

א'ר' - חדר פסקול ג'רמו ופנין - כח'ל

9.72 - 5.67

6046/ג



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - אזורים (חברה להשקעות
בפיתוח ובבנין) - כללי

מזהה פיזי: 6046/9-ג

מזהה פריט: 000p9sz

כתובת: 2-107-9-6-8

תאריך הדפסה 10/12/2017

6046/9

מועצה מנהלים - אזורים

נציגי המדינה : 1. י.מ. זגלי, משרד האוצר (יו"ר)

נציגי שו"פ : 1. א. כהנוב, מנכ"ל שו"פ

2. ש. פלג, משנה למנכ"ל, משרד השיכון

3. ש. ביבר, משרד השיכון

4. א. זילברמן, שיכון ופיתוח

אחרים :

1. ע. אשבל

2. ו. בק

3. מ. ב. גיטר

4. א. דברה

5. א. ל. דולצין

6. ש.פ. דורון

7. א. מנור

8. ב. רבינוב

5.8.1970

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

• • • • •

Y. Y. ZHANG, J. J. ZHANG, and J. J. ZHANG, *Journal of Polymer Science: Part A: Polymer Chemistry*, **34**, 1001 (1996).

• • •

• • • • •

• • •

• • •

• • • • •

• • • HCSR

• •

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובכנין בע"מ

390200

115-116

פרוסקול

מישיבת הועדה המרכזת של החברה שהתקיימה
ביום 3.9.72 במשרדה הרשום של החברה

נוכחים: ה"ה א. דוברת, יו"ר

א. כהנוב

ש. פלג

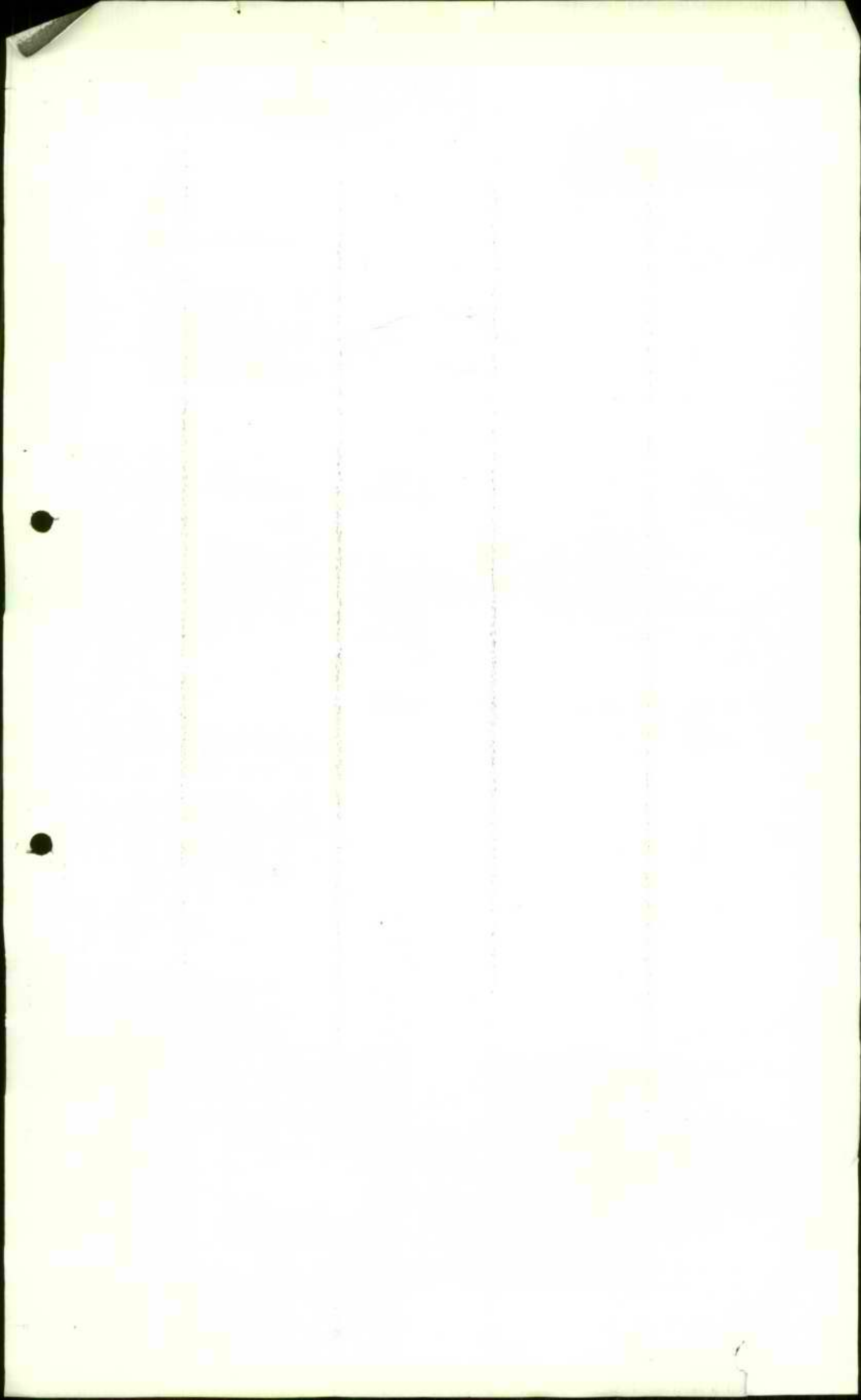
י. תמיר

החלט:

1. לערוב לבנק הפועלים בע"מ למרעון חובות של סקום (ישראל) בע"מ
לבנק בסכום של עד 500,000 ₪ בהתאם לתנאי החסכם שנוסחו
הוצג בפני הישיבה.

2. לייפות את כוחם של ה"ה י. תמיר וע. מאור לחתום בשם החברה על
כל המסמכים הדרושים בקשר למחן הערבות הנ"ל.


א. דוברת, יו"ר



3902
 3/10
 24.9.74
 חתום
 מנהל כללי

ט י ו ט ה

לכבוד
 מר א. כהנוב, מנהל כללי
 ב א ו
 א.נ.

הנדון: חב' אזוריס בע"מ - ערך המניות בנות - 1 לי שבירי החברה

1. מניות אזוריס בידי שו"פ

(א) מניות סוג א' בנות - 1 לי 2,500,000.- מיליון לי
 " " 4,034,300.- " " 10 לי
 " " 619,500.- " " 10 לי ע"ש ממשלת ישראל
 סה"כ 7,153,800.- מיליון לי

(ב) עיקר החמורה ע"ח מניות בוסתה ע"י קרקעות כלהלן :

עלות	הוצאות ורביית	הפרשה מסים	ס"ח עלות	מחיר משוערך	ערך משוערך
אדמות נחניה (נ"א) 800,000.-	72,000.-	68,000.-	940,000.-	4,800,000.-	3,860,000.-
אדמות סלמה (נ"א) 180,000.-	16,000.-	15,500.-	211,700.-	1,200,000.-	988,300.-
אדמות סלמה (נ"ב) 72,000.-	6,500.-	6,460.-	84,960.-	500,000.-	415,040.-
<u>1,052,000.-</u>	<u>94,700.-</u>	<u>89,960.-</u>	<u>1,236,660.-</u>	<u>6,500,000.-</u>	<u>5,263,340.-</u>
* רווח משוערך לאחר התאמת המחיר (נ"ד)					
				<u>(1,500,000.-)</u>	<u>(1,500,000.-)</u>
				<u>5,000,000.-</u>	<u>3,763,340.-</u>

* נכסים בסך משוערך של 6,5 לי הועברו בערך של 130% מר מניה ז"א בסכום של 5 מיליון לי.
פירוט השקעות שו"פ - לזכות הממשלה (נספח ה')

ע"ח הקצאת מניות שו"פ לממשלה - במניות 1,600,000.- לי
 ע"ח הקצאת מניות שו"פ לממשלה - בפרמיה על מניות 1,800,000.- לי
 ע"ח מקדון ל-30 שנה בחנאים המוסכמים לכך 1,600,000.- לי
 סה"כ 5,000,000.- לי

UNITED STATES
OF MICHIGAN, DISTRICT COURT
IN SENATE
JANUARY, 1900

REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE LAND OFFICE

1. LANDS BELONGING TO THE STATE

LANDS BELONGING TO THE STATE	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE STATE	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE STATE	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE STATE	1,000,000.00

2. LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES

LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

3. LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES

LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES

LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00
LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES	1,000,000.00

(ג) מניות בנות -10 ל" שבועות שו"מ ובבעלות המדינה נמכרו ל"מניב" בהנאים שנקבעו בין האוצר לבין חב" מניב על דעה שר השיכון, כמפורט במכתב רשות החברות הממשלתיות אלינו מיום 18.1.70. (מצ"ב צילום המכתב הנ"ל).

2. ערך המניות בנות -1 ל" שבידי החברה

(א) בסיסי הישוב אפשריים :

(1) מחיר הבורסה בבסיס להערכה - כמפורט בעבודתו של מר א. גליץ מ-ספטמבר 1971

לפיה ערך המניה נאמד ב-156.7% - סה"כ 3,925 מיליון ל"י.

(2) ישוב ערך ההשקעה מאז מאי 1964 עד דצמבר 1971 $(2.5 + 0.75 = 3.25$ מיליון ל"י)

לפי הנאי "מניב" $(3.25 \times 92 \times 55\% = 1.52$ מיליון ל"י)

(3) שיערוך נכסי החברה לשם הישוב חלקנו - 10%

3. בעיות ששיערוך ליום 31.12.71 :

13.30 מיליון ל"י	קרקעות
1.86 " "	השקעות בחברות שלובות
32.20 " "	עבודות בתהליך (מאז 1968 דא הולך רוחים)

ה נ ח ת :

0.32 מיליון ₪	רווח מצומצם אחרי מס 10% - חלקנו
0.76 " ל"י	עודפי שיערוך 50% (!) - חלקנו
1.08 מיליון ל"י	
2.66 " "	הערך במנקסני של המניות
3.74 מיליון ל"י	סה"כ

4. ס י כ ו מ

בהנחה שעודפי שיערוך בשיעור של 50% היא אופטימית למדי נוכח העובדה שחלק מהקרקעות נרכשו לאחרונה הרי, ההערכה לפי בוחן זה נראית אופטימית למדי. אי לכך בסיס הישוב לפי מחיר הבורסה נשאר בבסיס ריאלי ומתאים ביותר מבין הבורות המפורטות לעיל.

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the problem and the objectives of the research.

2. The second part of the report is a detailed description of the methods used in the study.

- (a) The first method used was a survey of the population. This was done by sending out questionnaires to a large number of people. The results of the survey were then analyzed statistically.
- (b) The second method used was a series of experiments. These were designed to test the hypotheses that were formulated in the first part of the report. The results of the experiments were also analyzed statistically.
- (c) The third method used was a series of interviews. These were conducted with a small number of people who were chosen to represent the population. The results of the interviews were also analyzed statistically.

3. The third part of the report is a discussion of the results of the study.

The results of the study show that there is a significant difference between the two groups. This difference is due to the fact that the first group was exposed to a higher level of stress than the second group.

Group 1	10.0
Group 2	5.0
Group 3	15.0
Group 4	20.0
Group 5	25.0
Group 6	30.0
Group 7	35.0
Group 8	40.0
Group 9	45.0
Group 10	50.0

4. The fourth part of the report is a conclusion.

The conclusion of the study is that there is a significant difference between the two groups. This difference is due to the fact that the first group was exposed to a higher level of stress than the second group. The results of the study suggest that there is a need for further research in this area.

**הנדון: חברת אזורים בע"מ כאחד המכשירים לקידום
משימות שיכון ופיתוח לישראל בע"מ**

כללי

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ כורע כלכלית של המפעלה לקידום משימות פמלכיות בתחום הבניה והשיכון.
עמדה מראשית צעדיה על הצורך להשתלב בגופים כלכליים העוסקים בתחומי הבניה ולסייע בפיתוחם כדי
שתוכל לשמש כמנוף יעיל בגיוס הון צבורי והשקלתו להגשמת המשימות המופלות עליה.

חולרות החברה "אזורים בע"מ"

במסגרת פעילות זו נפנית החברה עם מיוסדיה של חברת "אזורים בע"מ" ואף נטלה חלק פעיל בתכנון הפיפון
של החברה בהקמתה והתפתחותה כמפורט לעיל.

א. הבסיס המהפחחי לתקפת החברה

(1) אזורי המפעלה

בבסיס לבצוע התקפת של החברה משטות החלטות המפעלה מיום 17 בנובמבר 1963 "98 (כל/18)
1-25 בינואר 1969 "249 (כל/58).

(2) המטרה המאפשרת

החברה תרכוש קרקעות חפמם את הקרקעות תבנה עליהן מבנים, לאשכרה ולמבירה.

ב. מבנה הון המניות (לירות ישראליות)

מספר המניות	רשום	תחום	נפרע	
2,500,000.-	2,500,000.-	2,500,000.-	2,500,000.-	מניות סוג א' בנות 1 ל"כ"א
2,500,000.-	2,500,000.-	2,500,000.-	2,500,000.-	מניות סוג ב' בנות 1 ל"כ"א
20,000,000.-	20,000,000.-	20,000,000.-	20,000,000.-	מניות בנות 10 ל"כ"א
7,000,000.-	25,000,000.-	25,000,000.-	25,000,000.-	

ג. השקעות בקלי המניות (לירות ישראליות)

סוג המניות	ס"ח	שו"ס	הכשרת היסוד	כלל	בידי האוצר	שונים
סוג א'	2,500,000.-	2,500,000.-				
סוג ב'	2,500,000.-		2,500,000.-			
רגילות	20,000,000.-	1,534,300.-	2,193,430.-	1,000,000.-	619,500.-	12,652,770.-
ס ה"כ	25,000,000.-	4,034,300.-	5,693,430.-	1,000,000.-	619,500.-	13,652,770.-
6,693,430						

ד. התחלפות המניות (מספר מניות)

סוג המניות	ס"ח	שו"ס	הכשרת היסוד	כלל	מחזור	אג"מ
סוג א' בנות 1	2,500,000.-	2,500,000.-				
סוג ב' "	2,500,000.-		2,500,000.-			
רגילות כח 10	2,000,000.-	153,430.-	319,343.-	100,000.-	61,950.-	1,365,277.-
ס ה"כ	7,000,000.-	2,653,430.-	2,819,343.-	100,000.-	61,950.-	1,365,277.-
מחזור השליטה	100%	38,0%	40,2%	1,4%	0,9%	19,5%

ה. הזכות למנות מנהלים

בעלי מניות	לפי השקעה במועד	על פי זכויות פיגור
בעלי מניות א'	16%	30%
בעלי מניות ב'	27%	30%
בעלי מניות רגילות (לרבות שו"ס, כלל ושחיים) עד ס ה"כ	57%	30%
נציג במסעלה, כיו"ר		10% (100%)

ז. למסעלה (שו"ס + נציג המסעלה) 40% שליטה

בעבר מנחה במועצת המנהלים 10 חברים ובה החזיקו 4 חברי שו"ס ונציג המסעלה 50% השליטה באגודה כנגד השקעה שו"ס של 16% - 20% מתוך המניות בלבד.
לפי תקנה 67 - המספר המינימלי של המנהלים הוא 7 - לפי כך גבולות השליטה של המסעלה באגודה באמצעות חברי שו"ס ונציגה במועצת המנהלים הם בין 70% (7 מנהלים) ל-40% (13 מנהלים).

(*) למסעלה (שו"ס + נציג המסעלה) 40% שליטה...

1. ה-1 סכום קרקעות המדינות/השוכרים לאזורי

עלות	הוצאות ורביית	הפרשה פסי	פ"ה עלות	פחיר פשוט	עודף פשוט
אדמות נחניה (נ"א) 800,000.-	72,000.-	68,000.-	840,000.-	4,800,000.-	3,860,000.-
אדמות טלבה (נ"א) 180,000.-	16,000.-	15,500.-	211,700.-	1,200,000.-	900,000.-
אדמות טלבה (נ"ב) 72,000.-	6,500.-	6,860.-	84,960.-	500,000.-	415,040.-
ס"ה כ 1,052,000.-	94,700.-	89,960.-	1,236,660.-	6,500,000.-	5,263,340.-
* רוח שערך לאחר התקנת המזיר (נ"ד)					
			3,763,340.-	(1,500,000.-)	(1,500,000.-)
			5,000,000.-	5,000,000.-	3,763,340.-

* נכסים בסך שערך של 6,5 מיליון לי הועברו בערך של 130% פר פניה ז"א בסכום של 5 מיליון לי.

פירות השקעות שו"ס - לזכות הפעלה (נכס ה')

פ"ה הקצאת מניות שו"ס לפעלה - בפניות	1,600,000.-
פ"ה הקצאת מניות שו"ס לפעלה - בפריית על מניות	1,800,000.-
פ"ה שקדון ל-30 שנה נחזאים המוסכמים לכך	1,600,000.-
ס"ה כ	5,000,000.-

פעילות החברה ורווחיותה

בסך ארבע שנות קיומה ינקה החברה את עיקר הרווח הגלום שלה שנה בין 3.5 מיליון בקירוב ב-1965 לבין 1.7 מיליון לי ב-1968, מהשקעות פיננסיות ולא מפעילות יעודיות.

הלחץ הגובר לשיכון העליה וחיפוש המטבים להפעלת הכניות הבניות לחברה הביאו בעקבותיהם בהשקעתנו לשינוי בהרכב בקלי המניות של החברה עקב רבישת מניות "הכשרת הישוב" על ידי "כלל", לראדגון פ"ה ולחכנון חדש של הפעלה החברה באחומי היעוד שלה.

שיכון ופיתוח בע"מ יזמה ונטלה חלק פעיל בשינויים הנ"ל והעבודה המתוכננת באזורי בע"מ מתחלבת בחלק מפעילות שו"ס בהגשמת השיפוט הכסלכחיות של השיכון בארץ בשנות השב"ס.

שיכון ופיתוח והשקעותיה בחברות שכון ומקרקעין ובנקים לשאבתאוח כגוף כלכלי הומוגני ומגובש

א. השקעות החברה בגופים כנ"ל ליום 31.3.69

(1) אזורי	4,034,300.-	לי
(2) בנק טעחות	5,583,161.-	"
(3) בנק ירושלים	1,300,000.-	"
(4) החברה לפתוח לוד	620,000.-	"
(5) מקרקעי מרכז בע"מ	501,742.-	"
(6) החברה לפתוח קריה נורדאו	124,159.-	"

ב. שיכון ופיתוח בע"מ בעבודהה העצמאית ובפעילותה הסולכת עם גופים אנ"ל ועם שותפיה בעסקות השותפות השונות פחוה כיום, לדעחנו, מכיוון שכלכתי רב ערך ומנוף לגיוס הון ולהפעלה הבניה הולית בשטגרת התכנון המטעלתי הכולל של השכון והבניה בארץ.

סיכום

א. החלטת ועדת הדיים לענייני כלכלה מיום 18 באגבט 1968 בדבר הקידי חברה שו"מ קבועות בסעיף 15 "לבנוח דירות קממיות לפי הכניה סדרד השיכון בשטגרת חבניה להסכון, או בשותפות עם חברות שיכון ציבוריות או עם גורמים אחרים".

להנחיה זו עלינו להוסיף ולחזויר את המציאות הקיימת לפיה החברה מארגנת בניה בשותפות עם חברות בניה ציבוריות גדולות כגון שיכון עובדים, רסקו, טח"ב וכיו"ב פרוייקטים בהיקף קבד.

עבודות אלה משתייכות מסגרות בעטיות פתאיות בגין הדיבתם מבולות ההיקף ותאופי של עיסקא משותפת רבילה.

מכאן המסקנה שכיוון התפתחות החברה כמסבד בסעיף 1 לדו"ח זה הינו מחוייב המציאות.

ב. כאמור בסעיף 2ה' דלעיל קבלה המטעלה 5 מליון לי המורה הערך המסוער של הקרקעות במך 6.5 מליון לי - לשכון אחת - ממוס ההשקעה במחיר הנומינלי של הסניות סומן בחובו המטע של 1.5 מליון לי למי ערך סערוך הקרקע לתאריך הקמת החברה.

ג. רכישת הסניות של "אזורי בע"מ" על ידי שו"מ הביאה בזמנו להפעלה ישראל רווחי עערוך במך 3.8 מליון לי בקירובו

ד. בעטיות שו"מ בע"מ בהשקעותיה ב"אזורי בע"מ - דהיינו - גיצול חברה זו כמכשיר לקידום ומימוש הבניה להשגרת מחד ולגיוס חון צבורי לפרוייקטים מכלכתיים נוספים בהחום השיכון והבניה מאידך,

החלו להתכנס עם ראיון החברה.

יתר על כן, לא נראה לי כיצד ניתן יהיה להגיע להסעלה המרויכת של בניה להסכרת דירות טרופטות
(DORMITORY) בלעדי הסליטה בחברה המבצעת.

ה. נוכח אופיית הכלכלי והסוציאלי של חברת ש"ם על השקעותיה, כמסבר במקיף 3 דלעיל, נראה לנו
שכל נמיון למכור חלק מהשקעות החברה יבצע בערכה הכלכלי של ש"ם ובשווי מניומיה. אי לכך, אם
נבזר למכור, הרי צריך וכדאי בכל הבחינה לפתש את זרכו של בוף כלכלי קלט כ- 10%
מאשר למרק חלקים מכנו ועל ידי כך לצמצם את הערך הכולל של המכוש.

פרוטוקול

מישיבת הוועדה המרכזת של החברה
שהתקיימה ביום 6.7.72

נוכחים: ה"ח א. דוברת, יו"ר
א. כהנא
י. חסיד

י. ארנון, עו"ד
ע. מאור, חשב
ג. קוריצקי, מזכיר

א. לוגות צעירים

1. פר חסיד מוסר כי החברה בונה שנה כ- 1,000 יחידות דיור במסגרת התכנית לבניה לוגות צעירים ולא 1,200 כפי שתוכנן מראש.
החלה מכירה ב- 4 אחידות: רמלה, מתח-תקוה, נתניה ואשדוד. ההרשמה היא גם בקצוות וגם במרכזי החברה. המכירות ברמלה ובאשדוד די חלשות.
רוב הבניה נעשה על קרקעות של החברה ולא על קרקעות שהוקצו לצורך זה ע"י משרד השכון ומנהל מקרקעי ישראל.
פנו אלינו בבקשה להתחיל בחכנות לבניה בפחזור שני בחיפה של 500 - 600 יחידות דיור. מציע לקבל החלטה חיובית בנושא זה, בהנאי שיקצו לנו קרקעות לצורך בניה השלב השני.

החלטות

1. לאשר המסך בניה בשלב ב' לוגות צעירים בחיפה של 500 - 600 יחידות דיור, בהנאי שיקצו לחברה קרקעות לצורך בניה שלב זה.

2. החלטות

1. לפי בקשת משרד השכון לקבל חלואה בסך - 570,000. ל"פאח"טפחות" בנק מסכנותאוח לישראל בע"מ בקשר לפיפון 114 יחידות, בסך - 5,000. ל"פח"ד.
לחסיין אח סנהלי החברה לתתם על כל המסמכים שיידרשו בקשר לכך.

ב. מנשיה

1. מר חסיד: יש במנשיה 3.5 דונם המיועדים לבניה בנין משרדים. הובע ל"כלל" ע"י גבור לחכנס כשותף ב- $\frac{1}{3}$ בעסקה זו (ה- $\frac{1}{3}$ השלישי הוא של קבוצה ברתחית); "כלל" מעונינת ש"אזורים" תכנס כשותפה במקומה בהנאי ש"כלל" תקבל 2,400 מ"ר משרדים ב- 10% ממחיר השוק ולא פחות ממחיר העלות. תנאים השווים לתנאים שהקבל גבור בעסקה.
יש כבב רשיון לבניה וכן אזור מחוועדה לווסות תבניה כיוון שהצענו לבנות את החלק העליון ממלחה (בשיטה חדשה).

החלטות

1. לחכנס בשותפות ב- $\frac{1}{3}$ לעסקה של תבניה במנשיה ביחד עם גבור והקבוצה הברתחית.
2. להעניק ל"כלל", בתור יזם, אפשרות לקבל 2,400 מ"ר משרדים בהנחה של 10% ממחיר השוק ולא פחות ממחיר העלות.

ג. תחל"ט:

להשקיע 5 מליון ל"ב קניה אגרות מלווה בטחון.

ד. בניה בשיטת L.D.B

מ"ר המירו: בחברה כח של מודול בטון אנו עושים שותפות עם פקר פלדה להקמת שותפות
לשם בצוק עבודות בניה בשיטת L.D.B
מסיע לבנות בהדד 160 יחידות עבור משרד השכון בשיטה הנ"ל באמצעות השותפות
בחור הקבלן.

מסיע לערוך את המרויקט בשני שלבים. השלב הראשון יהיה חוזה ההתקשרות למכירת
הדירות בין אזורים ומשרד השכון והשלב השני - חוזה יסיר בין הקבלן ומשרד
השכון.

ה. תחל"ט:

לאשר את הפעם מ"ר חסיד.

ו. זכויות חתימה

א. הוחלט להעניק זכות החתימה למ"ר רוד ליכטנשטיין על חוזים עם קבלנים ומפקים,
ביחד עם כל אחד ממורשי החתימה של החברה.

ב. לבטל את זכות החתימה של ד"ר א. גאמן בחברה, כיוון שהחל לכהן כמנהל.

ז. חלואה עבור גכסי יוחל

החל"ט:

לאשר לגכסי יוחל חברה בע"מ קבלת חלואה בסך - 2,000,000 לבריבים שנתיים של 15%
לסנה ובחוספת עמלה חד פעמית בשעור של 6%.

לקבל מבנק לסחר חוץ בע"מ שירות בנקאית לצורך תשלום החזרת החלואה זו.

ח. העברת מניות

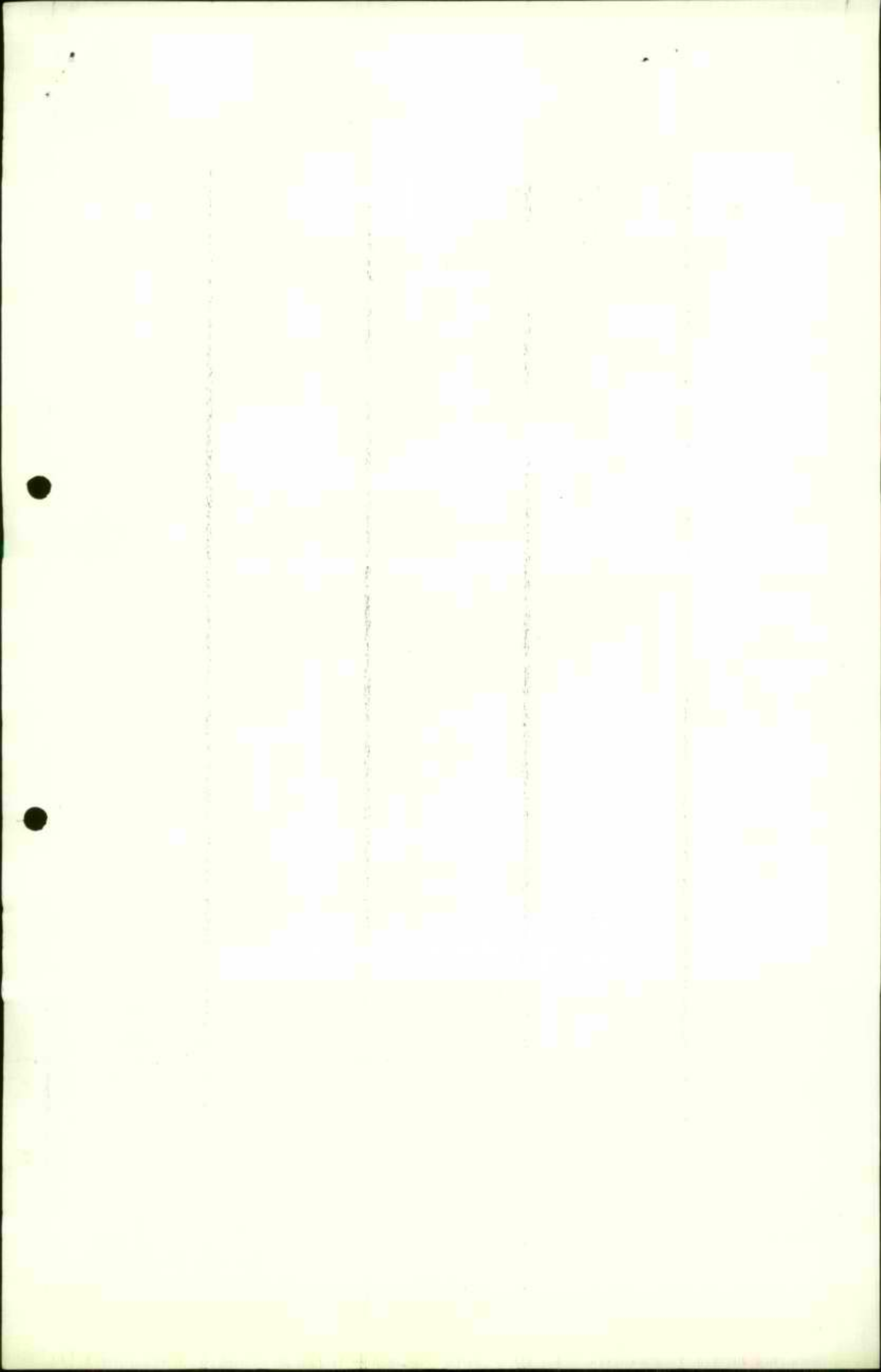
החל"ט:

לאשר העברת מניות בחברה כמפורט להלן:

העברת 400 מניות רגילות ממס' 1908301 עד מס' 1908701
מ"ר קירשטיין לחברה לרישומים
של בנק דיסקונט.

העברת 6 מניות רגילות ממס' 17751 עד מס' 17756
ממס' יהודיה סלמד לחברה
לרישומים של בנק דיסקונט.

העברת 170 מניות רגילות ממס' 1254347 עד מס' 1254516
מהחברה לרישומים של בנק
דיסקונט לגברת אלה מאחלר.



✓ 15
 1/2
 1/4
 1/8
 1/16
 1/32
 1/64
 1/128
 1/256
 1/512
 1/1024
 1/2048
 1/4096
 1/8192
 1/16384
 1/32768
 1/65536
 1/131072
 1/262144
 1/524288
 1/1048576
 1/2097152
 1/4194304
 1/8388608
 1/16777216
 1/33554432
 1/67108864
 1/134217728
 1/268435456
 1/536870912
 1/1073741824
 1/2147483648
 1/4294967296
 1/8589934592
 1/17179869184
 1/34359738368
 1/68719476736
 1/137438953472
 1/274877906944
 1/549755813888
 1/1099511627776
 1/2199023255552
 1/4398046511104
 1/8796093022208
 1/17592186044416
 1/35184372088832
 1/70368744177664
 1/140737488355328
 1/281474976710656
 1/562949953421312
 1/1125899906842624
 1/2251799813685248
 1/4503599627370496
 1/9007199254740992
 1/18014398509481984
 1/36028797018963968
 1/72057594037927936
 1/144115188075855872
 1/288230376151711744
 1/576460752303423488
 1/1152921504606846976
 1/2305843009213693952
 1/4611686018427387904
 1/9223372036854775808
 1/18446744073709551616
 1/36893488147419103232
 1/73786976294838206464
 1/147573952589676412928
 1/295147905179352825856
 1/590295810358705651712
 1/1180591620717411303424
 1/2361183241434822606848
 1/4722366482869645213696
 1/9444732965739290427392
 1/18889465931478580854784
 1/37778931862957161709568
 1/75557863725914323419136
 1/151115727451828646838272
 1/302231454903657293676544
 1/604462909807314587353088
 1/1208925819614629174706176
 1/2417851639229258349412352
 1/4835703278458516698824704
 1/9671406556917033397649408
 1/19342813113834066795298816
 1/38685626227668133590597632
 1/77371252455336267181195264
 1/154742504910672534362390528
 1/309485009821345068724781056
 1/618970019642690137449562112
 1/1237940039285380274899124224
 1/2475880078570760549798248448
 1/4951760157141521099596496896
 1/9903520314283042199192993792
 1/19807040628566084398385987584
 1/39614081257132168796771975168
 1/79228162514264337593543950336
 1/158456325028528675187087900672
 1/316912650057057350374175801344
 1/633825300114114700748351602688
 1/1267650600228229401496703205376
 1/2535301200456458802993406410752
 1/5070602400912917605986812821504
 1/10141204801825835211973625643008
 1/20282409603651670423947251286016
 1/40564819207303340847894502572032
 1/81129638414606681695789005144064
 1/162259276829213363391578010288128
 1/324518553658426726783156020576256
 1/649037107316853453566312041152512
 1/1298074214633706907132624082305024
 1/2596148429267413814265248164610048
 1/5192296858534827628530496329220096
 1/10384593717069655257060992658440192
 1/20769187434139310514121985316880384
 1/41538374868278621028243970633760768
 1/83076749736557242056487941267521536
 1/166153499473114484112975882535043072
 1/332306998946228968225951765070086144
 1/664613997892457936451903530140172288
 1/1329227995784915872903807060280344576
 1/2658455991569831745807614120560689152
 1/5316911983139663491615228241121378304
 1/10633823966279326983230456482242756608
 1/21267647932558653966460912964485513216
 1/42535295865117307932921825928971026432
 1/85070591730234615865843651857942052864
 1/170141183460469231731687303715884105728
 1/340282366920938463463374607431768211456
 1/680564733841876926926749214863536422912
 1/1361129467683753853853498429727072845824
 1/2722258935367507707706996859454145691648
 1/5444517870735015415413993718908291383296
 1/10889035741470030830827987437816582766592
 1/21778071482940061661655974875633165533184
 1/43556142965880123323311949751266331066368
 1/87112285931760246646623899502532662132736
 1/174224571863520493293247799005065324265472
 1/348449143727040986586495598010130648530944
 1/696898287454081973172991196020261297061888
 1/1393796574908163946345982392040522594123776
 1/2787593149816327892691964784081045188247552
 1/5575186299632655785383929568162090376495104
 1/11150372599265311570767859136324180752990208
 1/22300745198530623141535718272648361505980416
 1/44601490397061246283071436545296723011960832
 1/89202980794122492566142873090593446023921664
 1/178405961588244985132285746181186892047843328
 1/356811923176489970264571492362373784095686656
 1/713623846352979940529142984724747568191373312
 1/1427247692705959881058285969449495136382746624
 1/2854495385411919762116571938898990272765493248
 1/5708990770823839524233143877797980545530986496
 1/11417981541647679048466287755595961091061972992
 1/22835963083295358096932575511191922182123945984
 1/45671926166590716193865151022383844364247891968
 1/91343852333181432387730302044767688728495783936
 1/182687704666362864775460604089535377456991567872
 1/365375409332725729550921208179070754913983135744
 1/730750818665451459101842416358141509827966271488
 1/1461501637330902918203684832716283019655932542976
 1/2923003274661805836407369665432566039311865085952
 1/5846006549323611672814739330865132078623730171904
 1/11692013098647223345629478661730264157247460343808
 1/23384026197294446691258957323460528314494920687616
 1/46768052394588893382517914646921056628989841375232
 1/93536104789177786765035829293842113257979682750464
 1/187072209578355573530071658587684226515959365500928
 1/374144419156711147060143317175368453031918731001856
 1/748288838313422294120286634350736906063837462003712
 1/1496577676626844588240573268701473812127674924007424
 1/2993155353253689176481146537402947624255349848014848
 1/5986310706507378352962293074805895248510699696029696
 1/11972621413014756705924586149611790497021399392059392
 1/23945242826029513411849172299223580994042798784118784
 1/47890485652059026823698344598447161988085597568237568
 1/95780971304118053647396689196894323976171195136475136
 1/191561942608236107294793378393788647952342390272950272
 1/383123885216472214589586756787577295904684780545900544
 1/766247770432944429179173513575154591809369561091801088
 1/1532495540865888858358347027150309183618739122183602176
 1/3064991081731777716716694054300618367237478244367204352
 1/6129982163463555433433388108601236734474956488734408704
 1/12259964326927110866866776217202473468949912977468817408
 1/24519928653854221733733552434404946937899825954937634816
 1/49039857307708443467467104868809893875799651909875269632
 1/98079714615416886934934209737619787751599303819750539264
 1/196159429230833773869868419475239575503198607639501078528
 1/392318858461667547739736838950479151006397215279002157056
 1/784637716923335095479473677900958302012794430558004314112
 1/1569275433846670190958947355801916604025588861116008628224
 1/3138550867693340381917894711603833208051177722232017256448
 1/6277101735386680763835789423207666416102355444464034512896
 1/12554203470773361527671578846415332832204710888928069025792
 1/25108406941546723055343157692830665664409421777856138051584
 1/50216813883093446110686315385661331328818843555712276103168
 1/100433627766186892221372630771322662657637687111424552206336
 1/200867255532373784442745261542645325315275374222849104412672
 1/401734511064747568885490523085290650630550748445698208825344
 1/803469022129495137770981046170581301261101496891396417650688
 1/1606938044258990275541962092341162602522202993782792835301376
 1/3213876088517980551083924184682325205044405987565585670602752
 1/6427752177035961102167848369364650410088811975131171341205504
 1/12855504354071922204335696738729300820177623950262342682411008
 1/25711008708143844408671393477458601640355247900524685364822016
 1/51422017416287688817342786954917203280710495801049370729644032
 1/102844034832575377634685573909834406561420991602098741459288064
 1/205688069665150755269371147819668813122841983204197482918576128
 1/411376139330301510538742295639337626245683966408394965837152256
 1/822752278660603021077484591278675252491367932816789931674304512
 1/1645504557321206042154969182557350504982735865633579863348609024
 1/3291009114642412084309938365114701009965471731267159726697218048
 1/6582018229284824168619876730229402019930943462534319453394436096
 1/13164036458569648337239753460458804039861886925068638906788872192
 1/26328072917139296674479506920917608079723773850137277813577744384
 1/52656145834278593348959013841835216159447547700274555627155488768
 1/105312291668557186697918027683670432318895095400549111254310975536
 1/210624583337114373395836055367340864637790190801098222508621951072
 1/421249166674228746791672110734681729275580381602196445017243902144
 1/842498333348457493583344221469363458551160763204392890034487804288
 1/1684996666696914987166688442938726917102321526408785780068975608576
 1/3369993333393829974333376885877453834204643052817571560137951217152
 1/6739986666787659948666753771754907668409286105635143120275902434304
 1/13479973333575319897333507543509815336818572211270286240551804868608
 1/26959946667150639794667015087019630673637144422540572481103609737216
 1/53919893334301279589334030174039261347274288845081144962207219474432
 1/107839786668602559178668060348078522694548577690162289924414438948864
 1/215679573337205118357336120696157045389097155380324579848828877897728
 1/431359146674410236714672241392314090778194310760649159697657755795456
 1/862718293348820473429344482784628181556388621521298319395315511590912
 1/1725436586697640946858688965569256363112777243042596638790631023181824
 1/3450873173395281893717377931138512726225554486085193277581262046363648
 1/6901746346790563787434755862277025452451108972170386555162524092727296
 1/13803492693581127574869511724554050904902217944340773110325048185454592
 1/27606985387162255149739023449108101809804435888681546220650096370909184
 1/55213970774324510299478046898216203619608871777363092441300192741818368
 1/110427941548649020598956093796432407239217743554726184882600385483636736
 1/220855883097298041197912187592864814478435487109452369765200770967273472
 1/441711766194596082395824375185729628956870974218904739530401541934546944
 1/883423532389192164791648750371459257913741948437809479060803083869093888
 1/1766847064778384329583297500742918515827483896875618958121606167738187776
 1/3533694129556768659166595001485837031654967793751237916243212335476375552
 1/7067388259113537318333190002971674063309935587502475832486424670952751104
 1/14134776518227074636666380005943348126619871175004951664972849341905502208
 1/28269553036454149273332760011886696253239742350009903329945698683811004416
 1/56539106072908298546665520023773392506479484700019806659891397367622008832
 1/113078212145816597093331040047546785012958969400039613319782794735244017664
 1/226156424291633194186662080095093570025917938800079226639565589470488035328
 1/452312848583266388373324160190187140051835877600158453279131178940976070656
 1/904625697166532776746648320380374280103671755200316906558262357881952141312
 1/1809251394333065553493296640760748560207343510400633813116524715763904282624
 1/3618502788666131106986593281521497120414687020801267626233049431527808565248
 1/7237005577332262213973186563042994240829374041602535252466098863055617130496
 1/14474011154664524427946373126085988481658748083205070504932197726111234260992
 1/28948022309329048855892746252171976963317496166410141009864395452222468521984
 1/57896044618658097711785492504343953926634992332820282019728790904444937043968
 1/115792089237316195423570985008687907853269984665640564039457581808889874087936
 1/231584178474632390847141970017375815706539969331281128078915163617779748175872
 1/463168356949264781694283940034751631413079938662562256157830327235559496351744
 1/926336713898529563388567880069503262826159877325124512315660654471118992703488
 1/1852673427797059126777135760139006525652319754650249024631321308942237985406976
 1/3705346855594118253554271520278013051304639509300498049262642617884475970813952
 1/7410693711188236507108543040556026102609279018600996098525285235768951941627904
 1/148213

משרד השיכון

לשכת החברות - היחידה הכלכלית

"אזורים" חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ -

מכירת המניות שבידי שו"פ לחברת "מניב"

1. כ ל ל י

"אזורים" חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ נתאגדה על פי החלטת ועדת השרים לעניני כלכלה מס' 98 מה- 17.11.63 ומס' 249 מיום 24.3.64 ב- 7.4.64. מטרת החברה כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות אלו היא לגייס כספים בשוק החופשי לשם ביצוע השקעות בפיתוח קרקע ובבנין. הונה הרשום של החברה הוא 25 מליון ל"י.

בחילת מאי 1964 הנפיקה החברה מניות רשומות על שם בערך נקוב של 17 מליון ל"י מזה: לחברת שיכון ופיתוח הוקצו לפי ערכן הנקוב 2,500,000 מניות א' בנות - 1 ל"י כ"א ו- 250,000 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כ"א. בסה"כ 5,000,000 ל"י ולחברת הכשרת היישוב הוקצו לפי ערכן הנקוב 2,500,000 מניות ב' בנות - 1 ל"י ו- 250,000 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כל אחת. בסה"כ 5,000,000 ל"י. יתרת המניות בסך 7 מליון ל"י הוקצו לחברות השקעה במניות רגילות בנות - 10 ל"י ערך נקוב כל אחת.

חברת שיכון ופיתוח והכשרת היישוב שילמו עבור המניות בחב' אזורים בקרקעות. המקרקעין שהועברו משיכון ופיתוח ל"אזורים" עבור המניות בחב' "אזורים" בערך נקוב של 5,000,000 ל"י הוערכו ע"י שמאי במועד ההעברה (מאי 1964) ב- 6.49 מליון ל"י והמקרקעין של הכשרת היישוב שהועברו ל"אזורים" מאותה סיבה הוערכו ב- 6.48 מליון ל"י. מחיר הרכישה הנמוך של הקרקעות משו"פ ומהכשרת היישוב הותירה בידי החברה רזרבה סמויה (ע"פ הערכת השמאים). עובדה זו צויינה בתשקיף שבו הוצעה לציבור רכישה 800,000 מניות של החברה בנות - 10 ל"י כ"א וכנראה שהיה בכך כדי לעודד את הפצת המניות של החברה בשוק הכספים.

בדו"ח מבקר המדינה על "אזורים" - חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ מספטמבר 1969, נמסר כי חלק מהרזרבה הסמויה מומש על ידי כך שהחברה החזירה לאחת החברות המיסדות כמחצית הנכסים שנמכרו לה תמורת מניותיה. על פי הסכם מיוני 1965 נמכרו הנכסים בחזרה במחירי ההערכות של השמאים אשר היו גבוהים כאמור מהמחירים שלפיהם נקנו אותם הנכסים במאי 1964 על ידי החברה. התמורה עבורם הסתכמה ב- 2,744,280 ל"י לעומת סך 2,113,952 ל"י ששילמה בעדם אזורים. הרווח ברוטו שמומש הסתכם איפוא ב- 630,328 ל"י. בדו"ח הנדון לא מצאנו איזו מהחברות המיסדות היתה השותף לעיסקה שתוארה לעיל (נראה לנו שהכוונה לחברת הכשרת היישוב).

There are two main types of...

1. The first type is...

2. The second type is...

Most of the time, the first type is used when the data is not too large and the results are not too complex. It is a simple and straightforward method that is easy to understand and use. The second type is used when the data is large and the results are complex. It is a more advanced method that requires more knowledge and skill to use.

The first type is used when the data is not too large and the results are not too complex. It is a simple and straightforward method that is easy to understand and use. The second type is used when the data is large and the results are complex. It is a more advanced method that requires more knowledge and skill to use.

The first type is used when the data is not too large and the results are not too complex. It is a simple and straightforward method that is easy to understand and use. The second type is used when the data is large and the results are complex. It is a more advanced method that requires more knowledge and skill to use.

The first type is used when the data is not too large and the results are not too complex. It is a simple and straightforward method that is easy to understand and use. The second type is used when the data is large and the results are complex. It is a more advanced method that requires more knowledge and skill to use.

עד כה הנפיקה חברת "אזורים" 2,000,000 מניות רגילות בנות -10 ל"י כ"א (וזאת מלבד 5,000,000 מניות רגילות א' וב' בנות -1 ל"י כ"א) מניות אלו נסחרות בבורסה ושערן ב- 25.1.70 היה 77.5% מערכן הנקוב. יצויין כי במועד ההנפקה חלק מהמניות נמכר בפרמיה והפרמיה מהנפקת המניות בנכוי הוצאות הנפקה הסתכמה בכ- 520 אלף ל"י. יתכן שהירידה בשער המניות בבורסה הושפעה מהפעילות הדלה של החברה.

הערך המאזני של נכסי חב' אזורים ב- 31.12.68 הסתכם בכ- 27.9 מליון ל"י מזה: כ- 14 מליון ל"י מקרקעין וכ- 10 מליון ל"י רכוש שוטף שהוא המקור למרבית ההכנסות של החברה. ניתוח צד ההון וההתחייבויות מלמד כי כ- 25.8 מליון ל"י הם הון עצמי וקרנו ויתרת 2.1 מליון ל"י הן התחייבויות שוטפות והפרשות.

לאחרונה נמסר כי חב' "מניב" רכשה את מניות הכשרת היישוב שהיו בבעלותה. להלן ברצוננו להתייחס להצעה לרכישת מניות "אזורים" שבידי שו"פ ע"י חברת "מניב".

מכירת מניות "אזורים" שבידי שו"פ לחב' "מניב"

2.

במכתבם של החשב הכללי מר י. רויין ומנהל רשות החברות מר י. סלמן מיום 18.1.70 אל יו"ר דירקטוריון שו"פ מר ד. סנה ומנהל שו"פ מר א. כהנוב נמסר כי "שר השיכון במכתבו מה- 5.1.70 אישר סכום דברים שנתקבל בין האוצר לבין חברת מניב לפיו תמכרנה מניות חברת אזורים הרשומות בשם מדינת ישראל ובשם חברת שיכון ופיתוח לחב' מניב בערכן הנקוב" (ההדגשה שלנו). בהמשך המכתב נרשם "נודה לכס אם תודיעונו בחוזר על הסכמת מוסדותיה של חברתכם לעסקה הנדונה".

מאחר ועד לתאריך בו נכתב המכתב (18.1.70) העיסקה לא קיבלה את אישור המוסדות המוסמכים של החברה חשוב יהיה לדעתנו לתת את הדעת לשאלת המחיר בו מוצע למכור לחב' "מניב" את מניות "אזורים" שבידי שיכון ופיתוח.

חלק ממניות חב' אזורים (מניות רגילות בנות -10 ל"י כ"א) נסחרות בבורסה ומחירן ב- 25.1.70 היה כאמור 77.5% ממחירן הנקוב. בגלל מעמדה המיוחד של שו"פ בחב' אזורים בזכות היקף המניות שבידה ובעיקר בזכות השליטה שמניות רגילות א' מקנות לה (זכות למנות 4 מנהלים מתוך 13) נראה לנו כי אין למחירי המניות הרגילות הנסחרות כדי להוות בסיס לקביעת מחיר המכירה של מניות "אזורים" שבידי שו"פ לחברת "מניב" ולדעתנו יש להתייחס לערכם הממשי של הנכסים בחברה.

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

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

... ..
... ..

... ..

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

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

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

בדצמבר 1968 הגיע חלקה של שו"פ לכ-38% ממספר המניות הרשומות המונפקות והנפרעות של החברה. כמו כן מקנות לה מניות רגילות א' שבידה את הזכות למנות 4 מנהלים למועצת מנהלים מתוך מספר מכסימלי של 13 מנהלים (כ-30%).

חלקה של חב' "מניב" בשליטה בחב' אזורים לאחר רכשה את מניות הכשרת היישוב דומה על פי הערכתנו לזה של שו"פ. על מנת לקבל את השליטה בחברת "אזורים" על חב' "מניב" לרכוש את מניות שו"פ, או אלטרנטיבית לקנות בבורסה מספר מניות מספיק שייתן לחברה רוב במועצת המנהלים **, כלומר רכישת מניות שיקנו לה את הזכות למנות עד 3 חברים נוספים למועצת המנהלים. חשבון גס יראה כי לשם השגת מטרה זו יהיה על חברת "מניב" לשלם מחיר גבוה מהערך הנקוב של המניות המצויות בידי שו"פ והמקנות זכות למנות לפחות 4 מנהלים.

* חלקה של שו"פ בסוגי המניות השונים של חב' אזורים ב-31.3.69 (*)

בעלי מניות	מניות רגילות א' (1.- ל"י כ"א)	מניות רגילות ב' (1.- ל"י כ"א)	מניות רגילות (10.- ל"י כ"א)	סה"כ מספר המניות מס' מניות	סה"כ מספר המניות באחוזים
שו"פ	2,500,000		153,430	2,653,430	37.9
אחרים		2,500,000	1,846,570	4,346,570	62.1
סה"כ	2,500,000	2,500,000	2,000,000	7,000,000	100.0

(*) לכל מניה קול אחד באסיפה הכללית.

** בידי המנהלים מסורה ההנהלה העסקית של החברה, תפקידה של האסיפה הכללית לעומת זאת הם מצומצמים למדי ומתמצים באישור מאזן ודו"ח רווח והפסד, דוחות מנהלים ורואי חשבון, בחירת 5 מנהלים מתוך 13, הכרזה על דיבידנד לפי המלצת מועצת המנהלים ומינוי רואה החשבון של החברה. אי לכך ראינו ברוב במועצת המנהלים ביטוי מחאים לשליטה בחברה.

... ..

... ..

... ..

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

... ..

... ..

עד כה הצבענו על טיעונים עיסקיים היכולים להוות גורם בדיון על קביעת מחיר מניות אלו. להלן ברצוננו להזכיר כי חב"ש"פ שילמה עבור מניות אלו בקרקע אשר ערכה בזמן רכישת המניות היה גבוה בכ-25% מערכן הנקוב של המניות. בשלב יותר מאוחר מכרה כאמור חב"אזורים חלק מהקרקע שנמסר לה ע"י אחת המיסדות לאותה חברה במחיר שנאמד בזמנו ע"י השמאי, כלומר בכ-25% מעל לערכן הנקוב של המניות שנחבלו חמורת הקרקע.

3. ט י כ ו ם

לאור מעמדה המיוחד של חב"ש"פ כחב"אזורים (בעלות על מניות רגילות א') ולאור העובדה כי החברה שילמה עבור מניותיה בקרקעות שערכן בזמן המסירה היה גבוה מהערך הנקוב של המניות, נראה לנו כי התשלום שיהיה על חברת ש"פ לדרוש עבור מניותיה בחברת "אזורים" צריך להקבע בהתאם לערכם "הריאלי" של הנכסים שנמסרו חמורת המניות, דהיינו ערך המקרקעין שבידי "אזורים". ערך ריאלי זה ניתן לקבל חוץ התבססות על הערכת שמאי אח ערך נכסי אזורים כיום או אלטרנטיבית ניתן לקבל כבסיס את הערכת השמאי בזמן מסירת הקרקעות ל"אזורים" במאי 1964.

30.1.1970

5122

מס' 154/ס, פל, 390200
 חתום: [Signature]
 תאריך: 4.1.70

ברומטר המניות

עלו	46
ירדו	19
ללא שינוי	60
המחזור	480,000 ל"י

מס' 221
בנק המזרחי המאוחד
 "בנק המזרחי המאוחד"

יום ב', כ"ח בכסלו תשל"ל, 8 בדצמבר 1969

ה' מס' 1504

מניב מציעה לבעלי מניות אזוריים להמירן באג"ח בעוד שלוש שנים

בינתים יצטרכו להפקידן בידי נאמן. הצעה שניה: להמיר המניות באג"ח מיד

ניות "אזוריים", ומי שירצה לר" כוש אג"ח אלה יצטרך איפוא לר" כוש קודם לכן מניות "אזוריים". ההמרה תיעשה ביחס של מניה אחת לאגרת חוב אחת. אתמול ע" מד שער מניות "אזוריים" בבור" סה של 84 נקודות. אגרות החוב מהנפקת 1969 וא" גרות החוב מהנפקת 1972 ייסחרו בבורסה של ת"א.

חברת "ירדניה" אי

חברת הביטוח "ירדניה" אימס השוכן בעמק בית שאן — כך מס' לחברי מועצת המושב. מנכ"ל החברה שמואל לבנון דיעו על תחלפת ירדניה להעניי האיסוף, 5 מילונות ללימוד גבו' כן ייעשו פעולות נוספות בס'

מכון היצוא: תע מתחילה בתי

תעשית הנעלים, הארנקים ומ" בתוליד מעבר משלב של בתי מ" כניסה לתהליך תעשיה מודרני, על

— מאת **צבי עמית** כתב, "שער" —

בעלי המניות של "אזוריים", שיסכימו להפקיד את המניות שב" בעלותם בידי נאמן ויתחייבו שלא להציע את מניותיהם למכירה במשך שלוש שנים מיום ההנפקה, יוכלו להמיר את המניות אחריו תום תקופה זו באגרות-חוב של חברת ההשקעות "מניב" שיונפקו בדצמבר 1972.

כזכור הודיעה חברת "הכשרת הישוב" על מכירת מניותיה ב" "אזוריים" לחברת ההשקעות "מ" ניב" שבבעלות חברת "כלל" ל" פי המפורט בתשקיף נמכרו המניות במחיר של 6.5 מיליון ל"י, ש"י שולמו ב"12 תשלומים שנתיים מ" אוקטובר 1975. המחיר צמוד למ" דד והתשלום נושא ריבית.

חברת "מניב" מציעה עכשיו ל" בעלי מניות אזוריים להמיר מיד את מניותיהם באגרות חוב אחר' רות, נושאות ריבית שנתיים של 5.5 אחוז ואשר אותן עומדת להנפיק בזמן הקרוב. אגרות חוב אלה, שחקרן והריבית שלהן צ" מודים למדד על בסיס ספטמבר 1969 יעמדו לפרעון משנת 1975 ב"12 תשלומים שנתיים שווים.

אגרות חוב אלו יוצעו למכירה במחיר הפארי אך ורק לבעלי מ"

הצעה ברוח זו כלולה בטיטות תשקיף ההנפקה של אגרות אלה. שהגישה חברת "מניב" לועדת ניירות הערך. כידוע מציעה "מ" ניב" להמיר מניות "אזוריים" ב" אג"ח שלה מיד ביחס של מניה לאגרת-חוב.

לפי ההצעה המיוחדת יונפקו ב" דצמבר 1972 אגרות חוב בריבית של 6.5 אחוז כשהקרן והריבית צמודות למדד יוקר המחיה. על בסיס ינואר 1972. לזכות המפקיד של מניות "אזוריים" יוקפו כל ה" דייווידנדים שיהולקו, אלה שימירו את מניותיהם ב"1972 יקבלו ר" בית עבור אותה שנה והדייווידנד שיוכרו בגין שנת 1972 יהיה ש" ידך ל"מניב". אם יחלט המפקיד לא לבקש אגרות-חוב, יקבל את מניותיו ללא הגבלה כלשהי. המ" רת המניות באגרות חוב ב"1972 תיעשה אף היא ביחס של אגרת חוב למניה.

הירואנים מתלוננים על

ה הנעליים

או ללחצים הכבדים, שהופעלו עליה מצד יצרני הנעליים, בסיועם של גורמים אחרים, אינם רסנטיים ומרכיבים את מדיניות החשיפה של הנעליים, היתה מספקת אולי, את רצונם של יצרני הנעליים אולם, במקביל, היתה פוגעת פגיעה אנושה בסיוע דינמי הכוללת של החשיפה, והבהרה, במשק כולו.

לשכונם של משרד הממשלה הנוגעים בדבר, יש לומר, כי עי' מדו במבחן זה, כשהם עומדים על קצו של יד, באשר לחשיפה הנעליים לייבוא מתחרה, ומשגור כחו היצרנים לדעת, כי החלטת הממשלה נחושה וכי היא איננה שועה לזעקותיהם, הסיקו רובם את המסקנה החד משמעית החדירה, שיכולה היתה להביא צרי: בחדרנה, החלו המפעלים משרים את עצמם, במגמה לעמוד בתחרות עם הנעליים המיובאות. מובן, שללא סיוע ממשלתי לא יכולים היו רוב היצרנים שסבלו מפגור מהותי הן בידו והן בצידו וגחו שנים רבות על זרי הדפנה של הפיגור, לעמוד במשימה זו. משרד המסחר והתעשייה ומרכז הנעל במכון היצוא, הבינו עמדה זו ונחלשו לסייע: משלחות יצאו לחו"ל ללמוד את המצב בשוק הבינלאומי והיצרנים המתקדמים החלו להשתתף בתצוגות בחו"ל ולרכוש שם ידע.

המאמצים נשאו פרי

עם השפור בעיצוב ובטיב הינעליים, שנעשה, מלכתחילה עבור השוק המקומי, התקבלו למתע, א" על יצרנים אחדים, מאלו שהש" תתפו בתצוגות בחו"ל הזמנות, לפתע הבינו היצרנים, כי לא רק בנעליים גרועות ומוגנות ניתן להרוויח... אדרבא, שוקי חו"ל מ" תוחים לנעליים מטיב מעולה, כך נוצרה התופעה המוחרה, לי כאורה, שכלל שגדל היבוא, כן עי' שו היצרנים מאמצים גדולים יור תר להתחרות בו, וכך גדל גם היצוא... בחדרנה נקשרו קשרי ה" שיווק המתאימים שהקלו על היצוא והגדילוהו.

כיום, נמצא יצוא הנעליים בע" צומח יצוא גדול מהותי, השנה, למשל, עולה יצוא הנעליים מי שנים (הציון) על היצוא אשר קד, הערך הכספי של יצוא זה הוא 1.25 מיליארד שקלים.

משער לשער

מסחר הפתיחה של השבוע בבורסה נערך בסימן עליות שעדים במניות הפיננסיות והתעשייתיות, הרמה הנמוכה שנתקבלה בימי הקפאון האחרונים הביא לשוק קונים במספר לא גדול מצד אחד, כשמן הצד השני מודרכות וכישות אלו ע"י הציפייה הסבי עית לתיקון יום של שערי השוק והבאתם אל רמה קרובה יותר לערך הפנימי.

במניות, קבוצת דיסקור נס", הואטה ההתפתחות חיובית, אולם לזכותן יי אטר שהפכו ל"נותנות את הטון" בגל ההתאוששות הי נוכחי. הודעת החברה לי השקעות של בנק דיסקונט, בדבר הוזת סיום שנת ה" עסקים מד" 31.12 (וכן) בנק לפתוח במשכנתאות (ונכסים), יש בה יותר מ" ציפיה מובנת להגדלה מ" משית על הדיווידנד השני תי. דיווידנד בשיעור 16

בבנק לפתוח ומשכנתאות ניתן עתה עבור תשע חדשים (התש" לום יתבצע ב" 30.12.69), והיינו קרוב ל"21 אחוז ברוטו לשנת 1969, מצפים להתפתחות דומה גם בדיסקונט להשקעות. ביקוש של 15,300 ל"י ע"י למניות, דיסקונט א", סופק בחלקו הקטן תוך עלית שער של 1.5 אחוז בקירוב.

שער המניות הרגילות של בנק הפועלים ירד אחרון באורח בלתי מובן בשלב השני של המסחר תוך חוזר גדול. ההרגשה היא, כי שערי השוק של מניות הבנק השלישי בגודלו במדינה נמוכים ללא כל פרסורציה לתוצאות העסקיות החיוביות של הבנק, שיבואו לביטוי בדו"ח הקרוב עבור שנת 1969. ה" הוא שהבנק עצמו יהיה מעונין לתקן את ה"עיוות" שיצר השוק, לקראת סוף החודש הנוכחי.

ביקוש של 8,000 ל"י ע"י למניות, פויכטוונג להשקעות לא מצא מוכרים ושערן עלה ב" 5 אחוז קונים בלבד, היצע של כ" 11,000 ל"י למניות, נ"ר חדרה" הוריד את השער ב" 2.5 אחוז, 7, אהא" התרכו ביקוש כולל של 33,100 ל"י ע"י ושעריהן עלו ב" 2.2-1 אחוז, ל"ביל" להשק" הופיע ביקוש התחלתי של 16,700 ל"י ע"י שגרם לעלית שערן ב" 1 אחוז בקירוב.

החולשה למניות הנפט נמשכת: שערי לפידות ירדו ב" 4.5 נק' בעוד שער, נפטא" הולך ומתקרב לרמת השפל שלה. בשוק המניות: שערי 46 מניות עלו מול 19 מהן ירדו. המסחר הסתכם ב" 478,000 ל"י (מהו 89,900 ל"י בשלב השפריים המשתנים), להלן עורפי ההיצע והביקוש העיקריים שהופיעו אתמול: שמן (ב-3.0); דלק למוכ"ז (ב-3.5); דיסקונט השק' (ב-3.1); בנק (ב-4.8); פתוח ומשכ" ע"ש (ב-15.5); גאס (ב-8.3); טסחות רג' (ב-3.3); אורזים (ב-4.3); רסקו מ" (ב-2.3); תשמל (ב-5.0).

מדד השער
בבורסת ת"א
100 = 31.3.67

7.12.69 השינוי ב" %

בד המניות	125.23	+0.27
כספים וביטוח	113.15	+0.29
מסרקין	88.85	+0.62
תעשייה ומסחר	164.22	+0.32
חב' להשקעה	114.49	+0.29
הברות נפט	109.15	-0.71
אג"ח צ' למט"ח	120.29	-0.26
אג"ח צ' למדד	106.17	-0.04

1969

39-02-00

אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

1. כללי

חברת "אזורים" נתאגדה כחברה ציבורית ב- 7.4.64.

א. מטרה

לרכוש קרקעות ולמכרן או לבנות עליהן מבנים לשם השכרה ומכירה.

ב. הון המניות (ליום 31.12.68)

רשום מונפק ונפרע	ע.נ.	
2,500,000 ₪	1.-	מניות רגילות א'
20,000,000 ₪	10.-	מניות רגילות
2,500,000 ₪	1.-	מניות רגילות ב'
25,000,000 ₪		סה"כ

ג. בעלות (בדצמבר 1968) *

בעלי המניות	מניות רגילות א' (₪)	מניות רגילות (₪)	מניות רגילות ב' (₪)	סה"כ	
				₪	אחוזים
מדינת ישראל	-	619,500	-	619,500	2.5
שיכון ופיתוח בע"מ	2,500,000	2,494,500	-	4,994,500	20.0
חברת הכשרת הישוב בע"מ	-	3,193,430	2,500,000	5,693,430	22.8
שונים	-	13,692,570	-	13,692,570	54.7
סה"כ	2,500,000	20,000,000	2,500,000	25,000,000	100.0

* המקור: דו"ח על ביקורת אזורים בע"מ - מבקר המדינה ירושלים ספטמבר 1969

ד. השקעות בעלים (ליום 31.12.68)

השקעות בעלי המניות בקרנות היו בסך של כ-767,000 ₪.

ה. חברי מועצת המנהלים (13 חברים)

- | | |
|--|-------------------|
| מ. זגגי, משנה למנכ"ל משרד האוצר-יו"א | נציגי המדינה ה"ה: |
| ד. סנה, מנכ"ל משרד השיכון | נציגי שו"פ ה"ה: |
| א. כהנוב, מנכ"ל חברת שכונת פתוח לישראל בע"מ | |
| ב.צ. מילמן, משנה למנכ"ל משרד השיכון | |
| י. שפר, מנהל אגף כספים ומשק משרד השיכון | |
| ע. אשבל, יו"ר הדירקטוריון של חברת הכשרת הירושב בישראל בע"מ | נציגים אחרים ה"ה: |
| ו. כך, יו"ר חברת פיא. חברה ישראלית לנהול קרנות נאמנות בע"מ | |
| מ.ב. גיסר, מנכ"ל בנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ | |
| א. דברת, מנכ"ל "כלל", חברה להשקעות בישראל בע"מ | |
| א.ל. דולצין, חבר הנהלה וראש המחלקה הכלכלית של הסוכנות היהודית לא"י | |
| ש.פ. דורון, מנכ"ל חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ | |
| א. מנור, ס/מנכ"ל בנק לאומי לישראל בע"מ | |
| ב. רבינוב, מנהל בנק הפועלים בע"מ | |

מר א. הכהן-מנהל כללי

ו. ארגון וכח אדם

לחברה אין מנגנון משלה והיא מקבלת שירותים ממנגנוני שני בעלי המניות המרכזיים החברות שו"פ והכשרת הישוב.

2. פעילות

החברה פועלת הן על אחריותה המלאה והן במסגרת עסקות משותפות עם חברות אחרות, בתחומי המקרקעין הבניה, הכשרת רכוש והשקעות.

עם הווסדה רכשה החברה קרקעות בשווי של כ-12,890 אלף ₪ מהחברות שכונת פתוח לישראל בע"מ, והכשרת הישוב. בשנים 1965, 1966 רכשה החברה מקרקעין במקומות שונים בארץ, ובהם ראשון לציון ואשדוד, למטרות מגורים, מבני תעשייה מלאכה ומסחר. היקף הרכישה היה בסך העולה על 5 מליון ₪, ואילו במסגרת עסקות משותפות, נמכרו מקרקעין בסך של כ-2,800,000 ₪. פרט לפעילותה בתחום רכישת הקרקעות, חברה החברה, לתקופה ממושכת ממנהל מקרקעי ישראל, קרקעות בירושלים חיפה עכו וחל-אביב.

בתחום הבניה, הושלמה בנתניה, במסגרת עסקה משותפת בין החברות "אזורים" שכון ופתוח והכשרת הישוב, בנייתן של 224 יחידות דיור (לשכון עולים, שכון לחוסכים במסגרת מפעל החסכון לבנין, זוגות צעירים וכו'). בשנת 1968 הוחל בהקמתן של 161 יחידות דיור נוספות באותו שטח ואף הן, כקודמותיהן, תמכרנה למשרד השיכון.

כמו-כן הוכשר, בשנת 1968, שטח להקמת 304 יחידות דיור נוספות, והוחל בתכנון עוד שטח באותו אזור. במקביל לבניה דירות למגורים במסגרת שכונה חדשה זו אשר תכלול עם השלמתה כ-700 יחידות דיור, הוחל עוד בשנת 1966 בפעולה לבנית מוסדות צבור כגני ילדים, בית ספר, מועדון וחנויות. ממון פעולה זו מקורו בהלוואה מבנק "טפחות".

בשנתיים האחרונות פעלה החברה בעיקר בתחום של יישור שטחים וקידום עבודות תכנון שונות. בשטח החברה בראשון לציון נסתיים בשנת 1967 יסור השטח ונעשו צעדים לקראת פתוחו המלא, במטרה להקים מפעלי תעשייה באזור. ביפו (בשטח הקופסים) הושלם באותה שנה תכנון שטחי החברה. באשדוד, הושלמה בשנת 1968 תכנית בנין ערים מפורטת של שטחי החברה. בירושלים, אושרה ע"י ועדת בנין ערים מקומית תכנית דומה לגבי שטח של כ-35 דונם אשר החברה שותפה בו במחצית. לאחרונה, כתוצאה מהגברת הבקוש לשטחי בניה בירושלים, מנהלת החברה משא ומתן למכירת מגרשים אחדים, הנמצאים ברשותה, לשם הקמת בניני מגורים בחלקי העיר השונים.

בשנת 1968, חתמה החברה על הסכם עם משרד השיכון בדבר בניה להשכרה לעולים על שטח החברה בכפר שלם - תל-אביב והוחל בבנית 200 יחידות דיור במסגרת תכנית זו.

בתקופת הביניים, ובעיקר בשנות המיתון, הפעילה החברה את האמצעים שגייסה מהמוסדות והציבור, לפעילות בתחומי המקרקעין, הבניה והשכרת הרכוש וכן בתחום ההשקעות. הושקעו כספים אשר יועדו לחלומים שוטפים עבור קרקע הוצאות פחות ובניה, וכן במלוות קצרי מועד של הממשלה.

3. ניתוח הדוח"ות הכספיים

א. מאזנים

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

	31.12.68		31.12.67		31.12.66		
	באלפי לי	באחוזים	באלפי לי	באחוזים	באלפי לי	באחוזים	
סה"כ מאזן	27,924	100.0	29,812	100.0	28,307	100.0	
הון עצמי	25,767	86.8	25,881	86.8	26,154	92.4	
התחייבויות שוטפות והפרשות	2,157	13.2	3,931	13.2	2,153	7.6	
רכוש קבוע	1,054	3.5	1,055	3.5	914	3.2	
מקרקעין	13,976	48.3	14,387	48.3	10,579	37.4	
חייבים-עסקות משותפות							
ועסקות מקרקעין	2,345	15.0	4,485	15.0	4,301	15.2	
פקדונות וניירות ערך	409	1.8	523	1.8	735	2.6	
רכוש שוטף	10,140	31.4	9,362	31.4	11,778	41.6	
מזומן + חייבים							
יחס מהיר = התחייבויות שוטפות	3.3		1.7		1.7		
רכוש שוטף							
יחס שוטף = התחייבויות שוטפות	4.7		2.4		5.5		
יחס חוב לנכסים סה"כ התחייבויות סה"כ נכסים	0.08		0.13		0.08		
יחס הון עצמי חוב =							
הון עצמי סה"כ התחייבויות	12.0		6.6		12.1		

המקור מאזן החברה

נתוני לוח 1 מורים כי היקף הנכסים של החברה ליום 31.12.68 היה כ-28 מליון מהם כ-50% השקעות במקרקעין וכ-36% רכוש שוטף. ההון העצמי ממן כ-92% מהנכסים והיתרה נובעת על ידי התחייבויות שוטפות והפרשות.

בחינת היחס המהיר והיחס השוטף, 3.3 ו-4.7, בהתאמה, מצביעה על אי קיום בעיות נזילות בחברה וכי הסיכון של בעלי ההתחייבויות השוטפות הוא אפסי. יחס זה מראה כברור כי לחברה "עודף" נכסים נזילים בכ"א משלוש השנים הנסקרות. הדבר גם מלמד כי לחברה לא נמצאו, כנראה, אפשרויות השקעה מתאימות ועל כן החזיקה חלק באמצעים בהשקעות נזילות.

היחס חוב לנכסים היה 0.08 והוא מראה כי 8% בלבד מנכסי החברה מומנו ע"י ההתחייבויות. יחס הון עצמי חוב הוא 12 וממנו משתמע כי היקף ההון העצמי גבוה פי 12 מהיקף ההתחייבויות. נראה לנו כי יחס זה גם משקף למעשה את העובדה כי החברה הופעלה עד עתה בעיקר בהשקעות סטטיות במקרקעין, דבר שלא הצדיק למעשה יצירת מנוף פיננסי.

ב. דוחות רווח והפסד

לוח 2: נתונים נבחרים מדוחות רווח והפסד של החברה לשנים 1966, 1967, 1968.

	1968	1967	1966	
	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	
רווח לפני מס	1,651	1,639	2,065	
אומדן רווח אחר מס חברות ולפני מס הכנסה*	1,125	1,249	1,466	
רווח אחר מס	823	1,039	1,097	
דיבידנד ברוטו * *	1,250	1,750	2,000	
רווח לפני מס להון עצמי	0.06	0.06	0.08	
אומדן רווח לאחר מס חברות להון עצמי	0.04	0.05	0.06	
אומדן רווח אחר מס חברות להון נפרע	0.05	0.05	0.06	
דיבידנד ברוטו לאומדן רווח לאחר מס חברות **	1.1	1.4	1.4	
דיבידנד ברוטו להון נפרע	0.05	0.07	0.08	

המקור: דוחות רווח והפסד של החברה.

* הכנסות החברה כוללות רווח הון מניירות ערך ממסלחיים לגביו לא חל מס חברות. אומדן הרווח אחר מס חברות תוקן בהתאם.

** בכ"א משלוש השנים הנסקרות חלקה החברה דיבידנד ברוטו שהיה גבוה מאומדן הרווח לאחר מס חברות והדיבידנד נסו היה אף הוא גבוה מהיקף הרווח השנתי לאחר מיסים. עובדה זאת התאפשרה ע"י חלוקת רווחים משנים קודמות והקטנת הקרנות הצבורות בחברה. הדבר גם משתקף יפה במדד דיבידנד ברוטו לאומדן רווח לאחר מס חברות הגבוה מ-1 בכ"א מ-3 השנים הנסקרות.

מנחוני לוח 2 רואים כי בשנת 1967 חלה ירידה ברווח לפני מס בכ-400 אלף ל"י מכ-2.0 מליון ל"י לכ-1.6 מליון ל"י, ואלו הרווח בשנת 1968 היה ברמה זהה לזו של השנה הקודמת. באומדן הרווח אחר מס חברות חלה מגמת ירידה ברורה מכ-1,466 אלף ל"י. בשנת 1966 לכ-1,249 אלף ל"י בשנת 1967 וירידה נוספת של כ-100 אלף ל"י בשנת 1968. הירידה באומדן רווח אחר מס חברות בשנת 1968 לעומת קודמתה, בעוד שהרווח לפני מס נותר קבוע, נובעת משנוי בהרכב הכנסות החברה. בשנת 1968 היחה ההכנסה מרווחי הון מניירות ערך ממשלתיים כ-7 אלף ל"י ואלו בשנת 1967 כ-419 אלף ל"י. הכנסה זו אינה חייבת במס חברות, לכן, בשל היוחה מרכיב גדול יותר בהכנסות בשנה הקודמת הביאה לאומדן רווח אחר מס חברות גבוה יותר. גם ברווח אחר מס חלה מגמת ירידה בשנת 1968. בשנים 1966 ו-1967 היה הרווח אחר מס כ-1 מליון ל"י ואילו בשנת 1968 ירד לכ-800 אלף ל"י.

הדיבידנד ברוטו לשנת 1966 היה כ-2 מליון שהם 8% להון הנפרע; בשנת 1967 ירד הדיבידנד ששולם ל-1.75 מליון ל"י ול-7% להון הנפרע. בשנת 1968 נמשכה מגמת הירידה ל-1.25 מליון ל"י שהם 5% להון הנפרע.

מן הנכון יהיה לציין כאן כי החברה חלקה דיבידנד נטו בהיקף העולה על הרווח אחר מס בכל אחת מהשנים הנדונות. עובדה זו התאפשרה ע"י שמוש בקרנות צבורות וחלוקתן כדיבידנד.

הרווח לפני מס להון עצמי ירד מכ-8% בשנת 1966 לכ-6% בלבד בכ"א משתי השנים שלאחר מכן. באומדן הרווח לאחר מס חברות להון נפרע חלה ירידה מתונה יותר מ-6 אחוז ל-5 אחוז בהתאמה. מאחר והחברה הכריזה על דיבידנד ברוטו בכ"א משלוש השנים הנסקרות בשעור העולה על אומדן הרווח לאחר מס חברות נקבל כי היחס דיבידנד לאומדן הרווח לאחר מס חברות היה גבוה מ-1. עובדה זאת מלמדת כי מדיניות הדיבידנד הנוכחית של החברה גורמת בסווח הקצר לדלדול הקרנות הצבורות כחברה ובסווח הארוך, אם לא יחול שנוי בהיקף ובמגמת הרווחיות של החברה, לא יהיה מנוס משנוי מדיניות הדיבידנד הנוכחית.

"ידיעות אחרונות" 29/1/64

"כלל" רכשה את השליטה על חברת-בניה ציבורית

"אזורים" תרחיב פעילותה

— מאת כתבתנו הכלכלי בירושלים —

עד כה רגילים היינו לשמוע את "שיכון-עובדים", "שיכון ופיתוח", "רסקו", בקריש תצ"ר, לרשימת חברות-השיכון הציבוריות הידועות, חברת "אזורים" עתה בה לא שמענו עליה רבות. נראה כי בעתיד לא ייסקר מקומה של החברה זו בין חברות הבניה הגדולות. החברה החליטה, כאחרונה, את בעליה וקיבלה עליוני בר לרשותה מקורות של חזן רב, ונסתת מנהל רכיכרין וניסיון — שני מרכיבים שאין כמורה להכנתה הצלחה בעולם דעסקים. עתה נמצאת השליטה בחברת בניה זו בידי חברת-ההשקעות "כלל".

תכנית-הבניה הקודמת של החברה בנתניה, בכפר-שלום בירושלים ובאשדוד.

האם אין צודקים אלה ה"מוענים כי ישראל סובלת מ"עודף של חברות-שיכון. אשר כולן מושכות את כספן מה"ממשלה, בדרך זו או אחרת?

הסבה לבעלת 60 אחוז מחב"רה זו, מפי אנשים המקור"בים ל"כלל" מתברר כי היא מנהלת משא ומתן עם האר"צ בדבר רכישת מניות "שיכון ופיתוח", כך ש"כלל" תיהפך למעשה לבעלת הכמ"עטי-לעצת של "אזורים".

באמצעות מכירת-מניות, ב"עסקות פיננסיות שונות.

חלק מתפתחות אלה מ"קורן בתפתחות הכלליות במשק. החברה שהוקמה, ל"מטרה ב-1964 הייתה מוכנה לפעולה עם תחילתו של ה"מיתון והשפל בתחום המקר"קעין והבניה, ולא הייתה זו הקוהה מתאימה לפיתוח חב"רת-בניה חדשה המבוססת על עיסקות מקרקעין. עתה, מ"שוב משגשג שוק-הבניה נמצא מועמד לרכישתה.

אזורים" הוקמה לפני כ"שבע שנים ביוזמת הממשלה. כדי לגייס מהציבור כספים לשם השקעה בנכסיו-לא-יניי"די ובבניה. בעליה היו חברת "שיכון ופיתוח" וחברת "הכ"שרת-הישוב". שתי החברות הראשונה ממשלתית והשניה ציבורית, העבירו לחברה קרקעות שהיו בידיהן וקבלו תמורתן מניות בכסוף, של מיליון ל"י כל אחת. מניות בסך 15 מיליון ל"י נמכרו לבנקים. לחברות ולפרטים.

סגד קטן

למנהלת של "אזורים" מינ"ה, "כלל" את מר יהודה חסיר, אחד ממנהלי, ששי"מ ש בעבר כמסנה למנכ"ל משרד השיכון ולאחר מכן כמנהל בחברת אשדוד, כנ"צ הג ממשלה בחברה.

בשיחה עם, אמר לי מר חסיר, כי הוא ינתן את ה"חברה עם מנל קטן. הוא חס"ביר, כי כדוגמת יתר חב"רות-השיכון, יזמין את הבניה מקבלנים וימכור את השיכור"נים לממשלה או לשוק-הפר"סי. בינתיים, נמשך ביצוע

מדוע רכשה כלל את "אזורים"?

כיוון שזו עיסקה טובה, כל "אנשי ענף-הבניה ב"ארץ מושכנים, כי ל"אזורים" צוי עתיד-עסיקי גדול. יתודה חסיר היה בזמנו מן המנהלים הנמרצים, שהתרחב במידה ניכרת את מחזורו במשרד-השיכון, אין להניח שהוא לא יצליח בכך עתה כאשר אין עליו סיגבלות ממשלתיות, לרשותו עומ"דים האמצעים-הכספיים הגר"הבים של חברת "כלל" שי-חונה העצמי בלבד עולה על 75 מיליון ל"י.

ללא הצלחות

אולם, החברה לא זכתה להצלחות גדולות. מינהל מ"קרקע-ישראל לא מבר לה את רוב האדמות שהתחייב לטכור, היא עצמה לא תצ"ל יחזה להשקיע בתוכנית-בניה רצינית, ובמידה שהשקיעה לא הצליחה. לבסוף, החלה להשקיע את הכספים שגייסה

חברת "כלל" המגייסת הון מיהודי דרום-אפריקה כדי ל"השקיעו בארץ, מיסנה כבר בעבר עסקות בניה של חב"גרי, המשותפת לבנק-די"ס קונט ולקבלן גולדשטיין, היא גם רכשה את המפעל לבניה טרומית בברמיאל — מר. דול בטון" — שהיה שיין לאסור תראל. עתה, רכשה גם את חלקה של "הכשרת" היישוב ב"אזורים" ובכך

39 02 00

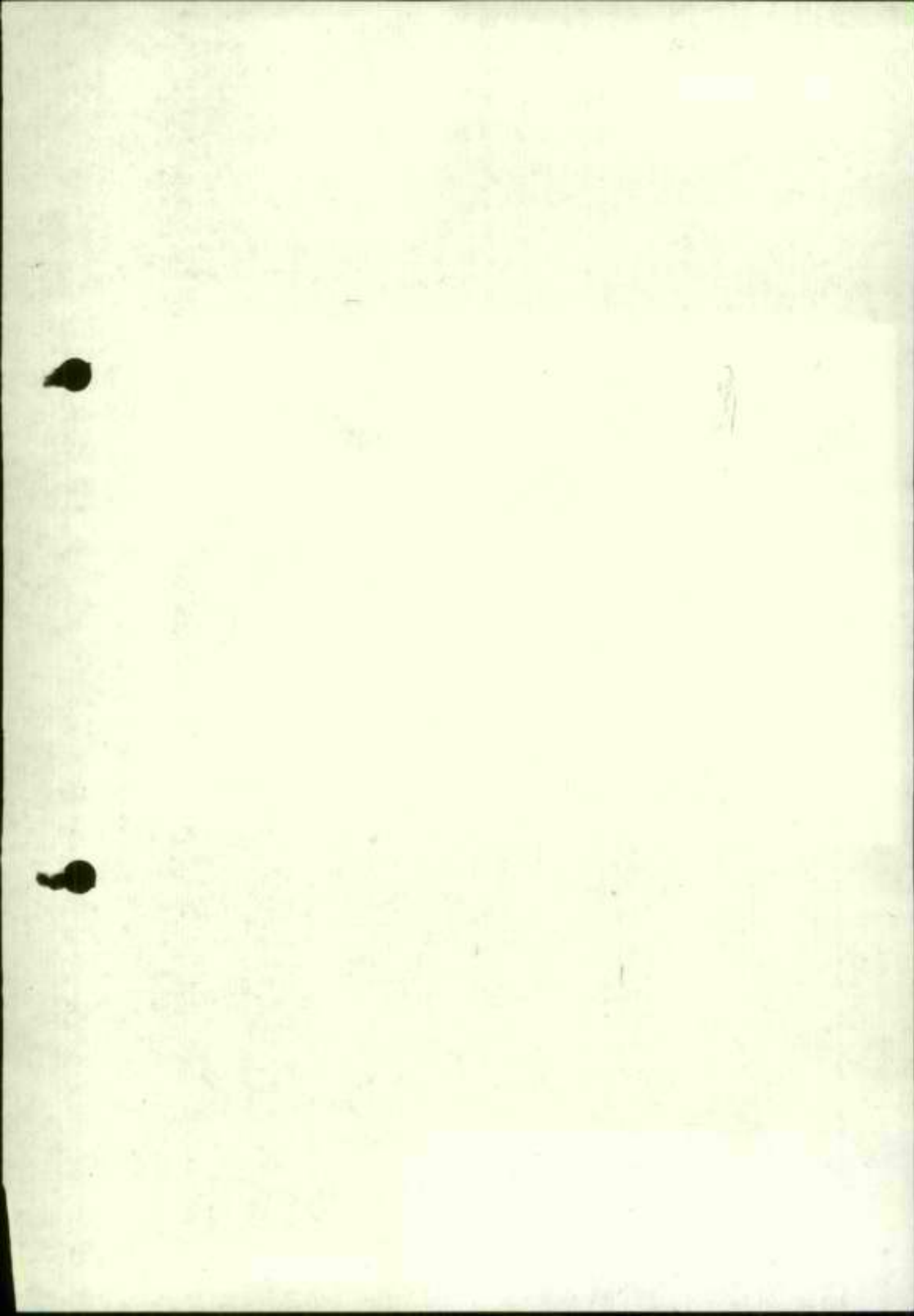
מקור
16.10.69

מעתה
מיום
14.10.69

200 דירות להשכרה בונה "אזורים" בתל-אביב

חברת "אזורים" החלה
בבניית 200 דירות דוור
להשכרה לקולים הרשום
בשכונת שלמה בתל-אביב.
החברה משקיעה בפרויקט
זה כ-7 מיליון ל"י, מזה שני
שלישים במימון עצמי ושליש
באמצעות הלוואות ממשרד ה'
שיכון. מניחים כי הדירות
יהיו מוכנות לכניסה בעוד
כשנה.
הפרויקט אושר על-ידי
מרכז ההשקעות, במסגרת ה'
עידוד הממשלתי לבניה ל-

השכרת כפי שנוצר מרווח
בחדשים האחרונים התעניין
נות מוכרת מצד גורמים שר
נים בהשקעות מסוג זה, הן
מצד חברות בניה והן מצד
משקיעים פרטיים, המסתמך
הכנסה קבועה ונושא ריבוי
להשקיע בו את הסכומות.
עד עתה אישר מרכז ה'
השקעות 11 הבניות לבניה
להשכרת, במקומות שונים
בארץ. רוב החברות נמצאות
כבר בביצוע ויושלטו תוך
שנה וחצי.



מבקר המדינה: חברת "אזורים" מסרה עבודות בלי מכרז

מאת סופרו הכתבי של דבר-בידועים
ביקורת על דרכי הניהול והפעולה של "אזורים" — חברה להשקיע
קצות בפיתוח ובניין, כלולה בדו"ח מיוחד של מבקר המדינה
שנחשטס אתמול.

של לעיב אם כל המקדעין שלח
גרשמו בספריה אחת על שמה ו'
אם מצויים עליהם מכנים פנינים
או חפוסים. החבר, לדברי הדו"ח
שנבעלות של כל המקדעין שעוד
לא גרשמו בבעלות החברה הסתכ
סה ב"ס מיליון ל"י.

בדו"ח כלולה גם ביקורת על שי'
דת עסקות מקדעין שבועה
עלידי החברה בשנים האחרונות
ועל פעולות פיתוח שטחים וב'
גיה שנעשו באזורים שונים בי
ארץ.

חברת "אזורים" הוקמה ביו'
טת הממשלה ומטרתה — גיוס
כספים בשוק החופשי להשקעה ב'
פיתוח קרקעות ובבניין.

דו"ח המבקר, הסיקר את פעולות
החברה מאז הקמתה. קובע, כי ה'
היקף הכסף של עסקות המקדעין
עין של החברה עם מינהל המקדעין
קצין הסתכם במיליון ל"י בקירוב.
לעומת דו"ח מתוכנן של 15 מיליון
ל"י, לדעת הביקורת לא פעלה ה'
החברה בעוצמתה עם המינהל כי
היקף זהיר עשוי לתת חשיבות לי
פעילותה, לא בסדרו הארץ ולא ב'
אזורים פיתוח.

מטרת החברה, לרכוש קרקעות,
לפתח ולסבן, או לבנות עליהן
סכנים לשם השקעה או מכירה,
לא נחשבה אלא כמירה מועסת —
קובע הדו"ח. לעומת זאת השקיעה
החברה סכומים ניכרים בהשקעות
סונסיות שאין להסתמך מהן עק'
רצות בדרך כלל, אך החברה לא
ניסחה למטרות אלו.

בפרק על דרכי מסידת עבודות
כוחם מבקר המדינה, כי בנייתן של
224 דירות בנתניה נמסרה לקבלן
כלי מיכר, ללא קבלן נמסרו, גם
כן בלי מכרז, שורה של עבודות
אחרות. דו"ח 8 הנויות בנתניה,
עבודות פיתוח (גנין ומדרכות) של
224 הדירות וביניהן 161 דירות נוס'
פית. במהלך הסתכם היקף הכספים
של העבודות, שבין זכה אותן קב'
לן בלי מכרז, ביותר מ"ס מיליון
ל"י.

לחלן אומר הדו"ח כי בחברה
לא מתנהלים רישומים שמהם אס'

Handwritten signature and date: 18-9-68

קטע

מעון
מיום 16 ספט' 1969

ד"ח מבקר המדינה:

משרד השיכון מסר עבודות בניה תוך עקיפת מכרזים

חזת סופרנו הכלכלי בירושלים

משרד השיכון הפעיל בניה באמצעות "אורים" — חברה להשקעה בפיתוח ובבניין, תוך גרימה לעקיפת מכרזים והכנת הערכות לקביעת מחירי בניה ע"י הקבלנים. דבר זה עולה מוד"ח מבקר המדינה על "אורים".

שנעשו ע"י "אורים", בעוד שהיא נועדה בייסודה להפעיל אמצעים של הציבור הרחב לצרכי פעילות פיתוח עירוני, הרי היא העקיפה סכומים ניכרים בפעולות פיננסיות שלא היו בין מטרותיה. שורה ארוכה של עסי קות מקרקעין נעשתה במחירים שלא לפי הערכת שמאי, על תשלומים נוספים שונים מעירה הביקורת כי לא הוברר לה מה היה הבסיס לתשלום.

הביקורת מצאה שהחברה נתנה דגש רב לא לחיוב השבונות החיובים עבור הפרשי הצמדה, גם לא במקרים שמועד פגיעתם של הפרשים אלה נקבע במסמכים בהסכמים שנחתמו. וכן ברי החברה לכך היו שאין לראות בהפרשי התצמדה שטרם שולבו ע"י בעל חוב, הכנסה שניתן לוקח לצד בת החשבון ולכלול אותם בחשבון רווח והפסד. בעיקר מיהו ששלולת לחול ירידה במדד ביום הפרעון, ל"דעת הביקורת רצוי שהחברה תבחן את מדיניותה בנדון מחירי, בהסתמך על העיקרון שאין לוותר על חיובם של חשבונות החייבים בהפרשי הצמדה כמספר התחלופים.

חברת "אורים" נוסדה ע"י החברות "שיכון ופיתוח" ו"הכשרת היישוב", מטרת החברה, כפי שכתב לביטוי בהחלטת ועדת השרים לענייני כלכלה, היא גיוס כספים בשוק החופשי לשם ביצוע השקעות בפיתוח קרקעות בניין.

בין שאר הממצאים שהביקורת העלתה, מציין הד"ח כי בנייתן של 224 דירות בנתניה במסגרת ע"י חברת "שיכון ופיתוח" מטעם השותפות, ל"קבלן ללא מכרז ועל בסיס המחיר רים שנקבעו בעקבות מכרז של משרד השיכון שהתייחס לבניית דירות בחולות. החשבון הסופי שאשר לקבלן הסתכם ב"3.1 מיליון ל"י והדירות נמסרו למשרד השיכון במיגור של שנה. החברה לא הפעילה את סעיף הפיצויים שנכלל בחוזה, לאותו קבלן מטה החברה כמספר סמנטי יותר בנייה של שמונה הנירות בנתניה בת"סורה של 67 אלף ל"י — ואף זאת ללא מכרז. הד"ח מתאר המשך עקירת המכרזים ביחסי החברה עם אותו קבלן כאשר הוחלט שוב למסור לו עבודות פיתוח לדירות האבטורות ב"מחיר של כ"160 אלף ל"י, ולאחר מכן סידרה שניה של בניית דירות ב"2.4 מיליון ל"י.

המבקר אומר כי במסירת עבודות בניה בחיפה כספי ניכר, עדיפה ע"י שות המכרז — סומכי או מצומצם — היצוי להכין הערכה מוקדמת שתשמש בסיס לבחינת הצעות הקבלנים, אולם המדובר הוא בחברה שנועדה לפעול על בסיס עסקי, אולם העובדה שלחברת "שיכון ופיתוח" יש השפעה בחברה ובתנהלותה משתתפים עונדי הדירה בכירים במילוי תפקידים, סחיי בת שפעולותיה במסירת עבודות יועשו כך שניתן יהיה לעמוד על תקן נותן העסקית והמינהלית לפי כללים של מינהל ציבורי תקין, יתר על כן — מוסף הד"ח — הדירות נבנות עבור משרד השיכון המוכר אותם ל"משכנים במסגרת מפעל שיכון כמ"לכתי, משרד השיכון פועל בדרך כלל על בסיס של מכירה במחיר עצמי, יצריך להיות המחיר הנמוך ביותר שניתן להשיגו בלי לחרוג מכללי ה"הקינוח בסינאל ציבורי, אין מקום לכך שבנייה באמצעות החברה תגרם לעקיפת הצורך במכרזים ובתע"רכות.

הד"ח מעיר על עיסוקה שונות

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including a date "18.9.69" and a signature.

„שער“

קטע

מעתון

16 ספט' 1969

חיים

דו"ח מבקר המדינה:

„אזורים“ לא השיגה מטרת הקמתה

מאת אהרן בר צח

שטאי מוסמך וסחבת במקרים רבים של קניי ומכירת מנהלים לא השתמשה החברה בשטאי, ר בכך הפסידה סכומים נכבדים, כששמים רבים, עליהם סיכס ל בנות דירות זירות חלו עוכבים של שנים ותכופות, ללא הסבר רציני, בכנייה, בחתימת הסכמים, גבית כספים ועוד.

הדו"ח הראשון של מבקר המדינה על „אזורים“ — חברה להשקעות במיחות ובבנין בע"מ, שפורסם הבוקר, חושף שורה ארוכה של ליקויים בפעילות החברה, מאז הקמתה, וקומע כי למעשה, לא השיגה החברה את המטרות שלשמן הוקמה, ותחת זאת פעלה בתחומים אחרים, שלא בשבילם נוסדה.

עבודת דלא מכרז

המבקר מוחז ביקורת חריפה על ועובדה שנוקרים רבים מסרה „אזורים“ ביצע עבודות שונות לקבלנים, ללא מכרז, בצורת הפ" עולה הנוכחית אין להבחין ב"ת" קינוח עוסקת מינהלית, מאחר שהדירות ניבנות עבור משרד ה" שכן המוכר אונן במסגרת מפעל שיכון ממלכתי, חובת המכרזים חשבה ביותר, אין סקום לכך, קובע המבקר, שבניה באמצעות החברות הנזכרות לעקפת הצורך במכרזים והערבות, בתן חיוב משרד השיכון בפעולותיו העצ מיות, גם ההתקשרות עם מוגדרים ואדריכלים נעשית ללא כל תחרות ביניהן, בדיקת הצעות שונות וכד'.

כן עומד ומבקר על העובדה שהחברה הפקידה מפעל לפעס כי ססים, במוסדות שונים, שלא שי משו את מדיניות החברה, כן חוברת שהחברה רכשה מניות כדי לתכנן בשוק המניות בהתאם למי דינאות האוצר בענין זה.

עריין אין תגובה

מנכ"ל „אזורים“, מר יתרה ח" מיר אמר לכבדנו, כי רק אתמול הוא קיבל לידיו את הדו"ח וד' רושים לו ימים מספר, כדי ללמוד את תגובתו.

מעשה לא נלכדו עסקות, בעלות חשיבות בין החברה למינהל, כבר בסוף 1964 שינה מינהל טעמו והחליט להחזיר, ולא למד, כור, את הקרקעות, גם חלקות הקרקע שז"ל באופן מהותי, הערך הכולל של החזירה אמר היה להגיע ל-15 מיליון ל"י. „אזורים“ אף הפקידה בידי המינהל 2 מיליון ל"י.

השקעה שלא לפי ריקר עד כה רכשה החברה חזות לידה רק לגבי כמה מגרשים ש ליים בירושלים ויפו בסכום, כת של חזות ממלית ל"י (10.3) דונם בקום 445, דונם... „אזורים“ מר ענת שהערכות השטאי הממשלת מופרזות, וכי כיום אין בידי המינהל שטחים מתאימים לת, הסקרת לא נדרש חוזר המבקר מחריצ על כך המבקר קובע עוד, כי החברה לא פעלה בעיסקותיה עם המינהל בריקר שחיה עשוי לשלול חשיבות לפעולותיה, בהקמתה של החברה היה משום נסיון להפעיל, בדרך של חברה בבעלות מעורבת, אם צעים של הציבור הרוחב לצרפי מותר עירוי, משרד זה לא נר שנה, אלא במידה מועטה, לענות זאת השקיעה החברה סכומים גר כדים בעסקות סינסיטיות שלא לשמן נוסדה.

פגמים נוספים שהמבקר מונה ב„אזורים“ הם: אי העדקרות ל-

הדו"ח סוקר את פעולות החברה מאז התאגדה באפריל 1964. אז ווריס עומדת לבקורת המדינה, כיון שבהנהלתה משתתפת חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, שר היא גוף מבוקר, מאחר והממשלה משתתפת בהנהלתה. „אזורים“ נוסדה ע"י שכון ר פתח „ישראל“ וצ"י, הכשרה הישוב, ביחזמת הממשלה, כדי לגייס כספים בשוק החופשי, ל שם ביצור השקעות במיחות קר קעות ובבנין, (זיתוח עירוני), שאו הקרקעות שבושזות, כיום, עולה על 14 מיליון ל"י, ומאמצית מ כוונים, כרע, להכנין הבניה ב מנרשיה שכירוסלים, יפו וכמה שלם.

רחיפת- רצינית

בהתחלת דרכה, נתנו החברות המיסדות ל„אזורים“, רחיפה ר צינית בדמות, עסקה פיקטיבית ל מדי כינן ליגנה, שתי החברות מכרו ל„אזורים“ קרקעות במחיר הנמוך בכ"כ מיליון לירות, מן הערך האמיתי שלהן וקיבלו חסר רתן במניות, לאחר זמן החזירה „אזורים“ חלק מקרקעות אלה כי שחור מקבלת את התמורה עשאי הערך הממשי, הרווח, ששלה על מיליון ל"י, אספר, לשלם בסוף 1965, ברידוגה, על אף שעדיין לא התחילה בפעולותיה; פיתוח קרקעות ובניה דירות למבוגרים אי מדרים נוספים

„אסי רעות“ סופרים עם הח ברות המיסדות הביאו גם לאי סדרים נוספים, כך למשל, הרו „אזורים“ והכשרת הישוב יחד מגרש של 36 דונם ביופו, עפ"י החסכם נקבע ש„אזורים“ תממן ותחייב את, הכשרת הישוב במ חצית התשע"ה בצורך לפי עמלה ריבית והפרשי הצמדה מסתבר, כי החסכם לא קיים כסלואי וחשבונה של „הכשרת הישוב“ לא חויב באופן שוטף עבור הריבית, במק" זה אחרי רכשה החברה מהכשרת הישוב קרקע כראשון לציון, מ בלי שהדירקטוריון יקרא, במשך חודשים רבים, לתחילת על כך, הרביעה נעשתה מבלי להודק לשטאי מוסמך, במחיר, המוערך כגבוה מהמחיר הממשי, כונת החברות המיסדות היתה שיעיר פעולתה של „אזורים“ ת הית, פיתוח מקרקעי, שירכשו ממינהל מקרקעי ישראל, עוד לפני הקמת החברה התקבלו סיכומים, דודג ממשלתי, על מכירת קר קעות המדינה ל„אזורים“, מסתבר, שסיכומים אלה לא מופשן, ול

39 02 00



מבקר המדינה

דו"ח על הביקורת
באזורים - חברה להשקעות
בפיתוח ובבניין בע"מ

דין וחשבון זה ניתן
לפרסום החל מיום
ג' 16. 9. 69
משרד יבקר המדינה

ירושלים, אלול תשכ"ט - ספטמבר 1969

מבקר המדינה

דו"ח על הביקורת
באזורים - חברה להשקעות
בפיתוח ובבניין בע"מ

ירושלים, אלול תשכ"ט - ספטמבר 1969

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
5	<u>החברה ומטרותיה</u>
5	הקמת החברה
5	הון המניות
8	המוסדות המנהלים
9	<u>פעולות החברה</u>
11	עסקאות מקרקעין עם החברות המייסדות
11	רכישת מקרקעין חמורת מניות החברה
12	החזרת מקרקעין
13	חכירת מגרש ביפו
15	רכישת מקרקעין בחולות ראשון לציון
15	עסקת טליחא קומי בירושלים
16	חכירת מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל
20	עסקאות מקרקעין עם אחרים
22	פיתוח שטחים ובנייה
27	דרכי מסירת עבודות
30	רישום המקרקעין ופיקוח עליהם
31	חשומים על חשבון מניות בחברות מקרקעין
33	פקדונות
36	<u>חשבוניות וכספים</u>

דין וחשבון זה מסכם את הביקורת על הפעולות של
אזורים, חברה להשקעות בפיחוח ובבניין בע"מ,
בחקופה שמהקמחה בשנת 1964 ועד 31.12.1968.
חלק מהנחונים עודכנו לסוף יוני 1969.

החברה עומדת לביקורת המדינה לפי סעיף 9(7) לחוק
מבקר המדינה, חשי"ח - 1958 (נוסח משולב), כגוף,
שבהנהלתו משתתפת חברה שיכון ופיתוח לישראל בע"מ,
שהיא גוף מבוקר לפי סעיף 9(5) לאותו חוק, הואיל
והממשלה משתתפת בהנהלתה.

הממצאים, שהועלו במהלך הביקורת, הובאו לידיעתה של
הנהלת החברה. בדו"ח זה מובאים הממצאים העיקריים.

ה ח ב ר ה ו מ ט ר ו ת י ה

הקמת החברה

אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ, הוקמה ביוזמת הממשלה: ב-1.7.1962 הטילה ועדת השרים לענייני כלכלה על רשות החברות הממשלתיות לבדוק הצעה בדבר ייסוד חברה להשקעות בפיתוח ובבניין. באוקטובר 1963 הביעו רשות החברות הממשלתיות ומשרד השיכון את הסכמתם לייסוד החברה המוצעת. הקמת החברה אושרה על ידי ועדת השרים לענייני כלכלה בנובמבר 1963.

חברת אזורים נוסדה על ידי החברות שיכון ופיתוח לישראל בע"מ והכשרת הישוב בישראל בע"מ, מטרת החברה, כפי שבאה לביטוי בהחלטת ועדת השרים לענייני כלכלה מ-1963, היא גיוס כספים בשוק החופשי לשם ביצוע השקעות בפיתוח קרקעות ובבניין. ההון הרשום של החברה נקבע ל-25 מליון ל"י. החברה התאגדה באפריל 1964.

הון המניות

בחחילת חודש מאי 1964 הנפיקה החברה מניות רשומות על שם בערך נקוב של 17 מליון לירות:

לחברת שיכון ופיתוח הוקצו, לפי ערכן הנקוב, 2,500,000 מניות א' בנות 1 ל"י כל אחת, ו-250,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י כל אחת, בס"ה 5,000,000 ל"י.

לחברת הכשרת הישוב הוקצו, לפי ערכן הנקוב, 2,500,000 מניות ב' בנות - 1 ל"י כל אחת ו-250,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י כל אחת, בס"ה 5,000,000 ל"י.

ל-"כלל", חברה להשקעות בישראל בע"מ, הוקצו, לפי ערכן הנקוב, 100,000 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כל אחת, בסכום כולל של 1,000,000 ל"י.

לחברות השקעה פרטיות הוקצו 600,000 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כל אחת לפי מחיר של 103% מערכן הנקוב.

ב-8.5.1964 פרסמה החברה חשקיף בקשר להנפקת 800,000 מניות רשומות על שם, בנות - 10 ל"י כל אחת, כש-575,000 מניות מהן הוצעו למכירה לציבור במחיר של 110%. בחשקיף גם נמסר, כי נוסף על מניות בערך נקוב של 17 מליון ל"י, שכבר הונפקו, התחייבו 10 גופים, ששמותיהם פורטו באותו חשקיף, לרכוש עוד 225,000 מניות בנות 10 ל"י, במחיר של 103%, ולשלם עבורן לא יאוחר מ-25.5.1964. ההפצה והבטחת מכירתן של 800,000 המניות נמסרה לקונסורציום של ארבעה בנקים על פי הסכם מ-6.5.1964. בהסכם נקבע כי עמלת ההבטחה וההפצה חסתכם ב-148,125 ל"י ומתוכה ישלם הקונסורציום את עמלת ההפצה לבנקים. כל המניות המוצעות בחשקיף נמכרו עד 25.5.1964.

הפרמיה, שנגבתה ממכירתן של המניות בערך נקוב של 14 מליון ל"י, הסתכמה ב-822,500 ל"י, ולאחר קיזוז הוצאות בסך 302,820 ל"י, נוצרה קרן הון בסך 519,680 ל"י.

להלן, בעמוד 7, הרכב ההון הרשום המוגש והנפרע של החברה, המסתכם ב-25,000,000 ל"י, לאחר מכירתן של כל המניות, כפי שהיה במאי 1964 ובדצמבר 1968:

דצמבר 1968		
ס"ה (בל"י)	מספר המניות	
2,500,000	2,500,000	
2,500,000	2,500,000	
2,494,500	249,450	
3,193,430	319,343	
**14,312,070	1,431,207	
25,000,000		

מאי 1964		
ס"ה (בל"י)	מספר המניות	ערך נקוב
2,500,000	2,500,000	1.-
2,500,000	2,500,000	1.-
2,500,000	250,000	10.-
2,500,000	250,000	10.-
15,000,000	1,500,000	10.-
25,000,000		

ס"ה

* לאחר סיכום הביקורת נודע למשרד מבקר המדינה, כי כלל, חברה להשקעות בישראל בע"מ, מנהלה משא ומתן לרכישת כל המניות באזורי, הנמצאות בשליטתה של, החברה הישוב. עוד נודע למשרד מבקר המדינה, שהסכמתה של חברה הכשרת הישוב לעסקה מותנית בין היתר בהצעת תנאים, הודמים לאלה המוצעים לה, גם לשאר בעלי המניות של אזורי.

** בכלל זה בידי רשות החברות הממשליות, משרד האוצר - מניות בסך 619,500 ל"י.

על פי תקנות ההתאגדות ינהל את החברה דירקטוריון, שמספר חבריו לא יעלה על 13: מהם ארבעה מנהלים יתמנו על ידי המחזיקים של מניות א' (חברת שיכון ופיתוח), ארבעה – על ידי המחזיקים של מניות ב' (חברת הכשרת הישוב), וחמישה ייבחרו באסיפה כללית ברוב רגיל על ידי המחזיקים של המניות הרגילות. בעלי מניות א' ו-ב' הבטיחו לעצמם כוח הכרעה, והם ממנים 8 מנהלים לעומת 5 מנהלים הנבחרים על ידי כלל בעלי המניות הרגילות. בעת פרסום החשקף, היה הדירקטוריון מורכב מעשרה מנהלים, מהם שניים בלבד ייצגו את מחזיקי המניות הרגילות. בישיבתו מאפריל 1964 בחר הדירקטוריון את המשנה למנהל הכללי של משרד האוצר כיושב ראש; את מי שהיה באותה עת מנכ"ל חברת הכשרת הישוב, ולאחר מכן יו"ר הדירקטוריון שלה, כמנהל כללי; ואת מנכ"ל חברת שיכון ופיתוח כמשנה למנהל כללי. נבחרה גם הנהלה מצומצמת בת חמישה מנהלים. באסיפה הכללית הראשונה מ-18.1.1966 הועמד מספר המנהלים, המייצגים את מחזיקי המניות הרגילות, על חמישה. בעקבות החלטת הדירקטוריון מינואר 1967, בוטלה ההנהלה המצומצמת. הניהול השוטף של החברה נמצא בידי המנהל הכללי ומשנהו.

החברה שוכנת בבניינה של חברת הכשרת הישוב בירושלים, ונהנית משירותיה המשרדיים. בחקופה מיוני 1964 עד יולי 1967 קיימה החברה גם משרד בתל אביב. במשרדה מועסק צוות מצומצם: מנהל, מזכיר וכתבנית. עבור שירותי המזכיר והכתבנית, וכן עבור שירותי משרד שונים, משלמת החברה לחברת הכשרת הישוב סכום חודשי מוסכם. שנת הכספים של החברה מתחילה ב-1 בינואר.

פ ע ו ל ו ת ה ח ב ר ה

אזורים הוקמה במאי 1964; פעולת הפיתוח הראשונה - הקמתן של 224 יחידות דיור על שטחי הקרקע של החברה בנתניה - החלה בסוף 1965. יחידות דיור אלה נמסרו למזמין - משרד השיכון - באפריל 1968. במארס 1967 הוחל באותו מקום בבנייתן של שמונה חנויות. בתחילת 1968 התחילו לבנות 161 יחידות דיור נוספות על שטחי החברה שבנתניה, אף הן עבור משרד השיכון. בסוף 1965 הוחל בתכנון הבנייה על שטחי החברה בכפר שלם שלייד תל אביב, וגם בכמה מגרשים של החברה בירושלים, מכרז לבנייתן של דירות להשכרה בכפר שלם פורסם בתחילת 1969 ועוד לא הוחלט על מסירת העבודה. החברה עוד לא החליטה בדבר הבנייה על מגרשיה בירושלים.

בשנים 1964 עד 1967 התבטאה פעילות החברה בעיקר ברכישה ובמכירה של אגרות מלווה ממשלתי קצר מועד, בהפקדת כספים ובמימון עסקאות, והכנסותיה באותה תקופה רובן נבעו מריבית לסוגיה, ומיעוטן מרווחים ממכירת מקרקעין, כפי שיוצא מהטבלה בעמוד 10.

בטבלה בולטת הירידה המתמדת ברווח הגלום - מ-3.35 מליון ל"י בחשבון רווח והפסד ל-31.12.1965 עד 1.71 מליון ל"י בחשבון רווח והפסד ל-31.12.1968. משתקפת בה גם הירידה ברווחים, שנבעו ממכירת אגרות מלווה קצר מועד לעומת העלייה ברווחים מריבית על פקדונות, השקעות וכד'. החברה שילמה דיבידנד בשיעור של 8% בסוף 1965 ו-1966; ובשיעור של 7% בסוף 1967;

31.12.1965	31.12.1966	31.12.1967	31.12.1968	מקור הרווח
באלפי ל"י	באלפי ל"י	באלפי ל"י	באלפי ל"י	
28.0 940	33.5 715	- -	24.5 420	רווח ממכירת מקרקעין
63.0 2,112	29.5 628	30.0 525	- -	ריבית ורווח הון מאגרות מלווה קצר מועד
7.6 255	37.0 790	70.0 1,230	75.0 1,284	ריבית והפסדי הצמדה מפקדונות, השקעות וכו'
1.4 46	- -	- -	0.5 7	הכנסות אחרות
100.0 3,353	100.0 2,133	100.0 1,755	100.0 1,711	סה"כ

במאזן לסוף שנת 1968 מוצע דיבידנד של 5% בלבד (ראה להלן, מאזנים וחשבונות).

בתקופה הנסקרת, 1965-1968, חלה עלייה ניכרת בהיקף המקרקעין של החברה: היא החזיקה מקרקעין בשווי של 8.2 מליון ל"י לפי המאזן ל-31.12.1965 ושל 14 מליון ל"י לפי המאזן ליום 31.12.1968. לפיכך היוו המקרקעין 32% מהאמצעים העצמיים, מניות וקרן הון, במאזן ל-31.12.1965 והם עלו ל-50% במאזן ל-31.12.1968.

בעת סיום הביקורת התרכזו מאמצי החברה בעיקר בתכנון הבנייה על המגרשים בירושלים, ביפו, ובכפר שלם.

עסקאות מקרקעין עם החברות המיסדות

רכישת מקרקעין חמורת מניות החברה

עסקת המקרקעין הראשונה של החברה הייתה רכישת מקרקעין מהחברות המיסדות - שיכון ופיתוח והכשרת הישוב - שתמורתן שולמה במניות. שוויים של המקרקעין נקבע בפברואר - מאי 1964 על ידי שמאים מוסמכים. המקרקעין של שיכון ופיתוח הוערכו ב-6.48 מליון ל"י ושל הכשרת הישוב ב-6.49 מליון ל"י. בהסכמים בין הצדדים, שנחתמו במאי 1964, נקבע, שהחברות המוכרות יקבלו חמורת המקרקעין מניות של החברה בערך נקוב של 5 מליון ל"י כל אחת.

מחיר הרכישה היה נמוך משווי המקרקעין, לפי הערכת השמאי, בסכום כולל של 3 מליון לירות בקירוב. העסקה הותירה בידי החברה רזרבה סמויה, המהווה כ-23% משווי המקרקעין, לפי

הערכת השמאים. עובדה זו צוינה בחשקיף, שבו הוצעה לציבור רכישת 800,000 מניות של החברה בנות 10 ל"י כל אחת, מסתבר, שקביעת תנאי העסקה תוך הותרה רזרבה היה בה כדי לעודד את הפצת מניותיה של החברה בשוק הכספים.

החזרת מקרקעין

חלק מהרזרבה הסמויה מומש על ידי כך, שהחברה החזירה לאחת החברות המייסדות כמחצית הנכסים, שנמכרו לה תמורת מניותיה. על פי הסכם מיוני 1965 נמכרו הנכסים בחזרה במחירי ההערכות של השמאים, שהיו גבוהים כאמור מהמחירים, שלפיהם נקנו אותם הנכסים במאי 1964 על ידי החברה. התמורה עבורם הסתכמה ב-2,744,280 ל"י, לעומת סך 2,113,952 ל"י ששילמה בעדם אזורים; הרווח ברוטו שמומש הסתכם איפוא ב-630,328 ל"י. באותו הסכם נקבע, שהחברה תשאיר בידיה גם את דמי המפתח, שקיבלה בינתיים מדיירים שהשתכנו והכנסות משכר דירה. דמי המפתח המחייחים לנכסים, שהיו בידי החברה, 11 חודש בלבד (1.5.1964 - 1.4.1965), הסתכמו ב-367,000 ל"י. הרווח ברוטו, שנשאר בידי החברה מהעסקה, הסתכם ב-1,052,000 ל"י, ולאחר ניכוי הוצאות והשקעות בסך 66,000 ל"י הגיע הרווח נטו - לפני חשולם מס הכנסה - ל-986,000 ל"י.

רכישת הנכסים על ידי החברה המייסדת, לפי מחירי ההערכה, עזרה לחברה לממש רווחים, שיאפשרו חשולם דיבידנד לתקופה שמהקמתה ועד ל-31.12.1965, אף כי למעשה עוד לא התחילה החברה בפעולותיה - פיתוח קרקעות ובניית דירות למכירה.

חכירת מגרש ביפו

על פי הסכם מאוקטובר 1966 רכשה החברה זכויות חכירה על שטח של 36 דונם ביפו, מחוץ השטח החכור 16 דונם תפוסים על ידי מחסנים ובתי מלאכה. הוצאות הפיננסי חלות לפי ההסכם על החברה. החברה שילמה תמורת זכות חכירה ל-99 שנה סך של 1.25 מליון ל"י.

עוד ביוני 1966 אישר הדירקטוריון הצעה של חברת הכשרת הישוב לשותפות של 50% בחכירת המגרש הנ"ל. להצעה צורף תזכיר, המתאר את אפשרויות הבנייה והמכיל אומדן של ההשקעה הדרושה, בהסתמך על תכנית בנייה, שאושרה עוד ב-1957 על ידי הרשויות המוסמכות. לפי התזכיר הואמדה ההשקעה לבנייה על 33,000 מ² בסך של 12.9 מליון ל"י.

בפרוטוקול הדירקטוריון מיולי 1968 נאמר, שתכנית הבנייה המקורית שונחה על פי דרישת עיריית תל אביב-יפו: שטח הבנייה המיועד לצרכי מסחר צומצם מ-7,000 מ² ל-5,500 מ², ואפשר יהיה לבנות 320 יחידות דיור במקום 350. בפרוטוקול לא ניתנו פרטים מעודכנים בקשר לאומדן, ולא נאמר בו, אם תהיה לצמצום השטח הבנוי השפעה על כדאיות הבנייה, בדיון נוסף, שהתקיים בדצמבר 1968, נאמר, שרצוי להתכונן לבנייה ולערוך מחקר מקיף על אפשרויות השיווק. החברה הודיעה למשרד מבקר המדינה ביוני 1969, שהכנת מחקר זה תימסר לחברת שיכון ופיתוח.

הסכם השותפות בין החברה לבין הכשרת הישוב נחתם ב-29.12.1966; בדיקת ביצוע תנאי ההסכם העלתה:

בהסכם השותפות נקבע שהחברה תממן את כל עסקת החכירה ותחייב את חברת הכשרת הישוב במחצית ההשקעה ודמי החכירה בצירוף עמלה עבור טיפולה, ריבית והפרשי הצמדה. הכשרת הישוב תחזיר לחברה את הקרן בארבעה חסלומים תלת-חודשיים החל מ-10.10.1968.

- משרד מבקר המדינה העיר לחברה, שחשבונה של חברת הכשרת הישוב לא חויב באופן שוטף בעבור ריבית, כפי שהיה דרוש לפי ההסכם. ההוצאות הנוספות בניהול הנכס המשותף חלות לפי ההסכם בחלקים שווים על שתי השותפות, ואינן מצטרפות לחוב של חברת הכשרת הישוב. הביקורת העירה, שהחוב של הכשרת הישוב ל-31.12.1967, שהסתכם ב-926,613 ל"י, כלל השקעות בסך 64,785 ל"י, שנעשו במשך שנת 1967. סכום זה שולם ב-1968.

כשליש מהמגרש חפוס על ידי דירות ובתי עסק, לפי ההסכם מגיעות לחברה ההכנסות מנכסים אלה החל מ-1.10.1966. עיכוב ניכר חל בפעולות החברה לגביית שכר הדירה, להסדרת חוזי שכירות ולמשא ומתן על פינוי דיירים, שבהן מטפל סניף חל אביב של חברת הכשרת הישוב. עד 31.12.1967 לא נרשמו בחשבונות החברה הכנסות כלשהן משכר דירה; במאזן ל-31.12.1968 נכללו בין יתרות הזכות חסלומי שכר דירה בסך 11,400 ל"י בקירוב. החברה הסבירה, ביוני 1969, שהעיכוב נגרם על ידי משא ומתן בין המחכיר לבין דיירים בדבר פינויים, שהוחל בו עוד לפני ביצוע העסקה. כיוון שמשא ומתן זה נמשך עוד, העדיפה החברה שלא להופיע כצד בו, כדי למנוע דרישות כספיות מופרזות מצדם. בעת ניהול המשא ומתן עם המחכיר וחתימת הסכם החכירה, לא דאגה החברה לקבלת רשימה מוסמכת ומעודכנת של דיירים, ואף לא לקבלת חוזי השכירות הנוגעים לדבר.

רכישת מקרקעין בחולות ראשון לציון

בספטמבר 1966 סוכם עם חברת הכשרת הישוב, שהחברה תרכוש ממנה שטח של כ-160 דונם, המהווה רבע מחלקת קרקע בחולות ראשון לציון, בינואר 1967 קנתה החברה עוד רבע מאותה חלקה באותם התנאים שבהם רכשה את הרבע הראשון. כיום שייכת החלקה בחלקים שווים לחברה ולחברת הכשרת הישוב. ההנהלה המצומצמת של החברה החליטה על רכישת הרבע הראשון בנובמבר 1966, כשלושה חודשים לאחר הסיכום על הרכישה, ואילו החלטת הדירקטוריון בעניין זה נחקלה בדצמבר 1966. מחיר הקרקע נקבע ללא הערכת שמאי מוסמך. בדיון שנערך הובעה הדעה, שהמחיר הוא גבוה, בהתחשב בירידה שבמחירי הקרקע באותה תקופה, ואילו המנהל הכללי של החברה היה בדעה שהמחיר סביר.

לדעת הביקורת, בשים לב לחשיבות הנודעת לרכישות מקרקעין במכלול עסקי החברה, יש להביא הצעות לרכישות בהיקף ניכר להחלטת הדירקטוריון לפני שהחברה מחייבת על כך, וזאת על בסיס הערכת שמאי.

עסקת טליחא קומי בירושלים*

בישיבת הדירקטוריון מפברואר 1967 נדונה הצעת הכשרת הישוב להשחתת בהקמת בניין כל-בו עבור המשביר לצרכן, על מגרש טליחא קומי בירושלים, השייך לחברת הכשרת הישוב. נקבע שעל החברה להשקיע סך 1,250,000 ל"י, מזה מליון ל"י במזומן ו-250,000 ל"י ייזקפו לזכותה כפיצוי על השקעה מראש. באותו חודש אישר הדירקטוריון את ההצעה, בתנאי שכעבור ארבע שנים

* אשר לטיפולו של מינהל מקרקעי ישראל במגרש זה, ראה דו"ח שנתי 13, עמ' 150.

מחתימה ההסכם תהיה בידי החברה הברירה למכור את חלקה בבניין להכשרת הישוב. בשל התנגדותם של רואי החשבון של אזורים לראות את הזיכוי בסך 250,000 ל"י כהכנסה וכהשקעה, מאחר שהכנסה זו לא מומשה ואח ההשקעה יש לדעתם לרשום לפי העלות, שילמה החברה בשנת 1968 לחברת הכשרת הישוב 250,000 ל"י, כך שהשקעתה במזומן מסתכמת ב-1,250,000 ל"י. עד למועד סיכום הביקורת לא נחתם הסכם, ובזנתיים סוכם, שהחברה תקבל מהכשרת הישוב ריבית בשיעור 11% על סך 1,250,000 ל"י.

חכירת מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל

כוונת החברות המייסדות הייתה, שיעקר הפעולה של אזורים, לכשחוקם תהיה פיתוח מקרקעין שיירכשו ממנהל מקרקעי ישראל. עוד בנובמבר 1963, לפני הקמת החברה, התקיימה ישיבה בהשתתפות נציגים של מינהל מקרקעי ישראל, חברת הכשרת הישוב וחברת שיכון ופיתוח לישראל, ובה גובשו הצעותיו של מנהל המינהל בדבר התנאים, שלפיהם ימכור המינהל חלק מנכסיו לחברה שתוקם, בדבר דרכי הערכת הנכסים ובדבר פיננסיים של נכסים חפוסים. במאוס 1964 פנה המינהל לשר האוצר והעמידו על הצורך בתיקון החלטת הממשלה מיוני 1963 על הקפאת מסירתן של קרקעות המדינה ברצועת החוף ובמרכז הארץ, שמטרתה היתה למנוע ריכוז האוכלוסיה באזורים אלה ולסייע לפיזור. הפנייה כללה גם בקשה לתיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר אי מכירת קרקע למטרות מימון. אל פנייתו צירף המינהל רשימה של 11 נכסים, שהוצעו על ידיו למסירה לשתי החברות, והעתק מפנייה זאת נשלח אליהן. במאי 1964 הודיעו שתי החברות למינהל, כי הן רשמו לפניהן, שהנכסים,

שפורטו במכתבו אל שר האוצר, יימכרו להן, וביקשו פרטים בדבר המחירים. תשובתו של המינהל מאוגוסט 1964 הופנתה אל חברת אזורים, שבינתיים הוקמה, ובה צוין, שבהסכמת ראש הממשלה, של האוצר ושר החקלאות ניתנות הקרקעות, שפורטו ברשימה, למכירה תוך תקופה של שישה חודשים. בחשקיף, שהוציאה אזורים במאי 1964 נאמר שהחברה תשתמש בכספים, שיתקבלו מהנפקת המניות, לרכישת קרקעות, שביחס אליהן התנהל משא ומתן עם מינהל מקרקעי ישראל.

באוקטובר 1964 סוכם בין יושב ראש הדירקטוריון של החברה לבין מנהל המינהל על טיוטה לזכרון דברים, שאליה צורפה רשימת נכסים, שיוחכרו לחברה. זכרון דברים סופי נחתם במארס 1965, ואילו צורפה רשימת הנכסים המוצעים.

משרד מבקר המדינה ערך השוואה בין הנכסים, שפורטו במכתב המינהל אל שר האוצר ממארס 1964, לבין אלה, שנכללו בסיוטת זכרון הדברים מאוקטובר 1964, ואלה, שנכללו בזכרון הדברים הסופי. מההשוואה עולה, שחלו שינויים רבים בהרכב הנכסים, שהוצעו לחברה על ידי המינהל: ברשימה, שצורפה לזכרון הדברים הסופי, כלולים שטחי קרקע ניכרים באזורי פיתוח, כגון באר שבע וחולות ראשון לציון, ולא נכלל בה חלק ניכר מהקרקעות שבמרחב חל אביב וחיפה. בתיקי החברה לא נמצאו אסמכתאות בדבר השיקולים, שהניעו את החברה להסכים לשינויים מרחיקי לכת ברשימת הנכסים. הערך המשוער של הנכסים, שהוצעו בכל השלבים, עולה על 15 מליון ל"י.

בדיקת ביצוע חנאי זכרון הדברים ממארס 1965 (להלן ההסכם)
העלחה:

- מאז חתימת ההסכם עד סוף 1968 רכשה החברה זכות חכירה רק לגבי כמה שטחי קרקע בירושלים וביפו. עבור נכסים אלה שילמה החברה כ-925,000 ל"י, שנוכו ממקדמה בסך 2,000,000 ל"י, שהופקדה במינהל. החשלוס, המתייחס לזכויות חכירה ל-49 שנה, נקבע על ידי השמאי הממשלתי בהתאם להסכם. לא נחתמו חוזי חכירה עם המינהל, על אף האמור בהסכם.

מעיון בפרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון וההנהלה המצומצמת וכן מההתכתבות שבתיקי החברה מתברר, שבין הגורמים העיקריים שעיקבו רכישת זכויות חכירה בשטחים הנוספים, שהוצעו על ידי המינהל, היו, לדעת החברה, הערכותיו, הגבוהות במיוחד, של השמאי הממשלתי. בישיבת הדירקטוריון מיוני 1966 נאמר, שהמינהל מציע קרקעות במחירים בלתי סבירים, והוחלט להסב לכך את תשומת לבם של שר החקלאות ושר האוצר בתזכיר, שיתאר את המשא ומתן עם המינהל ואת ההצעות, שקיבלה החברה. ואמנם בתזכיר שהוכן נאמר, בין היתר, שבתשקיף, שפורסם על ידי החברה בקשר להפצת מניותיה, צוין, שהחברה חשחמש בכספי הנפקת המניות לפיתוח קרקעות שעליהן התנהל משא ומתן עם המינהל, אשר נמשך כשנה; על אף ההבטחה, שניתנה למייסדי החברה ערב הקמתה, שהיא חוכל לרכוש בעלות בקרקעות, סוכס לבסוף על חכירה בלבד. יתר על כן, החברה קיוותה, שהמינהל יעמיד לרשותה שטחי קרקע נרחבים למטרות פיתוח, כדי להצדיק את קיומה כזרוע מפתחת של מקרקעי המדינה. אולם למעשה הוצעו לחברה שטחים קטנים במקומות שונים בארץ. בתזכירה הסבירה החברה, שהיא נאלצה לוותר על השטחים, שהוצעו לה בבאר שבע, עכו, חיפה וכד', כיוון שלא יכלה להסכים לשומות של השמאי הממשלתי.

- רכישת קרקעות מהמינהל לא נדונה במוסדות החברה מאז יוני 1966. בדצמבר 1966 החליטה ההנהלה המצומצמת לסכם את החשבון עם המינהל ולבקש החזרה של יתרת הפקדון בצירוף ריבית והפרשי הצמדה. התזכיר לא נשלח לשר האוצר ושר החקלאות, ובקשר לכך הוסבר למשרד מבקר המדינה, שלאחר שיקול נוסף הוחלט, שאין מקום לשלוח את התזכיר, מאחר שהתברר כי הקרקעות, שנשארו בידי המינהל, אינן מתאימות לצרכי החברה; לא הומצאה אסמכתא, שאמנם התקיימו דיונים בעניין זה במוסדות המנהלים של החברה. עוד נקבע, שהחברה לא חיסלה את חשבון הפקדון. משרד מבקר המדינה הפנה את תשומת לב החברה לכך, שמשעתבר לה שאין בידי המינהל קרקעות מתאימות עבודה, עדיף היה לחסל את יתרת הפקדון. ביוני 1969 הודיעה החברה, כי הושג הסכם עם המינהל על החזרת הסכומים המגיעים לה בשנים 1969/70 ו-1970/71.

*

החברה נוסדה במטרה לרכוש קרקעות, לפתחן ולמכרן, או לבנות עליהן מבנים לשם השכרה או מכירה. בחשקף ממאי 1964 צוינה במפורש העובדה, שמחנהל משא ומתן עם מינהל מקרקעי ישראל לשם רכישת קרקעות. למעשה הסתכם ההיקף הכספי של עסקאות המקרקעין עם המינהל בסכום של מליון לירות בקירוב (10.3 דונם), לעומת היקף מחוכנן של 15 מליון ל"י (כ-445 דינר). יוצא שהחברה לא פעלה בעיסקאותיה עם המינהל בהיקף שהיה עשוי לשוות חשיבות לפעולותיה, לא במרכז הארץ ולא - כפי שהוצע לה על ידי מינהל מקרקעי ישראל - באזורי פיתוח. בהקמתה של החברה היה משום נסיון להפעיל בדרך של חברה בבעלות מעורבת, אמצעים של

הציבור הרחב, לצרכי פעולות פיתוח עירוני, מטרה זו, הרצויה כשלעצמה, לא הושגה אלא במידה מועטה. לעומת זאת השקיעה החברה סכומים ניכרים בהשקעות פיננסיות, שאין בדרך כלל להסתייג מהן עקרונית, אך החברה לא נוסדה למטרות אלה.

עסקאות מקרקעין עם אחרים

(א) באוגוסט 1966 הוסכם בין החברה לבין חברה לבנייה (להלן המוכרת), על רכישת שלוש חלקות בקטמון שבירושלים, ששטחן הכולל 2,661 מ², לפי מחיר של 65 ל"י/מ². תנאי הרכישה סוכמו במכתב של המוכרת אל החברה, בו נקבע, שהחברה תשלם על חשבון הרכישה סך 102,965 ל"י, והיתרה בסך 70,000 ל"י תשולם לאחר רישום זכויות הבעלות על שם החברה.

החלקות שנרכשו נועדו להקמת בית ספר, אך עיריית ירושלים הסכימה לשנות את יעודן ולהרשות בניית בתי מגורים, בתנאי שהמוכרת תמסור לעירייה חניס שתיים מחלקותיה באותו גוש לשם הקמת בית ספר, ובתמורה לכך חסכים העירייה, עוד לפני ביצוע העסקה בין המוכרת לבין אזורים, להגדיל את אחוזי הבנייה בחלקות שנמכרו. בדרך זו יאושר שטח בנייה של 2,983 מ² על שלוש החלקות, שעמדו למכירה לחברה. לפי פניית החברה, העריך שמאי מוסמך את הקרקע ב-140 ל"י/מ²; למעשה סוכס באוגוסט 1966 על רכישת החלקות במחיר של 65 ל"י/מ². הזכויות המיוחדות המתייחסות לאחוזי בנייה והנובעות ממסירת שתי החלקות האחרות לעירייה לא נכללו במחיר, שעליו הוסכם. החברה הסבירה שהמחיר שעליו סוכס, הושווה לזכויות החכירה, ששולמו למינהל מקרקעי ישראל עבור מגרשים באותה סביבה.

במשך שנת 1968 הוסכם עם המוכרת על חשלוֹם סכום נוסף של 55,000 ל"י (כ-20 ל"י/מ²), היות ובעקבות מסירת שתי החלקות האחרות לעירייה, הוגדלו אחוזי הבנייה לגבי החלקות שנרכשו קודם לכן על ידי החברה.

בישיבת הדירקטוריון מיוני 1968 נדונה האפשרות של מכירת מגרשים של החברה בירושלים, מאחר שהם פזורים במקומות שונים בעיר. הבנייה יקרה יחסית; התמורה מהמכירה תוקדש לעסקאות בנייה יותר מרוכזות, העומדות על הפרק. הדירקטוריון הביע הסכמתו העקרונית, והסמיך את המנהל הכללי וחבר נוסף של הדירקטוריון, בהתיעצות עם יו"ר הדירקטוריון, לסיים מכירות אלה ללא צורך לחכות לישיבת הדירקטוריון הקרובה. ביולי 1968 הועברה להחלטתו של היו"ר הצעתו של קבלן לרכוש את שלוש החלקות הנ"ל במחיר של 500,000 ל"י. הקבלן ביטל את הצעתו, ובדצמבר 1968 נחתם הסכם עם חברה קבלנית מירושלים על מכירת אותן חלקות תמורת 648,000 ל"י. בחיקי החברה לא נמצאה הערכה מחודשת של שמאי מוסמך בדבר שווי המגרשים בעת מכירתם, גם אם החברה השיגה בעסקה רווח, עדיף היה - בשים לב להיקף הכספי - להתבסס על הערכת שמאי מוסמך, ולבקש הצעות נוספות בדרך של מכרז.

(ב) - במאמר 1967 נחתם חוזה בין חברת הנאמנות למקרקעין באשדוד בע"מ לבין החברה לבנייה שהוזכרה לעיל, בדבר רכישתם של 497 דונם באשדוד על ידי חברת הנאמנות, באותו מועד חתמה אזוריים על חוזה עם חברת הנאמנות לפיו מועברות אליה כל הזכויות וההתחייבויות הנובעות מהחוזה הנ"ל. אזוריים התחייבה לשלם, נוסף על מחיר הקרקע, שנקבע ללא הערכת שמאי, מקדמה

בסך 248,500 ל"י (500 ל"י לדונם) על חשבון הוצאות הפיתוח הכללי, החלות עליה.

על חשבון חלקה בהוצאות הפיתוח לתקופה 1959/60-1965/66 שילמה החברה למעשה 367,221 ל"י כלהלן:

248,500	מקדמה בעת חתימת החוזה
71,312	חשלוּם לסילוק יתרת החוב לאותה תקופה לפי סיכום מספטמבר 1967
47,409	חשלוּם נוסף
<u>367,221</u>	ס"ה

לביקורת לא הוברר מה היה הבסיס לחשלוּם הנוסף בסך 47,409 ל"י, המתייחס להוצאות הפיתוח.

פיתוח שטחים ובנייה

בין המקרקעין, שקיבלה החברה תמורת מניותיה מהחברות המייסדות, היו 200 דונם בנחניה ושני מגרשים בכפר שלם - אחד בשטח של 21 דונם, ואחד - 25 דונם.

הפיתוח בכפר שלם. עד סוף 1968 לא הוחל בבנייה על שטחי החברה בכפר שלם. מעיון בתיקים ובפרוטוקולים של המוסדות המנהלים הועלה: השטח שנמכר לחברה על ידי חברת שיכון ופיתוח - 21 דונם - לא היה פנוי. עוד בשנת 1965 דיווח ראש צוות הפינויים וההפקעות במשרד השיכון למנהל החברה, ששטח, שנועד לבניית 96 יחידות דיור, תפוס בחלקו. אמנם, בהסכם המכירה ממאי 1964

התחייבה חברת שיכון ופיתוח לפנות על חשבונה את המשפחות המתגוררות בשטח, אולם לא נקבע מועד סופי לפינויים או פתרון אלטרנטיבי במקרה של אי-פינוי. בפברואר 1966 החליטה ההנהלה המצומצמת של החברה על קידום הבנייה, ונציגה של חברת שיכון ופיתוח הודיע, שיועמד לרשות החברה שטח פנוי אחר. מאז ועד מועד סיכום הביקורת החקיימו דיונים על חילופי שטחים, אך דיונים אלה לא סוכמו, וגם לא הוחל בפינוי הדיירים ובבנייה על השטח. בנובמבר 1968 נערך הסכם בין החברה לבין משרד השיכון בדבר תנאי הקמתן של 560 יחידות דיור להשכרה, מהן 440 בכפר שלם, ופורסם מכרז מצומצם לבניית 200 דירות, אולם מחמת העיכובים בפעולות הפינוי לא הוחל בבנייה.

גם ביחס לקרקעות החברה בכפר שלם, שנרכשו מחברת הכשרת הישוב - 25 דונם - החברר כי קיימת בעיה של פינוי דיירים. החברה הודיעה להכשרת הישוב בינואר 1969 על כוונתה לבנות 200 יחידות דיור לפחות, ותכניות הנוגעות בדבר הועברו לאישור המוסדות המוסמכים. אולם גם במקרה זה לא קוחל עוד בבנייה עד למועד סיום הביקורת.

הפיתוח והבנייה בנתניה. עוד בחודשים הראשונים שלאחר הקמת החברה החלו במוסדותיה דיונים בקשר לפיתוח ובנייה, במסגרת עסקאות משותפות על חלק מהשטח, שרכשה בנתניה. באוגוסט 1964 החליטה ההנהלה המצומצמת על שותפות בין החברה לבין החברות המייסדות לבניית 600 יחידות דיור, תוך כוונה לתת עדיפות לעסקה עם בעלי המניות העיקריים של החברה. ההחלטה על חתימת הסכם השותפות נתקבלה בדצמבר 1964. השטח היה פנוי,

ולפיכך הושלמו פעולות ההכנה לקראת הבנייה. ביוני 1965 הוחלט בהנהלה המצומצמת לבצע במסגרת ההחלטה הנ"ל שתי עסקאות בנייה משותפות: 288 יחידות דיור לעולים, לזוגות צעירים ולחוסכים במפעל החסכון לבניין, ו-350 יחידות יותר גדולות למכירה בשוק.

(א) ביולי 1966 נחתמו שני הסכמים בין החברה, חברת הכשרת הישוב וחברת שיכון ופיתוח, בדבר הקמתן של דירות במסגרת שתי העסקאות המשותפות, שיוצאו לפועל על ידי החברה, בעקבות ההסכמים הוקמה הנהלה משותפת לביצוע העסקאות, הנעזרת ביחידות הטכניות של שתי החברות המיסדות, ההסכם האחד מתייחס לבנייתן של 288 יחידות, והשני ל-350 יחידות דיור ועשר חנויות. התנאים בשני ההסכמים היו לרוב זהים ונקבע בהם: חלקה של החברה בעסקאות יהיה 30%, של חברת הכשרת הישוב 50%, ושל חברת שיכון ופיתוח 20%; החברה תקבל מהחשבון המשותף של העסקה את התמורה עבור הקרקע הדרושה לבנייה. עבור התקופה מ-1.6.1965 (תאריך ההחלטה על העסקאות המשותפות) ועד 1.6.1966 (מועד תחילת הבנייה), תזוכה החברה ב-7% ריבית ובהפרשי הצמדה עבור השקעתה בקרקע. לפיכך הגיע לחברה עבור הקרקע, הריבית והפרשי הצמדה סך של 2,255,403 ל"י. לפרעון חוב זה נקבעו תנאים שונים בשני ההסכמים: לגבי הסך 657,445 ל"י, המתייחס ל-288 דירות, נקבע, שהחברה תנכה את החוב מהכספים שיחזירו עבור הדירות מהמזמין - משרד השיכון - ואילו לגבי הסך של 1,597,958 ל"י, המתייחס ל-350 דירות, נקבע, שהוא ייפרע על ידי השותפות ב-12 חשלומים תלת-חודשיים החל מ-1.7.1967, בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה, שיצטברו על כל חשלוש עד תאריך פרעונו; תמורת מימון יתר ההוצאות

הקשורות בשתי העסקאות, כגון פיתוח השטח, בניית הדירות, ארנונות ואגרות, חקבל החברה 7% ריבית והפרשי הצמדה מתאריך ההוצאה עד להחזרתן על ידי השותפות לעסקה. עוד נקבע, שהחברה תגיש מדי פעם בפעם חשבוניות בקשר להוצאות אלה, שישולמו תוך שבעה ימים מתאריך הגשתן. למעשה הוקמו 224 דירות במקום 288; בהקמתן של 350 הדירות עוד לא הוחל עד לסיום הביקורת.

(ב) בדיקת החשבונות, שהחברה ניהלה בשנים 1966-1968 בקשר לפעולות הבנייה, העלחה:

- החוב בסך 657,445 ל"י עבור הקרקע, המיועדת לבניית 288 יחידות, לא נוכה בשנים 1966 ו-1967 מחשומי משרד השיכון, היות והמשרד פיגר בחשלומו, והכספים, ששולמו על ידו, שימשו במלואם למימון הבנייה. גם החשלומים בקשר לחוב בסך 1,597,958 ל"י המחייכם לקרקע של 350 יחידות, שפרעונם חל בשנים 1967 ו-1968, לא נפרעו על ידי חברת הכשרת היישוב; חברת שיכון ופיתוח שילמה ביולי 1968 סך של 210,848 ל"י על חשבון חובה בעסקה. שתי השותפות לא שילמו במועדן גם את חלקן בהוצאות הבנייה של 224 יחידות הדיור; רק בגמר הביצוע ולאחר קבלת התמורה ממשרד השיכון חוסלו חובות השותפות בקשר להקמתן של דירות אלה. יוצא אי פוא, שלמעשה ביצעה החברה לבדה את הקמתן ומימוןן של 224 הדירות.

בעמוד הבא טבלה המראה את ההכנסות, ההשקעות ואת חלוקת הרווחים בקשר לבנייתן של 224 דירות, כפי שרוכזו על ידי משרד מבקר המדינה על פי נתוני החברה:

הכנסות, השקעות וחלוקת הרווחים (בל"י)

4,603,200	ההכנסות ממכירת 224 דירות:
<u>(-) 3,980,245</u>	השקעות
622,955	רווח ברוטו
<u>הרווחים וחלוקתם:</u>	
	רווח ממכירת הקרקע
168,000	(224 דירות לפי 750 ל"י)
<u>(-) 513,641</u>	<u>345,641</u> ריבית, הפרשי הצמדה ועמלה
109,314	הרווח המגיע לחברות השותפות
54,657	חלקה של הכשרת הישוב, 50%
21,863	חלקה של סיכון ופיתוח, 20%
<u>(-) 109,314</u>	<u>32,794</u> חלקה של אזורים, 30%

בדיון, שהתקיים בדירקטוריון ביולי 1968, הודגש, שההסכמים בין החברה לבין החברות השותפות בעסקאות אלה היו מכוונים לכך, שהחשלומים של השותפים יבוצעו רק עם התחלת הבנייה, אם כי נקבעו בהם תאריכים לפרעון הקרן והריבית. דבר זה נעשה מתוך הנחה שיוחל בבנייה עד מועד פרעון החשלומים. מאחר שהמציאות לא אימתה הנחה זו, היה צורך לשנות את תנאי ההסכם בדבר מועדי החשלומים. פעולה זו לא בוצעה עד מועד סיום הביקורת.

בעסקה המשותפת נהנו שתי השותפות - החברות המייסדות - מרווח ניכר ללא פעולה וללא סיכון מצדן. החברה אמנם הסבירה, שהשותפות נעשתה, כדי לחלק את הסיכון של הבנייה כשלא היה

ידוע מה יהיו חוצאותיה העסקיות, אך בידי החברה הייתה עוד לפני חתימת ההסכמים עם החברות השותפות הזמנה של משרד השיכון על רכישת כל הדירות, ולדעת הביקורת היה בכך כדי למנוע ממנה הפסד.

- באוגוסט 1967 החליטו השותפות להקים יחידות דיור נוספות בנתניה (ראה להלן, דרכי מסירת עבודות); בפעולה להקמתן של 161 יחידות הדיור הוחל רק לאחר שהחברה הבטיחה גם רכישתן של דירות אלה על ידי משרד השיכון. מאחר וכאמור לעיל בנתה החברה במסגרת עסקה משותפת 224 דירות במקום 288 דירות הכלולות בהסכם מ-1.7.1966, הועבר חלק יחסי מההשקעות בקרקע המתייחסות כביכול ל-64 דירות שלא נבנו, לחשבון ההשקעות בהקמתן של 161 דירות, למרות ששטחי הבנייה מרוחקים זה מזה: מעיון בפרוטוקולים של הדירקטוריון מתברר, שדירות אלה מוקמות מחוץ לשטחים, שנועדו להקמת הדירות, שלגביהן נחתמו שני הסכמי שותפות ביולי 1966. בישיבת הדירקטוריון מדצמבר 1968 הוחלט לחקן הסכמים אלה כך, שהם יחולו גם על יחידות אלה וגם על היחידות המתוכננות לבנייה בקרוב. עד מועד סיום הביקורת לא תוקנו ההסכמים, וחשבון ההשקעות להקמתן של 161 דירות לא חויב עדיין במלוא התמורה עבור הקרקע, שעליה נבנות הדירות, וביתר ההוצאות, כגון ריבית.

דרכי מסירת עבודות

(א) - בנייתן של 224 דירות בנתניה נמסרה על ידי חברת שיכון ופיתוח מטעם השותפות, לקבלן, ללא מכרז ועל בסיס המחירים, שנקבעו בעקבות מכרז של משרד השיכון, שהתייחס

לבניית דירות בחולון. הוסכם עם הקבלן, שהחברה תקבל הנחה של 3% מהמחירים, שנקבעו באותו מכרז, ואשראי של 25% מהיקפו הכספי של העבודות. מסירת העבודה ללא מכרז אושרה על ידי דירקטוריון החברה בנובמבר 1965. החוזה עם הקבלן נערך ביולי 1966, והיקפו הכספי הועמד על 2.8 מליון ל"י. תקופת הביצוע נקבעה מ-13.5.1966 עד 12.3.1967, והוסכם על פיצויים קבועים מראש בשיעור של 20 ל"י לכל יום פיגור. החשבון הסופי, שאושר לקבלן, הסתכם ב-3.1 מליון ל"י, והדירות נמסרו למשרד השיכון בפרק הזמן שעד לאפריל 1968, דהיינו בפיגור עד לשנה. החברה לא הפעילה את סעיף הפיצויים. רק בעקבות הביקורת ביררה אצל המהנדס המפקח מטעמה את הסיבות לפיגור שנגרם; הוברר, שלדעת המהנדס לא היה הפיגור באשמת הקבלן.

(ב) - במאס 1967 נמסרה לאותו קבלן, גם כן ללא מכרז, בנייתן של שמונה חנויות בנחניה חמורת סך של 67,000 ל"י. לשם כך צורפה לחוזה הקיים תוספת תחומה על ידי הצדדים. החשבון הסופי בגין בנייה זו שאושר לקבלן בשנת 1968 הסתכם בשל שינויי הכמויות ב-65,000 ל"י.

(ג) - באפריל 1967 החליט הדירקטוריון, על פי המלצת הוועדה הטכנית של השותפות והמהנדסים היועצים של החברה, למסור לקבלן הנ"ל, שוב ללא מכרז, גם את עבודות הפיתוח הצמוד ל-224 דירות, כגון גינות ומדרכות, על בסיס המחירים הנהוגים בחברת שיכון ופיתוח ובמשרד השיכון. החשבון הסופי הסתכם ב-160,000 ל"י בקירוב.

(ד) - באוגוסט 1967 החליטה הוועדה הטכנית של השותפות על בניית 150 דירות נוספות בנתניה, עבור משרד השיכון. בעקבות החלטה זו קבע הדירקטוריון שעבודות הבנייה יימשכו באמצעות הקבלן הנ"ל. החוזה עם הקבלן ל-161 דירות נערך ונחתם רק כעבור כשנה, באוגוסט 1968, והיקפו הכספי נאמד ב-2.45 מליון ל"י, נקבע שהמחירים לסוגי העבודה השונים, שישולמו לפי חוזה זה, יהיו זולים ב-10% מהמחירים, שנקבעו ואושרו בחשבון הסופי המתייחס לחוזה להקמת 224 דירות, אך הקבלן יהיה זכאי לתוספת עבור התייקרות, שחלה בחקופה מספטמבר 1967, מועד אישור הצעת הקבלן, ועד מאי 1968.

*

במסירת עבודות בנייה בהיקף כספי ניכר, עדיפה שיטת המכרז - פומבי או מצומצם - ורצוי להכין הערכה מוקדמת, שחשמש בסיס לבחינת הצעות הקבלנים. אמנם, המדובר הוא בחברה, שנועדה לפעול על בסיס עסקי, אולם העובדה, שלחברת שיכון ופיחוח לישראל בע"מ יש השפעה בחברה ושהנהלתה משתחפים עובדי מדינה בכירים במילוי תפקידם, מחייבת, לדעת הביקורת, שפעולותיה במסירת עבודות ייעשו כך, שיהיה ניתן לעמוד על חקינותן העסקית והמינהלית, לפי כללים של מינהל ציבורי תקין. יתר על כן, הדירות נבנות עבור משרד השיכון, המוכר אותן למשככנים במסגרת מפעל שיכון ממלכתי. משרד השיכון פועל בדרך כלל על בסיס של מכירה במחיר עצמי, שצריך להיות המחיר הנמוך ביותר, שניתן להשיגו בלי לחרוג מכללי החקינות במינהל ציבורי. אין מקום לכך, שבנייה באמצעות החברה תגרום לעקיפת

הצורך במכרזים ובהערכות.

(ה) בנובמבר 1967 קיים הדירקטוריון דיון בקשר לבנייה בירושלים ובו סוכם, שרצוי לבנות על שניים ממגרשי החברה. על מגרשיה אלה, שהחברה חכרה ממינהל מקרקעי ישראל, ניחן לבנות 38 חדירים. בינואר 1968 הוחלט, שהמחלקה הסכנית של חברת הכשרת הישוב, בשיתוף עם אחד מחברי הדירקטוריון, תקבע אח שמות הקבלנים, שיוזמנו להשחחף במכרז. פורסם מכרז לבניית שש דירות בנות שלושה חדירים על אחד המגרשים, והוזמנו שבעה קבלנים. נחקבלו ארבע הצעות, שהזולה ביותר הייתה של חברה קבלנית - 225,800 ל"י בקירוב, והיקרה ביותר של קבלן - כ-280,850 ל"י. מפרוטוקול על הדיונים בהצעות מחברר, שלא הוכנה הערכה מוקדמת לשם בחינתן. באפריל 1968, לאחר שפג חוקף ההצעה של החברה הקבלנית, החליט הדירקטוריון להתחיל בבניית הדירות לפי ההצעה הזולה ביותר. בישיבה מיוני 1968 נמסר, שהחברה הקבלנית ביקשה שהות כדי להודיע על חנאיה החדשים. בחיקי החברה לא נמצאה התכתבות נוספת בנדון. במארס 1969 הוסבר לביקורת, שהמחירים החדשים, אשר ביקשה החברה, שזכתה במכרז, הפכו אח הבנייה ליקרה ובלחי כדאית, והעניין הורד מהפרק.

רישום המקרקעין ופיקוח עליהם

בפעולותיה לפיתוח הקרקעות והבנייה עליהן נזקקת החברה לשירותי תכנון ופיקוח הנדסיים, ולפיקוח על מצב המקרקעין. משרד מבקר המדינה בדק את דרכי ההתקשרות עם מהנדסים ואדריכלים וקבע, שבדרך כלל נבחר האדריכל או המהנדס, בלי שהחברה פנתה

למספר מועמדים לשם עריכת תחרות רעיונית או בדיקת הצעות שונות בדרך אחרת. עבודות התכנון נמסרו לכמה מחכננים; הפיקוח על הבנייה בנתניה נמסר למפקח אחד. במקרים אחדים נמצא, שאף לא התקיים דיון מוקדם במוסדות המנהלים של החברה בקשר לדרכי בחירת האדריכל. בחירה זו נעשתה, בדרך כלל, על ידי חברי הדירקטוריון או מהנדסים של החברות המייסדות, ורק לאחר מכן הובא הדבר לידיעתם של המוסדות המנהלים.

- בחברה אינם מתנהלים רישומים, שמהם ניתן לעקוב אם כל המקרקעין שלה נרשמו בספרי האחוזה על שמה, ואם מצויים עליהם מבנים, פנויים או תפוסים. החבר, שחלק ניכר מנכסי החברה, ביניהם מקרקעין בכפר שלם, 40% מתוך 16 דונם בבת-ים, 200 דונם בנתניה, שנרכשו עוד ב-1964, לא נרשם על שם החברה. העלות של כל המקרקעין, שעוד לא נרשמו בבעלות החברה, הסתכמה לפי המאזן ליום 31.12.1968 ב-8 מליון ל"י בקירוב.

עוד החבר, שבהעדר רישומים מתאימים לא נחאפשר לחברה לקיים מעקב מניח את הדעת אחר מצב שטחי הקרקע שבידיה, דבר הדרוש להבטחת פעולה תקינה של תכנון, פיתוח ובנייה: שניים מתוך שמונה מגרשים בירושלים, שהחברה חכרה ממינהל מקרקעי ישראל, היו תפוסים ולא היו בשליטתו המלאה של המינהל.

תשלומים על חשבון מניות בחברות מקרקעין

בעקבות החלטת ההנהלה המצומצמת מ-21.12.1964 נחתם במאוס 1965 חוזה בין החברה, חברת הכשרת הישוב, וטפחות, בנק משכנתאות לישראל בע"מ, לפיו רכשה החברה מניות בערך נקוב, בסך 516,000 ל"י - 12% מהונה של חברה לפיתוח: 6% נרכשו

מחברת הכשרת הישוב ו-6% מבנק טפחות. חוזה הרכישה אושר על ידי הדירקטוריון באפריל 1965. החברה רכשה אופציה על 6% מהון החברה לפיתוח, אם ההון יוגדל. כתיקי החברה לא נמצאו הנמקות על כדאיות הרכישה. בפברואר 1968 החליט הדירקטוריון לבטל את העיסקה, כיוון שהחברה לפיתוח לא הסכימה לרשום את החברה במישרין כבעלת המניות. בנק טפחות הודיע לחברה באפריל 1968 על סירובו לבטל את העסקה. לאחר משא ומתן ממושך, הוסכם בין הצדדים, כי יושב ראש הדירקטוריון ישמש בורר יחיד. בעקבות טיפולו החזיר הבנק באפריל 1969 לחברה את הסכום ששולם על ידיה עבור המניות (258,000 ל"י). בקשר להחזרת המחצית השנייה של ההשקעה על ידי חברת הכשרת הישוב, טרם סוכם דבר, אך קיימת הסכמה עקרונית לביטול העסקה.

בפברואר 1966 החליטה ההנהלה המצומצמת על רכישה 15% ממניותיה של החברה לפיתוח לוד בע"מ*, שתחילה הוקצו לחברה קבלנית, ולאחר מכן נמכרו לחברת שיכון ופיתוח. כתיקי החברה לא נמצאו הנמקות להחלטת החברה ולשיקוליה בקשר לרכישת המניות. עד 31.12.1967 רכשה החברה מניות בערך נקוב בסך 465,000 ל"י. בישיבת הדירקטוריון מדצמבר 1967 נדונה הצעה, שהחברה תרכוש את כל המניות של החברה לפיתוח לוד, לפי ערכן הנקוב. גם במקרה זה לא פורטו הנימוקים לרכישתן של כל מניות החברה. הצעה זאת לא יצאה לפועל. בישיבת הדירקטוריון מיוני 1968 נמסר, שמשרד השיכון מוכן לרכוש את מניות החברה, בתנאי שחלק מבעלי המניות יקבלו כפיצוי קרקע בלוד. ביוני 1969 הודיעה החברה למשרד

* בעניין החברה לפיתוח לוד בע"מ, ראה דו"ח שנתי 16, עמ' 453.

מבקר המדינה, כי הוחלט שחלקה במניות יימכר לחברת שיכון
ופיתוח.

יוצא שבשני המקרים הושקע כמליון ל"י בתקופה של כשלוש שנים,
בלא שהייתה לחברה הכנסה כלשהי מהשקעה זו.

פקדונות

בהתאם להחלטות הדירקטוריון או ההנהלה המצומצמת, הפקידה
החברה מפעם לפעם כספים בתנאים שונים ולמטרות שונות. בדיקה
של שלושה פקדונות, שפרטיהם מובאים להלן, העלתה שלמעשה לא
שימשו הפקדונות את מטרות החברה, שהן השקעת כספים בפיתוח
שטחים ובבנייה.

פקדון בחברת ההשקעות של הבנק לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ
ביוני 1964 החליטה ההנהלה המצומצמת על הפקדת סך 1,010,000 ל"י
בחברת ההשקעות של הבנק לפיתוח התעשייה, לחקופה של שנה
(מ-29.6.1964 עד 28.6.1965), ובתנאים שייקבעו על ידי יושב
ראש הדירקטוריון. באפריל 1965 הוחזר לחברה סך 10,000 ל"י,
והפקדון הועמד על 1,000,000 ל"י. באותו חודש הוסכם בין
חברת ההשקעות לבין הנהלת החברה על הארכת מועד פרעון הפקדון
עד 31.12.1967, ונקבע שאחוז הריבית יהיה שווה לאחוז
הדיבידנד, שהחברה חשלם לבעלי מניותיה. חברת ההשקעות חוייבה
מדי שנה בשיעורי ריבית זהים לאחוז הדיבידנד ששולם: בסוף
1965 ו-1966 - 8%, ובסוף 1967 - 7%. החברה הסבירה שקביעת
שיעורי ריבית זהים לאחוז הדיבידנד נעשתה מתוך דאגה להבטחת
הכנסה מזערית, שתאפשר לחברה חשלום דיבידנד.

פקדון ב"מניב" חברה ישראלית להשקעות בע"מ*

בחודשים אוקטובר 1964 - מארס 1965 הפקידה החברה בחברת "מניב" סך של 250,000 ל"י, בהחלטת ההנהלה המצומצמת מנובמבר 1964 נאמר, שתנאי הפקדון ייקבעו על ידי יושב ראש הדירקטוריון, עד 31.12.1965 לא קיבלה החברה ריבית עבור הפקדון וגם לא חייבה בה את חברת "מניב", היות ויושב ראש הדירקטוריון עוד לא קבע את התנאים, בינואר 1966 החליט הדירקטוריון על חיטול הפקדון וההנהלה המצומצמת חזרה והחליטה על כך באוקטובר 1966. למעשה הוחזר הפקדון רק ב-7.11.1966 והופקד בחברת הכשרת הישוב בריבית של 11%. במאזן החברה ל-31.12.1966 נרשמה הכנסה מריבית בסך 28,320 ל"י, סכום השווה לדיבידנד, שקיבלה חב' "מניב" עבור מניות החברה שברשותה, החברה הסבירה, שבגלל הפיגור בקביעת תנאי הפקדון על ידי יושב ראש הדירקטוריון, בוצעה החזרת הפקדון כ-10 חודשים לאחר החלטת הדירקטוריון, ובינתיים קיבלה החברה הכנסה נמוכה מזו, שעליה סוכם עם חברת הכשרת הישוב. עוד הסבירה החברה, ביוני 1969, שמטרת הפקדון הייתה הקמת קרן בחברת "מניב", שבהתאם למדיניות האוצר רכשה בבורסה מניות של חברות שונות, כדי לחמוך בשוק המניות, ולא דווקא לתמיכה במניות אזורים.

פקדון ב"טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ

בדצמבר 1965 החליטה ההנהלה המצומצמת על הפקדת סך 2 מליון ל"י בבנק טפחות, שיהווה מפרעה של החברה לחברת שיכון ופיתוח על חשבון בניית דירות בשטח החברה בנתניה. סך זה, בצירוף ריבית

* בעניין "מניב" חברה ישראלית להשקעות בע"מ, ראה דו"ח שנתי 18 של מבקר המדינה, עמ' 102.

בשיעור של 11%, יוחזר לפי חנאי הפקדון על ידי הבנק
ב-1.6.1966, 1.7.1966, 1.8.1966 - בחשלושים שווים. הסכום
הופקד בדצמבר 1965 ומאוחר יותר הוחלט על דחיות במועדי
הפרעון. הפקדון הוחזר במלואו עד 21.9.1967, בלא ששימש למימון
הבנייה, שהוחל בה במאי 1966 במימון ישיר על ידי החברה.

ח ש ב ו נ ו ת ו כ ס פ י ם

מאז הקמת החברה במאי 1964 ועד מועד סיום הביקורת ביוני 1969, הוצאו ארבעה מאזנים. בעמוד 38. פרטים על ההיקף הכספי של רכוש החברה והחייבויותיה, הון המניות, רווח, דיבידנד, ושערי מניות החברה למועדי פרסום המאזנים.

בנספחים א' ו-ב' מובאים מאזני החברה וחשבונות רווח והפסד לסוף כל אחת מהשנים 1965 עד 1968, כפי שרוכזו במהלך הביקורת.

ה ע ר ו ת ל מ א ז נ י ם

אקטיב

מקרקעין: במאזן ל-31.12.1965 כלולים מקרקעי החברה בעלות של 12,201,873 ל"י, וסכום זה כולל מקדמה בסך 2 מליון ל"י, ששילמה החברה למינהל מקרקעי ישראל על חשבון רכישה נכסים, וכן פקדון בבנק טפחות בסך 2 מליון ל"י, שהוגדר כמקדמה על חשבון בנייה. במאזנים ל-31.12.1966, 31.12.1967, ול-31.12.1968 נכללו כספי הפקדונות, לאחר מיון מחדש, כחובות במסגרת סעיפי הרכוש השוטף.

אגרות של מלוות קצרי מועד: במאזן ל-31.12.1965 כוללת העלות של ההשקעה במלוות אלה, שהסתכמה ב-9,687,697 ל"י, גם ריבית מצטברת בסך 117,941 ל"י; העלות של ההשקעה, שהסתכמה במאזן ל-31.12.1966 ב-6,121,133 ל"י אינה כוללת ריבית מצטברת שהגיעה לסך 433,824 ל"י ושנכללה לאחר מיון מחדש בסעיף נפרד - חייבים אחרים וריבית שהצטברה.

מקדמות לרכישת זכויות במקרקעין: בדיקת רישומי החברה המהיחסים למקדמה בסך 2 מליון ל"י, שהפקידה החברה בידי מינהל מקרקעי ישראל, העלתה, שהמינהל לא חוייב בריבית והפרשי הצמדה בשנים 1965 ו-1966, כפי שמחייב זאת ההסכם בין הצדדים ממאוס 1965. החיוב בריבית בוצע רק לקראת המאזן ל-31.12.1967. חוב המינהל בחוספת ריבית בשיעור 7% לשנה, ריבית דריבית והפרשי הצמדה, הסתכם ליום 31.12.1968 בסך 1,681,361 ל"י (ראה להלן).

ריבית מצטברת: ריבית מצטברת בסך 559,251 ל"י הופיעה במאזן ל-31.12.1966 בסעיף נפרד. במאזן ל-31.12.1967 נכללה ריבית מצטברת בסך 518,335 ל"י בסעיף חייבים אחרים וריבית שהצטברה; נוסף על כך נזקפה ריבית מצטברת בסך כולל של 711,670 ל"י ישירות לחשבונות החייבים (בל"י):

<u>הסעיף</u>	<u>הסכום</u>	<u>מזה ריבית</u>
מקדמות לרכישת זכויות במקרקעין	2,503,014	427,674
חובות של משתתפים בעסקאות משותפות	2,999,358	213,925
חייבים בעד מקרקעין	764,272	70,071
		<u>711,670</u>

רכוש והתחייבויות, הון, רווח, דיבידנד ושערי מניות

שער המניה לפי הבוסה בה"א ב-30.12	% דיבידנד מהון המניה	דיבידנד שחולק (ברוטו)	% רווח גלום מהון המניה	רווח גלום שנתי בל"י	הערך הנקוב של הון המניות בל"י	מכום האקטיב והפסיב בל"י	תאריך המאזן
102.5	-	-	-	-	-	-	31.12.1964
78.0	8	2,000,000	13.4	3,352,620	25,000,000	26,590,000	*31.12.1965
75.0	8	2,000,000	8.5	2,132,590	25,000,000	28,307,000	31.12.1966
71.5	7	1,750,000	7.0	1,755,360	25,000,000	29,812,000	31.12.1967
62.5	5	1,250,000	6.8	1,711,180	25,000,000	27,924,000	31.12.1968

* המאזן ל-31.12.1965 - דצמבר 1965 - חודש: מאי 1964 - דצמבר 1965

** נוסף על הון המניות, קיימה קרן הון בסך 520,000 ל"י בקירוב.

הערות לחשבונות רווח והפסד

הכנסות החברה מריבית על פקדונות וחובות הסתכמו בחשבון רווח והפסד ל-31.12.1965 ב-255,153 ל"י. סכום זה אינו משקף את מלוא ההכנסה מריבית המגיעה לחברה: לפי חישובי הביקורת, מגיעה לחברה ריבית מפקדונות, מחובות ומיתרות בבנקים, המסתכמים ב-6,443,838 ל"י, אך בחשבון רווח והפסד נכללה ריבית על סוגי חובות אלה המסתכמים ב-4,180,334 ל"י בלבד. בחשבון רווח והפסד ל-31.12.1966 לא נכללה ריבית המגיעה לחברה עבור הפקדון בסך 1,075,340 ל"י, שנותר בידי מינהל מקרקעי ישראל, וגם לא הריבית המגיעה מהעסקאות המשותפות, שהסתכמה, לפי חישובי החברה, בכ-71,500 ל"י. ריבית זו נכללה בחשבון רווח והפסד ל-31.12.1967, יחד עם הריבית לשנת 1967. החברה נהגה עקרונית לא לחייב את חשבונות החייבים עבור הפרשי הצמדה, גם לא במקרים שמועד פרעונם של הפרשים אלה נקבע במפורש בהסכמים שנחתמו. ההפרשים נרשמו כהכנסה רק במידה שהם נפרעו. רק חשבון הפקדון במינהל מקרקעי ישראל חויב, בהתאם להסכם, במאזנים ל-31.12.1967 ול-31.12.1968 גם בהפרשי הצמדה, אף כי הם לא נפרעו (ראה לעיל). גם רואי החשבון העירו מדי שנה בשנה שהחברה לא כללה בחשבונותיה נתונים על הפרשי הצמדה המגיעים לה, ואף לא אומדנים כספיים בקשר להפרשים אלה. החברה הסבירה, שאין לראות בהפרשי ההצמדה, שטרם שולמו על ידי בעל חוב, הכנסה, שניתן לזקפה לחובת החשבון ולכלול אותה בחשבון רווח והפסד, בעיקר מאחר שעלולה לחול ירידה במדד

ביום הפרעון. לדעת הביקורת רצוי שהחברה תבחן את מדיניותה
בנדון מחדש, בהסתמך על העקרון שאין לוותר על חיובם של
חשבונות החייבים בהפרשי הצמדה במועד התהוותם.

מבקר המדינה

ירושלים, י"ח באלול תשכ"ט
1 בספטמבר 1969

נספחים

מאזנים מרובים ל-1965 ו-1968 (1972)

31.12.1965	31.12.1966	31.12.1967	31.12.1968
------------	------------	------------	------------

2129 0127

[illegible]

הגדלה של סתמיות בעקבות מרחוק
עם עקבות מרחוק (101 מציאות)
הגדלה של סתמיות (101 מציאות)

DATE: 10/10/2010

1997/98 7th Edition: 1997 012

אשר לא ידעו (א) את המטרה (ב) של המעשה (ג) ושל המעורבים (ד) בו.

0121798

097225 0710176

11200 77 0010

7 8782 01277P

Y 2007/0000 00000000

DATE: 05/12/11

100

1019 2007 717

1728 6,200,000

11,725,200,000

277

is operated with

0127 912541

[illegible]

05170 07003

1000

(6) 170000

(0.0)

התבוננות סטרוקטורית של הרווח וההפסד לשנים 1965 עד 1968 (ב"ש)

	31.12.1965	31.12.1966	31.12.1967	31.12.1968	
630,328					רווח טכניקלית מקרקעין:
573,490 (-)				350,478	הפסד ב"ן סחיר טכניקלית לב"ן סחיר הרכישה
367,000				-	הסתחת ההשקעות בנכסים שנסמכו
54,539				-	דמי טמח טכניקלית שנסמכו
45,374 (-)				-	שכר יצירה טכניקלית שנסמכו
				-	הסתחת הוצאות אחזקה ואחרות
977,518		193,761	418,757	-	רווח פנימיות ע"כ
1,134,086		434,721	106,855	-	רווח הון סמליות קצרי טווח
2,111,604		628,482	525,612	6,643	ריבית סמליות קצרי טווח, כולל ריבית שתמכית
		-	-	6,643	ריבית מניירות ע"כ אחרים
31,236		11,435	22,957	-	ריבית משכונות קצרי טווח בנקים
143,917		197,677	879,240	1,139,949	ריבית, שניקטת לחיובים שונים
255,153		789,828	581,197	-	ריבית, שנגבתה מהחייבים שונים
80,000		580,716	79,000	-	

רשימה

דוחות סקטורים שותפות (בניכוי חלקה של החברה ברווח מתקופה)

רווח סבבית הקופה
ריבית והפרשי הצמדה

ס"ה רווח בלוי

2. חשבון חלוקת הרווחים

הרווח ברוטו	הוצאות יסוד שומות	הוצאות ניהול וכו'	הפרשות שונות, לרבות הפרשה למסים	רווח, שהועבר מהשנה הקודמת	ס"ה רווח לחלוקה	היצבידני ששולים - נטו	פחתה הרווח העוברת למאזן
3,352,621	-	2,132,592	1,755,355	1,711,184	69,409	214,114	144,705
-	-	714,282	195,582	248,546	248,546	-	-
3,352,621	15,498	2,132,592	1,755,355	1,711,184	69,409	214,114	144,705
3,352,621	40,245	67,826	116,043	1,711,184	60,158	-	-
(-) 815,243	759,500	(-) 1,035,326	(-) 716,043	(-) 888,158	828,000	(-) 888,158	828,000
2,537,378	1,097,266	1,039,312	823,026	823,026	823,026	823,026	823,026
-	1,037,378	634,644	361,456	361,456	361,456	361,456	361,456
2,537,378	2,134,644	1,673,956	1,184,482	1,184,482	1,184,482	1,184,482	1,184,482
(-) 1,500,000	(-) 1,500,000	(-) 1,312,500	(-) 937,500	(-) 937,500	(-) 937,500	(-) 937,500	(-) 937,500
1,037,378	634,644	361,456	246,982	246,982	246,982	246,982	246,982

מדינת ישראל

התאריך

16.9.68

חיק מס'

אל:

המל"מ

מאת:

א. ג. מ. ר.

הנדון: צ"ג מספר היציאה 15/1

1. האשר כמילוי חוק

מספרים אי.מ.ס.וי.מ.ס.

2. כי האשר י"ל אשר האשר אי

מספרים אי.מ.ס.וי.מ.ס.

3. האשר צ"ג 25-1

האשר אשר האשר

2 י"ל אשר (האשר)

(29)

4. האשר אשר האשר

האשר

REPORT

DATE

NO.

NAME

UNIT

REMARKS

39 02 00



מבקר המדינה

ירושלים, כ"ו באלול תשכ"ט
9 בספטמבר 1969

אל: שר השיכון

הנדון: דין וחשבון על הביקורת
באזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ

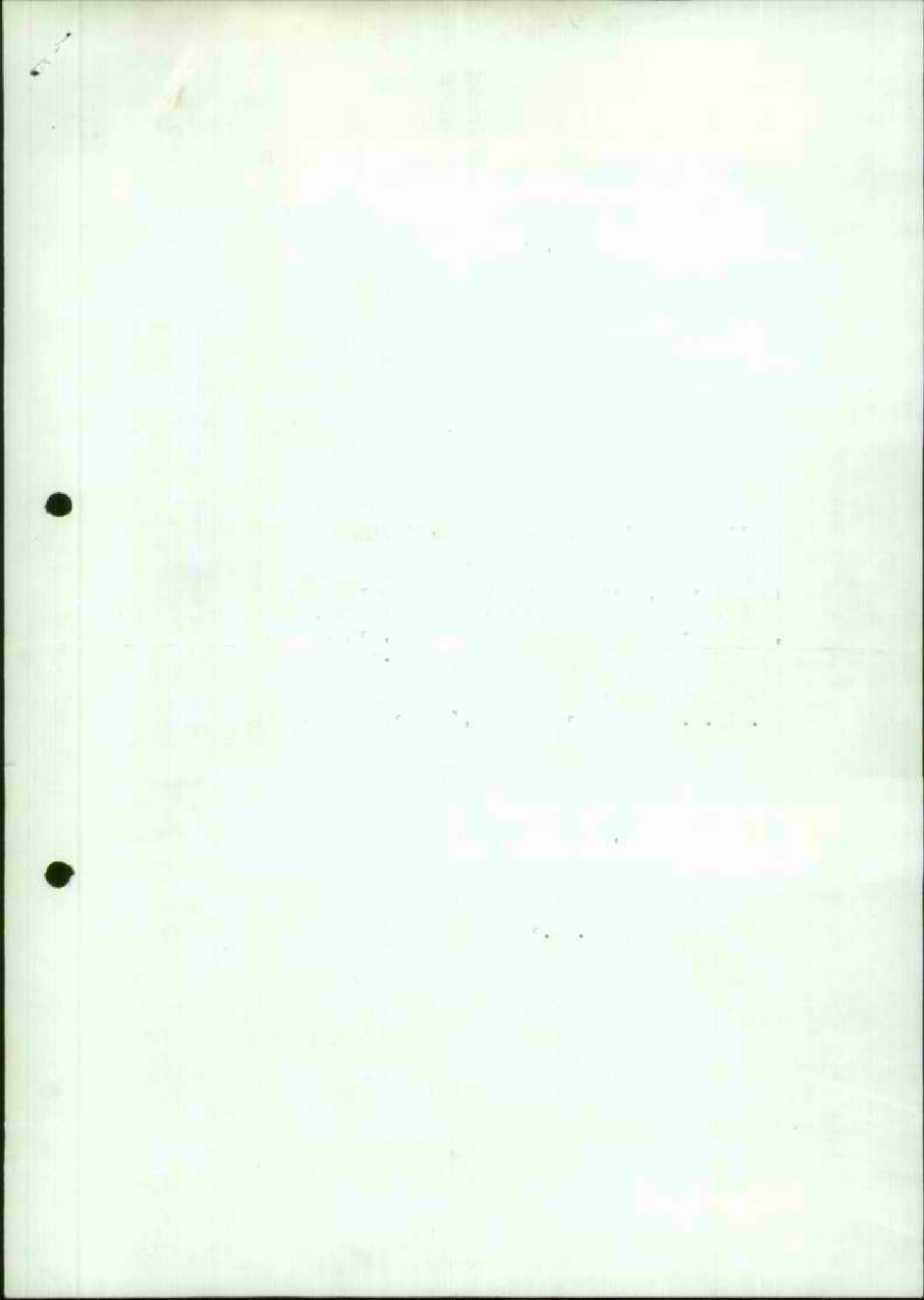
בהתאם לסעיף 20(ג) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958
(נוסח משולב), הריני ממציא לך במצורף העתק מהדין וחשבון
על הביקורת באזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ,
שנערך על ידי משרדי.

בהתאם לסעיף 27 לחוק האמור התרתי את פרסומו של
דין וחשבון זה החל ביום ג', ד' בתשרי תש"ל (16.9.69).

בברכה,

י. א. נבנצל

9/9/69



39 02 00

החברה
14/7/69
10/10/69

AZORIM,

חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבונו מוגבל
INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.

אזורים,

22776

14 HILLEL STREET, JERUSALEM, TELEPHONE * 22776 ירושלים, סל 14

REF. 388 מס'

מס' 26. 8. 69 = 87777
Jerusalem
לשכת החברות
רח' ד', הקריה,
תל-אביב.

י"א באלול תשכ"ט
25 באוגוסט 1969

ירושלים

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

לידי מר ה. אשכנזי

א. נ.

מכתבך מיום 7/8/69 משתמע כאילו לא ענינו לך על מכתבך מיום 8/5/69 ו-8/7/69, לנוחיותך ההגנו מצרפים העתק תשובתנו מיום 14/7/69, באשר לדו"ח רואי חשבון למבקר המדינה ותכנית הפעולה המאושרת, לצערינו לא נוכל לשלוח לך כי טרם אושרו.

בכבוד רב,
א. הכהן
מנהל בשירות
אזורים. חברה להשקעות בפתוח
ובבנין בע"מ

העתק:

1. שר השיכון, משרד השיכון, הקריה, ת"א.
2. מר ד. טנה, מנכ"ל, משרד השיכון, הקריה, ת"א.

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

משרד השיכון

כ"ג באב תשכ"ט
7 אוגוסט 1969

851 00

לכבוד
חברת "אזורים"
רח" חלל 14
ירושלים

א.נ.ג.

הנדון: רכוש חומר על פעילות החברות הממואמות
ע"י משרד השיכון

במכתבינו מיום 8 במאי ו- 8 ביולי 1969 נתבקשנו להסציא
לנו בהקדם, דו"ח רואה החשבון למפקד הסריגה ואת חכניה
הפעולה המאושרת לשנת 1969/70 (בצרוף נתונים כספיים
ומיזיים).

נבקשכם להסציאם לנו בהקדם.

בכבוד רב
הלל אשכנזיהלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברותהעתק: מר השיכון
מר ד. טנה, מנכ"ל

1947-1948
1949-1950

1951-1952
1953-1954

1955-1956

1957-1958

1959-1960
1961-1962

1963-1964
1965-1966
1967-1968
1969-1970
1971-1972

1973-1974

1975-1976

1977-1978
1979-1980

1981-1982
1983-1984

כ"ח בתמוז תשכ"ט
14 ביולי 1969

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

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.

דו"ח רואי חשבון למבקר המדינה טרם התקבל.

בכבוד רב,

(-)

א. הכהן
מנהל בפועל

למשרד השיכון
תל-אביב
15.10.69

החל
בא.ה.ל.
28.6.68

לקט עתונות ימיה מס'

מעתון ש ע ר

מיום 27 יוני 1969

„אזורים" תבנה דירות בהשקעה של 40 מיליון ל"י

— טאט ע צביאלי, כתב, מערי —

כ־40 מיליון ל"י יושקעו על־ידי „אזורים" החברה לחש-קעות, בעתות ובבנין, בהקמה של תוכנית תקים החברה באמצעות החברה הקבלנית, שקד-500 יחידות דור בתניה, בנוסף ל-224 יחידות שהקמתן הושלמה לאחרונה בעיר זו. כן יוקמו עוד 500 יחידות דור בשכונת סלמה, ב־שבת־אביב, יחידות אלו יוקמו באמצעות החברה הקבלנית, ר־מס.

יחידות דור אלו מיועדות ל־שיכון עולים, לחוסכים במסגרת חסכו לבנין לשיכון זוגות צעירים וכך.

נודע, כי רווחי החברה לשנת 1968 מסתכמים בכ־1.6 מיליון ל"י, לעומת 1.5 מיליון ל"י אשתקד, ההיקף הכולל של המאון מגיע ל־29 מיליון ל"י כאשתקד, כן נודע, כי החברה תעניק כגראט דייווידנז סופי של 7% כאשתקד (דייווידנז ביניים של 3%)

AZORIM,חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל
INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.**אזורים,**

14 HILLEL STREET, JERUSALEM, TELEPHONE

56770

14 הילל סטריט, ירושלים, טלפון

REF. 559 מס'

JERUSALEM

י"ב בכסלו תשכ"ט

3.12.1968

ירושלים

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

א.נ.א.

הנדון: חברה על פעולות משרד השיכון בשנת הכספים
1968/69 ודברי הסבר להצעת תקציב 1969/70.

אני מודה לך על מכתבך מיום 14.11.68 שאוב נתקבל
במשרדנו רק ביום 20.11.68.

אתך הסליחה על האיחור במענה למכתבך. הנני מעביר לך
דו"ח כספי לשנת 1967 (לשנת 1968 טרם נמצא בידנו הדו"ח המאושר)
ובו סקירה קצרה על פעולות חברתנו ומקוה אני שהדו"ח הנ"ל יעזור
לך להכנת החוברת שלך.

במידה ונחוצה לך אינפורמציה נוספת הריני להציע לך לפנות
לאחד מחברי דירקטוריון חברתנו מר ב.צ. מילמן או מר א. כהנוב.

בכבוד רב,

א. המרז
מנהל בפועל

57777

INVESTMENT DEPARTMENT OF COMMERCE

ASORIM

1952

1952-1953

1952-1953
1952-1953
1952-1953
1952-1953

1952-1953

1952-1953

1952-1953

1952-1953

1952-1953

1952-1953

1952-1953

א.ס.ל.
א.מ.ל.
א.מ.ל.
א.מ.ל.

מדינת ישראל

משרד השיכון

לשכת ס/מנכ"ל לחברות - היחידה הכלכלית

טיוטה

האגף הכלכלי

א.מ.ל.
א.מ.ל.
א.מ.ל.

סקירה על מצב "אזורים" חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

א.מ.ל.
א.מ.ל.
א.מ.ל.

א.מ.ל.
א.מ.ל.
א.מ.ל.

השכ"ט, אוקטובר 1968

ORDER 1000

ORDER 1000

ORDER 1000 - ORDER 1000

ORDER 1000

ORDER 1000 - ORDER 1000

ORDER 1000 - ORDER 1000

ORDER 1000 - ORDER 1000

חוכן הענינים

עמ'

עיקרי הממצאים

החברה

הון המניות ובעלות

1. הון מניות
2. זכויות המניות
3. הבעלות
4. הבעלות והשליטה של מדינת ישראל בחברה
(א) הבעלות של ממשלת ישראל בחברה
(ב) השליטה של ממשלת ישראל בחברה
5. דוידנד וקרן שמורה
6. העברת מניות.

המוסדות

1. אסיפות כלליות
(א) אסיפות כלליות רגילות
(ב) אסיפות כלליות יוצאות מן הכלל
2. מועצה המנהלים
3. ישיבות מועצה המנהלים
(א) מספר ישיבות המועצה
(ב) הנוכחות בישיבות המועצה
(ג) תפקוד מועצה המנהלים
(ד) הנושאים שנדונו בישיבות המועצה בשנת 1968
4. ועדות קבועות
5. הנהלה מצומצמת
6. מנהל החברה.

NOTES

20

NOTES

NOTES

1. NOTES
2. NOTES
3. NOTES
4. NOTES
- (a) NOTES
- (b) NOTES
5. NOTES
6. NOTES

NOTES

1. NOTES
- (a) NOTES
- (b) NOTES
2. NOTES
3. NOTES
- (a) NOTES
- (b) NOTES
- (c) NOTES
- (d) NOTES
4. NOTES
5. NOTES
6. NOTES

מטרות החברה

פעילות

1. כללי

- (א) ענף המקרקעין בישראל (1964 - 1967)
- (ב) ענף הבניה למגורים בישראל (1964 - 1967)

2. פעילות החברה

- (א) מקרקעין
- (ב) בניה
- (ג) רכוש בהשכרה
- (ד) השקעות שונות

3. פעילות שוטפת ומתוכננת לשנת 1968

מספר העובדים בחברה והשקעות בחברות בת

- (א) מספר עובדי החברה
- (ב) השקעות החברה

נתוח הדוחות הכספיים

- 1. ערכים ויחסים מאזניים
- 2. דו"ח מקורות ושימושים - נתוח השואתי לשנים 1965 - 1967
- 3. נתוח השואתי של הכנסות החברה בשנים 1965 - 1967
- 4. נתוח השואתי של הוצאות החברה בשנים 1965 - 1967
- 5. נתוח השואתי של רווחי החברה לשנים 1965 - 1967

נתוח פיננסי

- 1. נתוח מדיניות הדוידנד
- 2. הערכת המניה

סיכום

- רשימת הנספחים
- רשימת הלוחות
- רשימת המקורות

מסמך מס' 100

מסמך מס' 100

1. שם

- (א) שם המוסד (1967 + 1968)
- (ב) שם המוסד (1967 - 1968)

2. מיקום המוסד

- (א) מיקום
- (ב) שם
- (ג) שם המוסד
- (ד) שם המוסד

3. שם המוסד לפי חוק המוסדות

שם המוסד לפי חוק המוסדות

- (א) שם המוסד
- (ב) שם המוסד

שם המוסד לפי חוק המוסדות

- 1. שם המוסד לפי חוק המוסדות
- 2. שם המוסד לפי חוק המוסדות - שם המוסד לפי חוק המוסדות
- 3. שם המוסד לפי חוק המוסדות - שם המוסד לפי חוק המוסדות
- 4. שם המוסד לפי חוק המוסדות - שם המוסד לפי חוק המוסדות
- 5. שם המוסד לפי חוק המוסדות - שם המוסד לפי חוק המוסדות

שם המוסד לפי חוק המוסדות

- 1. שם המוסד לפי חוק המוסדות
- 2. שם המוסד לפי חוק המוסדות

שם המוסד

- שם המוסד
- שם המוסד
- שם המוסד

רשימת הנספחים :

- נספח א : תיאור הקרקעות שנרכשו מאת הכשרת הישוב בע"מ ושיכון ופתוח בע"מ
- נספח ב : תאריכי ההקצאות של מניות החברה
- נספח ג : רשימת המחזיקים במניות הרגילות בנות -10 ל"י ע.נ. כ"א של חברה "אזורים".
- נספח ד : הבעלות והשליטה של מדינת ישראל בחברת "אזורים"
- נספח ה : דו"ח מקורות ושימושים לתקופה המסתיימת ב- 31.12.65
- נספח ו : דו"ח מקורות ושימושים לשנת 1966
- נספח ז : דו"ח מקורות ושימושים לשנת 1967
- נספח ח : עלות הון הממוצעת בשנים 1965 - 1967
- נספח ט : חשוב שעור החשואה הכולל למניות החברה הנסחרות בבורסה.

רשימת הלוחות

- לוח 1 : מדדים של שערי מניות רגילות (לסופי שנה)
- לוח 2 : ההשקעה בבניה למגורים בשנים 1965 - 1967
- לוח 3 : נתונים וערכים נבחרים ממאזני החברה לשנים 1965 - 1967
- לוח 4 : המקורות והשמושים לשנים 1965 - 1967 ; סעיפים עיקריים (באחוזים)
- לוח 5 : התפלגות ההכנסות למקורותיהם לשנים 1965 - 1967 (בל"י, באחוזים)
- לוח 6 : התפלגות ההוצאות ליעדיהן לשנים 1965 - 1967 (בל"י ובאחוזים)
- לוח 7 : נתונים וערכים נבחרים מדו"חות רווח והפסד לשנים 1965 - 1967
- לוח 8 : תשלומי דוידנד והיקף ממונם מהרווח השנתי השוטף
- לוח 9 : אינדיקטורים לנחוח המניה.

Содержание

- Вен 1 : ... (данные отсутствуют)
- Вен 2 : ... 1991 - 1991
- Вен 3 : ... 1991 - 1991
- Вен 4 : ... 1991 - 1991 ; ... (данные отсутствуют)
- Вен 5 : ... 1991 - 1991 (данные отсутствуют)
- Вен 6 : ... 1991 - 1991 (данные отсутствуют)
- Вен 7 : ... 1991 - 1991
- Вен 8 : ...
- Вен 9 : ...

סקירה כללית, כלכלית ופיננסית

ממצאים ומסקנות

1. "אזורים" חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ - נחאגדה כחברה ציבורית סוגבלת במניות ב- 7.4.64 במטרה לרכוש קרקעות, לפתחן ולמכרן או לבנות עליהן מבנים לשם השכרה או מכירה. החברה משוחפת לחברה לרשומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ, חברת שיכון ופיתוח בע"מ, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, "כלל" חברה להשקעות בישראל בע"מ ובעלי מניות אחרים, והונה הרשום המונפק והנפרע ליום 1.7.68 היה 25,000,000 ל"י והתחלק ל- 5,000,000 מניות בנות -1 ל"י כ"א (להלן, מניות א' ו-ב') ו- 2,000,000 מניות בנות -10 ל"י ע.ג. כ"א, הנסחרות בבורסה לגירות ערך בח"א.

2. הבעלות על הון המניות המונפק והנפרע - ליום 17.6.68 התחלק כדלהלן: 5,658,880 ל"י, שהם כ-22.6 מסה"כ הון המניות בבעלות החברה לרשומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ, 4,994,500 ל"י שהם כ-20.0 מסה"כ הון המניות בבעלות שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (מזה 2,500,000 ל"י במניות רגילות א' בנות -1 ל"י כ"א), 2,940,000 ל"י שהם כ-11.8 מסה"כ הון המניות של החברה בבעלות חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (מזה 2,500,000 ל"י במניות רגילות ב' בנות -1 ל"י כ"א), ו- 2,750,000 ל"י שהם כ-11 מסה"כ הון המניות של החברה בבעלות "כלל" (נהול ונאמנות) (1965) בע"מ.

המספר הכולל של בעלי מניות החברה ל- 17.6.68 היה 60,60 בידי 19 בעלי מניות רגילות בנות -10 ל"י ע.ג. כ"א המחזיקים כ"א בלמעלה מ- 10,000 מניות מסוג זה, בעלות על כ-99.2 ממניות אלה.

3. הבעלות הישירה והעקיפה של מדינת ישראל בהון הנפרע של חברת "אזורים" - הסתכמה בכ- 6,351 אלף ל"י, מזה 2,350 אלף ל"י בעלות עקיפה (על מניות רגילות א" בנות 1. ל"י כ"א) באמצעות חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, וכ- 4,001 אלף ל"י על מניות רגילות בנות 10. ל"י ע.ג. כ"א, מהן כ- 561 אלף ל"י בעלות ישירה (רשות החברות הממשלתיות) וכ- 3,440 אלף ל"י בעלות עקיפה (באמצעות חברות שונות). הבעלות הישירה והעקיפה של ממשלת ישראל מהווה כ- 25.4 מסה"כ הון הבעלות (הון מניות נפרע) של חברת "אזורים".

4. מועצת המנהלים של "אזורים" - היא בה 13 חברים, כאשר בתפקיד יו"ר מועצת המנהלים מכהן מר מ. זגני המשנה למנכ"ל משרד האוצר, כמנהל כללי מכהן מר ע. אשבל, וכמשנים למנהל הכללי מכהנים ה"ה ש.פ. דורון וב.צ. מילמן, המשנה למנכ"ל משרד השיכון. מחוץ 13 חברי מועצת המנהלים 4 דירקטורים מחמנים ע"י בעלי מניות רגילות א" (שיכון ופיתוח לישראל בע"מ), 4 דירקטורים מחמנים ע"י בעלי המניות רגילות ב" (פלג - נחלת ישראל בע"מ), ו- 5 דירקטורים נבחרים ע"י בעלי המניות הרגילות בנות 10. ל"י ע.ג. כ"א.

5. מדינת ישראל מיוצגת במועצת המנהלים של חברת "אזורים" - ע"י חמשה דירקטורים, מזה ארבעה המתמנים ע"י חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (בגין המניות הרגילות א" בנות 1. ל"י כ"א) ודירקטור נבחר (כיום מר מ. זגני, המשנה למנכ"ל משרד האוצר) בגין המניות הרגילות בנות 10. ל"י ע.ג. כ"א, שבבעלות הישירה והעקיפה של מדינת ישראל.

הנציגות האמורה במועצת המנהלים של החברה מקנה למדינת ישראל כ- 38.5 מהשליטה בחברה (5 מחוץ 13 דירקטורים) וזאת מול בעלות כוללת (ישירה ועקיפה) על כ- 25.4 מהון המניות הנפרע של החברה.

6. במשך השנה האחרונה (1.6.67 - 1.6.68), נחקימו כ- 11 ישיבות מועצת המנהלים היינו במועצת ישיבה אחת לחודש, החל בחודש יוני 1968 הוחלט לקיים ישיבות דו-שבועיות. בישיבות המועצה שהוזכרו לעיל היחה הנוכחות הממוצעת % 60 (7.5 דירקטורים) ואילו ההעדרות הממוצעת מסיבות שונות, הסתכמה בכ- 40 % (5.5 דירקטורים במועצ). מועצת המנהלים של החברה מינתה "הנהלה מצומצמת" בה 6 חברים מבין חברי המועצה וחפיקיה לשמש כ"הנהלה מעשית" של החברה, להכין חומר לדיוני מועצת המנהלים של החברה ולבצע את הוראות המועצה. יו"ר ההנהלה המצומצמת הוא מר ע. אשבל. כמו כן פועלת ליד מועצת המנהלים ועדה טכנית המטפלת בפרוגרמות, מכרזים וכיו"ב.

מנהל החברה בפועל לחקופת נסיון, הינו מר אברהם הכהן אשר החחיל בפעולתו ב-15.8.68.

7. מאז היווסדה ועד החילת 1968 בחברה פעלה הן לבדה והן במסגרת עיסקות משותפות עם חברות אחרות בתחומים הבאים: (א) מקרקעין (ב) בניה (ג) השכרת רכוש (ד) השקעות שונות.
8. בתחום המקרקעין עסקה החברה מאז היווסדה בקניה, מכירה וחכירת מקרקעין, הן ישירות והן במסגרת עיסקות משותפות. בשנת 1965 החברה רכשה מקרקעין בסכום של כ- 5 מליון ל"י וחכרה ממנהל מקרקעי ישראל קרקעות שונות. בשנת 1966 החברה מכרה מקרקעין על סך של כ- 2.8 מליון ל"י, ואילו ב- 1967 הוגדל רכוש המקרקעין של החברה ע"י שתי רכישות של מקרקעין המיועדים למגורים, מבני העשיה, מלאכה ומסחר בראשון לציון ובאשדוד.
9. בתחום הבניה הושלמה בניתן של 224 יחידות דיור וכן מוסדות צבור צמודים ומספר חנויות בדורה-נחניה. החברה ממשיכה בתכנון ובניה של 161 יח"ד נוספות בנחניה, 6 יח"ד בירושלים, בנין משרדי במרכז העיר ירושלים וכן פעולות פתוח ראשוניות בשטחי החברה בראשון לציון וביפו.
10. החברה פעלה גם בתחום השכרת הרכוש שבבעלותה בדמי מפחח ובדמי שכירות וכן השקיעה חלק נכבד מהונה במלוות קצרי מועד ממשלתיים ובעיסקות פיננסיות ניכרות שהביאו לרווחים מהון וריבית בסך של כ- 2,367 ל"י בשנת 1965, 1,150 אלף ל"י בשנת 1966, וכ- 1,620 אלף ל"י בשנת 1967.
11. הפעילות השוטפת והמתוכננת לשנת 1968 מתרכזת בבניתם של כ- 150 יח"ד נוספות בדורה-נחניה, בצוע חוכנית פתוח הכוללת אספקת שירותים לשטח בן 644 דונם בראשון לציון, התחלת בניתן של 26 יחידות בדרום ירושלים והשלמתן של 56 יח"ד בסחנה-לוד. כמנ-כן החברה ממשיכה בתכנון מספר פרויקטים אחרים (שטח הקופטים ביפו, מבנים שונים בכפר שלם, הרחבת הבניה בנחניה ובירושלים וכיו"ב).
12. בשנים 1965 - 1967 גדל הערך המאזני של נכסי החברה בכ- 3,222 אלף ל"י, שהם כ- 12% הנידול הנ"ל בערך המאזני מומן בעיקר ע"י התחייבויות שוטפות, והיה מלווה בעליה משקלן היחסי של התחייבויות אלה ובירידת משקלן היחסי של יתרות הרווח ושל טה"כ הון עצמי וקרנות וזאת למרות העובדה שטה"כ ההון העצמי נשאר ללא שינוי בתקופה הנסקרת.

1. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
2. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
3. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
4. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
5. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
6. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
7. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
8. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
9. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.
10. The following are the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors: (a) Finance Committee; (b) Audit Committee; (c) Compensation Committee; (d) Nominations Committee.

13. בצד הנכסים בולטת מגמה לעליה בחלקו היחסי והמוחלט של הרכוש הקבוע מחד, וירידה בחלקו היחסי של הרכוש השוטף מאידך. בשנת 1967 ההשקעה במקרקעין - שהוא סעיף הנכסים הגדול ביותר - הגיע לכ-40 מטה"כ ערך הנכסים הרשום במאזן החברה. נציין עוד כי בחקופה הנסקרת החזיקה החברה חלק ניכר מנכסיה בצורת מלוות קצרי מועד ממסלתיים, והמרתם שמשה בחלקה כמקוץ לממון החברה. מצב הנזילות ויכולת הפרעון של החברה בחקופה הנסקרת היה איתן, יחסית.

14. ערכם המאזני של המקורות שבהם השתמשה החברה ירד מ-26.6 מליון ל"י בשנה הראשונה ליסוד החברה, ל-9.1 מליון ל"י בשנת 1966, ול-12.2 מליון ל"י בשנת 1967. הירידה בהיקף המקורות והשמושים בשנים 1966 ו-1967 משקפת במידת מה את הצמצום בפעילות החברה שנבע כנראה בעקבות המיתון בבניה בשוק המקרקעין ובמסחר במניות החברה בכורסה בת"א. דו"ח מקורות ושמושים מראה כי מלוות קצרי מועד ממסלתיים, חשבון זכאים והפרשות וצמצום המקדמה ע"ח בניה היוו את המקורות העיקריים בכל השנים הנסקרות. השמושים העיקריים במקורות שעמדו לרשות החברה היו בהשקעות במקרקעין, בהשקעות בפדיונות שונים, וירידה ביתרות הרווח משנים קודמות.

15. הדוחו"ת הכספיים של החברה מראים כי בחקופה הנסקרת נרשמה ירידה מתמדת ברווחי החברה לפני הפרשה למסים. מניחוח דוחו"ת אלה מסתבר שירידה זאת נובעת מירידה בסה"כ ההכנסות וזאת בעוד סה"כ ההוצאות עלו בשנים הנסקרות. הרווח (אחר הפרשות למסים ושונות) לסה"כ הון עצמי וקרנות היה נמוך יחסית: 9.55% לשנת 1965, 4.19% לשנת 1966, ו-4.01% לשנת 1967.

מקורות ההכנסה והרווח העיקריים בחקופה הנסקרת היו: ריבית ממלוות קצרי מועד ממסלתיים, מקדמה ע"ח בניה, חובות פדיונות ובנקים; רווח ממכירת מקרקעין, דמי מפחח ודמי שכירות; רווח הון ממלוות קצרי מועד ממסלתיים והפרשי הצמדה. הוצאות החברה הבולטים היו הוצאות נהול כלליות, וריבית על מלוות מבנקים ומשיכות יתר (בשנת 1967 בלבד).

16. העלות הממוצעת של ההון בערכים נומינליים, שהוגדרה על ידנו כיחס בין סה"כ ההוצאות של שמוש בהון לסה"כ הון עצמי והתחייבויות עלה בשנת 1966 ל-7.64 לעומת 7.53% בשנת 1965 וירד בשנת 1967 ל-6.95%. נדגיש כי בהיעדר מידע על היקף ההתחייבויות שמשלמים עליהם ריבית וכן באין אינפורמציה על היקף החסלומים של הפרשי הצמדה, מהווה האומדן הנ"ל רק אומדן חלקי של העלות הממוצעת של ההון.

1. The above information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information. The information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information.

2. The above information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information. The information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information.

3. The above information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information. The information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information.

4. The above information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information. The information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, and is being furnished to you for your information.

17. החברה חילקה דוידנד במזומן בשעור של 8% (ברוטו) בשנים 1965 ו-1966, ואילו היקף הדוידנד לשנת 1967 הגיע ל-7% (ברוטו) בלבד; אולם בעוד הדוידנד לחקופה שנסתיימה ב-31.12.65 שולם מהוך הרווחים השוטפים; בשנים 1966 ו-1967 היה הדוידנד שחולק גדול מהרווחים השוטפים לאותם שנים, לפיכך תשלומי דוידנד אלא מוסנו (בחלקם) מיתרח הרווח ל-31.12.65. נציין עוד כי הדוידנד בשעור 8% (ברוטו) לחקופה שנסתיימה ב-31.12.65, קטן למעשה מ-8% שנתי, וזאת מאחר והוא שולם בעבור חקופה של למעלה משנה וחצי מתחילת פעילות החברה.

18. הרווח נטו למניה ירד בחקופה הנסקרת מ-10.2% בשנת 1965 ל-4.1% בשנת 1967 וזאת לעומת תשואת רווח נטו לסה"כ ההשקעה (הון עצמי וקרנות) אשר ירד מ-9.94% בשנת 1965 ל-4.0% בשנת 1967. שערי המניות הנסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א, היו במגמה של ירידה רצופה עם סממנים של חנודות גדולות יותר בין השער הגבוה ביותר לשער הנמוך ביותר בשנים 1967 ו-1968 (עד חודש אוקטובר) בהשוואה לתנודות השערים לשנת 1966.

19. שער התשואה הכולל של מניה "אזורים" לחקופה של 4 שנים (1.7.64 - 1.7.68) היה שלילי (!) בשעור של כ-7.75% (אזאת ללא תקבול הדוידנד עבור מחצית שנת 1968). שיעור התשואה הכולל של מניה החברה לסוף שנת 1967 היה שלילי בשעור 3.75%.

20. הסקירה מתבססת על הדוחות הכספיים ופרטיכלים משיבוה מועצת המנהלים. מאחר דוחות הכספיים של החברה אינם מפורטים די הצורך נאלצנו בכמה מקרים לערוך אומדנים ולכן עשויה להיות במציאות אף התאמה בין אומדנינו לבין הנתונים במציאות, אולם אין בכך כדי לשנות את המגמות שתוארו בסקירה זאת.

11. *... .. 8 (...) ... 1960 - 1961, ...
... .. 7 (...)
... .. 1960 - 1961
... ..
... .. 8
... .. 8
... ..*

12. *... .. 1960 - 1961
... ..
... ..
... ..
... ..*

13. *... .. (1960 - 1961)
... ..
... ..*

14. *... ..
... ..
... ..
... ..*

ה ח ב ר ה

"אזורים" נחאגדה כחברה ציבורית מוגבלת במניות ב- 7.4.64 עפ"י החלטות ועדת השרים לענייני כלכלה מס' 98 מיום 17.11.63 ומס' 249 מיום 24.3.64. החברה משותפת לחברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ, חברת שיכון ופיתוח בע"מ, חברת הכשרה הישוב בישראל בע"מ, "כלל" חברה להשקעות בישראל בע"מ ובעלי מניות אחרים, במטרה לרכוש קרקעות לפתחן ולמכרן או לבנות עליהן מבנים לשם השכרה או מכירה.

הזכות להתחיל בעסקים ניתנה על ידי רשם החברות ב- 11.5.64.

המשרד הראשון של החברה הוא ברחוב הלל 14, ירושלים.

הון המניות ובעלות

1. הון המניות

נפרע *	מונפק	רשום	ע.נ. של המניה (ב- ל"י)	
2,500,000	2,500,000	2,500,000	1.-	מניות רגילות א'
2,500,000	2,500,000	2,500,000	1.-	מניות רגילות ב'
<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	10.-	מניות רגילות
25,000,000	25,000,000	25,000,000		סה"כ

יצויין כי כל 2,000,000 המניות הרגילות בנות 10.- ל"י כל אחת, המהוות 80 מטה"כ הון המניות של החברה, נסחרות בבורסה לניירות ערך בחל-אביב.

2. זכויות המניות

(א) מניות רגילות א' ו-ב'

- (1) זכות למנוח 8 מנהלים (4 לכל סוג).
- (2) זכות הצבעה באסימות הכלליות (לכל מניה קול אחד) **
- (3) זכות לקבלת דוידנד, רווחים וקרנות בין במזומנים ובין במניות הטבה, והשתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

* כל 5,000,000 המניות הרגילות א' ו-ב' בנות 1.- ל"י כל אחת וכן 500,000 מניות רגילות בנות 10.- ל"י כל אחת, הוקצו לשתיים מהחברות המיסדות (הכשרת הישוב בע"מ ושיכון ופתוח בע"מ). בתמורה העבירו חברות אלה ל"אזורים" קרקעות שערכן היה (לפי הערכת השמאים המוסמכים ה"ה מ. לויין וד. קולמן בחודשים פברואר - מרץ 1964), כ- 12,980,000 ל"י (פירוש הקרקעות בנספח א'). המקרקעין נרשם בספרי "אזורים" בסך 10,000,000 ל"י. בעבור 1,500,000 המניות הרגילות בנות 10.- ל"י כל אחת הנוחרות התקבלה חפורה במזומנים.

** שינוי בזכויות המניות מחקבל ע"י הסכמה בכתב של 75% מבעלי המניות הנדונות או ע"י החלטה מיוחדת שחקבל באסיפה כללית מיוחדת בהשתתפות של לפחות 3 בעלי מניות המחזיקים (או המייצגים) לפחות 30% מההון הנקוב של המניות מהסוג הנדון.

CONCLUSIONS

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 3, 1862. It is a message of condolence to the people of the State of California, who have been suffering from the effects of the late war. The President expresses his sympathy for the people and their losses, and offers his prayers for their recovery and prosperity.

Итого: 100% = 100%

1947-1948

1971 000000 000000

1. *ref. notes*

	W.C. & J. Menden (R- 2nd)	1968	1967	1966
Green garden W.	-1	\$200,000	\$200,000	\$200,000
Green garden J.	-1	\$200,000	\$200,000	\$200,000
Green garden	-10	\$2,000,000	\$2,000,000	\$2,000,000
TOTAL		\$2,400,000	\$2,400,000	\$2,400,000

For more information, contact the National Archives at College Park, MD.

[illegible]

(30) $\text{open } \text{rev} \text{ in } \text{r} \rightarrow \text{r}'$

- (1) The first step is to identify the problem.
- (2) The second step is to define the objectives.
- (3) The third step is to develop a plan.

1. 100,000,00 руб. (сто миллионов рублей) - сумма, которую вы должны заплатить за пользование кредитом.

1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795

(ב) מניות רגילות בנות - 10 ל"י כל אחת

- (1) זכות לבחור עד 5 מנהלים.
- (2) זכות הצבעה באסיפות הכלליות למעט בעלי מניות רגילות מסוג א", ו-ב" בנין מניותיהם אלה. (לכל מניה קול אחד).
- (3) זכות לקבלת דיוידנד, רווחים וקרנות בין במזומנים ובין במניות הסבה וכן השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פרוק, כמו למניות הרגילות בנות - 1 ל"י כל אחת א" ו- ב", הכל ביחס לערך הנקוב.

3. הבעלות * (ליום 17.6.68)

סה"כ הון מניות רגילות	במניות רגילות בנות - 10 ל"י כל אחת	במניות רגילות בנות - 1 ל"י ** כל אחת	
22.6 % 5,658,880	28.3% 5,658,880	—	החברה לרשומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ ✓
20.0 % 4,994,500	12.5% 2,494,500	50% 2,500,000	שכון ופתוח לישראל בע"מ ✓
11.8 % 2,940,000	2.2% 440,000	50% 2,500,000	חברת הכשרה הישוב בישראל (1965) ✓
11.0 % 2,750,000	13.7% 2,750,000	—	כלל (נהול ונאמנות) (1965) ✓
4.0 % 1,011,000	5.1% 1,011,000	—	ישראל אינוסטורס קורפורישן ✓
4.0 % 1,007,500	5.0% 1,007,500	—	חברה להשקעות של בנק לפתוח תעשיה בישראל בע"מ ✓
4.0 % 1,000,000	5.0% 1,000,000	—	משקיעים אנגלו-ישראליים בע"מ ✓
4.0 % 1,000,000	5.0% 1,000,000	—	אנ.פי.סי חברה כלכלית לישראל בע"מ ✓
18.6 % 4,638,120	23.2% 4,638,120	—	אחרים * * *
100.0 % 25,000,000	100% 20,000,000	100% 5,000,000	סה"כ

- * הקצאתן של מניות החברה בין הבעלים השונים בוצעה לשיעורין, ונמשכה כשמונה חודשים (7.4.64 - 15.12.64). לפירוט נוסף ראהנספח ב".
- * * כאמור, מאפשרת הבעלות על מניות רגילות א" ו- ב" בנות - 1 ל"י כ"א, מינוי 8 מתוך 13 מנהלים בחברה.
- * * * יחרת 463,812 מניות רגילות בנות - 10 ל"י כל אחת, נמצאות בידי 51 בעלים שונים (ראה פירוט בנספח ג').

יצויין כי בידי 19 בעלי מניות רגילות בנות -10 ל"י כל אחת, המחזיקים כל אחד בלמעלה מ-10,000 מניות, בעלות על כ-99.2% ממניות אלה. השוואת הבעלות על מניות החברה במחצית שנת 1968 (17.6.68) מול הבעלות במחצית שנת 1967 (29.5.67) מורה כי חלה עליה ב"ריכוזיות" הבעלות על הון המניות של החברה. מול 23 בעלי מניות רגילות בנות -10 כ"א, המחזיקים כל אחד בלמעלה מעשרת אלפים מניות ב-29.5.67, היו ב-17.6.68 רק 19 בעלי מניות, שבתיהם למעלה מעשרת אלפים מניות.

4. הבעלות והשליטה של מדינת ישראל בחברה

מאחר והון המניות של החברה מורכב ממספר סוגי מניות המקנות כ"א זכויות הצבעה ושליטה שונות, הרי יש להפריד בין דיון במצב הבעלות בחברה, לבין הדיון במצב השליטה בה.

(א) הבעלות

הבעלות הישירה והעקיפה של מדינת ישראל בהון הנפרד של חברת "אזורים", הסתכמה בכ-6,351 אלף ל"י, מזה 2,350 אלף ל"י בעלות עקיפה על מניות רגילות א' בנות -1 ל"י כ"א (באמצעות חברת שכונת ופתוח לישראל בע"מ), וב-4,001 אלף ל"י על מניות רגילות בנות -10 ל"י כ"א, מהן כ-561 אלף ל"י בעלות ישירה (רשות החברות הממשלתיות) וכ-3,440 אלף ל"י בעלות עקיפה (באמצעות חברות שונות) המפורטת בנספח ד*¹. הבעלות העקיפה והישירה של מדינת ישראל מהווה כ-25.4% מסה"כ הון בעלות (הון מניות נפרד) של חברת "אזורים".

(ב) השליטה

מדינת ישראל מיוצגת במועצת המנהלים של חברת "אזורים" ע"י חמש דירקטורים מזה ארבע המתמנים ע"י חברת שיכון ופתוח לישראל בע"מ (בגין 2,500,000 המניות הרגילות א' בנות -1 ל"י כ"א, שבבעלות החברה), ודירקטור נוסף (כיום מר מ. זגני, המשנה למנכ"ל במשרד האוצר) בגין המניות הרגילות בנות -10 ל"י כ"א, שבבעלות הישירה והעקיפה של מדינת ישראל כמפורט בנספח ד*².

הנציגות האמורה במועצת המנהלים של החברה, מקנה למדינת ישראל כ-38.5% מהשליטה בחברה (5 מתוך 13 הדירקטורים), וזאת מול בעלות כוללת על כ-25.4% מהון המניות של החברה.

* הנתונים על הבעלות והשליטה של מדינת ישראל בחברת "אזורים" מחוץ "דין וחשבון על החברות הממשלתיות והשקעות הממשלה במניות" דו"ח מס' 6, דצמבר 1967. רשימת המחזיקים במניות הרגילות בנות -10 ל"י כ"א של חברת "אזורים" - ראה בנספח ג*.

5. דיוידנד וקרן שמורה

על פי תקנות ההתאגדות אין לשלם דיוידנד אלא מחוץ רווחים ולא משלמים ריבית על כספי דיוידנד. כן רשאים המנהלים להפריש סכומים לקרן שמורה או להעביר סכומים כיחרת רווחים לשנה הבאה מבלי לחלק דיוידנד.

6. העברות מניות

מניות החברה ניתנות להעברה לפי "תקנת החסימה" (בעקבות פשיטת רגל או פטירה בעלים), וזאת לאחר קבלת אישור מנהלי החברה.
המניות הרגילות בנות -10 ל"י כל אחת נסחרות בבורסה לניירות ערך בחל-אביב.

ה מ ו ס ד ו ת

1. אסיפות כלליות

(א) אסיפות כלליות רגילות - תכונסנה לפחות אחת לשנה, לא יאוחר מ-15 חודש לאחר האסיפה הכללית הקודמת*ן האסיפה הכללית מאשרת המאזן ודו"ח רווח והפסד, מאשרת דוחו"ת המנהלים ורואי החשבון, בוחרת עד 5 מנהלים (מחוץ 13), מכריזה על דיוידנד לפי המלצת מועצת המנהלים, וממנה את רואי החשבון של החברה.
3 בעלי מניות או באי כוחם המייצגים לפחות 25% מכוח ההצבעה של החברה מהווים מנין חוקי לאסיפה הכללית.
ההצבעה באסיפות הכלליות היא בהרמת ידיים, אולם לפי דרישה אפשרית הצבעה חשאית.

יו"ר האסיפה יבחר בראשית כל אסיפה או יתמנה על ידי מועצת המנהלים של החברה.

(ב) אסיפות כלליות יוצאות מן הכלל - תכונסנה על ידי מועצת המנהלים על פי הודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות. כאשר מנין חוקי של מנהלים (לפחות 3) לא נמצא בישראל, רשאי אחד ממנהלי החברה או כל 2 מבעלי המניות בחברה לכנס אסיפות כלליות יוצאות מן הכלל.

2. מועצת המנהלים

על פי תקנות ההתאגדות מספר המנהלים לא יעלה על 13 כאשר :

- (א) 4 מנהלים מתמנים על ידי בעלי מניות רגילות א'.
 - (ב) 4 מנהלים מתמנים על ידי בעלי מניות רגילות ב'.
 - (ג) המחזיקים במניות רגילות בנות -10 ל"י כל אחת בוחרים ברוב רגיל באסיפה הכללית השנתית של החברה עד 5 מנהלים. שר המנהלים יקבע על ידי החברה באסיפה כללית. מנהל אינו חייב להחזיק במניות הכשרה.
- 3 מנהלים מהווים מנין חוקי.

ליו"ר מועצת המנהלים, הנבחר מדי שנה בשנה ע"י המנהלים, זכות הכרעה במקרה של דעות שקולות. המנהלים ממנים מזכיר למועצתם.

בישי המנהלים מסורה ההנהלה העיסקית של החברה. בסמכותם בין היתר :

- (א) להמליץ על חלוקת דיורנד וחסולם דיורנד ביניים.
- (ב) להעביר בעלות על מניות ותסיבה.
- (ג) לכנס אסיפה כללית יוצאה מן הכלל.
- (ד) להחליט על גיוס הון באמצעות הנפקת אג"ח, שטרי חוב, או ע"י משכנתא ושיעבוד רכוש החברה.
- (ה) להחליט על פתיחת חשבונות בבנקים.
- (ו) לחתום בענייני החברה הכלליים (שתי חתימות).
- (ז) למנות מנהל או מנהלי עסקים מביניהם.

חברי מועצת המנהלים - 13 חברים *

תאריך המינוי/הבחירה

4.5.64	נבחר	מ. זנגי, משנה למנכ"ל משרד האוצר (יו"ר)
4.5.64	נחמנה	ע. אשבל, מנהל חברות (מנהל כללי)
16.5.67	נחמנה	ו. בק, יו"ר מועצת המנהלים של "פיא"
4.5.64	נבחר	מ.ב. גיטר, מנהל חברות
18.1.64	נבחר	א. דוברת, מנהל חברות
4.5.64	נחמנה	א.ל. דולצ'ין, חבר הנהלת הסוכנות היהודית לא"י
4.5.64	נחמנה	ש.פ. דורון, מנהל חברות (משנה למנהל כללי)
4.5.64	נחמנה	ד. טנה, מנכ"ל משרד השיכון
4.5.64	נחמנה	א. כהנוב, מנכ"ל שכון ופתוח לישראל בע"מ
4.5.64	נחמנה	ב.צ. מילמן, משנה למנהל כללי של משרד השכון (משנה למנהל כללי)
18.1.66	נבחר	א. מנור, בנקאי ומנהל חברות
16.5.67	נבחר	ב. רבינוב, מנהל בנק
4.5.64	נחמנה	י. שפר, חבר מועצת המנהלים של שכון ופתוח לישראל בע"מ
		מר אברהם הכהן, מונה כמנהל החברה בפועל החל מ- 15.8.68.

* ה"ה ד. טנה, ב.צ. מילמן, א. כהנוב, י. שפר, נחמנו מטעם שיכון ופתוח לישראל בע"מ (בעלת מניות רגילות א"). ה"ה ע. אשבל, א.ל. דולצ'ין, ש.פ. דורון ו. בק נחמנו מטעם חברת הכשרה הישוב בישראל בע"מ (בעלת מניות רגילות ב").

(א) מספר ישיבות המועצה

במשך השנה האחרונה (1.6.68 - 1.6.67) נתקיימו כ- 11 ישיבות מועצה המנהלים של החברה, היינו במועצה ישיבה אחת לחודש. המועצה לא נפגשה בפרקי זמן קבועים ; אך רק בישיבת המועצה מיום 3.6.68 הוחלט על קיומן להבא של ישיבות סדירות, פעם לשבועיים, ביום ב' בשעה 4 אחה"צ, במשרדי החברה.

(ב) הנוכחות בישיבות המועצה

בישיבות המועצה שהוזכרו לעיל, היו נוכחים במוצע כ- 7.5 מבין חבריה, ואילו כ- 5.5 (40% מבין חברי הדירקטוריון) נעדרו, מסיבות שונות.

(ג) תפקוד במועצה המנהלים

לאחרונה חולקו מספר תפקידים לאחדים מחברי הדירקטוריון כדלהלן :

מר מ. זגני - יו"ר הדירקטוריון
מר ע. אשבל - מנהל כללי
מר ש.פ. דורון - משנה למנהל כללי
מר ב.צ. מילמן - " " "

(ד) הנושאים שנדונו בישיבות המועצה בשנת 1968

מועצה המנהלים דנה בישיבותיה בעניני הנהול השוטפים של החברה, אשור הדו"חות השנתיים וכיו"ב. בין הנושאים ה"חדשים" בהם דנה מועצה המנהלים בישיבותיה בשנת 1968 יצוינו :

- (1) הצעה לעריכת סקר על רכוש החברה במגמה לבחון אפשרויות פיתוח.
- (2) הכנסת תקציב הכנסות והוצאות שנתי לחברה.
- (3) בחינת הפעילות באזור ירושלים, כולל התייחסות לנושא הבניה להשכרה בעיר זו.

APPENDIX

APPENDIX A

1. The first section of the report is devoted to a general description of the project and the objectives of the study. It also includes a brief review of the literature on the subject.

APPENDIX B

2. The second section of the report contains the results of the experiments. It is divided into two parts: (a) the results of the first series of experiments and (b) the results of the second series of experiments.

APPENDIX C

3. The third section of the report contains the conclusions of the study. It is divided into two parts: (a) the conclusions of the first series of experiments and (b) the conclusions of the second series of experiments.

- (a) The first series of experiments was conducted under the following conditions:
- (b) The second series of experiments was conducted under the following conditions:
- (c) The third series of experiments was conducted under the following conditions:
- (d) The fourth series of experiments was conducted under the following conditions:

APPENDIX D

4. The fourth section of the report contains the references. It is divided into two parts: (a) the references of the first series of experiments and (b) the references of the second series of experiments.

- (a) The first series of experiments was conducted under the following conditions:
- (b) The second series of experiments was conducted under the following conditions:
- (c) The third series of experiments was conducted under the following conditions:
- (d) The fourth series of experiments was conducted under the following conditions:

4. ועדות קבועות *

המנהלים רשאים להעביר סמכות כלשהי מסמכויותיהם לוועדות מורכבות מחבר או מחברים של מועצתם.

5. הנהלה מצומצמת

א. מטרה

לשמש כ"הנהלה מעשית" של החברה, להכין חומר לדיוני מועצת המנהלים, ולבצע את הוראות המועצה.

3 חברים הנוכחים בעצמם מהווים מניין חוקי לישיבה של ההנהלה המצומצמת.

כל 2 חתימות של חברי ההנהלה המצומצמת, או חתימת אחד מחברי ההנהלה יחד עם מזכיר החברה, תחייב את החברה בענייני כספים ובנקים.

ב. חברים בהנהלה המצומצמת :

ע. אשבל (יו"ר)

מ.ב. גיטר

ש.פ. דוהן

א. דוברת

ב.צ. מילמן

י. שפר.

6. מנהל החברה

מנהל החברה נבחר ע"י מועצת המנהלים. מר אברהם הכהן מונה למנהל החברה בפועל (לתקופת נסיון) החל מ- 15.8.68.

מטרות החברה

החברה הוקמה כחברת השקעות לפתוח ולבנות. מטרתה העיקרית לרכוש קרקעות לפתחן ולמכרן או לבנות עליהן מבנים לשם השכרה או מכירה. כמו כן לשמש מנוף לביוס כספים מאת הצבור והפנייתו לצרכים ממלכתיים, ולפעול בשוק המקרקעין בארץ.

* ליד מועצת המנהלים פועלת ועדה טכנית המטפלת בפרוגרמות, מכרזים וכד'. חברי

הועדה הם: א. פרבר

שחף

ר. שנקמן

ר. רייז

1. General

The first part of the report is devoted to a general description of the work done during the year.

2. Objectives

a. General

The first objective of the work was to determine the effect of the treatment on the growth of the plants.

The second objective was to determine the effect of the treatment on the yield of the plants.

The third objective was to determine the effect of the treatment on the quality of the plants.

b. Specific

1. Effect of treatment on growth

2. Effect of treatment on yield

3. Effect of treatment on quality

4. Effect of treatment on survival

5. Effect of treatment on flowering

6. Effect of treatment on seed production

3. Results

The results of the work are presented in the following tables. The first table shows the effect of the treatment on the growth of the plants.

4. Conclusions

The results of the work show that the treatment has a significant effect on the growth, yield, and quality of the plants.

The work was supported by the National Science Foundation, Grant No. 12345.

Author's address:
12345 Main St.
City, State, Zip

פעילות

1. כללי

א. ענף המקרקעין בישראל (1964-1967)

שנת 1964 היתה שנה שיא בחקופת הגאות בענף המקרקעין. גאות זו התחילה ב- 1960 והתבטאה בהאמרת מחירי הקרקע במרכזים עירוניים ובשטחים סמוכים להם. תופעה זו היתה תוצאה של ביקוש צואה לקרקע למטרות בניה, פיתוח, השקעות וספקולציה.

התפתחות זו בשוק הקרקעות הרמה לעליות במחירי המניות של החברות למקרקעין הקיימות, וגרמה גם להנפקות חדשות בשוק זה. עקב זאת, ערך מניות רגילות של חברות "מקרקעין ופיתוח" היה לשלישי אחרי "כספים וביטוח" ו "חברות להשקעה" מבחינת ערך המניות (במחירי שוק שוטפים), בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

לאחר שיא הגאות בחודש פברואר 1964, התחילה חקופת שפל בענף שנמשכה גם בשנים 1965 - ו- 1966. השפל היה תוצאה של רפיון בפעולה המשקית בכלל, צמצום השוק (בעיקר לפעולות בניה), פסימיות בנוגע לעיסקות החברות למקרקעין, ונסיגת שערי המניות עקב הגדלת היצע המניות מחד, ובלימת המסחר במניות על ידי צעדים אדמיניסטרטיביים מאידך *.

בשנת 1967 חל מפנה במגמה ההתפתחות הכלכלית, דבר שהשפיע בין היתר גם על מגמת הירידה במדד היומי של שערי חברות המקרקעין באותה שנה. מדד שערי מניות חברות מקרקעין ופיתוח, עלה בתחילת השנה במקביל למפנה שחל בקבוצת המניות האחרות, אולם בניגוד להן המשיך במגמת ירידה במחצית השניה של השנה.

נתוח שוק המניות הרגילות של החברות למקרקעין בשנים 1966 ו- 1967 מראה כי בעוד בשנת 1966 מדד שערי המניות הכללי ירד בכ- 23%, ומדד מניות "מקרקעין ופיתוח" ירד בכ- 33%, הרי בשנת 1967 מדד שערי המניות הכללי עלה בכ- 9%, ואילו מדד מניות חברות מקרקעין ופיתוח המשיך במגמת הירידה - שנמשכה מאז פברואר 1964 - וירד בכ- 18% נוספים **.

* ראה ציון בדו"ח בנק ישראל 1964, עמ' 372.

** הנתונים מחוץ דו"ח בנק ישראל, 1967 פרק כ'.

להלן הצגתם של מספר מדדים לשערי המניות:

לוח 1 : מדדים של שערי מניות רגילות (לסופי שנה)

	מדד יומי		מדד חודשי	
	לחברות מקרקעין ופיתוח	המדד הכללי	מניות רגילות	
1962	100.0	100.0	100.0	
1963	154.8	132.7	136.7	
1964 (פברואר)	161.5	238.7	140.4	
1964	132.2	120.7	116.4	
1965	106.9	100.5	95.0	
1966	71.4	76.7	72.8	
1967	58.7	83.4	80.1	

המקור: דוחו"ת בנק ישראל לשנים 1963 - 1967 (הסקרים על שוק ניירות הערך - מגמת השערים).

נחות לוח 1 מורה כי בעוד המדד היומי של שערי המניות הרגילות של החברות למקרקעין ופיתוח היו בנסיגה רצופה (לסופי שנה) מאז פברואר 1964 ועד דצמבר 1967, המדד היומי הכללי והמדד החודשי של כלל המניות הרגילות היו בנסיגה עד 1966, ואילו בתחילת 1967 חלה כאמור תמורה ומפנה במגמת הנסיגה של מדדי השערים של מניות אלה.

שערי הנסיגה במדדי שערי המניות היומיים היו גבוהים יותר במדדי החברות למקרקעין ופיתוח, מאשר במדד הכללי של שעור המניות הרגילות ; בחקופות מקבילות בין פברואר 1964 לסוף שנה 1964 ירד המדד היומי של חברות המקרקעין ופיתוח ב- 29.3 נקודות, המהוות % 18.1 לעומת המדד הכללי היומי שירד ב- 18.0 נקודות, המהוות % 13.1 ; בין 1964 ו- 1965 (סופי שנה) ירד המדד היומי של החברות למקרקעין ופיתוח ב- 25.3 נקודות המהוות % 19.2 לעומת המדד הכללי היומי שירד ב- 20.2 נקודות המהוות % 16.8 ; בין סוף שנה 1965 לסוף שנה 1966 ירד המדד היומי של החברות המקרקעין ופיתוח ב- 35.5 נקודות המהוות % 33.3, לעומת המדד הכללי היומי שירד ב- 23.8 נקודות המהוות % 24 ; ואילו בין סוף שנה 1966 לסוף שנה 1967 ירד המדד היומי של חברות המקרקעין ופיתוח ב- 12.7 נקודות המהוות כ- 18%, לעומת המדד הכללי היומי שעלה ב- 6.7 נקודות המהוות כ- 9%.

Very much of same order as in the first

Table: Table of the first 1000 numbers

	1000	1000	1000
	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000

Table: Table of the first 1000 numbers (Table of the first 1000 numbers)

Table: Table of the first 1000 numbers (Table of the first 1000 numbers)

Table: Table of the first 1000 numbers (Table of the first 1000 numbers)

ב. ענף הבניה למגורים בישראל (1964-1967) *

עיון בסקירות בנק ישראל על ענף הבניה למגורים בישראל בשנים האחרונות מלמד כי שנת 1965 היתה שנת מפנה בענף הבניה, דהיינו, גמר תקופת הגאות וראשית תקופת השפל בענף שנמשך גם בשנת 1967.

הסיבות העיקריות לגאות בענף (לפני שנת 1965) לפי דוחו"ת בנק ישראל, היו: העליה הגדולה לישראל והבניה הנרחבת של שיכונים ומוסדות ציבור לקליטת עליה זו, זרימת השקעות לישראל, ומדיניות ממשלתית כוללת של השקעות וצמיחה כלכלית בכל הענפים, כולל ענף הבניה. ב- 1965, עם ההאטה בביקוש המצרפי הכולל במשק החל להסתמן עודף כושר ייצור בבניה. ההאטה בבניה נבעה מירידה בהיקף העליה, עליה במלאי הדירות הריקות, מדיניות המיתון של הממשלה, וציפיות פסימיות של המשק ~~ל~~ ביחס לעתיד **.

מגמות המיתון בפעילות הבניה למגורים נמשכו במשך שנת 1966, ואילו רמת הפעילות בענף בשנת 1967 הושפעה גם מהמשך מגמות המיתון במשק, וגם ממלחמת ששת הימים. לסיכום, היצע עודף מזה, וביקוש מצטמצם מזה, אשר שררו בשוק המגורים במשך שלוש השנים האחרונות (1965-1967) השפיעו בשנים אלה להאטת הפעילות בענף. חופעה זו התבטאה בצמצום הולך וגובר בהתחלות הבניה בענף כדלהלן :

סה"כ התחלות הדירות בשנת 1964 - כ- 48,400 דירות. ב- 1965 - כ- 37,900 דירות, ב- 1966 - כ- 22,500 דירות, וב- 1967 - כ- 18,200 דירות למגורים.

יצויין כי הבניה למגורים היוותה בכל התקופה הנדונה המרכיב העיקרי של הפעילות ביחס לכלל הפעילות בענף הבניה בארץ. בשנת 1964 הסתכם שטח התחלות הבניה למגורים לכדי 66.9% (כ- 3,752 אלפי מ"ר) מסה"כ שטח התחלות הבניה ; בשנת 1965 התחלות אלה היוו 65.7% (כ- 3,111 אלפי מ"ר) ; בשנת 1966 כ- 60.8% (כ- 2,050 אלפי מ"ר) ; בשנת 1967 כ- 61.2% (כ- 1,584 אלפי מ"ר) מסה"כ שטח התחלות הבניה באותה שנה ***.

ההשקעה בבניה למגורים בוצעה באמצעות הבניה הציבורית והבניה הפרטית כאחד.

* פרק זה מבוסס על דוחו"ת בנק ישראל לשנים 1964, 1965, 1966, 1967, (פרק על הבניה).
* * ראה דו"ח בנק ישראל לשנת 1965 עמ' 239 - 240.
* * * ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הבניה בשנת 1966, עמ' 42, ודו"ח בנק ישראל 1967 (לוח י"ג - 3)

1. General description of the project

The project is a study of the effects of the proposed development on the environment. The study will be carried out in three phases: (a) a preliminary study, (b) a detailed study, and (c) a final study.

The preliminary study will be carried out in the first phase of the project. It will involve a general survey of the area and a preliminary assessment of the potential impacts of the proposed development. The detailed study will be carried out in the second phase of the project. It will involve a more detailed assessment of the potential impacts of the proposed development, taking into account the results of the preliminary study.

The final study will be carried out in the third phase of the project. It will involve a final assessment of the potential impacts of the proposed development, taking into account the results of the preliminary and detailed studies. The results of the final study will be used to prepare a final report on the project.

The project is being carried out by the Department of the Environment, and is being funded by the Government. The project is expected to be completed by the end of 1990.

The project is a study of the effects of the proposed development on the environment. The study will be carried out in three phases: (a) a preliminary study, (b) a detailed study, and (c) a final study. The preliminary study will be carried out in the first phase of the project. It will involve a general survey of the area and a preliminary assessment of the potential impacts of the proposed development.

The project is being carried out by the Department of the Environment, and is being funded by the Government. The project is expected to be completed by the end of 1990.

- 1. The project is a study of the effects of the proposed development on the environment.
- 2. The study will be carried out in three phases: (a) a preliminary study, (b) a detailed study, and (c) a final study.
- 3. The preliminary study will be carried out in the first phase of the project.
- 4. It will involve a general survey of the area and a preliminary assessment of the potential impacts of the proposed development.
- 5. The detailed study will be carried out in the second phase of the project.
- 6. It will involve a more detailed assessment of the potential impacts of the proposed development, taking into account the results of the preliminary study.
- 7. The final study will be carried out in the third phase of the project.
- 8. It will involve a final assessment of the potential impacts of the proposed development, taking into account the results of the preliminary and detailed studies.
- 9. The results of the final study will be used to prepare a final report on the project.

להלן פירוט ההשקעה בבניה למגורים לפי בניה פרטית ובניה ציבורית :

לוח 2 : ההשקעה בבניה למגורים בשנים 1964 - 1967 (במליוני ל"י, במחירים שוטפים *)

השקעה למגורים	1964		1965		1966		1967	
	מליוני ל"י	אחוזים	מליוני ל"י	אחוזים	מליוני ל"י	אחוזים	מליוני ל"י	אחוזים
סך ההשקעה למגורים	866	100.0	974	100.0	781	100.0	529	100.0
מזה: בניה צבורית	322	37.1	353	36.2	263	33.7	153	28.9
בניה פרטית	544	62.9	621	63.8	518	66.3	376	71.1

המקור: דוחות בנק ישראל לשנים 1966 (לוח י"ג-2) ו-1967 (לוח י"ג-1)

נחות הנחונים בלוח 2 מראה כי ההשקעות בבניה למגורים הגיעו לשיא בשנת 1965 (השקעה בסך של 974 מליוני ל"י). בשנה זו ההשקעה בבניה צבורית למגורים היוותה 36.2%, וההשקעה בבניה פרטית למגורים היוותה 63.8% מסה"כ ההשקעה בבניה למגורים. השוואת נתוני שנת 1964 עם נתוני השנים 1965, 1966 מראה כי חלקה של הבניה הצבורית למגורים מסה"כ ההשקעה בבניה למגורים נמצאת בירידה מ-37.1% בשנת 1964 ל-36.2% בשנת 1965, 33.7% בשנת 1966, ו-28.9% בשנת 1967.

2. פעילות החברה

מאז היווסדה ועד תחילת 1968 החברה פעלה הן לבדה והן במסגרת עסקות משותפות עם חברות אחרות בתחומים הבאים: (א) מקרקעים; (ב) בניה; (ג) השכרה רכוש; (ד) השקעות שונות.

א. מקרקעים

עם היווסדה רכשה החברה קרקעות מחברת שיכון ופתוח לישראל בע"מ, ומחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, שנרשמו במאזן ב-10,000,000 ל"י **.

כתמורה לקרקעות אלה, הוקצו 2,500,000 מניות רגילות א' ו-ב' בנות 1 ל"י כ"א, וכן 250,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א, לכל אחת משתי החברות הנ"ל.

* יצויין כי לא חלו שינויים ניכרים במחירי עבודות הבנין בשנים 1965-1967.

** פירוט רשימת הקרקעות בנספח א'.

And the same thing is true for the other two groups.

1951 XXX, 1952 (unpublished) data - 0.1 e⁻ c⁻s, and 1953 (unpublished) data - 0.1 e⁻ c⁻s.

REPORT OF THE JOINT SELECT COMMITTEE ON THE
MORRIS KATZ CASE

מאז היווסדה, החברה עסקה בקניה, בחכירה ובמכירת מקרקעין, הן ישירות והן במסגרת עיסקות משותפות.

מעיון בדוחו"ת רווח והפסד של החברה לשנים 1965 ו-1966, מסתבר כי החברה קנתה מקרקעין במקומות שונים בארץ בסכום של כ- 5,000,000 ל"י. החברה חכרה לתקופה ממושכת ממנהל מקרקעי ישראל קרקעות בירושלים, חיפה, עכו, וחל-אביב, ועל החשבון העבירה למינהל סך של כ- 2,000,000 ל"י. במשך שנת 1966 החברה מכרה קרקעות במסגרת עיסקות משותפות עם גורמים שונים, בעבור סך של כ- 2,800,000 ל"י.

במשך שנת 1967 גדל רכוש המקרקעין של החברה ע"י שתי רכישות של שטחים המיועדים למטרות מגורים, מבני תעשייה מלאכה ומסחר בראשון לציון ובאשדוד. השטח בראשון לציון - 644 דונם - הוא בבעלות משותפת (חלקים שווים) עם חברת הכשרת הישוב, ובוצעו כבר בשנת 1967 עבודות יסוד שטח לקראת התחלת בניה בשנת 1968. כמו כן שטח החבבה ביפו בשטח של 37.5 דונם, הנמצא בבעלות משותפת עם חברת הכשרת הישוב (חלקים שווים) נמצא בשלבי תכנון מתקדמים.

ב. בנייה

ב-1.5.65 הוסכם על עיסקה משותפת בין החברות "אזורים", "שכון ופתוח" ו"הכשרת הישוב", במטרה לבנות 600 יחידות דיור על אדמות "אזורים", באזור נתניה. השקעות השותפים הן בחלקים שווים, כאשר חברת אזורים תעמיד לרשות העיסקה קרקעות בערך כספי של כ- 657 אלף ל"י. 300 יח"ד הוכננו בשטח של 85 - 105 מ"ר, ו- 300 יחידות הדיור האחרות יועדו לצרכי משרד השיכון בשטח של 60, 65, ו- 70 מ"ר, וזאת במסגרת "בניה הקציבית". במשך שנת 1967 הושלמה בנייתן של 224 מתוך הדירות הנ"ל, ואילו בחחילה 1968 הן נמכרו למשרד השיכון. בצד שיכונים אלה החלה בשנת 1966 פעולה לבניית מוסדות צבור צמודים, כגון גני ילדים, בית ספר, ומועדון נוער, שמומנו ע"י הלואה מתאימה מ-בנק"ספחות". באותו איזור נבנו 8 חנויות, שתשמשנה את צרכי המשתכנים באזור הנ"ל, ואשר בחלקן נמכרו.

בשלב שני בפתוח השטח הוחל בתכנון לבניית 161 יחידות דיור נוספות עפ"י הזמנת משרד השיכון. כן הוכננה בניה של 6 דירות בשכונת גונן בירושלים, ובניין משרדי במרכז העיר. כן נסתיימה פעולת יסוד שטח המיועד למבני תעשייה בראשון לציון, והושלם התכנון בשטחי החברה (שטח הקופטים), ביפו.

the system, which was used, under various names, in various parts of the country.

The system was used in various parts of the country, under various names, in various parts of the country.

The system was used in various parts of the country, under various names, in various parts of the country.

The system was used in various parts of the country, under various names, in various parts of the country.

The system was used in various parts of the country, under various names, in various parts of the country.

2. 2. 2.

The system was used in various parts of the country, under various names, in various parts of the country.

The system was used in various parts of the country, under various names, in various parts of the country.

ג. רכוש בהשכרה

מעיון בדו"ח רווח והפסד לחקופה המסתיימת ב- 31.12.65, מתברר כי בחקופה הנדונה הושכר בדמי מפתח ובדמי שכירות רכוש שבבעלות החברה.

ד. השקעות שונות

במשך שנת 1965 השקיעה החברה חלק נכבד מהונה במלוות קצרי מועד של הממשלה, דבר שהביא לחברה הכנסות מריבית ורווחי הון שהסתכמו (לשנת 1965 בלבד) בסך של כ- 2,367 אלף ל"י *.

ב- 16.11.65 נתנה "אזורים" ל-"שכון ופתוח לישראל בע"מ" הלוואה לחקופה של 4 חודשים (החל מ- 1 לינואר 1966), בסך 2,000,000 ל"י, בתנאים שנקבעו ע"י ההנהלה, למימון בניה 288 יחידות דיור (שהוזכרו לעיל) לצרכי משרד השיכון.

מעיון בחשבונות רווח והפסד לשנים 1966 ו- 1967, מתברר כי גם בשנים אלה בדומה לשנת 1965, נערכו השקעות פיננסיות, שהביאו לרווחים מהון ומריבית. (כ- 1,150 אלף ל"י ב- 1966, וכ- 1,620 אלף ל"י בשנת 1967) **.

3. פעילות שוטפת ומתוכננת לשנת 1968

פעולות החברה לשנת 1968 מתרכזות בחוכניות כדלקמן :

- (1) בנייתם של 150 דירות נוספות במסגרת שלב ב' של השכונה, שהחברה הקימה בדורה-נחניה ; בניית דירות אלה מסתיימת לפי האומדן בשנת התקציב 1968/69.
- (2) בצוע תוכנית פתוח הכוללת הבטחת הספקת מים, חשמל כבישים וביוב, לשטח של 644 דונם בראשון לציון (מזה בבעלות החברה 322 דונם, ובעלות חברת הכשרת הישוב - 322 דונם).
- (3) ההחלפת בניה של 22 דירות בנות 3 חדרים, ו- 4 דירות בנות 2 חדרים בדרום ירושלים. בנייתן של בניין משרדים על מגרש בן 2 דונם במרכז ירושלים, בהשקעה של כ- 2 מליון ל"י.
- (4) השלמתן של 56 יחידות דיור בסכנה - לוד.
- (5) סיום הכנון שטח הקופטים ביפו, תכנון בנייתם של מבנים שונים בכפר שלם, והרחבת הבניה בנחניה ובירושלים.

* המקור: חשבון רווח והפסד לחקופה המסתיימת ב- 31.12.65.

** המקור: חשבון רווח והפסד לחקופה המסתיימת ב- 31.12.67.

CONFIDENTIAL

... and

CONFIDENTIAL

... ..

... ..

... ..

CONFIDENTIAL

... ..

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

... ..

... ..

מספר העובדים בחברה והשקעות החברה 7487 דת

(א) מספר עובדי החברה

מספר עובדי החברה ליום 31.3.66 היה $2\frac{1}{2}$ עובדים.
מספר עובדי החברה ליום 31.3.67 היה עובד אחד.

(ב) השקעות החברה

לחברת "אזורים" אין השקעות בחברות בה ואחרות.

1. General instructions.

(a) General instructions

These instructions apply to all forms of the test.
The test is to be completed in 15 minutes.

(b) General instructions

The "General" test is to be completed in 15 minutes.

נתוח הדוחות הכספיים

1. ערכים ויחסים מאזניים

מעיון בדו"חות הכספיים של החברה לשנים 1965 - 1967 מסתבר כי הערך המאזני של נכסי החברה עלה מכ- 26,590 אלף ל"י בשנת 1965, לכ- 28,307 אלף ל"י בשנת 1966, ולכ- 29,812 אלף ל"י בשנת 1967. מכאן שבתקופה הנסקרת גדל הערך המאזני של נכסי החברה בכ- 3,222 אלף ל"י, שהם כ-12%.

לוח 3: נתונים וערכים נבחרים ממאזני החברה לשנים 1965 - 1967

31.12.67		31.12.66		* 31.12.65		
אחוזים	אלפי ל"י	אחוזים	אלפי ל"י	אחוזים	אלפי ל"י	
100.0	29,812	100.0	28,307	100.0	26,590	סה"כ המאזן
85.6	25,520	90.2	25,520	96.0	25,520	ס"ה הון עצמי וקרנות (ללא יתרת רווח)
1.2	361	2.2	634	3.9	1,037	סה"כ יתרת הרווח
13.2	3,931	7.6	2,153	0.1	33	סה"כ התחייבויות שוטפות והפרשות
58.5	17,451	58.4	16,529	54.0	14,353	סה"כ רכוש קבוע
41.5	12,361	41.6	11,778	46.0	12,237	סה"כ רכוש שוטף
						היחס המהיר =
						מזומן וחייבים (שוטפים) =
2.5		4.5		249		התחייבויות שוטפות *
						החוב כאחוז מסה"כ הנכסים =
13.2 %		7.6 %		0.12 %		סה"כ התחייבויות =
						סה"כ נכסים
						יחס הון עצמי/חוב =
6.6		12		805		ס"ה הון עצמי וקרנות (כולל יתרת רווח) =
						סה"כ התחייבויות

המקור: מאזני החברה.

* נתוני המאזן לשנת 1965 מתייחסים לתקופה שמאז יסוד החברה (7.4.64) ועד 31.3.65

** "ההתחייבויות השוטפות" כוללות גם "הפרשות שונות" וזאת מאחר ובהעדר פירוט נוסף לא ניתן להפריד בין שני הסעיפים הנ"ל.

Table 1. Results of the experiment

1. Results of the experiment

The results of the experiment are presented in Table 1. The data show that the average yield of the plants was 1.5 t/ha. The yield of the plants was significantly higher than the yield of the control plants. The yield of the plants was significantly higher than the yield of the control plants. The yield of the plants was significantly higher than the yield of the control plants.

Table 1. Results of the experiment

	1.5 t/ha		2.5 t/ha		3.5 t/ha	
	Yield	Yield	Yield	Yield	Yield	Yield
Control	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
1.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
2.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
3.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
4.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
5.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
6.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
7.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
8.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
9.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
10.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
11.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
12.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
13.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
14.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
15.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
16.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
17.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
18.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
19.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
20.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
21.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
22.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
23.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
24.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
25.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
26.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
27.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
28.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
29.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
30.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
31.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
32.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
33.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
34.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
35.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
36.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
37.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
38.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
39.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
40.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
41.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
42.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
43.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
44.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
45.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
46.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
47.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
48.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
49.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
50.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
51.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
52.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
53.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
54.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
55.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
56.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
57.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
58.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
59.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
60.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
61.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
62.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
63.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
64.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
65.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
66.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
67.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
68.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
69.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
70.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
71.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
72.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
73.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
74.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
75.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
76.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
77.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
78.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
79.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
80.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
81.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
82.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
83.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
84.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
85.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
86.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
87.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
88.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
89.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
90.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
91.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
92.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
93.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
94.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
95.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
96.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
97.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
98.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
99.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
100.5 t/ha	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

Notes: 1. Control.

- * These data are the average yield of the plants (t/ha) for 100 plants.
- ** "Average yield" is the average yield of the plants (t/ha) for 100 plants.

נחוני לוח 1 מראים כי הגידול בערך המאזני של נכסי החברה מומן בעיקר ע"י החתיבויות שוטפות. תהליך זה לווה בעליית משקלם היחסי של ההחתיבויות השוטפות מסה"כ המאזן, מ-0.1% ב-31.12.65 ל-7.6% ב-31.12.66, ול-13.2% ב-31.12.67. לעומת זאת ירד משקלו היחסי של סעיף "יתרת הרווח" מ-3.9% (1,037 אלף ל"י) ב-31.12.65, ל-2.2% (634 אלף ל"י) ב-31.12.66, ול-1.2% (361 אלף ל"י) ב-31.12.67. סה"כ הון עצמי וקרנות (ללא יתרת רווח) נשאר ללא שינוי על פני שלוש השנים הנסקרות (25,520 אלף ל"י), אם כי משקלן היחסי ביחס לסה"כ המאזן ירד בהדרגה מ-96% ב-31.12.65, ל-90.2% ב-31.12.66, ול-85.6% ב-31.12.67.

בצד הנכסים בולטת המגמה לעליה בחלקו היחסי והמוחלט של הרכוש הקבוע מחד, וירידה בחלקה היחסי של הרכוש השוטף מאידך. סה"כ הרכוש הקבוע עלה מ-14,353 אלף ל"י (54 מסה"כ המאזן) ב-31.12.65, ל-16,529 אלף ל"י (58.4%) ב-31.12.66, ול-17,451 אלף ל"י (58.5%) ב-31.12.67, וזאת בעוד סה"כ הרכוש השוטף ירד מ-12,237 אלף ל"י (46 מסה"כ המאזן) ב-31.12.65, ל-11,778 אלף ל"י (41.6%) ב-31.12.66, ועלה ל-12,361 אלף ל"י (41.5 מסה"כ המאזן) ב-31.12.66.

בשנים 1966 ו-1967 סעיף הנכסים הגדול ביותר במאזני החברה היה סעיף המקרקעין, שאף הלך וגדל במשך השנים 1965 - 1967, עקב השקעות ועיסקות במקרקעין. ב-31.12.65 הסתכם ערך המקרקעין של החברה (לפי עלות) בלמעלה מ-8 מליון ל"י (כ-30 מהערך המאזני של החברה באותה שנה), ואילו ב-31.12.67 הגיעה העסקה במקרקעין של החברה לסך של למעלה מ-10.5 מליון ל"י (כ-40 מסה"כ ערך הנכסים של החברה). בשנים 1965 ו-1966 השקיעה החברה סכומים ניכרים במלוות קצרי מועד ממשלתיים, שהסתכמו (לפי עלות) בכ-9.6 מליון ל"י בשנת 1965, ובכ-6.1 מליון ל"י בשנת 1966.

ניתוח הנזילות ויכולת הפרעון של החברה מורה כי מצב הנזילות ויכולת הפרעון של החברה בשנים הנסקרות היה איחן, אולם ניכרה מגמה של ירידה יחסית בנזילות וכושר הפרעון של החברה, וזאת עקב ירידה יחסית ביחסי המזומנים והחייבים השוטפים מחד, ועליה בהחתיבויות השוטפות מאידך. היחס המהיר ירד מ-249 ב-31.12.65, ל-4.5 ב-31.12.66, ול-2.5 ב-31.12.67, ואילו החוב כאחוז מהנכסים עלה מ-0.12 בשנת 1965, ל-7.6 בשנת 1966, ול-13.2 בשנת 1967. היחס הון עצמי וקרנות/חוב, ירד מ-805 בשנת 1965, ל-12 בשנת 1966, ול-6.6 בשנת 1967. הירידה ביחס זה, נובעת מעליה בסעיף ההחתיבויות, עליה שהיתה גדולה יותר מהעליה בסה"כ הון עצמי וקרנות (כולל יתרת הרווח מפעילות בשנה קודמת).

* בארה"ב נהוג לראות ביחס מהיר של 1 כ"סביר" מנקודת ראות "האיחנות הסכנית", שאותו משקף יחס זה. בישראל נמצא בדרך כלל יחס מהיר קטן מ-1 (אין בידינו נתונים על יחס מהיר של חברות מקרקעין ופיתוח אחרות), לפי זה מצב נזילותה של "אזורים" היה גבוה מהמקובל בחברות ישראל.

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

1. "The first thing I did when I came to the United States was to go to the library and read everything I could get my hands on. I was very interested in the history of the country and the people. I was also very interested in the culture and the way of life. I was very impressed by the freedom and the opportunity that I found here. I was very grateful to the people who helped me and the people who welcomed me. I was very happy to be here and I was very proud to be an American." (The first thing I did when I came to the United States was to go to the library and read everything I could get my hands on. I was very interested in the history of the country and the people. I was also very interested in the culture and the way of life. I was very impressed by the freedom and the opportunity that I found here. I was very grateful to the people who helped me and the people who welcomed me. I was very happy to be here and I was very proud to be an American.)

2. דו"ח מקורות ושימושים - נתוח השוואתי לשנים 1965 - 1967

ערכם המאזני של המקורות שעמדו לרשות החברה בשנה הראשונה לפעילותה הסתכמו בכ- 26.6 מיליון ל"י *. בשנת 1966 הסתכמו המקורות שעמדו לרשות החברה לכ- 9.1 מיליון ל"י, ובשנת 1967 הם עלו לכ- 12.2 מיליון ל"י. הירידה בהיקף המקורות בשנים 1966 ו- 1967, בהשוואה לשנת 1965, משקפת במידה מה את הפעילות החברתית שחלה בפעילות החברה, וזאת כנראה בהשפעת המיתון בבניה בשוק המקרקעין מחד, והפסד במסחר במניות החברה בבורסה בת"א, מאידך.

לשם ניתוח השוואתי של דוחות המקורות והשימושים בשנים 1965 - 1967, יש להפריד בין נחוח דו"ח שנת 1965 לבין ניתוח הדוחות לשנים 1966 ו- 1967. בשנת 1965 המקורות העיקריים נבעו מגיוס הון המניות (94.0%), קרן הפרמיה מהנפקת המניות (2.0%), ויתרת רווח מפעילות החברה במשך השנה הנדונה (3.9%). בשנים 1966 ו- 1967 המקורות העיקריים היו "מלוות קצרי מועד ממשלתיים" (37.9% ו- 50.2% בהתאמה) וזכאים והפרשות (24.3% ו- 15.1% בהתאמה) (ראה לוח 2) **.

לוח 2: המקורות והשימושים לשנים 1965 - 1967 : סעיפים עיקריים (באחוזים).

שנת 1967	שנת 1966	שנת 1965		
			מקורות	שימושים
31.3	26.3	30.8		מקרקעין
	17.5	31.6		חובות של משתתפים בעסקות משותפות (זמן בינוני)
0.7	6.5	1.2		תשלומים ע"ה מניות בחברות מקרקעין
	5.6	6.9		חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן בינוני)
	3.3	3.4		פקדונות (זמן בינוני)
24.6				חובות של משתתפים בעסקות משותפות (זמן קצר)
6.3		3.4		חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן קצר)
12.9	1.8	1.0		חייבים אחרים וריבית שהצטברה על פקדונות וחובות המגיעים לחברה
	50.2	37.9		מלוות קצרי מועד ממשלתיים (לפי עלות)
4.6	27.5			פקדונות (לרבות פקדון אצל החשב הכללי)
11.7		7.6		מקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין
	8.2	7.6		מקדמה ע"ה בניה
3.1	0.9	1.6		מזומנים בבנקים אצל החשב הכללי ובקופה
		94.0		הון מניות (רשום מונפק ונפרע)
		2.0		קרן פרמיה מהנפקת מניות
2.2	4.4	3.9		יתרת רווח (מחשבון רווח והפסד)
	15.1	24.3		זכאים והפרשות
2.6	0.1	0.5		סעיפים אחרים
100.0	100.0	100.0		סה"כ

המקור: נספחים ה' - ז'.

* דוחות החברה לשנת הפעילות הראשונה מציגים למעשה את פעילות החברה לכשנה וחשעה חדשים - 7.4.64 (תאריך יסוד החברה) ועד 31.12.65.

** דיון במקורות ושימושים בכל אחד מהשנים 1965 - 1967, ראה בנספחים ה' - ז'.

2. התוצאות הכלכליות - שנת המחקר 1967-1968

הנתונים הכלכליים שהוצגו לעיל מראים כי התפתחות המחקר במסגרת התוכנית הכלכלית הלאומית, בשנת המחקר 1967-1968, הייתה טובה יותר משהייתה בשנת המחקר 1966-1967. זאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית, וזאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית, וזאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית.

הנתונים הכלכליים שהוצגו לעיל מראים כי התפתחות המחקר במסגרת התוכנית הכלכלית הלאומית, בשנת המחקר 1967-1968, הייתה טובה יותר משהייתה בשנת המחקר 1966-1967. זאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית, וזאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית.

הנתונים הכלכליים שהוצגו לעיל מראים כי התפתחות המחקר במסגרת התוכנית הכלכלית הלאומית, בשנת המחקר 1967-1968, הייתה טובה יותר משהייתה בשנת המחקר 1966-1967. זאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית, וזאת בשל כך, שנת המחקר 1967-1968 הייתה שנת תחילתה של התוכנית הכלכלית הלאומית.

	1967-1968		1966-1967		1965-1966	
	מיליון שקלים	אחוז	מיליון שקלים	אחוז	מיליון שקלים	אחוז
הוצאות	31.8	26.3	30.8	25.8	30.8	25.8
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	17.2	31.6	17.2	31.6	17.2	31.6
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	7.0	6.2	7.0	6.2	7.0	6.2
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	2.6	2.7	2.6	2.7	2.6	2.7
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	3.7	3.0	3.7	3.0	3.7	3.0
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	24.6		24.6		24.6	
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	6.3	10.0	6.3	10.0	6.3	10.0
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	12.9	1.8	12.9	1.8	12.9	1.8
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	20.2	37.9	20.2	37.9	20.2	37.9
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	4.6	27.2	4.6	27.2	4.6	27.2
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	11.7	10.3	11.7	10.3	11.7	10.3
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	8.5	11.0	8.5	11.0	8.5	11.0
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	2.1	0.9	2.1	0.9	2.1	0.9
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	24.0		24.0		24.0	
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	2.0		2.0		2.0	
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	3.9		3.9		3.9	
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	0.1		0.1		0.1	
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	0.1		0.1		0.1	
הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

הוצאות: מיליון שקלים - 1 -

* הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח) - 31.8 (מיליון שקלים) - 1967-1968

** הוצאות על מחקר ופיתוח (כולל הוצאות על מחקר ופיתוח) - 31.8 (מיליון שקלים) - 1967-1968

בחינת הרכב המקורות והשמושים המפורט לשנים 1966 ו- 1967 מורה על פעילות החברה כדלהלן:

(א) בשנת 1966 המקורות העיקריים של החברה נבעו מהמרתם למזומנים של מלוות קצרי מועד ממשלתיים (37.9%), מעליה בהתחייבויות ובהפרשות (24.3%) * מתקבולים שונים מעסקות במקרקעין (20.3%) **, ומתקבולי ריבית על חובות (לזמן קצר) של משתתפים בעסקות משותפות (11.0%) ***.

השמושים במקורות הנ"ל בשנה הנדונה היו:

- (1) למימון עסקות שונות במקרקעין (33%) **, ,
- (2) השלומי חובות של משתתפים בעסקות משותפות (31.6%) ,
- (3) הפקדת מקדונות (לרבות פקדון אצל החשב הכללי (27.5%) ,
- (4) השלומי דוידנד ומסים ע"י ירידה ביתרת הרווח בחשבון רווח והפסד.

(ב) בשנת 1967 המקורות העיקריים של החברה נבעו מהמרתם למזומנים של מלוות קצרי מועד ממשלתיים (50.2%), מחשומי החובות ע"י החייבים בעסקות משותפות (כ-17.5%), מהרחבת ההתחייבויות (בחשבון "זכאים והפרשות"*) כ-15.1%, מביטול המקדמה ע"ח בניה (8.2%) מצמצום חשבון החייבים בקשר עם עסקות מקרקעין לזמן בינוני (5.6%) ****.

השמושים במקורות הנ"ל בשנת 1967 היו:

- (1) לרכישות מקרקעין, לחלום מקדמות בקשר עם עסקות שונות במקרקעין וגידול חשבון חייבים בקשר עם עסקות במקרקעין (49.2%) .
- (2) למימון השלומי חובות של משתתפים בעסקות א משותפות (24.6%) .
- (3) פקדונות וחובות המגיעות לחברה (12.9%) .
- (4) יתרת רווח והפסד (כ-2.2%) .

3. נתוח השוואתי של הכנסות החברה בשנים 1965 - 1967

הכנסות החברה ברוטו ירדו מכ- 3,353 אלף ל"י בשנת 1965 לכ- 2,138 אלף ל"י בשנת 1966 ולכ- 1,755 אלף ל"י בשנת 1967. באחוזים, היקף הירידה של סה"כ ההכנסות בשנת 1966 לעומת שנת 1965 - היה 36.4%, ובשנת 1967 ירדו סה"כ ההכנסות בכ- 47.7% בהשוואה לסה"כ ההכנסות בשנת 1965 (ראה לוח 5) .

* מהעדר נתונים אין באפשרותינו להציג בנפרד סעיפי ההתחייבויות וסעיפי ההפרשות השונות.
 ** לפי המפורט בנספח ו'.
 *** פירוטן של העסקות המשותפות שבוצעו ע"ח החברה בשנת 1966 נדון בפרק הסוקר את פעילות החברה לשנת 1966 בעמ' 49.
 **** לפי המפורט בנספח ז'.

לוח 5: התפלגות ההכנסות למקורותיהם לשנים 1965 - 1967 (ב"י ובאחוזים)

שנת 1967			שנת 1966			שנת 1965 **			מקורות ההכנסה *
מדד	באחוזים	באלפי ל"י	מדד	באחוזים	באלפי ל"י	מדד	באחוזים	באלפי ל"י	
-	-	-	79.8	36.9	787	100.0	29.4	986	רווח ממכירות מקרקעין, דמי מפחח ודמי שכירות (בניכוי הוצאות החזקה ועמלה)
86.4	68.4	1,200	68.6	44.7	953	100.0	41.4	1,389	ריבית ממלוות קצרי מועד ממשלתיים מקדמה ע"ח בניה, חובות, פקדונות ובנקים
-	7.7	136	-	9.3	199	-	-	-	הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה
42.8	23.9	419	19.8	9.1	194	100.0	29.2	978	רווח הון ממלוות קצרי מועד ממשלתיים
52.3	100.0	1,755	63.6	100.0	2,133	100.0	100.0	3,353	סה"כ

המקור: דוחות רווח והפסד של החברה לשנים 1965 - 1967.

ההכנסות מריבית על מלוות קצרי מועד ממשלתיים, מקדמה ע"ח בניה, חובות פקדונות ובנקים היו במשך כל התקופה הנדונה מקור ההכנסה העיקרי של החברה ומשקלן היחסי של הכנסות אלה הלך וגדל מדי שנה כמפורט להלן. בשנת 1965 ההכנסות ממקור זה היוו כ-41.4% ~~מכלל הכנסות החברה~~ (כ-1,389 אלף ל"י) מטה"כ הכנסות החברה. בשנת 1966 הכנסות אלה היוו כ-44.7% (כ-953 אלף ל"י), היינו ירידה של כ-21.4% בהשוואה לשנת 1965, ואילו בשנת 1967 ההכנסות ממקור זה היוו כ-68.4% (1,200 אלפי ל"י) היינו ירידה של כ-13.6% לעומת ההכנסות מהמקור הנ"ל בשנת 1965.

הרווח ממכירות מקרקעין, דמי מפחח ודמי שכירות (בניכוי הוצאות החזקה ועמלה) היוו את מקור ההכנסות השני בגודלו; בשנת 1965 ההכנסות ממקור זה היוו כ-29.4% (כ-986 אלף ל"י) מטה"כ ההכנסות, בשנת 1966 היוו כ-36.9% (כ-787 אלף ל"י) מטה"כ ההכנסות ואילו בשנת 1967 לא היו לחברה כלל הכנסות מהמקור האמור, אם כי המשקל היחסי של ההכנסות ממקור זה - בכלל ההכנסות - עלה בשנת 1966 בהשוואה לשנת 1965 (כנ"ל), באורח מוחלט חלה ירידה של כ-20.2% בהכנסות מהמקור הנ"ל בשנת 1966 לעומת שנת 1965.

* חלק מסעיפי ההכנסה הינם למעשה סעיפי רווח (ברוטו), היינו, מתייחסים להכנסות פחות ההוצאות הישירות באותם הסעיפים.

** הנתונים לשנת 1965 מתייחסים לתקופה שמאז יסוד החברה (7.4.64).

בתקופה הנסקרת היו לחברה גם רווח הון ממלוות קצרי מועד ממסלתיים וזאת בנוסף לריבית ממלוות קצרי מועד ממסלתיים שצוינה לעיל. רווח ההון ממלוות קצרי מועד ממסלתיים הסתכם בכ- 978 אלף ל"י בשנת 1965 והיווה כ- 29.2% מסה"כ מקורות ההכנסה של החברה באותה שנה. הרווח ממקור זה ירד בכ- 80.2% (לכ- 194 אלף ל"י) בשנת 1966 ובכ- 57.2% (419 אלף ל"י) בשנת 1967. בגלל הירידה במסה"כ ההכנסות של החברה בשנים 1966 ו- 1967 היוו רווחי ההון ממלוות קצרי מועד ממסלתיים כ- 9.1% מסה"כ ^{ההכנסות} בשנת 1966 ו- 23.9% מסה"כ ההכנסות בשנת 1967.

בשנים 1966 ו- 1967 היו לחברה גם הכנסות מהפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה בסך 199 אלף ל"י (כ- 9.3% מסה"כ ההכנסות) ובסך 136 אלף ל"י (כ- 7.7% מסה"כ ההכנסות השנתיות), בהתאמה.

לסיכום ניתוח התפלגות ההכנסות לתקופה הנסקרת, נביין כי הירידה המוחלטת והיחסית בהיקף ההכנסות נובעת מירידה ברווח ממכירת מקרקעין, דמי מפתח ודמי שכירות נטו (בשנת 1967 לא היו כלל רווחים ממקור זה) וזאת בעוד ההכנסות והרווחים מעסקות הון בקצרי מועד ממסלתיים נמשכו במשך כל התקופה הנסקרת, ואף עלו בשנת 1967. יצויין, כי למרות שעסקות במלוות קצרי מועד אינו ב"קו העיסוקים" המוגדר בחקנוח החברה, מנעה הפעילות בתחום הפיננסי האמור בשנים 1966 ו- 1967 ירידה ^{שנתית} יותר בהיקף ההכנסות ורווחי החברה. נזכור עוד כי שנים 1966 ו- 1967 היו שנים של מיתון בפעילות שוק המקרקעין והבניה בארץ, ועל רקע רמה פעילות זו יש להעריך את הירידה בהיקף ההכנסות והרווחים של "אזורים" בתקופה הנסקרת.

4. ניתוח השוואתי של הוצאות החברה בשנים 1965 - 1967

הוצאות החברה עלו ברציפות בתקופה הנסקרת מ- 56 אלף ל"י בשנת 1965, ל- 68 אלף ל"י בשנת 1966 (עליה של כ- 21%) ול- 116 אלף ל"י בשנת 1967 (עליה של כ- 107% לעומת ^{השנה} 1965). יצויין כי הגידול הרב בהוצאות בשנת 1967 נובע כחוצאה של ^{היקף} ^{ההוצאות} ^{השנה} ¹⁹⁶⁵ ריבית על מלוות מבנקים ומשיכות יתר, בהיקף של כ- 50 אלף ל"י, הוצאה שהיוותה כ- 43% מסה"כ ההוצאות באותה שנה ואשר לא הייתה בשנים 1965 ו- 1966 (ראה לוח 4).

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

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

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

... ..

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

לוח 6: התפלגות ההוצאות ליעדיהן לשנים 1965 - 1967 (ב"י ובאחוזים)

פירוט ההוצאות	שנת 1965 *			שנת 1966			שנת 1967		
	באלפי ל"י	באחוזים	מדד	באלפי ל"י	באחוזים	מדד	באלפי ל"י	באחוזים	מדד
הוצאות נהול וכלליות	40	71.4	100.0	68	100.0	170.0	55	47.4	137.5
ריבית על מלוות מבנקים ומשיכות יתר	-	-	-	-	-	-	50	43.1	-
מסים בגין מקרקעין שנמכרו בשנים קודמות	-	-	-	-	-	-	9	7.8	-
רהיטים וציוד משרדי**	-	-	-	-	-	-	2	1.7	-
הוצאות ייסוד החברה שנמחקו	16	28.6	100.0	-	-	-	-	-	-
סה"כ	56	100.0	100.0	68	100.0	121.4	116	100.0	207.1

המקור: דוחו"ת רווח והפסד לשנים 1965 - 1967.

* הנחונים לשנת 1965 מתייחסים לתקופה (7.4.64) ועד 31.12.65.

** נמחקו לשווי סמלי של 1 ל"י.

נחוני לוח 4 מראים כי הוצאות נהול וכלליות היו סעיף ההוצאה הגדול ביותר בכל התקופה הנסקרת ואף העיקרי בשנים 1965 ו-1966; בשנת 1965 הן הסתכמו בכ- 40 אלף ל"י (כ-71% מסה"כ ההוצאות באותה שנה), בשנת 1966 הגיעו לכ- 68 אלף ל"י (היינו עליה של כ-70% לעומת שנת 1965) ובשנת 1967 הסתכמו בכ- 55 אלף ל"י והיוו כ-47% מסה"כ ההוצאות באותה שנה *.

ההוצאות האחרות בתקופה הנסקרת היו מסים בגין מקרקעין שנמכרו, בסך של כ- 9 אלף ל"י (7.8% מסה"כ ההוצאות בשנת 1967) עבור מכירת מקרקעין בשנים קודמות, הוצאות יסוד (שנמחקו לאחר שנת 1965) שהסתכמו בשנת 1965 בכ- 16 אלף ל"י (כ-28.6% מסה"כ ההוצאות בשנה זו) ו"רהיטים וציוד משרדי" (פחת) בסך של כאלפיים ל"י (לשנת 1967).

לסיכום ניתוח ההוצאות בתקופה הנסקרת נציין כי הסיבה העיקרית לעליה במסה"כ ההוצאות בסוף התקופה (שנת 1967) לעומת היקף ההוצאות בשנת 1965, נובעת מעליה של הוצאות ריבית על מלוות מבנקים ומשיכות יתר, וזאת כחוצאה מעליה בהיקף סה"כ ההוצאות וצמצום בנזילות החברה בשנת 1967 לעומת השנים 1965 ו-1966.

* בדוחו"ת הכספיים של החברה אין פרטם נוספים על הרכבם ופירוטם של הוצאות הנהול של החברה.

(continued from page 50)

Disposal of	1967			1966			1965		
	and	and	and	and	and	and	and	and	and
Disposal of	40	77.4	0.000	40	100.0	0.000	57	47.4	2.000
Disposal of	-	-	-	-	-	-	50	47.4	-
Disposal of	-	-	-	-	-	-	0	7.7	-
Disposal of	-	-	-	-	-	-	5	7.7	-
Disposal of	10	27.6	100.0	-	-	-	-	-	-
Disposal of	50	100.0	0.000	50	100.0	0.000	115	100.0	1.000

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

1967 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968

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

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

2.

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

*
... ..
... ..

**
... ..
... ..

***
... ..

הסיבות לירידה הרצופה ברווחים מפעולות בשנים 1966 ו-1967 בהשוואה לרווחי שנת 1965
הן ירידה מחמדת בטה"כ הכנסות החברה (כמפורט בפרק "ניתוח השוואתי של הכנסות החברה
לשנים 1965 - 1967", עמ' 19 - 20 לעיל), והפחתה בעליה רצופה בטה"כ ההוצאות (כמפורט
בפרק "ניתוח השוואתי של הוצאות החברה לשנים 1965 - 1967", עמ' 21 - 23 לעיל). בפרקי
הניתוח הנ"ל צויין כי בעוד טה"כ ההוצאות עלו בכ-107 בשנת 1967 (בהשוואה לטה"כ
ההוצאות בשנת 1965), ירדו טה"כ ההכנסות באותו פרק זמן בכ-50.

טה"כ הרווח השנתי נטו (לאחר מסים והפרשות שונות) ^{ור} 2,537 אלף ל"י בשנת 1965
לכ-1,097 אלף ל"י בשנת 1966, היינו ירידה של כ-56.8 ואילו הרווחים נטו לשנת
1967 ירדו לכ-1,039 אלף ל"י, היינו ירידה של כ-5.3 לעומת הרווחים נטו בשנת
1966. הסיבה ^{זאת} לשיעור ירידה גבוה יותר ברווח נטו בשנת 1966 (לעומת שנת 1965),
לעומת שיעור הירידה ברווח ברוטו (לפני הפרשה למסים ושונות) באותם פרקי זמן,
נובעת מעליה בטה"כ ההפרשות למסים ושונות בשנת 1966 (כ-968 אלף ל"י) בהשוואה
לטה"כ ההפרשות למסים ושונות בשנת 1965 (כ-760 אלף ל"י) *.

הרווח מפעולות לטה"כ הנכסים ירד בשנת 1966 בכ-41, מ-12.39 בשנת 1965,
לכ-7.29 בשנת 1966, ואילו היחס רווח מפעולות לטה"כ הנכסים בשנת 1967 ירד
בכ-24.7 (לעומת שנת 1966) ^{22.9} לכדי 5.49 (ראה לוח 7).

לוח 7: נחונים וערכים נבחרים מדוחות רווח והפסד לשנים 1965 - 1967

31.12.67		31.12.66		31.12.65		
העליה (הירידה) באחוזים לעומת 31.12.66	באלפי ל"י <i>באלפי ל"י</i>	העליה (הירידה) באחוזים לעומת 31.12.65	באלפי ל"י <i>באלפי ל"י</i>	באלפי ל"י <i>באלפי ל"י</i>		
(20.7)	1,639	(37.4)	2,065	3,297	רווח שוטף (לפני הפרשות למסים ושונות)	
(5.3)	1,039	(56.8)	1,097	2,537	רווח לשנה נטו (לאחר הפרשה למסים ושונות)	
					רווח מפעולות לטה"כ הנכסים =	
(24.7)	5.49 %	(41.2)	7.29 %	12.39 %	(E.B.I.T. ^{ה.ב.י.ט.})	טה"כ הנכסים
(10.3)	3.48 %	(59.3)	3.88 %	9.54 %	רווח לטה"כ הנכסים (= $\frac{\text{רווח אחר מס}}{\text{טה"כ הנכסים}}$)	
					רווח (לפני הפרשות למסים ושונות) להון עצמי וקרנות =	
(19.9)	6.33 %	(36.3)	7.90 %	12.41 %	(= $\frac{\text{רווח לפני הפרשות למסים ושונות}}{\text{הון עצמי וקרנות}}$)	
					רווח (אחר הפרשות למסים ושונות) להון עצמי וקרנות =	
(4.3)	4.01 %	(56.1)	4.19 %	9.55 %	(= $\frac{\text{רווח אחר מסים ושונות}}{\text{הון עצמי וקרנות}}$)	

המקור: דוחות רווח והפסד.

* בדוחות החברה אין בנמצא פירוט ההפרשות השונות בשנות החשבון הנסקרות.

נחוני לוח 5 מראים עוד כי הרווח (לאחר מס) לסה"כ הנכסים ירד בשנת 1966 בכ-59.3%, מ-9.54% בשנת 1965 לכ-3.88% בשנת 1966, ואילו בשנת 1967 חלה ירידה נוספת של כ-10.3% ביחס זה, מ-3.88% בשנת 1966 ל-3.48% בשנת 1967.

הסיבות לירידה הרצופה ביחס "רווח לסה"כ הנכסים" נובעת מהעובדה שבמשך השנים הנסקרות ירד הרווח (לפני ו/או אחרי מס והפרשות) ואילו בסה"כ הנכסים של החברה חלה עליה (כמפורט בלוח 1 עמ' 15). מסיבה זו שיעורי הירידה ביחסים "רווח מפעולות לסה"כ הנכסים" ו"רווח לסה"כ הנכסים", גדולים משיעורי הירידה ברווח השוטף (לפני הפרשות למסים ושונות) וברווח לשנה נטו בשנים 1966 ו-1967 (ראה לוח 5).

הרווח (לפני הפרשות למסים ושונות) להון עצמי וקרנות אשר היה % 12.41 בשנת 1965, ירד בשנת 1966 בכ-36.3% ל-7.9%, ואילו שיעור הירידה בשנת 1967 היה % 19.9, מ-7.9% ב-1966 ל-6.33% בשנת 1967; בסה"כ שיעור הירידה ברווח (לפני הפרשות למסים ושונות) להון עצמי וקרנות בחקופה הנסקרת, הסתכם בכ-49%.

הרווח אחר הפרשות למסים ושונות להון עצמי וקרנות, ירד בשנת 1966 בכ-56.1%, מ-9.55% בשנת 1965 ל-4.19% בשנת 1966, ואילו שיעור הירידה בשנת 1967 היה % 4.1, מ-4.19% בשנת 1966 ל-4.01% בשנת 1967. הסיבה לירידה ברווח להון עצמי וקרנות ה' ירידה ברווח השנתי בשעורים הגדולים מהירידה בסה"כ הון עצמי וקרנות לחקופות המקבילות. להמחשה, בעוד שה' כ הון עצמי וקרנות ירד בכ-1.2% בשנת 1966 לעומת 56.8% (!), כמפורט בלוח 5 לעיל.

נחוח פיננסי

1. נחוח מדיניות הדוידנד

החברה חילקה בשנים 1965 ו-1966 דוידנד במזומן בשעור % 8 (ברוטו) על כל הון המניות ואילו בשנת 1967 שיעור הדוידנד שחולק הגיע ל-7% בלבד. החברה ניכחה במקור % 25 מסך חשלומי הדוידנד בעבור מס הכנסה. חשלומי הדוידנד בפועל פוצלו ע"י חשלומי דוידנד ביניים כדלקמן:

- (א) דוידנד ביניים בשעור % 4 שולם ב-9.5.1965.
- (ב) דוידנד סופי בשעור % 4 לתקופה המסתיימת ב-31.12.65 שולם ב-10.12.65.
- (ג) דוידנד ביניים בשעור % 4 שולם ב-19.7.66.
- (ד) דוידנד סופי בשעור % 4 לשנה המסתיימת ב-31.12.66 שולם ב-20.12.66.

* הדוידנד לשנת 1965 נחשב כדוידנד עבור התקופה שנמסתיימה ב-31.12.65, מאז תחילת פעולות החברה.

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

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

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

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

... ..

1.

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

- (a)
- (b)
- (c)
- (d)

... ..
... ..

הדוידנד בעבור שנת 1967, בשעור 7% שולם ב- 2.4.1968.

כל הדוידנדים שולמו מתוך רווחי החברה ו אולם, בעוד הדוידנד לתקופה שנסתיימה ב-31.12.65 חולק מתוך הרווחים השוטפים של החברה והיווה כ-65.9% מסה"כ רווחים אלה, בשנת 1966 היה הדוידנד השנתי שחולק גדול מסה"כ הרווחים השוטפים והיווה כ-125.3% מסה"כ הרווחים השוטפים (אחר מסים) לשנה זו. לפיכך השלום הדוידנד לשנה זו מומן בחלקו (כ-403 אלף ל"י) מיחרת הרווח לתקופה שנסתיימה ב- 31.12.65 (ראה לוח 8).

לוח 8 : תשלומי דוידנד והיקף ממונן מהרווח השנתי השוטף

שנה			(ב-ד-ט-ו)
1967	1966	1965	
7 %	8 %	8 %	דוידנד במזומן (ברוסו) להון מניות
1,750	2,000	2,000	דוידנד שחולק (ברוסו) במזומן (באלפי ל"י)
1,313	1,500	1,500	דוידנד נסו ששולם (אחר מס) (באלפי ל"י)
118.5 %	125.3 %	65.9 %	אחוז הדוידנד (ברוסו) במזומן מהרווח השנתי
274	403	-	סך תשלומי הדוידנד שמוננו מתוך יחרת רווח של שפה קודמת (באלפי ל"י)
361	635	1,037	יחרת הרווח שהועברה למאזן (באלפי ל"י)

המקור: דוחות החברה לשנים 1965 - 1967.

נוכח המשך הירידה ברווח מפעולות (לפני הפרשות למסים ושונות) גם בשנת 1967 (מ-2,065 אלף ל"י בשנת 1966 ל-1,639 אלף ל"י בשנת 1967, כמפורט בלוח 5) והצטמצמות יחרת הרווח במאזן לסוף שנת 1966 לכדי 635 אלף ל"י בלבד, חילקה החברה בשנת 1967 דוידנד במזומן בשעור 7% (ברוסו) בלבד, היינו, ירידה של כ-12.5% לעומת היקף הדוידנד לשנת 1966. אולם, למרות הירידה בשעור הדוידנד כנ"ל, נאלצה החברה לממן כ-274 אלף ל"י מהדוידנד שחולק מתוך רווחים לשנת 1965 (יחרת רווח לסוף שנת 1966), ולכן ירדה יחרת הרווח שהועברה למאזן, מ-635 אלף ל"י ב- 31.12.66 ל-361 אלף ל"י ב- 31.12.67.

הרווח נטו למניה הסתכם בכ-10.2% לתקופה שנסתיימה ב-31.12.65, ירד לכ-4.4% לשנת 1966, ולכ-4.1% לשנת 1967. הירידה ברווח נטו למניה נבעה מירידה ברווחים (נטו) של החברה ולא מעליה בהון המניות שלה. (ראה לוח 9).

לוח 9: צמצום שער לניחוח המניה

שנת 1967	שנת 1966	שנת 1965*	מדדים ויחסים לניחוח המניה
			רווח נטו למניה
4.1 %	4.4 %	10.2 %	(= $\frac{\text{רווח אחר הפרשות למסים ושונות}}{\text{הון מניות}}$)
			חשואת רווח נטו (אחר הפרשות למסים ושונות) לסה"כ ההשקעה
4.0 %	4.1 %	9.94 %	(= $\frac{\text{רווח נטו (אחר הפרשות למסים ושונות)}}{\text{הון עצמי וקרנות}}$)
77.5	77.5	101.0	שער המניה *** : הגבוה ביותר
63.9	69.0	74.0	הנמוך ביותר
			הערך הנכסי של המניה
103.5	104.6	106.2	(= $\frac{\text{סה"כ מאזן - התחייבויות שוטפות והפרשות}}{\text{סה"כ הון מניות}}$)
(3 3/4%)	(5%)	(13 3/4%)	שעור החשואה הכולל ****

* מחיחס לתקופה 7.4.64 - 31.12.65 .

** מחוסר נחונים לגבי הסכומים ששולמו בפועל כמס חברות ובגלל אי-התאמות בתחשיבים ^{המאזן} ההפרשות למסים בדו"חות החברה עם ההפרשות למסי חברות ומסי הכנסה (22.5% למס חברות ו-25% למס הכנסה), נלקח לצורך חישוב הרווח למניה הרווח אחר הפרשות למסים ושונות (מתוך הדו"חות הכספיים של החברה) במקום הרווח אחר מס חברות ולפני מס הכנסה, כמקובל.

*** השער הגבוה ביותר בשנת 1964 היה 124 והשער הנמוך ביותר היה 101.1 . בשנת 1968 (עד 21.10.68) השער הגבוה ביותר היה 78.5 והנמוך ביותר 59.6 .

**** פירוס התחשיבים של שעור החשואה הכולל ראה בנספח ס' (לוח 3) .

2. ANALYSIS

There are three main groups of data: 1. Data from the 1960-1961 season, 2. Data from the 1961-1962 season, 3. Data from the 1962-1963 season. The data are presented in the following table.

Table 1: Summary of Data

Year	1960-1961	1961-1962	1962-1963
Total number of observations	100	100	100
Number of observations with value 1	40	40	40
Number of observations with value 2	40	40	40
Number of observations with value 3	20	20	20
Number of observations with value 4	0	0	0
Number of observations with value 5	0	0	0
Number of observations with value 6	0	0	0
Number of observations with value 7	0	0	0
Number of observations with value 8	0	0	0
Number of observations with value 9	0	0	0
Number of observations with value 10	0	0	0

1. Data from the 1960-1961 season.

The data from the 1960-1961 season are presented in the following table. The data are presented in the following table.

2. Data from the 1961-1962 season.

3. Data from the 1962-1963 season.

1968, 1969 and 1970 "average" and each quarter follows: 1968, 1st Q = 27.51, 2d Q = 31.01, 3d Q = 34.01, 4th Q = 35.01, 1969, 1st Q = 31.51, 2d Q = 34.51, 3d Q = 37.51, 4th Q = 40.51, 1970, 1st Q = 35.51, 2d Q = 38.51, 3d Q = 41.51, 4th Q = 44.51.

1. The first part of the document is a letter from the author to the reader, dated 1971. It discusses the author's interest in the subject of the book and the reasons for writing it. The letter is signed by the author and dated 1971.

שעור החשואה הכולל למניית "אזורים" היה שלילי בשעור גבוה מאוד (יחסית) בתום שנת 1965, בעיקר עקב שער מניה נמוך יחסית (78.0) לסוף שנת 1965. נזכור כי החברה הכריזה על דוידנד (ברוטו) בשעור של 8% לתקופה שנסתיימה ב-31.12.65, אולם דוידנד זה היה למעשה דוידנד בשעור של פחות מ-6% (ברוטו) וזאת מאחר והוא בא בתום למעלה מ-1.5 שנה לאחר שהחברה החלה בפעילותה. שערי המניה לסוף שנת 1966 ו-1967 המשיכו לרדת, אולם בקצב איטי יותר (75.8 ב-31.12.66 ו-71.5 ב-31.12.67). ב-1.7.68 שער המניה של "אזורים" היה 60.2 ולפיכך שיעור החשואה הכולל של מניית "אזורים" הנסחרת בבורסה לניירות ערך בח"א היה ליום 1.7.68, בתום 4 שנות פעילות, שלילי בשיעור של 7.75%.

לסיכום הקרכת מנית "אזורים", נציין כי בעוד שעד עתה רווחיות המניה בעבור המשקיע הפוטנציאלי היתה נמוכה יחסית, יש לצפות (עקב הגאות בשווקי המקרקעין והבניה בשנת 1968) לעליה ברווחי החברה ובעיקר יש סיכוי סביר להכנסות גדולות בעיקר מפרויקטים המבוצעים ע"י "אזורים" בירושלים. יחד עם זאת, מימוש הוכניות ההשקעה של החברה דורשות שימוש באמצעים נזילים גדולים, מה שעלול לפגוע ביחירות הנזילות של החברה.

סיכום

בשנים 1964 - 1967 פעלה "אזורים" - הן לבדה והן במסגרת עסקות משותפות - בענפי המקרקעין, הבניה, השכרת רכוש והשקעות שונות. הפעילות בענף המקרקעין/בעיקר ברכישת קרקעות במקומות שונים בארץ, חכנון פרויקטים שונים לפתוח ובניה על שטחים אלה וכן מכירות מקרקעין (בעיקר בשנים 1965 ו-1966). לסוף שנת 1967 הסתכמו השקעות "אזורים" במקרקעין (כולל השתתפות בעסקות מקרקעין משותפות), לפי עלות, בכ-14.4 מליון ל"י (למעלה מ-45% מסה"כ מאזן החברה לאותה שנה).

בשטח הבניה, עד מחצית 1968 סיימה החברה בניתן של 224 יח"ד (שחלקן נמסר למשרד השכון) בדורה-נחניה; כ-230 יח"ד נוספות נמצאו בשלבי חכנון ובצוע בנחניה, בסחנה-לוד, ובירושלים.

מאז היווסדה ביצעה "אזורים" השקעות פיננסיות בהיקף ניכר, בעיקר במלוות קצרי מועד ממשלתיים, שהביאו לרווחים מהון ומריבית והיוו חלק ניכר מסה"כ הכנסותיה לתקופה הנדונה.

בתקופה 1964 - 1967 גדל הערך המאזני של נכסי החברה בכ-3.3 מליון ל"י, שהם כ-12% הגידול בהיקף המאזן בתקופה ^{הנבדקת} מלווה בעליית משקלן היחסי (וכן ערכן המוחלט) של סעיף "התחייבויות שוטפות והפרשות", ירידת משקלן היחסי של סה"כ הון עצמי וקרנות (ללא יתרת רווח) וירידה ביהרת הרווח לסופי שנה אשר מימנה חלק מהשלומי הדוידנד שחלקה החברה.

דוחו"ת המקורות והשמושים מראים כי מלוות קצרי מועד ^אהמשלתיים היו את המקור העיקרי בשנים 1966 ו-1967. השימוש העיקרי במקורות שעמדו לרשות החברה בשנים אלה, היה בהשקעות לרכישת מקרקעין.

הדוחו"ת הכספיים של החברה מראים כי בחקופה הנסקרת נרשמה ירידה מתמדת ברווחי החברה (לפני הפרשה למסים ושונות). מניתוח דוחו"ת אלה מסתבר שירידה זאת נובעת מגידול של כ-107% בהוצאות בעוד שסה"כ ההכנסות ירדו בחקופה הנסקרת בכ-48%. הסיבות לעליה בהוצאות היו עליה בהוצאות הנהול והכלליות (בשנים 1966 ו-1967) ועליה בהוצאות ריבית על מלוות מבנקים ומשיכוח יתר (בשנת 1967). הירידה בהכנסות נובעת בעיקר מירידה ניכרת במכירות "מקרקעין", דמי מפתח ודמי שכירות", בעוד הירידה בהכנסות מריבית ורווחי הון ממלוות קצרי מועד ממשלתיים היחה מתונה יותר.

הרווח מפעולות (לפני הפרשה למסים ושונות) לסה"כ הנכסים, ירד במשך החקופה הנסקרת, מ-12.4% בשנת 1965 ל-7.3% בשנת 1966 ול-5.5% בשנת 1967. הרווח (אחר הפרשות למסים ושונות) לסה"כ הון עצמי וקרנות ירד מ-9.5% בשנת 1965, ל-4.2% בשנת 1966 ול-4.0% בשנת 1967.

הקצבאות האגוז ביוניס אולי בשלבים אחרים, לא נכללו במחירי האגוזים (בשנת 1967)
החברה חלקה בשנים 1965 ו-1966 דוידנד במזומן בשעור 8% (ברוטו). כל הדוידנדים שולמו מתוך רווחי החברה אולם בעוד הדוידנד עבור החקופה שנסתיימה ב-31.12.65 חולק מתוך רווחיה השוטפים של החברה, והיווה כ-66% מסה"כ רווחים אלה, בשנים 1966 ו-1967 היה הדוידנד השנתי גדול מסה"כ הרווח השוטף השנתי ולפיכך מומן חלק מהדוידנד לשנים אלה מיתרת הרווח לחקופה שנסתיימה ב-31.12.65. בהתאם לכך יתרת הרווח לסופי שנה, הלכה והצטמצמה במשך החקופה הנסקרת, והסתכמה בכ-360 אלף ל"י לסוף שנת 1967.

הרווח נטו למניה ירד בחקופה הנסקרת מ-10.2% לשנת 1965, ל-4.4% לשנת 1966, ול-4.1% לשנת 1967. שערי המניה היומיים ירדו מתחת לפארי (החל מתחילת 1965) והתנודות בשערים (הפער בין השער היומי הנכוה ביותר לשער היומי הנמוך ביותר) גדלו בשנים 1966 ו-1967 בהשוואה לשנת 1965, והערך הנכסי של מנית "אזורים" ירד במשך החקופה מכ-106% לכ-103%. שעור התשואה הכולל של מניות החברה לחקופה של 4 שנות פעילות (1.7.64 - 1.7.68) היה שלילי בשיעור של כ-7.75%, ואילו שיעור התשואה הכולל ל-31.12.67 היה שלילי בשעור של 3.75%.

נציין עוד כי מאחר והדוחו"ת השנתיים של החברה (ובעיקר דוחו"ת הרווח והפסד) לא היו מפורטים במידה מספקת, נמנעה מאיתנו האפשרות לדון ולנתח בפירוט רב יותר את פעילות החברה לחקופה הנסקרת.

תיאור הקרקעות שנרכשו מאת הכשרת הישוב בע"מ ושיכון ופיתוח בע"מ *

1. הקרקעות שנרכשו מאת הכשרת הישוב

(תמורת 2,500,000 מניות רגילות א' ו- 250,000 מניות רגילות בנות
-10 ל"א).

(א) 9 חלקות מפורזות בגוש 11191 ברוממה על הר הכרמל במרחק של
מאות מ"מ אחד מאחוזה, בשטח כולל של 7.251 מ"ר.

(ב) חלקה 105 בגוש 30037 בת 1.890 מ"ר הנמצאת בחוף חצר השק"ם
ברח' הלל, בירושלים.

(ג) 55 חלקות מפורזות בגושים 10007, 10008 ו- 10010 בחפצי-בה,
מערבית לחדרה בשטח כולל של 107 דונם לערך.

(ד) 25 דונם בגושים 6139 ו- 6141 בכפר-שלם בתל-אביב.

(ה) חלק מבית משותף שנמצא ברח' המלך ג'ורג' 21 פינת רח' בן-יהודה
23 בירושלים.

(ו) חלק מבית משותף הנמצא ברח' בן-יהודה 15/13 פינת מרדכי בן הלל
הכהן 16/14 ופינת שמאי 9/7 בירושלים.

(ז) בית מגורים בין 2 קומות ברח' פלמ"ח שכונת רוממה הר הכרמל
חיפה חלקה 64 בגוש 11191.

(ח) בית מגורים בין 2 קומות ברח' פלמ"ח שכונת רוממה הר הכרמל
חיפה חלקה 93 בגוש 11191.

* תמורת העברת 5,000,000 מניות רגילות א' ו- ב' בנות -1 ל"א וכן
500,000 מניות רגילות בנות -10 ל"א.

(ט) בית מגורים בין 2 קומות ברח' פלמ"ח שכונת רוממה הר הכרמל
חיפה חלקה 94 בגוש 11191 .

(י) שלוש חנויות ברח' הצלפים מס' 2 בשכונת רוממה חיפה.

(יא) 40 % מושעה מחלקת קרקע פנויה בת 16 דונם באזור התעשייה
בת-ים המהווה חלק מחלקה 13 בגוש 7122 .

קרקעות שנרכשו מאת שיכון ופיתוח

2.

(חמורת 2,500,000 מניות רגילות ב' ו- 250,000 מניות רגילות
בנות -10 ל" כ"א) .

(א) שטח רצוף של 200 דונם בגושים 7932 ו- 7941 הנמצאים בדרום
נחניה, מערבית לכביש תל-אביב - נחניה כ- 7 ק"מ ממרכז
העיר .

(ב) 21 דונם בגוש 6146 בכפר-שלם תל-אביב.

- (a) The Board of Directors of the Corporation shall have the right to declare dividends on the common stock of the Corporation out of the assets of the Corporation.
- (b) The Board of Directors of the Corporation shall have the right to declare dividends on the common stock of the Corporation out of the assets of the Corporation.
- (c) The Board of Directors of the Corporation shall have the right to declare dividends on the common stock of the Corporation out of the assets of the Corporation.

2. Dividend Payout Ratio

- (a) The Board of Directors of the Corporation shall have the right to declare dividends on the common stock of the Corporation out of the assets of the Corporation.
- (b) The Board of Directors of the Corporation shall have the right to declare dividends on the common stock of the Corporation out of the assets of the Corporation.
- (c) The Board of Directors of the Corporation shall have the right to declare dividends on the common stock of the Corporation out of the assets of the Corporation.

תאריכי הוקצאות

1. 7.4.64 - הוקצו 2,500,000 מניות רגילות א' בנות -1 ל"י כל אחת, (לחברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ), ו- 2,500,000 מניות רגילות ב' בנות -1 ל"י כל אחת (לחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ). המניות הוקצו לחברות בפארי. תמורתן שולמה בקרקעות. פירוט הקרקעות בנספח א'.
2. 5.5.64 - הוקצו 600,000 מניות רגילות על שם בנות -10 ל"י כל אחת. תמורתן שולמה במזומנים. הסכום ששולם במזומנים לכל מניה היה 10.30 ל"י.
3. 10.5.64 - הוקצו 60,000 מניות רגילות על שם בנות -10 ל"י כל אחת, תמורתן 10.30 ל"י כל אחת.
4. 27.5.64 - הוקצו 165,000 מניות רגילות על שם בנות -10 ל"י כל אחת. הסכום ששולם 10.30 ל"י כל אחת.
5. 15.12.64 - הוקצו 575,000 מניות רגילות בנות -10 ל"י כל אחת. הסכום ששולם על מניה -11 ל"י כל אחת.
6. טה"כ כל המניות בנות -10 ל"י כל אחת שהוקצו -2,000,000.

רשימת המחזיקים במניות הרגילות בנות -10 ל"י כ"א

של חברת "אזורים" *

מניות	565,888	1. החברה לרשומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ
"	275,000	2. כלל (נהול ונאמנות) (1965) בע"מ
"	249,450	3. שכון ופתוח לישראל בע"מ
"	101,100	4. ישראל אינוסטורס קורפורשן
"	100,750	5. חברה להשקעות של בנק לפתוח העשיה בישראל בע"מ
"	100,000	6. משקיעים אנגלו-ישראליים בע"מ
"	100,000	7. אי.פי.פי. חברה כלכלית לישראל בע"מ
"	92,792	8. חברה לרשומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ
"	56,950	9. רשות החברות הממשלתיות
"	55,000	10. חברה להשקעות של בנק הפועלים בע"מ
"	50,000	11. חברה להשקעות של בנק לאומי לישראל בע"מ
"	44,343	12. חברת הכשרה הישוב בישראל בע"מ
"	44,000	13. מניב - חברה להשקעות בע"מ
"	40,000	14. ישראל דבלופמנט קורפורשן
"	25,000	15. גזית אינקורפורט
"	25,000	16. דקו חברה להשקעות בע"מ
"	25,000	17. ישרום אינבסטמנט קומפני
"	24,146	18. בנק לפתוח ולמשכנתאות
"	10,000	19. גמול חברה להשקעות בע"מ
"	5,657	20. החברה לפתוח טבריה בע"מ
"	3,300	21. אליהו נסים
"	1,708	22. מהב, מימון השקעות ובטוח בע"מ
"	900	23. שמעון בריזון
"	524	24. אלכסנדר כץ
"	500	25. שפר יצחק
"	400	26. הנרי צמרמן
"	365	27. חיים שלנק
"	326	28. ישעיהו טרינצר
"	244	29. גבריאל קדוש
"	218	30. צפורה מילשטיין
"	200	31. שמואל ויסבר
"	200	32. חנה לויין
"	150	33. בינו אליהו
"	146	34. ברודנר יצחק
"	119	35. אריה הרשקוביץ
"	100	36. יעקוב גולדברג
"	100	37. ד"ר יעקב רבין
"	100	38. רשומי בנק אגוד
"	70	39. משה שניצקי
"	67	40. רחמים כהן

מניות	30
"	30
"	25
"	19
"	18
"	13
"	10
"	7
"	6
"	6
"	6
"	6
"	3
"	2
"	1
"	1
"	1
"	1
"	1
מניות	2,000,000

41.	שבטאי אבשלום
42.	עליזה רוט
43.	דניאל דוידסקי
44.	יוסף עשור
45.	אילן כהן
46.	רחל כהן שושני
47.	אלקין זלמן
48.	דוד שנהב
49.	חביבה טמיר
50.	אילה מלומד
51.	יהודיה מלמד
52.	רוח מנדלסון
53.	חיים מימרן
54.	רחל כהן
55.	עמינדב אשבל
56.	א.ל. - דולצ'ין
57.	טפחות בנק למשכנתאות בע"מ
58.	מרים נדף
59.	עמידר חברה לאומות לשיכון עולים בע"מ
60.	ל.א. פינקוס

Table 1

10.	1.00000000	100	1.0000
20.	0.99999999	100	0.9999
30.	0.99999998	100	0.9999
40.	0.99999997	100	0.9999
50.	0.99999996	100	0.9999
60.	0.99999995	100	0.9999
70.	0.99999994	100	0.9999
80.	0.99999993	100	0.9999
90.	0.99999992	100	0.9999
100.	0.99999991	100	0.9999
110.	0.99999990	100	0.9999
120.	0.99999989	100	0.9999
130.	0.99999988	100	0.9999
140.	0.99999987	100	0.9999
150.	0.99999986	100	0.9999
160.	0.99999985	100	0.9999
170.	0.99999984	100	0.9999
180.	0.99999983	100	0.9999
190.	0.99999982	100	0.9999
200.	0.99999981	100	0.9999
210.	0.99999980	100	0.9999
220.	0.99999979	100	0.9999
230.	0.99999978	100	0.9999
240.	0.99999977	100	0.9999
250.	0.99999976	100	0.9999
260.	0.99999975	100	0.9999
270.	0.99999974	100	0.9999
280.	0.99999973	100	0.9999
290.	0.99999972	100	0.9999
300.	0.99999971	100	0.9999
310.	0.99999970	100	0.9999
320.	0.99999969	100	0.9999
330.	0.99999968	100	0.9999
340.	0.99999967	100	0.9999
350.	0.99999966	100	0.9999
360.	0.99999965	100	0.9999
370.	0.99999964	100	0.9999
380.	0.99999963	100	0.9999
390.	0.99999962	100	0.9999
400.	0.99999961	100	0.9999
410.	0.99999960	100	0.9999
420.	0.99999959	100	0.9999
430.	0.99999958	100	0.9999
440.	0.99999957	100	0.9999
450.	0.99999956	100	0.9999
460.	0.99999955	100	0.9999
470.	0.99999954	100	0.9999
480.	0.99999953	100	0.9999
490.	0.99999952	100	0.9999
500.	0.99999951	100	0.9999
510.	0.99999950	100	0.9999
520.	0.99999949	100	0.9999
530.	0.99999948	100	0.9999
540.	0.99999947	100	0.9999
550.	0.99999946	100	0.9999
560.	0.99999945	100	0.9999
570.	0.99999944	100	0.9999
580.	0.99999943	100	0.9999
590.	0.99999942	100	0.9999
600.	0.99999941	100	0.9999
610.	0.99999940	100	0.9999
620.	0.99999939	100	0.9999
630.	0.99999938	100	0.9999
640.	0.99999937	100	0.9999
650.	0.99999936	100	0.9999
660.	0.99999935	100	0.9999
670.	0.99999934	100	0.9999
680.	0.99999933	100	0.9999
690.	0.99999932	100	0.9999
700.	0.99999931	100	0.9999
710.	0.99999930	100	0.9999
720.	0.99999929	100	0.9999
730.	0.99999928	100	0.9999
740.	0.99999927	100	0.9999
750.	0.99999926	100	0.9999
760.	0.99999925	100	0.9999
770.	0.99999924	100	0.9999
780.	0.99999923	100	0.9999
790.	0.99999922	100	0.9999
800.	0.99999921	100	0.9999
810.	0.99999920	100	0.9999
820.	0.99999919	100	0.9999
830.	0.99999918	100	0.9999
840.	0.99999917	100	0.9999
850.	0.99999916	100	0.9999
860.	0.99999915	100	0.9999
870.	0.99999914	100	0.9999
880.	0.99999913	100	0.9999
890.	0.99999912	100	0.9999
900.	0.99999911	100	0.9999
910.	0.99999910	100	0.9999
920.	0.99999909	100	0.9999
930.	0.99999908	100	0.9999
940.	0.99999907	100	0.9999
950.	0.99999906	100	0.9999
960.	0.99999905	100	0.9999
970.	0.99999904	100	0.9999
980.	0.99999903	100	0.9999
990.	0.99999902	100	0.9999
1000.	0.99999901	100	0.9999

Table 1

Table 1

הבעלות והשליטה של מדינת ישראל בחברת "אזורים" *
(בל"י)

(א) במניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א

שליטה ***	בעלות **	
—	165,000	"דקו" חברה להשקעות בע"מ
—	550,000	החברה להשקעות של בנק לפתוח התעשיה בישראל בע"מ
10	5	טפחות בנק למשכנתאות בע"מ
440,000	440,000	"מניב" חברה להשקעות בע"מ
10	8	עמידר חברה לאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
560,950	560,950	רשות החברות הממשלתיות באוצר
2,494,500	2,340,000	שיכון ופתוח לישראל בע"מ
3,495,470	4,955,963	סה"כ (במניות בנות 10 ל"י כ"א)

(ב) במניות רגילות א' בנות 1 ל"י כ"א

2,500,000 ל"י	2,350,000 ל"י	שכון ופתוח לישראל בע"מ
5,995,470 ל"י	6,300,963 ל"י	סה"כ

* הנהוגים על הבעלות והשליטה מתוך "דין וחשבון על החברות הממשלתיות והשקעות הממשלה במניות" דו"ח מס' 6, דצמבר 1967.

** הבעלות חושבה לפי סך המניות הנפרע של "אזורים" שבידי ממשלת ישראל באמצעות השקעותיה (של ממשלת ישראל) בחברות השונות להאריך 3/67.

*** השליטה חושבה על ידיקת מידת השליטה של הממשלה ב"אזורים", הנקנית בגין השקעותיה של הממשלה בחברות אלה (להלן "חברות אס") כדלקמן: יש ובעלות של חברות האם על הון המניות הנפרע של "אזורים" אינו מקנה כל שליטה לממשלת ישראל בחברת "אזורים" בגין השקעותיה אלה, וזאת בגלל מעוט הון המניות הנפרע שבידי הממשלה או בגלל תקנות החברה ביחס לזכויות המניות השונות (דקו - חברה להשקעות בע"מ, והחברה להשקעות של בנק לפתוח התעשיה בישראל בע"מ) ; ויש כאשר בגין בעלות ושליטה של הממשלה על רוב הון המניות בחברת האם או בגלל תקנות זכויות המניות המקנות זכויות שליטה פרופורצ-יונליות לזכויות בעלות, יש לממשלת ישראל שליטה יחסית (או יותר מיחסית) להון המניות הנפרע שבבעלותה (שיכון ופתוח לישראל בע"מ, רשות החברות הממשלתיות באוצר, "מניב" - חברה להשקעות בע"מ, "טפחות" ו"עמידר").

Summary of the results of the survey of the

(a) Summary of the results of the survey of the

	Number of	Number of
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

(b) Summary of the results of the survey of the

.....		
.....		

.....

.....

.....

הבהרות :

1. "דקו" חברה להשקעות בע"מ, הינה בשליטתה של "החברה להשקעות של בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ" (בעלת כ-77% מהון המניות הנפרע). בחברה להשקעות של בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ, יש למדינת ישראל כ-55% מהון המניות הנפרע של החברה. בהתאם לאמור לעיל, הבעלות של מדינת ישראל בחברה "דקו" מטתכמת בכ- 185,000 ל"י במניות בנות -10 ל"י כ"א.
2. החברה להשקעות של בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ, הינה חברה בת של בנק לפתוח התעשייה בישראל, שבו יש לממשלה כ-55% מהון המניות הנפרע, אולם רק כ-26% מהמניות הרגילות א" המקנות שליטה בחברה.
3. ב"ספחות" בנק למשכנתאות בע"מ, יש למדינת ישראל בעלות של כ-45% מהון המניות הנפרע. למדינת ישראל אין שליטה בחברה זו ; נציגיה - 5 מחוך 12 חברי הדירקטוריון של החברה.
4. "מניב" חברה להשקעות בע"מ, הינה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של מדינת ישראל.
5. עמידר - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ, מחזיקה במניה רגילה בת -10 ל"י בחברת "אזורים". למדינת ישראל (באמצעות משרד השיכון) בעלות על כ-75% מהון המניות הנפרע בחברה, ומכאן שיש לה שליטה בחברת עמידר.
6. בשיכון ופתוח לישראל בע"מ יש למדינת ישראל בעלות על כ-94% מהון המניות הנפרע, מזה כ-77% ישירות ע"י השקעות המדינה במניות החברה, וכ-17% באמצעות חברה עמידר (בה יש למדינת ישראל כ-75% מהון המניות הנפרע של חברה זו).

דו"ח המקורות והשמושים לתקופה המסתיימת ב- 31.12.65א. המקורות

דו"ח המקורות והשמושים לתקופה המסתיימת ב- 31.12.65 מתייחס לפעילות "אזורים" בתקופה שמאז יסוד החברה (7.4.64) ועד 31.12.65.

המקורות שעמדו לרשות החברה עם היוסדה היו: 25 מליון ל"י (שהם כ-94% מסה"כ המקורות) - הון מניות, כ-520 אלף ל"י (כ-2% מסה"כ המקורות) - קרן הפרמיה מהנפקת המניות (נטו), כ-1,037 אלף ל"י (כ-3.9% מסה"כ המקורות) - יתרת הרווח לתקופה הנדונה, וכ-33 אלף ל"י (0.1%) - זכאים והפרשות שונות.

ב. השמושים

כ-9.6 מליון ל"י, שהם כ-36% מסה"כ המקורות שעמדו לרשות "אזורים" בתקופה הנסקרת, הושקעו במלוות קצרי מועד ממשלתיים (לפי עלות). כ-8.2 מליון ל"י, שהם כ-30.8% מסה"כ המקורות, שעמדו לרשות החברה במשך התקופה הנסקרת, שמשו לרכישת מקרקעין.

כ-5.1 מליון ל"י, שהם כ-19.1% מסה"כ המקורות שמשו לבצוע פעולות שונות בתחום רכישת זכויות במקרקעין, רכישת מניות בחברות מקרקעין ועיסקות שונות במקרקעין כמפורט להלן:

(א) כ-2 מליון ל"י (7.6% מסה"כ המקורות) שמשו למקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין.

(ב) כ-1.8 מליון ל"י (6.9% מסה"כ המקורות) שמשו לממון חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין לזמן בינוני.

(ג) כ-0.9 מליון ל"י (3.4% מסה"כ המקורות) שמשו לממון חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין לזמן קצר.

(ד) כ-0.3 מליון ל"י (1.2% מסה"כ המקורות) שמשו לתשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין.

(ה) כ-0.26 מליון ל"י (כ-1.0% מסה"כ המקורות) שמשו להרחבת חשבון הפקדונות, החובות בקשר עם עסקות מקרקעין, ומקדמות ע"ח בניה (ראה פירוט בלוח המצורף).

דו"ח מקורות ושימושים לתקופה המסתיימת ב- 31.12.65 *

(בל"י ובאחוזים)

באחוזים		בל"י		
שמושים	מקורות	שימושים	מקורות	
				<u>רכוש קבוע</u>
1.2		324,000		חשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין
30.8		8,188,369		<u>מקרקעין</u>
6.9		1,827,520		חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן בינוני)
3.4		920,000		מקדונות זמן בינוני
				<u>רכוש שוטף</u>
3.4		913,760		חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין
				ריבית שהצטברה על מלוות קצרי מועד ממשלתיים
1.0		261,858		מקדונות, חובות בקשר עם עסקות מקרקעין ומקדמה
				ע"ח בניה
36.0		9,569,756		מילוות קצרי מועד ממשלתיים לפי העלות
0.5		132,098		יתרת חובה
7.6		2,013,504		מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין
7.6		2,000,000		מקדמה ע"ח בניה
1.6		439,054		מזומנים בקופה ובבנקים
				<u>הון וקרנות</u>
	94.0		25,000,000	הון מניות (רשום מוגזק ונפרע במלואו)
	2.0		519,680	קרן פרמיה מהנפקת מניות (בנכוי הוצאות הנפקה)
	3.9		1,037,378	יתרה מחשבון רווח והפסד
				<u>התחייבויות שוטפות והפרשות</u>
	0.1		32,861	זכאים והפרשות
100.0	100.0	26,589,919	26,589,919	ס ה " כ

* בהעדר נתונים לסוף 1964 מוגש דו"ח מקורות ושימושים לתקופה שמתאריך התאגדות החברה (7.4.64) ועד 31.12.65. המקורות והשימושים הוצגו עפ"י מיון מחדש מתוך המאזן ליום 31.12.66 וזאת לנוחיות השואח המקורות והשימושים בשנה זו, עם המקורות והשימושים בשנים 1966 ו- 1967.

דו"ח מקורות ושימושים לשנת 1966א. המקורות

דו"ח מקורות ושימושים לשנה המסתיימת ב- 31.12.66 מראה כי כ- 3,448 אלף ל"י (שהם כ- 37.9 מסה"כ המקורות שעמדו לרשות החברה במשך השנה), מקורם בהמרתם למזומנים של מלוות קצרי מועד ממשלתיים. כ- 2,208 (שהם כ- 24.3%) מקורם בהגדלת חשבונות הזכאים וההפרשות, כמליון ל"י (שהם כ- 11.0%) נבעו מתקבולי ריבית (על חובות של משתתפים בעסקות משותפות), כ- 938 אלף ל"י (שהם כ- 10.3%) נבעו מקבלת מקדמות ^{26.2} עם עסקות מקרקעין, כ- 914 אלף ל"י (שהם כ- 10.0%) נבעו מירידה בחשבון חייבים (לזמן קצר) בקשר עם עסקות מקרקעין.

ב. השימושים

2,879 אלף ל"י, שהם כ- 31.6 מסה"כ המקורות שעמדו לרשות החברה במשך השנה, מימנו תשלומי חובות של משתתפים בעסקות משותפות, כ- 2,500 אלף ל"י (כ- 27.5 מסה"כ המקורות) שמשו להפקדת פקדונות (לרבות פקדון בידי החשב הכללי), כ- 2,390 אלף ל"י (שהם כ- 26.3 מסה"כ המקורות) שמשו לרכישת מקרקעין, כ- 588 אלף ל"י (שהם כ- 6.5%) מימנו תשלומים ע"ה מניות בחברות מקרקעין, וכ- 403 אלף ל"י (שהם כ- 4.4%) מתוך יתרת הרווח משנים קודמות, מימנו את תשלומי הדוידנד והמסים של החברה לשנת 1966. (ראה פירוט בלוח המצורף).

דו"ח מקורות ושימושים לשנת 1966 (בל"י ובאחוזים)

באחוזים		בל"י		
שמושים	מקורות	שמושים	מקורות	
0.1		1,351		רהיטים וציוד משרדי
6.5		588,210		תשלומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין
26.3		2,390,817		מקרקעין
31.6		2,878,600		חובות של משתתפים בעסקות משותפות (זמן בינוני) *
	3.5		319,014	חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן בינוני)
	2.0		185,000	פקדונות (זמן בינוני)
	10.0		913,760	חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן קצר)
1.8		168,008		חייבים אחרים ויחרות חובה וריבית שהצטברה על פקדונות וחובות המגיעים לחברה * *
	37.9		3,448,623	מלוות קצרי מועד ממשלתיים, לפי העלות
27.5		2,500,000		פקדונות (לרבות פקדון בידי החשב הכללי)
	10.3		938,164	מקדמות בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין
	11.0		1,000,000	מקדמה ע"ח בניה
0.9		80,645		מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי ובקופה
4.4		402,734		יחרת רווח
	24.3		2,207,804	זכאים והפרשות (כולל חוב למלווה קליטה)
	1.0		86,000	ריבית (על חובות של משתתפים בעסקות משותפות)
0.9		88,000		התחייבות בגין מס קליטה לשנים 1965, 1966 ו- 1967 (הערה 6 במאזן 1966 והערה 5 במאזן 1967)
100.0	100.0	9,098,365	9,098,365	ס ה " ב

* כולל ריבית שהצטברה על חובות אלה לשנת 1966 (בהתאם להערה 3 במאזן לשנת 1966).

* * במאזן לשנת 1966 סעיף זה הופיע בשם: "ריבית שהצטברה על מלוות קצרי מועד ממשלתיים,

פקדונות, חובות בקשר עם עסקות מקרקעין, מקדמה ע"ח בניה ויחרת חובה".

STATE OF NEW YORK

	1944		1945	
	Actual	Budget	Actual	Budget
General Fund		100,000		100,000
Highway Fund		10,000		10,000
Water Fund		10,000		10,000
Public Works Fund		10,000		10,000
Public Health Fund		10,000		10,000
Public Safety Fund		10,000		10,000
Public Education Fund		10,000		10,000
Public Welfare Fund		10,000		10,000
Public Housing Fund		10,000		10,000
Public Utilities Fund		10,000		10,000
Public Transportation Fund		10,000		10,000
Public Buildings Fund		10,000		10,000
Public Parks Fund		10,000		10,000
Public Libraries Fund		10,000		10,000
Public Museums Fund		10,000		10,000
Public Archives Fund		10,000		10,000
Public Records Fund		10,000		10,000
Public Printing Fund		10,000		10,000
Public Information Fund		10,000		10,000
Public Relations Fund		10,000		10,000
Public Affairs Fund		10,000		10,000
Public Policy Fund		10,000		10,000
Public Administration Fund		10,000		10,000
Public Management Fund		10,000		10,000
Public Finance Fund		10,000		10,000
Public Accounting Fund		10,000		10,000
Public Auditing Fund		10,000		10,000
Public Inspection Fund		10,000		10,000
Public Investigation Fund		10,000		10,000
Public Prosecution Fund		10,000		10,000
Public Defense Fund		10,000		10,000
Public Representation Fund		10,000		10,000
Public Litigation Fund		10,000		10,000
Public Arbitration Fund		10,000		10,000
Public Mediation Fund		10,000		10,000
Public Conciliation Fund		10,000		10,000
Public Reconciliation Fund		10,000		10,000
Public Settlement Fund		10,000		10,000
Public Arbitration Fund		10,000		10,000
Public Mediation Fund		10,000		10,000
Public Conciliation Fund		10,000		10,000
Public Reconciliation Fund		10,000		10,000
Public Settlement Fund		10,000		10,000

The following table shows the actual and budgeted figures for the various funds of the State of New York for the years 1944 and 1945. The figures are in thousands of dollars.

דו"ח מקורות ושימושים לשנת 1967א. המקורות

דו"ח המקורות והשימושים לשנה המסתיימת ב- 31.12.67 מראה כי כ- 6,121 אלף ל"י, שהם כ- 50.2 מסה"כ המקורות שעמדו לרשות החברה במשך השנה, מקורם בהמרתם של מלוות קצרי מועד ממשלתיים למזומנים. כ- 2,131 אלף ל"י (שהם כ- 17.5 מסה"כ המקורות) נובעים מצמצום החובות של המשתתפים בעסקות משותפות (לזמן בינוני), 1,846 אלף ל"י (שהם כ- 15.1 מסה"כ המקורות) מקורם מהרחבה בחשבון "זכאים והפרשות", כמליון ל"י (שהם כ- 8.2 מסה"כ המקורות) מקורם בבטול חשבון המקדמה ע"ח בניה (משנה קודמת) וכ- 683 אלף ל"י (שהם כ- 5.6 מסה"כ המקורות) נובעים מצמצום חשבון החייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (לזמן בינוני).

ב. השימושים

3,808 ל"י שהם כ- 31.3 מסה"כ המקורות שעמדו לרשות החברה במשך השנה שמשו לרכישות מקרקעין, כ- 2,999 אלף ל"י שהם כ- 24.6 מסה"כ המקורות מימנו תשלומי חובות של משתתפים בעסקות משותפות, 1,573 אלף ל"י (שהם כ- 12.9 מסה"כ המקורות) שמשו לממון סעיף "חייבים אחרים ויתרות חובה וריבית שהצטברה על פקדונות וחובות המגיעים לחברה", 1,428 אלף ל"י (שהם כ- 11.7 מסה"כ המקורות) שמשו לתשלום מקדמות בקשר עם עסקות מקרקעין (ראה פירוט בלוח המצורף).

דו"ח מקורות ושימושים לשנת 1967 (בל"י ובאחוזים)

באחוזים		בל"י		פ י ט י ם
שמושים	מקורות	שמושים	מקורות	
0.5		52,654		משרד החברה, לפי עלות
	0.1		1,350	רהיטים וציוד משרדי
1.5		185,364		ניירות ערך, לפי עלות
0.7		90,000		חשומים ע"ח מניות בחברות מקרקעין
31.3		3,807,645		מקרקעין
	17.5		2,131,045	חובות של משתתפים בעסקות משותפות (זמן בינוני)
	5.6		683,998	חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן בינוני)
	3.3		397,500	פקדונות (זמן בינוני)
24.6		2,999,358		חובות של משתתפים בעסקות משותפות (זמן קצר)
6.3		764,272		חייבים בקשר עם עסקות מקרקעין (זמן קצר)
12.9		1,572,921		חייבים אחרים ויתרות חובה וריבית שהצטברה על פקדונות וחובות המגיעים לחברה
	50.2		6,121,133	מלוות קצרי מועד ממשלתיים, לפי עלות
4.6		562,500		פקדונות (לרבות פקדון בידי החשב הכללי)
11.7		1,427,674		מקדמות בקשר עם רכישה זכויות מקרקעין
	8.2		1,000,000	מקדמה ע"ח בניה
3.1		377,599		מזומנים בבנקים, אצל החשב הכללי ובקופה
2.2		273,188		יתרת הרווח
	15.1		1,864,131	זכאים והפרשות (כולל חוב למלווה קליטה)
0.6		68,000		ריבית(על חובות של משתתפים בעסקות משותפות) התחייבות בגין מס קליטה לשנים 1965 - 1967
100.0	100.0	12,181,175	12,181,175	סה"כ

בגורל מילר

עלות ההון המוצע בשנים 1965 - 1967

סה"כ חשלומים בשנים 1965- 1967	שנת 1967	שנת 1966	שנת 1965 (להקופה -7.4.64 (31.12.65))	
50,000	50,000	-	-	(1) סה"כ חשלומי ריבית
				(2) סה"כ דייוידנד מוצע במזומן (ברוטו)
5,750,000	1,750,000	2,000,000	2,000,000	(3) סה"כ הוצאות מימון (1 + 2)
5,800,000	1,800,000	2,000,000	2,000,000	(4) סה"כ הון עצמי וקרנות
-	25,881,136	26,154,324	26,557,058	(5) עלות הון ממוצעת
-	6.95 %	7.64 %	7.53 %	$\left(100 \% \times \frac{(3)}{(4)} \right)$
				(6) שער דייוידנד במזומן להון עצמי (ברוטו)
-	7 %	8 %	8 %	$\left(\frac{\text{סה"כ הון עצמי (הון מניות)}}{\text{דייוידנד במזומן (ברוטו)}} \right)$
-	6.76 %	7.64 %	7.53 %	(7) הדייוידנד במזומן להון עצמי וקרנות $\Rightarrow \left(\frac{(2)}{(4)} \right)$

TABLE 1. SUMMARY OF DATA FOR THE YEAR 1961

Category	1961	1960	1959	1958
1. Total population	1,000,000	950,000	900,000	850,000
2. Total population in urban areas	500,000	450,000	400,000	350,000
3. Total population in rural areas	500,000	500,000	500,000	500,000
4. Total population in the capital city	100,000	90,000	80,000	70,000
5. Total population in the rest of the country	400,000	410,000	420,000	430,000
6. Total population in the rest of the country (excluding the capital city)	300,000	320,000	320,000	330,000
7. Total population in the rest of the country (excluding the capital city and the rest of the country)	100,000	90,000	80,000	70,000
8. Total population in the rest of the country (excluding the capital city and the rest of the country)	100,000	90,000	80,000	70,000
9. Total population in the rest of the country (excluding the capital city and the rest of the country)	100,000	90,000	80,000	70,000
10. Total population in the rest of the country (excluding the capital city and the rest of the country)	100,000	90,000	80,000	70,000

חשוב שער התשואה הכולל למניות החברה הנסחרות בבורסה *

חשוב שער התשואה הכולל של מניות "אזורים" כרוך בחישוב מועד ההקצאה ה"משוקלל" למניות בנות 10 ל"י ע.נ. של החברה ובחישוב המחיר ה"משוקלל" למניה, וזאת מאחר והקצאת המניות נעשתה במועדים שונים ובמחירים שונים (כמפורט בנספח ב'). להלן בדיוקנות 1 ו-2 פירוט החשיב תאריך ההקצאה ה"משוקלל", ומחיר המניה ה"משוקלל" בהתאמה.

1 : תאריך ההקצאה ה"משוקלל" למניות בנות 10 ל"י ע.נ.

(1) תאריך ההקצאה	(2) מספר המניות	(3) מספר הימים מחזור ההקצאה ועד 31.12.64	(4) "השקלול" $= (3) \times (2)$
7.4.64	600,000	273	163,800,000
5.5.64	600,000	235	141,000,000
10.5.64	60,000	230	13,800,000
27.5.64	165,000	213	35,145,000
15.12.64	575,000	15	8,625,000
סה"כ	2,000,000	-	362,370,000

תאריך ההקצאה ה"משוקלל" של כל המניות הוא ב- 1.7.64 (בקירוב) וזאת לפי החישוב

$$\frac{362,370,000}{2,000,000} = 181.2 \text{ יום, שהם כ- 6 חודשים.}$$

6 חודשים לפני 31.12.64 הוא 1.7.64 שהוא יום ההקצאה ה"משוקלל".

2 : המחיר ה"משוקלל" ששולם ע"י המשקיע בעת ההקצאה בעבור המניה הרגילה בת 10 ל"י ע.נ.

600,000	מניות	$\times$	10.-	ל"י למניה	=	6,000,000	ל"י
825,000	"	$\times$	10.30	ל"י	=	8,497,500	"
575,000	"	$\times$	11.-	ל"י	=	6,325,000	"
2,000,000	מניות	$\times$	10.41	ל"י	=	20,822,500	ל"י

המחיר ה"משוקלל" ששולם בהנפקה הינו 10.41 ל"י למניה. $\left(\frac{20,822,500}{2,000,000} = 10.41 \right)$

* 2,000,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י ע.נ. כ"א, מהוות כ-80% מההון המונפק והנפרע של אזורים, נסחרות בבורסה; 5,000,000 מניות רגילות א' וב' בנות 1 ל"י ע.נ. כ"א, אינן נסחרות בבורסה.

לוח 3 : חישוב שיעור התשואה הכולל למניות חברת "אזורים" הנסחרות בבורסה *

(10)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)
שיעור התשואה הכולל לסוף שנה (שלייל)	שווי חיק המניות לסוף שנה ב"י = (8) x (7)	שער מניה אזורים לסוף שנה	ס"ה מספר המניות	מספר המניות שנרכשו בחשומי הדוידנד (פ' קולקטור) (EX-P)	סך תשלומי הדוידנד (לפני מס) ב"י	השער ליום המסחר הראשון שאחר תאריך ה- EX	סוג הדוידנד (ביניים או סופי) וסעור	תאריך ה- EX של הכרזת הדוידנד	התקופה שבטעבורה שולם דוידנד
				4.26	40.0	93.8	ביניים, 4 %	27.4.65	תקופה המסתיימת
(13.75 %)	857.22	78.0	109.9	5.64	41.7	74.0	סופי, 4 %	25.11.65	ב- 31.12.65
				5.01	44.0	87.7	ביניים, 4 %	10.7.66	שנה 1966
(5 %)	919.37	75.8	121.29	6.38	46.0	72.1	סופי, 4 %	8.12.66	
(3.75 %)	916.06	71.5	128.12	6.83	48.5	71.0	סופי, 7 %	10.6.68	שנה 1967
** (7.75 %)	** 771.28	60.2 (1.7.68-)	** 128.12						

המקור : דוחות החברה לשנים 1965 - 1967 ונתונים שונים מהבורסה לניירות ערך בת"א.

* חישוב שיעור התשואה הכולל חושב על חיק התחלתי של 100 מניות בנות 10 ל"י ע.ג. כ"א, אשר נרכשו במחיר של 10.41 ל"י המניה, היינו, חיק שהושקעו בו ביום 1.7.64 (מועד ההקצאה המשוקלל) 1,041 ל"י.

** לא כולל דוידנדה בטעבור מחצית שנת 1968 ; בהתאם למחיר שיעור התשואה הכולל ל- 1.7.68 עשוי להיות שונה מ- 7.75 %

רשימת המקורות

1. רשם החברות (תיק החברה).
2. רשות החברות (תיקי החברה).
3. תיקי החברה במשרד השיכון.
4. מאזני החברה ודו"חות רווח והפסד לשנים 1965 ו-1966.
5. פרוספקט ההנפקה של החברה מ-8.5.64.
6. הפרטיכלים של ישיבות הממשלה מ-17.11.63 (החלטת ועדת השרים לענייני כלכלה מס' 98) ומיום 26.1.64 (החלטה מס' 249), בענין יסוד "חברה להשקעות בפיתוח ובבנין" - "אזורים".
7. דו"חות בנק ישראל לשנים ¹⁹⁶⁴ 1965, 1966, ו-1967.

RECEIVED REPORT

1. red number (one space).
2. red number (two space).
3. red number (three space).
4. red number (four space) dated 2011-1-10.
5. red number (five space) dated 2011-1-10.
6. red number (six space) dated 2011-1-10 (number to 2011, every year "red number" before "date" - "date").
7. red number (seven space) dated 2011, 2012, 1-10.

1968 11 10

אזורים בונה דירות - רווחים דלים

אזורים - חברת המקרקעין המ' שותפת לממשלה (דרך שיכון ופי' תוח) ולהכשרת הישוב, בונה דירות. זו כנראה התפתחות חדשה בחברה, שנוסדה לכאורה למטרת פיתוח מ' קרקעין ולא להתחרות עם קבלנים על בנית דירות. מדויה החברה ש' מורסם בזמן האחרון ניהו ללמוד שבמשך 1967 רכשה מקרקעין נוס' פים המיועדים לבניה למטרת מגר' רים. מבני העשיה, מלאכה ומסחר בערים שונות. בנתניה כבר בנתה 224 יחידות דיור שנמכרו בתחילת השנה הנוכחית. כן מתכננת אזוריים בנית דירות בירושלים, בראשון ל' יון, ביפו ובמקומות אחרים.

אזורים נוסדה ב' 1963 עלידי ה' ממשלה (באמצעות שיכון ופיתוח). חברת הכשרת הישוב וכלל, שיכון ופיתוח והכשרת הישוב מכרו לאי' זורים המורת מניות שרכשו בה חלי' קוח אדמה ומבנים. ב' 1964 יצאה אזוריים לבזרסה וגייסה כסף מהצי' בור. הכשרת הישוב העבירה לחברה 11 חלקות אדמה בשווי' של 6.4 מיל' יון ל' ושיכון ופיתוח העבירה לחב' רה 11 חלקות אדמה המורת 6.5 מיליונים ל'י. האדמות ממוזרות ב' רחבי הארץ וערכן נקבע לאחר ש' שוערכו סמוך לתאריך העברתן. ה' בנינים שהיו מוכנים למכירה נמכרו עלידי אזוריים עוד בשנת 1966 וה' מאזן לסוף 1966 מראה רק מקרקעין.

מאזי החברה בסך כ' 30 מיליון ל'י (25.8 מיליון ל'י הון נפרע וקרנות וכ' 4 מיליון ל'י התחייבויות שוטפות) היו מושקעים לסוף דצמ' בר 1967 כדלקמן:

באלפי ל'י

קרקעות

11.422	בעלות החברה
1.806	קרקעות בחכירה לתקופה ארוכה
1.159	השתתפות בעיסוקן משותפות
14.387	ס'ה מקרקעין
	רבוש קבוע משרד החברה ותשלומים על חשבון מניות ונ'ע
1.240	חובות של משתתפים בעיסוקן משותפות
662	חייבים בקשר לעיסוקן מקרקעין
824	מקדונות
337	רכוש שוטף (רובו מקדונות ומקדמות)
12.362	
29.812	

הקרקעות רשומות במחיר העלות (דוויניו משוערכות לתאריך העברתן)

לאזורים בשנת 1963 וההנהלה בר' עה. כי היום שוות את הסכומים בהם רשומות במאזן. לעומת 1966 גדלה ההשקעה במקרקעין בכ' 4 מיל' יון ל'י וקשה להבין מדוע היתה החברה זקוקה להשקעה נוספת במ' קרקעין. אלא אם מלאי המקרקעין הקודם שבידה בסך 10.5 מיליון ל'י הוא בבחינת אבן שאין לה הושקין. הנהה אמרת, רצון החברה למסן עס' קוח של אחרים.

דיווידנדר מקדונות

חשבון הרווח וההפסד של החברה לשנת 1967 מראה על הכנסה מריבית והפרשי הצמדה בלבד על חלק הכסף שאיגו מושקע במקרקעין. מרכיבי חשבון הרווח וההפסד לשנתיים ה' אחרונות היו:

1966 1967
(באלפי ל'י)

הכנסות

787	—	ממכירת מקרקעין
		רביית מקדמות, מקדונות.
953	1.201	חובות וכו'
199	136	הפרשי הצמדה
		רווח ממלוח
194	419	קצר מוצד
2.133	1.756	ס'ה הכנסות
		הוצאות
67	55	ניהול
	50	רביית
	2	מיסים ושונות
2.066	1.639	רווח לשנה לפני מס
967	600	הפרשה למסים
1.098	1.039	רווח לשנה

אזורים החליטה לחלק השנה ד' וידנה בשעור של 7% על הון המניות במקום 8% בשנת 1966. אולם גם לחלוקת דיווידנדר בשעור של 7% לא כמשיק הרווח לשנת 1967 ולכיסוי הנרצו שהחמקם אזורים ביתחור חש' בון הרווח וההפסד משנים קודמות.

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

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



תאריך 22.5.68

מספרנו:

21-10

טלפונים: 9-13133

למכתבים: חבת דאר 7037, ת"א

למברקים: שולב תל-אביב



לכבוד

מר ה. אשכנזי

ס/מנכ"ל משרד השכון

תל - אביב

א.נ.

הנדון: - חברת אזורים - דיווח
סימכוי: - מכתב מ-16.5.68 מס' 851-00

מר מילמן בקשני למסור לך פרטים על חב' אזורים, מתוך ידיעת
העניינים משיבות ההנהלה ומתוך חומר הנמצא ברשותי.

עברתי על רשימת השאלות שהפנת לחב' אזורים וראיתי שמבוקש על-ידך חומר מפורט
ביותר על כל פעולות החברה, רכוש ועסקיה במשך תקומה של 4 שנים. תשובה לשאלות אלה
יכולה להערך אך ורק ע"י עובדים בכירים של החברה לאחר שישקיעו עבודה מרובה בניתוח
ומיון הדוקומנטים השונים שהצטברו במשך התקופה הארוכה.

אני מצדי נכון, כמובן, להגיש לך כל עזרה שבאפשרותי.

בברכה,

א. כהנוב

העתק:

מר ב.צ. מילמן



UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR

BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASHINGTON, D. C. 20090

OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY
FOR LAND MANAGEMENT

DATE: 10/1/80

TO: [illegible]

FROM: [illegible]
SUBJECT: [illegible]
RE: [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]
3. [illegible]

4. [illegible]
5. [illegible]

6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]

11. [illegible]

12. [illegible]

13. [illegible]
14. [illegible]

15. [illegible]

ש ע ד

20 מאי 1968

פחת הריווח של "אזורים"

— מאת: איתן ליפשיץ, כתב, "שחר" —

הרווח הנקי (לפני מס) של חברת אזורים ירד ב-26% בשנת 1967 לעומת 1966 והגיע ל-1.64 מיליון לירות — מוסרים הדרישות הכספיים של החברה, העומדים להתפרסם בקרוב, החברה הקטינה את הדיבידנד מ-8% ל-7%.

מות עלתה מ-950 אלף ל"י ל-1.2 מיליון ל"י, ההכנסה מהפרשי הצמדה ירדה מ-200 ל-136 אלף ל"י, ורווחי הון ממלוח קצר מר עד קטצו מ-193 ל-418 אלף ל"י, הוצאות החברה עלו מ-68 ל-116 אלף לירות.

הסיבה העיקרית לירידה ברווח היא כי בעוד שב-1966 היתה ל"י חברה הכנסה של 786 אלף ל"י מסכירת מקרקעין, הרי השנה היא לא עשתה כל עיסקה של מכירת קרקע. ההכנסות מריבית ומקד

גכסי המקרקעין של החברה ה" גיעו בסוף 1967 ל-14.39 מיליון ל"י, שהם עליה של כ-3.8 מיליון לירות, לעומת מצבת הנכסים ב" סוף 1966. דרי"ה המנהלים מוסר, כי החברה רכשה שני שטחי קר קע באשדוד ובראשון לציון, ר" רכישות אלו מסבירות את העליה בערך הנכסים. החברה ממשיכה בתכניות הבניה שלה במקומות שונים.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the date 22.5.68.

משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

הקריה
יח' באייר תשכ"ח
16 במאי 1968

לכבוד
מר א. כהנוב, מנהל כללי
שיכון ופינוח לישראל בע"מ
רח"ד 26 הקריה
הל-אביב

א.ג.

הנדון: חברת "אזורים" - ריווח
סמוכין: מכתבו של מר ב.צ. מילמן מס' 851-00 מ-7.2.68

בעקבות הסכתב שבסמוכין שהעקו הועבר גם אליך,
לוטה העק מכתבי מס' 851-00 מיום 20.12.67 אל
חברת אזורים בצירוף פירוט הפרטים החסרים לנו
להכנה סקירה על חברת אזורים.

אודה לך באם תוכל לעזור לנו בהשגת פרטים אלו
הדרושים לנו להכנה הסקירה האמורה.

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

העקו
למנהל הכללי
למשנה למנכ"ל

מדינת ישראל

משרד השיכון

הקריה, 4 בפברואר 1968

מס' 851-00

✓ א ל: מר ה. אשכנזי, סגן המנהל הכללי לחברות

מאז: המסנה למנכ"ל

הנדון: אזורים בע"מ - דיווח.
סימוכין: מכתב מיום 28.1.68

כידוע לך חברת אזורים בע"מ היא חברה סוברינית ואנו
משתתפים בה בחלק מסויים בלבד.

בשם שיכון ופיתוח לישראל בע"מ משתתף באופן פעיל בהנהלת
החברה מר א. כהנוב.

בקשתי ממר כהנוב כי ימסור לך את הפרטים המבוקשים על-ידך,
כמידת יכולתו מתוך ידיעת העניינים משיבות ההנהלה ומתוך כל
חומר אחר שברשותו.

אגב החברה מבוקרת ע"י רשות החברות הממשלתיות.

ב ב ר כ ה ,

ב.צ. מילמן

העתיקים:

מר ד. טנה, המנהל הכללי
מר א. כהנוב, מנכ"ל שו"פ

OFFICE OF THE
DIRECTOR

Page 2 of 2

RE: [illegible]

[illegible]

REPORT OF THE DIRECTOR
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

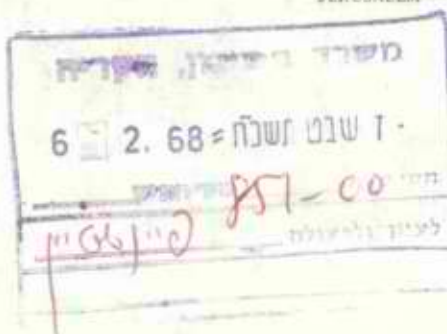
[illegible]
[illegible]

REF. SS מס'

JERUSALEM

א' בשבט תשכ"ח ירושלים

31.1.1968



לכבוד
משרד השכונות,
ירושלים.

א.נ.

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

הננו מתייחסים למכתבכם מיום 7.12.1967.

שנת הכספים של חברתנו הסתיימה ב- 31.12.1967 והמאזן שלה יהיה מוכן בזמן הקרוב.

פעולות חברתנו לשנת המאזן שחלפה ולשנת 1968, התרכזו בתכניות כדלקמן:

1. נתניה

השלמנו את השלב הראשון של בניה בשטח נתניה, במסגרת עסקה משותפת עם חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ושכון ופתוח לישראל בע"מ, לבנית 224 יחידות דיור ומרכז מסחרי קטן המכיל 8 חנויות, זאת לפי הזמנת משרד השכון. כמו כן סוכם על שלב ב' אשר יכלול 150 יחידות דיור נוספות שבניתן תתחיל בקרוב ותסתיים, לפי אומדן, בשנת התקציב 1968/69.

2. יפו

שטח ביפו המכיל 37.5 דונם, אשר נרכש מחציתו לנו ומחצית לחברת הכשרת הישוב, נמצא בשלבי תכנון מתקדמים ואנו מתכוונים להגיש את הצעת התכניות לאישור עיריית תל-אביב-יפו.

3. ראשון-לציון

השטח של חולות ראשון-לציון, המיועד למבני תעשייה ומלאכה בשטח של 644 דונם (בבעלותנו 322 דונם ובבעלות חברת הכשרת הישוב 322 דונם). בשנת 1967 נעשו עבודות יסוד הקרקע ולקראת שנת 1968/69 תבוצע תכנית פתוח הכוללת הבטחת הספקת מים, חשמל, כבישים וביוב. בשתוף עם עיריית ראשון-לציון אשר שטח אזור התעשייה שלה גובל עם שטחנו, נתחיל בקרוב בהרשמה של מפעלים המעוניינים לעבוד לאזור החדש וכן נשקול אפשרות של בנית מבנים לתעשייה זעירה ומלאכה.

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

AZORIM,חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל
INVESTMENT DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CO. LTD.**אָזוֹרִים**

רחוב הילל 14, ירושלים, טלפון • 2-9389 • 14 HILLEL STREET, JERUSALEM, TELEPHONE

REF. SS סס

JERUSALEM

א' בשבט תשכ"ח

ירושלים

31.1.1968

- 2 -

4. ירושליםא. מגורים

בשנת 1967 הושלמו תוכניות לבנית מבני מגורים על 4 מגרשים השייכים לנו בשכונות הדרומיות של העיר. 22 דירות בנות 3 חדרים ו- 4 דירות בנות 2 חדרים. בשנת 1968 מתכוננים אנו להתחיל בבניה. בינתיים הוחלט לבנות על שני מגרשים 10 דירות בנות 3 חדרים + 4 דירות בנות 2 חדרים, אשר הקמתן נאמדת בסך של - 600,000 ל"י.

ב. משרדים

במרכז ירושלים החלנו בתכנון בנין משרדים על מגרש השייך לחברה, בשטח של כ-2 דונם. לאחר אשור התכנית מתכוננים בשנת 1968 להתחיל בבנית בנין זה. ההשקה המשוערת על הבניה עולה בסך - 2,000,000 ל"י.

5. אשדוד

בשטח הנמצא בידנו (אשר נרכש מרסקו) אנו מתכוננים לקדם את התכנון, הן באזור המגורים והן באזור התעשייה.

6. דיבידנד

בישיבת הדירקטוריון מיום 26 בדצמבר 1967 הוחלט להמליץ בפני האספה הכללית על תשלום דיבידנד.

בכבוד רב,

אזורים חברה להשקעות בפתוח
ובבנין בע"מ

1999

Figure 1. The effect of the concentration of the initiator on the polymerization of α -methylstyrene in the presence of TiCl_4 and TiCl_3 .

משרד השיכון
לשכה ס/מנכ"ל לחברות

הקריה כ"ז בשבת חשכ"ח
28 בינואר 1968

851-00

אל : מר ב.צ. מילמן, מ/מנכ"ל
מאת : סגן המנהל הכללי

הנדון : "אזורים", חברה להשקעות
במיתות ובכנין בע"מ
סמכין : מכחי מס' 851-00 מה-7 וה-20 לדצמ' 1967
ומכחי מס' 851-00 מה-7 לינואר 1968

הריני חוזר לפנייתו כנ"ל אליך בענין קבלת אינפורמציה
של החברה האמורה.

עד היום לא הודעתני אם התערבת בענין ומה העלאת
התערבות זו, עכ"פ חברה "אזורים" שרט סימקה כל אינפורמציה
במבוקש.

ב ב ר כ ה ,

הלל אשכנזי

הענק : המנהל הכללי .

מסד השיכון

חקריה ו' בחבת חסכ"ח
7 בינואר 1968

851-00

אל : המסנה למנהל הכללי
מאנו : סגן המנהל הכללי לחברות

הנדון : "אזורים", חברה להשקעות
בפיתוח ובבנין בע"מ
מכתבי מס' 851-00 מה-7 וה-20
לדצמבר 1967

מאחר וחברה "אזורים" טרם חשיבה למכתבים
שכסוכיין, שהעמקים כחם הועברו גם אליך, אודה לך
באם תואיל להתערב בעניין.

בברכה,
הלל אשכנזי
הלל אשכנזי

העמק : סר ד. טנה, חבר דירקטוריון
פר י. שפר, חבר דירקטוריון
פר א. כהנוב, חבר דירקטוריון
חברה "אזורים".

מסד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

הקריה י"ח בכסלו תשכ"ח
20 בדצמבר 1967

851-00

לכבוד
"אזורים" חברה להשקעות במיתוח ובכנין בע"מ
רח' הלל 14
ירושלים

א.ג.א

הנדון: אינפורמציה חסרה לביצוע
פעירת על החברה

היחידה הכלכלית לחברות בלשכת העוסקה בסקירות
וניחוחים של חברות שבבעלות (חלקית או מלאה) של
מסד השיכון, מכינה עתה סקירה על חברה "אזורים",
וזאת מאחר ו"חברת שיכון ומיתוח לישראל בע"מ" הינה
בעלת כ- 20 מהון המניות של "אזורים" - 2,500,000
מניות רבילות א' בנות 1.- ל"כ"א, 249,450 מניות
רבילות בנות 10.- ל"כ"א וכן הזכות למנות 4 מנהלים
להנהלה.

אי לכך נודע לכם באם תוכלו להשלים, בהקדם, את
האינפורמציה המצויה בידנו, על פי הרישומים המצ"ב.

בכבוד רב,
חלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברות

למנהל הכללי
העוק: למטרה למנהל הכללי

THE
OFFICE OF THE
ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK
ALBANY, N. Y.

IN SENATE,
JANUARY 10, 1907.
REPORT
OF THE
ATTORNEY GENERAL
FOR THE YEAR 1906.

ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO.,
PRINTERS.
1907.

THE
OFFICE OF THE
ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK
ALBANY, N. Y.

"אזורים" חברה להשקעות במיחור ובבנין בע"מ

פרטים החסרים להכנת סקירה על החברה

א. כ ל ל י

1. מספר עובדי החברה.
2. פרטים על הועדה הטכנית כגון המקידיס, הרכב וכד'.
3. שם מנהל (י) החברה.
4. פעולות החברה:

- (א) מאז היווסדה ועד 31.12.1965 .
- (ב) לשנה המסתיימת ב- 31.12.66 .
- (ג) לשנה המסתיימת ב- 31.12.67 .

תוך התייחסות והפירה ל:

- (1) פעולות עסקיות ללא שותפים.
- (2) פעולות עסקיות משותפות עם חברות או גופים אחרים.

5. פרוט הרכוש:

- (א) בהשכרה.
- (ב) בנאמנות (באם קיים).
- (ג) במלאי. מזה:

- (1) מלאי דירות בבניה, ו/או גמורות.
- (2) מלאי מבנים אחרים (להוציא דירות למגורים) ופרוטם.

ב. פרטים לחשבונות רווח והפסד לכל אחת מהשנים 1965 ו- 1966

1. מה הוא הרווח ממכירת מקרקעין.
2. מה הוא הרווח מדמי מפתח.
3. מה הוא הרווח מדמי שכירות.

1. THE AMERICAN WEST

1. The American West was a region of vast, open land.
2. It was a region of great natural beauty.
3. It was a region of great economic potential.
4. It was a region of great cultural diversity.

- (1) The American West was a region of vast, open land.
- (2) It was a region of great natural beauty.
- (3) It was a region of great economic potential.

The American West was a region of vast, open land.

- (1) The American West was a region of vast, open land.
- (2) It was a region of great natural beauty.
- (3) It was a region of great economic potential.

2. THE AMERICAN WEST

- (1) The American West was a region of vast, open land.
- (2) It was a region of great natural beauty.
- (3) It was a region of great economic potential.

- (1) The American West was a region of vast, open land.
- (2) It was a region of great natural beauty.
- (3) It was a region of great economic potential.

3. THE AMERICAN WEST

1. The American West was a region of vast, open land.
2. It was a region of great natural beauty.
3. It was a region of great economic potential.

4. מה הן הוצאות האחזקה שלו

(א) הרכוש בדמי שכירות.

(ב) הרכוש בדמי מפחח.

5. מה הן הוצאות העמלה.

6. מה הם הקבולי הריבית ממלוות קצרי מועד ממשלתיים.

7. הכנסות מקדמות ע"ח בניה.

8. הכנסות מריבית חייבים

9. סך ההפרשה למיסים.

10. סך הוצאות הניהול.

11. סך ההוצאות הכלליות.

ג. פירוטים למאזנים לכל אחת מהשנים 1965 ו- 1966

1. מה היקף סך ההשתתפות בעסקות משותפות - ערקע (ראה הערה 2 (א) למאזן 1966)

2. מה היקף סך השתתפות בעסקות משותפות - דירות בבניה (ראה הערה 2 (א) למאזן 1966)

3. פירוט הריבית שהצטברה לפי:

(א) מקדמות.

(ב) חובות בקשר עם עסקות מקרקעין.

(ג) מקדמה ע"ח בניה.

4. פירוט ההתחייבויות השוטפות לפי:

(א) הפרשות.

(ב) זכאים.

5. פירוט הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה (ראה הערה 5 למאזן 1966), לפי:

(א) מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין.

(ב) חובות לחברה.

(ג) מקדמות.

6. היקף יתרת מלווה קליטה (ראה הערה 6 למאזן 1966).

נודה לכם באם תוכלו לחוסיף הסברים בכתב לפרוטים המבוקשים.

1. THE FIRST PART

(a) THE FIRST PART

(b) THE SECOND PART

2. THE SECOND PART

(a) THE SECOND PART

(b) THE THIRD PART

(c) THE FOURTH PART

(d) THE FIFTH PART

(e) THE SIXTH PART

(f) THE SEVENTH PART

3. THE SEVENTH PART

(a) THE SEVENTH PART

(b) THE EIGHTH PART

(c) THE NINTH PART

(d) THE TENTH PART

(e) THE ELEVENTH PART

(f) THE TWELFTH PART

4. THE TWELFTH PART

(a) THE TWELFTH PART

(b) THE THIRTEENTH PART

5. THE THIRTEENTH PART

(a) THE THIRTEENTH PART

(b) THE FOURTEENTH PART

(c) THE FIFTEENTH PART

6. THE FIFTEENTH PART

(a) THE FIFTEENTH PART

4

משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

11 דצ' 1967

הקריה, ה' בכסלו תשכ"ח

7 בדצמבר 1967

851-00

לכבוד
חברת "אנוריס"
רח" חלל 14
ירושלים

א.נ.,

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

נודה לרם באם תזילו להמציא לנו, תוך שבועיים, סקירה
תמציתית וקצרה של מצב החברה ופעילותה בשנת התקציב 1967/68
(כולל התכנית המתוכננת עד לסוף שנה זו) וכן התכנית המתוכננת
לשנה 1968/69 (בצירוף גרוננים כספיים ופיזיים).

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

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

העתק: מנכ"ל משרד השיכון

מחנר למנכ"ל משרד השיכון

1

சுற்று வாரியம்

பெரும்புலையிலுள்ள

பேர்தலை

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள
பெரும்புலையிலுள்ள
பெரும்புலையிலுள்ள
பெரும்புலையிலுள்ள
பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

பெரும்புலையிலுள்ள

האוצר
רשות החברות הממשלתיות

ירושלים א' באלול תשכ"ז
6 בספטמבר 1967

5/270

לכבוד
חברת "אזורים" בע"מ
רחוב הלל 14
ירושלים

ה.ג.א.

הנדון: דו"ח על השקפות הממשלה
במניות חברתכם

לפני מספר חדשים העברנו אליכם שאלון למלוי
פרטים הדרושים לנו לצורך פרסום הדו"ח השנתי של
רשות החברות הממשלתיות.

עתה במסר לי ע"י מר איתמר גליץ ממשרד השיכון
שהשאלון לא נמצא בידכם. עפ"י בקשתו של הב"ל ובהתאם
לשיחתו עמכם - מועבר בזה שאלון בוסף אותו בבקש למלא
ולתחזירו מוקדם ככל האפשר למשרדנו.

בכבוד רב,

ד. פרי

נזר לי ועז המשפטי

העוקב מר א. גליץ, משרד השיכון
גב' צ. יואלי, רשות החברות



SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL



חל-אכיב, 3.1.67

אל : מר מרדכי בנטוב - שר השכון, משרד השכון, ירושלים
מר פנחס ספיר - שר האוצר, משרד האוצר, ירושלים

מאת : ב.צ. מילמן, משנה למנהל הכללי משרד השיכון.

הנדון: - שוק מקרקעין

בראחי ששורר כמעט קמאון מוחלט בשוק המקרקעין ובחששי שהדבר עלול לגרום לקשיים גדלים והולכים, בין היתר למוסדות ציבוריים וציבוריים למחצה ולחברות השקעות גדולות, שחלק ניכר מכספיהם מושקע במקרקעין מזה, ושפעולה בקנה מידה מצומצם מטעם הממשלה או ביוזמה עלולה לשנות את פני היברים ולשמש מנוף לחידוש פעילות כל שהי בשטח זה של המשק מאידך, הנני מעלה את הצעתי הבאה.

"איזורים" חוסמן לרכוש מקרקעין שמתאימים או שיתאימו לפעילותיה בעתיד בהיקף של כ-30 מיליון ל"י. רכישה זו חוסמן כדלקמן:

שליש, שהם כ-10 מיליון ל"י, ע"י השלום במזומנים מטעם איזורים, שלרשותה עומדים כיום אמצעים נזילים של 5 מיליון ל"י בערך, במשך תקופה של 12-18 חודש, כשהינתן לאיזורים זכות לבית כספים אלה בחנאי אמיטיות בהיקף של 5 מיליון ל"י כ"א בשנות 9-1968 ובסה"כ 10 מיליון ל"י.

שליש שני להשלום ע"י הכשרת הישוב ו/או שיכון ופיתוח לישראל ו/או כלל, להשלום בשלושה שיעורים שזמן פרעונה שלוש עד חמש שנים לאחר רכישת הקרקע, בהוספת ריבית בשעור שייקבע, אך ללא הצמדה.

שליש אחרון להשלום ע"י "איזורים" באיגרות חוב שתוצאנה על ידה ושחצמודנה למרעון החל מ-6 ועד 10 שנים לאחר הרכישה, גם כאן בהוספת ריבית לפי שעור שייקבע וללא הצמדה.

סבורני שפעולה כזו אינה יכולה אמנם להוות פתרון לסווח ארוך להפעלתו מחדש של שוק המקרקעין (-דבר זה יצריך לדעתי התאמת ההחיקה, בעיקר בשטח המסוי, למצב הקיים כעת בשוק זה-), אך ייתכן שיוזמה זו עלולה להוות פתרון ביניים לשבירת הקמאון הכמעט מוחלט ששורר כעת בענף זה של המשק על כל התוצאות החמורות הטמונות ממצב זה, ולשמש מנוף לחידוש הפעילות בו.

ב ב ר כ ה,

ב.צ. מילמן.

דו"ח שנתי תום באיזורים

דו"ח איזורים לסוף דצמבר 1966
תום. מהפרטים הקצרים המובאים
בדו"ח ניתן להבין כי גם חברה זו
נעשתה זרוע של משרד השיכון ב'
בניית דירות לעולים. שיכונים לחוסי
כיום במסגרת מפעל חסכון לבנין ול'
זוגות צעירים. הואיל וחברה אמצ'
עם גזילים היא מממנת כנראה אר'
חם הגורמים הממשלתיים והצבוריים
הבאים אחרם במפעל, כגון שיכון
ופיתוח וחברת הכשרת הישוב. אשר
לתוצאות. נראה שמתחצית הכספים ש'
היו דרושים לחברה לחלק דיורידנה
ל-1966 בשיעור 8% באו מרווחי
1965 ולא מרווחי אותה שנה. ה'
מקור העיקרי לרווחי החברה נשאר
ההשקעה במלוח קצר מועד.

איזורים נוסדה ב-1963 על ידי
הממשלה (באמצעות שיכון ופיתוח).
חברה הכשרת הישוב וכלל חברה
להשקעות. שיכון ופיתוח וחברת
הכשרת הישוב מכרו לאיזורים תמ'
רת המניות שרכשו בחברה חלקות
אדמה ובנינים. ב-1964 יצאה לבור'
סה וגיטיסה כסף מהציבור. הכשרת
הישוב העבירה לחברה 11 חלקות
אדמה בשווי 6.4 מיליונים ל"י וש'
כן ופיתוח העבירה לחברה שתי
חלקות אדמה ב-6.5 מיליונים ל"י.
האדמות מפורזות בכל חלקי הארץ
ומחירן נקבע לפי שיעור מחדש
לתאריך העברתן לרשות איזורים. ב'
חלקן היו מוכנות למכירה מידית.
בדו"ח החברה ל-1965 נמסר שהנ'
כסים. בעיקר בנינים. שהיו מוכנים
למכירה. נמכרו ומאז החברה לסוף
דצמבר 1966 מראה רק מקרקעין.
טעיף ההשקעה לסוף 1966 חם כדל'
קמן:

מקרקעין ב-2.8 מיליונים ל"י.
* לפי הוספת משרד השיכון בני'
הח בנתניה וסביבתה 224 יחידות
דיור המיועדות למשתכנים. לפי תוכ'
ניות משרד השיכון.
אמצעי החברה הסתכמו לסוף ה'
שנה בכדי 26.15 מיליון ל"י אמצ'
עם עצמיים ובכדי 2.15 מיליון ל"י
אמצעים זרים.
אין גזכים רבות
והפרשי הצמדה
משימת ההשקעות נראה שהחבר'
רה לא רק רוכשת מקרקעין. אלא
גם מממנת שותפים בקרקע, או
מממנת שותפים בעסקות בנייה, או
משיקעת עודפים במלוח קצר מועד.
סכומים אלו מסתכמים לסוף השנה
בכ"א 16.8 מיליון ל"י ולפי רבות מסד'
צעת של 10% היו צריכים להכניס
לחברה 1.68 מיליון ל"י. חשבון ה'
רווח וההפסד של החברה מנלה כי
הכנסות החברה מרבות ומרווחי הון
ממלוח קצר מועד הסתכמו ב-1.04
מיליון ל"י הון מרווח הון מהשקעה
במלוח קצר מועד שטרם מומש.
רווח החשבון של החברה
מצייר כי לא נכללו בחשבונית
החברה רבות על חובות של משתת'
פים בעסקות ב-2.79 מיליונים ל"י
הגיל. המגיעה לתאריך המאזן ל-86'
אלף ל"י. כן לא נכללה רבות על
המקדמה ששילמה החברה בקשר ל'
רכישת זכויות במקרקעין ב-1.07
מיליון ל"י. מצד שני לא נכללו כי
חשבונית החברה הפרשי הצמדה ל'
מדד שנצברו בקשר למקדמות ש'
שולמו על ידי החברה. מרכיבי חש'
בין הרווח וההפסד חם:

מאפריל 1964 ועד דצמבר 1965	1966
986	687
1.389	953
—	199
978	194
3.353	2.133
56	68
3.297	2.065
760	968
2.537	1.097

רווח מוכירת
מקרקעין
רבות ממלוח קצר-מועד
הפרשי הצמדה למדד
רווח הון ממלוח
קצר-מועד
ס"ה הכנסות
הוצאות ניהול והוצאות
ימוד החברה
רווח לשנה
הפרשות שונות לרבות
הפרשות למסים
רווח לשנה
נראה שהירידה ברווחים היא תור'
צאה ישירה של מתן סימון לחברות
אחרות ורכישת מקרקעין חדשים ש'
ספק אם הם דרושים לחברה נוכח
המלאי הגדול שבדשות.
החברה חולקה דיורידנה בשיעור
8% במזומן — תחלטה הכריזה כי
הוצאה של 1.5 מיליון ל"י נקי ממס.

הרווח הנקי של, אזורים' לשנת '66 1 מיליון ל"י, לעומת 2.5 מ' אשתקד

רווחי חברת המקרקעין הממשלתית. אזורים' הגיעו בשנת
1966 ל-2 מיליון ל"י, בהשוואה ל-3.3 מיליון ל"י בשנה החצ'
שקדמו לה.

לפי הוספת משרד השיכון הפ'
עלה. אזורים' בנייה 224 יחידות
דיור באזור נתניה לסוגים שונים
של משתכנים. הירידה נמצאות כי
שלבי נמר ואיכלוסן צפוי בחדר'
שים הקרובים.
אזורים' שילמה השנה 8 אתחיים
דיורידנה. כמו בשנה החולפת.

החברה הפרישה סכום של 967
אלף ל"י למסים ול-שונות כן ש'
הרווח הנקי הוא קצת יותר ממיל'
יון ל"י לעומת 2.5 מיליון ל"י
לפני שנה.
בשנה החולפת רכשה אזורים'
קרקעות במקומות שונים בארץ
בסכום של 5 מיליון ל"י ובמסגרת
עסקות משותפות ב-2.8 מיליון

17.4.67

חברה אל אולחן הניתוחים

17.5.67 (21-01-67)

אזורים, חב' להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ

מלגצל את מלוא הפוטנציאל שלה בשטח זה. ברור, כמו כן, שבתקופת המעבר בין השקעות בהלוואות, להשקעות בפרוייקטים במקרקעין ישנו סיכוי סביר שהרווח השוטף יקטן. מבחינה זאת, לפחות, קשה לחזות מיפנה דראסטי לסוגיה ברמת הכנסותיה השוטפות של החברה. מכיוון תיתכן תרומה גדולה יותר לטעיפי ההכנסה מצד הפרוייקטים הקיימים כבר, שעדיין אינם "מבוגרים" את מלוא הפוטנציאל שלהם.

מנקודת ראותו של המשקיע ב"מניות החברה נראה שרלוותיותה של המניה אינה מושכת כלל, כי שנה האחרונה הסתכמה הרווחיות בכדי 4.4% ברור שלא ניתן להשיג רווחיות זו לשנה קודם לכן, הואיל והשנה הקודמת היא למעשה שנה סיכום פעילות של שנה ומחצה.

מכפיל הרווח (מחיר המניה בשוק, חלק הרווח למניה) מצביע על תוצאה שאינה מניחה את הדעת: 17 פ"מ/מ"ש. מבחינת תשורה את הדיווידנד יש לציין שהתשורה לא סבירה ביותר: 8.1% נטו, איר לט למען האמת חייבים או לבחון את המקורות, ששימושו לחלוקת הדיווידנד, מסתבך שבניגוד לשנה שהסתיימה בדצמבר 1965 נאלצה החברה להשתמש בחלק נכבד מ"יתרת הרווח" על מנת לחלק דיווידנד בשיעור זהה לשנה 1965 ולגבי שנת 1967 קשה בתדאי לא מוד את הרווחים אם כי כמעט ברור שהרווחים השוטפים לא יכ"סו, כפי הנראה, דיווידנד בשיעור דומה.

לסיכום, נראה שקריטריוני ה"השקעה במניות החברה אינם מצביעים לפי שעה, על כדאיות רכישת המניות, על כל פנים, כל עוד אינה מסתמנת מגמה כלשהיא של התעוררות בשוק המקרקעין, גם כשתחול התעוררות יש להתחשב ב"שכבה" שהחברה הצטרף להשקיע מאמציה הנוזלים בחובי ניות השקעה, עובדה העלולה לפ"נע בתקופה זו בשיעור ההכנסה השנתית.

חחיר/רווח למניה		חשואה נטו*		חחיר נוכחי	
x 17		8.1%		74%	
25% חס הכנסה.					
1964		1965		1966	
נמוך	גבוה	נמוך	גבוה	נמוך	גבוה
101.1	124	74	101	69	77.5
מחירים (אחוזים)					
1965		1966		מזומן	
8%		8%			

תולדות החברה: החברה נתאגדה ביוזמת הממשלה, חברת הכ"סרת היישוב ו"כלל" — חברה להשקעות בישראל בע"מ. המטרה העיקרית, שלשמה הוקמה, היא — לרכוש מקרקעות, לפתחן ולמכרן או לבנות עליהן מיבנים לשם השכרה או מכירה, על בעלי מניותיה של החברה נמנים מרבית חברות ההשקעה בארץ.

הדירקטוריון: מ. זגני (יו"ר), ע. אשבל (מנהל כללי), מ. ב. גיטרי, א. ל. דולצין, ש. פ. דורון, ד. טנה, א. כהנא, ב. צ. מילמן, א. מנור, ל. ר. פינקוס, ד"ר ש. רעין, י. שפר.

מושרד ראשון: רח' הלל 14, ירושלים.

רואי חשבון: סוסר, חייקין, ציטרון ושות'.

רשום מונפק ונפרע	
מניות א' בנות 1 ל"י	2,500,000
מניות ב' בנות 1 ל"י	2,500,000
מניות בנות 10 ל"י	20,000,000
	25,000,000

באשר לדיווידנד — כל המניות הן בעלות זכויות שוות, באשר להצבעה יש לכל המניות, ללא התחשבות בערך הנקוב, זכות לקול אחד.

נתוני חשבון הרווח וההפסד (ב"י)

12/1966	* 12/1965	
786,532	985,864	רווח ממכירת מקרקעין, דמי-מפתח ודמי שכירות בניכוי הוצאות החזקה ועמלה ריבית ממילוח קצרי-מועד ממשלתיים, מקדמה ע"ח בנייה, חובות, פקדונות ובנקים הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה רווח הון ממילוח קצרי-מועד (ממומש)
953,149	1,389,239	הוצאות ניהול, הוצאות כלליות וכו' הוצאות ייסוד החברה שנמחקו הפרשות שונות, לרבות הפרשה למסים רווח נטו
199,150	—	דיווידנד נטו ששולם (8% ברוטו)
193,761	977,518	הרווידנד ששולם כאחוז מהרווח נטו רווח נטו למניה
2,132,592	3,352,621	ערך מאזני של המניה
67,826	40,245	* תקופתו של דו"ח זה משתרעת מ" 7.4.64 עד 31.12.65
—	15,498	
967,500	759,500	
1,097,266	2,537,378	
1,500,000	1,500,000	
136%	60%	
4.4%	10%	
104%	106%	

נתוני המאזן (באלפי ל"י)

1966	1965	
912	324	רכוש קבוע — תשלומים ע"ח מניות חב' מקרקעין רהיטים וציוד משרדי מקרקעין חובות של משתתפים בעסקאות משותפות חייבים בקשר עם עסקאות מקרקעין (זמן בינוני) פקדונות (זמן בינוני) רכוש שוטף — חייבים בקשר עם עסקאות מקרקעין ריבית של מילוח קצרי-מועד ממשלתיים, פקדונות, חובות בקשר עם עסקאות מקרקעין ומקדמות מילוח קצרי-מועד ממשלתיים לפי עלות יתרת חובה פקדון בידי החשב הכללי מקדמה בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין מקדמה ע"ח בנייה מזומנים
1,509	1,828	ס-ח המאזן הון מניות פרימיה מהנפקת מניות חשבון רווח והפסד — יתרת רווח התחייבויות שוטפות והפרשות
735	920	
—	914	
559	262	
6,121	9,570	
3	132	
2,500	—	
1,075	2,014	
1,000	2,000	
520	439	
28,307	26,590	
25,000	25,000	
520	520	
635	1,037	
2,153	33	

ניתנת להיאמר, שההכנסה המיועדת, "הטבעית" של החברה צריכה היתה להתרכז בעיקרה בסוג ההכנסות הראשוני, אלא שהמצב בשוק המקרקעין, אינו מאפשר לחברה למלא, לפי שעה, את יעודה ה"ממשי, לפי כך היא נאלצת להשקיע חלק נכבד מאמציה במילוח.

עפ"י דו"ח המנהלים חלת בש"נה האחרונה תזווה מסויימת: ה"חברה רכשה מקרקעות נוספות והי חלה בהקסה של יתירות דיוור חדשות באזור "נתניה"; יחד עם זאת יש לציין, שהחברה רחוקה

הערבת המניה: בשנת העסקים האחרונה ירדו, אמנם, ההכנסות בהשוואה לסך ההכנסות ל"סוף 1965, אולם אם נתחשב בעובד"ה ששנת העסקים הקודמת כללה תקופה של למעלה משנה ומחצה, נראה שהירידה בשיעור ההכנסות הכולל, מ" 3.35 מיליון ל"י ל" 2.13 מיליון ל"י היא פרופורציונלית, ב"דרך כלל.

הכנסות החברה מתחלקות, לפי שעה, לשני סוגים עיקריים: האחד, הכנסה מ"מכירת מקרקעין, דמי-מפתח ודמי שכירות"; השני — מ"ריבית ועסקאות ממון". האמת

74 = x
18

