



פרוטוקול מספר 005/2024
ישיבת דירקטוריון החברה לפיתוח הרצליה בע"מ ("החברה")
אשר נערכה בתאריך 29.05.2024

נוכחים ה"ה (חברי דירקטוריון):

יריב פישר - יו"ר הדירקטוריון, ראש העירייה
 מעיין ספיבק- מנכ"לית העירייה, מיועדת לכהן כחברת דירקטוריון
 עופר לוי - חבר דירקטוריון
 אייל פביאן - חבר דירקטוריון
 דנה אורן ינאי - חברת דירקטוריון
 הילה רוזן - חברת דירקטוריון
 אילן קרומר - מיועדת לכהן כחברת דירקטוריון
 מיכאל רבינוביץ - מיועדת לכהן כחברת דירקטוריון
 יוסי בן דרור - מיועדת לכהן כחברת דירקטוריון (באמצעות אפליקציית ZOOM)
 עידית שטנר אלכסנדרוביץ - מיועדת לכהן כחברת דירקטוריון (באמצעות אפליקציית ZOOM)

מוזמנים ה"ה:

יהודה בן עזרא - יועץ אישי בכיר לרה"ע
 אלכס גולדשטיין - רמ"ט רה"ע
 אבי נעים - מנכ"ל החברה
 עמי סלמן - סמנכ"ל כספים של החברה
 שרון דרור - סמנכ"ל תפעול של החברה
 ניל וינטרוב - עוזרת מנכ"ל החברה
 ליאת גמליאל - מנהלת תחום בקרת תאגידי עירוניים, עיריית הרצליה
 רו"ח ארז שפלר- רואה חשבון מבקר (חיצוני) של החברה
 עו"ד בועז נוה - היועץ המשפטי (חיצוני) של החברה

על סדר היום:

1. סקירת מנכ"ל והצגת הפרויקטים בטיפול החברה.
2. אישור דוחות כספיים לשנת 2023.
3. אישור תקציב שנתי לשנת 2024.
4. עדכון זכויות חתימה של החברה.

מר יריב פישר: פותח את ישיבת הדירקטוריון ומברך את הנוכחים.

1. סקירת מנכ"ל והצגת הפרויקטים בטיפול החברה.

מר נעים: מציג מצגת הסוקרת מבנה ארגוני של החברה, נתונים כלליים ופירוט על הפרויקטים הנמצאים בטיפול החברה. העתק המצגת מצורף לפרוטוקול הישיבה המתווק במשרדי החברה.

מבנה ארגוני של החברה: החברה ללא אגף החנייה מונה פחות מ-20 עובדים ב-payroll. יש לנו מעט גורמים במיקור חוץ - יועמ"ש החברה, רו"ח מבקר ומבקר פנים וכן, באגף החנייה מעסיקים בקרים שמאיישים את חדר הבקרה.

סטטוס פרויקטים ונתונים כספיים: החברה מטפלת ב-108 פרויקטים, ההיקף המצטבר של פרויקטים בביצוע הוא כ-2.1 מיליארד ש"ח ושל פרויקטים בתכנון כ-2.6 מיליארד ש"ח. הרווח הנקי של החברה גדל לאורך השנים, כאשר בשנים האחרונות יש קפיצה ברווח וזה נובע ממספר סיבות. הרווח מורכב משלושה חלקים - עמלות בגין טיפול בפרויקטים, חינונים ו- סעיפים נוספים, שאנחנו באופן יצירתי מכניסים להתקשרויות עם קבלנים.

החברה היא חברה טובה עם צוות עובדים מקצועיים ומסורים שעובדים קשה וזאת ההזדמנות להביע כלפיהם הערכה, חוות הדעת לדוחות הכספיים לשנת 2023 שיוצגו מיד הן "חלקות" ללא הערות.

פרויקטים בביצוע ובתכנון: מציג סקירה מפורטת של הפרויקטים בשלב יצוע ושל פרויקטים מרכזיים הנמצאים בשלבי תכנון.

נושאים עיקריים שעלו בעת סקירת המצגת:

א. **רחוב משכית**- תוך חודש ימים יחל שלב ב' של הפרויקט. ראש העירייה מבקש להפיק לקחים משלב א' ורק לאחר מכן לצאת לביצוע שלב ב'; לקיים שיתוף ציבור עם בעלי העסקים; למצוא דרכים יצירתיות לקצר לוחות זמנים ולעבוד בלילה. החברה תעביר להנהלת העירייה מסמך "הפקת לקחים" מביצוע שלב א' של הפרויקט.

ב. **מרינה לי**- יש לוודא ששבילי אופניים כלולים בפרויקט ולהעביר להנהלת העירייה תכנית של השצ"פ מעל החניון.

ג. **חט"ב אלתרמן**- ייבדק למה מיועדים 8,000 מ"ר שטחי מרתף והאם הפרויקט כולל אולם ספורט.

מר בן עזרא: המצגת מרשימה, לא הייתי ער להיקף הפרויקטים המטופלים על ידי החברה. מדובר בהיקף גדול של פרויקטים אך תשומת הלב צריכה להיות בראש ובראשונה על מוסדות חינוך שאמורים להתאכלס בספטמבר הקרוב. גני ילדים ובתי ספר צריכים להיות מוכנים ב-15/8 לכל המאוחר, גם אם זה בא על חשבון פרויקטים אחרים, לרבות הקאנטרי והאצטדיון.

שנית, האם הצטיידות בתי הספר והגנים בטיפולכם?

מר נעים: תב"ר להקמת בתי ספר כולל אספקת שולחנות, כסאות וריהוט אומן והנ"ל בטיפולנו. עם זאת, בגני ילדים, אספקת כסאות ושולחנות אינה תחת אחריותנו. כמו כן, הצטיידות של מחשוב ומצלמות אינה בטיפולנו.

בעניין זה אני מבקש להעלות את החשיבות של תחזוקת ותפעול המבנים והצבת אדם המתאים למשימה. מציע לעשות חשיבה כיצד לתפעל ולשמר את המבנים מבחינת התייעלות אנרגטית, כח אדם, הפעלת ותחזוקת מערכות מחשוב, מערכות מיזוג אוויר וכדומה.

2. אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023

מֶר נָעִים: נציג לכס היום את הדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2023. ראשית, אני רוצה להודות לרו"ח שפלר על הכנת הדוחות ועל הליווי ולסמנכ"ל הכספים של החברה מר עמי סלמן וצוותו.

הדוחות השנה, כמו כל שנה, הם ללא הסתייגויות עם חוות דעת חלקה.

רווח תפעולי של החברה עלה ל-18.5 מיליון ש"ח. הרווח הנקי של החברה עומד על 9.3 מיליון ש"ח.

שיעור הוצאות הנהלה וכלליות עומד על כ-15% בלבד. זה בא לידי ביטוי במספר העובדים בחברה שאינו משקף את רמת הפעילות. מצד שני, הוספנו תקן לטובת פרויקט קרית שחקים ואנחנו מקיימים השתלמויות מקצועיות לעובדים ותהליכים אקדמיים לשימור העובדים.

מחזור הכנסות החברה עומד על כ-416 מיליון ש"ח לעומת 347 מיליון ש"ח בשנה הקודמת.

לחברה אין הלוואות.

בשנת 2023 כמעט ולא הורגשה השפעה של מלחמת "חרבות ברזל" על ההכנסות מפרויקטים. עם זאת, היה אובדן הכנסות של כ-1.5 מיליון ש"ח בחניונים עקב החלטת הנהלת העיר לפתוח את החניונים לכניסה ללא תשלום לתקופה של כחודש וחצי בניגוד להמלצות המקצועיות. להערכתי בשנת 2024 יהיו השפעות של המלחמה על רווחי החברה והרווח של החברה יקטן. יש מחסור גדול בכח אדם ובעובדים באתרים וגם אם המלחמה תסתיים, ייקח זמן עד שהשוק יתאושש. בנוסף, מחירי כח האדם עולים, חומרי הגלם מתייקרים ואנחנו מרגישים את המצוקה גם בפניות של קבלנים אלינו. אנחנו כעקרון לא משפים אותם כי גם לחברה אין שיפוי. בפרויקט חנה מרון קרס קבלן ובזכות הסיוע המשפטי של עו"ד בועז נוח והערבות הבנקאית של הקבלן הצלחנו לסיים את הפרויקט. הוספנו פרמטר שייכנס לתהליך בדמות בדיקת איתנות פיננסית למכרזים.

זו תמצית הדוחות. המגמה של רווחי החברה בשנים האחרונות היא בעלייה.

מֶר פִּישֶׁר: אני מבקש עבודה מתואמת יותר מול הגזבר והמנכ"לית. תכנון מס שנים קדימה.

מֶר נָעִים: מבחינת תכנון מס, עמדתנו והעמדה המקצועית היא שלא נכון לקחת מהחברה דיבידנד.

מֶר פִּישֶׁר: לכן אני מציע שתפגשו ותתאמו.

מֶר נָעִים: אני מעביר את רשות הדיבור לרו"ח שפלר להצגת הדו"חות.

רו"ח שפלר מציג את הדו"חות הכספיים לשנת 2023, אשר העתקיהם נשלחו אל חברי הדירקטוריון, בטרם הישיבה וכן מצורפים לפרוטוקול הישיבה, ומתויקים במשרדי הנהלת החברה.

רו"ח שפלר: כפי שאבי ציין, חוות הדעת לדוחות נקיה וללא הסתייגויות.

מאזן החברה

המאזן של החברה מראה מזומנים בהיקף 12 מיליון ש"ח.

חובות לספקים והוצאות לשלם בהיקף של 53 מיליון ש"ח.

רכוש שוטף עומד על כ-90 מיליון ש"ח בשנת 2023 לעומת 91 מיליון ש"ח בשנה קודמת.

רכוש קבוע - אין שינוי מהותי.

הון עצמי כ-39 מיליון ש"ח, מתוכו 36.6 מיליון ש"ח עודפים שנצברו בחברה מאז הקמתה.

סך המאזן לשנת 2023 מסתכם בכ-94 מיליון ש"ח לעומת כ-95 מיליון ש"ח בשנת 2022.

דו"חות רווח והפסד

מחזור ההכנסות עומד על כ- 416 מיליון ש"ח לעומת 347 מיליון ש"ח בשנה הקודמת.

ההכנסות מקורן העיקרי בפרויקטים וחניונים.

הוצאות מפרויקטים ותפעול חניונים - כ- 397 מיליון ש"ח לעומת 331 מיליון ש"ח בשנה קודמת.

הרווח התפעולי 18.5 מיליון ש"ח, שמהווה 4.5% מהמחזור ומהווה אחוז זהה בשנת 2022 ו-2023.

הוצאות הנהלה וכלליות בסך 6.5 מיליון ש"ח. היה גידול מסוים בשכר ובעלויות משרדים.

החברה סיימה לשלם הלוואה לזמן ארוך (על חניון המשאיות)

רווח נקי עומד על 9.3 מיליון ש"ח.

דמי הניהול שהחברה מקבלת על פרויקטים ובעיקר על פרויקטי מוסדות חינוך, מהווים את הרווח של החברה.

מס הכנסה היה רוצה לראות רווח גדול יותר כלומר, שיעור הרווחיות של החברה נמוך מידי וגל מספר שנים אנחנו מקיימים דיונים מול רשויות המס.

זו תמצית הדוח.

מר פישר: אבקש להעלות את אישור הדוחות להצבעה.

החלטה מס' 1: הדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2023 אושרו על ידי דירקטוריון החברה ויובאו להצגה בפני מועצת העיר.

3. אישור תקציב שנתי לשנת 2024

מר סלמן: מציג את התקציב השנתי לשנת 2024 (אשר נשלח אל החברים בטרם הישיבה ואשר העתקו מצורף לפרוטוקול הישיבה המתווק במשרדי החברה).

התקציב, אשר מוצג בהשוואה לביצוע 2023 - 2022, מורכב משלושה ענפי רווח: פרויקטים, שירותים וחניונים.

הכנסות מפרויקטים גדלו ומהוות מעל 90% מסך הכנסות החברה.

בחניונים, אנחנו עדים לירידה בהכנסות ברבעון הראשון של השנה בהמשך לירידה ברבעון האחרון לשנת 2023 כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל. עם זאת, אנחנו צופים התאוששות לאור פתיחת שני חניונים חדשים - חניון העוגן שנפתח בסוף שנת 2023 וחניון תת"ק מרינה לי שעתיד להיפתח בעוד כחודש.

צפי הכנסות לשנת 2024 עומד על 328 מיליון ש"ח.

הוצאות החברה תהיינה בקו ישיר ובהתאמה להכנסות.

צפוי גידול בתפעול חניה עקב הוספת החניונים כאמור.

הצפי הוא לסיים את שנת 2024 עם רווח לפני מס של כ- 8.6 מיליון ש"ח, אשר מותיר רווח נקי של כ- 6.5 מיליון ש"ח, לעומת כ- 9.3 מיליון ש"ח רווח נקי בשנת 2023.

גב' ספיבק: התקציב נראה שמרני מעט.

מר סלמן: נכון.

גב' רוזן: מבקשת לקבל בעתיד דו"ח מסודר ומלא של התקציב ולא מסמך בן עמוד אחד.

מר סלמן: נדאג לכך.

מר פישר: אני מבקש לקיים הצבעה על אישור הצעת התקציב של החברה.

החלטה מס' 2: תקציב החברה לשנת 2024 (אשר העתקו מצורף לפרוטוקול הישיבה המתווק במשרדי החברה) אושר פה אחד על ידי דירקטוריון החברה.

4. עדכון זכויות חתימה של החברה.

מר נעים: בהתאם להוראות משרד הפנים, אנחנו נדרשים להוסיף את גב' ספיבק לזכויות החתימה של החברה.

בנוסף רצינו לעדכן את הסכומים המאושרים לחתימה בתוך החברה.

מר פישר: כרגע לא נאשר הגדלת סכומי החתימה בתוך החברה. אדאג שלא לעכב צ'קים שיועברו לחתימתי.

מר נעים: מקובל. אבקש מעו"ד נוה להציג הסבר למסמך זכויות החתימה.

עו"ד נוה: זכויות החתימה צריכות לכלול 3 קבוצות: קבוצה א': ראש עיריית הרצליה ו- מנכ"לית העירייה; קבוצה ב': מנכ"ל החברה; ו- קבוצה ג': סמנכ"ל הכספים של החברה.

אופן החתימות הינו חתימתו של אחד מבין הנמנים על קבוצה א' ביחד עם חתימת הנמנה על קבוצה ב'; בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס, וזאת לכל דבר ועניין.

בנוסף, חתימת הנמנה על קבוצה ב' ביחד עם חתימת הנמנה על קבוצה ג', בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס, חייבה את החברה עד לסכום של 300,000 ש"ח.

בסכומים העולים על סך 3,300,000 ש"ח שהינו שיעור הגבוה מ- 2% מהמחזור הכספי הממוצע של החברה ובהתאם להוראות משרד הפנים מחייבים את החברה לחתימת עובד העירייה שהינו מנכ"לית העירייה ביחד עם חתימת מנכ"ל החברה, הכל בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

מר פישר: האם יש הערות, מי מהחברים מתנגד או נמנע?

החלטה מס' 3:

הוחלט, פה אחד, לאשר את זכויות החתימה, אשר תיכנסנה לתוקף החל מיום 30.05.2024 כדלהלן:

קבוצה א': מר יריב פישר וגב' מעיין ספיבק.

קבוצה ב': מר אבי נעים.

קבוצה ג': מר עמי סלמן.

אופן החתימות:

חתימתו של הנמנה על קבוצה א' **ביחד** עם חתימת הנמנה על קבוצה ב', בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין ועד לסך של 3,300,000 ש"ח (שלושה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חתימת הנמנה על קבוצה ב' **ביחד** עם חתימת הנמנה על קבוצה ג', בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס, תחייב את החברה עד לסכום של 300,000 ש"ח (שלוש מאות אלף שקלים חדשים).

חרף האמור לעיל, בסכומים העולים על 3,300,000 ש"ח (שלושה מיליון שלוש מאות אלף שקלים חדשים). תחייב את החברה חתימת הנמנה על קבוצה ב' ביחד עם חתימת גב' ספיבק (הנמנית על קבוצה א'), בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס,

מר יריב פישר מודה לנוכחים ומסיים את הישיבה.

יריב פישר, ראש העירייה
יו"ר הדירקטוריון

רשמה: שרון דרור

הו1212124