



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - בנק ירושלים - כללי

מזהה פנימי: **ג-17/6045**

מזהה פריט: 000p9sj

כתובת: 2-107-9-6-8

תאריך הדפסה 10/12/2017

272 - 1850 - 55 -

20 07 00

20 07 00  
17.6.10

# בנק ירושלים ינפיק אג"ח במיליון וחצי לירות

— מאת ד. רונמל —

בנק ירושלים עומד לנפק סדרה של אגרות חוב רשומות על שם בסכום כולל של 1.500.000 דולר. האגרות נרשאות ריבית של 7%.

תו המלאה של הבנק. חברת הבת עומדת בסני התחלת ההקמה של "קרית וולפסון".

מנהל בנק ירושלים לפתוח ר' משכנתאות. מר א. בודנקין, מסר לי, כי הנפקת אג"ח תלויה בקבלת אישורים מתאימים מהשם החברות, אשר יקבל לעיונו את תשקיף הבנק עד לאמצע התור. בבנק ירושלים למשכנתאות מ"חזיקים במניות 4 גורמים: וולפסון קלור מאיר ((38.5%), החב"י ר"ה להשקעות של הבנק ליצוא (30.5%), החברה לשכון ופיתוח (26%) ועיריית ירושלים — (5%).

עד לפני חודשים ספורים, החזיק בנק הלואה והסכון ירושלים 5% מהמניות, אך הנהלת בנק זה מצר את לנכון למכור את המניות שבידה.

בנק ירושלים למשכנתאות הקים חברה בת ("הומר") שהיא בבעלות

20 07 00

# שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

רח' די 26 פנת רח' הארבעה, הקריה, תל-אביב



17/6/70

חאריך

מספרנו:

ט ל פ ו ו 260161  
למכתביט: תבת דאר 7037, ת"א  
למכרוקיס: שולב תלאביב

לכבוד

בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ  
רח' יהודה הלוי 12  
ירושלים

ה.ג.א.

הנדון: מנהלים מטעם שו"פ בחברתכם.

למען הסדר הטוב הנני להודיעכם כי מועצה מנהלים של שיכון ופיתוח לישראל בישיבתה מינם 17/5/70 החליטה כי ח"ה יוסף שרון, אברהם כהנוב, שניאור סלג, והלל אשכנזי יכהנו כמנהלים בחברתכם בתוקף מנייה שו"פ בחברתכם. מנזי זה כגסל כל מנזי קודם.

נודה לכם באט הנקטו בצעדים מפורסליים לצורך ביצוע המנזי.

אשר להתפטרותו של מר י. קמר לא נמצא בידינו כל מכתב התפטרות שלו, אנו מציעים לכם כי הפנו ישירות אליו לקבל את מכתב ההתפטרות.

אודה לכם באט הואילו לפלוה לנו הפתק של הזכיר חברתכם ותקנותיה.

בכבוד רב,

י. באום, עו"ד  
מזכיר החברה

העמק: מר א. כהנוב.

1969

בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ

## 1. כללי

בנק ירושלים נוסד כחברה ציבורית ביום 12.12.63.

## א. מטרה

להלוות כספים כנגד בשחונות של משכנתאות או בשחונות אחרים.

## ב. הון המניות (ליום 31.3.69)

| נפרע        | מונפק       | רשום         | ע.נ. |              |
|-------------|-------------|--------------|------|--------------|
| 5,000,000.- | 5,000,000.- | 5,000,000.-  | 1.-  | מניות רגילות |
| 60.-        | 60.-        | 20,000,000.- | 10.- | מניות רגילות |
| 5,000,060.- | 5,000,060.- | 25,000,000.- |      | סה"כ         |

## ג. הבעלות (ליום 31.3.69)

| סה"כ   | מניות רגילות | מניות רגילות |             |
|--------|--------------|--------------|-------------|
|        | 10.-         | 1.-          |             |
| 30.5%  | 1,525,000.-  | -            | 1,525,000.- |
| 33.5%  | 1,925,000.-  | -            | 1,925,000.- |
| 26.0%  | 1,300,000.-  | -            | 1,300,000.- |
| 5.0%   | 250,000.-    | -            | 250,000.-   |
|        | 60.-         | 60.-         | -           |
| 100.0% | 5,000,060.-  | 60.-         | 5,000,000.- |

## ד. השקעות ממשלה (ליום 31.3.69)

היקף ההלוואות והפקדונות למחן הלוואות שניתנו לבנק ע"י האוצר הסתכם ביום 31.3.69 בכ- 4.9 מיליון ל"י בהשוואה לכ- 3.4 מיליון ל"י ב- 31.3.68. הלוואות ופקדונות האוצר היו ב- 31.3.69 כ- 8.5% מהיקף המאזן וכ- 23% מסה"כ ההלוואות ופקדונות למחן הלוואות.



## ה. הנהלה

### מועצת המנהלים

נציגי שיכון ופיתוח ה"ה: ד. טנה, מנכ"ל משרד השיכון

א. כהנוב, מנכ"ל שיכון ופיתוח

ב.צ. מילמן, משנה למנכ"ל משרד השיכון

ט. קולק, ראש עיריית ירושלים

אחרים ה"ה:

סיר אייזיק וולפסון

מ. איש שלום, חבר מועצת עיריית ירושלים

א.פ. במברגר, עוזר למנהל כללי, בנק ליצוא בע"מ

אלוף (מיל) ח. הרצוג

ב. מאיר

מ. מאיר

ד. קלור

מ. רז, מנהל

ז. שובל, מנהל בנק

מנהל הבנק: א. בודנקין.

### ו. ארגון וכח אדם

מספר עובדי הבנק לספטמבר 1969 - 17.

### 2. פעילות

בנק ירושלים נוסד בסוף שנת 1963. הקמתו של הבנק מסמלת את המגמה ששררה בתחילת שנות הששים להקים בנקים למשכנתאות על בסיס אזורי.

עיקר פעילות הבנק מתבטאת במתן הלוואות מובטחות במשכנתאות ובבטחונות אחרים, או על אחריות צד שלישי. כן משקיע הבנק בעסקות המשותפות של חברת "חומר" עם חברת שיכון ופיתוח.

בשנת 1968/69 עם החלוששות הבניה בירושלים, חידש הבנק במידה מוגבלת את פעילותו במימון ביניים לקבלנים. עם קבלת ההלוואה במס"ח ואישור האוצר למתן משכנתאות בלתי צמודות, הוגברה הפעילות בהלוואות נגד משכנתאות לרוכשי דירות פרטיות בעיר. לעומת זאת הצטמצמה הפעילות במתן משכנתאות ע"י האוצר וחברת פרזות. בסה"כ בוצעו ע"י הבנק 175 משכנתאות למפונים כהתאם להסכם עם חברת פרזות. לעומת זאת משכנתאות מכוונות בגבעת המבחר ובעסקות המשותפות עם שיכון ופיתוח יחודשו בקצב מהיר יותר בשנת 1969/70.

בשנת 1968/69 גדל היקף ההלוואות לזמן ארוך ובינוני כנגד משכנתאות מ-34.5 מיליון ל"ל ל-42.7 מיליון ל"ל, כן גדלו ההשקעות בחברת "תומר" מ-3.8 מיליון ל"ל ל-6.6 מיליון ל"ל. כ-2.25 מיליון ל"ל הושקעו בחקופה זו בחברת "הדר דליה בע"מ" ובעסקות השותפות של חברת "תומר" עם חברת שיכון ופיתוח.

האמצעים הנוספים שעמדו לרשות הבנק בשנה הנדונה באו מהנפקת סדרת אג"ח בסך 5 מיליון ל"ל, מהלוואה במסבע זר באישור האוצר בסך 1.63 מיליון ל"ל. השקעה בגובה של 1.25 מיליון ל"ל מחוץ להשקעות של בנק ליצוא ע"ח הלוואות בעלי המניות ומפקדונות צד שלישי בסך 4.4 מיליון ל"ל.

פעילות הבנק במסגרת השותפות של חברת תומר, וולפסון קלור מאיר ושיכון ופיתוח מתבצעת בקצב מהיר. עד סוף מרץ 1969 נגמרו ונמסרו 288 יח"ד לזוגות צעירים ולעולים. 220 יח"ד שהוחל בבנייתן בשנת 1968, מסירתם תבוצע בשנת 1969. כן התחיל הבנק במסגרת השותפות בהקמה 250 יח"ד באתרים שונים בעיר.

בשנת 1968/69 חלה ירידה בסך 100 אלף ל"ל ברווח לפני מיסים (מ-1.1 מיליון ל"ל ליום 31.3.68 ל-1.0 מיליון ל"ל ליום 31.3.69). ירידה זו נובעת מהקטנת הכנסות חב' "תומר" מעסקות בניה מ-422 אלף ל"ל בשנת 1967/68 ל-70 אלף ל"ל בלבד בשנת 1968/69. רווחי הבנק ללא הכנסות מעסקות בניה משותפות גדלו למעשה ב-260 אלף ל"ל לעומת רווחי הבנק בשנה שעברה.

3. ניתוח הרווח"ת הכספיים

א. מאזנים

לוח 1: נחונים נבחרים ממאזני הבנק ליום 31.3.67, 31.3.68, 31.3.69

| 31.3.69  |        | *31.3.68 |        | 31.3.67  |        |                                                                     |
|----------|--------|----------|--------|----------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| אלפי ל"י | אחוזים | אלפי ל"י | אחוזים | אלפי ל"י | אחוזים |                                                                     |
| 100.0    | 57,471 | 100.0    | 45,509 | 100.0    | 30,916 | סה"כ מאזן                                                           |
| 9.5      | 5,444  | 11.7     | 5,318  | 16.9     | 5,215  | הון קרנות ועודפים                                                   |
| 2.2      | 1,266  | -        | -      | -        | -      | הלוואות מבעלי מניות                                                 |
| 46.7     | 26,844 | 46.3     | 21,069 | 52.4     | 16,217 | אגרות חוב                                                           |
| 36.7     | 21,115 | 36.3     | 16,527 | 24.3     | 7,501  | הלוואות ופקדונות למחן הלוואות                                       |
| 2.8      | 1,595  | 3.0      | 1,357  | 3.2      | 977    | חשבונות אחרים                                                       |
| 2.1      | 1,207  | 2.7      | 1,238  | 3.2      | 1,006  | ערבויות שניתנו                                                      |
| 84.2     | 48,380 | 86.9     | 39,552 | 87.2     | 26,946 | הלוואות ופקדונות                                                    |
| 12.2     | 7,012  | 9.2      | 4,166  | 6.4      | 1,994  | השקעות                                                              |
| 0.4      | 250    | 0.2      | 85     | 1.8      | 552    | רכוש שוטף                                                           |
| 0.3      | 146    | 0.2      | 108    | 0.4      | 117    | רכוש קבוע                                                           |
| 0.8      | 476    | 0.8      | 360    | 1.0      | 301    | הוצאות נדחיות                                                       |
| 2.1      | 1,207  | 2.7      | 1,238  | 3.2      | 1,006  | חייבים בעד ערבויות                                                  |
| 0.90     |        | 0.88     |        | 0.83     |        | יחס חוב לנכסים = $\frac{\text{סה"כ התחייבויות}}{\text{סה"כ נכסים}}$ |
| 0.10     |        | 0.13     |        | 0.20     |        | יחס הון עצמי-חוב = $\frac{\text{הון עצמי}}{\text{סה"כ התחייבויות}}$ |
| 0.22     |        | 0.22     |        | 0.32     |        | הון עצמי והלוואות בעלים וממשלה<br>סה"כ התחייבויות                   |
| 0.26     |        | 0.25     |        | 0.37     |        | הון עצמי והלוואות בעלים וממשלה<br>התחייבויות חיצוניות **            |

המקור: מאזני הבנק.

\* מויין מחדש

\*\* לא כולל הלוואות בעלים וממשלה.



נחוני המאזנים המובאים בלוח 1 מראים על עליה ניכרת בפעילות הבנק. היקף המאזן  
עלה מכ- 31 מליון ל"ב - 31.3.67 לכ- 57 מליון ל"ב - 31.3.69, עליה של  
כ- 84%.

תיק הלוואות מובטחות במשכנתאות ובבטחונות אחרים, או על אחריות צד שלישי ופקדונות  
אצל החשב הכללי הגיעו בסוף מרץ 1969 לסך של כ- 48 מליון ל"ב בהשוואה לכ- 40 מליון  
ל"ב בסוף מרץ 1967, כלומר גידול של 20%. חלק של הלוואות ופקדונות אלה הגיע  
ב- 31.3.69 לכ- 84% מהאקטיב. השקעות הבנק בחברת בת ובמלוות ממשלתיים עלו מכ-  
2 מליון ל"ב - 31.3.67 לכ- 7 מליון ל"ב - 31.3.69. השקעות אלו היוו כ- 12%  
מהאקטיב ב- 31.3.69.

מקורות המימון לפעולות הבנק היו ההון העצמי והלוואות בעלי המניות וכן אג"ח  
שהונפקו והלוואות ופקדונות למתן הלוואות שניתנו לבנק ע"י הממשלה וגופים אחרים.  
ביום 31.3.69 היה ההון העצמי של הבנק כ- 5.4 מליון ל"ב שהם כ- 9.5% מהפסיב,  
והלוואות בעלי המניות הסתכמו בכ- 1.3 מליון ל"ב שהם כ- 2% מהפסיב. יצויין כי  
הבנק החליט לקחת 5 מליון ל"ב כהלוואות מבעלי המניות בהתאם לחלקם בהון הנפרע.  
עד ליום 31.3.69 הנפיק הבנק אג"ח בהיקף של כ- 26.8 מליון ל"ב שהם כ- 47% מהפסיב  
ואילו היקף ההלוואות והפקדונות למתן הלוואות היה כ- 21.1 מליון ל"ב שהם כ- 37%  
מהפסיב. יצויין כי פקדונות הממשלה מימנו כ- 23% מסעיף זה.

בדיקת יחסים נבחרים ממאזני הבנק מראה כי היחס חוב לנכסים עלה בשלוש השנים  
האחרונות מ- 0.83 ב- 31.3.67 ל- 0.90 ב- 31.3.69 ואילו היחס הון עצמי לחוב  
ירד מ- 0.20 ל- 0.10. הוספת הלוואות הבעלים והממשלה להון העצמי גורמת לכך  
שהיחס הון עצמי והלוואות בעלים וממשלה לסה"כ ההתחייבויות יהיה 0.22 והיחס  
הון עצמי והלוואות בעלים וממשלה להתחייבויות חיצוניות יהיה 0.26. יצויין  
כי גם בשני היחסים האחרונים היתה ירידה בשלוש השנים האחרונות. מדדים אלה  
מצביעים על כך שהשפעתה הישירה של הממשלה, על הבנק, באמצעות פקדונות למתן  
הלוואות מועטה.

ב. דוחות רווח והפסד

לוח 2: נתונים נבחרים מדוחות רווח והפסד של הבנק לשנים 1966/67, 1967/68, 1968/69 (אלפי לירות)

|                                               | 1968/69 | 1967/68 | 1966/67 |  |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|--|
| רווח לפני מס                                  | 878     | 1,132   | 957     |  |
| אומדן רווח לאחר מס חברות ולפני מס הכנסה *     | 629     | 721     | 683     |  |
| רווח אחר מס                                   | 468     | 447     | 325     |  |
| דיבידנד ברוטו                                 | 450     | 450     | 450     |  |
| הפרשה לקרנות                                  | 100     | 100     | 100     |  |
| רווח לפני מס להון עצמי                        | 16.1%   | 21.3%   | 18.7%   |  |
| אומדן רווח לאחר מס חברות להון עצמי            | 11.6%   | 13.6%   | 13.1%   |  |
| אומדן רווח לאחר מס חברות להון נפרע            | 12.6%   | 14.4%   | 13.7%   |  |
| דיבידנד ברוטו כאחוז מאומדן רווח לאחר מס חברות | 71.5%   | 62.4%   | 65.9%   |  |
| דיבידנד ברוטו כאחוז מהון נפרע                 | 9%      | 9%      | 9%      |  |

המקור: דוחות רווח והפסד של הבנק.

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

בהתאם לנתוני לוח 2 רואים כי ברווחיות הבנק בשלוש השנים האחרונות היו תנודות והרווח של הבנק לפני המס עלה מכ- 957 אלף ל" בשנת 1966/67 לכ- 1.1 מליון ל" ב- 1967/68 ואח"כ ירד לכדי 878 אלף ל" בשנת 1968/69. גם באומדן הרווח לאחר מס חברות ולפני מס הכנסה היו תנודות ובשנת 1968/69 הוא נאמד בכ- 630 אלף ל" .

הרווח לאחר מס הכנסה הסתכם בשנת 1968/69 בכ- 468 אלף ל" והיה גבוה בכ- 5% מהרווח לאחר מס בשנת 1967/68 ובכ- 44% מהרווח לאחר מס בשנת 1966/67. בשלוש השנים האחרונות חילק הבנק דיבידנד ברוטו קבוע בגובה של 450 אלף ל" והפריש לקרנות מדי שנה 100 אלף ל" .

אומדן הרווח לאחד מס חברות להון עצמי ירד מכ- 13.1% בשנת 1966/67 לכ- 11.6% בשנת 1968/69 ואילו אומדן הרווח לאחר מס חברות להון הנפרע ירד מכ- 13.7% לכ- 12.6% .

מאחר והבנק שילם מדי שנה בסכום קבוע כדיבידנד, ואילו באומדן הרווח לאחר מס חברות היו תנודות, הרי הדיבידנד ברוטו כאחוז מאומדן הרווח לאחר מס חברות עלה מ- 65.9% בשנת 1966/67 ל- 71.5% בשנת 1968/69. הדיבידנד ברוטו כאחוז מההון הנפרע היה קבוע ובגובה של - 9%. אם הבנק היה מחלק כדיבידנד את כל אומדן הרווח שלאחר מס חברות, הרי בעלי המניות היו מקבלים תשואה גבוהה יותר, 13.7% בשנת 1966, 14.4% בשנת 1967 ו- 12.6% בשנת 1968 בהשוואה לתשואה של 9% שקיבלו למעשה.

#### 4. הוכנית פעולה לעתיד

הבנק מצפה לרמת פעילות גבוהה בשנת 1969/70, הן בשטח המשכנתאות לפרטיים, משכנתאות בהכוונת משרד השיכון, שיכון ופיתוח וחברת פרזות, והן בשטח שותפויות הבניה.

במסגרת הבנייה מתכנן הבנק להתחיל בבניית שכונת רמות שרת. וזאת באמצעות חברות ו/או שותפויות. בשלב ראשון תוכננה בשכונה זו כ- 500 יח"ד לעולים, זוגות צעירים, חסכון לבניה ולמכירה חפשית, מתוך כ- 1,500 יח"ד מתוכננות.

לאחרונה אושרה עקרונית תוכנית קרית יצחק וולפסון ועוסקים בתכנון מפורט של פיתוח השטח, הבנינים והדירות. לקראת סוף שנת 1969 מקווה הבנק להתחיל בעבודות הבניה, ומקווה להציע לציבור לרכישה את 400 הדירות המיועדות לבניה. הדירות בגדלים שונים, בבנינים של קומה אחת ובבנינים רבי קומות, כולם בסטנדרט גבוה.



20 02 00



ירושל ים, 21.8.1969  
מס.ב/י 6944

# בנק ירושלים

## לפתוח ומשכנתאות בע"מ

לכבוד

מס. השיכון

ס/מנכ"ל לחברות מר הלל אשכנזי,

חל-אביב.

א.נ.

הנדון: רכוז חומר על פעולות החברה - מכתבכם מיום 10.8.69.

1. לטעם העתק דוח המנהל הכללי לפעולות הבנק לשנת 1968/69.
2. אין אנו או רואה החשבון שלנו נוהגים לשלוח דו"ח למבקר המדינה.
3. היות ופעולותינו הן בעיקר בשטח מימון משכנתאות, אין אנו נוהגים לקבוע תכנית פעולה לשנה השוטפת אלא פועלים לפי אשורים של החלטות ועד המנהלים שלנו מדי פעם בפעם.

בכבוד רב,

בנק ירושלים  
לפתוח ומשכנתאות בע"מ.

מא/



1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

4267

Q. G. C. C.

 $\frac{1}{2}(\text{H}^+ + \text{H}_2\text{O}) \rightarrow \text{H}^+ + \text{H}_2\text{O}$  $\alpha_1 = \alpha_2 = \alpha_3 = 0.$ 

• • •

RECEIVED: 1967-10-10

100

20  
משרד השיכון

כ"ו באב תשכ"ט  
10 באוגוסט 1969

לכבוד  
בנק ירושלים  
רח' מרדכי בן-הלל 12  
ירושלים

א.ג.א.

הגדון: ריכוז חומרי על פעולות החברות  
המתואמות ע"י משרד השיכון  
טמוכין: מכמכנו מיום 8.5.69

הרינו לאשר בחודש אב קבלת מאזן הבנק ליום  
31.3.69.

נודה לכם אם תוכלו להמציא לנו בהקדם גם דו"ח  
פעולות הבנק לשנת 1968/69, דו"ח רואה החשבון  
למבקרי המדינה וכן חבנית פעולה מאושרת לשנת  
השוטפת.

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

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

20 09 00

משרד השיכון

כ"ה סיון תשכ"ט  
11 ביוני 1969

633-04

לכבוד  
בנק ירושלים  
רח' מרדכי בן-הלל 12  
ירושלים

א.נ.א.

הנדון: ימוי כח לאסיה הכללית  
סמולקין: מחבכם טס. בי/6626 מיום 2.6.69

בהשגחה למחבכם הנ"ל, הריני להעיר.

1. משרד השיכון אינו מחזיק במניות חברתכם. כוונתכם  
כנראה למניות שמחזיקה חברת שיכון ופיתוח לישראל  
בע"מ.

2. העברנו את בקשתכם לקבלת ימוי כח רטרואקטיבי,  
לידי חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

בברכה

עוזי וסמל  
לשכת מנכ"ל לחברות

העקו מר ב.צ. מילמן, משנה למנכ"ל מח"ש  
מר א. בהנב, מנכ"ל שו"מ



100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000





# בנק ירושלים

ירושלים, 2 ביוני 1969  
מס. בי/ 6626

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

|                        |
|------------------------|
| כג סיון תשכ"ט = 6.69.9 |
| מסי התיק               |
| לעיון ולפעולה          |

לכבוד  
משרד השכון  
תל - אביב

א.נ.

הנדון: יפוי-כוח לאספה הכללית - בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ

הננו להודיעכם כי טרם קבלנו יפוי-כוח לאספה הכללית השנתית הרגילה של הבנק שהתקיימה ביום 14 באפריל 1969, בגין המניות שהנכם מחזיקים.

נודה לכם מאוד אם תואילו לשלוח לנו בהקדם יפוי-כוח לפי הנוסח הבא.

"אנו הח"מ משרד השכון, חברים בחברת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ, ממנים בזה את מר ב.צ. מילמן בחור בא כוחנו להצביע בשמנו ומסעמנו באספה הכללית השנתית הרגילה של הבנק שהתקיים ביום 14 באפריל 1969 ובכל אספה נדחית.

במבור רב,

בנק ירושלים  
לפתוח ומשכנתאות בע"מ

אז/אא

ՆՈՐԱՆԻ ԲԱՆԱԿԱՆՈՒՄ ԵՎ Ս

STRENGTH OF CONCRETE

50. 25A 2528

4551T

DIFF. PROC.

REVISED

No. 6.

http://www.dyn.com/usa - see various other addresses also

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED  
DATE 08-01-2010 BY 60322 UCBAW/POL, 60322 UCBAW/POL

LEARN HOW TO GET THE MOST OUT OF YOUR BUSINESS TRAVEL.

1. The first part of the report is a general introduction to the project, which includes the purpose, objectives, and scope of the study. It also provides a brief overview of the methodology used in the research.

cast. re.

*[Signature]*

45. 78.3%



20 09 00  
 חשבון יחידה

דו"ח המנהל הכללי לישיבת מועצת המנהלים  
 מיום 14.4.1969

לכבוד  
 נשיא הבנק  
 יו"ר מועצת המנהלים וחבריה

א.נ.נ.

הנני מחבד להגיש לכם בזה את דו"ח המנהל לשנת פעולתנו החמישית  
 המסתיימת ב-31.3.69, בצירוף המאזן המבוקר השנתי וחשבון רווח והפסד של  
 הבנק, וכן מאזן מאוחד של הבנק וחברת הבת שלו - "תומר ירושלים בע"מ",  
 ואשר הנכם מתבקשים לאשרם.

להלן טבלה ההתפתחות העיפוי המאזן העיקריים בחמש שנות פעולתנו:

יתרות באלפי לירות

| 31.3.69 | 31.3.68 | 31.3.67 | 31.3.66 | 31.3.65-ל | ס"ה מאזן                                     |
|---------|---------|---------|---------|-----------|----------------------------------------------|
| 57,500  | 45,509  | 30,916  | 19,698  | 11,678    | <u>התחייבויות</u>                            |
| 5,400   | 5,300   | 5,200   | 5,100   | 5,000     | הון מניות וקרן שמורה                         |
| 26,844  | 21,068  | 16,217  | 9,848   | 5,045     | אג"ח (כולל הפרשי הצמדה ורביית שנצברה)        |
| 21,000  | 16,600  | 7,501   | 3,502   | 975       | פקדונות צד שלישי (כולל הפרשי הצמדה)          |
|         |         |         |         |           | <u>נכסים</u>                                 |
| 42,773  | 34,492  | 22,963  | 17,173  | 9,843     | הלוואות לזמן ארוך ובינוני (כולל הפרשי הצמדה) |
| 5,694   | 5,434   | 3,983   | -       | -         | פקדונות לזמן ארוך אצל החשב הכללי באוצר       |
| 6,626   | 3,826   | 1,950   | 1,049   | 50        | השקעות בחב" "תומר ירושלים בע"מ"              |
| 9%      | 9%      | 9%      | 9%      | 9%        | דרישה שנויה                                  |

בשנת העסקים החמישית גדל היקף מאזננו ל-57,5 מליון ל"י לעומת  
45,5 מליון ל"י ב-31.3.68.

האמצעים הנוספים שעמדו לרשותנו בשנה הנדונה באו:

- 1) מהנפקת סדרה 6 של אג"ח בסך 5 מליון ל"י שנמכרה במלואה.
  - 2) מהלוואה במטבע זר באישור האוצר בסך 1.63 מליון ל"י.
  - 3) מ-1.25 מליון ל"י שהקדימה לנו חב' ההשקעות של בנק ליצוא בע"מ ע"ח הלוואות בעלי המניות בסך כולל של 5 מליון ל"י שבעלי המניות התחייבו להעמיד לרשותנו בשנת 70 - 69.
  - 4) מגידול פקדונות צד שלישי מ-16.6 מליון ל"י בשנה שעברה, ל-21.0 מליון ל"י.
- סך ההלוואות לזמן ארוך ובינוני כנגד משכנתאות עלו מ-34.5 מליון ל"י  
ל-42.7 מליון ל"י.

ההשקעות בחב' "תומר" גדלו מ-3.8 מליון ל"י ל-6.6 מליון ל"י. מסכום  
זה, 4.25 מליון ל"י הם כסף נזיל שהופקד בבנקים שונים לתקופות שאינן עולות  
על 6 חודשים. כסף זה הצטבר מהכספים שהבנק גייס, כפי שהוסבר לעיל, בחדשים  
האחרונים וטרם הושקעו לזמן ארוך בהתאם להתחייבויות שהבנק קבל על עצמו.  
יתרת הכספים (2.25 מליון ל"י) מושקעים בחברת "הדר דליה בע"מ" ובעסקות  
המשותפות של חברת "תומר" עם חברת שכון ופתוח.

#### החשבונות התוצאתיים

דו"ח רווח והפסד של הבנק לשנה שנסתיימה ב-31.3.69 מראה רווח  
לפני מסים בסך 1,034 אלף ל"י לעומת 1,132 אלף ל"י ב-31.3.68. הירידה ברווח  
בכ-100 אלף ל"י נובעת מהקטנת הכנסות חב' "תומר" מעסקות בניה מ-422 אלף ל"י  
בשנה שעברה ל-70 אלף ל"י בלבד השנה. רווח הבנק ללא הכנסות מעסקות בניה  
משותפות גדלו למעשה ב-260 אלף ל"י לעומת רווחי הבנק בשנה שעברה, מה שמהווה  
גידול של כ-25%. רווחי הבניה מהשותפויות מתממש רק בזמנים קצובים עם גמר  
בניה של מפעלים וגמר החשבונות הסופיים. נוסף לזה בשנה שעברה פעלנו  
במפעל גונן א' באופן עצמאי ואילו עסקות השנה בוצעו ומחבצעות בשותפות עם  
חב' וולפסון-קלור-מאיר שחלקה בפעולות מהווה כ-2/3.



ועד המנהלים החליט להשוות את חשבון הרבית בגין השנים הקודמות בסך 156 אלף ל"י, הרווח מהפעלה יקטן לכן לסך 878 אלף ל"י. לאחר הפרשה למסים על הכנסה, נשאר רווח נקי לייעוד 468 אלף ל"י בהשוואה ל-446 אלף ל"י בשנה שעברה.

בהתאם להחלטת מועצת המנהלים מיום 3.11.68 חלקנו דוידנד ביניים בשעור של 5% וועד המנהלים ממליץ לאשר חלוקת 4% נוספים כהשלמה לדוידנד סופי לשנה הנדונה בשעור של 9% כפי שנהגנו עד כה.

ועד המנהלים מציע לכס להמליץ בפני האסיפה הכללית להפריש מהרווח, 100 אלף ל"י נוספות לקרן שמורה כדוגמת השנים הקודמות. במדה ותאשרו זאת, תותר יתרת רווח בלתי מיועד של 53,000 ל"י.

#### מפעילות הבנק

בשנה החולפת, עם התאוששות הבניה בירושלים, חדשנו במדה מוגבלת את פעילותנו במימון ביניים לקבלנים. עם קבלת ההלוואה במס"ח ואישור האוצר למתן משכנתאות בלתי צמודות, הגברנו את פעילותנו בהלוואות נגד משכנתאות לרוכשי דירות פרטיות בעיר. לעומת זאת, הצטמצמה הפעילות שלנו במתן משכנתאות ע"י האוצר וחברת פרזות. במס"ח בצענו 175 משכנתאות למפונים בהתאם להסכם שלנו עם חברת פרזות. מאידך, משכנתאות מכוונות בגבעת המבחר ובעסקות המשותפות שלנו עם שכונ ופתוח יחודשו בקצב מהיר יותר רק בשנה המתחילה כעת.

פעילותנו במסגרת השותפות של חברת חומר, וולפסון-קלור-מאיר ושכונ ופתוח מתבצעת בקצב מהיר. עד היום גמרנו ומסרנו 288 יח" דיור לזוגות צעירים ולעולים. 220 יח" הדיור שהתחלנו לפני שנה, מסירתם תבוצע השנה. כן התחלנו במסגרת השותפות, בהקמת 250 יח" דיור באתרים שונים בעיר ואנו עומדים להתחיל תוך חדש בבניית כ-170 יח" דיור נוספות ומרכז מסחרי בצפון-מזרח ירושלים.

אנו מקווים שעוד הקיץ נתחיל במסגרת השותפות הנ"ל בבניית שכונת רמות שרת. בשלב ראשון תבניתה בשכונה זו כ-500 יח' דיור לעולים, זוגות צעירים, הסכון לבניה ולמכירה חופשית, מחוץ כ-1800 יח' מתוכננות.

אפשר לכן לסכם את פעילות השותפות כדלקמן: 750 יח' דיור כבר נבנו או נמצאות בשלבי בניה מתקדמים וכ-670 יח' אנו מתכננים להתחיל בבניהם עוד הקיץ. הפעילות של השותפות הנ"ל כוללת איפוא כ-1400 יח' בשלבים שונים של ביצוע. אנו דנים עם שכון ופתוח ומשרד השכון על השלבים הבאים של הפעילות.

לאחר דחיות מרובות ומו"מ מייגע עם ועדת הכנון ערים המחוזית על תכניות קרית יצחק וולפסון, קבלנו סוף סוף את האישור העקרוני לתכנית ורשות להתחיל בעבודות הפתוח בשטח. אמנם, מחכה לנו מו"מ קשה על העיצוב הסופי של השכונה אבל אנו עוסקים כעת במרץ, במסגרת השותפות שלנו עם וולפסון-קלור-מאיר, בתכנון המפורט של פתוח השטח, הבנינים והדירות. אנו מקווים שעוד הקיץ נתחיל בעבודות הבניה ונציע לציבור לרכישה את 400 הדירות המיועדות לבניה. הדירות בגדלים שונים, בבנינים של קומה אחת ובבנינים רבי קומות, כולן בסטנדרד גבוה. לפי הבקוש לדירות בירושלים כיום ובמדה ולא יחול שנוי במצב, אנו מצפים למכירה מוקדמת ניכרת, היות והמקום הוא מרכזי ומרהיב עין.

לאור האמור לעיל אנו מצפים בשנה הקרובה לרמה פעילות גבוהה הן בשטח המשכנתאות לפרטים, משכנתאות בהכוונת משרד השכון, שכון ופתוח וחברת פרזות, והן בשטח שותפויות הבניה שלנו. אנו מנהלים מו"מ עם האוצר למתן הלוואות לזמן ארוך לעיריה וכן על קבלת אישור להנפקת סדרות נוספות של אג"ח בסך של 10 מליון ל"י במשך השנה. כספים אלה במדה ונורשה לגייסם, בחוספת להלוואות בעלי המניות שתבוצענה השנה והכסף הנזיל שבידינו, יאפשרו לנו לעמוד בהתחייבויות שכבר קבלנו על עצמנו ולהגברת פעילותנו לעתיד.

לסיום ברצוני להודות לנשיא הבנק, ליו"ר מועצת המנהלים וחבריה ובמיוחד ליו"ר ועד המנהלים וחבריו עבור הדרכתם ועצתם ולחבר העובדים על עבודתו המסורה.

בכבוד רב,

א. בודנקין  
מנהל כללי





# בנק ירושלים

לפתוח ומשכנתאות בע"מ

דו"ח המנהל הכללי לישיבת מועצת המנהלים מיום 1.11.68

לכבוד

בשיא הבנק,

יו"ר מועצת המנהלים וחבריה.

א.ב.,

הנני מתכבד להגיש לכם בזאת את דו"ח המנהל למחצית שנת 1968/69 בצירוף מאזן ביניים בלתי מבוקר ל-30.9.67.

בתקופה הנדונה גדל מאזנינו מ-47.5 מיליון ל"י ל-51.8 מיליון ל"י.

האמצעים הנוספים שעמדו לרשותנו במחצית השנה הנדונה באו מהגדלת פקדונות צד שלישי.

ההלואות כנגד משכנתאות עלו מ-41.5 מיליון ל"י ב-31.3.68 ל-45.7 מיליון ל"י ב-30.9.68.

ההשקעות באמצעות חב' הבת "תומר ירושלים בע"מ" כמעט ולא השתנו בתקופה הנדונה.

השקעה זו כוללת גם סכום של 1.4 מיליון ל"י, השקעות לזמן קצר בבנקים, שעומדות לרשות הבנק לצרכי פעולותיו בעתיד הקרוב.

המאזן הנוכחי אינו משקף את האמצעים שקיבלנו באוקטובר האחרון ( $2\frac{1}{2}$  מיליון ל"י) ועומדים לקבל בחודשיים הקרובים, כתמורה לסדרת אג"ח מס' 6 בסך 5 מיליון ל"י, שז"פ 1975/86, שהונפקה על ידינו באישור האוצר, ובפתחה לחתימה ב-16.9.68. אג"ח אלו נושאות ריבית של 5.5%, הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.



כן עומדים אנו לקבל בימים אלה כ-1,750,000 ל"י כהלואה במטבע חוץ מבנק גרמני בפרנקים שווייצריים בריבית של 7% לשנה, ז.פ. בתום עשר שנים. הרשאה מהמפקח של מט"ח לקבלת הלואה זו ניתנה לנו במסגרת האישור העקרוני שניתן לנו בזמנו לגיוס 5 מיליון דולר בחו"ל. המפקח על מט"ח אישר לנו מתן הלואות כנגד משכנתאות מכספי הלואה זו בריבית של 13% לשנה, או לחילופין ב-12% לשנה בתוספת עמלה חד פעמית בשיעור 4%.

משרד האוצר אישר לנו ביטוח כספים אלה כנגד פיתות ה-ל"י כלפי הדולר תמורת פרמיה שנתית של 3%. יוצא איפוא, שהלואה זו תעלה לנו בגבולות של 11% לשנה כולל הוצאות.

ועד המנהלים אישר קבלת הלואה זו בהתבסס על החלטותיכם לגיוס כספים בחו"ל, בעבר.

כספים נוספים אלה, שעל ייעוד שימושם אחזור להלן, בתוספת פקדונות של האוצר למתן הלואות לעיריית ירושלים, שכבר בשלב בצוע, ופקדונות נוספים של משרד השיכון וחב' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ וולפסון-קלור-מאיר בע"מ למתן משכנתאות (עסקות משותפות), יביאו את ס"ה המאזן לסוף מרס 1969 ליותר מ-60 מיליון ל"י.

#### ה ח ש ב ו נ ו ת ה ת ו צ א ת י י ם

דו"ח רוח והפסד למחצית הראשונה של שנת המאזן מראה רוח לפני מס בסך 483 אלף ל"י, בהשוואה ל-1,132,000 ל"י לכל שנת 1967/68. (הרוח הנ"ל, בשני המקרים, כולל את הכנסות חב' הבת).

לכאורה נסיגה כלפי התוצאות של אשתקד. (מחצית 1,132 הינה 566 לעומת 483 השנה). אך יש לקחת בחשבון שההכנסות אשתקד כללו סך 423 אלף ל"י רוח מעסקה משותפת עם חב' שיכון ופיתוח (שיכון גובן א').

בהכנסות של ששת החודשים הנדונים לא נכללו כל הכנסות מסוג זה. על הסיכויים להכנסות מעין אלו בעתיד אחזור להלן. יוצא, איפוא, שהרווח לפני מס של הבנק ללא רווחי עיסקות הבניה, גדל בששה חודשים אלו ב-130 אלף ל"י.

גידול האמצעים הכספיים במחצית הבאה של השנה השוטפת ומימוש של כ-30 עד 40 אלף ל"י מחלק מעיסקות הבניה המשותפות בותנים יסוד להאמין שרווחיות פעולות הבנק השנה לא תפול מזו של אשתקד.

לאחרי הפרשה של 240 אלף ל"י למס הכנסה נותר רוח נטו של 243 אלף ל"י. הרוח ליעוד מסתכם ב-260 אלף ל"י. ועד המנהלים ממליץ, לכן, לפניכם להחליט על דוידנד ביניים בשיעור של 5% (250 אלף ל"י ברוטו או 191 אלף ל"י נטו). במידה ותאשרו המלצה זו ישאר רווח בלתי מיועד ל-30.9.68 בסך 70 אלף ל"י בערך.

#### מ פ ע ו ל ו ת ה ב נ ק

לפני חודשים מספר הוציא האוצר, בהסתמך על החלטת ועדת הכספים של הכנסת, הוראות לכל הבנקים האפותיקאים, לאפשר לכל בעלי המשכנתאות שערך דירתם אינו עולה על 50 אלף ל"י, לבטל את הצמדת הלואותיהם (עד לסכום של 15,000 ל"י) תמורת תוספת ריבית של 4%. ~~למחרת כל הלואות מסוג משכנתאות גם ללווים חדשים (בהגבלות הנ"ל) תמורת פרמיה של 4%.~~ זכות זו, בתוספת הסכמת האוצר לבטח הצמדה למדד על הלואות כנגד משכנתאות גם ללווים חדשים (בהגבלות הנ"ל) תמורת פרמיה של 4% לשנה, מבטלת למעשה את עקרון ההצמדה לכל המשכנתאות המכוונות וחלק מהמשכנתאות הפרטיות. הסדרים בין חלק מהבנקים האפותיקאים עם האוצר לביטוח כספים מגייסים בחו"ל, כנגד פיחות הל"י, איפשרו לפתור את בעית המשכנתאות הפרטיות שלא נכללו בהוראות הנ"ל של האוצר.

למעשה קיימת אפשרות לכל אזרח לקבל הלואה תמורת משכנתא לתקופה של עד 8 שנים ללא הצמדה ב-12% ובמקרים של משכנתאות פרטיות בתוספת עמלה חד פעמית בשיעור 4%.

ההלואה שאנו מקבלים בסך שני מיליון פרנקים שוייצריים מאפשרת לנו לבוא לעזרת רוכשי דירות ירושלמים בשוק הפרטי, דבר שמונע מהם את המרחק להתקשר עם בנקים אפותיקאיים שמשרדיהם בתל-אביב.



ובנוסף, דבר זה מאפשר לנו לחדש את פעילותנו בשטח הבניה הפרטית

שהוקפאה בעבר, ע"י מתן מימון ביניים לקבלנים והמרתו למשכנתאות ללקוחותיהם. 1,750,000 ל"י, שהיא התמורה של 2 מיליון הפרנקים השווייצריים, מיועדות לפעילות זו.

חמישה מיליון ל"י שאנו מגייסים כעת ע"י הנפקת אג"ח סדרה מס' 6, מיועדות למימון פעילותנו בשותפות עם משרד השיכון וחב' שיכון ופיתוח.

במסגרת הפעולות המשותפות האלה קבלנו על עצמנו ליצג את משרד השיכון בהתקשרויות עם 320 יוני הוילות בצפון מזרח ירושלים, בגבעת המבחר וע"י סנהדריה, שזכו בהגרלה שנערכה בין כאלפיים מועמדים.

קיבלנו על עצמנו גם לבצע את ההלוואות לבוני הוילות תוך תקופת הבניה, שתי הפכנה למשכנתאות לזמן ארוך. ס"ה המשוער של משכנתאות אלו הינו כ-8.5 מיליון ל"י. סכום זה ימומן ע"י משרד השיכון ועל-ידינו. טרם נקבע סופית איזה חלק מהלוואות אלו ימומן ע"י הבנק.

למרות שהתכנון מחדש של מפעל רמות-שרת טרם הסתיים, המשכנו והגברנו את פעילות השותפות עם חב' שיכון ופיתוח באתרים אחרים בעיר. הבניה ב-300 היח' בגונון ב' ובקרית מנחם, עליהן דווחתי בישיבתכם הקודמת, מתקדמת בקצב מזורז. נסתיימה בבית 80 היחידות לעולים בקרית מנחם, ואנו עומדים למסור אותן למשרד השיכון עד תום השנה האזרחית. 140 יחידות בגונון ב' - איכלוסן יחל באמצע שנת 1969 ויסתיים, כך אנו מקוים, בסופה. כן יסתיים באותה עת אכלוס 80 היחידות בגבעה הראשית בקרית מנחם. 140 היחידות בגונון ב' נמכרו כולן ותוך חודש-חודשיים נתחיל במכירת הדירות בגבעה הראשית בקרית מנחם. לאור מחסור הדירות בירושלים, אנו מצפים למכירה מזורזת גם של דירות אלה.

במסגרת 340 יחידות הדיור הנוספות שדווחתי עליהן בישיבתכם האחרונה, אנו עובדים כבר עתה ב-3 אתרים:

סן-סימון ב' - 118 יחידות, בנין רב-קומות בקרית יובל 32 יח' ו-22 יח' ד' ברח' הגדוד העברי. אנו עומדים להתחיל בהקמת כ-60 יח' ד' נוספות בשכ' רוממה. מתנהל מו"מ עם משרד השיכון וחב' שיכון ופיתוח על



הקמת כ-70 יח"ד בשכ' קטמון מ', רב-קומות בשכ' גבעת-אורן שיכלול 24 יח"ד וכ-70 יח"ד, עם מרכז מסחרי, בצפון מזרח ירושלים מול "גבעת התחמושת". אנו מצפים גם להחלטה בעתיד הקרוב על ייעוד ותכניות העבודה ברמות-שרת.

בכל המפעלים האלה אנו מיצגים את חב' וולפסון-קלור-מאיר. איני יכול לאמוד בשלב זה את הקף ההשקעה לזמן ארוך שתידרש מאתנו ומח' וולפסון-קלור-מאיר, בכל אופן השקעה זו אינה חורגת מההתחייבות של  $7 \frac{1}{4}$  מיליון ל"י, שהתחייבנו עליה במסגרת חוזה רמות-שרת שלב א'.

לפי האמור לעיל יש לצפות לגמר החשבונות של 80 היחידות לעולים עוד לפני תום השנה התקציבית. מימוש הרווחים בגוון ב' ובגבעה הראשית קרית-מנחם יחול בשנת 1969/70. כמובן שהרווחים האלו יתחלקו בין חב' שיכון ופיתוח, חב' וולפסון-קלור-מאיר וחב' תומר שלנו.

לצערי, לא הצלחנו להפעיל את בנית קרית יצחק וולפסון. רק בימים אלה מגישים אנו למוסדות המוסמכים את התכנון החדש של השכונה שתכיל כ-1,500 חדר ומרכזים מסחריים וציבוריים. אנו מקוים שבקבל בעתיד הקרוב ביותר את האישורים הדרושים מהמוסדות הנ"ל ונוכל להתקדם בתכנון המפורט ואולי להתחיל בפיתוח השטח באביב הבא. נוכל, לכן, להציע את הדירות למכירה, לא לפני הקיץ הבא.

נקוה שעקב העליה המוגברת והנהירה לירושלים הדרישה לדירות חדשות תימשך עוד מספר שנים וכתוצאה מכך נוכל לבנות ולמכור דירות אלה באותו קצב שהיינו יכולים לעשות לו התחלנו את בניתן לפני חצי שנה.

נמצאים בידינו הכספים הדרושים למימון התכניות שהתחייבנו להן. עם התקדמות התכנון ואמדני ההשקעה הדרושים לתכניות הנוספות שציינתי לעיל, נזדקק לכספים נוספים. אלה יבואו מהלואת בעלי המניות שעליה החלטתם לפני שנה ומהנפקת אג"ח נוספות שאנו מקוים כי יאושרו לנו ע"י האוצר.

במסגרת האישור העקרוני שבידינו לגיוס חמישה מיליון דולר בחו"ל גייסנו כפי שצויין לעיל שני מיליון פרנקים שוויצריים בלבד. אנו מבררים אפשרות לגיוס כספים נוספים. במידה ובירורים אלו ישאו פרי נגייס כספים אלה רק במידה ותהיינה לנו עיסקות נגדיות להבטחת החזרת הכספים ורווחיות סבירה.

בכבוד רב,

א. בודנצקין  
מנהל כללי

יד.

משרד השיכון  
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

1.1 דצ' 1967  
הקריה, ה' בכסלו תשכ"ח

7 בדצמבר 1967

633-04

לכבוד  
מ.א. בודנקין  
בנק "ירושלים"  
פרדסי בן-הלל 12, קומה ב', ירושלים.

א.ג.,

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

נודה לגם באם חוזילו להמציא לנו, תוך שבועיים, סקירה  
חמציחית וקצרה של מצב החברה ופעילותה בשנת התקציב 1967/68  
(כולל התכנית המתוכננת עד לסוף שנה זו) וכן התכנית המתוכננת  
לשנה 1968/69 (בבירור נהוגים כספיים ופיזיים).

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

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

העתק: מנכ"ל משרד השיכון

מסגר למנכ"ל משרד השיכון



UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO

UNIT TWO