



פרוטוקול

יום שני, ט"ו אייר תשע"ח, 2018/04/30

מר נחי אייל; מר מאוריסיו בלטר; מר רני טריינין; רו"ח דניאל יפה; עו"ד עפרה כרמי; מר שמאי קינן

2. קרן ריט למגורים - עו"ד ארז רוזנבך, יו"ר חב הניהול ויו"ר מגורים.



מזכירות החברה

מר ארנן פלמן, סגן יו"ר קק"ל ויו"ר ועדת כספים

בספטמבר 2016 השקיעה קק"ל 40 מלש"ח בקרן ריט למגורים (הראשונה בארץ) ביחד עם חברת אקלסנס, חברה קדישה וקופת העיר בני ברק (סה"כ 180 מלש"ח). ההנפקה למוסדיים והציבור הייתה מוצלחת וגויסו עוד כ-60 מלש"ח. לקק"ל יש 8 אחוז בחברת הניהול וזאת בנוסף לאחזקות במניות חברת מגוריט. ההחלטה לגבי ההשקעה נידונה ואושרה בוועדת ההשקעות ובוועדת ההנהלה, זאת לאחר קיום תהליך מקצועי וארוך של בדיקת נאותות. חשוב לציין כי מדובר בהשקעה לטווח ארוך.

עו"ד ארז רוזנבך, יו"ר חברת הניהול ויו"ר (זמני) של חברת מגוריט מסר דיווח אודות פעילות מגוריט ולבקשת חברי ועדת כספים מסר עדכון לגבי תילופי הגברי בדירקטוריון חברת מגוריט. קרן ריט הינה בעלים של דירות לטווח ארוך השומרת על עקרון פיזור בעלים וללא בעלי שליטה.

במענה לשאלה לגבי שווי המניה השיב כי יש לכך מספר סיבות:

1. מדובר במוצר חדש בשוק ההון. הסחירות במניה נמוכה יחסית.
2. תילופי הגברא בחברה.
3. אי כניסה של המוסדיים. משימה שנמצאת על סדר היום של החברה.

שווי המניה אינו נותן ביטוי עדיין לעסקאות שנעשו לאחרונה. יש להניח כי המניה תמשיך לעלות. עד כה רכשה החברה כ-700 דירות בהיקף של 1.1 מיליארד שקל (מתוכן כ-550 דירות נרכשו בשנת 2018).

בסקירה נמסר לגבי מאפייני הקרן, אפיקי ההשקעה והטבות המס. הרכישות/ פרויקטים המרכזיים הם: מבוא נגבה (רמת גן) מידטאון (ת"א) קריית שמואל, רמלה, ראש"צ במרכז העיר, באר יעקב. כשבכל פרויקט הקרן קונה מעל 20 דירות.

א. פרויקט מיד טאון בת"א:

- רכישת 34 יח"ד בנות 3 חדרים, במגדל המגורים בפרויקט הדגל של קנדה-ישראל ברח' בגין פינת רח' שאול המלך, ת"א. היקף העסקה 71.4 – מלש"ח. כ-2.1 מלש"ח נש בממוצע ליח"ד ממוצעת בגודל של 70 מ"ר וכ-12 מ"ר מרפסת בתוספת חניה.
- הממכר משקף מחיר של כ-30 אלף ש"ח/מ"ר.
- יח"ד הנרכשות יושכרו לתושבי ת"א במסלול של דיור בר השגה לתקופה של 10 שנים ממועד המסירה. מתום התקופה, הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- התקבל טופס 4 – החל תהליך אכלוס הדירות. חברת הניהול גובה 1%.

ב. פרויקט נוה דוד רמלה:

- רכישת מגדל בן 84 דירות בתמהיל מגוון, המהווה חלק מפרויקט בן 3 מגדלים בהם 252 דירות בשכונת נוה דוד ברמלה.
- היקף העסקה 121.7 – מלש"ח. כ-1.45 מלש"ח בממוצע ליח"ד בגודל ממוצע של כ-117 מ"ר כ-14 מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ-12.4 אלף ש"ח/מ"ר.
- הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- על פי הסכם הרכישה הדירות אמורות להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2019.

ג. פרויקט מבוא נגבה, רמת-גן:

- רכישת 23 דירות בנות 4 חדרים, במגדל בשכונת מתחם נגבה, רמת גן.
- היקף העסקה 46.7 – מלש"ח. כ-2.03 מלש"ח בממוצע ליח"ד בגודל ממוצע של כ-108 מ"ר וכ-10 מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ-18.6 אלף ש"ח/מ"ר.
- הדירות יושכרו בשוק החופשי.



מזכירות החברה

• על פי הסכם הרכישה הדירות אמורות להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2018.

ד. מכרז דירה להשכיר – שכונת תל גיבורים, חולון:

- שותפות של החברה עם מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 42 דירות לפחות (בכוונת השותפות להגיש בקשה להגדלת כמות הדירות לכ 54- יחידות דיור ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט), אשר ייועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ 20- שנה ברציפות.
- החברה תחזיק ב- 60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב- 40% מהפרויקט. בהתאם ולחברה אופציית "PUT" להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת, "CALL" ההשכרה של הפרויקט.
- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ- 74 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) * 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים.

ה. פרויקט הגר"א, תל-אביב:

- רכישה של 31 יחידות דיור לרבות הצמודותיהן, 35 חניות מוצמדות וכן שטח מסחרי של כ 318- מ"ר בפרויקט אשר מצוי ברחוב הגר"א בתל-אביב.
- היקף העסקה – בגין יחידות הדיור סך של כ 72.1- מלש"ח ובגין השטח המסחרי סך של כ 5.9- מלש"ח. כ 2.3- מיל' נח בממוצע
- ליחיד בגודל ממוצע של כ 95- מ"ר פלדלת וכ 16- מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ 24.4- אלף שח/מ"ר.
- הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- מועד המסירה של הנכס, על פי הסכם הרכישה, הינו בתום 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

ו. מכרז דירה להשכיר – שכונת מלחה, ירושלים:

- שותפות של החברה עם מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 79 דירות לפחות, אשר תיועדנה למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ 15- שנה ברציפות.
- החברה תחזיק ב 60%- מהפרויקט ומנרב תחזיק ב 40%- מהפרויקט. בהתאם ולחברה אופציית "PUT" להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת, "CALL" ההשכרה של הפרויקט.
- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ- 143 מלש"ח (כולל מע"מ כדין) *.
- 100% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים.

ז. מכרז דירה להשכיר – קדמת ראשון, ראשון לציון:

- שותפות של החברה עם מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 60 דירות לפחות, (בכוונת השותפות להגיש בקשה להגדלת כמות הדירות לבין כ 70- ל 78- יחידות דיור ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט), אשר ייועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ 20- שנה ברציפות.
- החברה תחזיק ב 60%- מהפרויקט ומנרב תחזיק ב 40%- מהפרויקט. בהתאם ולחברה אופציית "PUT" להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת, "CALL" ההשכרה של הפרויקט.
- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ 116- מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) * 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים.



מזכירות החברה

ח. מגדלי שיר, גבעת שמואל :

- רכישה של 58 יחידות דיור גמורות ומוכנות לאכלוס מידי בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל.
- היקף העסקה – בגין יחידות הדיור סך של כ 118.3 - מלש"ח.
- כ 5,886 - מ"ר פלדלת וכ 828 - מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ 20 - אלף שו/מ"ר.
- החל תהליך אכלוס הדירות.

ט. מכרז דירה להשכיר – מתחם יב' בבאר יעקב :

- שותפות של החברה עם מנרב הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול שטחי מסחר להשכרה כ 500 - מ"ר ו 234 - דירות לפחות (בכוונת השותפות להגיש בקשה להגדלת כמות הדירות לכ 280 - יחידות דיור ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט), אשר ייועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ 20 - שנה ברציפות.
- החברה תחזיק ב 60% - מהפרויקט ומנרב תחזיק ב 40% - מהפרויקט. בהתאם ולחברה אופציית "PUT" להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת "CALL" ההשכרה של הפרויקט.
- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ 405 - מלש"ח (כולל מע"מ כדף)
- * 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מופקח לזכאים.

* מר נחי אייל יצא.

* מר נחי אייל יצא.

החלטה מס' 4/18010202

נמסרה סקירה.

3. סמכויותיה/ תפקידה של ועדת כספים.

מר ארנן פלמן, סגן יו"ר קק"ל ויו"ר ועדת כספים מבקש לקיים דיון פתוח בשאלה מה תפקידה של ועדת הכספים ולשמוע את עמדת חברי ועדת כספים האם לפזר את הוועדה האם להעביר את כל ההחלטות לפורומים אחרים? האם להביא ייעוץ חיצוני עצמאי לוועדת הכספים, האם ארנן לבד בעמדה הזו או שכולם שותפים בדעה שלפיה ועדת כספים היא הוועדה הכי חשובה בקק"ל. ועדת כספים צריכה לדון בנושאים באופן יסודי ולהעביר את המלצותיה להנהלת קק"ל. נכון להיום : הנהלת קק"ל מחליטה החלטות לוועדת כספים נשאר האפשרות לקבל או להתנגד לעמדת ההנהלה. יש נוהל סמכויות ועדות דירקטוריון שלפיו, נושאים שבתחום אחריות ועדה אחת לא יכולים להיות נידונים בוועדה אחרת.

עמדת חברי ועדת כספים :

מר שלמה דרעי סגן יו"ר קק"ל :
בעד להמשיך הלאה, לא מזהה מגמה לרוקן את ועדת כספים בוודאי שכל החלטות משמעותיות יהיו ב- ועדת כספים.



מזכירות החברה

מר משה יוגב:
אני מעריך שיושרו ההדורים.

מר ניסן צ'ליק:
לא היה מקרה שהנהלה המליצה או החליטה על דבר שוועדת כספים לא המליצה. אנחנו דנים בעומק הדברים. ועדת כספים תדון, תמליץ בהתאם לנהלים שהתקבלו.

מר שמאי קינן:
ועדת כספים היא הליבה של קק"ל, ב-16 השנים האחרונות ועדת כספים ממלכתית עיקר פעולתה מה טוב לקק"ל. ב-7 שנים שבניהול ארנן הגישה חוצה מפלגות, זרמים, יש עניין רב לשמור את ועדת הכספים.

מר רני טריינין:
אין ספק שוועדת כספים הינה המשמעותית ביותר, לא מציע לשנות סדרי עולם. הוועדה מסודרת מגישה לוחות גאנט, לוועדה ועדות משנה מציע לעבור לסדר היום.

עו"ד עופרה כרמי:
מצטרפת לדברי שלמה דרעי, רני והאחרים.
הוועדה מבצעת את עבודתה נאמנה. יש כעסים וזה מובן. ברור שלא תיהיה פגיעה לאורך זמן בסמכויות הוועדה.

מר חי אדיב, יו"ר עמית קק"ל:
לוקח על עצמו לדבר עם מר דני עטר יו"ר קק"ל על כללים שהארגון קבע. רואה חובה - לשבת יחד כדי ללבן את העניין לקבוע נוהל ברור ולחדד אותו. מקווה ומצפה שיסתדר.

4. בקשת מפ"ק לתיקון החלטת ועדת כספים בנושא הכשרות קרקע חקלאיות בשיתוף עם משרד החקלאות.

בוועדת כספים מיום 11.12.17 אושרה בקשת מפ"ק על פיה בשנת 2017 קק"ל תממן באופן מלא את עבודת הכשרות הקרקע על סך 16 מלש"ח (קידום מימון 8 מלש"ח של משרד החקלאות). בשנת 2018 יממן משרד החקלאות באופן מלא את עבודת הכשרות הקרקע בסך של 16 מ' ש"ח (החזר קידום מימון של קק"ל).

לאור עדכון מפ"ק כי משרד החקלאות לא יוכל לעמוד בתנאים שדרשה קק"ל לביצוע מתווה זה, מבוקש לחזור לצורת ההתנהלות הרגילה ולאשר כי 16 מלש"ח שאושרו בוועדת כספים מיום 11.12.17 יישמשו למימון עבודות הכשרות הקרקע לשנים 2017 ו-2018 (8 מלש"ח בכל שנה וללא קידום מימון למשרד החקלאות).

החלטה מס' 4/18010204

יהרב מאוריסיו בלטר יצא.

לאור ההסברים שניתנו ע"י מפ"ק היות ומשרד החקלאות לא הצליח לעמוד בתנאים מבחינה משפטית מסיבות שבאחריותו מאושר לשנות את החלטת ועדת כספים מיום 11.12.17 ולבטל את קידום המימון למשרד החקלאות בסה"כ 8 מלש"ח ולאשר תקציב בסה"כ של 8 מלש"ח מהרזרבה להכשרות קרקע בשנת 2018, מול מציג של משרד החקלאות בסכום זהה.

הצבעה:

אושר פה אחד



מזכירות החברה

5. בקשת מפ"ק לתקצוב הכשרות קרקע מהרזרבה + תיקון החלטה קודמת של ועדת הכספים לגבי בצת ונורית.

ועדת כספים קיימה דיון בנושא ולצורך ביצוע עבודות שמהותן הכשרות קרקע ליישובים הועברו מספר בקשות ממפ"ק לאישור תקציב מהרזרבה.

החלטה מס' 4/18010205

בהתאם למדיניות קק"ל בעניין הכשרות קרקע ביישובים, מאושר תקצוב בסך 3.825 מלש"ח מהרזרבה למטרה זו.

חולית	550 אלש"ח
סופה	225 אלש"ח
מלכישוע	3 מלש"ח

הצבעה:

אושר פה אחד

התקיים דיון בעניין העבודות בבצת ונורית, חלק זה של הבקשה יובא לדיון נוסף בוועדה הבאה יחד עם כל החומרים הרלוונטים.

6. פרויקטים 262 מלש"ח - עדכון סטטוס.

נמסר עדכון סטטוס.

בהמשך לאישור ועדת כספים מיום 26.3.15 ואישור הדירקטוריון מיום 2.4.15 לתקצוב מהרזרבה בסך של כ- 262 מ' ש"ח לביצוע רשימה סגורה של פרויקטים שאושרו בוועדת פרויקטים עליונה בקדנציות הקודמות ללא מקור תקציבי. ובהמשך לוועדת כספים מיום 5.4.18 בה התקיים דיון בנושא פרויקטים אלו ואושרה הארכת תקפות התקציב שניתן לפרויקטים שברשימה, מובא בזאת עדכון לגבי סטטוס הביצוע של הפרויקטים.

7. עדכון מאת מפ"ק לגבי מסמך שת"פ עם משרד השיכון.

בוועדות כספים קודמות עלה נושא שיתוף הפעולה עם משרד השיכון לביצוע הכשרות קרקע שיכוניות. בהמשך לישיבה זו הכין משרד השיכון יחד עם מפ"ק נייר מקצועי המפרט את הכללים והקריטריונים ליישום שת"פ זה. ועדת מפק אישרה מסמך זה בישיבתה ביום 8.11.17. הדבר, מובא בפני ועדת כספים לעדכון שבוצע במסמך בנוגע להשתתפות קק"ל במימון של מחנה זמני (במידת הצורך).

החלטה מס' 4/18010207

נמסר דיווח.



מזכירות החברה

8. בתי קק"ל - בקשה להעביר יתרת תקציב הקמה לתקציב תפעול שוטף.

יובל ייני, מנהל חטיבת כספים וכלכלה:
מציג את הנושא, לפני כשנתיים אושר תקציב בסך 50 מלש"ח להקמת פרוייקט הדגל של קק"ל. במקביל, אושרו 8 מלש"ח נוספים לתפעול.
לפני מספר חודשים נפתח כפיילוט, בית קק"ל הראשון בנצרת עלית. יש לציין כי, מוכנים חוזים לחתימה לבתי קק"ל בקרית מלאכי ובאופקים. לאחר בדיקה שנערכה וקבלת הסברים ענייניים, הובאה לפתחנו העובדה בדבר חוסר תקציב תפעול ל- 6 שנים הבאות. בעצה אחת עם מנכ"ל קק"ל, מר אמנון בן עמי הוצע, שיתרת תקציב ההקמה הלא מנוצלת תוסט לתקציב תפעול שוטף.

אבי מוסן:

מבקש מוועדת כספים תקציב לתפעול שוטף ומבהיר כי על מנת שבית יפעל ברמה גבוהה כל השנה כולל פעילויות יש לתקצב כ- 3.5 מלש"ח. על מנת להצליח לבצע את הפעילויות כאמור, עלה נושא הסטת התקציב וזאת במקביל לצמצום תקציב התפעול השנתי בשלוש שנים הקרובות. ככל שיזדקק לכספים נוספים, יחזור לוועדת הכספים.

ראוי לציין כי כבר היום ישנה התעניינות של תורמים מאוסטרליה ומקנדה המבקשים להיות שותפים בהקמת בתי קק"ל ובתפעולם.
כמו כן ישנה התחייבות של 1.5 מלש"ח מצרפת, לתפעול בית קק"ל. כל זאת, מושם דגש על הפרדה בין הקמה לבין תפעול.
מציין כי סכום של 50 מלש"ח ל-10 בתים נקבע בדירקטוריון באופן הצהרתי כאומדן בלבד. ישנו פיילוט של 4 בתי קק"ל: נצרת עלית, קריית מלאכי, אופקים ובית שאן.

מר חי אדיב, סגן יו"ר דירקטוריון:

מבקש לקבל טבלה מפורטת, היכן נבנים בתי קק"ל עתידיים, על כמה מטרים כל בית, מבקש לצרף הערכות של אנשי מקצוע, אדריכל ומהנדס.

* משה יוגב - עזב

החלטה מס' 4/18010208

הנושא יידון שוב בוועדה הבאה. חברי הוועדה ביקשו שתוצג בפניהם תכנית העבודה של בתי קק"ל לרבות: אישורים שניתנו, עלויות מתוכננות ותחזיות ביצוע שהוצגו בדיון על ידי אבי מוסן.

ארנון פלמן, יו"ר הוועדה