

סיכום ישיבת דירקטוריון מס' 03/2025

שהתקיימה שתתקיים ביום ג' בתאריך 06.05.25 בשעה 14:00 באמצעות ועידת וידאו (zoom).

השתתפו:

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון
רו"ח יקיר בן נעים
מר רובי עזר
מר דוד רוז
גב' חן רוזנק
עו"ד נועה גונן טל
גב' מירית איב רוזנבאום – נכחה בחלק מהישיבה

נכחו:

מר ארז ניסים, מנכ"ל
מר איברהים אבושנדי, סמנכ"ל תפעול
גב' יפה טל, סמנכ"ל פרויקטים הנדסיים
רו"ח הגר פלד אליהו, סמנכ"ל כספים
עו"ד טל פרלמוטר, יועמ"ש
גב' יפית חכמי, מנהלת התקשרויות וממשל תאגידי
עו"ד לילך דוד טימור, משרד מיתר
גב' עידית להב, לשכת התאגידיים
גב' מיכל ריטה גפני, לשכת התאגידיים
רו"ח כפיר פריימן, משרד לאון אורליצקי
רו"ח אביאל גלעד, משרד לאון אורליצקי
עו"ד פזית שלמון ברץ, השירות המשפטי עיריית תל אביב-יפו
ריבל אספיר, ביבי תקשורת

חסרו:

עו"ד מאיה נורי
מר חיים גורן
גב' מיטל להבי
מר דודו לניאדו
מר אופיר כהן
מר אבי פרץ
עו"ד הגר זורע

נושאים על סדר היום :

1. אישור סיכומי ישיבות:

א. סיכום ישיבת דירקטוריון מס' 2/2025 מיום 30.03.25-

ב. **טבלת מעקב החלטות של וועדות מכרזים-**

סיכום ישיבת וועדת מכרזים מס' 3/2025 מיום 19.03.25-

סיכום ישיבת וועדת כספים מס' 2/2025 מיום 29.04.25-

ג. אישור דוחות כספיים:

חברת אחוזות החוף בע"מ - דוחות כספיים מבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024

חניה באמצעות הסלולאר של עיריית ת"א יפו - דוחות כספיים מבוקרים

ליום 31 בדצמבר 2024

2. מינוי מר רובי עזר במקום מר אבי פרץ כמורשה חתימה מטעם החברה

3. הארכת הסכם העסקת סמנכ"ל תפעול

4. דיווח יו"ר הדירקטוריון

5. דיווח מנכ"ל החברה

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון:

כתוצאה מהמשך המלחמה, הייתה לחברה שנה מאתגרת ולא סטנדרטית. לחברה היו הרבה חידושים בתחום החניה גם כלפי העירייה וגם כלפי ציבור משתמשי החניונים. החברה הציגה תוצאות פיננסיות טובות והוכיחה שהיא חברה איתנה. לסדר היום צורפו סיכומי הישיבות של הוועדות השונות. אנו דואגים להביא בפניכם את הפרוטוקולים על מנת שכל האינפורמציה תהיה בפניכם. אתם מוזמנים כמובן להציג שאלות בכל נושא הקשור לדיוני הוועדות.

1. אישור סיכומי ישיבות: (סעיף 1 לפי סדר היום) **א. סיכום ישיבת דירקטוריון מס' 2/2025 מיום 30.03.25-**

החלטה:

סיכום ישיבת דירקטוריון מס' 2/2025 מיום 30.03.25 - מאושר

ב. סיכום ישיבת וועדת מכרזים 3/2025 מיום 19.03.25-

החלטה:

סיכום ישיבת וועדת מכרזים מס' 3/2025 מיום 19.03.25 - הוצג בפני הדירקטוריון.

ג. סיכום ישיבת וועדת כספים מס' 2/2025 מיום 29.04.25

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: וועדת הכספים דנה בדוחות הכספיים וכעת הם מוצגים גם לכל חברי הדירקטוריון.

מר דוד רוז: שנת 2024 התאפיינה בתוצאות כספיות יפות מאוד של החברה. דוח רווח והפסד – החברה מציגה דוח יפה המציג רווח בהכנסות נטו לאחר מיסים של קרוב ל-10 מלש"ח. הרווח שהחברה הציגה עבר את היעד שנקבע וניכר שיפור ביחס לשנת 2023. התוצאות הכספיות האלו על רקע מלחמת חרבות ברזל והקשיים הכלכליים במשק.

וועדת הכספים החמיאה להנהלת החברה ולעובדיה ובשם חברי הוועדה אני מבקש לחזור על המחמאות גם בפני הדירקטוריון. התוצאות משקפות תכנון נאות ויישום מצוין של החלטות ההנהלה. החברה ראויה לכל המחמאות לנוכח התוצאות. כנגזר מדוח רווח והפסד, ההון העצמי של החברה גדל מ-138 מלש"ח ב-31.12.23 ל-148 ב-31.12.24. הגידול בהלימה לתוצאת דוח רווח והפסד.

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה עוסקים בצורך לקיים חשיבה אסטרטגית לגבי שימושים נאותים בהון הצבור של החברה. כפי שעלה בוועדת הכספים, החברה משקיעה את יתרות המזומנים הבלתי מנוצלות שלה בהתאם להנחיות של משרד הפנים, אך התשואות הכספיות הן בהתאם וזהו לא ייעודם של כספי החברה.

אני שמח שהנהלת החברה עוסקת בגיבוש תוכנית אסטרטגית וקביעת מתווה לניצול ההון העצמי לצורך צמיחת החברה ופעילותה לטובת העיר ותושביה.

בניתוח פעילות החברה לפי מגזרים על פי עקרונות תמחירים – אנחנו רואים שעיקר המגזרים של החברה הציגו עודף בפעילות בשנת 2024. בהיבט של ניהול הפרויקטים נבצע בחינה חוזרת של עקרונות ההעמסה והתמחיר שנקבעו לפני מספר שנים, ונבדוק האם יש צורך לעדכן את עקרונות החישוב כדי שהנתונים יוצגו בצורה נאותה.

העוגן העסקי העיקרי של החברה הוא מהפעלת החניונים. במגזר זה שיעור הרווח של החברה עלה יפה, כמו גם בשאר מגזרי הפעילות

מברך את הנהלת החברה ועובדיה על התוצאות וההישגים יפים. צריך לחשוב איך למנף את החברה ולקדם אותה גם בתחומים נוספים.

החלטה:

סיכום ישיבת וועדת כספים מס' 2/2025 מיום 29.04.25 – מאושר

• חברת אחוזות החוף בע"מ - דוחות כספיים מבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024

רו"ח הגר פלד אליהו: מציגה את הדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024 .

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: לגבי ההלוואה של חניון התרבות- מהם תנאיי ההלוואה? אולי נבחן אפשרות לפרוע את הסכום?

מר ארז ניסים: להבנתי אפשר לפרוע ולסגור את ההלוואה.

רו"ח הגר פלד אליהו: אנחנו בבחינה של הנושא. הריבית בהלוואה הזו מאוד נמוכה ונותרה שנה וחצי לסיום תקופת פרעון ההלוואה.

פעילות לפי מגזרים בקטגוריית הפרויקטים – נבחן מחדש את יחס ההוצאות של הנהלה וכלליות מכיוון שכרגע אנחנו פועלים על פי מפתח שנקבע בשנת 2016. התבקשנו ע"י וועדת כספים לבצע בחינה חוזרת של ההעמסות בקטגוריית הפרויקטים. ממשיכה בהצגת הדוחות.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: לגבי הכנסות מהפעלת חניונים – מה שגרם לרווחיות זה העלאת תעריפי דמי החניה ?

רו"ח הגר פלד אליהו: הגידול בהכנסות נובע משילוב של שני גורמים עיקריים - העלאת תעריפי דמי החניה וצמצום הפגיעה בפעילות שהייתה בשנת 2023 בעקבות מלחמת "חרבות ברזל". ממשיכה בסקירה.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: לגבי דמי ניהול פרויקטים- האתגר הגדול שלנו בתקופה הקרובה הוא לקבל מהעירייה פרויקטים חדשים להקמה.

החלטה:

דוחות כספיים מבוקרים ליום 31.12.24 של חברת אחוזות החוף בע"מ – מאושרים.

• חניה באמצעות הסלולאר של עיריית ת"א יפו – דוחות כספיים מבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024

רו"ח הגר פלד אליהו: מציגה את הדוחות הכספיים המבוקרים של פרויקט החניה באמצעות הסלולאר ליום 31.12.24

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: מה הסיבה לאיחוד הדוחות?

רו"ח הגר פלד אליהו: זוהי דרישה של העירייה. בהתאם להחלטה עירונית ובמסגרת הסכם הניהול של הפרויקט, העירייה מבקשת שנכין דוחות כספיים חתומים והיא מאחדת אותם לדוחות שלה.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: אותו רו"ח מבקר את שני הדוחות הללו?

רו"ח הגר פלד אליהו: נכון.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: הייתי שמח לדעת האם היו דילמות במהלך הביקורת שאמורים להסב את תשומת ליבנו?

רו"ח כפיר פריימן: שני הדוחות מבוקרים על ידנו והכל התבצע בשיתוף פעולה מצד החברה.

רו"ח אביאל גלעד: יש את פרויקט סמל שמלווה את החברה בהתנהלות מול הרשות, צריך לשים לב שהכל נסגר מול העירייה בשנים הבאות – גם מבחינת כל הסיכומים מול העירייה.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: עקב השינוי בפרויקט סמל לאורך השנים ייתכן ונצטרך לבצע מספר התאמות בהסכם שלנו מול העירייה. איפה אנחנו עומדים בנושא הזה?

עו"ד טל פרלמוטר: התקיימו מספר ישיבות בראשות גזבר העירייה, ומצידנו הכנו מסמך המציע כיצד יש לעדכן את ההסכם. לעירייה יש מספר התלבטויות פנימיות בקשר עם הפרויקט ולצערנו טרם התקבלו ההחלטות הנדרשות כדי לאשר את הצעתנו לעדכון.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: כדאי שנסגור את הנושא אנחנו מוכרחים שיהיו לנו גיבוי ממוסמך.

רו"ח אביאל גלעד: זהו הדוח הכספי האחרון בו המשרד שלנו ילווה את החברה ולכן ברצוני לומר מספר מילות סיכום:

חברת אחוזות החוף מתנהלת בצורה נכונה וחכמה, הניהול טוב אנשים איכותיים החל מהדירקטוריון, ההנהלה וצוות העובדים.

לכל אורך השנים כל הדוחות הגיעו אלינו ברמה גבוהה, הדיווחים אמיתיים והתקיימה תמיד יושרה במספרים. אני מברך על הוספת הפעילויות לחברה שהוסיפו לרווח ולהתקדמות שלה. אני תמיד מציג את החברה שלכם כדוגמא לחברה שפועלת על פי חזון. התפעלתי מכוח האדם והאמון וההשקעה בעובדים וברצוני להחמיא במיוחד להגר ודוד על איכות החומרים וביצוע העבודה.

רו"ח הגר פלד אליהו: זה הדדי, היה לנו נעים ונוח לעבוד איתכם. הזמינות הייתה גבוהה ונתתם פתרונות טובים והייתם יעילים מאוד עבורנו. יהיה לנו מורכב לצאת לדרך חדשה.

רו"ח דני לוסטיגר, יו"ר הדירקטוריון: תודה רבה לכם, כבוד לשמוע מילים כאלו, מגיע ברכות לצוות הפיננסי של החברה.

ברשותכם נאשר את הדוחות הכספיים.

רו"ח הגר פלד אליהו: היום זה היום האחרון להגשת הדוחות ממשרד הפנים כדי שנחזיר למיכל מלשכת התאגידים.

החלטה:

הדוחות הכספיים המבוקרים של פרויקט החניה באמצעות הסלולאר, ליום 31.12.24 – מאושרים.