



תאריך: 18/10/2018
שעה: 17:30



מזכירות החברה

פרוטוקול

ישיבת ועדת משנה לכספים בנושא מאזן מס' 18/3, לה"ר חדר דיונים גדול

יום שני, ח' תשרי תשע"ט, 17/09/2018

חברים:

שמאי קינן - יו"ר הועדה

אשר אברגיל; רני טריינין; חיים כהן; יאיר לוטשטיין

משתתפים:

עופר ארז; דוד גיטלין; יוסי דר; עו"ד עו"ד אביתר יצחק הלוי; עו"ד שושי טרגין; חיים יוסף; יובל ייני; אילה כהן; עו"ד תום מור; אמנון בן עמי (מנכ"ל); נדב עשהאל (יועץ משפטי); טדי קולניק

סדר יום:

1. אישור פרוטוקול ועדת מאזן מיום 21.5.18
2. דוח כספי חצי שנתי 2018.

תמצית דיון והחלטות:

1. **אישור פרוטוקול ועדת מאזן מיום 21.5.18**

החלטה מס' 18150301/4

פרוטוקול ועדת מאזן מיום 21.5.18 אושר.

הצבעה:

אושר פה אחד

2. **דוח כספי חצי שנתי 2018.**

עיקרי הדיון:

מר שמאי קינן, יו"ר וועדת משנה לכספים בנושא מאזן:

פותח את ישיבת ועדת משנה לכספים בנושא מאזן, מספר 3, לשנת 2018. מברך את מר מתי יצחק על הצטרפותו לוועדת מאזן ומאחל מזל טוב לרו"ח חיים יוסף לרגל יום הולדתו.

משבח את העבודה המקצועית והעמידה בזמנים של חטיבת כספים בראשות יובל ייני.

מבקש לדון בטיוטת הדוח הכספי החצי שנתי לשנת 2018 ולהביאו לאחר אישור ועדת המאזן לדיון בפני וועדת כספים. את הדוח יציג מנהל חטיבת הכספים, מר יובל ייני.

מר יובל ייני, מנהל חטיבת כספים וכלכלה:

לטובת מר מתי יצחק, חבר הוועדה החדש, מפרט יותר מהרגיל.



מזכירות החברה

א. החל משנת 2013, מבצעת חטיבת הכספים בנוסף על הדוח הכספי השנתי המחויב על פי החוק גם דוח כספי חצי שנתי (סקור, לא מבוקר) וזאת מעבר לשיפור וייעול משמעותי של תהליך ההכנה של אישור הדוחות הכספיים השנתיים לרבות המועדים שלהם. על ידי כך ניתנים למנהלים כלי ניהול אפקטיביים וכלי פיקוח לדירקטוריון בזמן אמת.

ב. החל משנת 2018, בהתאם לחוק למיסוי קק"ל, הפכה קק"ל לגוף חייב במס. הדוח הכספי החצי שנתי לשנת 2018 אמור לתת ביטוי לראשונה לעניין המיסים. יחד עם זאת, לאור עמדתנו המקצועית (בליווי רואי החשבון EY ויועצים משפטיים חיצוניים) קק"ל סבורה שעדיין ולמרות ביטול הפטורים הנייל אין חבות במס בשלב זה ולכן אין ביטוי לכך בדוח.

בהקשר זה חשוב לציין גם כי מתקיים דיאלוג מקצועי חיובי עם רשות המיסים. הועברו חומרים רבים בהתאם לבקשת רשות המיסים ומתקיימות פגישות של צוותי עבודה משותפים. יש להניח שבתוך מספר חודשים יתקבלו החלטות רלבנטיות ונעדכן בהתאם.

לגופו של הדוח, להלן הערות עיקריות:

1. הכנסות ממקרקעין - בעיקר הכנסות המועברות על ידי רמ"י בגין שיווק מקרקעי קק"ל בסך של 992 מ' ש"ח מול 1,690 מ' ש"ח בחציון המקביל בשנת 2017. שנת 2017 הייתה שנת שיא מבחינת היקף הכנסות.

2. הכנסות מתרומות בסך של 15 מ' ש"ח מול 47 מ' ש"ח בחציון המקביל בשנת 2017. המדובר בירידה משמעותית.

3. הוצאות הנהלה ומנהלה - סך של 65 מ' ש"ח מסעיף זה 5 מלש"ח יועברו להוצאות בגין מקרקעין.

4. הכנסות מימון נטו - מדובר בעיקר בהכנסות מניירות ערך בחציון הראשון של שנת 2018 בסך של 10 מ' ש"ח מול 39 מ' ש"ח בחציון בשנת 2017 - הדבר תואם את חולשת השוק ברמה הכללית במחצית הראשונה של 2018.

5. נכסים שוטפים - המדובר ביתרות הנזילות של קק"ל סה"כ 1.836 מיליארד ש"ח מול 1.25 מיליארד בשנת 2017 - הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהכספים שהתקבלו משיווק קרקעות קק"ל על ידי רמ"י.

6. תאגידי מוחזקים - המדובר בחברות חברה או חברות בת או עמותות אשר קק"ל מחזיקה בהן באופן משמעותי (לדוגמא: קרן ריט למגורים, גלובל סאן) סה"כ תאגידי מוחזקים במאזן 73.5 מ' ש"ח. 40 מלש"ח הושקעו בקרן הריט הראשונה למגורים בארץ כחלק מהשתתפות של קק"ל במאמץ הלאומי להפחתת מחירי הדיור. המדובר בהשקעה לטווח ארוך.

7. מקרקעין - הגידול של כ-100 מ' ש"ח בחציון נובע בעיקר מרכישות שבוצעו, (לאחר אוקטובר 2017 קק"ל שינתה את מדיניותה והחלה לרכוש קרקעות בהתאם לייעודה ההיסטורי).

לקק"ל נכסי מקרקעין המנוהלים ע"י הימנותא בסך של כ-4.7 מיליארד ש"ח. נכסים אלו משוערכים ומוצגים בדוחות הכספיים ע"פ שוויים ההוגן. ערך מקרקעי קק"ל המנוהלות ע"י המנהל עבור קק"ל רשומים בערכם ההיסטורי. סה"כ ערך מקרקעי קק"ל בספרי החברה (כולל הימנותא) כ-8.43 מיליארד ש"ח.

8. התחייבויות שוטפות - סעיף זה כולל את ההתחייבויות שהחברה עתידה לשלם בשנה הקרובה בסך של כ-448 מ' ש"ח מול כ-356 מ' ש"ח בחציון בשנת 2017 הגידול נובע בעיקר מגידול בפעילות קק"ל אשר משפיע על סך ספקים ונותני השירותים בקק"ל ומגידול מזכאים בגין עסקאות המקרקעין כתוצאה מהגדלת



מזכירות החברה

נפת רכישות המקרקעין

9. רנטות – המדובר בעסקאות בהן מתקבל נכס פיזי או נכס פיננסי כנגד התחייבות של קק"ל להעברת סכום חודשי סה"כ ההתחייבות בספרי החברה 71.8 מ' ש"ח מול כ-78 מ' ש"ח בחציון המקביל אשתקד הירידה בהתחייבות האקטוארית נובעת כתוצאה של פטירה של מספר רנטיונרים. סה"כ הרנטות נמצא במגמה קבועה של ירידה. לא אושרו עסקאות חדשות משנת 2014.

10. התחייבות אקטוארית – מובטחת בשעבוד צף על נכסי הימנותא ע"י הסכם משנת 2009 סך ההתחייבות האקטוארית בספרי החברה הינה כ-3.173 מיליארד ש"ח מול כ-2.899 בחציון המקביל אשתקד השינוי נובע בעיקר כתוצאה משינוי בריבית ההיוון

בסוף חציון ראשון עודף הוצאות על הכנסות עומד על סך 206.5 מלש"ח לעומת כ-387 מלש"ח בחציון המקביל אשתקד

חובות אבודים – המדובר בדיווח ביניים בלבד לוועדה. הושלמה עבודת מטה של חטיבת הכספים בריכוז ומיפוי חומר בגין חובות ייעור ישנים מאד בסך של כ-12 מ' ש"ח, בשיתוף עם חברת רו"ח EY וגובשה המלצה למחיקת החובות. הבדיקה בוצעה לבקשת מנהל חטיבת הכספים במטרה לראות האם יש חובות שבכל זאת ניתן יהיה לגבותם. הנושא יובא לוועדת הפשרות בקק"ל בהתאם לנהלים וימסר עדכון לוועדת המאזן לאחר קבלת החלטות רלבנטיות.

החלטה מס' 18150302/4

ועדת המשנה לכספים בנושא מאזן מאשרת את טיוטת הדוח הכספי החצי שנתי לשנת 2018 וממליצה להעבירו לדיון ואישור של וועדת הכספים.

הצבעה:

אושר פה אחד


שמאי קינג, יו"ר הועדה
עמוד 3