כלל" ואינו מפרט את מקורות ההכנסה האחרים. נשאלת השאלה למה ההבחנה רק לסקור זה של ריבית ואין פירוט לגבי ההכנסה מריבית ממקורות אחרים.

ב. <u>הוצאות הנהלה והשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות</u>

בנו"ח הנ"ל מופיעה תחת סעיף זה הוצאה בסך כ-761 אלף ל"י, אשר על פי הנאמר בבאור 13 שולם ל"כלל", חברה להשקעות בישראל בע"מ. בהקשר זה רצוי היה לברר את הבסיס לקביעת ההוצאה הנ"ל ומהותה.

ג. <u>הוצאות בגין שנים קודמות</u>

סעיף זה נובע מטיעוי מדיניות החברה לגבי זקיפת מסי הרכוש על מקרקעין דהיינו, העברת המיסים בגין שנים קודמות לחופת רווח והפסד.

כאמור לעיל (סעיף 2 א' להערותי) אני בדעה, כי יש לראות במיסי הרכוש בגין קרקעות כהשקעה הנזקפת ע"ח הקרקע. אי לכך נראה לי שרצוי לשקול מחדש את חיוב השבון רווח והפסד לשנת 1970 בהוצאות בגין מס רכוש משנים קודמות ושנת המאזן כאחד.

איתמר גלין

8.3.1971

נספח א'

מיזמה המאזן של חברת "אדורים" ליום 31.12.70 -
השינויים בהשוואה למאזן מיום 31.12.69

		גידול	ירידה
צד הנכסים			
קרקעין			3,722,287 ₪
רכוש שוטף			
חייבים כלל	4,442,910		
אחרים	(1,779,277)	2,663,633	
מקדונות בסוסרות כספיים		2,513,000	
הוצאות מראש		33,500	
מזומנים ואמצעים נזילים אחרים		263,923	
		5,474,056	
חייבים לזמן ארוך		371,939	
רכוש קבוע			
מלוות ממשלתיים	32,547		
כלי רכב	42,755	75,302	
הגידול באקטיב נטו			2,199,010
		5,921,297	5,921,297
צד ההתחייבויות			
יתרת רווח שלא יועדה		35,909	
הכנסות דחויות - הפרשי הצמדה על קרן שנצברו לגבית בשנים הבאות		1,158,000	
התחייבויות שוטפות ועתודות		1,005,101	
הגידול בפסיב נטו			2,199,010
		2,199,010 ₪	2,199,010 ₪

אל : איתמר גלין

מאת: א. בן מרדכי 1.3.71

הנדון: מאזן ליום 31.12.70 של "אזורים"

מצ"ב עותק ממאזן הנ"ל.

מר כהנוב מבקש, לאחר עיון, את חוות דעתך, לפני מועד אישור המאזן שנקבע ליום 11.3.71.

ב ב ר כ ה,

א. בן מרדכי

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1970

באור 1 - מקרקעין

	1969 ל"י	ל"י
א. הרכב:		
קרקעות, מוחזקות לפי זכויות בעלות, לפי העלות	6,177,780	5,470,594
פתוח הקרקעות והשבחתן	616,458	507,201
מסי רכוש והוצאות ישירות (באור 14)	323,561	-
	7,117,799	5,977,795
ב. דירות בבניה, כולל הקרקע (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות בסך 13,129,850 ל"י (1969 - 1,818,206 ל"י)	3,357,563	775,280
	10,475,362	6,753,075

בהסתמך על מחירים בהם מומשו בשנת החשבון חלקי קרקעות, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר ממוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם כפי שמשתקף לעיל.

ג. זכויות הבעלות על הקרקעות טרם נרשמו על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

באור 2 - כלל חברה להשקעות בישראל בע"מ

החברה הנ"ל היא החברה האם של מניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ שהנה החברה האם של החברה. החוב נושא רבית בשעור של 14% לשנה.

באור 3 - חייבים אחרים

	1969 ל"י	ל"י
הרכב:		
מניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ- החברה האם - חשבון שוטף	-	56,983
חברות המשתייכות לקבוצת כלל חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2)	-	89,009
שטרות לגביה	-	80,000
עובדים	-	15,350
חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין	274,704	-
מקדמות על חשבון מסים על ההכנסה, בנכוי הפרשות	32,005	109,719
הכנסות לקבל	424,849	198,000
חייבים שונים	2,323,464	726,684
	3,055,022	1,275,745

באור 4 - מקדונות במוסדות כספיים

כולל סך 168,000 ל"י צמוד למדד המחירים לצרכן.

באור 5 - חייבים לזמן ארוך

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
פקדון בספחות בנק משכנתאות בישראל בע"מ	7,301,300	-
פקדון בבנק הפועלים בע"מ	3,494,000	-
חייבים אחרים	-	9,572,178
משתתפים בעסקות משותפות	292,806	1,143,989
	11,088,106	10,716,167

הפקדונות נובעים מהעברת חוב של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ וחברה בת שלה שנוצר בשנת 1969 במסגרת עסקות מקרקעין.

הפקדון בספחות בנק משכנתאות בישראל בע"מ צמוד (קרן ורבית) למדד המחירים לצרכן ונושא רבית בשעור של 5.5% לשנה. הרבית החושב החל מ-1 באוקטובר 1972 ועד החשלום המלא בפועל. מועדי הפרעון הם החל משנת 1975 ב שעורים שווים.

הפקדון בבנק הפועלים בע"מ צמוד (קרן ורבית) למדד המחירים לצרכן ונושא רבית בשעור של 8% לשנה. מועדי הפרעון הם החל משנת 1971 בשמונה עשר שעורים חצי שנתיים שווים.

באור 6 - מלוות ממשלתיים, לפי העלות (כולל חשלומים על חשבון)

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
שיש להם שער (ערך השוק - 132,762 ל"י)		-
שאין להם שער (כולל חשלומים על חשבון)	263,111	363,326
	395,873	363,326

המלוות (כולל חשלומים על חשבון) שאין להם שער אינם מוחזקים לצרכי מסחר.

באור 7 - כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי	1	1
כלי רכב, לפי העלות, בנכוי פחת בסך 3,500 ל"י	42,755	-
	42,756	1

הנכסים המוצגים בערך סמלי הופחתו כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נוצרה בספרים לתאריך המאזן המחתת יתר בסכום של ל"י (1969 - 6,756 ל"י) מחושבת על בסיס הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 8 - התחייבויות שוטפות ועתודות

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
זכאים שונים	229,017	384,030
הפרשות להוצאות שנצברו	709,143	23,000
חברת המשתייכת לקבוצת כלל חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2)	99	-
שטרות לפרעון	490,402	-
משיכות יתר מבנק	-	16,530
	1,428,661	423,560

באור 9 - רווח ממכירת דירות וקרקע

	ל"י
הרכב:	
מכירות	4,172,520
עלות המכירות	3,386,618
רווח	785,902

באור 10 - רבית

כולל סך 175,362ל"י שנתקבל מכלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 11 - תוספות מהפרשי הצמדה

החובות והפקדונות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו במאזן זה למדד שפורסם לחדש נובמבר 1970.

תוספות הצמדה שמומשו בשנת החשבון נזקפו לדו"ח רווח והפסד ואילו יתרות שזמן פרעונן יחול בעתיד נכללו במאזן בסעיף הכנסות דחויות.

באור 12 - מסי רכוש על מקרקעין

בשנים קודמות נהגה החברה לזקוף מסי רכוש להשבון המקרקעין. בשנת החשבון הוחלט לשנות נוהג זה ולזקוף את מסי הרכוש לחשבונות התוצאתיים.

כתוצאה מכך נזקפו לחשבונות התוצאתיים מסי רכוש שומפים ומסי רכוש משנים קודמות שנזקפו בשנים קודמות לחשבון המקרקעין.

השנוי בשיטה כנ"ל השפיע על תוצאות שנת החשבון לעומת השנה הקודמת בהקטנת רווח ההפעלה בסך 152,393 ל"י והרווח הנקי (לאחר מסים על ההכנסה) וכן יתרת הרווח שלא יועדה ליום המאזן בסך כ- 350,000ל"י.

באור 13 - דמי הנהלה והשתתפות בתוצאות הנהלה וכלליות

הסכום הנ"ל שולם לכלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 14 - הוצאות בגין שנים קודמות, נטו

	ל"י
הרכב:	
מסי רכוש על מקרקעין (באור 12)	557,586
מס שבח מקרקעין מעל להפרשות שנעשו בזמנו והוצאות אחרות	27,508
	585,094
פחות/- רבית המתיחסת לשנה קודמת	67,700
	517,394

באור 15 - פיצויי פרישה או פיטורין

התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה או פיטורין לעובדיה מכוסה במלואה על ידי הפקדות בקופת פיצויים.

החברה רשאית לקבל לפי דרישה את הסכומים שנצברו בקופה (כ- 3,000ל"י) כפוף למסי הכנסה.

באור 16 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי חשיטה של "עבודות גמורות", דהיינו, כאשר עבודות הבניה נסתיימו במלואן ונמכרו לפחות 75% מיחידות הבניה.

באור 17 - מסים על ההכנסה

לחברה הוצאו שומות סופיות בעבור השנים עד וכולל שנת מס 1969 (שנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969).

באור 18 - התקשרויות בגין מקרקעין

	ל"י	1969 ל"י
קיימות התקשרויות דלהלן לתאריך המאזן -		
א. לגבי בניה (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות) כ-	16,100,000	9,400,000
ב. לגבי תכנון שטחים למטרת בניה כ-	460,000	295,000

אזורים, חברה להשקעות בע"מ וכנגין בערבון מוגבל

מאזן ליום 31 בדצמבר 1970

		ל"י	1969 ל"י
מקרקעין	(באור 1)	6,753,075	10,479,362
רכוש שוטף			
חייבים			
כלל, חברה להשקעות בישראל בע"מ	(באור 2)	4,442,910	-
אחרים	(באור 3)	1,275,745	1,055,022
		5,718,655	1,055,022
פקדונות במוסדות כספיים	(באור 4)	3,768,000	255,000
הוצאות מראש		33,500	-
מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי בחשבון סלוקין ובקופה		706,156	442,233
		10,226,311	1,752,255
חייבים לזמן ארוך	(באור 5)	11,088,106	10,716,167
רכוש קבוע			
פלות ממשלתיים, לפי העלות (כולל תשלומים על חשבון)	(באור 6)	395,873	363,326
כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי	(באור 7)	42,756	1
		438,629	363,327
		28,506,121	26,307,111

		ל"י	1969 ל"י
הון, קרנות ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות ב' בנות 1ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות בנות 10ל"י (רשומות בבורסה)		20,000,000	20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת רווח שלא יועדה		399,780	363,871
		25,919,460	25,883,551
הכנסות רחויות			
הפרשי הצמדה על קרן שנצברו - לגביה בשנים באות		1,158,000	-
התחייבויות שוטפות ועתודות	(באור 8)	1,428,661	423,560
		28,506,121	26,307,111

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

.....א. דוברת)
)חברי הדירקטוריון
.....י. תמיר)

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1970

		ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות			
רווח ממכירת דירות וקרקע	(באור 9)	785,902	-
רבית	(באור 10)	779,580	594,947
הפרשי הצמדה על קרן	(באור 11)	74,102	422,658
הכנסות אחרות		67,471	23,650
		1,707,055	1,041,255
תוצאות			
מסי רכוש על מקרקעין	(באור 12)	152,393	-
דמי הנהלה והשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות	(באור 13)	761,359	-
הוצאות הנהלה וכלליות		-	82,888
		913,752	82,888
רווח הפעלה		793,303	958,367
הוצאות בגין שנים קודמו ,נטו	(באור 14)	517,394	581,478
רווח לפני מסים על ההכנסה		275,909	376,889
הפרשה למסים על ההכנסה		150,000	180,000
השלמת הפרשה למסים בגין שנים קודמות		90,000	80,000
		240,000	260,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה		35,909	116,889
יתרת הרווח בתחילת השנה		363,871	246,982
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה		399,780	363,871

סופר, חייקין, צימרון ושות'

ומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון

ר. חייקין, F.C.A., LL.B.
פ. ש. כוסן, F.A.C.C.A., F.C.W.A.
א. ציטרון, F.C.A.
ח. ברסן
י. צושה, F.A.C.C.A.
ע. ש. תמיר
צ. א. מלמון, M.Sc.(Econ.)
ע. הפריך
נ. מלן, B.A.(Com.), F.C.A.
נ. בר

תל אביב 6095
ירושלים
חיפה 210
באר שבע 266
בחוצה לארץ: קאוסלס

תל אביב, 8 באפריל 1971

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של
אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 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 ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1970 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

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

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בערבון מוגבל

מאזן ליום 31 בדצמבר 1970

		ל"י	1969 ל"י
מקרקעין	(באור 1)	6,753,075	10,475,362
רכוש שוטף			
חייבים ויתרות חובה			
כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	(באור 2)	4,618,955	-
אחרים	(באור 3)	1,287,512	3,055,022
		5,906,467	3,055,022
פקדונות במוסדות כספיים	(באור 4)	3,768,000	1,255,000
מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי בחשבון סלוקין ובקופה		706,156	442,233
		10,380,623	4,752,255
חייבים לזמן ארוך	(באור 5)	11,088,306	10,716,167
רכוש קבוע			
מלוות ממשלתיים, לפי העלות (כולל תשלומים על חשבון)	(באור 6)	395,873	363,326
כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי	(באור 7)	42,756	1
		438,629	363,327
		28,660,633	26,307,111

		ל"י	1969 ל"י
הון, קרנות ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות ב' בנות 1ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות בנות 10ל"י (רשומות בבורסה)		20,000,000	20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת רווח שלא יועדה		422,292	363,871
		25,941,972	25,883,551
הכנסות דחויות			
הפרשי הצמדה על קרן שנצברו - לגביה בשנים באות		1,290,000	-
התחייבויות שוטפות ועתודות	(באור 8)	1,428,661	423,560
		28,660,633	26,307,111

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

..... א. דוברת)
)
)חברי
..... א. כהנוב)הדירקטוריון
)
)
..... י. תמיר)

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1970

		ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות			
רווח ממכירת דירות וקרקע	(באור 9)	785,902	-
רבית	(באור 10)	779,580	594,947
הפרשי הצמדה על קרן	(באור 11)	74,102	422,658
הכנסות אחרות		67,471	23,650
		1,707,055	1,041,255
הוצאות			
מסי רכוש על מקרקעין	(באור 12)	152,393	-
דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות	(באור 13)	642,047	82,888
		794,440	82,888
רווח הפעלה		912,615	958,367
הוצאות בגין שנים קודמות, נטו	(באור 14)	629,194	581,478
רווח לפני מסים על ההכנסה		283,421	376,889
הפרשה למסים על ההכנסה		150,000	180,000
השלמת הפרשה למסים בגין שנים קודמות		75,000	80,000
		225,000	260,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה		58,421	116,889
יתרת רווח בתחילת השנה		363,871	246,982
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה		422,292	363,871

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1970

באור 1 - מקרקעין

	1970 ל"י	1969 ל"י
א. הרכב:		
קרקעות, מוחזקות לפי זכויות בעלות, לפי העלות	5,470,594	6,177,780
פתוח הקרקעות והשבחתן	507,201	616,458
מסי רכוש והוצאות ישירות (באורים 12 ו-14)	-	323,561
	5,977,795	7,117,799
ב. דירות בבניה, כולל הקרקע (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות בסך 13,129,850ל"י (1969 - 1,818,206ל"י)	775,280	3,357,563
	6,753,075	10,475,362

בהסתמך על מחירים בהם מומשו בשנת החשבון חלקי קרקעות, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר ממוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם כפי שמשתקף לעיל.

ג. זכויות הבעלות על הקרקעות טרם נרשמו על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

באור 2 - כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ

החברה הנ"ל היא החברה האם של מניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ שהנה החברה האם של החברה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה - אחרים

הסכום כולל סך 89,009ל"י (1969 - אין) המגיע מחברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 4 - פקדונות במוסדות כספיים

הסכום כולל סך 168,000ל"י צמוד למדד המחירים לצרכן.

באור 5 - חייבים לזמן ארוך

הרכב:

	שנות הפרעון	שעור הריבית %	תנאי הצמדה	הסכום ל-31 בדצמבר 1970 ל"י	הסכום ל-31 בדצמבר 1969 ל"י
פקדון בבנק למשכנתאות	1975/86	5.5	מדד המחירים לצרכן	7,301,500	-
פקדון במוסד בנקאי	1971/79	8	מדד המחירים לצרכן	3,494,000	-
חייבים אחרים				-	9,572,178
				10,795,500	9,572,178
משתתפים בעסקות משותפות				292,806	1,143,989
				11,088,306	10,716,167

א. הפקדונות נובעים מהעברת חוב של חברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ וחברה בת שלה שנוצר בשנת 1969 במסגרת עסקות מקרקעין.

ב. הריבית על הפקדון בבנק למשכנתאות תחושב החל מ-1 באוקטובר 1972.

באור 6 - מלוות ממשלתיים, לפי העלות (כולל תשלומים על חשבון)

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
שיש להם שער (ערך השוק -140,700ל"י)	132,762	-
שאין להם שער (כולל תשלומים על חשבון)	263,111	363,326
	395,873	363,326

באור 7 - כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי	1	1
כלי רכב, לפי העלות, בנכוי פחת בסך 3,500ל"י	42,755	-
	42,756	1

הנכסים המוצגים בערך סמלי הופחתו כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נוצרה בספרים לתאריך המאזן הפחתה יתר בסכום של 22,000ל"י (1969 - 6,756ל"י) מחושבת על בסיס הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 8 - התחייבויות שוטפות ועתודות

הסכום כולל סך 99ל"י (1969 - אין) המגיע לחברה המשתייכת לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 9 - רווח ממכירת דירות וקרקע

	ל"י
הרכב:	
מכירות	4,172,520
עלות המכירות	3,386,618
רווח	785,902

באור 10 - רבית

כולל סך 175,362ל"י שנתקבל מכלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 11 - תוספות מהפרשי הצמדה

החובות והפקדונות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו במאזן זה למדד שפורסם לחדש נובמבר 1970.

תוספות הצמדה שמומשו בשנת החשבון נזקפו לדו"ח רווח והפסד ואילו יתרות שזמן פרעונן יחול בעתיד נכללו במאזן בסעיף הכנסות דחויות.

באור 12 - מסי רכוש על מקרקעין

בשנים קודמות נהגה החברה לזקוף מסי רכוש לחשבון המקרקעין. בשנת החשבון הוחלט לשנות נוהג זה ולזקוף את מסי הרכוש לחשבונות התוצאתיים.

כתוצאה מכך נזקפו לחשבונות התוצאתיים מסי רכוש שוטפים ומסי רכוש משנים קודמות שנזקפו בשנים קודמות לחשבון המקרקעין.

השנוי בשיטה כנ"ל השפיע על תוצאות שנת החשבון לעומת השנה הקודמת בהקטנת רווח ההפעלה בסך 152,393ל"י והרווח הנקי (לאחר מסים על ההכנסה) וכן יתרת הרווח שלא יועדה ליום המאזן בסך כ- 350,000ל"י.

באור 13 - דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

הסכום שולם לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 14 - הוצאות בגין שנים קודמות, נטו

	ל"י
הרכב:	
מסי רכוש על מקרקעין (באור 12)	557,586
מס שבח מקרקעין מעל להפרשות שנעשו בזמנו והוצאות אחרות	27,508
בטול הכנסות משנה קודמת, נטו	44,100
	629,194

באור 15 - פיצויי פרישה או פיטורין

התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה או פיטורין לעובדיה מכוסה במלואה על ידי הפקדות בקופת פיצויים.

החברה רשאית לקבל לפי דרישה את הסכומים שנצברו בקופה (כ- 3,000 ל"י) כפוף למסי הכנסה.

באור 16 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי השיטה של "עבודות גמורות", דהיינו, כאשר עבודות הבניה נסתיימו במלואן ונמכרו לפחות 75% מיחידות הבניה.

באור 17 - מסים על ההכנסה

לחברה הוצאו שומות סופיות בעבור השנים עד וכולל שנת מס 1969 (שנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969).

באור 18 - התקשרויות בגין מקרקעין

	ל"י	1969 ל"י
קיימות התקשרויות דלהלן לתאריך המאזן -		
א. לגבי בניה (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות) כ-	16,100,000	9,400,000
ב. לגבי הכנון שטחים למטרת בניה כ-	460,000	295,000

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"חות כספיים לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1970

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

תל'אביב, ירושלים, חיפה, באר'שבע

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון

ר. חייקין, F.C.A., LL.B.
פ. ש. סומך, F.A.C.C.A., F.C.W.A.
א. ציטרון, F.C.A.
ח. ברמן
י. צדקה, F.A.C.C.A.
א. ש. עמית
צ. א. סלמון, M.Sc.(Econ.)
א. הפלין
נ. סלן, B.A.(Com.), F.C.A.
ב. בר

	מס'	טלפון
תל־אביב	609	5 00 02
ירושלים	212	2 22 51 2 39 81
חיפה	210	52 82 32
באר־שבע	266	27 36

כתובת המברקים: "קאונטום"

תל־אביב, 2 במרס 1971

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של
אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1970 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי הקני ביקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי ביקורת אשר חשבנום לדרושים בהתאם לנסיבות.

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

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

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

מאזן לימים 31 בדצמבר 1970

		ל"י	1969 ל"י
מקרקעין	(באור 1)	6,753,075	10,475,362
רכוש שוטף			
חייבים ויתרות חובה			
כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ	(באור 2)	4,618,955 ~~4,499,643~~	-
אחרים	(באור 3)	1,352,512 ~~1,387,512~~	3,055,022
		~~2,506,422~~ 5,971,467 ~~5,852,155~~	3,055,022
פקדונות במוסדות כספיים	(באור 4)	3,768,000	1,255,000
מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי בחשבון סלוקין ובקופה		706,156	442,233
		~~10,326,311~~ 10,380,623	4,752,255
חייבים לזמן ארוך	(באור 5)	11,088,306	10,716,167
רכוש קבוע			
מלוות ממשלתיים, לפי העלות (כולל תשלומים על חשבון)	(באור 6)	395,873	363,326
כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי	(באור 7)	42,756	1
		438,629	363,327
		~~28,606,321~~ 28,660,633	26,307,111

		ל"י	1969 ל"י
הון, קרנות ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות ב' בנות 1ל"י		2,500,000	2,500,000
מניות בנות 10ל"י (רשומות בבורסה)		20,000,000	20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת רווח שלא יועדה		~~367,980~~ 422,292	363,871
		~~25,887,660~~ 25,941,972	25,883,551
הכנסות דחויות			
הפרשי הצמדה על קרן שנצברו - לגביה בשנים באות		1,290,000	-
התחייבויות שוטפות ועתודות	(באור 8)	1,428,661	423,560
הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.			
.....א. דוברת) חברי הדירקטוריון) .....י. תפיר)			
		~~28,606,321~~ 28,660,633	26,307,111

אלעזר אמיר
הגזבר הראשי

סומך, חייקין, ציפרון ושות'

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1970

		ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות			
רווח ממכירת דירות וקרקע	(באור 9)	785,902	-
רבית	(באור 10)	779,580	594,947
הפרשי הצמדה על קרן	(באור 11)	74,102	422,658
הכנסות אחרות		67,471	23,650
		1,707,055	1,041,255
הוצאות			
מסי רכוש על מקרקעין	(באור 12)	152,393	-
דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות	(באור 13)	~~761,359~~ 642,047	82,888
		~~913,752~~ 794,440	82,888
רווח הפעלה		~~793,303~~ 912,615	958,367
הוצאות בגין שנים קודמות, נטו	(באור 14)	629,194	581,478
רווח לפני מסים על ההכנסה		~~164,109~~ 283,421	376,889
הפרשה למסים על ההכנסה		~~85,000~~ 150,000	180,000
השלמת הפרשה למסים בגין שנים קודמות		75,000	80,000
		~~160,000~~ 225,000	260,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה		~~4,109~~ 54,372	116,889
יתרת רווח בתחילת השנה		363,871	246,982
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה		~~367,980~~ 422,292	363,871

סופר, חייקין, צימרון ושות'

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1970

באור 1 - מקרקעין

	ל"י	1969 ל"י
א. הרכב:		
קרקעות, מוחזקות לפי זכויות בעלות, לפי העלות	5,470,594	6,177,780
פתוח הקרקעות והשבחתן	507,201	616,458
מסי רכוש והוצאות ישירות (באורים 12 ו-14)	-	323,561
	5,977,795	7,117,799
ב. דירות בבניה, כולל הקרקע (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות בסך 13,129,850ל"י (1969 - 1,818,206ל"י)	775,280	3,357,563
	6,753,075	10,475,362

בהסתמך על מחירים בהם מומשו בשנת החשבון חלקי קרקעות, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר ממוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם כפי שמשתקף לעיל.

ג. זכויות הבעלות על הקרקעות טרם נרשמו על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

באור 2 - כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ

החברה הנ"ל היא החברה האם של מניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ שהנה החברה האם של החברה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה - אחרים

הסכום כולל סך 89,009ל"י (1969 - אין) המגיע מחברות המשתייכות לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 4 - מקדונות במוסדות כספיים

הסכום כולל סך 168,000ל"י צמוד למדד המחירים לצרכן.

באור 5 - חייבים לזמן ארוך

הרכב:

	שנות הפרעון	שעור הרבית %	תנאי הצמדה	הסכום ל-31 בדצמבר 1970 ל"י	1969 ל"י
מקדון בבנק למשכנתאות	1975/86	5.5	מדד המחירים לצרכן	7,301,500	-
מקדון במוסד בנקאי	1971/79	8	מדד המחירים לצרכן	3,494,000	-
חייבים אחרים				-	9,572,178
				10,795,500	9,572,178
משתתפים בעסקות משותפות				292,806	1,143,989
				11,088,306	10,716,167

א. המקדונות נובעים מהעברת חוב של חברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ וחברה בת שלה שנוצר בשנת 1969 במסגרת עסקות מקרקעין.

ב. הרבית על המקדון בבנק למשכנתאות תחושב החל מ-1 באוקטובר 1972.

באור 6 - מלוות ממשלתיים, לפי העלות (כולל תשלומים על חשבון)

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
שיש להם שער (ערך השוק -140,700ל"י)	132,762	-
שאין להם שער (כולל תשלומים על חשבון)	263,111	363,326
	395,873	363,326

באור 7 - כלי רכב, רהיטים וציוד משרדי

	ל"י	1969 ל"י
הרכב:		
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי	1	1
כלי רכב, לפי העלות, בנכוי פחת בסך 3,500ל"י	42,755	-
	42,756	1

הנכסים המוצגים בערך סמלי הופחתו כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נוצרה בספרים לתאריך המאזן העתתח יתר בסכום של 22,000ל"י (1969 - 6,756ל"י) מחושבת על בסיס הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 8 - התחייבויות שוטפות ועתודות

הסכום כולל סך 99ל"י (1969 - אין) המגיע לחברת המשתייכת לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 9 - רווח ממכירת דירות וקרקע

	ל"י
הרכב:	
מכירות	4,172,520
עלות המכירות	3,386,618
רווח	785,902

באור 10 - רבית

כולל סך 175,362ל"י שנתקבל מכלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 11 - תוספות מחפרשי הצמדה

החובות והפקדונות הצמודים למדד המחירים לצרכן חותאמו במאזן זה למדד שפורסם לחדש נובמבר 1970.

תוספות הצמדה שמומשו בשנת החשבון נזקפו לדו"ח רווח והפסד ואילו יתרות שזמן פרעונן יחול בעתיד נכללו במאזן בסעיף הכנסות דחויות.

באור 12 - מסי רכוש על מקרקעין

בשנים קודמות נהגה החברה לזקוף מסי רכוש לחשבון המקרקעין. בשנת החשבון הוחלט לשנות נוהג זה ולזקוף את מסי הרכוש לחשבונות החוצאתיים.

כתוצאה מכך נזקפו לחשבונות החוצאתיים מסי רכוש שוטפים ומסי רכוש משנים קודמות שנזקפו בשנים קודמות לחשבון המקרקעין.

השנוי בשיטה כנ"ל השפיע על תוצאות שנת החשבון לעומת השנה הקודמת בהקטנת רווח ההפעלה בסך 152,393ל"י והרווח הנקי (לאחר מסים על ההכנסה) וכן יתרת הרווח שלא יועדה ליום המאזן בסך כ- 350,000ל"י.

באור 13 - דמי הנהלה והוצאות הנהלה וכלליות

הסכום שולם לקבוצת כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ (באור 2).

באור 14 - הוצאות בגין שנים קודמות, נטו

	ל"י
הרכב:	
מסי רכוש על מקרקעין (באור 12)	557,586
מס שבח מקרקעין מעל להפרשות שנעשו בזמנו	27,508
והוצאות אחרות	
בטול הכנסות משנה קודמת, נטו	44,100
	629,194

באור 15 - פיצויי פרישה או פיטורין

התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה או פיטורין לעובדיה מכוסה במלואה על ידי הפקדות בקופת פיצויים.

החברה רשאית לקבל לפי דרישה את הסכומים שנצברו בקופה (כ- 3,000ל"י) כפוף למסי הכנסה.

באור 16 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי השיטה של "עבודות גמורות", דהיינו, כאשר עבודות הבניה נסתיימו במלואן ונמכרו לפחות 75% מיחידות הבניה.

באור 17 - מסים על ההכנסה

לחברה הוצאו שומות סופיות בעבור השנים עד וכולל שנת מס 1969 (שנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969).

באור 18 - התקשרויות בגין מקרקעין

	ל"י	1969 ל"י
קיימות התקשרויות דלהלן לתאריך המאזן -		
א. לגבי בניה (לרבות חלקה של החברה בעסקות בניה משותפות) כ-	16,100,000	9,400,000
ב. לגבי תכנון שטחים למטרת בניה כ-	460,000	295,000

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח על המקורות והשימוש בהם לשנת שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 1970

	ל"י	ל"י
המקורות		
מפעולות:-		
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה	4,109 -	
נוסף/- הפחתה מסי רכוש על מקרקעין	557,586	
		561,695
מקדמות מלקוחות		11,311,644
גביות מחייבים לזמן ארוך		917,861
		12,791,200
השמוש במקורות		
השקעה בקרקע ובניה		8,146,943
השקעה ברכוש קבוע		75,302
עליה בהון חוזר (נטו)		4,568,955
		12,791,200

השנויים בהון חוזר

עליה בסעיפי האקטיב:	
בחייבים ויתרות חובה	2,797,133
במקדונות במוסדות כספיים	2,513,000
במזומנים בבנקים אצל החשב הכללי בחשבון סילוקין ובקופה	263,923
	5,574,056
עליה בסעיף הפסיב:	
התחייבויות שוטפות ועתודות	1,005,101
עליה בהון חוזר (נטו)	4,568,955

רח' יהודה הלוי 62
תל־אביב
טלפון: 2—624291

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

AZORIM Investment Development and Construction Co. Ltd.
62, Yehuda Halevi St.
Tel-Aviv
Tel. 624291-2

Date 23.7.70 תאריך
Ref. 1402 מס'

לכבוד
שיכון ופיתוח בע"מ
רח' ה' הקריה
תל-אביב
א.נ.,

במענה למכתבכם מס' 10 - 03 מ-14.7.70, הננו מצ"ב הפרוט אשר בטעות לא הועבר אליכם וכן עונים לסעיפים 2, 3 של מכתבכם הנ"ל.

לסעיף 2 - באשר לסכום של 3,048,679 לי"ט חלק מהחוב בסך 300,000 לי"ט הומחה על ידינו לבנק הפועלים בע"מ ומאידך נפתח על - ידינו חשבון פקדון על סכום זה בבנק הפועלים בע"מ.
את היתרה בסך 48,679 לי"ט התחייבה הכשרת היישוב בישראל בע"מ לשלם לנו ב-10 תשלומים חודשיים רצופים. התשלום הראשון חל ב-5.8.70.

לסעיף 3 - החוב לא נוצר בשנת 1969. כל שנעשה בשנת 1969 הוא ריכוז כל החובות בסעיף 1 לעיל, והסדר התשלומים בצורה המפורטת בסעיף 2 לעיל, במשך 9 שנים.

בכבוד רב,
אזורים
חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ.

נק/מר

אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

פרוט חוב הכשרת היישוב בישראל בע"מ בסך -.3,444,157 לי

א. חוב מעיסקת הכל-בו בטליתה קומי	1,565,030.25
ב. מפקדון מנדות הירקון	258,000.00
ג. חוב מפקדון בסך 125,000 לי	133,931.77
ד. יתרת חוב בקשר לקופסים (פרט לקרקע)	25,250.00
ה. יתרה בקשר לקרקע הקופסים	441,980.57
ו. חשבון עו"ש	19,963.95
ז. בטול פקדון טפחות	1,000,000.00
סה"כ	3,444,156.54

==========

משרד השיכון

ח' בתמוז תש"ל

12 ביולי 1970

אל : מר זאב אורן , רשות החברות הממשלתיות, האוצר, ירושלים

מאת : סגן המנהל הכללי לחברות

הנדון : דו"חות כספיים של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ליום 31.12.69

סמוכין : מכתבך מס' 1/270 מת - 18.6.70

כידוע, מר השיכון אינו השר הממונה על חברת אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, וחב' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ הינה בעלת מניות בחברה זו .

אי לכך העברתי את תוכן מכתבכם שבסמוכין להנהלת חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ .

ב ב ר כ ה ,

הלל אשכנזי

הלל אשכנזי

העתק : מר א. כהנוב , מנכ"ל שכון ופתוח לישראל בע"מ

39.06.00

ד' בתמוז תש"ל

8 ביולי 1970

לכבוד

אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

רח' יהודה הלוי 62

ת ל - א ב י ב

הנדון: הדוחות הכספיים של אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 1969

סימוכין: מכתבכם בנדון מיום 28.6.70

א.נ.

לאחר עיון במכתבכם שבסימוכין נשארו מספר נקודות לא ברורות דברי הן:

1. במכתב שבסימוכין הוזכרה העברת חובות להברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ בסך 3,444,157 ל"י לפי פירוט שהיה מצורף כביכול למכתב זה. לדאבוני לא הגיע לידי הפירוט הנזכר אודה לכם אם תואילו לדאוג להעברתו אלי.

2. בנספח ב' הוזכר כי חב' אזורים חפעל להשגת הלואה עבור חב' הכשרת היישוב לשם החזר חלק מהחוב הנ"ל בסך 3,048,679 ל"י. האם הלואה זו הושגה והאם החוב של הכשרת היישוב אומנם הוקטן בסכום זה.

3. חובה הנזכר בסעיף 2 של חב' הכשרת היישוב לחב' אזורים נוצר במשך שנת 1969 הנכלל בסעיף הלואות לזמן ארוך. לא ברור אם כן מה היתה הסיבה להקדמת החזר הלואה זו.

בכבוד רב,

י. באום עו"ד

39 06 00

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

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

טלפון 260161
למכתבים: תבת דאר 7050, ת"א
למברקים: שולב תלאביב

תאריך 4/7/70.

מספרנו: 03-10

לכבוד
אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ
רח' יהודה הלוי 62
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: הדוחות הכספיים של אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1969.
סמוכין: מכתבכם בנדון מיום 28/6/70

לאחר עיון במכתבכם שבסמוכין נשארו מספר נקודות לא ברורות אשר נתבקשתי לברר, ואלו הן:

1. במכתב שבסמוכין הוזכרה העברת חובות לחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ בסך -.3,444,157 לי לפי פירוט שהיה אמור להיות מצורף למכתב זה. לדאבוני לא הגיע לידי הפירוט הנזכר. אי לכך אודה לכם אם תואילו לראוב להעבירו אלי.

2. בנספח ג' הוזכר כי חב' אזורים תפעל להשגת הלוואה עבור חב' הכשרת הישוב לשם החזר חלק מהחוב הנ"ל בסך -.3,048,679 לי . האם הלוואה זו הושגה והאם החוב של הכשרת הישוב אומנם הוקטן בסכום זה.

3. חובת הנזכר בסעיף 2 דלעיל של חב' הכשרת הישוב לחב' אזורים נוצר במשך שנת 1969 ונכלל במאזן חברתכם ליום 31/12/69 בסעיף הלוואות לזמן ארוך. לא ברור אם כן מה היתה הסיבה לצורה זאת של רישום כאשר על פי הנאמר בסעיף 2 דלעיל הסך הנ"ל של -.3,048,679 לי היגו למעשה הלוואה לזמן קצר.

בכבוד רב,

י. באום, עו"ד

אי אזורי בל, לשב.

מ"צ לאומית לרפואת הנוער
רח' יד חרוצים 38 ת.ד. 1000, ת"א 61000, טל' 03-6973333

National Israel Pediatric Society
Yad Harutzim St. 38 P.O.B. 1000, Tel Aviv 61000, Israel

תאריך:

מספר:

39 06 00

משרד השיכון

לשכת החברות היחידה הכלכלית

ניתוח והערות לדוחות הכספיים של חברת "אזורים" ליום 31.12.69

1. כללי

במשך שנת 1969 נמכרו מניות "אזורים" שבידי חברת הכשרת היישוב לישראל בע"מ לחברת "מניב" חברה ישראלית להשקעות בע"מ. שינוי זה היה מלווה בשינויים בהנהלת החברה ותחויות קוי פעולה לשנים הקרובות שעקרם בהתאם לנמסר בדו"ח הוא: " הקטנת מלאי המקרקעין הנוכחי של החברה ובניה בהיקף מירבי על קרקעותיה".

השפעת ההנהלה החדשה מורגשת בעיצוב צורת המאזן החדש. השואה מאזן החברה ליום 31.12.68 לנתוני תאריך זה במאזן 31.12.69 מלמדת על שינויים בהיקף הכולל של המאזן, ובחלוקת הנכסים לקבוצות הרכוש העקריות (רכוש קבוע, רכוש שוטף מקרקעין) כך למשל הוחלט: להעביר את "החשלומים ע"ח מניות בחב' מקרקעין" מרכוש קבוע לסעיף מקרקעין לכלול את סעיף מלוות ממשלתיים - שאין להם שער שהופיע בסעיף נפרד בקבוצות רכוש קבוע וכן הלואה. יצויין כי שינויים אלה אשר לא פורטו במרבית המקרים בצורה מספקת מקשים על הלואת נתוני מאזן ל - 31.12.69 למאזנים בתקופות הקודמות, יחד עם זה ננסה בהמשך למרות המגבלות הנזכרות להצביע על המגמות העיקריות כפי שנסתמנו (מניתוח דוחות החברה)

2. המאזן

ההיקף המאזני של נכסי החברה ירד בשנת 1969 בכ - 1.1 מליון ל"י מכ - 27.4 מליון ל"י (לאחר סיווג מחדש) לכ - 26.3 ירידה זו היתה מלווה בירידת היקף ההשקעות במקרקעין בכ - 4.3 מליון ל"י ירידה של הרכוש השוטף בכ - 5.7 מליון ל"י ועליה ניכרת מאוד בסעיף חייבים לזמן ארוך בקשר עם עסקות מקרקעין בכ - 8.9 מליון.

הירידה בהיקף ההשקעות בסעיף מקרקעין נובעת ממכירת קרקעות לחברת הכשרת היישוב וחלקו העקרי של הגידול בסעיף חייבים לזמן ארוך בקשר עם עסקות מקרקעין נובע מהעובדה שעסקה זו לא נעשתה במזומן.

-2-

הירידה ברכוש השוטף משקפת לדעתנו את החשת קצב הפעילות של החברה.* בניתוחים קודמים צויין כי לחברה היה רכוש שוטף ניכר באופן מוחלט ובעקר יחסית להיקף ההתחיבויות וההסבר לכך היה כי לחברה לא נמצאו כנראה אפשרויות השקעה מתאימות ועל כן החזיקה חלק מאמצעיה בהשקעות נזילות.

2/...

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

[illegible]

2. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

...

הירידה הנזכרת בהיקף הרכוש השוטף היתה מלווה בירידה ניכרת עוד יותר של ההתחיבויות השוטפות של החברה מכאן שהיחס רכוש שוטף להתחיבויות שוטפות גדל מכ - 6 לכ - 10 בקירוב, מאחר והמימון של החברה בא בעיקרו מהון עצמי וחלקן של התחיבויות מהווה גורם אפסי במקורות המימון נראה לנו כי ההיקף המוחלט של השינוי הוא המענין ולא היחס השוטף כנזכר.

---

* בדבר הדירקטוריון אל בעלי המניות נמסר כי נחתם הסכם "עם משרד השיכון בדבר בניה של כ - 2000 יחידות דיור על קרקעות החברה, בשלוש השנים הקרובות" כאם אמנם הוחל בפעילות זו זה יכול להסביר את המגמות הנזכרות, נראה לנו כי יש מקום לברר באיזה פעילות בניה הוחל, כמה יחידות זה כולל והיכן הן המקומות .

3 דו"ח רווח והפסד

א. הכנסות

הכנסות החברה בשנת 1969 הסתכמו בכ - מליון ל"ומרביתם בא מריבית והפרשי הצמדה.

הכנסות חב' אזורים בשנים 1968 ו - 1969 (באלפי ל"י)

הכנסות	1969	1968
ריבית	595	868
הפרשי הצמדה	423	170
רווח ממכירת מקרקעין	—	420
רווח מעיסקה משותפת	—	145
רווח הון מניירות ערך ממשלתיים	—	7
הכנסות אחרות	24	—
סה"כ	1,042	1,610

המקור : דו"ח רווח והפסד של חב' אזורים.

3/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

השואת הכנסות החברה בשנים 1968 ו - 1969 מלמדת על ירידה ניכרת בהכנסות, על העובדה שסכום כל ההכנסות בשנת 1969 באו מריבית והפרשי הצמדה וכן על כך שלחברה לא היו הכנסות בשנה זו ממכירת מקרקעין ומעסקות משותפות.

כידוע מכרה החברה בשנה זו קרקעות בהיקף ניכר יחסית והעובדה כי מכירה זו לא הביא רווחים כל שהם מעוררת שאלות (על כך ראה בהמשך).

העובדה כי לחברה לא היו בשנת 1969 רווחים מעסקות משותפות ניתן אולי להסבירה על פי באור מס' 8 הקובע כי החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי הבניה לפי השיטה של עבודות "גמורות".

ב. הוצאות

הוצאות החברה גדלו בשנים 1968 - 1969 מכ - 55 אלף ל"י לכ - 83 אלף ל"י. עיקר הגידול נובע מהגידול בהוצאות מנהליות וכלליות מכ - 51 אלף ל"י לכ 76 אלף ל"י.

4. הערות כלליות

א. הוצאות (הכנסות נטו) בגין שנים קודמות

סעיף זה הופיע בסימן מינוס בדו"ח רווח והפסד והוא הקטין את הרווח לפני מיסים בשנה זו ב-581,475 ל"י הנמסר מס' 7 למאזן. סכום זה מורכב מסכומי ריבית ומרווחים שנזקפו בשנים 1966 - 1968 בספרי החברה לחובת חברת הכשרת היישוב. כאמור מכרה חב' הכשרת היישוב את מניותיה באזורים חוצי השותפות בינה לבין אזורים בוטלו וחלקה בעסקות הנ"ל הועברו במלואם לחברת אזורים. חלקה של חברת אזורים בעסקות אלו נכללו בסעיף מקרקעין לפי העלות.

יצויין כי עסקה זו אינה ברורה דייה, באם נוצרו במהלכה ערכים כל שהם ר"י שאין לראות בסכום הפסד אלא השקעה ובאם לא נוצרו הרי שיש לראות גם את חלקה של חב' אזורים כהפסד. בכל מקרה ראוי היה להסביר קצת יותר עסקות אלו.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ב. <u>ההיקף המאזני של נכסי החברה ב 31.12.68</u>

כאמור הגיע ההקף המאזני של הנכסים ב 31.12.68 עפ' הנמסר במאזן לתאריך זה ל 27,923,754 ל"י. במאזן ליום 31.12.68 נמסר כי הקף הנכסים ליום 31.12.68 הוא 27,434,754 . ההבדל הוא בסך 489 אלף ל"י והוא נובע בצד הפסיבי מהקטנת ההתחיבויות השוטפות של החברה ע"י ביטול סעיף "מקדמות מלקוחות" ובצד הנכסים הקטנה זו התבטאה ב :

(א) הקטנת סעיף השתתפות בעסקות משותפות הנכלל במקרקעין בסך 146,700 ל"י

(ב) ובהקטנת סעיף חובות של משתתפים בעסקות משותפות ב 342,300 ל"י

נראה לנו כי סיווג מחדש מעין זה מחייב הסבר נוסף אי לכך יש מקום לשאול מה הסיבה לשינוי שתואר לעיל.

ג. <u>קרקעות</u>

בהתאם למוצהר בדבר הדירקטוריון אל בעלי המניות אחד מרכיבי המדיניות החדשה תהיה להקטין את מלאי המקרקעין הנוכחי של החברה. בהתאם לנמסר באותו מסמך מכרה החברה בשנה זו קרקעות בסכום 6,128,021 ל"י ובהתבסס על באור למאזן המכירה היתב לחב' הכשרת היישוב.

בהתבסס על אותו באור מסתבר כי סעיף קרקעות בבעלות בתוספת פיתוח ומיסים קטן בשנת 1969 בכ - 4.3 מליון ל"י מכ - 11.4 לכ 7.1 מליון ל"י . כמו כן גדלה בשנה זו השתתפות בעסקות משותפות הכוללת קרקע ודירות בבניה בכ - 2.8 מליון ל"י (מכ - 0.6 לכ 3.4 מליון ל"י) . מכאן שהחברה רכשה בשנה זו קרקעות נוספות. במאזן החברה לא נמסרו נתונים על רכישה זו ומן הנכון היה להביא פרוט רב יותר של התנועה במלאי הקרקעות.

כאמור מתכוונת החברה להגביר פעילותה בתחום הבניה, דבר שישפיע להגדלת סעיף השתתפות בעסקות משותפות (קרקע ודירות בבניה). בבאור 10 למאזן נמסר כי לתאריך המאזן היו לחברה התקשרויות לבני בניה במסגרת עסקות משותפות בסך 9.4 מליון ל"י , כל זה מעלה את הצורך בהפרדת סעיף זה מסעיף המקרקעין והצגתו הנפרדת במאזן.

סעיף אחר הנכלל בסעיף מקרקעין הוא התשלומים על חשבון מניות מקרקעין סעיף זה היה 31.12.1968 בהקף של כ - 1 מליון ל"י ובסוף 31.12.69 אינו קיים יותר.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מאחר ויש סיכוי החזור והשקיע במניות של חב' מקרקעין נראה לנו כי רצוי היה להציג סעיף זה גם כן בנפרד וכן לכלול בבאורים פרטים רבים יותר על מניות אלו והתנועה בסעיף זה.

כאמור מכירת הקרקעות שנתבצעה בשנה זו היתה לחב' הכשרת הישוב, המכירה היתה לא במזומן אלא תמורת חוב לזמן ארוך שתשלום הריבית עליו יתבצע מאוקטובר 1972 יש מקום לשאול היכן ממוקמות קרקעות אלו, מה היתה הסיבה לקבלת תנאי מכירה אלו. האם פורסם מכרז בנדון והאם היו הצעות נוספות לקנית קרקעות אלו.

יצויין כי לפי דעתנו משמעות מדוניות הקטנת מלאי המקרקעין אינה לעשות זאת בכל מחיר אלא לנסות זאת תוך ניצול מכסימלי של ההזדמנויות העסקיות ולשם מימוש עקרון זה רצוי אף לעיתים דחית המכירה מה עוד שתמורת קרקעות אלו מתקבלת כחוב לזמן ארוך כשהריבית עליו משולמת שלוש שנים לאחר ביצוע העסקה.

ד. <u>חייבים אחרים</u>

סעיף זה נכלל בקבוצות הסעיפים המוגדרת " כחייבים לזמן ארוך עם עסקות מקרקעין" והוא נוצר כולו בשנת 1969, קודם לכן גודלו במאזן היה 0 .

מנתוני המאזן קשה להבין כיצד נוצר סעיף זה. בבאור ב' למאזן נמסר כי "בשנת 1969 הועברו מקרקעין לחב' הכשרת היישוב בישראל בערבון מוגבל ולחברת הבת שלה לפי ערכם בספרי החברה (העלות בתוספת הוצאות שהוונו) בסכום כולל של 6,128,021 ל"י. סכום זה נכלל במאזן בסעיף חייבים אחרים" . אין בידינו נתונים על עסקה זו ויתכן והעברה זו מחיחסת לקרקעות שהועברו ב - 1964 ע"י חברת הכשרת היישוב תמורת מניות בסך 5 מליון ל"י לחב' אזורים * . באם אומנם כן הדבר ועסקה זו קשורה עם העברת מניות אזורים שבידי הכשרת היישוב למניב הרי שהחוב הוא של בעל המניות החדש חב' מניב.

בכל מקרה נראה לנו כי רצוי היה למסור קצת יותר פרטים על הנסיבות שגרמו להווצרות סעיף זה תנאי ההלואה (שער הריבית, משך זמן ההלואה) וכד'.

הקמו של סעיף "חייבים אחרים" במאזן מגיע ל - 9,572,178 ל"י זה כולל את חובה הנזכר של חב' הכשרת היישוב בסך 6,128,021 וחובם של חייבים אחרים. נראה לנו כי רצוי היה לכלול רשימת כל החייבים, נסיבות היווצרות החוב. ותנאי ההלואה מלאיסלכל אחד מהם. יצויין כי סעיף זה מהווה כ - 37 % מכלל נכסי המאזן בשנת 1969. על סכום של 6,523,439 ל"י נמסר כי הריבית תחושב מ-1 לאוקטובר 1972,יש מקום לשאול מה הסיבה לדחיה זו (רק חלק מהסכום הוא החוב של חב' הכשרת היישוב) .

---

* יתכן וההפרש בין סכום זה לערכם הרשום של הקרקעות בספרים מבטא את ההוצאות שהוונו.

1.7.1970

[illegible]

39 06 00

ה א ו צ ר
רשות החברות הממשלתיות

כ"ז בסיון תש"ל
ירושלים, 1.7.70

1/270

אל: מר איתמר גליץ, משרד השיכון, ת"א

הנדון: הדו"חות הכספיים של חב' אזורים
מכתבנו מיום 18.6.70

בהמשך לשיחתך עם התחום, ר"ב חצלום פרסי - כל של ישיבת דירקטוריון חב' אזורים מיום 7.5.70 הדן בין השאר קדותות הכספיים של החברה.

כפי שתראה בסעיף 2(ב) לפרטי - כל, חב' אזורים מחזיקה באג"ח של חב' מגיב.

הנני לציין כי פרטי-שכל נתקבל אצלנו לאחר משלח מכתבנו שבסימוכין.

ב ב ר כ ה,

ז. אורן
רשות החברות

העתק: מר ה. אשכנזי, ס/מנכ"ל משרד השיכון, ת"א.

39 06 00

מדינת ישראל

ה א ו צ ר
רשות החברות הממשלתיות

תאריך: כ"ז בסיון תש"ל
ירושלים, 1.7.70

מספר: 1/270

אל: מר איתמר גליץ, משרד השיכון, ת"א

הנדון: הדו"חות הכספיים של חב' אזורים
מכתבנו מיום 18.6.70

בהמשך לשיחתך עם התתום, ר"ב חצלום פרטי - כל של ישיבת דירקטוריון חב' אזורים מיום 7.5.70 הדן בין השאר בדוחות הכספיים של החברה.

כפי שתראה בסעיף 2(ג) לפרטי - כל, חב' אזורים מתזיקה באג"ח של חב' מניב.

הנני לציין כי נפרטי כל נתקבל אצלנו לאחר משלח מכתבנו שבסימוכין.

ב כ ב ר כ ה,

ז. אורן
רשות החברות

העתק: מר ה. אשכנזי, ס/מנכ"ל משרד השיכון, ת"א.

מדף 906

אזורים - חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

פרטי - כל

מישיבת הדרקטוריון שהתקימה ביום חמישי 7.5.1970 בשעה 12.00,
ברח' יהודה הלוי 62, ת"א.

נוכחו חברי הדרקטוריון ה"ה : א. דברת - יו"ר
ב. רבינוב
ב.צ. מילמן
א. כהנוב
ב. גיסר
י. תמיר

י. ארנון, עו"ד - יועץ משפטי
נ. קוריצקי, עו"ד - מזכיר
ז. אורן - רשות החברות הממשלתיות
ב. בר, רו"ח, משרד רוח"ש של החברה.

לא נוכחו חברי הדרקטוריון ה"ה: ד. טנה
א. מנור
י. שפר
ד"ר א. נאמן

על סדר היום: 1) דיון - דו"ח מבקר המדינה.
2) דיון במאזן.
3) דיווח כללי.
4) שונות.

מר א. דברת פותח את הישיבה.

מר י. תמיר פותח את הדיון בדו"ח מבקר המדינה ומציין כי הדו"ח מתיחס לתקופה שלפני ההנהלה הנוכחית ולפני כניסת "מניב" כחברה לחברה. כן מציין מר תמיר, כי הדו"ח מפנה ל-4 נקודות בקורת עקריות :-

א. עסקאות מקרקעין

דו"ח מבקר המדינה מעיר, כי החברה אשר מטרתה העקרית היתה לפתח את הקרקעות שברשותה ולעסוק בבניה עליהן, עסקה למעשה בעסקי - מקרקעין ופיננסים.

מר תמיר מציין, כי השינוי שחל בהרכב בעלי המניות בחברה הביא גם לשינויים מעשיים המתבטאים בצעדים הבאים:-

1) במחצית השנה האחרונה גבתה החברה את מרבית פקדונותיה בחשב הכללי ובמינהל מקרקעי ישראל.

2/..

2) למעשה בונה החברה היום 933 יחידות דיור כשהיקפם הכספי של החוזים מגיע לכ-34 מליון לירות.

ב. חיובים וזכויים של השותפים

מר תמיר מפנה את תשומת לב הנוכחים לעמודים 25, 24 של דו"ח מבקר המדינה ומדווח, כי היום נמצאת החברה בשלבי סיום של העסקות המשותפות עם בעלי המניות העיקריים. להבא, תדאג החברה לפעול במסגרת יחסים תקינים עם שותפים לעסקאות על כל המשתמע מכך.
במאזן האחרון חוסלה גם למעשה מערכת החיובים והזיכויים עם חברת הכשרת הישוב ונשארו עוד מספר קטן של פרויקטים בהם שותפה שיכון ופיתוח ב-20% בלבד ועם סיום עסקות אלה יחוסל הענין לחלוטין.

ג. דרכי מסירת עבודות

דו"ח מבקר המדינה מעיר על הנוהג של מסירת עבודות בנין על ידי החברה ללא מכרזים.
מר תמיר מעיר, כי החברה היא חברה מסחרית, הפועלת לפי שיקולים מסחריים והעקרון המנחה את צעדיה הוא היעילות וקבלת מחירים זולים ועל כן, ובמיוחד במצב השוק היום, רצוי יותר למסור עבודות לפי שיטה של מו"מ.

ד. נוהלי רישום מקרקעין

מר תמיר מציין, כי גם בענין זה, חלו בתקופה האחרונה שיפורים רבים: בנתניה ניגשים עתה לרישום הפרצלציות במשרד ספרי האחוזה. המקרקעין של החברה בסלמה ובאשדוד, גם הם נמצאים בשלבי התקדמות. כמו כן נפתח ספר רישום מקרקעין של מקרקעי החברה ומקוה שתוך חדש יעודכן הרישום כהלכה.

מר ז. אורן : הנוהג הוא לדון בממצאים טפציפיים של הדו"ח ואת הערות הדירקטוריון מעבירים לרשות החברות, אשר מצדה מעבירה אותן לשר הממונה.

מר ב.צ.מילמן : מציע לבקש את מר בהרב משו"פ ואת מנכ"ל החברה להכין הצעת תשובה בשם הדרקטוריון.

מר י. ארנון : לדעתי החברה כיום היא חברה מבוקרת אך לא חברה ממשלתית ועל כן אין לנו חובה כלפי שום גוף, פרט לבעלי המניות. מציע לבקש ממר תמיר לקחת לתשומת לבו את ממצאי הדו"ח.

מר ב.צ.מילמן : מתנצל ועוזב את הישיבה.

מר י. תמיר : מעיר כי הצעתו של מר מילמן כבר בוצעה למעשה.

מר א. דברת : דו"ח מבקר המדינה צודק ברוב סעיפיו, פרט לנושא מסירת עבודות במכר, ולא במו"מ. לדעתי רצוי היום להמשיך בשיטה של מסירת עבודות על בסיס של מו"מ. פרט לענין זה, אני מציע לקבל את הערות הדו"ח לתשומת לב הדירקטוריון ולהחליט לתקן את הטעון תיקון ולענות לשר הממונה, ברוח זו, בהדגשה, כי החברה תפעל לפי שיקולים מסחריים, בין היתר בעניני עסקות המקרקעין ומסירה של עבודות בניה.

מר א. כהנוב : הואיל והייתי חבר גם בהרכב הקודם של הדירקטוריון, ברצוני לציין במפורש, כי הדו"ח כולל כמה אי - הבנות והסיבה לכך היא כנראה שאת הפעולות עשתה ועדה סכנית של החברה ואילו ההסברים למבקר המדינה, ניתנו על ידי אנשים אחרים וכנראה בגלל נחק באינפורמציה לא נמסרה המונה מושלמת.

מר ז. אורן : מציע לציין במפורש את ההסתיגויות מנקודות הבקורת

<u>הוחלט</u>: בגלל שינוי הרכב בעלי המניות והשוני בניהול ובגישה, לא יכנס הדירקטוריון להערות על פרטי דו"ח מבקר המדינה. עם זאת, לוקח הדירקטוריון לתשומת לבו את הדו"ח וידאג לתקן את הלקויים המשתמעים ממנו בהדגשה, שהחברה תפעל בראש ובראשונה לפי שיקולים מסחריים.

עם סיום הדיון בדו"ח מבקר המדינה, עוזב מר אורן את הישיבה.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הפרוטוקול מס' 1/70 של ישיבת הדירקטוריון מיום 19.2.1970.

2. <u>דיון במאזן</u>

מר י. תמיר : מציג את מאזן החברה ליום 31.12.69 שהוכן על ידי רואי החשבון של החברה ומציין, כי המאזן משקף את תקופת המעבר של החברה. השינויים העיקריים המשתקפים לפי מאזן זה הם:-

א) סעיף המקרקעין ירד בכ-4 מליון ל״י והכוונה למקרקעין שנמכרו באשראי להבשרת הישוב.

ב) השתתפות בעסקות המשותפות - החיוב בעסקות אלה מופיע בסעיף החייבים.

ג) היום יש לחברה אגרות חוב של "מניב" והבשרת-הישוב בלבד.

ד) לגבי הפסיב אין שינוי

ה) בחשבון רווח והפסד סכום של 580,000 ל״י נמחקו למעשה מהרווח ובזה חוסלו כל החשבונות לגבי השנים הקודמות.

מר א. דברת : מחיקת הסכום של 580,000 לי היא למעשה פעולת הבראה של החברה. ומהוה דחיה של הרווח, כי לכשנמכור, נרשום את הרווח אשר יתקבל למעשה.

<u>הוחלט</u>: 1) להסמיך את ה"ה דברת ותמיר לחתום על המאזן.
2) להורות למזכיר החברה לזמן אסיפה כללית שנתית ליום 24.6.70 ולהמליץ בפני האסיפה על אישור המאזן.

3. <u>דיווח כללי</u>

מר י. תמיר : היום אנו בונים בפועל 933 יחידות דיור. יש להניח כי בחודש הבא נתחיל בבניה בירושלים ואז נעמוד בהיקף של 1150 דירות המתחלקים לסוגים של שנה וחצי. כך נשמור על קצב של כ-800 יחידות לשנה. בסוף שנת 1970 נגמור 161 יח' בנתניה ובשנת 1971 נגמור את כל יתר היחידות הנמצאות עתה בבניה, פרט אולי לירושלים. לגבי השותפות, קבענו פתיחת חשבונות משותפים 50% לכל שותף בבנק ובחשב הכללי. מחשבונות אלו משלמים את יתרת התשלום (אחרי ניכוי התקבולים).

מר א. דברת : למעשה קידמנו בחצי שנה את תכנית הבניה עם משרד השכון.

מר י. תמיר : 200 היחידות בסלמה נבנו לפי ההסכם להשכרה. אני מציע, להעביר את הדירות האלה למכירה והענין נמצא כרגע בבדיקה.

<u>הוחלט</u>: 1) לאשר עקרונית את אפשרות המכירה של 200 היחידות בסלמה שיועדו בתחילה להשכרה באופן שלא יסכן את התחיבות משרד השיכון לקניתן.
2) לבדוק את פעולות המכירה בשוק החפשי יחד עם שו"פ.
3) לנסות לא לשחרר את משרד השכון מהתחיבותו לקנות את היחידות.

מר י. תמיר : אני מקוה כי בעוד כ-3 חודשים אפשר יהיה להתחיל בבניה ברמת-אביב, של הבנין המיועד למכירה בשוק החופשי. יתכן שבדאי יהיה להכנס בשותפות יחד עם רובינשטיין לבנית 2 בנינים יחד, אחד שלו ואחד שלנו.

מר א. דברת : מציע לבחון את האפשרות שכל 4 החברות יסכימו להכנס לשותפות.

מר רבינוב : מציע לנסות להגיע להסדר שהשותפים יבנו את הבתים כשהם ממוקמים האחד ליד השני.

<u>הוחלט</u>: 1. לאשר עקרונית את האפשרות של שותפות עם רובינשטיין ולבדוק אפשרות של שותפות עם יתר השותפים.

2. להסמיך את הועדה המצומצמת לסכם את הענין.

4. <u>שונות</u>

<u>הוחלט</u>: 1. לאשר את העברת המניות בהתאם לרשימה המצורפת.

2. א) ליפות את כחו של עו"ד יצחק גנר ביפוי כח נוטריוני המתיחס לחלקות דלקמן:-

גוש	חלקה
30003	27
30004	3
30006	23
30007	24
30121	132
30185	152
30011	47

יפוי הכח יהיה בהתאם לנוסח המצורף להחלטה זו.

ב) כל שנים מהרשומים להלן:-

מנהל החברה - מר י. תמיר, ת.ז. 255076

מר י. גורן, ת.ז. 287182

מזכירת החברה- גב' נירה קוריצקי, עו"ד,ת.ז. 422138,

יופיעו ויחתמו על יפוי הכח הנ"ל בפני הנוטריון הצבורי.

3. לערוך הסכם ניהול בין "כלל" ו-"אזורים" אשר יובא לאישור הדירקטוריון.

א. דברת, יו"ר

39 06 00

מדינת ישראל

ה א ו צ ר

רשות החברות הממשלתיות

תאריך: י"ד בסיון תש"ל
ירושלים, 18.6.70

מספר: 1/270

22. 6. 70 = יח סיון תש"ל

אל: מר הלל אשכנזי, ס/מנכ"ל משרד השיכון, ת"א

הנדון: דו"חות כספיים של חב' אזורים ל- 31.12.69

... רצ"ב הערות רואה חשבון הרשות לדו"חות הכספיים הנ"ל.

בנוסף להערות הנ"ל המתבססות על הכללים לדווח כספי בחברות הממשלתיות, מן הראוי לדעתנו, שנציג הממשלה באסיפה הכללית של החברה שתתקיים ביום - 24.6.70 (הממונה ע"י שר השיכון), יקבל לגבי ההלואה לזמן ארוך בסך - 3,048,679 ל"י שהחברה נתנה בשנת הדו"ח (באור 2 למאזן), את הפרטים הבאים:

זכות מקבלי ההלואה, מטרתה ותנאיה - ריבית ופרעון.

במידה וההסברים יצביעו שההלוואה נתנה שלא לפי מיטב האינטרסים של החברה, נראה לנו שיש מקום שנציג הממשלה יסתייג מאישור המאזן בסעיף זה.

ב ב ר כ ה,

ז. אורן
רשות החברות

העתק: מר א. כהנוב, מנכ"ל חב' שיכון ופיתוח לישראל,
רח' ד' 26, הקריה תל-אביב.

מדף 906

ת א ו צ ר

רשות החברות הממשלתיות

י"ב בסיון תש"ל
ירושלים, 16.6.70

לכבוד
מר י. תמיר
חב' אזורים בע"מ
רח' יהודה הלוי 62
תל-אביב

מר תמיר הנכבד,

הדו"ח הכספי של אזורים בע"מ ל- 31 בדצמבר 1969 הועבר אלי. להלן הערותינו לקראת האסיפה הכללית שתתקיים ביום 24.6.70.

1. מקרקעין, באור 1.

א. בסכום המקרקעין בכלל סכום של מסי רכוש והוצאות ישירות אחרות, לפי סעיף 4.3 לכללים לדווח כספי בחברות ממשלתיות, יש להסביר את הסיבה לתירון ההוצאות ולפרטן במידה וסכומיהן מטריאליים.

ב. השתתפות בעסקות משותפות.

יש לציין את סכום המקדמות שנתקבלו מלקוחות. כן מן הראוי לתת באור בדבר המיקוף החזוי של העסקות המשותפות, חלקה של החברה בהן, יחס חלוקת הרווחים או ההפסדים וסכומי ההתחייבויות בהן עשויה החברה לעמוד.

ג. לפי סעיף 3.1.1 בכללים לדווח כספי בחברות ממשלתיות, יש לפרט את תנועת המקרקעין, הוספות וגריעות.

2. חייבים אחרים, באור 2.

יהיה זה למועיל לדעתנו, לציין את שעור הרבית על היתרות ואת מועד פרעונן.

3. הפרשי הצמדה, באור 6.

הכללת הפרשי הצמדה בדו"ח הכספיים במידה שנתקבלו בלבד, אינה תואמת בהכרת עקרונות חשבונאיים מקובלים, ואם נוהגים כך יש, לדעתנו, לציין את הסיבה לטיפול חשבונאי זה וכן את הסכום שנצבר ושלא נרשם עד לתאריך המאזן.

4. הוצאות מינהלה וכלליות.

יש לפרט סעיף הוצאה זה לפי סוגי ההוצאות כמקובל.

5. דו"חות נוספים.

הוצילו נא לשלוח בחוזר, דו"ח מקורות ושימושים דו"ח התאמה לפס הכנסה; העתק הדו"ח המיועד למבקר המדינה, שיש לצרפם לדו"ח הכספי.

בכבוד רב,

ע. לביטוב
רשות החברות הממשלתיות

העתק: ת"ה סופר חייקין ציטרון ושות', רואה חשבון, ת.ד. 609 תל-אביב
מר א. כהנוב, מנכ"ל חב' שיכון ופיתוח, הקריה, ת"א.
מר ז. אורן, רשות החברות הממשלתיות
העתקים סמויים: חיק 17 ט.נ. 15.7.70

39 06 00

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.

רח' יהודה הלוי 62, ת"א טל' 624292

HILLEL STREET JERUSALEM TELEPHONE 23880

HAHASHMONAIM 59 TEL-AVIV TELEPHONE 35136

REF. 1319 מס'

TEL-AVIV 28.6.70 תל-אביב

3644

לכבוד
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' ד' הקריה
תל-אביב

לידי עו"ד י. באום

10.7.70

א.נ.,

הנדון: הדוחו"ת הכספיים של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1969.

לבקשתכם, אנו נותנים לכם להלן פרטים נוספים בקשר עם באור 2 לדוחו"ת הכספיים הנ"ל.

1. מקור האשראי -

א) העברת מקרקעין לידי חב' הכשרת הישוב בישראל בערבון מוגבל. ₪ 6,128,021

ב) העברת חובות לחברה הנ"ל לפי פרוט רצ"ב ₪ 3,444,157

סה"כ ₪ 9,572,178

2. מקבל האשראי - חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ.

3. תנאי האשראי -

לגבי סך ₪5,591,761 ראה נספח א' רצ"ב
" " ₪ 536,260 " " ב' "
₪6,128,021

" " ₪3,444,157 " " ג' "

בכבוד רב,
אזורים
חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
6.VII.1970
הועבר אל
לב בלוה

נספח א'

8. א) חמורת התחיבויותיה של אזורים בהסכם זה כוללת התחיבויותיה בסעיפים 2 ו-3 לעיל תשלם הכשרת הישוב לאזורים את הסך של 591,760.79 ל"י (חמישה מליון חמש מאות תשעים ואחת אלף שבע מאות שישים לירות ועוד 79 אג') (להלן- התמורה). שהוא הסכום הרשום בספרי אזורים כהשקעותיה בנכסים והוצאותיה בקשר אליהם ליום 31.8.69 וכולל הוצאותיה, לתכנון, למיסים, לעורכי דין, וכד'. הסכום דלעיל, נלקח מתוך ספרי החשבונות של אזורים, כפי שניתן היה לעדכנם ליום 31.8.69. הצדדים מסכימים שבאם בעת השלמת עריכת המאזן של אזורים ליום 31.12.69 יתברר שקיימות השקעות או הוצאותבנכסים שמשום מה לא נכללו בסך הנ"ל, יתווסף סכומן לסך דלעיל, כאילו היה הלול בו מלכתחילה.

ב) בנוסף לתמורה תשלם הכשרת הישוב לאזורים, כל סכום שתוציא אזורים בקשר לנכסים החל מיום 31.8.69 ואילך, ואשר אילמלא הסכם זה, היה נרשם אף הוא במאזן אזורים כהשקעה או כהוצאה בקשר לנכסים.

9. א) את התמורה תשלם הכשרת הישוב לאזורים בשנים עשר תשלומים שנתיים שווים, מדי 1 באוקטובר, החל מיום 1 באוקטובר 1975 ואילך.

ב) על התמורה תשלם הכשרת הישוב לאזורים ריבית בשעור 5,5% (חמישה וחצי אחוזים) למאה. הריבית תחושב מיום 1 לאוקטובר 1972 ועד התשלום המלא בפועל, עבור התקופה עד יום 1 באוקטובר 1972 לא תשולם ריבית. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל שנה, החל מיום 1 באפריל 1973 ואילך.

ג) התמורה והריבית עליה תהיינה צמודות למדד יוקר המחיה כדלקמן:

נתברר מתוך מדד יוקר המחיה שנתפרסם בגין החודש שקדם לחודש בו יגיע זמן פרעונו של כל תשלום קרן או ריבית (להלן- המדד החדש), כי המדד החדש עלה לגבי מדד יוקר המחיה שיפורסם בעד חודש ספטמבר 1969 (להלן- המס היסודי) - תשלם הכשרת הישוב אותו תשלום של הקרן או הריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לגבי המדד היסודי, אולם אם יתברר כי המדד החדש הה עם המדד היסודי או קטן ממנו אזי, תשלם הכשרת הישוב אותה תשלום של הקרן או הריבית בסכום הנקוב.

2/..

המונח "מדד יוקר המחיה" או "מדד" משמעו - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" (אינדקס יוקר המחיה) הכולל ירקות ופירות והמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטיטסטיקה ולמחקר כלכלי, והכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין שיהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לא.

10. תשלום התמורה והריבית עליה יובטחו בבטחונות שינוסחו ויוסכמו על-ידי עו"ד יצחק נגר ויגאל ארנון ובהעדר הסכמה ביניהם, על ידי בורר שלישי שיצרפו אליהם.

נספח ב'

6. ב) את התמורה ישלמו משקעים לאזורים בשנים עשר תשלומים שנתיים שווים מדי 1 באוקטובר, החל מיום 1 באוקטובר 1975 ואילך.

ג) על התמורה ישלמו משקיעים לאזורים ריבית בשעור 5,5% (חמישה וחצי אחוזים) למאה הריבית תחושב מיום 1 באוקטובר 1972 ועד התשלום המלא בפועל עבור התקופה עד יום 1 באוקטובר 1972 לא תשולם הריבית. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל שנה, החל מיום 1 באפריל 1973 ואילך.

ד) התמורה והריבית עליה תהיינה צמודות למדד יוקר המחיה כדלקמן:-

נתברר מתוך מדד יוקר המחיה שנתפרסם בגין החודש שקדם לחודש בו יגיע זמן פרעונו של כל תשלום קרן או ריבית (להלן- המדד החדש), כי המדד החדש עלה לגבי מדד יוקר המחיה שיפורסם בעד חודש ספטמבר 1969 (להלן- המדד היסודי)- ישלמו משקיעים אותו תשלום של הקרן או הריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לגבי המדד היסודי. אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה עם המדד היסודי או קטן ממנו אזי, ישלמו משקיעים אותו תשלום של הקרן או הריבית, בסכום הנקוב.

המונח "מדד יוקר המחיה" או "מדד" משמעו מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) הכולל ירקות ופירות והמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמקר כלכלי, והכולל אותו מדד אף אם הוא יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין שיהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לאו.

7. תשלום התמורה והריבית עליה יובטח בבטחונות שינוסחו ויוסכמו על-ידי עו"ד יצחק נגר ויגאל ארנון, ובהעדר הסכמה ביניהם, על ידי בורר שלישי מכריע שיצרפו אליהם.

2/..

8. א) משקיעים מצהירים בזה כי ידוע להם שאזורים טרם שלמה את כל הסכומים שעליה היה לשלם על פי ההתחיבות עפ"י הסכם ארגמן, ואזורים נשארה חייבת את הסכום של 22,436.31 (עשרים ושתים אלף ארבע מאות שלושים וששה לירות ועוד שלושים ואחת אגורות) (להלן- יתרת החוב).

ב) משקיעים מתחייבים לשלם את יתרת החוב לארגמן במקום אזורים, בהתאם להתחיבות אזורים.

ג) בנוסף לתמורה תשלם משקיעים לאזורים כל סכום שתוציא אזורים בקשר להסכם ארגמן או בקשר לזכויות אזורים בחלקת ארגמן, החל מיום31.8.69 ואילך, ואשר אילמלא הסכם זה, יהיה נרשם אף הוא במאזן אזורים כהשקעה או כהוצאה בקשר להסכם ארגמן או בקשר לזכויות אזורים בחלקת ארגמן.

9. הצד המפר הסכם זה ישלם לצד המקיימו פיצויי נזק בגובה כל הנזקים שנגרמו לצד שלא הפר את ההסכם כתוצאה מהפרת הצד שהפרו.

-=-=-=-

נספח ב'

2. הסכום של 3,444,156.54 לי (להלן- החוב) כבסעיף 1 לעיל, כולל ריבית ליום 30.9.69 אך כולל הפרשי הצמדה על הסכום בסעיף 1 (ה) לעיל, לפי מדד אוגוסט 1969, ויש לתקנו לכשיתפרסם מדד ספטמבר 1969.

3. א) סכום של 395,478 לי מתוך החוב (להלן- חוב א') אנו מתחייבים להחזיר לכ
או לפקודתכם בשנים עשר תשלומים שנתיים רצופים ושווים בני 32,956.50 לי
(שלושים ושתים אלף ותשע מאות חמישים ושש לירות ועוד 50 אג') כל אחד
(להלן - השיעור או השיעורים) ביום 1 באוקטובר של כל שנה, השיעור
הראשון ביום 1 באוקטובר 1975 והשיעור האחרון ביום 1 באוקטובר 1986.

ב) אנו נשלם לכם ריבית על חוב א' או על יתרתו כפי שתהיה מפעם לפעם, בשיעור של 5,5% (חמישה וחצי אחוזים למאה) לשנה. הריבית תחושב מיום 1 באוקטובר 1972 ועד התשלום בפועל.

הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 באוקטובר ו/1 באפריל. תשלום הריבית הראשון יעשה ביום 1 באפריל 1973 והתשלום האחרון ביום 1 באוקטובר 1986.

ג) תשלום חוב א' ושיעוריו ותשלומי הריבית כבסעיף קטן ב' לעיל יהיו צמודים למדד יוקר המחיה, לפי תנאי ההצמדה הבאים:-

אם יתברר מתוך מדד יוקר המחיה שהתפרסם עבור החודש שקדם לחודש שבו ישולם תשלום כלשהוא של קרן ו/או ריבית (להלן- המדד החדש) כי המדד החדש עלה לעומת המדד שפורסם עבור חודש ספטמבר 1969 (להלן- המדד היסודי) ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי. אולם אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד היסודי ישולם אותו תשלום ללא שינוי.

באם בזמן תשלום קרן וריבית כל שהיא טרם התפרסם המדד עבור החודש שקדם לחודש התשלום כאמור- ישולם אותו תשלום על יסוד המדד שפורסם לאחרונה, ועם פרסום המדד עבור החודש שקדם כאמור, תערכו חשבון מחוקן של אותו תשלום בהתאם לכך, וכל הפרש, אם יהיה, ישולם על ידיכם לנו או על ידינו לכם, לפי הענין, במועד התשלום הקרוב ביותר של קרן ו/או ריבית, ואתם תהיו זכאים לנכות הפרש כזה, באם יהיה לחובתנו מתוך התשל הקרוב כאמור.

2/..

המונח "מדד יוקר המחיה" או "מדד" משמעו - מדד המחירים הידוע בדם "מדד המחירים לצרכן" (אינדקס יוקר המחיה), הכולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין שיהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לאו, במקרה שיבוא מדד אחר והלשכה, הגוף או המוסד כאמור, לא יקבעו את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, תקבעו בהתיעצות עם מומחים כלכליים את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

ד. להבטחת התשלום המלא והמדויק של חוב א' בתנאים כלעיל נסב לטובתכם אגרת חוב בסכום מקביל ובתנאים דומים, שנקבלממניב חברה ישראלית להשקעות בע"מ.

4. א) אתם מתחייבים לגרום שבנק הפועלים בע"מ או כלל חברה להשקעות בישראל בע"מ או בנק אחר בישראל (להלן- בעל החוב), ילווה לנו סכום השווה ליתרת החוב דהיינו סכום של 3,048,678.54 (שלושה מליון ארבעים ושמונה אלף ושש מאות שבעים ושמונה לירות ועוד חמישים וארבע אג') (להלן- חוב ב') על מנת שנחזיר לכם באמצעות ההלוואה הנ"ל את חוב ב' או לחילופין אתם מתחייבים לגרום שבעל החוב יקח על עצמו לשלם לכם את חוב ב' בתמורה להתחייבותנו כלפי בעל החוב, לשלם לו את חוב ב'.

ב) אתם תגרמו שבכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף קטן א) לעיל יהיו תנאי החזרת סכום חוב ב' על ידינו לבעל החוב, כדלקמן ואנו מתחייבים לשלמו לבעל החוב בתנאים כדלקמן:-

1. הקרן תוחזר בשמונה עשר תשלומים חצי שנתיים רצופים ושווים בני -169,871 כל אחד (להלן- השיעור או השיעורים) בימים 1 באוקטובר ו-1 באפריל של כל שנה, השיעור הראשון ביום 1 באפריל 1971 והשיעור האחרון ביום 1 באוקטובר 1979.

2. אנו נשלם לבעל החוב ריבית על סכום חוב ב', או על יתרתו כפי שתהיה מפעם לפעם, בשיעור של 8% (שמונה אחוזים למאה) לשנה. הריבית תחושב מיום 1 באוקטובר 1969 ועד התשלום בפועל.

3. הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 באוקטובר ו-1 באפריל. תשלום הריבית הראשון יעשה ביום 1 באפריל 1970 והתשלום האחרון ביום 1 באוקטובר 1979.

3/..

4. הקרן ותשלומי הריבית יהיו צמודים למדד יוקר המחיה, לפי תנאי ההצמדה המפורטים בנוסח אגרת החוב הר"ב.

5. להבטחת חוב ב' נתתום ונוציא לטובת בעל החוב אגרת חוב ושטר נאמנות בתנאים כמו בנוסח המצורף למכתב זה, או במדה ובעל החוב לא ידרוש שטר נאמנות, יכלול נוסח אגרת החוב את תנאי שטר הנאמנות המצורף.

5. א) תמורת התחיבותכם להיות אחראים כלפי בעל החוב להחזרת סכום חוב ב' על ידנו, נשלם לכם עמלה על חוב ב' או על יתרתו כפי שתהיה מפעם לפעם בשיעור של 1/4% (רבע אחוז למאה) לשנה. העמלה תחושב מיום 1 באוקטובר 1969, ועד התשלום בפועל.

העמלה תשולם פעמיים בשנה בימים 1 באוקטובר ו-1 באפריל. תשלום העמלה הראשון ייעשה ביום 1 באפריל 1970 והתשלום האחרון ביום 1 באוקטובר 1979.

ב) תשלומי העמלה כלעיל יהיו צמודים למדד יוקר המחיה לפי תנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 1ג) של מכתב זה לעיל, אלא שבמקום "קרן ו/או ריבית" יקראו כאילו כתוב "עמלה".

אנו נשא במס הבולים הכרוך בכל מסמך שנערך או שיש לערכו בקשר לענינים המנויים במכתב זה.

6.5.70

אל : מר א. כהנוב

מאת: י. בהרב

הנדון: חב' אזורים בע"מ - דו"ח כספי ליום 31.12.69
הערות לדיון בישיבת מועצת המנהלים

1. המאזן:

א. סעיף מקרקעין:

קרקעות בסכום 6,1 מליון ל"י הועברו לפי באור 1 לחב' הכשרת הישוב במחירי העלות, התמורה בגין קרקעות אלה נכללה בסעיף חייבים אחרים, כמפורט בבאור 2.

השאלה :

מה טיב העסקה; בצורה המוצגת היא נושאת אופי של מכירה אך לפי מיסב הבנתי העברת הקרקעות נועדה לאפשר את פרישת חב' הכשרת הישוב מאזורים. הנושא טעון הבהרה.

ב. שווי מקרקעין:

באור 1 סעיף ג' מציין "..... חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר מימוש בכללותו, שנכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם הרשום בספרי החברה לתאריך המאזן".

המושג "בכללותו" היגו בבחינת הסתייגות המצדיקה סקירת הרשימה של המקרקעין אשר תכלול בין היתר את השווי הכספי של כל פריט.

ג. חייבים - באור 3 :

סעיף זה כולל הכנסות לקבל, מה טיבם ?

ד. לבקש פירוט ההשקעות שהופחתו בסעיף זה במשך השנה; מה הם דרכי הניהול והרישום הבאים להבטיח מעקב אחר קיומו של הרכוש בחברה.

ה. התחייבויות שוטפות ועתודות - באור 5:

לעיין בהרכב רשימת הזכאים השונים בסך 384,030 ל"י.

2/..

2. דו"ח רווח והפסד:

א. כיצד מוסברת הירידה בהכנסות רבית בסך 270,000 לי לערך.

ב. כיצד מוסברת העליה ב-50% בהוצאות המינהל והכלליות.

ג. האם ההסבר לבטול ההכנסות רבית והכנסות אחרות בסך 580,000 לי לערך בגין שינויים בחוזי שותפות שבוטלו נהיר ?

3. התקשרויות בגין מקרקעין:

האם ההסברים לגבי התקשרויות בגין בניה במסגרת עסקות משותפות בסך 9,4 מליון לי נהירים ? בהמשך שאלה דומה בתכנון שטחים למטרות בניה בסך 295,000 לי לערך.

ה ע ר ה:

השינוי הבולט בדו"ח המוגש הוא צמצום הרכוש השוטף ב-5,5 מליון לי לערך וניצול אמצעים אלה במסגרת הסעיף חייבים לזמן ארוך בקשר עם עסקות מקרקעין.
כדי לעמוד על מרכיבי פעילות זו דרושים פירוטים מתאימים שיש לעמתם עם הפרוטוקולים של מועצת המנהלים.

ב ב ר כ ה,

י. בהר

39 0600

אֲזורים,

חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969

סומך, חייקין, צימרון ושות'

רואי חשבון

תל־אביב, ירושלים, חיפה, באר־שבע

אל בעלי המניות:

ניתן לחלק את שנת המאזן של החברה, שסיומה ביום 31.12.69, לשני חלקים עיקריים: חלק ראשון הכולל את שמונת החדשים הראשונים של השנה, וחלק שני, שהחילתו בספטמבר 1969. בחלק הראשון של השנה המשיכה החברה בפעולות בניה בנתניה ובכפר שלם. פעולות בניה אלה היו מצומצמות בהיקפן בהתחשב בנכסי החברה ובהונה, והדבר משתקף אף בתוצאות העיסקיות לשנה זו.

בחלק השני של השנה, כתוצאה מהסכם למכירת מניות חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ בחברה ל"מניב" חברה ישראלית להשקעות בע"מ, חלו שינויים בהנהלת החברה, וההנהלה החדשה שנבחרה התוותה קוי פעולה לפעילותה של החברה בשנים הקרובות. עיקרם של קוים אלה; הקטנת מלאי המקרקעין הנוכחי של החברה ובניה בהיקף מירבי על קרקעותיה.

במסגרת קוי הפעולה דלעיל מכרה החברה קרקעות בסכום של 6,128,021 ל"י. הסכם חשוב נוסף נחתם עם משרד השיכון, בדבר בניה של כ-2000 יחידות דיור על קרקעות החברה, בשלש השנים הקרובות.

הפסקת הקשר בין חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ לבין החברה, הביאה אף להפסקה מעיקרא של השותפות עמה בבניה על קרקעות החברה בנתניה. כתוצאה מהפסקה זו בוטלו הכנסות מריבית ומרווחים שנזקפו בשנים קודמות לחובת חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ, דבר שהקטין את הרווח של החברה בסכום של -.581,478 ל"י. עובדה זו ביחד עם הפעילות המצומצמת של החברה בשטח הבניה, יש בה כדי להסביר את הרווח הנמוך שהיה לחברה בשנה זו.

בשנה הקרובה ובשנים שלאחר מכן מקוה החברה לעבור משקיטה על השמרים לבניה מוגברת, בעיקר על קרקעות שבבעלותה כיום ואף על קרקעות נוספות.

הדירקטוריון.

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

ר. חייקין, C.P.A., U.S.
ש. סומך, F.C.W.A., F.A.C.C.A.
ש. ציטרון, F.C.A.
ח. ברמן
י. צדקה, F.A.C.C.A.
ש. עמית
צ. א. מלמון, M.Sc.(Econ.)
א. הפליך
נ. מלך, F.C.A., B.A.(Com.)
ב. בר

	מס' רשם	ארנון
תל־אביב	609	5 00 02
ירושלים	212	3 22 51
		3 39 61
חיפה	210	82 33 88
באר־שבע	266	27 36

כתובת הרבנים: קאוזמן

תל־אביב, 22 באפריל 1970

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של
אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1969 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 המצורפים משקפים באופן נאות ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1969 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

סומך חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

מאזן ליום 31 בדצמבר 1969

	ל"י	ל"י	1968 ל"י *
מקרקעין (באור 1)		10,475,362	14,831,725
חייבים לזמן ארוך בקשר עם עסקות מקרקעין			
משתתפים בעסקים משותפות	1,143,989		1,821,465
חייבים אחרים (באור 2)	9,572,178		-
		10,716,167	1,821,465
רכוש שוטף			
חייבים (באור 3)	3,055,022		5,281,097
פקדונות, כולל 1,100,000 ל"י אצל החשב הכללי (31.12.68 - 2,500,000 ל"י)	1,255,000		2,809,076
מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי בחשבון סילוקין ובקופה	442,233		2,381,463
		4,752,255	10,471,636
רכוש קבוע			
מלוות ממשלתיים - שאין להם שער, לפי העלות (כולל תשלומים על חשבון)	363,326		258,326
רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי (באור 4)	1		1
משרד החברה, לפי העלות בנכוי פחת	-		51,601
		363,327	309,928
		26,307,111	27,434,754

	ל"י	ל"י	1968 ל"י
הון ועודפים			
הון המניות (רשומות על שם)			
רשום, מונפק ונפרע			
מניות א' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות בנות 10 ל"י (רשומות בבורסה)	20,000,000		20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון - פרסי מניות בנכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
יתרת הרווח שלא יועדה		363,871	246,982
		25,883,551	25,766,662
התחייבויות שוטפות ועתודות (באור 5)		423,560	*1,668,092
		26,307,111	27,434,754

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מ. רוטרם

חברי הדירקטוריון

י. תמיר

* מוין מחדש

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1969

	ל"י	שנה קודמת ל"י
הכנסות		
רבית	594,947	867,982
הפרשי הצמדה (באור 6)	422,658	170,110
רווח ממכירת מקרקעין	-	419,887
רווח מעיסקה משותפת	-	144,705
רווח הון מניירות ערך ממשלתיים	-	6,643
הכנסות אחרות	23,650	-
	1,041,255	1,609,327
הוצאות		
הוצאות מנהליות וכלליות	75,840	51,287
רבית על משיכות יתר	3,765	1,929
הפחתת רהיטים וציוד משרדי	3,283	1,204
פחת על משרד החברה	-	1,053
	82,888	55,473
רווח תפעולי לשנה	958,367	1,553,854
הוצאות (הכנסות נטו) בגין שנים קודמות (באור 7)	581,478	(97,172)
רווח לפני מסים על ההכנסה	376,889	1,651,026
הפרשה למסים על ההכנסה	180,000	828,000
השלמת הפרשות למסים בגין שנים קודמות	80,000	-
	260,000	828,000
רווח לאחר הפרשה למסים על ההכנסה	116,889	823,026
יתרת הרווח בתחילת השנה	246,982	361,456
	363,871	1,184,482
דיבידנד מוצע (נטו)	-	937,500
יתרת רווח שהועברה לשנה הבאה	363,871	246,982

מצ"ב דו"ח

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1969

באור 1 - מקרקעין

א. הרכב:

	ל"י	1968 ל"י
קרקעות בבעלות, לפי העלות	6,177,780	10,156,412
פתוח הקרקעות והשבחתן	616,458	696,567
מס רכוש והוצאות ישירות אחרות	323,561	518,427
	7,117,799	11,371,406
קרקעות בחכירה, לפי העלות בתוספת הוצאות שהוונו	-	1,904,187
השתתפות בעסקות משותפות (קרקע ודירות בבניה), לפי העלות בנכוי מקדמות מלקוחות	3,357,563	* 553,922
תשלומים על חשבון מניות בחברות מקרקעין	-	1,002,210
	10,475,362	14,831,725

* מוין מחדש

ב. בשנת 1969 הועברו מקרקעין לחברת הכשרת היישוב בישראל בערבון מוגבל ולחברה בת שלה, לפי ערכם הרשום בספרי החברה (העלות בתוספת הוצאות שהוונו), בסכום כולל של 6,128,021ל"י. סכום זה נכלל במאזן בסעיף "חייבים אחרים" (ראה באור 2).

ג. מתוך ידיעתם את עסקי החברה ובהסתמך על הערכות שניתנו בגין חלק מהקרקעות על ידי שמאי מקרקעין מוסמך בלתי תלוי וכן על מחירים בהם מומשו בעבר חלקי קרקעות אחרות, חברי הדירקטוריון בדעה כי הערך בר מימוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם הרשום בספרי החברה לתאריך המאזן.

ד. הקרקעות בבעלות אינן רשומות עדיין על שם החברה בספרי לשכת רשום הקרקעות.

באור 2 - חייבים אחרים

היתרה נוצרה במסגרת עסקות מקרקעין והינה צמודה (קרן ורבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם לחדש ספטמבר 1969, דהיינו 123 נקודות. לגבי סך 6,523,499ל"י תחושב הרבית החל מ-1 באוקטובר 1972 ועד התשלום המלא בפועל ולגבי היתרה בסך 3,048,679ל"י מחושבת הרבית החל משנת החשבון.

באור 3 - חייבים

הרכב:

	ל"י	1968 ל"י
חייבים שונים והכנסות לקבל, כולל 1,870,460ל"י בידי מנהל מקרקעי ישראל (31.12.68 - 2,931,361ל"י)	2,748,313	4,017,085
חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין	274,704	1,264,012
מקדמות על חשבון מסים על ההכנסה, בנכוי הפרשות	32,005	-
	3,055,022	5,281,097

באור 4 - רהיטים וציוד משרדי, בערך סמלי

נכסים אלה מופחתים כליל בעת הרכישה וכתוצאה מכך נעשתה בספרים לתאריך המאזן הפחתת יתר בסכום של 6,756 ל"י (31.12.68 - 3,825 ל"י) לעומת סכום הפחת לפי השעורים המותרים לצרכי מס הכנסה.

באור 5 - התחייבויות שוספות ועתודות

הרכב:

	ל"י	1968 ל"י
זכאים שונים	384,030	280,815
הפרשות להוצאות שנצברו	23,000	22,900
משיכות יתר מבנק	16,530	-
דיבידנד מוצע (נטו)	-	937,500
הפרשה למסים על ההכנסה בנכוי מקדמות	-	426,877
	423,560	1,668,092

באור 6 - הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן

בדו"חות כספיים אלה נכללו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, במדה שנתקבלו.

באור 7 - הוצאות בגין שנים קודמות

א. הרכב הסכום ופרוט השנים שאליהן הוא משתייך:

	סך הכל ל"י	1968 ל"י	1967 ל"י	1966 ל"י
בטול הכנסות - רבית והכנסות אחרות	572,701	93,666	93,556	385,479
הוצאות כלליות	8,777	8,777	-	-
	581,478	102,443	93,556	385,479

ב. בשנת החשבון חל שנוי בהרכב המשתתפים בעסקות המשותפות לבניה. אחד המשתתפים פרש לאחר שחוזי השותפות אתו בוטלו מעיקרם וחלקו בעסקות הנ"ל הועבר במלואו לחברה, לפי הסכם. ההכנסות שבוטלו מורכבות מסכומי רבית ומרווחים שנזקפו בשעתם בספרי החברה לחובת המשתתף שפרש, ואילו החלק שהועבר לחברה כנ"ל נכלל בסעיף מקרקעין, לפי העלות.

באור 8 - פצויי פרישה או פטורין

לא היתה לחברה לתאריך המאזן כל התחייבות בגין פצויי פרישה או פטורין.

באור 9 - שיטת זקיפת רווחים מבניה

החברה נוהגת לזקוף לחשבונות התוצאתיים את הרווח מעסקי בניה לפי השיטה של "עבודות גמורות".

<u>באור 10</u> - <u>התקשרויות בגין מקרקעין</u>

קיימות התקשרויות דלהלן לתאריך המאזן -

א. לגבי בניה במסגרת של עסקות משותפות, בסך של 9,409,594ל"י
(31.12.68 - 1,612,533ל"י)

ב. לגבי תכנון שטחים למטרת בניה, בסך של 294,646ל"י
(31.12.68 - 36,268 ל"י).

<u>באור 11</u> - <u>מסים על ההכנסה</u>

לחברה הוצאו שומות סופיות בעבור השנים עד וכולל שנת 1967.

39 06 00

אַזוֹרִים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.

24776

14 HILLEL STREET, JERUSALEM, TELEPHONE • [redacted] רחוב הלל 14, ירושלים, טלפון

REF. 346 מס'

JERUSALEM ירושלים כ"ח בתמוז תשכ"ט
14 ביולי 1969

לכבוד
משרד השיכון
לשכת החברות
רח' ד' הקריה,
תל-אביב.

לידי מר הלל אשכנזי

א. נ.,

הרינו מצרפים 3 חוברות דין-וחשבון ליום 31/12/68, בו תמצאו
את כל הניתונים שביקשתם במכתבכם מיום 8/7/69, כן תמצאו בקיצור תכנית
פעולה שלנו לשנת 69/70.

בכבוד רב,
אזורים חברה להשקעות בפתוח
ובבנין בע"מ
א. תמרון
מנהל בפועל

משרד השיכון, הקריה
המשרד הראשי
16. 7. 69 = ז' תמוז תשכ"ט
מס' יומן
חתימת המקבל

משרד השיכון

לשכת ס/מנכ"ל להברות - היחידה הכלכלית

פירוט מקורות ההכנסה והרווח (ברוטו) של "אזורים" חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ בתקופה 7.4.64 עד 31.12.67 *

(בל"י ובאחוזים)

	7.4.64 עד 31.12.65		31.12.66		31.12.67	
	בל"י	באחוזים	בל"י	באחוזים	בל"י	באחוזים
סה"כ ההכנסות והרווחים (ברוטו)	3,352,621	100.0	2,132,592	100.0	1,755,355	100.0
מזה: רווח ממכירת מקרקעין, דמי מפתח ודמי שכירות בגכוי הוצאות החזקה ועמלה	985,864	29.4	786,532	36.9	-	-
ריבית ממלוות קצרי מועד ממשלתיים, מקדמה ע"ח בניה, חובות, פקדונות ובנקים * *	1,389,239	41.4	953,149	44.7	1,200,643	68.4
הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה	—	—	199,150	9.3	135,955	7.7
רווח הון ממלוות קצרי מועד ממשלתיים	977,518	29.2	193,761	9.1	418,757	23.9

* מתוך מאזני החברה לשנים הנ"ל .

* * ניסוח הסעיף בדו"ח ליום 31.12.67 היה כדלהלן: "ריבית ממקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין ובנייה, פקדונות, חובות, מילוות קצרי מועד ממשלתיים ובנקים (לרבות 265,280 ל"י בגין שנים קודמות)" .

[illegible]

39 02 00

AZORIM, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל **אַזורים,**

INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.

14 HILLEL STREET, JERUSALEM, TELEPHONE • ~~20389~~ 22776 • רחוב הלל 14, ירושלים. טלפון

REF. 250 מס'

JERUSALEM ירושלים י' בסיון תשכ"ט
27.5.1969

נתקבל ה... הכרזה ... הראשון
10 סיון תשכ"ט = 6.69
מספר התיק
לקיון ולפעולה

לכבוד
מר הלל אשכנזי,
משרד השיכון,
תל-אביב.

א.נ.,

בתשובה למכתבכם מיום 8.5.69, הרינו להודיעכם כי טרם אושרו המאזנים.

אנו מקוים כי בעתיד הקרוב נוכל להגיש לכם את החומר שדרשתם.

בכבוד רב,

א. הכהן
מנהל בפועל,
אזורים. חברה להשקעות בפתוח
ובבנין בע"מ

אמורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ירושלים

דין - וחשבון

ליום ז׳ בדצמבר 1968

המשרד הרשום של החברה
רח' הלל 14
ירושלים
טלפון 24417

אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

הדירקטוריון

מ. זגגי - יושב ראש
ע. אשבל - מנהל כללי
א. דברת - משנה למנהל כללי
ב.צ. מילמן - משנה למנהל כללי
ו. בך
מ.ב. גימר

א.ל. דולצ'ין
ש.פ. דורון
ד. שנה
א. כהנוב
א. מנור
ב. רבינוב
י. שפר

דין וחשבון של הדירקטוריון לאספה הכללית השנתית הרביעית

פעולת החברה בשנת הדו"ח התרכזה באיזור נתניה ובאיזור תל-אביב/יפו (כפר-שלם).

בנוסף להשלמתן ומכירתן של 224 יחידות-דיור, כפי שצויין בדו"ח אשתקד, בסביבות נתניה, עומד בפני סיום שלב נוסף של 161 יחידות-דיור, אשר תמסרנה למשרד השיכון בחדשים הקרובים.

כמו-כן הוכשר שטח נוסף להקמת 304 יחידות-דיור נוספות וכן נגשה החברה לתכנון שטח נוסף באותו איזור.

עם השלמתן של כ-700 יחידות-דיור בשטח זה של החברה, הולכת ומוקמת שכונה חדשה, המיועדת למגורים הן עבור עולים והן עבור אוכלוסיה מקומית.

החברה חתמה על הסכם עם משרד השיכון בדבר בניה להשכרה, ובמחצית הראשונה של שנת 1969 הוחל בבנית 200 יחידות-דיור ראשונות במסגרת תכנית זאת, על שטח החברה בכפר-שלם, תל-אביב.

ושרת בנין ערים מקומית אישרה תכנית בנין ערים על שטח של כ-35 דונם [illegible] אשר החברה שותפה בו במחצית והעבירה אותה לועדה המחוזית.

בשטחי החברה באשדוד הושלמה תכנית בנין ערים מפורטת. לאחר בדיקה נוספת, תוגש התכנית לאישור במני הרשויות המוסמכות.

הבקוש לשטחי בניה בירושלים גבר והחברה מנהלת מו"מ למכירת מגרשים אחדים הנמצאים ברשותה לשם הקמת מבני מגורים בחלקי העיר השונים.

הרווחים שהופקו ממכירת מקרקעין ומעסקה משותפת, הסתכמו השנה בכ- -.560,000 ל"י ואילו רווחים מריבית והפרשי הצמדה הסתכמו בלמעלה מ- -.1,000,000 ל"י, כך שסה"כ הרווחים לשנה המסתיימת ב- 31.12.68 הסתכמו בכ - -.1,600,000 ל"י לעומת -.1,500,000 ל"י אשתקד.

אחרי הורדת הוצאות ניהול ואחזקה ובתוספת הכנסות ריבית בגין שנים קודמות יסתכמו ההכנסות לשנת החשבון ב- -.1,655,000 ל"י לעומת -.1,648,000 ל"י אשתקד.

אחרי הפרשה למסים על ההכנסה נותר רווח נטו של -.823,000 ל"י, אשר בצרוף יתרת רווח ל- 31.12.1967 יסתכם ב- -.1,185,000 ל"י.

בתאריך 30.12.1968 הודיע הדירקטוריון על תשלום דיבידנד ביניים בגובה 5% בנכוי 25% מס הכנסה.

הדירקטוריון מציע לאסיפה הכללית השנתית, כדלקמן: -

1. לאשר את תשלום הדיבידנד הביניים כנ"ל כדיבידנד סופי לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.68.

2. להעביר לחשבון רווח והפסד של השנה הבאה, כיתרת רווח שלא יועדה, סך של -.246,982 ל"י .

** ** **

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון

SOMEKH, CHAIKIN, CITRON & CO.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

Jerusalem, 7, Shlomzion Hamalka St. P.O.B. 212 Tel. 22251, 23981
Tel-Aviv, 5, Achuzat Bait Street P.O.B. 609 Tel. 50002
Haifa, 44, Sederot Hameginim P.O.B. 210 Tel. 523388
Beer-Sheba, Hanesiim St. Rassco Bl. P.O.B. 266 Tel. 2736

Telegraphic Address: — "Countant"

R. Chaikin, L.L.B., F.C.A. — ר. חייקין
F. S. Somekh, F.A.C.C.A., F.C.W.A. — פ. ש. סומך
A. Citron, F.C.A. — א. ציטרון
C. Berman — ה. ברמן
I. Sadka, F.A.C.C.A. — י. צדקה
A. S. Amit — א. ש. עמית
Z. E. Talmon — צ. א. טלמון
M. Hoeflich — א. הפליך
N. Melech, B.A. (Com.), A.C.A. — נ. מלך
B. Bar — ב. בר

ירושלים, רח' שלומציון המלכה 7
ת. ד. 212 טלפון 22251, 23981
תל־אביב, רח' אחוזת בית 5
ת. ד. 609 טלפון 50002
חיפה, שדרות המגינים 44
ת. ד. 210 טלפון 523388
באר־שבע, רח' הנשיאים, בית רסקו
ת. ד. 266 טלפון 2736

כתובת למברקים: — "קאונטנט"

Ref. No. _____

מספר _____

Jerusalem, Israel ירושלים ח' בתמוז תשכ"ט
24 ביוני 1969

דין וחשבון של המבקרים לבעלי המניות

של

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזן ואת חשבון רווח והפסד המצורפים וקיבלנו את כל הידיעות והביאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו הדרושים למטרת הביקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של החברה, במידה שנראה מתוך בדיקתם, נוהלו באופן תקין.

המאזן וחשבון רווח והפסד המצורפים מתאימים לספרים. לדעתנו ולפי מיטב הידיעות והביאורים שקיבלנו המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1968 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את התוצאות לשנה שהסתיימה בתאריך המאזן.

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפ

מאזן ליום 31

			31.12.1967
	לי	לי	לי
רכוש קבוע			
משרד החברה (ראה הערה 1)	51,601		52,654
רהיטים וציוד משרדי, בשווי סימלי	1		1
תשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין (ראה הערה 2)	1,002,210		1,002,210
		1,053,812	1,054,865
מקרקעין (ראה הערה 3)		13,976,215	14,386,831
חובות של משתתפים בעיסקות משותפות		2,163,765	3,660,913(*
חייבים בקשר עם עיסקות מקרקעין (שטר לקבל - זמן פרעון 1.6.1970)		181,440	824,508
פקדונות (זמן פרעון 1.10.1972)		150,000	337,500
ניירות-ערך, לפי העלות (ראה הערה 4)		258,326	185,346
רכוש שוטף			
חייבים בקשר עם עיסקות מקרקעין (לרבות שטרות לקבל 343,440 ל"י)	1,082,572		764,272
חייבים אחרים ויתרות חובה וריבית שהצטברה על פקדונות וחובות המגיעים לחברה	1,085,724		2,134,885
פקדונות (לרבות 2,500,000 ל"י בידי החשב הכללי)	2,659,076		3,062,500
מקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין	2,931,361		2,503,014
מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי בחשבון סילוקין ובקופה	2,381,463		897,298
		10,140,196	9,361,969(*
		27,923,754 לי	29,811,932 לי

* סווג מחדש.

סופר, חייקים, ציפרון ושות'

תוח ובבנין בערבון מוגבל
בדצמבר 1968

	ל"י	ל"י	31.12.1967 ל"י
הון וקרנות			
הון המניות (ראה הערה 5)			
רשום, מונפק ונפרע במלואו			
מניות א' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות בנות 10 ל"י	20,000,000		20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון			
פרמיה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה	519,680	519,680	519,680
חשבון רווח והפסד			
יתרת הרווח העוברת לשנה הבאה	246,982		361,456
		25,766,662	25,881,136
התחייבויות שוטפות והפרשות			
זכאים ויתרות זכות והפרשות (ראה הערה 6)	2,157,092		3,930,796
		ל"י27,923,754	ל"י29,811,932

חברי הדירקטוריון

ההערות למאזן מהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

חשבון רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1968

	ל"י	ל"י	31.12.1967 ל"י
רווח ממכירת מקרקעין	419,887		-
רווח מעיסקה משותפת	144,705		-
ריבית ממקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין, מקדונות, חובות ובנקים	867,982		935,363
הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה	170,110		135,955
רווח הון מניירות-ערך ממשלתיים	6,643		418,757
		1,609,327	1,490,075
הוצאות ניהול, הוצאות כלליות וכו'	51,287		54,566
ריבית על מילוות מבנקים, משיכות יתר וכו'	1,929		50,241
רהיטים וציוד משרדי שנמחקו	1,204		2,435
מחק על משרד החברה	1,053		-
		55,473	107,242
		1,553,854	1,382,833
הכנסות בגין שנים קודמות (ריבים)		101,857	265,280
		1,655,711	1,648,113
הוצאות בגין שנים קודמות (הוצאות כלליות וכו')		4,685	8,801
רווח לפני הפרשה למיסים על ההכנסה		1,651,026	1,639,312
הפרשה למיסים על ההכנסה		828,000	600,000
רווח לאחר הפרשה למיסים על ההכנסה		823,026	1,039,312
יתרת הרווח ליום 1 בינואר 1968		361,456	634,644
		1,184,482	1,673,956
דיבידנד בינייים (5% ברוטו - 1,250,000 ל"י) יוצע ע"י הדירקטוריון לאסיפה הכללית כדיבידנד סופי - נטו (בשנת 1967 7% ברוטו - 1,750,000 ל"י)		937,500	1,312,500
יתרת הרווח שהועברה למאזן		246,982 ל"י	361,456 ל"י

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

הערות למאזן ליום 31 בדצמבר 1968

הערה 1: משרד החברה

לפי העלות	52,654 ל"י
בניכוי פחת בשיעור של 1½% לשנה מ-1.9.1967 (תאריך הרכישה) עד 31.12.1968	1,053
	51,601 ל"י

הערה 2: תשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין

מאז תאריך המאזן התחייבויות לרכוש מני בחברות מקרקעין בסכום של 369,000 ל"י, שלא נכללו בחשבונות החברה, בוטלו (31.12.1967 - 369,000 ל"י).

הערה 3: מקרקעין

(א) אלה מסווגים כלהלן:

	31.12.1968 ל"י	31.12.1967 ל"י
קרקעות בבעלות, לפי העלות או למטה היפנת בהוספת מיסים והוצאות היכנון ופיתוח	11,371,406	1,422,070
קרקעות בחכירה, לפי העלות בהוספת מיסים, דמי פינוי דיירים, דמי חכירה והוצאות היכנון	1,904,187	1,806,255
השתתפות בעיסקות משותפות (קרקע ודירות בבנייה), לפי העלות	700,622	1,158,506
	13,976,215 ל"י	14,386,831 ל"י

(ב) הדירקטוריון, לאחר חקירה יסודית והתיעצויות, לרבות הערכות של קרקעות אחדות ע"י שמאי מקרקעין מוסמך בלתי תלוי, ומתוך ידיעתו את עסקי החברה, הינו בדעה כי הערך בר-מימוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם המנקסי כפי שרשום בספרי החברה לתאריך המאזן.

(ג) קרקעות בבעלות בסך של 7,970,237 ל"י עדיין לא נרשמו על-שם החברה בספרי לשכת רישום הקרקעות (31.12.1967 - 10,630,935 ל"י).

(ד) תקופת החכירה לגבי קרקעות בסך של 855,661 ל"י (31.12.1967 - 796,650 ל"י) היא 99 שנה. עדיין לא נערך הסכם ולא נקבעו התנאים לגבי חכירת קרקעות בסך של 1,048,526 ל"י ועדיין לא נרשמו הזכויות בספרי לשכת רישום הקרקעות (31.12.1967- 1,009,605 ל"י).

הערה 4: גיירות-ערך, לפי העלות

מילווה לביטחון המדינה, משכ"ח - 1968 (לא היה שער בתאריך המאזן)	125,000 ל"י
תשלומים ע"ח מילווה קליטה	133,326
	258,326 ל"י

הערה 5: הון המניות

(א) כל המניות לסוגיהן רשומות על-שם.

(ב) המניות בנות 10 ל"י בסך כולל של 20,000,000 ל"י רשומות בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ.

הערה 6: זכאים ויתרות זכות והפרשות

אלה מסווגים כלהלן:

	31.12.1968 ל"י	31.12.1967 ל"י
זכאים ויתרות זכות	210,609	400,703
מקדמות מלקוחות	489,000	1,867,659
הפרשה לחלוקת דיבידנד (נטו)	937,500	1,312,500
הפרשה למיסים על ההכנסה בניכוי תשלומים ע"ח	497,083	327,859
הפרשה להוצאות שנצטברו	22,900	22,075
	2,157,092 ל"י	3,930,796 ל"י

הערה 7: הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה

בחשבונות החברה נכללו הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה במידה שנתקבלו. לא נכללו בחשבונות הפרשי הצמדה שהצטברו ואשר עדיין לא נתקבלו.

הערה 8: התחייבויות בקשר עם מקרקעין

קיימות התחייבויות בקשר עם מקרקעין, שלא נכללו בחשבונות החברה, כלהלן:

(א) לגבי בניית דירות על-ידי צד שלישי, במסגרת של עיסקות משותפות, בסך של 1,612,533 ל"י (31.12.1967-992,406 ל"י).

(ב) לגבי תיכנון שטחים למטרות בנייה בסך של 36,268 ל"י (31.12.1967 - אפס).

הערה 9: התחייבות-על-תנאי

קיימת התחייבות-על-תנאי בקשר עם ערבות בסך של 288,000 ל"י בעד הלוואה שניתנה לצד שלישי (31.12.1967 - אפס).

הערה 10: מיסים על ההכנסה

החברה עדיין לא קיבלה שומות מאז ייסודה היינו, שומות לשנות המס 1965 - 1967. לדעת ההנהלה נכללו בחשבונות החברה הפרשות מספיקות עבור המיסים.

- - - - - -

NOTE 7: LINKAGE TO THE COST OF LIVING DIFFERENCES

There have been included in the accounts of the Company linkage to the cost of living differences to the extent that they were received. Accrued linkage differences which have not yet been received have not been included in the accounts.

NOTE 8: COMMITMENTS IN RESPECT OF REAL ESTATE

There are commitments in connection with real estate, which have not been included in the accounts of the Company, as follows:

(a) In respect of construction of flats by a third party, within the framework of joint ventures, amounting to IL.1,612,533 (31.12.1967 - IL.992,406).

(b) In respect of planning of areas for construction purposes amounting to IL.36,268 (31.12.1967 - nil).

NOTE 9: CONTINGENT LIABILITY

There is a contingent liability in respect of a guarantee amounting to IL.288,000 for a loan given to a third party (31.12.1967 - nil).

NOTE 10: TAXATION

The Company has not yet received tax assessments since its incorporation that is for the tax years 1965 - 1967. The Management is of the opinion that adequate provisions for taxation have been included in the Company's accounts.

- - - - - - - -

(c) Freehold lands totalling IL.7,970,237 have not yet been registered in the name of the Company in the books of the Land Registry Offices (31.12.1967 - IL.10,630,935).

(d) The period of lease in respect of lands in the amount of IL.855,661 (31.12.1967 - IL.796,650) is 99 years. No agreement has yet been made and no terms have yet been fixed in respect of the lease of lands in the amount of IL.1,048,526. No rights of lease in respect of the latter lands have yet been registered in the books of the Land Registry Offices (31.12.1967 - IL.1,009,605).

NOTE 4: SECURITIES, at cost

Defence Loan 1968 (unquoted at date of balance sheet)	IL.125,000
Payments on account of Milve Klita (Absorption Loan)	133,326
	IL.258,326

NOTE 5: SHARE CAPITAL

(a) All the shares issued by the Company are registered shares.

(b) The shares of IL.10 each totalling IL.20,000,000 are quoted on The Tel-Aviv Stock Exchange Ltd.

NOTE 6: CREDITORS AND CREDIT BALANCES AND PROVISIONS

These are classified as follows:

	31.12.1968 IL.	31.12.1967 IL.
Creditors and credit balances	210,609	400,703
Advances from customers	489,000	1,867,659
Provision for distribution of dividends (net)	937,500	1,312,500
Provision for taxation less payments on account	497,083	327,859
Provision for accrued expenses	22,900	22,075
	IL.2,157,092	IL.3,930,796

Translation from the Hebrew

AZORIM INDUSTRIAL DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

NOTES TO THE BALANCE SHEET AS AT THE 31ST DECEMBER 1968

NOTE 1: COMPANY'S OFFICE

At cost	IL.52,654
Less depreciation at the rate of 1½% p.a. from 1.9.1967 (date of acquisition) to 31.12.1968	1,053
	IL.51,601

NOTE 2: PAYMENTS ON ACCOUNT OF SHARES IN REAL ESTATE COMPANIES

Since the date of the balance sheet obligations to acquire shares in real estate companies in the amount of IL.369,000, which have not been included in the accounts of the Company, have been cancelled (31.12.1967 - IL.369,000).

NOTE 3: REAL ESTATE

(a) This is classified as follows:

	31.12.1968 IL.	31.12.1967 IL.
Freehold lands, at cost or under plus taxes, planning and development expenses	11,371,406	11,422,070
Leasehold lands, at cost plus taxes, amounts paid to obtain vacant possession of premises, rents and planning expenses	1,904,187	1,806,255
Participation in joint ventures (land and flats under construction), at cost	700,622	1,158,506
	IL.13,976,215	IL.14,386,831

(b) After a thorough investigation and consultations, including valuations of some of the lands by an independent valuer, and from its knowledge of the Company's affairs, the Board is of the opinion that the aggregate realisable value of the Company's holdings in real estate in the ordinary course of business is not less than their total book value as recorded in the books of the Company at the date of the Balance Sheet.

Translation from the Hebrew

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

PROFIT AND LOSS ACCOUNT FOR THE YEAR ENDED THE 31ST DECEMBER 1968

	IL.	IL.	31.12.1967 IL.
Profit on sale of real estate	419,887		-
Profit from joint venture	144,705		
Interest from advances in connection with acquisition of rights in real estate, deposits, debts and banks	867,982		935,363
Linkage to the cost of living differences	170,110		135,955
Capital profit on government securities	6,643		418,757
		1,609,327	1,490,075
Administrative and general expenses, etc.	51,287		54,566
Interest on bank loans and overdrafts ,etc.	1,929		50,241
Furniture and office equipment written off	1,204		2,435
Depreciation on company's office	1,053		-
		55,473	107,242
		1,553,854	1,382,833
Income in respect of previous years (interest)		101,857	265,280
		1,655,711	1,648,113
Expenses in respect of previous years (general expenses, etc.)		4,685	8,801
Profit before providing for taxation		1,651,026	1,639,312
Provision for taxation		828,000	600,000
Profit after providing for taxation		823,026	1,039,312
Balance of profit as at the 1st January 1968		361,456	634,644
		1,184,482	1,673,956
Interim dividend (5% gross - IL.1,250,000) to be proposed by the Board of Directors to the general meeting as final dividend - net (In 1967 7% gross IL.1,750,000)		937,500	1,312,500
Balance of profit carried forward to the Balance Sheet		IL.246,982	IL.361,456

AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

Translation from the Hebrew

THE 31ST DECEMBER 1968

	IL.	IL.	31.12.1967 IL.
FIXED ASSETS			
Company's office (See Note 1)	51,601		52,654
Furniture and office equipment, at nominal value	1		1
Payments on account of shares in real estate companies (See Note 2)	1,002,210		1,002,210
		1,053,812	1,054,865
REAL ESTATE (See Note 3)		13,976,215	14,386,831
DEBTS FROM PARTICIPANTS IN JOINT VENTURES		2,163,765	3,660,913*
DEBTORS IN CONNECTION WITH REAL ESTATE TRANSACTIONS (Bill receivable - due date 1.6.1970)		181,440	824,508
DEPOSITS (Due date 1.10.1972)		150,000	337,500
SECURITIES, at cost (See Note 4)		258,326	185,346
CURRENT ASSETS			
Debtors in connection with real estate transactions (including bills receivable IL.343,440)	1,082,572		764,272
Other debtors and debit balances and interest accrued on deposits and debts due to the Company	1,085,724		2,134,885
Deposits (including IL.2,500,000 with the Accountant General)	2,659,076		3,062,500
Advances in connection with acquisition of rights in real estate	2,931,361		2,503,014
Cash at banks and on hand and clearing account with the Accountant General	2,381,463		897,298
		10,140,196	9,361,969*
		IL.27,923,754	29,811,932

*) Reclassified.

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT

BALANCE SHEET AS AT

	IL.	IL.	31.12.1967 IL.
CAPITAL AND RESERVES			
Share Capital (See Note 5)			
Authorised, issued and fully paid			
"A" Shares of IL.1 each	2,500,000		2,500,000
"B" Shares of IL.1 each	2,500,000		2,500,000
Shares of IL.10 each	20,000,000		20,000,000
		25,000,000	25,000,000
Capital Reserve			
Premium on issue of shares less issue expenses		519,680	519,680
Profit and Loss Account			
Balance of profit carried forward to next year		246,982	361,456
		25,766,662	25,881,136
CURRENT LIABILITIES AND PROVISIONS			
Creditors and credit balances and provisions (See Note 6)		2,157,092	3,930,796
	IL.	27,923,754	29,811,932

Directors

The accompanying notes are an integral part of this balance sheet

Somekh, Chaikin, Citron and Co.

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון
SOMEKH, CHAIKIN, CITRON & CO.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

Jerusalem, 7, Shlomzion Hamalka St. P.O.B. 212 Tel. 22251, 23981
Tel-Aviv, 5, Achuzat Bait Street P.O.B. 609 Tel. 50002
Haifa, 44, Sederot Hameginim P.O.B. 210 Tel. 523388
Beer-Sheba, Haneslim St. Rassco Bl. P.O.B. 266 Tel. 2736

Telegraphic Address: – "Countant"

R. Chaikin, LL.B., F.C.A. ר. חייקין
F. S. Somekh, F.A.C.C.A., F.C.W.A. פ. ש. סומך
A. Citron, F.C.A. א. ציטרון
C. Berman ה. ברמן
I. Sadka, F.A.C.C.A. י. צדקה
A. S. Amit א. ש. עמית
Z. E. Talmon צ. א. טלמון
M. Hoeflich א. הפלוך
N. Melech, B.A. (Com.), A.C.A. נ. מלך
B. Ber ב. בר

ירושלים, רח' שלומציון המלכה 7
ת. ד. 212 טלפון 22251, 23981
תל־אביב, רח' אחוזת בית 5
ת. ד. 609 טלפון 50002
חיפה, שדרות המגינים 44
ת. ד. 210 טלפון 523388
באר־שבע, רח' הנשיאים, בית רסקו
ת. ד. 266 טלפון 2736

כתובת למברקים: – "קאונטנט"

Ref. No. _____

מספר _____

Jerusalem, Israel _____ ירושלים

Translation from the Hebrew

REPORT OF THE AUDITORS TO THE MEMBERS OF

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

We have audited the annexed Balance Sheet and Profit and Loss Account and have obtained all the information and explanations which, to the best of our knowledge and belief, were necessary for the purpose of our audit. In our opinion proper books of account have been kept by the Company so far as appears from our examination thereof.

The annexed Balance Sheet and Profit and Loss Account are in agreement with the books of account. In our opinion and to the best of our information and according to the explanations given to us the Balance Sheet gives a true and fair view of the state of the Company's affairs as at the 31st December 1968 and the Profit and Loss Account gives a true and fair view of the results for the year ended on that date.

Somekh Chaikin, Citron

SOMEKH, CHAIKIN, CITRON & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

Jerusalem, 24th June 1969

The local Town Planning Committee, confirmed a Town's Building Plan on a strech of 35 Dunams in Jaffa, in which the Company holds a 50% partnership. This plan is now under consideration at the District Planning Committee. A detailed town planning project for the lands in Ashdod, belonging to the Company has been completed. After further examination, the project will be submitted to the competent authorities for approval.

Owing to the increase of demand for building plots in Jerusalem, the Co apany is now negotiating the sale of a number of plots for the purpose of erecting dwelling-buildings in various parts of the town.

The profits resulting from both - the sale of land and the joint venture totalled IL. 560,000.-, while profits from interest and linkage totalled over IL. 1,000,000.-. Thus gross profits for the year ending 31.12.1968 totalled IL. 1,600,000.- as against IL. 1,500,000.- last year.

After deduction of administration and other expenses, and after the addition of income from interest for previous years, the income reached the amount of IL. 1,655,000.- for the year under review as against IL. 1,648,000 last year.

After provision for Income-Tax the net residue is IL. 823,000.- which added to the undistributed profit as at 31.12.67 gives a total of IL. 1,185,000.-.

On 30.12.68 the Board of Directors announced the payment of an Interim Dividend of 5% less 25% Income-Tax.

The Board of Directors is placing the following proposals before the Annual General Meeting :

1. That the payment of the interim dividend as set out above, be approved as final dividend for the period ended December 31, 1968.

2. That the sum of IL. 246,982.- be carried forward to the Profit and Loss Account of the following year as unappropriated balance of profit.

** ** **

A Z O R I M

INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

Board of Directors

Mr. M. Zagagi	-	Chairman
Mr. A. Ashbel	-	Managing Director
Mr. A. Dovrat	-	Deputy Managing Director
Mr. B.Z. Milman	-	Deputy Managing Director
Mr. W. Bach		
Mr. M.B. Gitter		
Mr. A.L. Dulzin		
Mr. S.P. Doron		
Mr. D. Tanne		
Mr. A. Cahanoff		
Mr. A. Manor		
Mr. B. Rabinov		
Mr. Y. Shefer		

DIRECTORS' REPORT
TO THE FOURTH ANNUAL GENERAL MEETING

During the financial year under review the Company's activity was concentrated in the Natanya area and in the Tel-Aviv / Jaffa (Kfar Shalem) area.

Besides the completion and sale of 224 dwelling-units in the Natanya district, as set out in last year's report, a further stage of 161 dwelling-units is about to be completed and will be handed over to the Ministry of Housing in the forthcoming months.

Furthermore, an area has been developed intended for the erection of 304 additional dwelling-units and the Company has now commenced the planning of another area in the same district.

With the completion of about 700 dwelling-units on the land belonging to the Company, a new quarter will thus be set-up, intended as a residential district for both - new immigrants and the local population.

The Company has signed a building-for-rent contract with the Ministry of Housing; during the first half of 1969 the building of 200 dwelling-units has begun - the first within the frame of this program on land in Kfar Shalem, Tel Aviv/Jaffa, belonging to the Company.

AZORIM

INVESTMENT, DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD

JERUSALEM

ANNUAL ACCOUNTS

1968

Registered Office
14 Hillet St.
Jerusalem
Tel. 24417

A Z O R I M

INVESTMENT, DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.

J E R U S A L E M

ANNUAL ACCOUNTS

1 9 6 8

39 06 00

...ה על מנויו של
...ניב להיות נשיא
...ארצי לעבודה.
... ניב, משמש פרקליט
...נה.

„אזורים" תולק השנה דיווידנד של 5% בלבד

— מאת כתבנו הפיננסי —

ריווחי החברה להשקעות ולפיתוח בבנין „אזורים", נשארו בשנת 1968 ברמה של השנה הקודמת והם מסתכמים (לפני מס) ב־1.655 מיליון ל"י, לעומת 1.648 מיליון ל"י אשתקד.

אחרי הפרשה למיסים וצירוף יתרת הריווח מהשנה הקודמת, מסתכם הריווח הנקי של החברה ב־1.185 מיליון ל"י. הנהלת החברה החליטה להכריז כדיווידנד סופי, על דיווידנד בגיים בשיעור 5%, אשתקד, שילמה החברה דיווידנד בשיעור 7%.

הראשונות הוחל בתחילת השנה על שטחי החברה בכפר־שלם.

החברה עומדת בפני סיום 161 יחידות דיור בנתניה, נוסף ל־224 יחידות דיור שהושלמו כבר. כן הוכשר שטח נוסף, לתקמת 304 יחידות דיור באותו איזור.

החברה חתמה גם על הסכם עם משרד השיכון, לבניית 500 דירות להשכרה. בבניית 200 היחידות

39 06 00

„אזורים" תבנה דירות בהשקעה של 40 מיליון ל"י

— מאת ע. צביאלי, כתב „שער" —

כ־40 מיליון ל"י יושקעו על־ידי „אזורים", החברה להש־קעות, בפיתוח ובבנין, בהקמת כ־1,000 יחידות דיור.

לפי התוכנית תקים החברה, באמצעות החברה הקבלנית „שקד" 500 יחידות דיור בנתניה, בנוסף ל־224 יחידות שהקמתן הושלמה לאחרונה בעיר זו. כן יוקמו עוד 500 יחידות דיור בשכונת סלמה, ג' שבתל־אביב. יחידות אלו יוקמו באמצעות החברה הקבלנית „ר־מט".

יחידות דיור אלו מיועדות ל־שיכון עולים, לחוסכים במסגרת חסכון לבנין לשיכון זוגות צעי־רים וכו'.

גודע, כי רווחי החברה לשנת 1968 מסתכמים בכ־1.6 מיליון ל"י, לעומת 1.5 מיליון ל"י אשתקד, ההיקף הכולל של המאזן מגיע ל־29 מיליון ל"י כאשתקד.

כן גודע, כי החברה תעניק כגראה דיווידנד סופי של 7% כאשתקד (דיווידנד ביניים של 5% חולק כבר). „אזורים" מתכוונת לפרסם את המאזן ל־31.12.68 בי־מים הקרובים.

ת"א הקריה, 2 במאי 1968

לכבוד
מר א. דורון
חברת אזורים בע"מ
רח' הלל 14
ירושלים

א.נ.,

הנני מאשר את קבלת המאזן של חברת "אזורים" ליום 31.12.67 והנני הוזר על הערתי כי דו"ח לדירקטוריון יש להשמיט את העיסקה הנוגעת לחברה עפיתוח לוד.

את הגימוקים הבהרתי בשיחה טלפונית אתך.

בברכה רבה,

[signature]
מ. מלמן
המשנה למנהל הכללי

אַזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ירושלים

דין - וחשבון

ליום וג בדצמבר 1967

המשרד הרשום של החברה
רח' הלל 14
ירושלים
טלפון 24417

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

הדירקטוריון

מ. זגגי, יושב ראש;
ע. אשבל, מנהל כללי;
ו. בן;
מ.ב. גיטר;
א. דברת;
א.ל. דולצ'ין;
ש.פ. דורון, משנה למנהל כללי;
ד. סנה;
א. כהנוב;
ב.צ. מילמן, משנה למנהל כללי
א. מנור;
ב. רבינוב;
י. שפר.

דין וחשבון של הדירקטוריון לאספה הכללית השנתית השלישית

בתקופת הדו"ח גדל רכוש המקרקעין של החברה ע"י שתי רכישות של שטחים מיועדים למטרות מגורים, מבני תעשיה, מלאכה ומסחר, באשדוד ובראשון לציון.

בשטח הבניה הושלמה בנייתם של 224 יחידות דיור בנתניה - דורה. יחידות דיור אלה נמכרו, אחרי מועד המאזן, למשרד השיכון. כן נבנו 8 חנויות באותו אזור, אשר בחלקן נמכרו. חנויות אלה תשמשנה את צרכי המשתכנים בשיכון הנ"ל.

כשלב שני בפיתוח השטח, הוחל בתכנון לבניית 161 יחידות דיור נוספות על פי הזמנת משרד השיכון.

בירושלים תוכננה בניית 6 דירות מגורים בשכונת גונן ובנין משרדים במרכז העיר. מכרזים עבור בניה כבר פורסמו ובעת מסירת דו"ח זה נבחנים על מנת לקבוע את כדאיות הבניה.

בשטחים של החברה בראשון לציון נסתיימה פעולה ייחור השטח, ונעשו הצעדים לקראת פיתוחו המלא למטרת הקמת מפעלי תעשיה באזור זה.

בשטחי החברה ביפו הושלם התכנון, ותכנית הבינוי עומדת בפני אישור הרשויות המוסמכות.

חשבון הרווח וההפסד, אחרי הפרשות לכיסים, הסתכם בסכום של 1,039,000 ל"י לעומת 1,079,000 ל"י אשתקד.

הדירקטוריון החליט להמליץ בפני האסיפה הכללית השנתית על חלוקת 7% דיבידנד במזומן, כפוף למס הכנסה; אחרי השלום דיבידנד זה הישאר יתרת רווח בסך 361,456 ל"י.

הדירקטוריון מציע, איפוא, לאסיפה הכללית השנתית, כדלקמן:

1. לאשר את תשלום הדיבידנד לתקופת הכאזן הנ"ל בשיעור של 7% במזומן, בניכוי מס הכנסה, כדיבידנד סופי לתקופה המסתיימת ביום 31.12.1967.

2. להעביר לחשבון רווח והפסד של השנה הבאה, כיתרת רווח שלא יועדה, סך של 361,456.- ל"י.

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון
SOMEKH, CHAIKIN, CITRON & CO.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

Jerusalem, 7, Shlomzion Hamalka St.
P.O.B. 212 Tel. 22251, 23981
Tel-Aviv, 5, Achuzat Bait Street
P.O.B. 609 Tel. 50002
Haifa, 44, Sederot Hameginim
P.O.B. 210 Tel. 523388
Beer-Sheba, Hanesiim St. Rassco Bl.
P.O.B. 266 Tel. 2736

Telegraphic Address: — "Countant"

Ref. No. _____

ר. חייקין, L.L.B., F.C.A.
פ. ש. סומך, F.A.C.C.A., F.C.W.A.
א. ציטרון, F.C.A.
ה. ברמן
י. צדקה, F.A.C.C.A.
א. ש. עמית
צ. א. טלמון
מ. הוליך
נ. מלך, B.A. (Com.), A.C.A.
ב. בר

ירושלים, רח' שלומציון המלכה 7
ת. ד. 212 טלפון 22251, 23981
תל-אביב, רח' אחוזת בית 5
ת.ד. 609 טלפון 50002
חיפה, שדרות המגינים 44
ת.ד. 210 טלפון 523388
באר-שבע, רח' הנשיאים, בית רסקו
ת.ד. 266 טלפון 2736

כתובת למברקים: — "קאונטנט"

מספר _____

Jerusalem, Israel ירושלים ~~א' באייר תשכ"ח~~
29 באפריל 1968

דין וחשבון של המבקרים לבעלי המניות

של

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזן ואת חשבון רווח והפסד המצורפים וקיבלנו את כל הידיעות והביאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הביקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של החברה, במידה שנראה מתוך בדיקתם, נוהלו באופן תקין.

המאזן וחשבון רווח והפסד המצורפים מתאימים לספרים. לדעתנו ולפי מיטב הידיעות והביאורים שקיבלנו המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1967 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את התוצאות לשנה שהסתיימה בתאריך המאזן.

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

סומך, חייקין, ציטרון ושות'

רואי חשבון

אזורים, חברה להשקעות בפ"

מאזן ליום 31

			1966
	לי	לי	לי
רכוש קבוע			
משרד החברה, לפי העלות	52,654		-
רהיטים וציוד משרדי, בשווי סימלי	1		1,351
ניירות-ערך, לפי העלות (ראה הערה 1)	185,346		-
השלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין (ראה הערה 2)	1,002,210		912,210
		1,240,211	913,561
מקרקעין (ראה הערה 3)		14,386,831	10,579,186
חובות של משתתפים בעיסקות משותפות (זמן בינוני)		661,555	2,792,600
חייבים בקשר עם עיסקות מקרקעין (זמן בינוני)		824,508	1,508,506
מקדונות (זמן בינוני)		337,500	735,000
רכוש שוטף			
חובות של משתתפים בעיסקות משותפות	2,999,358		-
חייבים בקשר עם עיסקות מקרקעין	764,272		-
חייבים אחרים ויתרות חובה וריבית שהצטברה על מקדונות וחובות המגיעים לחברה	2,134,885		561,964
פילוות קצרי מועד ממשלתיים, לפי העלות	-		6,121,133
מקדונות (לרבות 2,500,000 ל"י בידי החשב הכללי)	3,062,500		2,500,000
מקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין	2,503,014		1,075,340
מקדמה ע"ח בנייה	-		1,000,000
מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי בחשבון פילוקין ובקופה	897,298		519,699
		12,361,327	.778,136
		לי29,811,932	לי28,306,989

ות ובכנין בערבון מוגבל

ברצמבר 1967

			1966
	ל"י	ל"י	ל"י
הון וקרנות			
הון המניות			
רשום, מונפק ונפרע במלואו			
מניות א' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות בנות 10 ל"י	20,000,000		20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון			
פרמיה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה	519,680	519,680	519,680
חשבון רווח והפסד			
יתרת הרווח העוברת לשנה הבאה		361,456	634,644
		25,881,136	26,154,324
התחייבויות שוטפות והפרשות			
זכאים והפרשות (לרבות דיבידנד מוצע בסך 1,312,500 ל"י)		3,930,796	2,152,665
		ל"י29,811,932	ל"י28,306,989

(פ. ונגר)
(ע. אשבל)
(ב.צ. מילסן)
} חברי הדירקטוריון

החתימות למאזן מהוות חלק בלתי נפרד ממנו

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

חשבון רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1967

	ל"י	ל"י	1966 ל"י
רווח ממכירת מקרקעין ועמלה	-		786,532
ריבית ממקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין ובנייה, מקדונות, חובות, מילוות קצרי מועד ממשלתיים ובנקים (לרבות 265,280 ל"י בגין שנים קודמות)	1,200,643		953,149
הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה	135,955		199,150
רווח הון ממילוות קצרי מועד ממשלתיים	418,757		193,761
		1,755,355	2,132,592
הוצאות ניהול, הוצאות כלליות וכו'	54,566		67,826
ריבית על מילוות מבנקים, משיכות יתר וכו'	50,241		-
מיסים בגין מקרקעין שנמכרו בשנים קודמות	8,801		-
רהיטים וציוד משרדי שנמחקו לשווי סימלי	2,435		-
		116,043	67,826
רווח לשנה לפני הפרשות למיסים ושונות		1,639,312	2,064,766
הפרשות למיסים ושונות		600,000	967,500
רווח לשנה		1,039,312	1,097,266
יתרת הרווח ליום 1 בינואר 1967		634,644	1,037,378
		1,673,956	2,134,644
דיבידנד סופי - נטו (ברוטו 7%) (בשנת 1966 דיבידנד נטו (ברוטו 8%) שולם)		1,312,500	1,500,000
יתרת הרווח שהועברה למאזן		361,456 ל"י	634,644 ל"י

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

הערות למאזן ליום 31 בדצמבר 1967

הערה 1: ניירות-ערך, לפי העלות

מילווה ביטחון תשכ"ז - 1967 (לא היה שער בתאריך המאזן)	100,000 ל"י
תשלומים ע"ח מילוות קליטה	85,346
	185,346 ל"י

הערה 2: תשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין

קיימות התחייבויות לרכוש מניות בחברות מקרקעין בסכום של 369,000 ל"י, שלא נכללו בחשבונות החברה.

הערה 3: מקרקעין

(א) פירוט המקרקעין:

	31.12.1967 ל"י	31.12.1966 ל"י
קרקעות בבעלות, לפי העלות או לפחות הימנה בתוספת מיסים והוצאות תיכנון ופיתוח	11,422,070	8,027,327
קרקעות בחכירה, לפי העלות בתוספת מיסים, דמי פינוי דיירים, דמי חכירה והוצאות תיכנון	1,806,255	1,661,151
השתתפות בעיסקות משותפות (קרקע ודירות בבנייה), לפי העלות	1,158,506	890,708
	14,386,831 ל"י	10,579,186 ל"י

(ב) הדירקטוריון, לאחר חקירה יסודית והתייעצויות, לרבות הערכות של קרקעות אחדות ע"י שמאי מקרקעין מוסמך בלתי תלוי, ומתוך ידיעתו את עסקי החברה, הינו בדעה כי הערך בר-מימוש בכללותו של נכסי החברה במקרקעין במהלך העסקים הרגיל אינו פחות מערכם הפנקסי כפי שרשום בספרי החברה לתאריך המאזן.

(ג) קרקעות בבעלות בסך של 10,630,935 ל"י עדיין לא נרשמו על-שם החברה בספרי לשכת רישום הקרקעות.

(ד) תקופת החכירה לגבי קרקעות בסכום של 796,650 ל"י היא 99 שנה. עדיין לא נערך הסכם ולא נקבעו התנאים לגבי חכירת קרקעות בסכום של 1,009,605 ל"י ועדיין לא נרשמו הזכויות בספרי לשכת רישום הקרקעות.

הערה 4: הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה

בחשבונות החברה נכללו הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה במידה שנתקבלו. לא נכללו בחשבונות הפרשי הצמדה שהצטברו.

הערה 5: מילווה קליטה

החברה תהיה חייבת במילווה קליטה בגין שנת המס 1967 בסכום של 68,000 ל"י בקירוב, שלא נכלל בחשבונות החברה.

הערה 6: התחייבות בקשר עם מקרקעין

קיימת התחייבות לגבי בניית דירות על-ידי צד שלישי, במסגרת עיסקות משותפות, העולה לסכום של 992,406 ל"י, שלא נכללה בחשבונות החברה.

הערה 7: מיסים על ההכנסה

החברה עדיין לא קיבלה שומות מאז ייסודה היינו, שומות לשנות המס 1965 ו-1966. הדירקטוריון בדעה כי נכללו בחשבונות החברה הפרשות מספיקות עבור המיסים על ההכנסה.

- - - - - - - -

(c) Freehold lands totalling IL.10,630,935 have not yet been registered in the name of the Company in the books of the Land Registry Offices.

(d) The period of lease in respect of lands in the amount of IL.796,650 is 99 years. No agreement has yet been made and no terms have yet been fixed in respect of the lease of lands in the amount of IL.1,009,605. No rights of lease in respect of the latter lands have yet been registered in the books of the Land Registry Offices.

NOTE 4: LINKAGE TO THE COST OF LIVING DIFFERENCES

There have been included in the accounts of the Company linkage to the cost of living differences to the extent that they were received. Accrued linkage differences have not been included in the accounts.

NOTE 5: MILVE KLITA (ABSORPTION LOAN)

The Company will be liable to Milve Klita (Absorption Loan) in the amount of IL.68,000 approximately in respect of the tax year 1967, which has not been included in the Company's accounts.

NOTE 6: COMMITMENT IN RESPECT OF REAL ESTATE

There is a commitment in respect of construction of flats by a third party, within the framework of joint ventures, amounting to IL.992,406, which has not been included in the accounts of the Company.

NOTE 7: TAXATION

The Company has not yet received tax assessments since its incorporation that is for the tax years 1965 and 1966. The Board is of the opinion that adequate provisions for taxation have been included in the Company's accounts.

- - - - - - - - -

Translation from the Hebrew

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

NOTES TO THE BALANCE SHEET AS AT THE 31ST DECEMBER 1967

NOTE 1: SECURITIES, at cost

Defence Loan 1967 (Unquoted at date of Balance Sheet)	IL.100,000
Payments on account of Milve Klita (Absorption Loan)	85,346
	IL.185,346

NOTE 2: PAYMENTS ON ACCOUNT OF SHARES IN REAL ESTATE COMPANIES

There are obligations to acquire shares in real estate companies in the amount of IL.369,000 which have not been included in the accounts of the Company.

NOTE 3: REAL ESTATE

(a) Details of the real estate:

	31.12.1967 IL.	31.12.1966 IL.
Freehold lands, at cost or under plus taxes, planning and development expenses	11,422,070	8,027,327
Leasehold lands, at cost plus taxes, amounts paid to obtain vacant possession of premises, rents and planning expenses	1,806,255	1,661,151
Participation in joint ventures (land and flats under construction), at cost	1,158,506	890,708
	IL.14,386,831	IL.10,579,186

(b) After a thorough investigation and consultations, including valuations of some of the lands by an independent valuer, and from its knowledge of the Company's affairs, the Board is of the opinion that the aggregate realisable value of the Company's holdings in real estate in the ordinary course of business is not less than their total book value as recorded in the books of the Company at the date of the Balance Sheet.

Translation from the Hebrew

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

PROFIT AND LOSS ACCOUNT FOR THE YEAR ENDED THE 31ST DECEMBER 1967

	IL.	IL.	1966 IL.
Profit on sale of real estate and commission	-		786,532
Interest from advances in connection with acquisition of rights in real estate and construction, deposits, debts, Government short term loans and banks (including IL.265,280 in respect of previous years)	1,200,643		953,149
Linkage to the cost of living differences	135,955		199,150
Capital profit on Government short term loans	418,757		193,761
		1,755,355	2,132,592
Administrative and general expenses etc.	54,566		67,826
Interest on bank loans and overdrafts, etc.	50,241		-
Taxes in respect of real estate sold in previous years	8,801		-
Furniture and office equipment written down to a nominal value	2,435		-
		116,043	67,826
Profit for the year before provisions for taxation and sundries		1,639,312	2,064,766
Provisions for taxation and sundries		600,000	967,500
Profit for the year		1,039,312	1,097,266
Balance of profit as at the 1st January 1967		634,644	1,037,378
		1,673,956	2,134,644
Proposed dividend - net (gross 7%) (in 1966 net dividend (gross 8%) paid)		1,312,500	1,500,000
Balance of profit carried forward to the Balance Sheet		IL. 361,456	IL.634,644

Translation from the Hebrew

AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

THE 31ST DECEMBER 1967

	IL.	IL.	1966 IL.
FIXED ASSETS			
Company's office, at cost	52,654		-
Furniture and office equipment, at nominal value	1		1,351
Securities, at cost (See Note 1)	185,346		-
Payments on account of shares in real estate companies (See Note 2)	1,002,210		912,210
		1,240,211	913,561
REAL ESTATE (See Note 3)		14,386,831	10,579,186
DEBTS FROM PARTICIPANTS IN JOINT VENTURES (MEDIUM TERM)		661,555	2,792,600
DEBTORS IN CONNECTION WITH REAL ESTATE TRANSACTIONS (MEDIUM TERM)		824,508	1,508,506
DEPOSITS (MEDIUM TERM)		337,500	735,000
CURRENT ASSETS			
Debts from participants in joint ventures	2,999,358		-
Debtors in connection with real estate transactions	764,272		-
Other debtors and debit balances and interest accrued on deposits and debts due to the Company	2,134,885		561,964
Government short term loans, at cost	-		6,121,133
Deposits (including IL.2,500,000 with the Accountant General)	3,062,500		2,500,000
Advances in connection with acquisition of rights in real estate	2,503,014		1,075,340
Advance on account of construction	-		1,000,000
Cash at banks and on hand and clearing account with the Accountant General	897,298		519,699
		12,361,327	11,778,136
		IL.29,811,932	28,306,989

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMEN

BALANCE SHEET AS AT

	IL.	IL.	1966 IL.
CAPITAL AND RESERVES			
Share Capital			
Authorised, issued and fully paid			
"A" Shares of IL.1 each	2,500,000		2,500,000
"B" Shares of IL. 1 each	2,500,000		2,500,000
Shares of IL.10 each	20,000,000		20,000,000
		25,000,000	25,000,000
Capital Reserve			
Premium on issue of shares less issue expenses		519,680	519,680
Profit and Loss Account			
Balance of profit carried forward to next year		361,456	634,644
		25,881,136	26,154,324
CURRENT LIABILITIES AND PROVISIONS			
Creditors and provisions (including IL.1,312,500 proposed dividend)		3,930,796	2,152,665
	IL.	29,811,932	28,306,989

Directors

The accompanying notes are an integral part of this balance sheet

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון
SOMEKH, CHAIKIN, CITRON & CO.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

Jerusalem, 7, Shlomzion Hamalka St. P.O.B. 212 Tel. 22251, 23981
Tel-Aviv, 5, Achuzat Bait Street P.O.B. 609 Tel. 50002
Haifa, 44, Sederot Hamegisim P.O.B. 210 Tel. 523388
Beer-Sheba, Hanesiim St. Rassco Bl. P.O.B. 266 Tel. 2736

Telegraphic Address: – "Countant"

Ref. No. _____

R. Chaikin, LL.B., F.C.A. — ר. חייקין,
F. S. Somekh, F.A.C.C.A., F.C.W.A. — פ. ש. סומך,
A. Citron, F.C.A. — א. ציטרון,
C. Berman — ה. ברמן,
I. Sadka, F.A.C.C.A. — י. צדקה,
A. S. Amit — א. ש. עמית
Z. E. Talmon — ע. א. טלמון
M. Hoellich — א. הולין
N. Melech, B.A. (Com.), A.C.A. — נ. מלך
B. Bar — ב. בר

ירושלים, רח' שלומציון המלכה 7
ת.ד. 212 טלפון 22251, 23981
תל-אביב, רח' אחוזת בית 5
ת.ד. 609 טלפון 50002
חיפה, שדרות המגינים 44
ת.ד. 210 טלפון 523388
באר-שבע, רח' הנשיאים, בית רסקו
ת.ד. 266 טלפון 2736

כתובת למברקים: – "קאונטנט"

מספר _____

Jerusalem, Israel _____ ירושלים

Translation from the Hebrew

REPORT OF THE AUDITORS TO THE MEMBERS OF

AZORIM, INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

We have audited the annexed Balance Sheet and Profit and Loss Account and have obtained all the information and explanations which, to the best of our knowledge and belief, were necessary for the purpose of our audit. In our opinion proper books of account have been kept by the Company so far as appears from our examination thereof.

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

SOMEKH, CHAIKIN, CITRON & CO.
Certified Public Accountants (Isr.)

Jerusalem, 29th April 1968

In Jerusalem, a six apartment building in the Gonen Quarter and an office building in the center of the city have been planned. Tenders were invited for the building of these projects and at the time of the publishing of this Report, various offers that were received are being examined in order to determine whether the construction is feasible.

The levelling of the lands of the Company in Rishon Le-Zion has been completed and other steps for the complete development of the land have been initiated in order to enable the erection of industrial buildings. The planning for the lands of the Company in Jaffa has been completed and the construction programme is now awaiting approval of the competent authorities.

The Profit and Loss Account, after provision for taxes, totals IL. 1,039,000.- as compared with IL. 1,097,000.- in the previous year.

The Board of Directors has decided to recommend to the Annual General Meeting the payment of a 7% cash dividend subject to the usual Income Tax deduction. After the payment of this dividend, a balance of IL. 361,456.- profit will remain.

The Board of Directors is placing the following proposals before the Annual General Meeting:

1) That the payment for the period ended December 31, 1967, of a cash divident of 7%, subject to a deduction of Income Tax, as a final dividend, be approved.

2) That the sum of IL. 361,456.- be carried forward to the Profit and Loss Account of the following year as unappropriated balance of profit.

(Translation from the Hebrew)

A Z O R I M,

INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION COMPANY LIMITED

BOARD OF DIRECTORS

Mr. M. Zagagi, Chairman
Mr. A. Ashbel, Managing Director
Mr. W. Bach
Mr. A. Cahanoff
Mr. S. P. Doron, Deputy Managing Director
Mr. A. L. Dulzin
Mr. A. Dovrat
Mr. M. B. Gitter
Mr. B. Z. Milman, Deputy Managing Director
Mr. Y. Shefer
Mr. D. Tanne
Mr. A. Manor
Mr. B. Rabinov

DIRECTORS' REPORT
TO THE THIRD ANNUAL GENERAL MEETING

During the financial year under review the land holdings of the Company grew, mainly as the result of two purchases, one in Ashdod and the other in Rishon Le-Zion. These lands are intended for the erection of residential, industrial, commercial and light industry premises.

In the construction field, 224 dwelling units in Natanya Dora were completed. These units were sold, after the date of the Balance Sheet, to the Ministry of Housing. Eight shops, some of which have been sold, were also completed. These shops will service the occupants of the above mentioned units.

As a second stage in the development of this area, the planning for the construction of an additional 161 dwelling units has commenced, in accordance with a purchase order of the Ministry of Housing.

Registered Office
14 Hillet St.
Jerusalem
Tel. 24417

A Z O R I M

INVESTMENT, DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.

J E R U S A L E M

ANNUAL ACCOUNTS

1 9 6 7

משרד השיכון

לשכת ס/מנכ"ל לחברות

הקריה טז' בשבט תשכ"ח
15 בפברואר 1968

851-00

לכבוד
חברת "אזורים"
רח' הלל 14
ירושלים

א.נ.,

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

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

בכבוד רב,

הלל אשכנזי

הלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברות

AZORIM, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל
INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD. אזורים,

14 HILLEL STREET, JERUSALEM, TELEPHONE 2-9389 רחוב הלל 14, ירושלים, טלפון
123, HACHASHMONAIM ST., TEL-AVIV, TELEPHONE 35136 רחוב החשמונאים 123, תל־אביב, טלפון

ירושלים

REF. 475 מס'

תל־אביב ~~TEL-AVIV~~ ה' בחשון תשכ"ח
8 בנובמבר 1967

מש'
10. 11. 67 = קשר זשכה
ט ט - 851
לעיון המעבדה
כל הלאה

לכבוד
מדינת ישראל
משרד השכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות
הקריה - תל-אביב

א.נ.,

במענה למכתבכם מס' 851-00 מיום 3 בנובמבר 1967 הננו מצרפים דו"ח כספי ל- 31 בדצמבר 1965 ול- 31 בדצמבר 1966.

חברתנו נתאגדה ב- 7 באפריל 1964, והדו"ח הכספי ל- 31 בדצמבר 1965 מכסה את התקופה מ- 7 באפריל 1964 עד 31 בדצמבר 1965.

בכבוד רב,
אזורים, חברה להשקעות לפתוח ובנין

אַזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ירושלים

דין - וחשבון

ליום 31 בדצמבר 1966

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן

מ. זגגי, יושב-ראש;
ע. אשבל, מנהל כללי;
מ.ב. גיסר;
א.ל. דולצ'ין;
ש.פ. דורון, משנה למנהל הכללי;
ד. סנה;
א. כהנוב;
ב.צ. מילמן, משנה למנהל הכללי;
א. מנור;
ל.א. פינקוס;
ד"ר ש. רעיף;
י. שפר.

דין וחשבון של הדירקטוריון

לאספה הכללית השנתית השניה

שנועדה ליום שני, ז' בניסן תשכ"ז / 17.4.67

בשעה 4 אחה"צ, במשרדי החברה בירושלים,

רחוב הלל 14.

בתקופת הדו"ח רכשה החברה מקרקעין במקומות שונים בארץ אשר מיועדים למטרות מגורים, מבני תעשיה, מלאכה ומסחר בסכום העולה על -.5,000,000 ל"י ומכרה במסגרת עסקות משותפות מקרקעין בסך של כ -.2,800,000 ל"י.

לפי הזמנת משרד השכון הפעילה החברה באזור נתניה בנית 224 יחידות דיור המיועדות לסוגים שונים של משתכנים כגון: שכון עולים, שכון לחוסכים במסגרת מפעל חסכון לבנין, זוגות צעירים וכו'. יחידות דיור אלה נמצאות בשלבי גמר ואכלוסן צפוי למשך החדשים הקרובים.

החברה הצליחה בשנת הדו"ח להפיק רווח סביר כפי שמפורט בחשבון הרווח וההפסד, דבר אשר אפשר לשלם גם השנה דיבידנד בגובה של 8%, אשר שולם בשני שעורי דיבידנד ביניים בתאריך 19.7.1966 ובתאריך 20.12.1966, כל פעם 4%.

עם התשלום השני הודיע הדירקטוריון שהוא ימליץ בפני האספה הכללית השנתית שדיבידנד זה ששולם בשעור של 8% יחשב כדיבידנד סופי לשנת הדו"ח שהסתיימה ב - 31.12.66.

הדירקטוריון מציע לאספה הכללית השנתית כדלקמן:

1. לאשר את תשלום הדיבידנד לתקופת המאזן הנ"ל בשעור של 8% במזומן בניכוי מס-הכנסה כדיבידנד סופי לתקופה המסתיימת ב-31.12.66.

2. להעביר לחשבון רווח והפסד של השנה הבאה כיתרת רווח שלא יועדה סך -.634,644 ל"י.
(סכום זה אינו כולל רווח הון בסך של -.282,000 ל"י שהצטבר ואשר ימומש בשנת 1967, כמפורט בחשבון רווח והפסד).

מאזן ליום 31 בדצמבר 1966

	ל"י	ל"י	ל"י	1965 ל"י
רכוש קבוע				
רהיטים וציוד משרדי	1,351		-	
תשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין (ראה הערה 1)	912,210		324,000	
		913,561	324,000	
מקרקעין (ראה הערה 2)		10,579,186	8,188,369 *	
חובות של משתתפים בעיסקות משותפות (ראה הערה 3)		2,792,600	-	
חייבים בקשר עם עיסקות מקרקעין (זמן בינוני)		1,508,506	1,827,520	
מקדונות (זמן בינוני)		735,000	920,000 *	
רכוש שוטף				
חייבים בקשר עם עיסקות מקרקעין	-		913,760 *	
ריבית שהצטברה על מילוות קצרי מועד ממשלתיים, מקדונות, חובות בקשר עם עיסקות מקרקעין ומקדמה ע"ח בנייה	559,251		261,858 *	
מילוות קצרי מועד ממשלתיים, לפי העלות	6,121,133		9,569,756 *	
יתרת חובה	2,713		132,098	
מקדון בידי החשב הכללי	2,500,000		-	
מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין (ראה הערה 4)	1,075,340		2,013,504	
מקדמה ע"ח בנייה	1,000,000		2,000,000	
מזומנים בבנקים ובקופה	519,699		439,054	
		11,778,136	15,330,030 *	
		28,306,989 ל"י	26,589,919 ל"י	

* לאחר פיון מחדש

	ל"י	ל"י	1965 ל"י
הון וקרנות			
הון המניות			
רשום, מונפק ונפרע במלואו			
מניות א' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י	2,500,000		2,500,000
מניות בנות 10 ל"י	20,000,000		20,000,000
		25,000,000	25,000,000
קרן הון			
פרמיה מהנפקת מניות			
בניכוי הוצאות הנפקה		519,680	519,680
חשבון רווח והפסד			
יתרת הרווח העוברת לשנה הבאה		634,644	1,037,378
		26,154,324	26,557,058
התחייבויות שוטפות והפרשות			
זכאים והפרשות		2,152,665	32,861
מ. זגבי (. . . . . .)			
ע. אשבל (. . . . . .) חברי דירקטוריון			
ב.צ. פילפן (. . . . . .)			
		28,306,989 ל"י	26,589,919 ל"י

ההערות למאזן מהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

הערות למאזן ליום 31 בדצמבר 1966

הערה 1: תשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין

קיימות התחייבויות לרכוש מניות בחברות מקרקעין בסכום של 459,000 ל"י, שלא נכללו בחשבונות החברה.

הערה 2: מקרקעין

(א) פירוט המקרקעין:

	31.12.1966 ל"י	31.12.1965 ל"י
קרקעות בבעלות, לפי העלות או למטה הימנה בתוספת מיסים והוצאות תכנון ופיתוח	8,027,327	8,188,369
קרקעות בחכירה, לפי העלות בתוספת מיסים, דמי חכירה והוצאות תכנון	1,661,151	-
השתתפות בעיסקות משותפות (קרקע ודירות בבנייה) לפי העלות	890,708	-
	10,579,186	8,188,369 ל"י

(ב) לפי מיטב שיפוטו של הדירקטוריון, לאחר חקירה יסודית והתיעצות, שוויים של המקרקעין בכללותם אינו פחות מערכם הנקוב בספרי שרשום בספרי החברה לתאריך המאזן.

(ג) קרקעות בבעלות בסך של 7,195,305 ל"י עדיין לא נרשמו על-שם החברה בספרי לשכת רישום הקרקעות.

(ד) תקופת החכירה לגבי קרקעות בסכום של 719,507 ל"י היא 99 שנה. עדיין לא נערך הסכם ולא נקבעו התנאים לגבי חכירת קרקעות בסכום של 941,644 ל"י ועדיין לא נרשמו הזכויות בספרי לשכת רישום הקרקעות.

הערה 3: חובות של משתתפים בעיסקות משותפות

לא נכללה בחשבונות החברה ריבית שהצטברה על החובות האלה בסך של 86,000 ל"י בקירוב.

הערה 4: מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין

לא נכללה בחשבונות החברה ריבית על המקדמה הזאת, הואיל ועדיין לא נערכה התחשבנות בין הצדדים בענין זה.

הערה 5: הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה

לא נכללו בחשבונות החברה הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה שהצטברו בגין מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין, חובות לחברה ומקדונות.

הערה 6: מילווה קליטה

לאחר שייערכו שומות לשנת המס 1965 ו-1966 החברה תהיה חייבת במילווה קליטה בסכום של 88,000 ל"י בקירוב.

הערה 7: התחייבות בקשר עם מקרקעין

קיימת התחייבות לגבי בניית דירות על-ידי צד שלישי, במסגרת עיסקות משותפות, העולה לסכום של 1,584,675 ל"י, שלא נכללה בחשבונות החברה.

דין וחשבון של המבקרים לבעלי המניות של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזן ואת חשבון רווח והפסד המצורפים וקיבלנו את כל הידיעות והביאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הביקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של החברה, במידה שנראה מתוך בדיקתם, נוהלו באופן תקין.

המאזן וחשבון רווח והפסד המצורפים מתאימים לספרים. לדעתנו ולפי מיטב הידיעות והביאורים שקיבלנו המאזן יחד עם ההערות המצורפות אליו מראה אל נכון את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1966 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את התוצאות לשנה שהסתיימה בתאריך המאזן.

ירושלים, 30 במרץ 1967

סומך, חייקין, ציסרון ושות'
רואי חשבון

חשבון רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966

	ל"י	ל"י	7.4.1964 עד 31.12.1965 ל"י
רווח ממכירת מקרקעין, דמי מפתח ודמי שכירות בניכוי הוצאות החזקה ועמלה	786,532		985,864
ריבית ממילוות קצרי מועד ממשלתיים, מקדמה ע"ח בנייה, חובות, פקדונות ובנקים	953,149		1,389,239
הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה	199,150		-
רווח הון ממילוות קצרי מועד ממשלתיים*	193,761		977,518
		2,132,592	3,352,621
הוצאות ניהול, הוצאות כלליות וכו'	67,826		40,245
הוצאות ייסוד החברה שנסחקו	-		15,498
		67,826	55,743
רווח לשנה לפני הפרשות שונות והפרשות למסים		2,064,766	3,296,878
הפרשות שונות, לרבות הפרשה למסים		967,500	759,500
רווח לשנה*		1,097,266	2,537,378
יתרת הרווח ליום 1 בינואר 1966		1,037,378	-
		2,134,644	2,537,378
8% דיבידנד ביניים (ברוטו) (שולם) (מעון אישור האסיפה הכללית כדיבידנד סופי לשנת 1966)	2,000,000		2,000,000
פחות: מס הכנסה ששולם (כלול בהפרשה למסים לעיל)	500,000		500,000
		1,500,000	1,500,000
יתרת הרווח שהועברה למאזן*		634,644 ל"י	1,037,378 ל"י

* אינו כולל רווח הון בסך של 282,000 ל"י שהצטבר, אשר ימומש בשנת 1967.

741

אַזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ירושלים

המשרד הרשום של החברה
רח' הלל 14
ירושלים
טלפון 29389

1) מאמר בודל 3 - EX. מאמרן המלך.
המרצה

2) מאמר הסקלה.

3) מאמרי מנ"ל בלבד ~~[illegible]~~ לדעתם של המלאה
ב' באלו מנין המלאה פרטי המלאה

בסקלה בנים מדין משלו
קרקעות

בלא בן שוה
מקום הקרקע.
משלו
הדמיון בלא
[illegible]

אֲזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ירושלים

דין - וחשבון

ליום 31 בדצמבר 1965

אֲזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

הדירקטוריון

מ. זגבי, יושב-ראש;	ד. טנה;
ע. אשבל, מנהל כללי;	א. כהנוב;
מ.ב. גיטר;	ב"צ מילמן, משנה למנהל הכללי;
א.ל. דולצ'ין;	ל.א. פינקוס;
ש.פ. דורון;	י. שפר.

דין וחשבון של הדירקטוריון

לאסיפה הכללית השנתית הראשונה

שנועדה ליום שלישי, כ"ו בטבת תשכ"ו / 18.1.66,

בשעה 12 בצהרים, במשרדי החברה בירושלים,

רחוב הלל 14.

דו"ח זה מתיחס לתקופה מהתחלת פעולותיה של החברה עד 31 בדצמבר 1965.

החברה התאגדה ב-7 באפריל 1964 ביזמת הממשלה (באמצעות שיכון ופיתוח לישראל בע"מ), חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ו-כלל - חברה להשקעות בישראל בע"מ, בהון של 25,000,000 ל"י, המחולק ל-5,000,000 מניות רגילות בנות -.1 ל"י כל אחת ו-2,000,000 מניות רגילות בנות -.10 ל"י כל אחת. 2,500,000 מניות רגילות בנות -.1 ל"י הוקצו לכל אחת משתי החברות: שיכון ופיתוח והכשרת הישוב, כתמורה עבור מקרקעין שונים שנרכשו ע"י החברה ואשר חלק מהם היו מוכנים לפתוח ומכירה מידית, לפי הפרטים שניתנו בפרוספקט שהוצא ב-8 במאי 1964. מתוך 2,000,000 המניות הרגילות בנות -.10 ל"י, נמכרו במכירה מוקדמת למיסדים ולחברות השקעות שונות - 1,425,000 מניות, ולצבור הרחב הוצאו - 575,000 מניות; כל זאת בהתאם לפרוספקט הנ"ל.

בתאריך 2 במרץ 1965 נחתם זכרון-דברים בין החברה ובין מינהל מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין בחלקים שונים בארץ. על-חשבון התקשרות זו שלמה החברה למינהל 2,000,000 ל"י. בינתיים ועד אשר יהיו המזומנים דרושים לתשלומים עבור קרקע, פתוח ובניה השקיעה אותם החברה במלוות קצרי מועד של הממשלה.

בתקופת הדו"ח מומשו מכירות של נכסים אשר היו מיועדים למכירה מידית כאמור לעיל. החברה התקשרה עם גופים שונים למטרת פתוח ובניה על קרקעותיה באזור נתניה ובכפר שלם באזור תל-אביב. לאחר קבלת האשורים המתאימים הושלמו

תכניות הפתוח על השטח הנמצא באזור נתניה ועבודות הפתוח עומדות להחל בזמן הקרוב. על השטח באזור כפר שלם הוכנו תכניות הבניה ולאחר קבלת האשורים הסופיים תוכל החברה להתחיל בעבודות הפתוח והבניה גם בשטח זה.

באזור ירושלים הוכנה תכנית בינוי על מגרש במרכז העיר וגם כאן מתכוננת החברה לגשת לבניה לאחר קבלת האשורים הסופיים.

חשבון רווח והפסד

הרווח נטו, היינו אחרי ניכוי ההוצאות והמסים, לתקופת פעולותיה של החברה מיום ייסודה ועד 31.12.65 הסתכם ב-3,037,378 ל"י.

הרווח הזה מורכב מהסעיפים כדלקמן:

רווח ממכירת מקרקעין, דמי מפתח ודמי שכירות, בניכוי הוצאות החזקה		985,864	ל"י
רבית ורווחי הון ממילוות קצרי מועד		2,366,757	"
סך-הכל	-	3,352,621	ל"י
לאחר ניכוי :			
הוצאות ניהול וכו'	40,245 ל"י		
הוצאות ייסוד החברה שנמחקו	15,498 "		
מס-הכנסה	259,500 "	315,243	"
מסתכם הרווח נטו	-	3,037,378	ל"י

57
297

ד י ב י ד נ ד י ם

בפרוספקט הנ"ל נמסר כי "המנהלים בדעה שבהתחשב בטיב ומצב הנכסים שהחברה רכשה עד כה ושחלק מהם מוכנים לפתוח ומכירה מידית, תוכל החברה להרויח רווחים, הן ממכירות והן מדמי שכירות ודמי מפתח בזמן הקרוב ושיעלה בידה לחלק הדיבידנד הראשון בשנת 1966 לכל המאוחר".

כפי שמסתבר מחשבון הרווח וההפסד הנ"ל מומשו מכירות כאלה ונתקבלו דמי מפתח כבר בשנת הכספים הראשונה של החברה ועל-כן מצא הדירקטוריון אפשרות להקדים את תשלום הדיבידנד. בתאריך 9.5.65 שולם דיבידנד ביניים בשעור של 4% ובתאריך 10.12.65 שולם דיבידנד ביניים נוסף בשעור של 4%. בד בבד הודיע הדירקטוריון שהוא ימליץ בפני האספה הכללית השנתית שדיבידנד זה ששולם בשעור של 8% ייחשב כדיבידנד סופי לתקופה שהסתיימה ב-31.12.65.

הדירקטוריון מציע לאספה הכללית השנתית כדלקמן:

1. לאשר את תשלום הדיבידנד לתקופת המאזן הנ"ל בשעור של 8% במזומן בניכוי 25% מס-הכנסה כדיבידנד סופי לתקופה המסתיימת ב-31.12.65.
2. להעביר לחשבון רווח והפסד של השנה הבאה כיתרת רווח שלא יועדה סך 1,037,378 ל"י.

מאזן ליום 31 בדצמבר 1965

רכוש קבוע			
תשלומים ע"ח מניות בחברת מקרקעין (ראה הערה 1)		324,000	
מקרקעין			
קרקעות, לפי העלות בתוספת מסים והוצאות תיכנון ופיתוח (ראה הערה 2)	8,188,369		
מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין	2,013,504		
מקדמה ע"ח בנייה	2,000,000	12,201,873	
חייבים בעד מקרקעין (זמן בינוני)			
(ראה הערה 3)		1,827,520	
רכוש שוטף			
חייבים בעד מקרקעין, לרבות ריבית שהצטברה (ראה הערה 3)	1,057,677		
מילווה קצרי מועד ממשלתיים, לפי העלות בתוספת ריבית שהצטברה	9,687,697		
יתרת חובה	132,098		
פקדונות (ראה הערה 4)	920,000		
מזומנים בבנקים ובקופה	439,054	12,236,526	
		26,589,919	

	רשום	מונפק ונפרע במלואו
הון וקרנות		
הון המניות		
מניות רגילות א' בנות 1 ל"י	2,500,000	2,500,000
מניות רגילות ב' בנות 1 ל"י	2,500,000	2,500,000
מניות רגילות בנות 10 ל"י	20,000,000	20,000,000
	25,000,000	25,000,000
קרן הון		
פרמיה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה		519,680
חשבון רווח והפסד		
יתרת הרווח העוברת לשנה הבאה		1,037,378
התחייבויות שוטפות והפרשות		
זכאים, הוצאות שהצטברו והפרשות		32,861
		26,589,919

מ. זנגי .....)
) חברי
ע. אשכל .....) הדירקטוריון
ב.צ. מילמן .....)

הערות למאזן ליום 31 בדצמבר 1965

1. **חשלומים ע"ח מניות בחברת מקרקעין**

קיימת התחייבות לרכוש מניות בחברת מקרקעין בסכום של 276,000 ל"י.

2. **קרקעות, לפי העלות בתוספת מיסים והוצאות תיכנון ופיתוח**

קרקעות בסך של 7,434,711 ל"י עדיין לא נרשמו על שם החברה בספרי משרד האחוזה.

3. **חייבים בעד מקרקעין**

חוב בסך של 2,741,280 ל"י ייפרע בשנים עשר תשלומים רבע שנתיים שווים בסך של 228,440 ל"י כל אחד, החל מיום 1.4.1966. כל התשלומים יהיו בתוספת ריבית של 7% ובהצמדה למדד יוקר המחיה מיום 1.4.1965. לא נכללו בחשבונות החברה הפרשי הצמדה שהצטברו לתאריך המאזן.

4. **פקדונות**

(א) עדיין לא נקבע שער לריבית שחשולם על סכום פקדון בסך של 670,000 ל"י החל מיום 1 בינואר 1966.

(ב) עדיין לא נקבעו התנאים (שער הריבית, התקופה וכו') לגבי סכום של 200,000 ל"י שהופקד בדצמבר 1964 וסכום של 50,000 ל"י, שהופקד במרץ 1965. לא נכלל בחשבונות החברה כל סכום עבור ריבית שהגיע לחברה.

דין וחשבון של המבקרים לבעלי המניות של אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזן דלעיל ואת חשבון רווח והפסד המצורף וקיבלנו את כל הידיעות והביאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרחנו היו דרושים למטרת הביקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של החברה, במידה שנראה מתוך בדיקתם, נוהלו באופן תקין.

המאזן דלעיל וחשבון רווח והפסד המצורף מתאימים לספרים. לדעתנו ולפי מיטב הידיעות והביאורים שקיבלנו המאזן יחד עם ההערות דלעיל מראה אל נכון את מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 1965 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את התוצאות לתקופה שהסתיימה בתאריך המאזן.

סומך, חייקין, ציטרון ושות'
רואי חשבון

ירושלים, 4 בינואר 1966

חשבון רווח והפסד לתקופה מיום 7 באפריל 1964 (תאריך ההתאגדות)
עד יום 31 בדצמבר 1965

	ל"י	ל"י
רווח ממכירת מקרקעין, דמי מפתח ודמי שכירות בניכוי הוצאות החזקה		985,864
ריבית ממילוות קצרי מועד ממשלתיים, חייבים, פקדונות ובנקים		1,389,239
רווח הון ממילוות קצרי מועד ממשלתיים		977,518
		3,352,621
הוצאות ניהול וכו'		40,245
הוצאות ייסוד החברה שנמחקו		15,498
		55,743
רווח לתקופה לפני הפרשה למיסים		3,296,878
הפרשה למיסים		759,500
רווח לתקופה		2,537,378
8% דיבידנד ביניים (ברוטו) (שולם) (מתוך זה 4% דיבידנד ביניים טעון אישור האספה הכללית כדיבידנד סופי)	2,000,000	
פחות: מס הכנסה ששולם (כלול בהפרשה למיסים לעיל)	500,000	1,500,000
יתרת הרווח שהועברה למאזן		1,037,378 ל"י

אזורים, חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

ירושלים

המשרד הרשום של החברה
רח' הלל 14
ירושלים
טלפון 29389

אתמ

משרד השיכון

לשכת ס/מנכ"ל לחברות

הקריה ל' בחשרי, תשכ"ח

3 בנובמבר, 1967

851-00

לכבוד

מר פירני, מזכיר חברת "איזורים"

רח' הלל 14

ירושלים

א.נ.,

הנדון: דו"חות כספיים

בהתאם לבקשתו של מר הלל אשכנזי, ס/מנכ"ל לחברות, אודה לך אם תואיל להעביר אלינו בהקדם את מאזני החברה והשבונות רווח והפסד לשנים 1964, 1965 ו- 1966 .

בכבוד רב,

אריאלה ורדי

מזכירה