



מזכירות החברה

פרוטוקול

ישיבת ועדת משנה לכספים בנושא מאזן מס' 24/1, מרכז שדה ויער, נס הרים

יום שני, כ"ו אייר תשפ"ד, - 03/06/2024 10:00 - 11:00

חברים:

יו"ר הוועדה - גדי מאירי
לינה רסקין (נוכחות בזום)

חסרים:

דויד יערי; יוסי קטריבס; יעקב בכר; שמואל ליטוב

משתתפים:

עו"ד אביתר יצחק הלוי; גבי אילה כהן; אלי כהן; אליה אטלן; אליהו גפני; אסתר ברקוביץ'; גלי סיטון; דוד מזרחי; רו"ח דוד גיטלין; וולך אודיה; יובל ייני; ייטב פרץ; יעל ארזי; יעל ותקין; הרב יצחק וקנין; ליאורה כהן-נצר; עו"ד מוריה אברמוביץ'; רו"ח מיכל חבצלת; יועץ/ת חיצונית - רו"ח עופר ארז; קשת פרנס

סדר יום:

1. אישור פרוטוקול מיום 2.11.23
2. דוח כספי שנתי 2023

תמצית דיון והחלטות:

1. אישור פרוטוקול מיום 2.11.23

עיקרי הדיון:

ועדת מאזן אישרה פה אחד את פרוטוקול הישיבה מיום 2.11.23.

עיקרי הדיון:

גדי מאירי (יו"ר): הפרוטוקול אושר פה אחד. מאה אחוז. עכשיו אנחנו ניגשים לסעיף 2 בסדר היום, דו"ח כספי שנתי 2023. יובל, בבקשה. דברי פתיחה, ונעביר את זה לגורמי המקצוע.

2. דוח כספי שנתי 2023

עיקרי הדיון:

יובל ייני: תודה, אדוני היו"ר. בוקר טוב לכל חברי הוועדה והמשתתפים פה. אני שמח להיות פה היום, אנחנו כבר היינו מוכנים לדיון מזה זמן, ומסיבות שונות זה נדחה, וטוב שאנחנו מתכנסים היום, וגם היום יש את ועדת הכספים. מבקש להודות לצוות המקצועי בחטיבת הכספים, דוד גיטלין מנהל האגף, אודיה וולך מנהלת תחום חשבות, יעל ארזי ומשרד רואה חשבון, המבקר החיצוני עופר ארז, שותף ביקורת ב-EY. מיכל חבצלת מנהלת הביקורת, וגם תודה ללשכה המשפטית ולאביתר יצחק הלוי.

שנת 2023 הייתה שנה מיוחדת ממספר סיבות. בסוף השנה לצערנו המלחמה נפתחה, ב-7 באוקטובר. אנחנו נראה את זה למשל בסעיף התרומות, שאומנם רק התחיל, אנחנו נראה שם את אחת הסיבות לגידול בתרומות, דווקא עבור הגידול. דברים אחרים מיוחדים לשנת הדוח: אני מזכיר לכולנו שב-14 במאי 2023 חתמנו על הסכם אסטרטגי חמש שנתי עם מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר, שמדבר על 6 מיליארד ש"ח ל-5 שנים או 4.8 מיליארד ש"ח נטו, ותכלס לאחר התדיינות מקצועית דרך חטיבת כספים ועם המחלקה המקצועית ב-EY הוחלט להכיר בהתחייבות כולה, של 4.8 מיליארד ש"ח. נזכיר ששילמנו את ה-2 מיליארד ש"ח ב-1 בנובמבר בגין שנת 2023, ו-2 מיליארד ש"ח נוספים אנחנו אמורים לשלם ב-2024. כרגע שילמנו על חשבון הפעימה הראשונה של 24 300 מיליון ש"ח. אתם תראו שבהכרת ההתחייבות משפיע המספר התחתון, בשורה התחתונה בדוח בשלב הזה.

מעבר לטייטה שהופצה אליכם יהיו שינויים לא מהותיים.

דוד גיטלין: במהלך הסקירה אני אגע בשני השינויים הקטנים שביצענו, להבנת הפעילות של ק"ל נתחיל מדוח



מזכירות החברה

על הפעילויות.

דוד גיטלין: אז נתחיל מהכנסות על הפעילות של קק"ל. הכנסות ממקרקעין אתם יכולים לראות מול ביאור 16, זה 6.5 מיליארד ש"ח בניכוי ההוצאות בגין המקרקעין שמנוהלים על ידי רמ"י, זה למטה בעלות הפעילות. אנחנו מדברים על הכנסה נטו של 5 מיליארד ש"ח מול הכנסה של כ-6 מיליארד ש"ח בשנה שעברה. יש פה ירידה מסוימת, לו יהיה שגם בשנה הבאה, אפילו שנמשיך באותו קצב של ירידה. אני אשתדל לסקור כאן את הנושאים המהותיים, כמובן אפשר לעצור אותנו בכל נקודה, גם אודיה ויעל כאן, הצוות המקצועי, וגם הצוות של עופר מ-EY, אז אנחנו נשמח שתעצרו אותנו.

הכנסות מתרומות, אנחנו רואים כאן גידול של כ-50 מיליון ש"ח בשנת הדוח. ההכנסות הן גם חלק מעבודה מאומצת של החג"מ, וגם נכנסו כאן למדינות חדשות שקק"ל לא פועלת בהן, כמו במדינות אירואסיה וכדומה, וגם יש פעילות, גם בגין המלחמה הצליחו לגייס לטובת פרויקטים. אנחנו רואים את הגידול המהותי בשנה. אולי עוד נקודה קטנה, יש פה סכומים ששוחזרו מנכסים. יש פה גם את המלגות שקק"ל משלמת, אתם יכולים לראות את זה בדו"ח על השינויים. אנחנו עוד מעט נדבר על ההסכם עם המדינה שהיה בשנה שעברה, שקק"ל התחייבה לשלם 2.19 מיליארד ש"ח. עדיין יש פה ביצוע של כספים בגין אותה התחייבות. קק"ל ביצעה כ-27 מיליון ש"ח, ובעיקר פרויקטים בצפון. נעבור לעלות הפעילות. אני חושב שכאן זה מספר את הסיפור האמיתי של הדוח. אם ניקח את עלות הפעילות, אנחנו רואים שסך הכול עלות הפעילות היא 3.1 מיליארד ש"ח. אם נוריד מכאן את ההוצאות האקסוגניות בגין רמ"י, שקק"ל לא מנהלת את הקרקעות האלה בפועל, אנחנו מדברים על עלות פעילות של 1.6 מיליארד ש"ח השנה, וזה גידול משמעותי יחסית לשנה שעברה. בתקופה המקבילה ביצענו בסביבות 1.2 מיליארד ש"ח. אולי יובל גם יוכל להרחיב, אבל זה נובע מתקציב התב"ר שאושר בשנת 2022 ו-2023 וגם מהגידול האינהרנטי בתקציב שהיה גם ככה. בשנת 2023 זה התחיל להגיע לידי ביטוי, כי אם בשנת 2022 התחילו את התב"ר והתחילו את התוכניות, כאן אנחנו רואים שקק"ל כבר מתחילה לבצע בצורה יותר מאסיבית את אותם פרויקטים.

גדי מאירי [יו"ר]: שואל את דוד. ההכנסות שלנו מפעילויות, איך זה עומד ביחס לתחזית שחזינו לפני 2023? **דוד גיטלין:** זו נקודה שפספסתי. קודם כול עד היום, מינואר עד אפריל, קק"ל קיבלה כ-772 מיליון ש"ח בגין שנת-

יובל ייני: הוא מדבר על 2023.

דוד גיטלין: אה, התחזית שהייתה בשנת 2022 לשנת 2023.

גדי מאירי [יו"ר]: אנחנו בנינו את התקציב הגדול הזה, אתה מצביע פה על הפעילות שגדלה ב-2023 על בסיס תחזית שהייתה לנו ב-2022 לשנת 2023. אני שואל עד כמה התחזית בסוף 2022 תאמה את מה שהיה בפועל ב-2023?

דוד גיטלין: אני לא זוכר כמה הייתה התחזית. אני חושב שהתחזית הייתה 5 מיליארד ש"ח פחות או יותר **יובל ייני:** ב-2023 היה פעמיים תיקון של התחזית. זאת אומרת שבתחילת הדרך לא הייתה תאימות גבוהה ביחס לתחזית. 2023 הייתה שנה חריגה לטובה, והתחזית עודכנה בוועדת הכספים. **גדי מאירי [יו"ר]:** הבנתי.

אני לא סתם שואל את זה, מכיוון שממש בקרוב הולך לעלות על סדר היום מנגנון קביעת התקציב שלנו, ומנגנון קביעת התקציב שלנו נשען בהנחת היסוד של תחזית ההכנסות. מכיוון שמנהל מכלול מקרקעין פנה אליי ואמר לי שיש לו קצת הסתייגויות מהדרך שבה אנחנו בונים את התקציב, אני חושב שכדי לבסס את זה חשוב שנקבל נתונים של 4-5 שנים אחורה, ייטב, תרשום את זה, שבה אנחנו שמים את המספר בטבלה: זאת הייתה התחזית שלנו, זה מה שהיה בפועל בשנת 2020, 2021, 2022, 2023. כדי לראות האם באמת המנגנון שבו חזינו את ההכנסות שלנו משנים קודמות

הוא היה יעיל, הוא היה טוב ואפשר לנו לבנות תקציב מסודר.

דוד גיטלין: אוקיי, אנחנו נבצע את זה מול מכלול המקרקעין. אני רק יכול להוסיף מהשיחות האחרונות שלי, ואני חושב שבה יובל יותר מושכל ממני, אבל בשיחה האחרונה שלי עם דוד מזרחי הוא עדיין עומד מאחורי התחזית שלו לשנת 2024-

אנחנו נעבור להוצאות הנהלה ומנהלה. אנחנו רואים כאן גידול מסוים, הגידול כאן הוא לא גידול אמיתי, תזרימי, בהוצאות הנהלה. הגידול המאסיבי כאן זה גידול בהפרשה לתביעות משפטיות בנושא של קרקעות הפטריארכיה. אנחנו קיבלנו חוות דעת לעדכן פה את ההפרשה לכ-40 מיליון ש"ח, כך שזה הקפיץ פה את ההוצאות. מבחינת התשלום, קיבלנו כ-13 מיליון דולר אם אני לא טועה, וחברת ניות הגישה ערעור על התשלום הזה. הנושא הבא, הכנסות והוצאות מימון, ביאור 29 בעמוד 41, סך הכול הרווחים שלנו מניירות ערך עומדים על כמעט 600 מיליון ש"ח הכנסות מימון, גם מהתיק המנוהל וגם מהפיקדונות שלנו. אנחנו מנהלים כספים בסדר גודל של כ-11.5 מיליארד ש"ח, כך שזה שווה ערך להכנסה של כ-5.5% על סך התיק. אני חושב שבהתקיים המאורעות האחרונים וגם המדיניות השמרנית של קק"ל זו תשואה יפה על התיק של קק"ל.

יובל ייני: אני רוצה להוסיף להשלמת התמונה במישור הרחב, לאו דווקא המאזן אבל בתמונה הכספית, שמתוך הסכום שנקב דוד, כ-11 מיליארד ש"ח, 4 מיליארד ש"ח צבועים לקופת פנסיה עתידית בהתאם להחלטת דירקטוריון קק"ל. שזכור את זה. בנוסף, בהמשך להסכם עם הממשלה, ב-2024 יש פעימה של 2 מיליארד ש"ח. כאמור העברנו רק 300 מיליון ש"ח, עוד 1.7 מיליון ש"ח צריך להעביר, אבל ה-300 מיליון ש"ח לא מופיעים בדוח של 2023. אז זה 4 מיליארד ש"ח קופת פנסיה, ועוד 2 מיליארד ש"ח הסכם עם המדינה שצריכים לעבור. זאת אומרת, 6 מיליארד ש"ח עם הסכום שציינת.

דוד גיטלין: כן. הנושאים שיוכל מדבר עליהם זה גם חלק מהבעיות שלנו בניהול הכספים, כי אנחנו צריכים



מזכירות החברה

להיערך לתשלומים האלה ואנחנו צריכים לסגור את הכספים לתקופות מסוימות, ולעשות משאים ומתנים עם הבנקים

יובל ייני: זה חלק מהאתגר, לא בעיות.

דוד גיטלין: חלק מהאתגר. כן, זה חלק מהאתגר לנהל.

לינה רסקין: אפשר לשאול שאלה בבקשה, גדי? על ההסכם עם המדינה, ההתייחסות של יובל? או בסוף.

גדי מאירי [יו"ר]: רגע, שנייה. לדעתי עוד לא הציגו את הסיפור הזה, אנחנו עדיין בדוח, בנכסים שוטפים ונכסים לא שוטפים. אז כשנגיע לזה בוודאי, לינה. אני רק רוצה להבין, יש פה גידול של בערך 5 מיליארד ש"ח ברכוש הקבוע?

דוד גיטלין: נגיע עוד מעט למאזן. יש פה גם כמה סוגיות לדבר עליהן. זה בנושא הכנסות המימון. אנחנו נעבור חזרה לעמוד 5 בדוח על הפעילויות. אם אני זוכר טוב, במאי 2023 אושר ההסכם עם משרד האוצר, שקק"ל אמורה להעביר לרשות המדינה 6 מיליארד ש"ח. זה בפעילות של 2 מיליארד ש"ח ב-2023, 2 מיליארד ש"ח ב-2024 ועוד 800 מיליון ש"ח צפונה בשנת 2025, ועוד כ-1.2 מיליארד ש"ח זה כקיצוץ ממיסים עתידיים. בעקבות ההסכם הזה, אנחנו כבר שילמנו בפועל, כמו שיוכל ציין 2 מיליארד ש"ח, אבל בסך ההוצאה של כ-4.8 מיליארד ש"ח כבר הכרנו, בהתייעצות עם עופר ארז, האם להכיר בזה השנה. הכרנו בסך ההוצאה השנה, ולכן זו הסיבה שעברנו השנה, עוד מעט נראה בשורה התחתונה, מרווח להפסד. נקודה אחרונה בדוח הזה זה הוצאות המס.

גדי מאירי [יו"ר]: למה עשיתם את זה? למה לא לקבוע כהוצאות מה שבאמת העברנו לאוצר, ולא את כל הסכום?

עופר ארז: כי אנחנו לא עובדים על בסיס מזומן. זו שאלה טובה כי באמת הוצאנו מזומנים רק 2 מיליארד ש"ח, אבל ההתחייבויות בנויות על בסיס מתי הן קרו בעצם, מתי נוצרה המחויבות.

גדי מאירי [יו"ר]: כלומר, פה אתה מתעסק בהתחייבות וכולל אותה כהוצאה כוללת

עופר ארז: בדיוק.

גדי מאירי [יו"ר]: ולא דווקא במה שהעברת באותה שנה.

עופר ארז: והזרימה תחזור על עצמה, כן.

גדי מאירי [יו"ר]: הבנתי. זאת אומרת, בשנה הבאה לא תהיה לנו את השורה הזו בדוח.

עופר ארז: נכון. יהיה רק תזרים, כבר לא תהיה הוצאה.

לינה רסקין: אני מזכירה שיש את תנאי הסף של ההכנסות הצפויות, שמתחת לתנאי סף זה, הסכום השני לגישתי לא אמור להתבצע. ועברתי דרך אגב על ההסכם עוד פעם, אני מניחה שזה משהו שהוא בבחינה?

יובל ייני: לינה, את צודקת שיש באמת רצועת ניווד שמעליה משלמים תוספת עם מקדם של 25% ומתחתיה. והרצועה היא בין 2 ל-4.5 מיליארד ש"ח. אז אם כבר, למען השלמות, נעשה סדר. ב-2023 היינו מעל, ב-2024 כרגע, לפי התחזית העדכנית אנחנו אמורים להיות מתחת, אבל התיקון אמור להיות בשנה העוקבת, לא בשנה עצמה. כמובן שאנחנו עם יד על הדופק, ונבדוק את זה, ומכירים את הסעיף. בפועל אנחנו משלמים במועדים דחויים מאשר המועדים המופיעים בהסכם.

עופר ארז: זו הסיבה שפתחנו את ההוצאה הזאת, שיקפו את התוצאה על המספרים הוודאיים.

דוד גיטלין: נכון.

לינה רסקין: הדיוק לטעמי בסדר גמור. רק ברמה התזרימית אם אפשר להציע, שהקיצוץ יהיה לא דרך תשלום מזומן. כלומר, שבשנה הזאת אנחנו לא נשלם את זה דרך ההלוואה הלכה למעשה ואז בשנה שלאחר מכן נתקזז, כי מי יודע מה יהיה בשנה שלאחר מכן. זו דעתה של, אני לא יודעת אם זה בר החרגה, אני לא שומעת שזה אפשרי על פי ההסכם הקיים, אבל לאור העובדה שמולנו מכירים את ההסכם לא פעם ולא פעמיים, אז יכול להיות שאנחנו יכולים להגיע להסדר כזה או אחר.

יובל ייני: לינה, ברשותך. אחד, כמו שאמרת זה לא אפשרי לפי לשון ההסכם. שתיים, לפי חוות דעת הלשכה המשפטית שאני כמנכ"ל בפועל עובד רק על פיה, הצד השני ואני מקווה גם שזה לא מפר את ההסכם. שלוש, עוד היום עשיתי את המקסימום, ואנחנו נמשיך לעשות ככה, לשמור על האינטרסים הקק"ליים. ארבע, עוד לא הסתיימה שנת 2024. נכון שהיא באמת שנה קשה ומאתגרת מאוד פיננסית, בטח ובטח בהיבט של ההכנסות. אני מזכיר, גדי, לחברים פה בוועדה שלפני מספר חודשים גם על התחזית של ה-1.5 מיליארד ש"ח לפני מס היו סימנים מעידים מאוד משמעותיים לפסימיות אפשרית, שאפילו ניאלץ לרדת משמעותית מתחת ל-1.5 מיליארד ש"ח. לשמחתנו הסימנים המעידים הפסימיים האלה לא קיימים, ואין מקום כרגע להעלות את הצפי, אבל אנחנו עם יד על הדופק, וכמובן שנעדכן אתכם כך או כך על כל שינוי, בטח משמעותי, ורשמנו לעצמנו את ההערה שלך, אני רשמתי לעצמי.

לינה רסקין: תודה.

דוד גיטלין: נקודה אחרונה כאן בדוח. בשנת המס אנחנו שילמנו כ-332 מיליון ש"ח על ההכנסה הזאת בניכוי גם מיסים שהיו לנו, זה סכום הנטו. בסך הכול משנת 2018, מאז שקק"ל נכנסה למשטר המס שילמנו כמעט 1.5 מיליארד ש"ח, 1.493 מיליארד ש"ח עד היום, כולל השנה. ברשותכם נעבור למאזן, זה עמוד 3, אני גם אגע פה בנקודות המהותיות. אם ניקח את שלושת הסכומים, מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך שחירים וגם נקודה שיוכל דיבר עליה מקודם, כספים מיועדים להבטחת כספי הפנסיה, זה עוד 4.096 מיליון ש"ח. זה סך כל התיק שקק"ל מחזיקה בניירות ערך, בפיקדונות ובמזומנים, 11.5 מיליארד ש"ח, בתקופה המקבילה בשנה שעברה זה היה 11.8 מיליארד ש"ח. אני מזכיר לכם שחוץ מהפעילות של קק"ל, קק"ל מימנה גם 2 מיליארד ש"ח לאוצר, ויש עוד התחייבות של 2 מיליארד ש"ח השנה. נקודה נוספת, חייבים ויתרות חובה, אנחנו רואים כאן שינוי מהותי. אם נעבור לביאור 5 בעמוד 19, הסכום המרכזי כאן זה הסכום שרמי חייבת לקק"ל, יש פה 1.357 מיליארד ש"ח. הסכום המרכזי כאן זה 1 מיליארד ש"ח שרמיי עיכבה. זאת אומרת, הייתה הכנסה בשנת הדוח,



מזכירות החברה

אבל רמי עיכבה את התשלום בגין 2023 והעבירה לנו אותו רק בשנת 2024. אם אני זוכר טוב, מאוגוסט עד דצמבר רמ"י כמעט לא העבירה לנו ב-2023, כי רמ"י כמעט לא העבירה לנו כספים **גדי מאירי [יו"ר]**: אני מניח שקיבלנו את זה. **יובל ייני**: כן, קיבלנו את זה בסוף מרץ. את כל הסכום המלא.

דוד גיטלין: יש פה עוד כ-233 מיליון ש"ח של כספים בגין דצמבר 2023 שאנחנו אמורים לקבל אותם גם ככה בינואר, ועוד התשלום האחרון של עסקת בנייני האומה, מי שזוכר אותה, שרכשנו את הנכס ב-475 מיליון ש"ח, קנינו החוצה את הסוכנות ולצורך מימון ההסכם הזה אנחנו מכרנו את הנכסים בעסקת נתניה. בסך הכול התשלום שמגיע לנו בגין עסקת נתניה זה כ-124 מיליון ש"ח, זה התשלום האחרון שאמור להיות משולם השנה, בשנת 2024. אנחנו מקבלים את הכספים האלה כסדר מרמ"י פעם אחת בשנה. **יובל ייני**: גם פה חשוב לי לציין למען השלמות, במרץ בוצע התשלום האחרון בגין עסקת בנייני האומה. **דוד גיטלין**: הדבר המרכזי כאן ב"אחרים" זה חוב של הרל"י. אם בעסקה של בנייני האומה אנחנו קנינו החוצה את הסוכנות כאמור ב-475 מיליון ש"ח, ומכרנו להרל"י ב-66 מיליון ש"ח נכסים כדי שהרל"י לא ידוללו בעסקה, והם נשארו על 75% **יובל ייני**: 25%.

דוד גיטלין: סליחה, קק"ל נשארה על 75%, והרל"י נשארו על 25% או 23.8%, אם רוצים לדייק יותר מסך כל ההתחייבות כדי שהרל"י לא תדולל בעקבות הקצאת המניות, חלף דמי ההיתר. יש פה את התשלום האחרון שהרל"י חיבת לנו, זה 16 מיליון ש"ח, זה הסכום המרכזי גם מתוך ה-31 מיליון ש"ח. **דוד גיטלין**: מבחינת ההרכב? קודם כול, אנחנו יכולים להעביר את ההרכב בצורה מלאה, אבל יש פה עוד כ-2 מיליון ש"ח ביטוחים, שזה הוצאות מראש, יש פה הוצאות מראש, כי הפוליסה היא לא אחת לשנה, הפוליסה היא בדרך כלל לשנה וחצי, אז יש פה הוצאות מראש, יש פה מקדמות לספקים ועוד חייבים בגין מקרקעין, עוד כ-5 מיליון ש"ח. אלה לא סכומים מהותיים, אז אנחנו דוחפים את הכול באחרים, בשורה אחת, אבל כמובן שאם יש צורך, אנחנו נפתח את הביאור ונעביר לכל אחד שירצה.

דוד גיטלין: הנושא הבא זה כספים המיועדים כספים המיועדים להבטחת כספי הפנסיה. יובל דיבר על זה, הייתה תוספת להסכם בסוף 2023, תחילת 2024 ואנחנו העמדנו את הסכום הזה על סך התוספת להסכם, זה 4.096 מיליארד ש"ח. אלה כספים המיועדים להבטחת כספי הפנסיה. הכספים כבר הועברו במלואם לנאמן, והם כמובן מנוהלים על פי מדיניות ההשקעה של קק"ל, אבל בפועל הכספים הועברו לידי הנאמן בתחילת שנת 2024. נושא נוסף זה תאגידים מוחזקים, אנחנו רואים כאן שינוי מסוים. זה נושא שנידון בוועדת השקעות, ההשקעה ב-Sunray כ-50 מיליון ש"ח. בשנת 2023 העברנו על החשבון כ-10 מיליון ש"ח, אך עד היום את רוב הסכום כבר העברנו חוץ מ-2 מיליון דולר אחרונים, מחכים לקריאה לכסף שלהם. בסך הכול ההשקעה שלנו שמה היא 50 מיליון ש"ח. אני יכול להגיד שהעסקה הזאת כבר התקדמה בצורה משמעותית, המתקנים כבר הוקמו ומחכים כבר עוד מעט לחיבור לחשמל. מקווים שהעסקה אכן תעמוד בציפיות שלנו. זה היה כחלק מהמדיניות של קק"ל לגוון במדיניות השקעה ולהשקיע גם בנכסים ריאליים. אולי עוד נקודה אחת שלא רואים את זה כאן בדוח מבחינה מספרית, אבל בביאור זה מופיע-חברת המעזק זו חברה שבעבר החזיקה את כל הכלים של קק"ל, כלי צמיחה. הייתה חברה גדולה. כפי שניתן לראות בביאור, כעת, בשיתוף הלשכה המשפטית, אין לה כבר כאן יתרה. הוחלט על פירוק החברה ואביתר שיושב כאן מונה כמפרק החברה.

ואנחנו עושים שם כמה פעולות. כדי להיות יותר יעילים, מכרנו את הכלים שהיו שם או החוצה או לקק"ל כדי לא להמשיך בפעילות של החברה שלקחה מאיתנו תשומות שאפשר לחסוך אותן.

אביתר יצחק הלוי: במסגרת הסכם היסטורי שנחתם.

דוד גיטלין: נכון. נושא נוסף הוא המקרקעין. כאן אנחנו רואים גידול משמעותי, 5 מיליארד ש"ח, זה נובע בעיקר משערוך נכסי הימנותא. אם נעבור לביאור 8, יש פה שתי תוספות מסוימות. אחד זה במבנים, 30.4 מיליון ש"ח, בעיקר בגין שיפוצים במבני קק"ל. יש פה עוד כ-256 מיליון ש"ח בחברת הימנותא, מתוכם כ-80 מיליון ש"ח תוספת למבנים, שזה שיפוץ של מרכז שדה בשוני ועסקה גדולה מאוד שקק"ל נכנסה אליה כבר לפני הרבה שנים, וזה הנכס בגבעתיים. מי שמנהל ובונה את הנכס כרגע זה חברת תדהר, אם אני זוכר טוב, הועברו שם כ-70 ומשהו מיליון ש"ח ובנוסף, כ-100 ומשהו מיליון ש"ח זה רכישות קרקע שמבוצעות בחברת הימנותא. אלה תוספות אמיתיות בגין הפעילות העסקית של השנה. כמ"כ, הלכנו לשערוך בשנת 2023.

גדי מאירי [יו"ר]: כן, אבל למשל אנחנו קונים קרקעות. אנחנו משערכים את הערך שלהם, הערך שלהם עולה? **אביתר יצחק הלוי**: זה בדיוק-

גדי מאירי [יו"ר]: אני אתן לך עוד דוגמה, בסדר? לפני שתענה לשאלה הזאת. אני גר במקום שבו קק"ל בונה מבנה די גדול ומרשים, יחסית לאזור שלנו, כן? זה לא גבעתיים. את מרכז החדשנות. זה עלה לנו לא מעט כסף, בואו נגיד כ-40 מיליון ש"ח. עכשיו, כשזה מושלם, אני מניח שעושים לו הערכת שווי.

דוד גיטלין: אז אני אענה בשתי מילים. קודם כול, המדיניות החשבונאית של קק"ל, אנחנו משלמים לפי עלות. כרגע הנכס הזה הוא משוערך לפי כמה שקק"ל השקיעה בנכס.

זה מבחינת המדיניות השוטפת של קק"ל. חוץ מזה, אחת לתקופה, בעיקרון זה אחת לחמש שנים. במקרה הזה קיבלנו מעופר כאן, הוא אמר: תקשיב, יש לכם פה נכסים שאני צריך לחתום על הדוח, ואני רוצה לדעת מה השווי שלהם, והוא הכריח אותנו לצאת לשערוך.

גדי מאירי [יו"ר]: צודק.



מזכירות החברה

דוד גיטלין: הדבר הזה זה המון עבודה. בעבר היינו מחויבים לעשות את זה כי זה היה חלק מהשעבוד הצף של נכסי הימנותא, והיינו בודקים את זה מול ההתחייבות האקטוארית של הימנותא. כמובן שעכשיו זה כבר הכפיל את עצמו בכמה וכמה, אז היינו משערכים רק כדי לבדוק אם אנחנו עומדים בהתחייבות האקטוארית. היום זה גם מהצד האקטוארי, הדחיפה של עופר וכמובן אנחנו עומדים מאחוריו חוץ מזה לנו זה קצת כאב ראש. הימנותא יצאה לפרויקט הזה

גדי מאירי [יו"ר]: יש לנו רשימה של כל הנכסים שלנו, מראשית המאה הקודמת ועד ימינו, ומה שוויים?

דוד גיטלין: של הימנותא או של קק"ל?

גדי מאירי [יו"ר]: של הימנותא וקק"ל.

אביתר יצחק הלוי: זה בדיוק פרויקט הרישום.

דוד גיטלין: הימנותא כן. קק"ל לא. אתה מכיר את הבעיה.

גדי מאירי [יו"ר]: אני לא מכיר את הבעיה, אבל אני לא מדבר עליה עכשיו. אני רק אומר, לקק"ל יש המון המון נכסים ברחבי הארץ. זה יכול להיות בתים פרטיים, כן? יש בית של ערבי בעיר דוד שהוא גר בו, שהוא רשום על קק"ל. לא יודע אם אתם יודעים. אני נתקל בדוגמאות כאלה בסיורים שלי וכו', ותמיד תהיתי האם יש לנו רשימה מסודרת של כל הנכסים שהם בבעלותנו בקק"ל.

דוד גיטלין: להימנותא יש לנו ואת זה אתה רואה גם באומדן. הנכסים המבונים של הימנותא בשנת 2013, אם אני זוכר טוב, התחלתי בחשבון של הימנותא, היה כ-230 מיליון ש"ח. ב-2019 הגענו ל-450 מיליון ש"ח, ועכשיו כבר הגענו לכמעט 700 מיליון ש"ח באומדן של הנכסים המבונים.

גדי מאירי [יו"ר]: זה כתוצאה מזה שעושים רישום יותר מסודר וטוב?

דוד גיטלין: גם, וגם יש טיוב של הרישום, בוודאי, וגם יש עלייה אמיתית בערך הקרקע. יש גם השבחה, יש גם תכנון, יש פעילויות שנעשות. זו תשובה אחת. לגבי הנכסים בקק"ל, ואם תראה, השווי של נכסי הימנותא שווים הרבה יותר במאזן, ועופר מדבר על זה כל שנה, מאשר כל נכסי קק"ל. למרות שקק"ל מחזיקה 2 ומשהו מיליון דונם והימנותא מחזיקה אולי כמה עשרות אלפי דונמים, עדיין הערך של הימנותא בסך הכול יותר גדול, כי אין לנו מעקב וגם אין לנו יכולת לתת שווי על כל נכסי קק"ל.

יובל ייני: רק להוסיף עוד משפט חשוב. בשל האומדן של נכסי הימנותא שבוצע נכון לשנת הדוח, 31 בדצמבר 2023, האומדן עולה על 11 מיליארד ש"ח, כאשר באומדן הקודם עמדנו על כ-7 מיליארד ש"ח. חשוב לציין את זה. שתיים, באשר לנכסי קק"ל שרשומים בדוח לפי שיטת העלות. יש פה שתי שיטות חשבונאיות מקובלות, ובשל הגיוון הייחודי בנכסים, נכסי הימנותא נרשמים לפי שוויים ההוגן. נכסי קק"ל נרשמים לפי שיטת העלות. אלה שיטות שונות, אבל פה זה מוכר וזה בסדר, אנחנו גם פועלים בהתאם לכללי החשבונאות, וכמובן באישור רואה חשבון ומבקר EY, עופר ארז. חשוב רק לציין את זה. ולגבי רשימת הנכסים, כמובן שיש. כמו שאמר דוד לגבי נכסי קק"ל, אז הם מנוהלים בנאמנות עבור קק"ל על ידי רשות מקרקעי ישראל, חשוב לציין את זה, ולכן קק"ל לא יכולה לבצע מצד אחד את השמאות, מצד שני גם אין לזה משמעות לכל נכס ספציפי ביחידת הקצה המסוימת. אין לזה משמעות. תודה.

דוד גיטלין: ברכוש הקבוע אנחנו רואים גם גידול די מהותי ברכוש הקבוע, זה בעיקר מההקצאה של התב"ר של המחשוב, הגידול בתקצוב המחשוב, והתחלנו תוכנית של טרנספורמציה דיגיטלית וכל נושא השירותים הרוחביים בקק"ל. זה מגיע לידי ביטוי כאן ברכישה ופיתוח של ציוד. אנחנו נעבור לצד של ה-passive בדוחות הכספיים, בעמוד 4, בהתחייבויות השוטפות. יש פה גידול מסוים בספקים, שזו גם תמונת ראי אולי לגידול בפעילות של קק"ל. בזכאים ויתרות זכות אולי נעבור שנייה אחת לביאור 10 בעמוד 29, יש פה תמונה יותר טובה. השינוי המהותי כאן בין הסכומים, אתם יכולים לראות את זה כאן, זה בעיקר בגין שני סכומים. הסכום לרשות המיסים שאנחנו שילמנו בתחילת 2023, כ-161 מיליון ש"ח בגין הסכם השומה. היה לנו הסכם עם מס הכנסה על השנים 2018-2022, וסגרנו הסכמי שומות עד שנת 2021. היו לנו כמה וכמה ויכוחים איתם, בסוף הגענו להסכמה על תשלום של 161 מיליון ש"ח וסגרנו לנו את השומה עד שנת 2021, ואנחנו שילמנו את התשלום הזה בתחילת שנת 2023. נושא שני אתם יכולים לראות פה, יש גם עודף של תשלומים. יש פה תשלום שאנחנו בעצם חייבים לרמ"י, זה עודף תשלומים שבוצעו בשנת 2022. קורה גם שם שהעבירו תשלום ביתר לקק"ל, עשו טעות, וקויזו לנו את זה בשנת 2023. אלה הסכומים. אנחנו חוזרים לעמוד 4, יש פה הסכם עם משרד האוצר, התחייבות של 2 מיליארד ש"ח, דיברנו עליה מקודם. זה בעצם 2.8 מיליארד ש"ח, יש פה עוד 800 מיליון ש"ח שזה לא חלויות שוטפות, זה התחייבויות ארוכות טווח עד לשנת 2025. נושא נוסף מהותי כאן, אולי הנושא האחרון, זה הקיטון בהתחייבות האקטוארית כתוצאה מהגידול בשיעור ריבית ההיוון. ההתחייבות האקטוארית קטנה בכ-100 מיליון ש"ח, אנחנו רואים את זה כאן. אני רק אעיר שהסכום הזה כולל גם את ההסכם שנעשה עם הוועד בגין פנסיית המינימום, אנחנו לקחנו אקטואריה של שתי ההתחייבויות הללו, ואלה הסכומים שאתם רואים כאן. אני אעצור כאן, אם יש שאלות אנחנו נשמח לענות. לפני זה אני רק רוצה להגיד.

יובל אמר תודה, אבל אני חייב להגיד תודה מיוחדת כאן לאודיה ולצוות המקצועי, ויעל שנמצאת כאן. זו הייתה תקופה מאוד לא פשוטה, מאוקטובר הייתי ביותר ימי מילואים מאשר הייתי בעבודה. כל פעם שהייתי הולך למקום שיש לי קליטה, אודיה הייתה מרכזת את הנושאים והיינו עוברים עליהם בטלפון. חוץ מאשר הטיפול בדוח הזה, היה צריך להתעסק בנושאים השוטפים, שה-data base יהיה, עוד לפני שמתחילים בכלל לעבוד על הדוח. בשונה ממפ"ק, התוצר שלנו בנושא הזה זה דוח, אין לנו פרויקטים וייעור, זה התוצר שלנו. כדי שהתוצר הזה יעמוד היה צריך קודם כול להעמיד את הפעילות השוטפת בצורה טובה ורק אחר כך לטפל בזה, ומגיע באמת הרבה תודה לאודיה וליעל, ולכל הצוות המקצועי, וגם לעופר שאני יודע שהתיק הזה של קק"ל קרוב לליבו, ומיכל שיושבת כאן על הרבה זמן של התייעצות, ועופר ששמע שאני הגעתי לכאן מהמילואים ישר הוא הגיע אלינו למשרדים להתחיל את ההתנעה של הביקורת, עמדנו על הסוגיות המרכזיות כדי לעמוד עם תוצר, עם



מזכירות החברה

מספרים שמספרים בצורה נאותה את הסיפור של קק"ל, ובאמת מגיע תודה רבה על הנושא הזה, בהצלחה.
גדי מאירי [יו"ר]: יש לי שאלה. אמרת שסיימנו את השנה בהפסד.

יובל ייני: בגלל ההכרה התחייבות.

גדי מאירי [יו"ר]: בגלל ההכרה בהתחייבות, אבל איפה השורה התחתונה? כמה ההפסד?

יובל ייני: הינה, פה. בדו"ח. רווח והפסד.

דוד גיטלין: בדוח על הפעילויות זה 1.388.

לינה רסקין: קודם כול אני מצטרפת לתודות, ובאמת הדוח ערוך טוב ומפורט, הביאורים וגם הדוח המילולי.

אני מקווה שאנחנו נעבור גם על הדוח המילולי ככל שהזמן מאפשר, אני לא בטוחה. בהמשך רק לשאלה שלך,

גדי. עכשיו אני מבינה את מה שיובל הסביר על הערכת שווי, אין באמת טעם להעריך שווי לחברה שהיא לא

מגייסת ולא צורכת מימון. וזה מתייחס גם לשיטת ההכרה בהכנסות, אבל משהו שאני לא מצליחה להבין,

ונשים רגע בצד את פרויקט הרישום. יש לנו ספר נכסים שאנחנו יכולים לדעת שכל זה שלנו?

גדי מאירי [יו"ר]: אני אתייחס לזה, לינה.

עופר ארז: גדי, יש פה גם את דוד מזרחי.

אפשר לשאול אותו את השאלה.

גדי מאירי [יו"ר]: אני לא רוצה שהוא יענה עכשיו, אני אגיד גם למה. מכיוון שאני חושב שכדאי ונכון לייעד לזה

דיון ייחודי, רק לסיפור הזה. אני מבין שיש רישום הולך ומשתבח של נכסי הימנותא, אני מבין שנכסי קק"ל

שהצטברו בכל מאה השנים האחרונות, אין לנו, אלא אם כן תתקן אותי, רישום מדויק של כל הבתים וכל הזה

שיש לקק"ל. אני אומר, אני מסתובב ביישובים, כל פעם אני נתקל באיזה בית שראש היישוב אומר לי, זה שייך

לקק"ל. זה רשום על קק"ל. זה מאוד מוזר בעיניי שארגון שקיים כל כך הרבה שנים אין לו, או שיש לו ספר

נכסים כזה

שאני לא יודע, אולי דוד בונה אותו. למה לא בנו אותו כל השנים? למה נגיד דוד צריך לבנות אותו? למה לא היה

מעקב? למה לא הייתה הערכת שווי של שמאים שאומרים חברה, יש לנו נכסים בשווי כך וכך. סתם לדוגמה,

כמה עולה בית שיושב בו עכשיו ערבי בעיר דוד? הייתי שם בביקור עם דוידה, למי שמכיר. גר שם, דרך אגב אי

אפשר להיזיז אותו, כי זה היה בדיון משפטי והוא דייר מוגן, מה שנקרא. כמה עולה בית כזה? בירושלים, בעיר

דוד. זה אזור יקר לדעתי.

אביתר יצחק הלוי: מבוקש, כן. אני גם מופתע.

גדי מאירי [יו"ר]: כן. הראו לי בית במושבה כינרת, ישן, מלפני מאה שנה. אומרים לי: זה שייך לקק"ל. אמרתי

לה מה, באמת? אני חושב שכדאי שנייעד לזה דיון מיוחד יחד עם דוד, יחד איתך וכו', וננסה לראות איפה זה

עומד, כי אם אני מבין פה את הרמזים, דוד התחיל עבודה על העניין הזה.

דוד מזרחי: לא, התקבלו שתי החלטות הנהלה אצל יובל, של להקים מערכת כזו מלאה שהיא עם סקירה של כל

הנכסים. אנחנו עובדים עליה ויובל הוביל, ואני אשמח להציג את זה.

גדי מאירי [יו"ר]: בסדר גמור. אז אנחנו נקבע על זה דיון מיוחד.

בסדר. תשמע, זה מפתיע אותי שזה לא דווח כל השנים.

לינה רסקין: אם אתה כבר עושה סדר ועושה דיונים מיוחדים, זה משהו שדיברנו עליו בעבר, יכול להיות שהגיע

הזמן לעשות חשיבה. אני לא מכירה עוד חברה שמדווחת גם בסדר גודל של החברה של קק"ל. יכול להיות

שהגיעה העת לעבור לIFRS. זה יעשה לנו הרבה מאוד סדר.

יובל ייני: ברשותך וברשותה של לינה, שני החברים היחידים פה. אחד, באמת לפני שלוש שנים לערך, אם אני

זוכר נכון, אז באמת אושר התב"ר המיוחד בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח לטובת פרויקט רישום הנכסים של

קק"ל, הימנותא וכל חברות בנות אחרות כלשהן באשר הן. שתיים, אין ספק שזו תשתית ניהולית בסיסית, למה

לא בוצע בעבר, זה אפשר לעשות דיונים

אבל הדבר המשמעותי הטוב, זה שהוחלט לפני שלוש שנים וזה מקודם, וזה מנוהל על ידי חברת הימנותא. יאיר

לוטשטיין, סגן יושב ראש קק"ל ויושב ראש ועדת המקרקעין, ביחד עם נוימן, יושב ראש הימנותא, שניהם יושבי

ראש ועדת ההיגוי. בנוסף, הערה אחרת, גדי ולינה. בנוגע לחבות האקטוארית לסיום יחסי עובד מעביד שעומדת

על כ-2.9 מיליארד ש"ח בהתאם לצורכי מאזן שנת הדוח. חשוב לי לציין, כי סיימנו את האירוע של קופת

הפנסיה. חבות אקטוארית לצורך קופת הפנסיה היא מהוונת בנכס חסר סיכון וריבית חסרת סיכון לעומת

האג"ח קונצרני שבמאזן, ולכן 2.9 מיליארד ש"ח עולה לכדי סכומים מהוונת גסים של 3.2 מיליארד ש"ח. שנבין

את קריאת הכיוון. את זה חשוב לי להעביר פה. שלוש, עופר אני רוצה בבקשה שתתייחס להערתה החשובה של

לינה לגבי שיטת הרישום.

עופר ארז: בשולי הדברים שנאמרו פה, גם על ידי גדי, גם על ידי לינה, גם ההסברים של יובל, למעשה בקק"ל יש

שתי חטיבות קרקע. החטיבה הגדולה נספרת במיליוני דונם ומנוהלת על ידי רמ"י, בעצם רמ"י נאמנה של קק"ל.

הקרקעות האלה למעשה מופיעות במאזני קק"ל בערכם הסמלי, וגם באמת יש שאלה לגבי שלמות הרישומים

והיכולת לזהות אותם, לכן נשמרת הערת הסתייגות בחוות הדעת שלנו ביחס לחטיבת הקרקע הזאת, ולאופן

הניהול שלה בספרים של קק"ל. בהקשר הזה, מעבר לתקינה בינלאומית כמו שלינה הציעה הוא כמובן ישפר את

איכות הדיווח, אבל הוא מאוד יכביד בהקשר הזה. זאת אומרת, אנחנו נצטרך לספק הרבה מאוד אינפורמציה

על חטיבת הקרקע הזאת. הייתי עושה מעבר כזה אחרי שבאמת רמת הנתונים ביחס לקרקעות תהיה באיכות

מספיק טובה אחרת. התועלת במעבר לשיטת דיווח הזאת תהיה ביחס לחטיבת הקרקע היותר קטנה, זאת

שמנוהלת על ידי הימנותא, זה הוזכר פה בעבר, שם אני חושב שקק"ל נמצאת במצב יחסית טוב. יש רישום מלא

של הנכסים, הם מוצגים בשוויים ההוגן. זה כאמור וכמובן בכמות הרבה יותר קטנה של נכסים ביחס לחטיבת

הקרקע המרכזית, וגם אותם קק"ל בעצם מנהלת באמצעות הימנותא, היא יכולה לעשות שם את מה שהיא



מזכירות החברה

מעוניינת לעשות. אני אגיד עוד משפט אחד לסיום, גם תודה באמת למחלקה המשפטית ולמחלקת הכספים, על השקיפות ועל העבודה המשותפת לאורך כל השנה. אני באמת חושב שיש פה צוות מאוד מקצועי והעבודה התנהלה כמתוכנן והסתיימה כמתוכנן.

דוד מזרחי: החשב הכללי עושה בכל שנה לדוחות הכספיים הערכת שווי כללית מאוד של כל קרקעות היום לרבות קרקעות קק"ל.

גדי מאירי [יו"ר]: בסדר. לפני שאני אקריא את הצעת ההחלטה, אני רוצה להצטרף לתודות. א' לדוד, לפני שהוא יוצא ולא ישמע אותי. לעופר ארז, ולמיכל חבצלת, אודיה וכל צוות חטיבת הכספים, הלשכה המשפטית וכל מי שטרם ועמל על הדוח הכספי הזה. יש פה דברים שמחייבים איזשהו דיון מעמיק ונפרד, שלא קשור לאישור הדוח הכספי, ואנחנו נקבע את הזמן והמועד ונעשה את הדיון הזה. בכל מקרה, אני מקריא כרגע את הצעת המחליטים. ועדת משנה לכספים בנושא מאזן מאשרת את הדוח הכספי לשנת 2023 וממליצה להעבירו לאישור ועדת הכספים ולאחר מכן לוועדת הביקורת החיצונית, דירקטוריון קק"ל והאספה הכללית.

-סיום דיון-

החלטה מס' 24150101/4

ועדת משנה לכספים בנושא מאזן מאשרת את הדוח הכספי לשנת 2023 וממליצה להעבירו לאישור וועדת הכספים ולאחר מכן לוועדת הביקורת החיצונית, דירקטוריון קק"ל והאסיפה הכללית.

הצבעה:

אושר פה אחד

כותבת/ת הפרוטוקול: אליה אטלן