

ט' באייר, תשפ"ג  
30 באפריל, 2023

**פרוטוקול מישיבת הדירקטוריון  
שהתקיימה ביום 30/4/2023 בחדר ישיבות הנהלה**

**משתתפים:** ה"ה חברי הדירקטוריון,

אמיר תמרי (עו"ד), יו"ר הדירקטוריון  
חן שני  
סיגלית חורי-הלבן  
חיים רונן  
גל שרעבי  
איה אבידור  
אסנת הרוש  
איתי ולדמן  
אברהם פרוז

**נעדרו:**

חנה ליפשיץ  
דורון נויורט  
כרמלה עוזרי  
סיגל אהרוני ויצמן  
חן קראוס

**מוזמנים נוספים:**

רו"ח ליאת ליבוביץ, מנכ"ל  
עו"ד ליטל דיין, סמנכ"ל יועמ"ש  
רו"ח ליאור הרנשטיין, מנהל אגף כספים  
רו"ח חגית פילוט, חשבת  
עדית להב, מנהלת לשכת תכנון ותאגידיים בלשכת התאגידיים ת"א  
מיכל ריטה גפני, מנהלת מחלקת ממשל תאגידי בלשכת התאגידיים  
רו"ח איתי שינטקוביץ, סומך חייקין KPMG - רואה חשבון מבקר

**להלן הנושאים שנדונו והחלטות שהתקבלו:**

**1. דבר מנכ"ל**

**אמיר:** שמח לבשר שהסגנית של מנהל אגף הכספים ליאור הרנשטיין, רו"ח חגית פילוט חזרה לתפקיד. חגית מכירה היטב את החברה, מבנה ארגוני ועבודה מול לשכת התאגידיים. חזרת עובדים שעזבו מסמלת תחושה טובה בקרב העובדים של שינוי ביחס אליהם ואני מברך על כך.

לקראת העבודה על הדוחות הכספיים, חבר הדירקטוריון חן שני גילה עניין רב בפעילות הכספית ונשמח לצרף אותו לוועדת הכספים.

**החלטה – מאשרים הצטרפות חן שני כחבר ועדת הכספים.**

**2. אישור פרוטוקולים**

**אמיר:** ככל שאין הערות לפרוטוקולים שנשלחו לעיונכם, מבוקש לאשרם.

**החלטה – מאשרים את הפרוטוקולים הבאים:**

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 29/3/23;  
פרוטוקול ועדת כספים מיום 20/4/23;  
פרוטוקול החלטת דירקטוריון בכתב 16/4/23.

### 3. אישור דוחות כספיים לשנת 2022

**אמיר:** שנת 2022 היא שנת שיא בחברה, אם מנטרלים את האירוויזיון משנת 2019, וזה שעדיין ניכרו השפעות האומיקרון בחודשיים הראשונים. הצלחנו לנטרל את השלכות הקורונה כתוצאה מעבודה קשה להכניס אירועים.

**10:04 גל שרעבי מצטרף.**

**ליאת:** תוצאות יפות ומשמחות, על אף התחלה קשה בגלל האומיקרון. הגידול במחזור הכנסות נובע מגידול בכמות האירועים, לרבות פלחים חדשים כמו מסיבות ואירועי ספורט.

**גל:** היתה הרבה עבודה, יש התעוררות בעיר ובכלל בארץ.

**ליאת:** כאמור נתוני 2019 אינם כוללים את האירוויזיון שהיה למעשה אירוע חד פעמי. מלבד הכנסת אירועים, נעשתה עבודה מקיפה להגדלת הכנסות ממגזרים נוספים כמו חניה וזכיינים. בתוך-כך, פורסמו מכרזי משרדים בהתקשרויות שכירות שהסתיימו, שהניבו גם גידול בתעריף למ"ר וגם רכישת חניות (בעבר היו כלולות בהסכם ללא תוספת תשלום). המהלך הניב גידול שנתי בהכנסות משכירות זכיינים ע"ס כ-2.5 מלש"ח, שיבוא לידי ביטוי במלואו בשנת 2023.

**10:07 אברהם פורז נכנס.**

**אמיר:** מהלך מאד מורכב שנעשה ע"י הנהלת החברה - לא פשוט להעלות שכ"ד, כרוך באיומים על המנכ"לית ואפילו איומים לעשות תכניות תחקיר בטלוויזיה. כל הכבוד להנהלה שעמדה בלחצים כי הצליחו להניב מחיר יפה.

**ליאת:** 2023 תהיה מאתגרת משום שאבדו 2 עוגנים חשובים – יריד חבר (דו שנתי) ותערוכת אוטומוטור, בא לידי ביטוי בתקציב 2023, עובדים קשים להכניס אירועים אלטרנטיביים. יריד חבר "תפס" הרבה ימי הקמה ויתכן שתערוכת אוטומוטור תחזור ב-2024.

**ליאור:** אובדן הכנסה של חבר ואוטומוטור כ-9 מלש"ח.

**אברהם:** מדוע יריד חבר יצא?

**אמיר:** הם לא הלכו למקום אחר, זו תוצאה של כמה מהלכים - סמנכ"ל ותיק שמאד "דחף" לקיים היריד חלה כך שהוא פחות דומיננטי, ומנכ"לית לקראת פרישה החליטה לעשות ניסיון לתת הנחה ברכישות במקום מתנה שחולקה מדי שנה עקב אי שביעות רצון מצד החברים, הם החליטו לבחון שנה בה לא יתקיים היריד וכנראה יקבלו החלטה ע"ס התגובות.

**איזה:** בהחלט ניתן לראות בשנת 2022 חזרה לקצב שקדם למשבר הקורונה, השאלה האם בחינה של 1Q 2023 לעומת 2Q בשנת 2022 מעיד על מגמה או שינוי?

**ליאת:** לא בר השוואה, כי בתחילת שנת 2022 ניכרו השפעות אומיקרון, הפריחה בשנת 2022 החלה בחודש מרץ.

**גל:** המצב כיום לא ניתן להשוואה לתקופות אחרות, חיי התרבות כיום תוססים, כולל הפקות ואירועים. מורגש באקספו וגם בהיכלי הספורט ובגני יהושע. מקווה שיימשך כך.

**אסנת:** אני שומעת נימת חשש, בצל האירועים הפוליטיים, והשאלה האם לא צריך להתאים התקציב בהתאם?

**אמיר:** החברה נוקטת דרך קבע מדיניות קשוחה ושמרנית בכל הנוגע להוצאות, כתפיסת עולם שמסייעת לחברה לקדם תהליכי בניה. מאמין שנראה "קפיצה" בסיום הבינוי שיניב עוגנים חדשים לחברה. ברור שהמיתון והתחושה הכללית משפיעה ומורגשת בכל התחומים.

גל: ת"א ידועה כעיר שמיטיבה להתנהל עם משברים, אם עברנו את הקורונה שהשפיעה קשות על החברה, נדע להתמודד גם עם משברים אחרים. לא צריך לזרוע פאניקה.

איה: כמובן צודק, אך סבורה שמצב כלכלי ממושך של עליות ריבית ואינפלציה, שונה ממשבר הקורונה, במצב כזה נראה הסטטוס כספיים למה שהכרחי, אירועים אינם הכרחיים, ולכן אסור להתעלם מהמגמה הכללית. פעילות החברה היא ב"nice to have" ולא ב"must have".

אסנת: נדרשת שמרנות.

ליאת: מצמצמים הוצאות, במחצית הבאה נעדכן תקציב.

גל: החברה תמיד נוקטת משנה זהירות וצמצום, איני טוען שצריך להתעלם מהסכנות, אך לקחת בפרופורציה ולא לעצור פעילות. זו גם גישתו של ראש העיר, לחזור לשגרה.

אמיר: מודעים למיתון עולמי ומחירי הרבית.

ליאור: הדוחות נסקרו ע"י רואי החשבון ונדונו באריכות בוועדת הכספים, בנוסף לקראת ישיבה זו נענו שאלות נוספות שהועלו ע"י חלק מהחברים. אציג סקירה כללית ואשיב על שאלות ככל שיהיו. מחזור הכנסות כ-107 מלש"ח, לעומת כ-102 מלש"ח בשנת 2019 (ללא אירוויזיון), רווח גולמי כ-15 מלש"ח, רווח תפעולי כ-7.8 מלש"ח, רווח נקי לשנה כ-1.4 מלש"ח. נמשכת מגמת גידול ב-EBITDA (רווח לפני פחת מימון ומס שאינם תלויים בהנהלת החברה). יתרות מזומנים כ-57 מלש"ח, בדומה לתקופה שלפני הקורונה. בוועדת השקעות התקבלה החלטה להשקיע 40 מלש"ח מתוך היתרה בתיקי השקעות.

ליאת: פנינו בהליך מכרזי, זכו 2 בתי השקעות והכל מוגבל לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים.

אמיר: למרות שהשנה האחרונה היתה מאתגרת מבחינת תוצאות של בתי השקעות, בראיה ארוכת טווח, עדיף להשקיע באמצעות ניהול תיק השקעות.

איה: אז אולי עדיף להשקיע בשנה הקרובה בהשקעה סולידית?

ליאת: המגבלות הקבועות בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מבטיחות השקעה סולידית.

אברהם: מאד שמח לשמוע שהחברה מצליחה לשמור על עצמאות כלכלית.

אמיר: אם תוכניות בינוי יסתיימו כמתוכנן צפוי גידול בארנונה ל-75 מלש"ח לעומת 22 המשולמים כיום ונבקש בלי קשר תמיכת הבעלים.

איתי שייטנקביץ: תוצאות יפות, התקבל שת"פ מלא מצד החברה, אין הערות מיוחדות לדוחות.

סיגלית: כיף לראות נתונים כה יפים אחרי שנתיים של קורונה, מקווה שלא נושפע מהמצב במדינה, נבחן במחצית השנה.

מיכל: הדוחות נבדקו גם ע"י רואי החשבון מטעם לשכת התאגידים.

## החלטה – מאשרים את הדוחות הכספיים לשנת 2022.

### 4. דו"ח מנכ"ל

גל: בקרוב תקבלו פניה להשכרת מטבח ביתן 2.

ליאת: סקרה בקצרה את הנושאים הבאים:

בינוי ותחזוקה - צוות התפעול עובד קשה כדי לשפר את תחזוקת הביתנים והנראות בשטח, התקבלו ריג'יטיס מלקוחות אירועים.

פועלים לסיים תכנון לשיפוץ ביתן 10, שם מתקיימים מרבית הכנסים, במטרה להתחיל שיפוץ ביולי/אוגוסט ולסיים לפני החגים. המבנה החדש יכלול אולם נוסף, מטבח חדש.

בביתן 1 הוחלף ציילר וכרגע עובדים על החלפת ציילר נוסף, כך שעד סוף 2024 יוחלפו כל 4 הציילרים, בעלות של כ-2 מלש"ח, מערכות מיזוג משנת 2005. בנוסף נחליף את מערכת המיזוג בביתן 10. זה יחסוך בתקלות תפעוליות שעולות יותר, כיום משקיעים בתחזוקת שבר וזו למעשה תחזוקת מנע שבסופו של דבר תוזיל עלויות.

אסנת: האקוסטיקה בביתן 10 לא טובה, בלי קשר לא חבל להשקיע בביתן המיועד בסופו של דבר להריסה?

ליאת: התכנון להקמת מרכז קונגרסים ומלון יצא לפועל בעוד שנים, בינתיים זה הביתן הכי "מכיר" ופעיל, כך שצפוי החזר השקעה. השיפוץ כולל יועץ אקוסטי.

איה: האם חושבה הפסקת הכנסה בגלל השיפוץ?

ליאת: השיפוץ מתוכנן לחודשים יולי אוגוסט שבהם אין הרבה פעילות ממילא כדי שלא להפסיד אירועים. הליכי הבינוי נסקרו בהרחבה בישיבה הקודמת ואנו נדווח על התקדמות. אנו לוחצים על הגשת תוכניות להקמת מסעדות, לפני סיום עבודת הועדה לתכנון ובניה בעקבות הבחירות הקרובות.

סטטוס אירועים – במהלך 2023 אירחנו מופעי זאפה, מסיבות פורים, תערוכת רהיטים, יריד קניות, כנסים מקצועיים כולל כנס GA. קיימנו בשטח מסיבות לרגל יום העצמאות. בקרוב תתקיים תערוכת פרחים חדשה, אירוע אקו-מושן, חתונת עשירון עליון. כמו כן, בהמשך השנה מתוכנן כנס אמזון, כנס השקת מוצרי גוגל, בחגים צפויה תערוכת ריהוט.

אמיר: GA הוא כנס גדול וחשוב שמתקיים בד"כ בארה"ב ואחת לכמה שנים נערך בישראל (ירושלים או ת"א), פרומרקט הביעו שביעות רצון רבה מהצוות ומהמתקן. תערוכת פרחים התקיימה בעבר בחיפה. חתונות אלפיון הן גם מנוע כלכלי למשק ולנותני שירותים, מציע סיור שתראו הקמות לחתונה מסוג זה, כמה מאות עובדים מתפרנסים מזה.

**10:45 אברהם פורז יוצא.**

ליאת: בנוסף, תחרות איגוד הטניס ATP צפויה להתקיים ב-5/11/23. הם סגרו את ATP 250 והם מנסים להביא את 500. זוהי התחרות האחרונה לפני הגמר העולמי והיא אמורה להיות מרכז עניין לאוהבי הטניס. התחרות לא תתקיים בחג, היצע כרטיסים יגדל כי לקחו את 2 הביתנים. היה קשה לסגור חוזה עמם משום שבירושלים הציעו להם הכל בחינם. במסגרת החוזה החברה תקבל הכנסות משכירות, ומחניה, שותפים 15% ברווחים, ותהנה מיח"צ בכל העולם. מגה אירוע.

אמיר: מברך את המנכ"לית על סגירת החוזה לקיום ATP, תוצאה של עבודה ממושכת בת חודשים ותחרות רצינית מול עיריית ירושלים שמוכנים לממן התחרות רק כדי שתתקיים אצלם. עיריית ירושלים מקבלת מימון ממשלתי, בשונה מתל אביב. זה יוצר התמודדות לא פשוטה.

גל: ישר כח.

אמיר: המדיניות בנוגע להפגנות – מתקיימות מחוץ לגדר, בתוך השטח לא נאפשר להפריע לאירועים אחרים.

סיגלית: אירוע שחיה?

**ליאת:** האירוע עבר לוינגייט. המדינה דרשה תקציבים וזה חייב אותם לקצץ בעלויות ולעבור לוינגייט. מנגד, עובדים על חוזה לאירוח אליפות אירופה להתעמלות קרקע.

**אסנת:** חשוב להבין שאין לחברה יתרון יחסי באירוע תחרות שחיה המחייב הקמת בריכות מים.

**גל:** מציע לעדכן את רשות הספורט בתחרויות ואירועי ספורט שנסגרים בשטחי החברה, יש להם תקציב וישמחו להעניק חסויות באירועים מתאימים.

**ליאת:** תודה על העדכון, נשמח.

**אירועים בהפקה עצמית** – עובדים על אירוע יין בינלאומי בשם 'TLVINO' תערוכה מקצועית בת יומיים-שלושה, שתכלול מציגים מיקבים ישראלים, לקהל מקצועי ולקהל הרחב כולל מסעדנים, מלונאים ועוד. בתערוכה יהיה יין כשר, כולל תחרות יין יהודי כשר הראשון בעולם, נביא שופטים בינלאומיים. צפי - מרץ 2024. בנוסף בוחנים שת"פ עם שטיר לתערוכה בנושא פלסטיקה, שבוע חינוך עם הסתדרות המורים וארגון המורים. מיזם חדש שעלה מהצוות – אירוע לנשים מגיל 45 בשם פאזזה – שיכלול תכנים רלבנטיים - התמודדות בריאותית, קוסמטית, מכבי טבעי, שיאצו, טיפוח הנפש, טיפוח חיצוני, חוה זיגבויס רוצה לתת חסות.

**אמיר:** דרשנו מהמנכ"לית להחזיר תערוכות בארגון עצמי, זה אתגר לא פשוט שדורש פיצוח תחומי עניין רלבנטיים, וכרוך בכישלונות והפסדים התחלתיים, ניתן לה גיבוי לא לחשוש כדי לחזור לתחום.

**ליאת:** תחום התערוכות הוא מורכב ולא פשוט למקצע הצוות.

**הדיווח בנושאים השונים נרשם. מודים למנכ"לית.**

**אמיר:** מודה לרואי החשבון, לוועדת הכספים ולצוות שטרח על הדוחות הכספיים וכמובן למנכ"לית על תוצאות מרשימות בדוכ"ס. חזרתה של חגית פילוט לאגף הכספים גם חשובה ומשדרת לעובדים שתחושותיהם נכונות ששומרים ודואגים לטיפוח העובדים. קורא לחברים להגיע לבקר בתערוכת דאלי המתקיימת בביתן 2.

**גל:** מודה ליו"ר הדירקטוריון שניהל החברה בתחילת השנה, בהיעדר מנכ"ל, ובהתנדבות מלאה.

**11:04 הישיבה ננעלה.**



אמיר תמר (עו"ד)  
יו"ר דירקטוריון