



תאריך: 09/03/2020
שעה: 08:39



מזכירות החברה

פרוטוקול

ישיבת ועדת משנה לכספים בנושא השקעות מס' 19/3 , להר אולם דיונים גדול

יום שני, ד' אב תשע"ט, 05/08/2019

חברים:

ארנן פלמן - יו"ר הוועדה
סגן יו"ר דירקטוריון - שלמה דרעי
עו"ד עפרה כרמי

חסרים:

רו"ח דניאל יפה; יוסי קטריבס

משתתפים:

דני בר - און; גלעד אלטשולר; נעה בוכהולץ; עזרא גנות; דני דורין; עו"ד אביתר יצחק הלוי; אהרון זוהר; אלכס חפץ; אבי חפץ; מאיר בן יוסף; יובל ייני; אילה כהן; אבי מנדלסון; דנה סיני; מתתיהו ספרבר; עו"ד אולי קונסטנטיני; ניר רוזנר; טל שחר; סמדר שמביק; שירן שרוני; אבינועם תומר

סדר יום:

1. אישור פרוטוקולים מס 1-19 מיום 4.2.19 ו- מס 2-19 מיום 10.6.19
2. עדכון סטטוס בתי השקעות לחודש יולי 2019
3. הגדלת תיק השקעות במח"מ בינוני וארוך
4. "סקירת מאקרו" - בית השקעות אלטשולר שחם
5. תה"ל - בקשת חברת תה"ל לרכוש מניות קק"ל
6. חלופות לבניית בית מוסדות קק"ל במתחם מלון ארץ ישראל
7. חלופות לבניית בניין משרדים חדש במתחם אשתאול והצגה כללית של מיזם תירות באשתאול

תמצית דיון והחלטות:

1. **אישור פרוטוקולים מס 1-19 מיום 4.2.19 ו- מס 2-19 מיום 10.6.19**

עיקרי הדיון:

פרוטוקול ועדת משנה לכספים בנושא השקעות מיום 4.2.19 לא אושר מכיוון שבישיבה הנוכחית לא השתתפו דירקטורים שנכחו בישיבה ביום 4.2.19.

החלטה מס' 19130301/4

פרוטוקול ועדת משנה לכספים בנושא השקעות מיום 10.6.19 אושר.

הצבעה:

אושר פה אחד

2. **עדכון סטטוס בתי השקעות לחודש יולי 2019**

עיקרי הדיון:

יועצי ההשקעות, מר אבי חפץ ומר דני דורין, מסרו כל אחד בנפרד עדכון סטטוס לגבי התיקים המפוקחים על ידו. לשניהם אין המלצות לעדכון מדיניות השקעות של קק"ל ולעדכון היקף החשיפה



מזכירות החברה

המנייתי של תיק ההשקעות של קק"ל. מר חפץ הוסיף וציין כי יש מקום לשקול השקעות מסוגים נוספים מעבר להשקעות הקיימות כמו בהשקעות ריאליות או השקעות סיכון. יו"ר הוועדה ציין כי התקבלה החלטה של הדירקטוריון בדבר הקמת צוות שתפקידו לבחון סוגיה זו.

3. הגדלת תיק השקעות במח"מ בינוני וארוך

עיקרי הדיון:

מר יובל ייני, מנהל חטיבת כספים:

עם חקיקת חוק המיסים, ביצעה קק"ל הפרשה תזרימית עבור תשלומים עתידיים, על פי תחזית שמרנית. לאור התקדמות המשא ומתן עם רשות המיסים המצוי בישורת האחרונה, ובהמשך להחלטת הדירקטוריון מיום 10.6.19 בנושא המיסוי (בעקבות התקדמות המו"מ מול רשויות המס), ובהתאם לעבודת מטה שבוצעה על ידי חטיבת כספים ובהתייעצות עם יועצי ההשקעות החיצוניים, מומלץ להגדיל את היקף ההשקעה של קק"ל במח"מ בינוני וארוך בהתאם למסמך שנשלח לוועדה. למען הזהירות ההמלצה תבוצע ב-3 פעימות.

החלטה מס' 19130302/4

ועדת השקעות החליטה לאמץ את ההמלצה המקצועית של חטיבת הכספים ולהגדיל את תיק השקעות במח"מ בינוני – ארוך, כפי שהוצג במהלך הדיון על ידי מנהל חטיבת הכספים ועל פי בסיס נייר העמדה.

הצבעה:

אושר פה אחד

4. "סקירת מאקרו" - בית השקעות אלטשולר שחם

עיקרי הדיון:

לישיבה הצטרפו מר גלעד אלטשולר, מנכ"ל משותף, מייסד ובעלים של בית השקעות אלטשולר שחם ומר ניר רוזנר, מנהל תיק קק"ל. מר גלעד אלטשולר, מסר סקירת מאקרו מקיפה לגבי המגמות השונות בכלכלה העולמית, אפיקי ההשקעה השונים סקטורים שונים להשקעה בשווקים העיקריים בחו"ל ובישראל. מר ניר רוזנר, מסר עדכון סטטוס לגבי תיק קק"ל המנוהל על - ידם. אין המלצות לעדכון מדיניות ההשקעות של קק"ל.

5. תה"ל - בקשת חברת תה"ל לרכוש מניות קק"ל

עיקרי הדיון:

מר יובל ייני, מנהל חטיבת כספים

הסביר את פניית חברת תה"ל בדבר בקשתם לרכישת מניות קק"ל בחברה, דבר אשר לטענתם יאפשר את המשך פעילותה הסדירה והיעילה של חברת תה"ל.

החברה הופרטה לפני כ 25 שנה ובמסגרת זו כל מניותיה נרכשו על ידי מספר גורמים פרטיים, מלבד 15 מניות של קק"ל. חטיבת הכספים הסתייעה במר אבי חפץ לביצוע הערכת שווי למניות קק"ל בחברה.

מר אבי חפץ סקר את הערכת השווי שבוצעה למניות קק"ל בחברה.



מזכירות החברה

החומרים הרלוונטיים-הצעת חברת תה"ל והצעת השווי נשלחו מראש לחברי הוועדה. התקיים דיון בעד ונגד המלצת גורמי המקצוע, והחברים השמיעו את עמדתם. עו"ד אביתר יצחק הלוי, ביקש להעיר כי הוא סבור שאין מדובר בנושא הנוגע למדיניות השקעות.

נוכח טיבו, ובין היתר לאור העובדה כי דיון זה עוסק באסטרטגיית מו"מ, הוגדר הדיון בנושא זה כחסוי וככזה לא יקבל הדיון ותוכנו פומבי במסגרת פרוטוקול זה. פרטי הדיון המלאים שמורים במשרדי מזכירות החברה.

החלטה מס' 19130304/4

ועדת משנה לכספים בנושא השקעות, מאמצת את המלצת גורמי המקצוע ומסמיכה את מר יובל ייני, מנהל חטיבת הכספים, לטפל בנושא.

הצבעה:
אושר פה אחד

6. חלופות לבניית בית מוסדות קק"ל במתחם מלון ארץ ישראל

עיקרי הדיון:

ביום 1.4.19 החליטה ועדת ההנהלה לרכז את כלל יחידות קק"ל ברחבי ירושלים למבנה אחד – בבית מוסדות קק"ל וכי הדיון לגבי החלופות הכלכליות השונות לגבי מימוש החלטה ואופן הביצוע יתקיים בהקדם בוועדת השקעות.

ביום 17.5.19 אישר דירקטוריון קק"ל את החלטת ועדת ההנהלה מיום 1.4.19 ואת המלצת גורמי המקצוע אודות ריכוז יחידות קק"ל באזור ירושלים וסביבתה, תחת מבנה בית מוסדות קק"ל וכי הדירקטוריון וביקש מוועדת השקעות לקיים בהקדם דיון אודות החלופות הכלכליות השונות לגבי מימוש החלטה ואופן ביצועה.

בהמשך לאמור, נמסרה סקירה מקיפה על ידי מר אלכס חפץ ומשרד רו"ח "דלוייט" אודות חלופות הביצוע השונות: חלופת בנייה עצמית, חלופה של עסקת קומבינציה וחלופת BOT. גורמי המקצוע הציגו בפני החברים את הסיכונים, החשיפה, עלויות, צפי הכנסות ושיעור התשואות עבור כל חלופה. כמו כן, נדונה סוגיית אופן המימון של הפרויקט.

התקיים דיון אודות החלופות והמלצת גורמי המקצוע, וחברי הוועדה היו תמימי דעים באשר לקבלת ההמלצה שהוצגה.

יו"ר הוועדה, מר ארנן פלמן, ציין כי נוכח עלות החלטה שהתקבלה, הוא מבקש להביאה לאישור ועדת ההנהלה, בדומה להחלטות קודמות שהתקבלו בוועדה באשר להשקעות בהיקפים גדולים. עו"ד אביתר הלוי ציין כי ככל שהדירקטוריון הסמיך את הוועדה ניתן לסיים את ההליך בהחלטה זו, אך ככל שמבקשים להחמיר ולהעביר לאישור ההנהלה זה עניין אחר. סגן היו"ר דרעי, תמך בעמדה המביאה את הנושא בפני ועדת ההנהלה.

נוכח טיבו, ובין היתר, לאור הצגתם של נתונים, אומדנים וצפי תשואות בפרויקט זה אשר פרסומם עלול לפגוע בחברה, הוגדר הדיון בנושא זה כחסוי וככזה לא יקבל הדיון ותוכנו פומבי במסגרת פרוטוקול זה. פרטי הדיון שמורים במשרדי מזכירות החברה.

החלטה מס' 19130305/4

ועדת השקעות מאשרת את חלופת הבנייה העצמית ממקורות קק"ל, כפי שהוצגה בפניה על ידי גורמי המקצוע וכפי שנשלחה לעיונם מבעוד מועד.

הצבעה:
אושר פה אחד



מזכירות החברה

7. חלופות לבניית בניין משרדים חדש במתחם אשתאול והצגה כללית של מיזם תירות באשתאול עיקרי הדיון:

בהמשך להחלטת ועדת הנהלה מיום 17.7.19 לפיה ועדת הנהלה אימצה את המלצת גורמי המקצוע בדבר מימוש יתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות במבנה משרדים חדש באשתאול, כפי שהוצג על ידי גורמי המקצוע ועל פי נהלי קק"ל וכי הנושא יובא לדיון בוועדת השקעות בהתאם לנוהל, מר אלכס חפץ מסר סקירה אודות החלופה ליישום.

מר חפץ סקר את המצב הקיים, את המבנים הקיימים במתחם ואת התכנית שנערכה, את החישובים הכלכליים שגובשו על ידי חברת "דלויט" והציג את המלצת גורמי המקצוע. כמו כן, הציג מר חפץ את מסגרת התקציב המבוקשת עבור הפרויקט בכללותו בסך של 44 מלש"ח.

נוכח טיבו, ובין היתר, לאור הצגתם של נתונים, ואומדנים וצפי תשואות אשר פרסומם עלול לפגוע בחברה, הוגדר הדיון בנושא זה כחסוי וככזה לא יקבל הדיון ותוכנו פומבי במסגרת פרוטוקול זה. פרטי הדיון שמורים במשרדי מזכירות החברה.

החלטה מס' 19130306/4

ועדת השקעות מאשרת בקשת הימנותא לבנייה במתחם קק"ל אשתאול כפי שהוצג על ידי מר אלכס חפץ. הועדה ממליצה לאשר תקצוב בסך של 44 מלש"ח עבור הפרויקט.

הצבעה:

בעד-רוב

נמנעים- 1 (ארנן פלמן)
אושר ברוב קולות

ארנן פלמן, יו"ר הוועדה