



מזכירות החברה

פרוטוקול

ישיבת ועדת הנהלה מס' 24/2, לשכה ראשית, ירושלים

יום רביעי, ה' אדר תשפ"ד, 14/02/2024

חברים:

- יו"ר דירקטוריון - יפעת עובדיה לוסקי
- סגן יו"ר דירקטוריון - איתן גינזבורג (נכח בזום)
- סגן יו"ר דירקטוריון - אלירן שמואל-חי
- סגן יו"ר דירקטוריון - גדי פרל (נכח בזום)
- סגן יו"ר דירקטוריון - דויד יערי (חלקי) (נכח בזום)
- סגן יו"ר דירקטוריון - יאיר לוטשטיין
- סגן יו"ר דירקטוריון - רועי אלקבץ (נכח בזום)

חסרים:

סגן יו"ר דירקטוריון יעקב בכר; סגן יו"ר דירקטוריון רוברט טיבייב; סגן יו"ר דירקטוריון רועי אביקסיס; סגן יו"ר דירקטוריון שמואל ליטוב

משתתפים:

מ"מ מנכ"ל: יובל ייני

עו"ד אביתר יצחק הלוי; אהרון זוהר; אילה כהן (נכחה בזום) (מזכירת הדירקטוריון); אלי כהן; אליהו גפני (נכח בזום); אמנון בן עמי; גידי אייזן; גלי לבבי; גלי סיטון (מזכירת הנהלה); גלית פוגל; דנית אמיתי; זאב נוימן; זהבית אמסלם; חיים מנחם; חן ירון (נכחה בזום); יעל ותקין; לואיז קוגן (נכח בזום); ליאורה כהן-נצר; מוריה אברמוביץ' (נכחה בזום); משה מזרחי; נילי שטרן-ביבר (נכחה בזום); ננסי סעדה; עופר זוזובסקי (נכח בזום); עמית עמר; פימה אכטשאין; רן שטוק; עו"ד שושי טרגין

תמצית דיון והחלטות

1. דיווח יו"ר

עיקרי הדיון:

יושבת הראש פתחה את הישיבה וברכה את השבים משירות מילואים וציינה שוועדת הנהלה מתכנסת בכובעה כוועדת הכספים של הימנותא. יושבת הראש ביקשה לעדכן בעניין ההיערכות לתקציב, ציינה שנשלחו תזכורות גם ממזכירות החברה על כך שעל ועדות הדירקטוריון להתכנס לדיון ולגבש המלצה על המדיניות כדי שניתן יהיה לעמוד בזמנים לאישור התקציב. בוועדת הנהלה האחרונה דובר על כך שנושא שיקום העוטף יידון בוועדות הדירקטוריוניות ולכן יש חשיבות לכינוס הוועדות ולקידום הנושאים.

בחודש האחרון חל ט"ו בשבט, אירוע מרכזי בקק"ל, מערך ההסברה שלח סיכום של האירועים שהתקיימו. אירוע משמעותי נוסף התקיים ב"א בשבט אליו הוזמנו המשפחות השכולות מהמסיבה ברעים לטעת עצים בחניון רעים, האירוע עדיין ממשיך, יש פניות רבות של משפחות נוספות שרוצות להגיע ולנטוע עץ לזכר היקירים והיקירות שלהם. יושבת הראש ציינה את ההירתמות של מרחב דרום והודתה על האירוע ועל הליווי המשמעותי של המשפחות שהביעו הערכה רבה מאוד לקק"ל על פעולותיה בהקשר זה. בכול הנוגע לפרויקטים של שיקום העוטף, ציינה שקק"ל חייבת להוביל את נושא ההנצחה ביער בארי בחניון רעים, הנצחה שלא תהיה רק לנרצחים של המסיבה אלא שתתייחס בכלל למלחמה.

יושבת הראש ציינה את האירוע באו"ם לציון יום השואה הבינלאומי, ביוזמתו של סגן היו"ר דויד יערי, עם משלחת ישראל לאו"ם וועידת התביעות. האירוע היה משמעותי, בוודאי כעת בתקופת המלחמה.

במסגרת אירועי ט"ו בשבט התקיימו גם אירועי נטיעה בירושלים עם מפונים בפארק האזבסטונים. בכוונת יושבת הראש ליזום לאחר הבחירות לרשויות המקומיות, סיור של חברי הדירקטוריון, חשוב



מזכירות החברה

מאוד לראות איך ההחלטה בנושא פארק האזבסטונים גרמה למהפך בירושלים בפרט בשכונת קריית יובל.

עוד עדכנה בנושא כנס המכינות השנתי, בשיתוף עם חטיבת חינוך וקהילה, בו נכחו גם חברי דירקטוריון ולמעלה מ-3000 חניכי מכינות ובהשתתפות נשיא המדינה. האירוע היה משמעותי, במיוחד נוכח העובדה שרבים מבוגרי המכינות נפלו במלחמה. יושבת הראש הודתה לחטיבת החינוך. עוד ציינה את הביקור של נשיא ארגנטינה שהגיע לנטוע עץ בחורשת האומות, בהובלת חגי"מ, אירוע יפה ומרגש.

יושבת הראש ציינה כי פסטיבל דרום אדום שקק"ל שותפה לו בוטל השנה, אך צעדת הכלניות המסורתית תתקיים. הצעדה תוקדש לזכרו של אופיר ליבשטיין ז"ל. יושבת הראש שלחה תנחומים לסגן היו"ר רועי אלקבץ על פטירת אביו, ושלחה איחולי החלמה לסגן היו"ר איתן גינזבורג ובריאות איתנה לאילה כהן, מזכירת הדירקטוריון.

יאיר לוטשטיין ציין כי בתחילת המלחמה נעשו דברים נפלאים וחשובים שהוא גאה בהם מאוד כסגן יו"ר ברמה הלאומית. יאיר הזכיר שנקבע להתכנס גם בנוגע לשלב הביניים ולטווח הארוך. באחת משיבות ההנהלה נקבע שההנהלה תתכנס כל שבועיים כדי לדון בקידום עניינים שקשורים לשיקום העוטף. יושבת הראש ציינה כי בישיבה האחרונה נאמר שהנושא יועבר לוועדות הדירקטוריון. יאיר השיב כי לפחות בעניינים הללו יש לקבל עדכון. מעבר לכך ציין שגם חברי דירקטוריון נוספים מבקשים לדעת מה קורה. מרגישים שיש לקק"ל תפקיד משמעותי, מעבר להנצחה, גם בהקמת שכונות וכו'. התחושה היא שאחרי הסיוע המהיר בתחילת הדרך קק"ל נעלמה. ההצעה שנדונה ב-15.1.24 הייתה צריכה לחזור לוועדות, חושש שמאבדים את המומנטום החיובי שהיה בתחילת הדרך. על היו"ר ועל מ"מ המנכ"ל להוביל את הנושא. הציע להיכנס לעניין ביתר שאת כי יש תחושה של תסכול שהדברים לא נעשים ולקק"ל יש מה לתרום.

2. דיווח מ"מ מנכ"ל

עיקרי הדיון:

מ"מ המנכ"ל ציין כי בהמשך לדיווח של יושבת הראש בוועדת ההנהלה האחרונה צוין כי תכנית השיקום תובא לדיון בוועדת מפ"ק ובוועדת חינוך כדי לקבוע מדיניות, וזאת בהתאם לבקשה מפורשת שהועלתה בוועדת ההנהלה בדיון שהתקיים בנושא. המצע לדיון הונח על ידי הדרג המקצועי, יובל שוחח עם מנהל חטיבת חינוך ומנהל מפ"ק ועם יו"ר הוועדות במטרה לזרז את כינוס הוועדות ואת הדיון במדיניות. יובל ציין כי היועמ"ש עו"ד שימי בראון נעדר מהדיון הנוכחי בוועדת ההנהלה בשל השתתפותו בדיון אחר במשרד האוצר בנוגע לשיקום. יש עיכוב מצד הייעוץ המשפטי בממשלה מבחינת ההיתכנות של שיתוף הפעולה בנושא שיתוף הפעולה ותקומה. מקווה שתהיה בשורה בנושא.

במהלך החודשים יוני יולי הוחל תהליך לבניית תקציב 2024, הוכנה תחזית הכנסות לשנת 24 שעמדה על 2.5 מיליארד ₪ לפני מס, לפני המלחמה ולפני משבר הנדל"ן. לימים, בשל משבר הנדל"ן והמלחמה, תחזית ההכנסות ירדה ל-1.5 מיליארד ₪ לפני מס. ניתן לראות כעת שיש חזרה לשגרה אך היא איטית, כרגע אין סיבה להוריד את תחזית ההכנסות. מבצע מעקב שוטף ובסוף הרבעון הראשון יחזור ויעדכן.

יאיר לוטשטיין ציין כי לפי הנתונים שקיבל ממכלול המקרקעין, נכון לסוף אפריל ההכנסות יהיו כ-150 מיליון ש"ח. כמו כן התקבל מסמך ממנהל מכלול המקרקעין שמדבר על נושאים דרמטיים נוספים, כמו החלטות ממשלה שהתקבלו על דחיית תשלומים לבעלי הקרקע, כך שלא יהיו הכנסות במשך תקופה, המצב התזרימי של קק"ל יהא בכי רע. חושב שיש להיערך ולעשות עדכון תקציב ולהוריד את התחזית.

יובל הוסיף כי יש להבחין בין תזרים לבין עדכון תקציב. בשלב זה יודעים לתת מענה לצורך התזרימי. בעקבות החלטת הממשלה על דחיית תשלומים ייווצר פער תזרימי, אך לא נדרש עדכון תקציב. יובל ציין כי הוא עוקב אחר הנעשה, אין ספק שזהו אירוע משמעותי. יובל ציין כי כחלק מהנושא, יושבי ראש הוועדות מתבקשים לכנס את הוועדות ולפי הנוהל לקיים דיון על המדיניות לגבי התקציב. מנהלי החטיבות התבקשו להכין ניירות עמדה מקצועית כמצע לדיון. לאחר מכן תושלם גם מסגרת התקציב החטיבתית בוועדת הכספים ובוועדות.

עוד הוסיף מ"מ המנכ"ל כי לאחרונה התקבלה החלטת רשות המיסים בעניין בנייני האומה. בכוונת קק"ל להגיש השגה על ההחלטה בהתבסס גם על חוות דעת בנושא של עו"ד טלי ירון אלדר, נציבת מה הכנסה לשעבר. (הדיון בנושא זה חסוי ולכן לא יתפרסם).



מזכירות החברה

בנוגע להסכם עם האוצר, ציין כי נשלח מכתב בו קק"ל מבקשת דיווח ופירוט בנוגע לפעימה שהועברה בשנת 2023 ע"ס 2 מיליארד ש"ח. לאחר שיתקבל יובא כדיווח להנהלה.

יובל ציין כי בעקבות החתימה על מזכר הבנות עם JNF USA התקבלו הערות לטיוטת ההסכם. הנושא יוצג ליושבת הראש ובשבוע הבא יתכנס צוות המשימה ויתקיים דיון באשר לעמדת קק"ל. דויד יערי ביקש לקבוע בהקדם את הישיבה עם צוות המשימה. יאיר לוטשטיין ציין כי יש לנושא משמעויות תקציביות במידה ולא ייצא אל הפועל. יובל הסכים והוסיף במענה לשאלה כי הנושא אכן מאתגר אך בשלב זה הוא אופטימי.

יובל דיווח כי קיים ישיבה דחופה בעניין הסדרת נושא הביטוח לגבי רכיבת אופניים ביערות קק"ל והוא פועל להסדיר את הנושא בצורה חיובית ככל שניתן תוך הגנה על החברה. דויד יערי בירך את יובל והצוות על הטיפול המהיר בנושא.

אלי כהן, מזכיר החברה, ציין כי בהמשך לשאלות שהופנו למזכירות החברה באשר לתהליך אישור התקציב, נוהל בניית התקציב הוא באחריות חטיבת הכספים ובו מפורט התהליך. מזכירות החברה מבקשת לכנס את הוועדות כדי לדון בנושא המדיניות, עד עכשיו נקבעו מועדים לארבע ועדות בלבד. ניירות המדיניות יהיו בתיאום עם הלשכה המשפטית וחטיבת הכספים, כמו כן יש לקחת בחשבון את נושא המלחמה. בנוגע לפרויקט השיקום כפי שהועלה על ידי מפ"ק יחזור לדיון בוועדות. לאחר שכול הוועדות ידונו במדיניות, תתכנס ועדת הכספים לקביעת המסגרת התקציבית של היחידות, כדי שהתהליך לא יתעכב, המזכירות פנתה וביקשה לקדם את הנושא. עוד הוסיף כי בהמשך לבקשת החברים, המזכירות לא תשלח זימון לישיבה בטרם יתקבלו כלל החומרים לסדר היום, לאחר הערות חטיבת הכספים והלשכה המשפטית. מבקש להקפיד על התהליך.

גדי פרל ציין כי טרם ראה טיוטת מסמך של מדיניות, לא ידוע עדיין מה צפי ההכנסות של החברה ומהם הסכומים העומדים לרשות החברה ואיך מתייעלים.

3. דיווח אודות שימוש וניצול התקציב השוטף ותקציבי תב"ר (רכישות והשבחות) של הימנותא לשנת 2023

עיקרי הדיון:

מנכ"ל הימנותא אמנון בן עמי ציין כי שתי זרועות הביצוע העיקריות של הימנותא הן רכישת הקרקעות ופרויקטים של השבחה.

רכישות קרקעות - אמנון הזכיר כי בשנתיים האחרונות דירקטוריון קק"ל חזר ואישר את המדיניות שלא יהיה מחסור תקציבי לרכישת קרקעות, לפיכך במהלך השנתיים נדרשה תוספת תקציבית לאחר מאה אחוז ביצוע. גם כיום יש עסקאות מוכנות לקידום אך אין תקציב.

משה מזרחי, מנהל אגף עסקאות, סקר בקצרה את הפעילות בשנים 2021 - 2023. תקציב הרכישות למעשה נוצל במלואו כאשר גם הצפי לשנת 2024 שהתקציב ע"ס 250 מלש"ח ינוצל במלואו. כרגע יש במשא ומתן לעוד כ-30 עד 50 מלש"ח, הם לא יוכלו להתקדם ללא תקציב. אמנון הזכיר כי בעבר לאחר הקפאה, החזרה לשוק הייתה ארוכה ויקרה מאוד. לכן ההנחיה כרגע לצוותים היא לדון בעסקאות, אך לא ניתן יהיה להחזיק את העסקאות "באוויר" ללא מקור תקציבי והמשמעות תהיה חזרה להקפאה. מאחר שבשנים האחרונות קצב הרכישות עולה מאוד חשוב לפתור את הסוגיה. זאב נוימן הוסיף כי לעתים אין אפשרות להמתין לעסקאות. משה מזרחי הוסיף כי קשה מאוד "לשמר לקוחות" המשכיות מאוד חשובה, גם עבור הצוות המקצועי, לוקח זמן להיכנס למסלול של עבודה מהירה.

רועי אלקבץ ציין כי חסרה לו תמונת מאקרו כדי להבין מה קרה לאורך השנים. מבקש לדעת איפה הבעיות, היכן לא מצליחים לקנות, לקבל תמונה רחבה ומבוקרת כדי לדעת מה קורה באמת. ההצגה צריכה להיות שלמה כדי ללמוד את הנושא, מאקרו, השוואה בין שנים, הבעיות והאתגרים. יש חובה להציג את הנתונים. זאב נוימן השיב כי הוצגו הרכישות לפי השנים בהמשך יוצגו גם הקשיים הנוגעים לרכישות.



מזכירות החברה

עו"ד שושי טרגין ציינה כי מבחינת מדיניות הרכישה כפי שאושרה בעבר בדירקטוריון קק"ל, התקציב אמור לשמש רק לרכישות בנגב, גליל ובמושבות. הימנותא תבקש להסיר את ההגבלה הגאוגרפית ולהביא את זה לאישור הדירקטוריון במסגרת אישור התקציב.

פרויקטים בהשבחה - אמנון בן עמי ציין כי בשנה האחרונה חוזקה מאוד המעטפת המקצועית, מדובר בפרויקטים תב"ריים למספר שנים. יש אנשי מקצוע חיצוניים שמלווים, חברות ניהול, אדריכלים, שמאים. המערכת המקצועית חוזקה כך שתוכל לפקח ולהאיץ את ביצוע הפרויקטים. יש פרויקטים שהם בשלבים ראשוניים ויש בשלבים מתקדמים יותר. תינתן סקירה של כלל הפרויקטים. עבור כל פרויקט מגובשת תכנית עסקית, כול הפרויקטים תוקצבו ואושרו בדירקטוריון הימנותא. הוצגה מצגת של 20 פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע, החל מהמתקדמים ביותר. בהמשך לשאלת רועי אלקבץ, ניתנה התייחסות לתשואות. אמנון ציין כי בתום הישיבה יישלחו נתונים נוספים על רכישות הקרקע לבקשת רועי אלקבץ ולכל פרויקט תוצמד התשואה.

יאיר לוטשטיין ציין כי פרויקט הרישום מתבצע בשיתוף פעולה בין קק"ל והימנותא, שוריין לנושא 100 מלש"ח לפני שנתיים. מציע שבאחת מישיבות ההנהלה הקרובות תוצג תמונת המצב משום שחלק מתוצאות הרישום הן מעניינות ודרמטיות, חשוב להביא את הנושא לידיעה.

רועי אלקבץ ציין כי לטעמו יש לקבל מסמך מדיניות, קריטריונים ופרטים. בפעם הבאה יש לראות את המדיניות של הימנותא, מה הקריטריונים של בחירת העסקאות השונות ופירוט כללי של הפרויקטים לרבות התשואה. זו מתודולוגיה מקצועית לפיה יש לפעול. כמו כן ביקש לשלוח את החומרים מראש. זאב נוימן ציין כי מדובר בעדכון, הבקשות של רועי אלקבץ יטופלו.

זאב הוסיף כי יש בעיה בנושא חשבון הבנק, החשבון יהיה מפוקח על ידי נציג קק"ל ונציג הימנותא. יובל ייני ביקש לקבל המלצות רו"ח EY, ההמלצות התקבלו לפני מספר חודשים, עד היום לא הסתיים הנושא. זאב ביקש ממ"מ המנכ"ל לטפל בנושא. יובל ייני השיב כי זה לא המקום לדון בכך והוסיף כי הוא מסכים לדבר עקרונית, נדרש אישור של ועדת הכספים של דירקטוריון קק"ל ושל דירקטוריון קק"ל. יושבת הראש ציינה כי הנושא יידון ויימצא לכך פתרון.

אהרון זוהר מסר דיווח על הניצול התקציבי של תב"ר 2023. אחוז הניצול של התקציב השוטף הכולל עומד על 65%, ההוצאות הקבועות עומדות על 61% והפעולות על 64%. יאיר לוטשטיין שאל מדוע אחוז הביצוע הוא נמוך. אמנון בן עמי ציין כי מדובר בתקציב שוטף שמנוצל באופן יעיל וינוצל באופן הדרגתי, חלקו ינוצל בתגבורי כוח אדם ופעולות. לשלב שבו הימנותא נמצאת זה סביר, הניצול לא יישאר ברמה הזו. אהרון זוהר דיווח בנושא אחוזי הניצול של תקציב ההשבחות מתוכם התב"ר, הפרויקטים נמצאים בתהליכים שונים, מתוך 800 מיליון ש"ח הניצול עדיין נמוך יחסית, אמנון בן עמי הזכיר כי בתב"ר השנים הראשונות הן שנות הערכות, יש לשפוט את הניצול לאורך חיי התב"ר והמבחן הוא בביצוע. אהרון דיווח בנושא הסטות, בשנת 2023 בוצעו הסטות בהיקף של כ- 53 מלש"ח מתוכם 50 מלש"ח הסטה מתקציב תב"ר לטובת רכישות.

איתן גינזבורג העיר כי בקבלת דיווח כספי ללא קבלת החומר מראש, למרות שמדובר רק בדיווח, יש קושי לעקוב. הציע להציג את הניירת לפני הישיבה.

4. אישור שעבוד סיטי גבעתיים

עיקרי הדיון:

הדיון וההחלטה בנושא זה חסויים ולכן לא יפורסמו.

5. שונות