

**חברת פארק מדעי החיים חיפה בע"מ**  
**חברת-בת של החברה הכלכלית לחיפה בע"מ**

תוכן עניינים

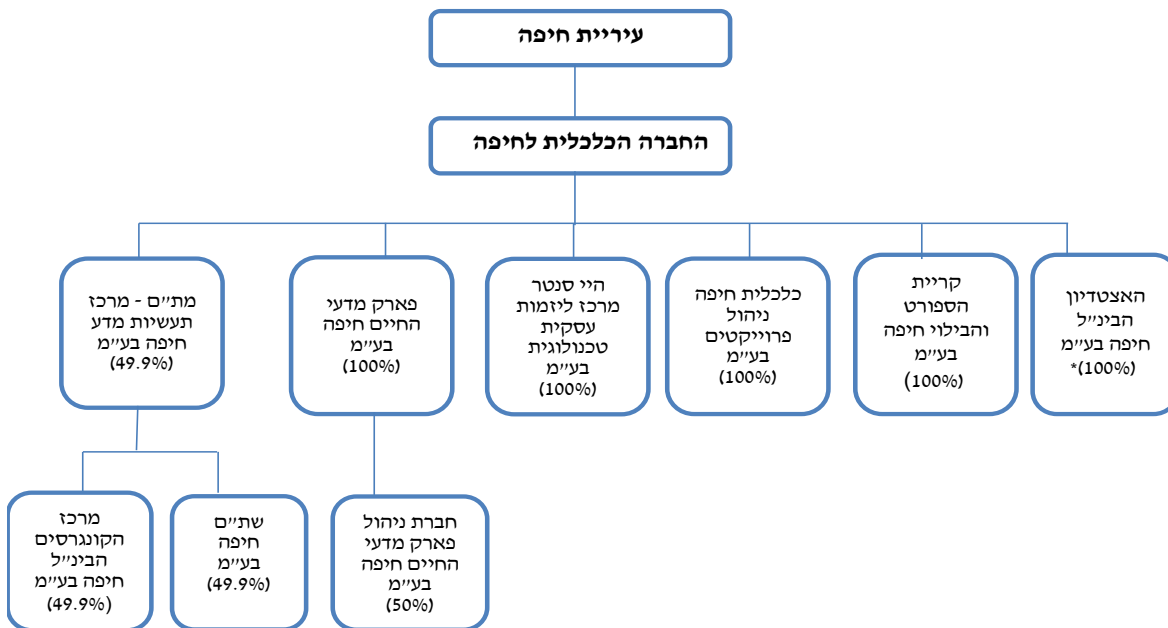
1	כללי
2	חלק I - החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
6	חלק II - חב' פארק מדעי החיים חיפה בע"מ
6	כללי
7	האורגנים של חברת הפארק
8	הסכמי ההתקשרות בין החברות המייסדות של הפארק
9	הפרוגרמה התכנונית
10	סטטוס הקמת הפארק
11	שיווק שטחים במבנה הפארק
12	נתונים כספיים - מקורות המימון, תקציב הפרוייקט וביצועו וצפי הכנסות
18	סיכום

**כללי**

1. החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן: "חכ"ל" או "החברה הכלכלית" או "החברה") הינה חברה עירונית, הרשומה כחברה פרטית בע"מ מאז הקמתה בשנת 1972. מטרת החברה מתמקדות ביזמות והקמת פרוייקטים כלכליים, וכפועל יוצא מכך משקיעה בפיתוח תעשיות היי-טק וביו-טק, מסחר, נדל"ן מניב, אנרגיות מתחדשות, תיירות, נופש וספורט. פעילות החברה נעשית ברובה באמצעות מספר חברות-בת וחברות-נכד, כל אחת לפי ייעודה, כמפורט בהמשך.
2. דו"ח ביקורת זה, שהינו אחד מתוך שני דו"חות רצופים העוסקים בתחום פעילותה של החברה הכלכלית, מתמקד בחברת-הבת "חברת פארק מדעי החיים בע"מ", ודו"ח הביקורת הנוסף והעוקב מתמקד בחברת-הבת "כלכלית חיפה ניהול פרוייקטים בע"מ".
3. בדיקה זו שנערכה, לסירוגין, בחודשים מאי עד אוגוסט 2018 עוסקת בהקמת המבנה הראשון של פארק מדעי החיים ואיכלוסו, כמו-גם בתוכניות העתידיות להמשך פעילות הפארק, על כל ההשלכות הכספיות והרעיונאיות הנובעות מכך. לצורך האמור שוחחה הביקורת עם בעלי תפקידים בחכ"ל ובחברת הפארק, ועיינה בחוזים, במסמכים ובנתונים כספיים.
4. למען הַדְבָק הדברים והקשרם למסגרת הכללית של יעדי החכ"ל תובא בחלקו הראשון של הדו"ח סקירה אודות החברה הכלכלית על הסתעפותה. חלקו השני של הדו"ח נחלק אף הוא לשניים: האחד, הקמת חברת הפארק, האורגנים שלה, והסכמי ההתקשרות בין החברות המייסדות של פארק מדעי החיים; והשני, דגש על הפרוגרמה התכנונית וסטטוס הקמתו; שיווק השטחים ונתונים כספיים, שכולם במאגד ינסו לשפוך אור על המשך פעילות הפארק.

1. החברה הכלכלית נמצאת בבעלות מלאה של העירייה המחזיקה ב-100% מהון מניותיה, ואינה מתוקצבת על-ידה. חלק ניכר מפעילויותיה מתבצע באמצעות חמש חברות-בנות הנמצאות בבעלות מלאה של החכ"ל (100% מהון המניות), חברת-בת אחת הנמצאת בבעלות החכ"ל בשיעור של 49.9%, ושלוש חברות-נכד ששיעור אחזקותיהן על-ידי החכ"ל הינו 49.9%, 49.9%, ו-50%.
2. חברות-הבת שהחכ"ל מחזיקה ב-100% ממניותיהן הן: קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ; האיצטדיון הבינלאומי חיפה בע"מ; היי סנטר - מרכז ליזמות עסקית טכנולוגית בע"מ; פארק מדעי החיים חיפה בע"מ; כלכלית חיפה ניהול פרויקטים בע"מ.
3. החברות שהחכ"ל מחזיקה בכמחצית ממניותיהן הן: חברת ניהול פארק מדעי החיים בע"מ (50%) - חברת-בת של פארק מדעי החיים בע"מ; חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (49.9%); חברת שת"ם בע"מ וחברת מרכז הקונגרסים הבינ"ל חיפה בע"מ (49.9% כל אחת מהן), שהינן חברות-בת של חברת מת"ם (חברות-נכד של החכ"ל).
4. לצורך המחשת המבנה הארגוני של החברה, להלן תרשים ולאחריו פירוט פעילותה של כל אחת מהחברות, פרט לחברת פארק מדעי החיים, בה תתמקד הביקורת בהרחבה בהמשך:

.1



\* האחוזה מסמל את שיעור אחזקות החברה הכלכלית בחברה.

5. חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (להלן: "מת"ם") –

החכ"ל, מת"ם וגב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "גב-ים") - חברה ציבורית מקבוצת נכסים ובניין IDB, לפיו תמכור החכ"ל את שליטה במת"ם לגב-ים בכך שתקצה 50.1% ממניות מת"ם לגב-ים. במצב דברים זה, נותר בידי החכ"ל הון מניות בשיעור של 49.9%. חברת מת"ם פועלת לפיתוח התעשייה עתירת הידע וביסוס מעמדה של העיר חיפה כמרכז מחקר ופיתוח מרכזי בישראל, באמצעות הקמת מבנים אותם היא משכירה לחברות טכנולוגיה בינלאומיות. עיסוקה של מת"ם מתמקד בשני תחומים עיקריים:

- א. הענקת שירותי ניהול ואחזקה באמצעות חברת-הבת "שת"ם חיפה בע"מ<sup>1</sup>.
- ב. הפעלת מתחם מרכז הקונגרסים באמצעות חברת-הבת "מרכז הקונגרסים הבינ"ל חיפה



בע"מ". החכ"ל אינה שותפה בניהול מת"ם אולם ארבעה מנציגיה נמנים על דירקטוריון מת"ם: כבי ראש העיר, גזבר העירייה, יו"ר דירקטוריון החכ"ל ומנכ"ל החכ"ל. בהתאם למוסכם, החל מ-8/2007 מקבלת החכ"ל ממת"ם דיבידנד שנתי בסכום של 20 מיליון ₪ לכל הפחות, המאפשר לחכ"ל בין היתר לשמש כגוף מימוני לביצוע פרויקטים בעבור העירייה. זהו למעשה מקור ההכנסה העיקרי של החכ"ל באמצעותו מממנת החכ"ל פרויקטים חדשים ומחזירה הלוואות.

6. **חברת האצטדיון הבינלאומי חיפה בע"מ** (להלן: "חברת האצטדיון") -

- א. חברת האצטדיון רשומה כחברה פרטית בע"מ. החברה התאגדה ביום 5.9.2007 בשם "קרית אצטדיון ספורט חיפה בע"מ", וב-25.10.2007 שינתה שמה ל"חברת אצטדיון בינלאומי חיפה בע"מ".
  - ב. כעולה מתקנונה, מטרתיה מתרכזות בייזום, יסוד, הקמה, איגוד וניהול של קריית הספורט חיפה על כל מרכיביה, כולל מסחר ומלונאות, וכן הקמת תאגידים, שותפויות וכל מטרה חוקית אחרת.
  - ג. הלכה למעשה הוקמה חברת האצטדיון לצורך בניית קריית ספורט במבואותיה הדרומיים של חיפה, שבמרכזה אצטדיון כדורגל הנבנה בהתאם לתקנים אירופאיים.
  - ד. משתמה בניית האצטדיון בשנת 2014 התאיין הצורך בקיומה של חברת האצטדיון, וממילא לא התקיימה כל פעילות של הדירקטוריון ו/או אורגנים אחרים הקשורים אליה. על אף האמור, בפרוטוקול ישיבת דירקטוריון החכ"ל מ-21.12.2017 נכתב, כי בסוף אותה שנה חברת האיציטדיון מסיימת תפקידה, וכי לאחר פרסום הדו"חות הכספיים השנתיים לשנת 2017 תפעל החכ"ל לסגירת החברה.
- נכון למועד תום הביקורת (8/2018), טרם הסתיימו הפעולות החוקיות והאחרות לסגירת החברה.**

<sup>1</sup> שת"ם - שירתי פארק מתקדמים.



## 7. חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ -

- א. עם פתיחת האצטדיון בשנת 2014, לאחר שנבנה והוקם על-ידי חברת האצטדיון הבינלאומי חיפה בע"מ, הועבר המתחם לניהול חברת-בת של החכ"ל שהוקמה לצורך זה - חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ. האצטדיון כולל כ-31,000 מקומות ישיבה, בעל תקן 4 מטעם UEFA המקנה לו את האפשרות לארח משחקי כדורגל בינלאומיים בהתאם לסטנדרטים אירופאיים גבוהים. היצע המערבי בנוי משש קומות ובהן, בין השאר, חדרי הלבשה, יציע העיתונאים, וכ-5,000 מקומות ישיבה הפרושים מקומה 3 ועד קומה 5 בדרגות אירוח שונות: כסף, זהב, יהלום, פלטיניום, וכן תאי צפייה פרטיים.
- ב. האצטדיון תוכנן גם לטובת מתן תמיכה לוגיסטית מיטבית בעת אירוח הופעות תרבות ובידור של אמנים, ובנוסף הוא כולל אזורי אח"מים המשמשים לאירועים וכנסים לחברות ולאנשים פרטיים.



## 8. חברת היי סנטר - מרכז ליזמות עסקית טכנולוגית בע"מ (להלן: "היי סנטר") -

- א. חברת היי סנטר הוקמה בשנת 2007 לצורך ניהול חממה תעשייתית, ומטרתה לתת ליזמים ולחברות טכנולוגיה קטנות הזדמנות לפתח את הטכנולוגיה ואת אב הטיפוס שברשותם ולסייע להם להגיע לכדי מסחור (מרכז האצה עסקית וטכנולוגית). זאת, במסגרת החלטות הממשלה לחיזוק חיפה והצפון<sup>2</sup>, ולהענקת כיווני התפתחות משמעותיים לחיפה.
- ב. החממה מאפשרת ליזמים בעלי רעיונות חדשניים בתחילת דרכם להקים חברות הֶזְנֵק (startup), ולפעול לגיבוש המוצר המוצע. יתרה מכך, רעיון החממה הטכנולוגית/תעשייתית מבוסס על ההנחה, כי קיים קושי בגיוס כספים מהמגזר הפרטי נוכח הסיכון הכרוך בכך, וכי הקמת חברת הזנק במסגרת החממה תאפשר ליזם לגייס הון פרטי להמשך פיתוח המוצר עד לשלב המסחור בשווקים המקומיים והבינלאומיים.
- ג. העירייה התחייבה כלפי הממשלה על העמדת דיור לחברה ופטור מארנונה, ומנגד התחייבה הממשלה להקצות תקציב ייעודי של 40 מיליון ₪ במצטבר. מתוך תקציב זה מיועד 1 מיליון ₪ בכל שנה להשתתפות בעלויות מינהלת החממה<sup>3</sup> כשכל פרויקט מקבל תקציב של 1 מיליון ₪ לתקופת הביצוע.
- ד. תקופת הביצוע הראשונה (זיכיון) שנקבעה על-ידי המדען הראשי ניתנה לשלוש שנים עד ל-30.6.2010, שהוארכה עד לתאריך 30.8.2011, ובהמשך עד ל-31.8.2014. נכון למועד הביקורת, ובחלוף השנים שהוקצבו לתמיכה, הפסיק המדען הראשי את תמיכתו במיזמים.
- ה. בהתאם לתקנון החברה מתרכזות מטרותיה ביוזם, יסוד, הקמה, ניהול חממה תעשייתית, העמדת פעילותה בדרישות ובהתאם להוראות מנכ"ל משרד התמ"ת, המיועדת לביסוסן של חברות מוטות טכנולוגיה/הנדסה או חברות שעיקר מוצריהן מוטי עיצוב תעשייתי, שעברו

<sup>2</sup> החלטת הממשלה מס' 561(צח/5), מיום 28.9.2006, ותיקונה מיום: 24.12.2006 מס' 914 (צח/10).

<sup>3</sup> תפקידה של מינהלת החממה לסייע ליזמים המבקשים לפתח רעיון טכנולוגי הנתון בתהליך של מחקר ופיתוח.

את שלב הוכחת ההיתכנות הטכנולוגית. המטרה המרכזית היא ביצוע פעילות תעשייתית- מסחרית עצמאית (לרבות ענף התוכנה והמעבדות) על-ידי חברות אשר אושרו על-ידי ועדת החממות התעשייתיות שבמשרד המדען הראשי. בנוסף, מושם דגש על תפעול, תמיכה וליווי עסקי לרבות באמצעות צדדים שלישיים, גיוס משקיעים, ניהול ובקרה תקציביים לפרוייקטים שיפעלו במסגרת החממה, כמו-גם אספקת שירותי ניהול ואדמיניסטרציה לחברות שיפעלו בחממה.

9. פרט לייעוץ ולהכוונה מעמידה החממה לרשות היזמים תשתיות פיזיות המתאימות למחקר ופיתוח, בתמורה לשיעור מוסכם של אחזקות החברה על-ידי החממה, כפי שנקבע בין הצדדים. משך שהות הפרוייקט בחממה תוכנן להיות כשנתיים, ולאחריו על היזם להמשיך בכוחות עצמו לתיעול המיזם לערוצים הרגילים של השקעה פרטית.

9. **חברת כלכלית חיפה ניהול פרויקטים בע"מ** (להלן: "**ניהול פרויקטים**") -

א. ניהול פרויקטים משמשת מכשיר לפיתוח עירוני וליזמות עסקית, אשר באים לידי ביטוי בפרוייקטים המועברים אליה לביצוע על-ידי העירייה.

ב. ניהול פרויקטים הוקמה ב-27.12.2012, לאחר שהחכ"ל התחייבה בהסכם פשרה שנחתם עם רשות המיסים ביום 26.6.2011 וקיבל תוקף של פסק דין<sup>4</sup> ביום 27.6.2011, להקים חברת בת שתסווג כמלכ"ר לצורכי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

ג. הצדדים הגיעו להסדר מוסכם זה לאחר שנתגלעה מחלוקת באשר למס תשומות שניכתה רשות המיסים בקשר לפרוייקט הקמת המרינה בחיפה, ובקשר להקמת מרכז ספורט במבואות הדרומיים של חיפה (פרוייקט האצטדיון), כמו-גם כוונת רשות המיסים לשנות את סיווג החכ"ל מעוסק למלכ"ר.

ד. כעולה מההסכם, סיווג החכ"ל על-פי חוק יוותר "עוסק", והחכ"ל תקים חברת בת שתסווג לצורכי החוק כמלכ"ר. זאת, במטרה שכל פעילות מלכ"רית<sup>5</sup> שתחל לאחר הקמת חברת הבת תבוצע על-ידי חברת הבת ותסווג כמלכ"ר לעניין החוק. פעילות זו תמוסה, בין השאר, במס שכר כאמור בסעיף 4(א) לחוק מס ערך מוסף, קרי, 7.5% מהמשכורות ששילמו לעומת 17% מהמשכורות המשולמים בגין פעילות עסקית.

ה. ביום 20.12.2012, אישר מנכ"ל משרד הפנים את יסוד חברת ניהול פרויקטים, לפי תקנון החברה שנחתם ביום 2.12.2012. תעודת התאגדות החברה הונפקה על-ידי רשם החברות והשותפויות שברשות התאגידים, ביום 27.12.2012.

ו. כעולה ממסמכי ההתאגדות, "ניהול פרויקטים" היא חברה פרטית, שמטרותיה הראשיות הן עיסוק בניהול, תכנון, הכנה, עריכה וביצוע תוכניות פיתוח כלכליות של העיר חיפה. עבודתה מתמקדת בניהול פרויקטים שאינם יזמיים ואינם למטרות רווח בעבור עיריית חיפה כנגד דמי ניהול.

10. **חברת פארק מדעי החיים חיפה בע"מ** - חלקו השני של דו"ח הביקורת מתמקד בפעילות חברה זו, כדלקמן:

<sup>4</sup> ע"מ (חי') 724-06 החברה הכלכלית לחיפה בע"מ נ' מע"מ ומס קניה חיפה [פורסם בנבו].  
<sup>5</sup> סעיף 7 להסכם: "פעילות מלכ"רית" - פרויקט המבוצע באופן בלעדי עבור עיריית חיפה ו/או עבור מלכ"ר בשליטת עיריית חיפה, אשר חובה על העירייה לבצעו או בסמכות העירייה ותפקידיה לבצעו [...]"

כללי

1. חברת פארק מדעי החיים חיפה בע"מ (להלן: "פארק מדעי החיים" או "הפארק"), אחת מחברות הבת של החכ"ל הנמצאת בבעלותה המלאה, נתאגדה ונרשמה כחברה בע"מ ב-20.9.2006; ומטרותיה לפי התקנון מתרכזות בייזום, יסוד, הקמה, איגוד וניהול של פארק ביוטכנולוגי למדעי החיים, תאגידים שותפיות וכל מטרה חוקית אחרת.
2. חברת הפארק החלה פעילותה ב-1/2007 לשם הקמת פארק טכנולוגי למדעי החיים בכניסה הדרומית לחיפה בשטח בנוי של כ-75,000 מ"ר. כוונת החכ"ל והעירייה בעניין זה היתה למשוך חברות מתחום מדעי החיים על-מנת לבדל את פארק מדעי החיים מפארק מת"ם (המכוון לתחום ההיי-טק), ולשם מיתוג העיר חיפה כמובילה בתחום זה, במיוחד לאור הימצאותם של מוסדות חשובים בעלי זיקה לתחום הממוקמים בתחום שיפוטה של חיפה (למשל: הטכניון והמרכז הרפואי רמב"ם), ולנוכח ההבנה שתחום הביו-טכנולוגיה יהווה אבן יסוד בפעילות העתידית העולמית.
3. לצורך מימוש מטרותיה התקשרה חברת הפארק, ביום 7.2.2007, בהסכם מכר של 50% בלתי מסויימות מזכויות במקרקעין של "חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל - חיפה בע"מ" שהינה חברת בת של קבוצת "מבנה" (לשעבר: "חברת מבני תעשייה בע"מ"), הכוללת בין השאר את חברות הנדל"ן: 'כלכלית ירושלים' ו'דרבן'. פעולתה של "מבנה" מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל, ומתמחה בייזום, רכישה, הקמה וניהול של מבנים המיועדים למטרות של מסחר, תעשייה, משרדים, היי-טק, לוגיסטיקה ומגורים.
4. במהלך שנת 2008 התקיימו במלואם כלל התנאים המתלים שקמו עובר להשלמת עסקת הממכר ושולם סכום הרכישה. יצויין, כי עיריית חיפה ערבה לחכ"ל להלוואה שנלקחה בעבור חברת הפארק ב-2007 לצורך רכישת המקרקעין עליהם נבנה הפארק, אולם ביום 11.6.2017 הודיעה גזברות העירייה לחברה, כי העירייה מבקשת לבטל את הערבות שהועמדה לה, ומשכך מתקיים הליך שבסיומו תומר ערבות זו בשיעבוד חלק ממניות החברה במת"ם.
5. במקביל ובאותו המועד בו נחתם ההסכם בין הצדדים, הקימה חברת פארק מדעי החיים חברת-בת בשם: "חברת ניהול פארק מדעי החיים חיפה בע"מ" (להלן: "חברת הניהול"), בבעלות משותפת ושווה (50%) עם "חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל חיפה בע"מ".
6. בהתאם לתכנון הקיים, אמור הפארק להתפרש על-פני חמישה בניינים במתכונת של קמפוס סגור, ומיועד להעניק לחברות הפועלות בשטחו את כלל השירותים הנדרשים לפעילותן של חברות עתירות ידע, ובעיקר לחברות ביו-טק וננו-טק העוסקות בתחום של מדעי החיים והביוטכנולוגיה. כל זאת בהתאם לתב"ע המאושרת שסימנה: חפ/2036א.
7. בשנת 2012 החלה הקמת המבנה הראשון מתוך החמישה המתוכננים, ובתום שנת 2016 - עת נסתיימה בנייתו - הושכר שטח של 6,700 מ"ר מתוך שטח עיקרי להשכרה של 11,528 מ"ר

- במבנה. נכון למועד תום הביקורת (8/2018), ארבע חברות מתוך השש שהתקשרו בהסכם עם חברת הניהול החלו פעילותן במבנה, ובסה"כ הושכרו 8,811 מ"ר שטח עיקרי.
8. ביום 15.4.2018 אושרה בדירקטוריון חברת הפארק המסגרת התקציבית לבניית המבנה השני והחניונים המסונפים למבנה השני והשלישי העתידיים.
9. הביקורת סיירה במבנה הפארק ומוצאת לנכון לציין את התרשמותה לטובה ממספר החברות הפועלות במבנה, מהסטנדרט הגבוה של המבנה ומהשירותים הניתנים לחברות במקום.

### האורגנים של חברת הפארק

1. החלק השלישי בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "החוק") הדן במבנה החברה עוסק באורגנים שלה, סמכויותיהם וחבות בשל פעולתם. כקבוע בסעיף 46 שבסימן א' לחלק השלישי, "האורגנים של החברה הם האסיפה הכללית, הדירקטוריון, המנהל הכללי וכל מי שעל פי דין, או מכוח התקנון רואים את פעולתו בענין פלוני כפעולת החברה לאותו ענין."
2. האסיפה הכללית -

א. חברי דירקטוריון החכ"ל משמשים כאסיפה הכללית של חברת פארק מדעי החיים. במצב הדברים בו סעיף 45(4) לחוק החברות מטיל על האסיפה הכללית למנות דירקטורים חיצוניים, והדירקטורים החיצוניים בחכ"ל (שהינם חלק מהאסיפה הכללית בחברת הפארק) ממנים את עצמם לשמש כדירקטורים חיצוניים בחברת הפארק - הביקורת בדיעה, כי על השירות המשפטי לעירייה בשיתוף עם היועצת המשפטית לחכ"ל לתת את הדעת לסוגיה ולבחון את כשירותה.

בתגובה מסרה החכ"ל, כי מדובר בתאגיד עירוני הכפוף לכללים ולהנחיות משרד הפנים בכל הקשור למינוי דירקטורים. כפועל יוצא מכך הוחלט שחברי דירקטוריון החכ"ל ישמשו גם כדירקטורים בחברות הבנות, למעט במקרים בהם מעוניינים בגורמים בעלי ידע בתחום העיסוק של התאגיד, וכמו כן בהתאם למגבלות הקיימות בתקנון החברה. כל אחת מחברות הבנות מחוייבת שהדירקטורים המכהנים בה יהיו לפי המפתח הקבוע של 1/3 חברי מועצת העיר, 1/3 עובדי עירייה ו-1/3 נציגי ציבור. החכ"ל אינה רואה בעיה במקרה דנן, בהינתן שהדירקטורים עושים עבודתם בהתנדבות ומסכימים לשמש גם כדירקטורים בחברות הבנות, ובהינתן שדירקטוריון החכ"ל אישר את המהלך.

**הביקורת חוזרת ומדגישה את הצורך בבחינת הסוגיה בשיתוף היועמ"ש לעירייה, ובמידת הצורך להתייעץ בנושא עם משרד הפנים.**

ב. על האסיפה הכללית להתכנס בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה הכללית האחרונה. נמצא, כי האסיפה הכללית של חברת הפארק התכנסה בתאריכים: 28.6.2015, 17.4.2016 ו-20.7.2017, בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

3. הדירקטוריון -

א. סעיף 92 לחוק מפרט את סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו. בהתאם לכך, ייעוד הדירקטוריון בהתווית מדיניות אסטרטגית על-פיה תתנהל החברה, ובפיקוח על דרך ביצוע תפקידיה של ההנהלה המעשית. נכון למועד הביקורת, דירקטוריון חברת הפארק מונה חמישה חברים: חבר מועצת העיר, שני עובדי עירייה ושני נציגי ציבור.

- ב. סעיף 97 לחוק קובע, כי הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צורכי החברה, ולפחות פעם אחת בשנה. **דירקטוריון חברת הפארק התכנס בשנת 2015 שלוש פעמים; בשנת 2016 - פעמיים; ובכל אחת מהשנים 2017 ו-2018 (עד תום מועד הביקורת) - פעם אחת.**
- ג. בהתאם לרישומי רשם החברות, עדכון הדירקטורים האחרון של חברת הפארק את הרשם נעשה ב-26.7.2016, לאחר שנוסף דירקטור לדירקטוריון החברה, ועזבה דירקטורית אחת, שהיתה נציגת העירייה ופרשה לגמלאות.

4. ועדות הדירקטוריון - סעיף 110 (א) לחוק קובע, כי "הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון [...]".

**נמצא, כי החברה הקימה ועדת ביקורת שמנתה שלוש חברות בשנת 2016 (נציגת ציבור ושתי עובדות עירייה), ובשנים 2017 ו-2018 - שתי חברות (נציגת ציבור ועובדת עירייה). הוועדה התכנסה בכל אחת מהשנים פעם אחת: בישיבה בשנת 2016 נקבעה תוכנית העבודה של מבקרת הפנים; ובישיבות בכל אחת מהשנים 2017 ו-2018 נערך דיון לגבי דו"ח ביקורת שנכתב על-ידי המבקרת הפנימית ונקבעה תוכנית העבודה לאותה שנה.**

5. המנהל הכללי - סעיף 120 לחוק מחיל על המנהל הכללי של החברה אחריות לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון בכפיפות להנחיותיו. **מנכ"ל החכ"ל שמינויו אושר על-ידי הדירקטוריון ביום 18.8.2015 נושא גם בתפקיד מנכ"ל חברת הפארק.**

#### הסכמי ההתקשרות בין החברות המייסדות של הפארק

1. ביום 7.2.2007 התקשרה חברת פארק מדעי החיים עם חברת הבת של "מבנה", חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל חיפה בע"מ", בהסכם לרכישת 50% מזכויות האחרונה במגרש 2002 (גוש: 11359, בחלק מחלקה 10), לפי תוכנית מפורטת חפ/2036א', וכן תוכנית מפורטת חפ/1400, תמורת 22,250,000 ₪ בתוספת מע"מ.
2. במקביל ובאותו המועד, נחתמו בין השתיים שני הסכמים נוספים, לאחר שהתקבל אישור שר הפנים, כמתחייב בסעיף 1 לצו העיריות (הקמת תאגידים), תש"ס-1980:
- א. הסכם "העסקה משותפת" -

(1) ההסכם מסדיר את מהלך החיים המשותף של שתי החברות: לפעול לפיתוח, בניה, הקמה, שיווק וניהול של פרוייקט פארק מדעי החיים במקרקעין; להסדיר את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לזכויותיהם וחובותיהם בפרוייקט; ולבצע כל פעולה אחרת הנחוצה לקידום כל אחת מהמטרות דלעיל, כמו-גם הפעולות הנלוות לביצוע.

(2) הצדדים ינהלו ויבצעו במשותף את הפרוייקט, על כל הכרוך בניהולו, תכנונו, מימונו וביצועו באופן שהצדדים יהיו שותפים בתוצאות העסקיות שינבעו מביצוע הפרוייקט, ובכלל זה בהכנסות הפרוייקט, רווחיו, הוצאותיו והפסדיו, בהתאם לחלקי הצדדים בעסקה המשותפת.

(3) החזרי ההשקעה וחלוקת הרווחים ייעשו באופן שחלוקת רווחי הפרוייקט תהא באותו יחס של חלקי הצדדים בעסקה המשותפת. במקרה שהתוצאות העסקיות של הפרוייקט תהיינה הפסד - יישאו הצדדים בתוצאות ההפסד בהתאם לחלקיהם בעסקה המשותפת.

(4) "חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל חיפה בע"מ" מתחייבת לטפל עבור העסקה המשותפת בליווי התכנון וביצוע של הקמת הפרוייקט על המקרקעין.

(5) ההוצאות הקשורות לפרוייקט והנדרשות לתפעולו יוצאו וישולמו מתוך החשבון המשותף שיפתח בעבור העסקה המשותפת.

ב. הסכם "שיתוף במקרקעין" - נועד להסדיר את היחסים בין הצדדים כבעלים משותפים של המגרש, ולפעול במסגרת "העסקה המשותפת". במסגרת ההסכמות לגבי ניהול הפרוייקט, כפי שבאות לידי ביטוי בפרק 9 לחוזה, הקימו הצדדים חברת ניהול משותפת: "חברת ניהול פארק מדעי החיים חיפה בע"מ".

3. ביום 12.7.2012 ולאחר מספר שנים בהן הוקפאה בנייתו של הפרוייקט, בין השאר, לטענת החכ"ל מטעמים הקשורים למצב הכלכלי העולמי, נחתמה "תוספת להסכם עסקה משותפת" וכן "הסכם ניהול", ושניהם ביחד קבעו את לוח הזמנים ואבני הדרך לבניית הבניין הראשון בפרוייקט, ונקבעו עקרונות לניהול הבניה והשיווק:

א. "תוספת להסכם עסקה משותפת" כוללת גם התייחסות לניהול הפרוייקט, ולפיו הצדדים יפעלו בשקיפה להשלמת הקמת הבניין הראשון בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בנספח א' להסכם זה, קרי, עד 5.6.2014; כל הפעולות הכרוכות בהקמת הפרוייקט וכל הקשור בו, כולל חתימה על חוזי השכירות מול השוכרים, ייעשו על-ידי החברה המשותפת; ואילו כל הפעולות שהאחריות לביצוען חלה על חברת הניהול - יבוצעו על-ידי חברת מבני תעשיה בע"מ (כתוארה אז).

ב. החברה המשותפת חתמה על הסכם ניהול עם חברת מבני תעשיה בע"מ (כאמור, חברת "מבנה" דהיום) לצורך ביצוע וניהול פרוייקט פארק מדעי החיים, הכוללים: ניהול הנדסי; טיפול במכרזים; תיאום ומעקב אחר הביצוע; שיווק, ליווי, סיוע ובקרה בנושאים המפורטים בהסכם; וכיוצ"ב.

### הפרוגרמה התכנונית

1. המגרש עליו החל להיבנות פארק מדעי החיים (כאמור, מספרו: 2002, על-פי תב"ע חפ/2036א') מוקם בפנינת הרחובות שד' ההגנה בכביש 4 ממערב, דרך פנחס ואברהם רוטנברג מזרח, ונתיב האור ממזרח - במבואות הדרומיים של חיפה. שטחו של המגרש מסתכם ב-31,150 מ"ר, כפי שנקבע בהסכם הפיתוח<sup>6</sup> מיום 11.5.2015.

2. מגרש זה היה חלק מקרקעות שהיו בחכירת קיבוץ החותרים וקיבוץ בית אורן, בתחום שיפוטה של המועצה האזורית חוף הכרמל עד לשנת 1995, והופקעו מהן לאחר שינוי ייעודה של הקרקע בתב"ע דלעיל.

3. כעולה מתב"ע חפ/2036א', ייעוד המגרש והשימושים המותרים הם הקמת אזור לתעשיה עתירת ידע בתחום המחקר והפיתוח ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או

<sup>6</sup> שטח המגרש לפי הסכם הפיתוח מיום 30.12.2010 עמד על 31,400 מ"ר.

מסייעים לני"ל (ללא ייצור במקום) ו/או לפעולות לוואי כולל בתי משרדים ושרותי רווחה לעובדים, כגון: מעונות ומתקני ספורט, מסחר, חנויות רווחה וכד'.  
 4. הפרוייקט מתוכנן לחמישה בניינים, ונכון למועד הביקורת, כאמור, הסתיימה בנייתו של המבנה הראשון ומפרטו כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)
מרתף (-1)		4,753.31
קרקע	984.82	530.47
קומה 1	1,352.11	154.09
קומה 2	1,348.15	154.09
קומה 3	1,989.49	154.09
קומה 4	1,994.21	154.09
קומה 5	1,997.67	166.44
קומה 6	1,861.73	159.98
קומת גג		55.8
<b>סה"כ</b>	<b>11,528.18</b>	<b>6,282.36</b>

\* הנתונים מבוססים על שומת מקרקעין שנערכה ב-3/2017

### סטטוס הקמת הפארק

- מועצת העיר אישרה בישיבתה מיום 4.4.2006 את הקמת חברת פארק מדעי החיים, כחברת בת של החכ"ל, וביום 15.6.2006 התקבל אישור למהלך מאת משרד הפנים. תעודת התאגדות לחברת הפארק מטעם רשם החברות נרשמה ביום 20.9.2006.
- בשנת 2009 סיימה חברת הניהול את התכנון הפרוגרמתי של הפארק ואת תכנון הבניין הראשון, מתוך החמישה המתוכננים, כך שניתן היה להוציא בעבורו היתר בניה, ובפועל החלו בביצוע פעולות שיווקיות ופיתוח עסקי להכרת הפארק.
- הואיל וניסיונות השיווק להשכרת שטחים "על הנייר" לא הניבו שוכרים, ונוכח המצב הכלכלי העולמי - התעכבה התחלת בניית הפארק באופן יזום על-ידי חברת "מבנה".
- משהגישה חברת הניהול בקשה להיתר בניה (מספרו: 2008047202, מיום: 14.11.2012) להקמת בניין בן 8 קומות בשטח בנוי של 13,624 מ"ר הוצאה דרישת תשלום בגין היטלי מים וביוב מתאגיד המים והביוב מי כרמל בע"מ (להלן: "מי כרמל") בסכום של 4,676,691 ₪ (כולל מע"מ). כך גם לאחר שחברת הפארק הגישה בקשה להיתר לתוספת בניה (מספרו: 2008047204) ובגינה הופקה ביום 11.1.2015 דרישת חיוב נוספת.
- חברת הניהול השיגה כנגד דרישת החיוב הראשונה, ולאור זאת תוקן סכום החיוב והועמד על 2,311,595 ₪. על מנת להמנע מעיכובים בקבלת היתר הבניה שילמה חברת הניהול את חובה תחת מחאה, וכך גם לגבי דרישת התשלום השניה (בגין תוספת הבניה).
- לאחר ניהול משא ומתן הגיעו הצדדים לפשרה, לפיה "מי כרמל" ישיבו לחברת הניהול סכום של 650,000 ₪ (כולל מע"מ).
- מדיווחי מנכ"ל החכ"ל ומנהל הפרוייקט של הפארק בישיבות דירקטוריון חברת הפארק ניתן ללמוד על קצב התקדמות בניית הפארק, ולמשל: ביום 31.3.2015 נמסר שהחניון בשלבי גמר;

- ביום 28.12.2015 נמסר, שעבודות השלד הסתיימו בפיגור של חמישה חודשים בשל תנאי מזג אוויר שהשביתו את המנוף, עיכוב באספקת לוח"דים, וקשיי ניהול של הקבלן. זאת, לאחר שניכרו עיכובים בעבודות הפיתוח כתוצאה מפשיטת רגל של קבלן עבודות הגמר, ועיכוב בעבודות הפיתוח בשל העיכוב באישור תוכנית בינוי כללית; ביום 17.4.2016 נמסר, כי חל עיכוב בעבודות הפיתוח ובעבודות האלומיניום. הצפי לגמר ביצוע נקבע על 8/2016.
8. בישיבת מועצת העיר שלא מן המניין, מיום 29.6.2017 מסר מנכ"ל החכ"ל, שהבניין הראשון מוכן, ובעוד מספר שבועות (ממועד הישיבה) עתידים לאכלס אותו שוכרים.
9. נכון ל-3/2017 השטח המושכר הסתכם ב-6,630 מ"ר, מתוך 11,528 מ"ר להשכרה (57.5%), ובחלוף תקופה קצרה ביטל אחד השוכרים את ההסכם, כך שהשטח המושכר עמד על 6,411 מ"ר (55.6%).
10. **עד תום הבדיקה הנוכחית (8/2018) טרם הסתיים תהליך איכלוסו של הבניין הראשון, והשטח המושכר הסתכם ב-8,811 מ"ר (76.4%). ב-4/2018 אישר דירקטוריון חברת הפארק את המסגרת התקציבית להקמת הבניין השני, אולם טרם התגבשו התוכניות לצורך קבלת היתר בניה.**

#### שיווק שטחים במבנה הפארק

1. פעולות השיווק להשכרת שטחים במבנה הראשון הוטלו על חברת הניהול במסגרת ההסכמות עליהן חתמו חברת הניהול וחברת "מבנה" ב"הסכם ניהול" מיום 12.6.2012:
- א. סעיף 5.4.1: "ניהול ופיקוח על עזרי שיווק - פרוספקטים, מודל, תוכניות שיווק וכד'."
- ב. סעיף 5.4.3: "ארגון מערך המכירות הכולל אנשי שיווק של חברת הניהול, מתווכים וגורמים נוספים בענף."
- ג. סעיף 5.4.4: "פרסום הפרויקט, עריכת כנסים, דיוררים ישירים, בנית תקציב פרסום, איתור שוכרים פוטנציאליים."
- ד. סעיף 5.4.5: "הכנת תקציב ותוכנית השיווק הכוללים: הקמת מערך השכירות, הכנת עזרי פרסום, אישור קמפיין ופריסת מדיה...".
2. על אף המוסכם, ונוכח העובדה שפעולות השיווק שנעשו על-ידי "מבנה" לא הניבו הסכמים עם שוכרים במידה משביעת רצון, הוחלט בחכ"ל למנות את מנהל הפיתוח העסקי של החכ"ל לסייע בהבניית שיתופי פעולה בין האקדמיה, מוסדות רפואיים וחברות העוסקות בתחומי הביו טכנולוגיה.
3. בין שאר פעולותיו, משתתף מנהל הפיתוח העסקי בכנסים מקצועיים, מציג את הפארק בפני משלחות המגיעות לחיפה ובדוכנים המוצבים בכנסים מקצועיים (ולמשל: "ביומד" ו"אקוסיסטם" - כנס שנערך לראשונה בחיפה בשנת 2018 לעידוד הפיכת העיר התחתית למוקד חדשנות ויזמות בתחום ה-Digital Health וגיבוש האקוסיסטם המתאים לאזור, קרי, הפיכת העיר התחתית למוקד חדשנות ויזמות בין לאומי בתחום הבריאות הדיגיטלית).
4. **יודגש, כי פעולותיו של מנהל הפיתוח העסקי לעידוד שוכרים לשכור שטחים בפארק נעשות על-חשבון החכ"ל, ואינן באות בחשבון בהתחשבות הקיימת בין חברת פארק מדעי החיים ו"מבנה" במסגרת חברת הניהול המשותפת. הביקורת ממליצה לחברת הפארק לפעול אל מול "מבנה" בעניין זה.**

5. בתגובה מסרה החכ"ל לביקורת, כי "עבודתו של מנהל הפיתוח העסקי איננה מתבטאת בשייך או במכירת שטחים בפארק מדעי החיים אלא ביצירת מעטפת, התומכת בחזון ראש העיר להפוך את חיפה לבירת מדעי החיים של ישראל, ובכלל זה מתפקידו של מנהל הפיתוח העסקי לאחר משלחות ולנהל כנסים מקצועיים בתחום."
- הביקורת מדגישה, כי אין חולק שפעולותיו אלה של מנהל הפיתוח העסקי הינן לעידוד השכרת המבנה ומשכך צריכות לבוא בחשבון הכללי אל מול מבנה.**
6. בבחינת היקף החברות ששכרו שטחים במבנה הראשון עולה, כי ארבע חברות מתוך שש החברות שהתקשרו בהסכם עם חברת הניהול החלו פעילותן בפארק; ושתי חברות נמצאות בתהליך של התאמות תכנוניות לקראת כניסתן למבנה.
7. בחודש 8/2018 נותרו במבנה הפארק שלושה שטחים הפנויים להשכרה: אחד ששטחו 200 מ"ר ושניים ששטחם 300 מ"ר כל אחד.
8. כאמור, בישיבת הדירקטוריון מיום 15.4.2018 אושרה המסגרת התקציבית לבניית המבנה השני בסכום של עד 70,000,000 ₪ המהווה כמחצית מהעלות הכוללת. בבניין מתוכננות 9 קומות, בשטח כולל של 16,000 מ"ר עילי, וחניון תת קרקעי בשטח של 5,200 מ"ר שימש את הבניין השני והשלישי.

#### **נתונים כספיים - מקורות המימון, תקציב הפרוייקט וביצועו וצפי הכנסות**

##### **מקורות המימון**

1. לצורך הקמת חברת הפארק לקחה החכ"ל הלוואה בסכום של 60 מיליון ₪ מבנק דקסיה ישראל בע"מ (לשעבר בנק אוצר השלטון המקומי בע"מ) בראשית שנת 2007, לטובת חברת הפארק, במטרה לאפשר לה נזילות וקידום פרויקטים שונים, ובפועל העמידה לטובתה סכום של 50,295,803 ₪.
2. ההלוואה שניתנה לחברת הפארק צמודה למדד ונושאת ריבית, ועתידה היתה להיפרע במשך 15 שנים ב-180 תשלומים חודשיים. בפועל, בתקופה שבין 5/2008 ועד 10/2010 בוצעו החזרים חודשיים של 600,000 ₪ שהסתכמו לכדי 18 מיליון ₪.
3. ב-11/2010 הפסיקה חברת הפארק לפרוע את ההלוואה, ונכון למועד תום הביקורת (8/2018) היא עדיין עומדת. בהיעדר מקורות כספיים לחברת הפארק להמשיך ולפרוע חובה ניתנה לה תקופת גרייס, ונקבע כי החזר ההלוואה יבוצע רק לאחר אכלוס הבניין הראשון בכפוף לרווחי חברת הפארק מדיירי הבניין ובכפיפות להלוואה נוספת שתילקח למימון הבניה. בנוסף, נטלה על עצמה חברת הפארק תשלום עמלה בגין ההלוואה מהחכ"ל בסך 1,429,000 ₪, שטרם הסתיים פרעונה.
4. כמוזכר בדו"ח ביקורת שפרסם מבקר העירייה בשנת 2010 בנוגע לחברת פארק מדעי החיים, לנוכח קבלת ההלוואה מחד גיסא, והעיכובים בקידום פרויקט הקמת הפארק מאידך (שכאמור, בנייתו החלה רק בשנת 2012) - נוצרו עודפי מזומנים לחברת הפארק, ומשכך החליטה ועדת הכספים של החכ"ל בישיבתה מיום 2.7.2007 להשקיע את כספי ההלוואה באמצעות חברות השקעה. **במצב דברים זה, בו ההלוואה שנלקחה היתה גבוהה ולא תאמה את היקף פעילות חברת הפארק - נוצרו פערים בין הריבית המשולמת בגין ההלוואה לבין הריבית שהתקבלה בגין הפקדונות - אשר יצרו כבר אז הפסדים לחברה.**

5. במהלך השנים 2011 עד 2016 המשיכה החכ"ל והעניקה לחברת הפארק הלוואות נוספות, המסתכמות נכון ל-31.12.2017 ב-55,966,000 ₪. בהינתן שמועד פרעון של הלוואות אלו טרם נקבע, התחייבה החכ"ל שלא לדרוש פרעון בשנת 2017 אלא אם יהיו לחברת הפארק האמצעים לכך.

6. כעולה מהדו"ח הכספי המבוקר לשנת 2017 מסתכמות ההלוואות לזמן ארוך מחברת האם ב-127,644,000 ₪:

מועד הלוואה	סכום הלוואה
2011-2016	55,966,000
2007	71,678,000
<b>סה"כ</b>	<b>127,644,000</b>

7. כאמור, לצורך ביצוע הפרוייקט העמידה החכ"ל לחברת הפארק אשראי, אשר אמור היה לחזור באמצעות דמי שכירות שיתקבלו מהשוכרים במבנה דן. הלכה למעשה, עקב העיכובים בהקמת המבנה ובמציאת שוכרים - חברת הפארק טרם החלה לפרוע חובה לחכ"ל.

#### תקציב הפרוייקט וביצועו

1. התוכנית העסקית שהוכנה בשנת 2006 והתעדכנה בשלבים עד 2/2012 הציגה, בין השאר, גם את תקציב הפרוייקט:

רכיבים	עלות
קרקע	10,062,000
כלליות	18,841,000
בניה ישירה ופיתוח	67,188,000
מימון	2,697,000
<b>סה"כ</b>	<b>98,788,000</b>

2. להלן פירוט העלויות בפרוייקט (ההשקעה בנדל"ן) כמפורט בדו"חות הכספיים המבוקרים:

שנה	2016	2017
יתרת פתיחה (תחילת שנה)	70,327,000	82,393,000
סה"כ השקעה בשנה	12,066,000	14,670,000
פחת	--	(570,000)
<b>סה"כ השקעות</b>	<b>82,393,000</b>	<b>96,493,000</b>

3. מהטבלאות שלעיל עולה התאמה של 97.7% בין התקציב שנקבע להקמת הבניין הראשון לבין ביצועו, כך שהביצוע היה נמוך מהתקציב ב-2,295,000 ₪.

4. טרם הערכת שווי הנדל"ן, כפי שיפורט בהמשך, עמד הפסד החברה בשנת 2015 על 141,000 ₪. נכון לשנת 2016 שוייכו לחברה הפסדים בסכום כולל של 38,390,000 ₪, ובשנת 2017 בסכום של 5,645,000 ₪, כמפורט:

שנת 2017	שנת 2016		פירוט	סעיף
	ס"ה	סכום		
(528,000)	0	0	שכר דירה ודמי ניהול	(הכנסה)
1,487,000	134,000	52,000	שירותים מקצועיים	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
		2,000	אגרות ומסים	
		79,000	פחת	
		1,000	אחרות	
4,824,000	2,000	2,000	ריבית והוצאות בנק	הוצאות מימון
(138,000)	38,254,000	38,225,000	ירידת ערך נדל"ן להשקעה/ (הכנסה)	הוצאות אחרות
		*29,000	הוצאות בגין שנים קודמות	
5,645,000	38,390,000		<b>הפסד כולל לשנה</b>	

\* הגרעון בהון נובע מהוצאות הנהלה וכלליות בשנים 2007 עד 2015 בסכום של 7,064,000 ₪; והוצאות מימון בסכום של 19,236,000 ₪.

5. ביום 31.12.2016 הגישה חברת שמאות נכסים את הערכתה לגבי שווי הנדל"ן הנמצא בבעלות חברת הפארק, ובה נקבעה ירידת ערך של הנדל"ן להשקעה שבבעלות חברת הפארק, בין היתר, נוכח מיעוט השוכרים במבנה הפארק באותה עת:

שנת 2016	שנת 2015	
23,366,000	23,366,000	עלות קרקע לרבות עלויות נלוות
32,078,000	23,584,000	עלות העבודות שבוצעו בפרוייקט
26,949,000	23,377,000	עלויות מימון שהווננו
(38,255,000)	--	ירידת ערך
44,168,000	70,327,000	<b>סה"כ</b>

6. בשנת 2016 הוערך הנדל"ן להשקעה לפי שווי של 44,168,000 ₪, לאחר שחברת הפארק הכירה בירידת ערך של 38,255,000 ₪, המהווה כ-54% מהערך שחושב שנה קודם לכן.

7. בשנת 2017 עדכנה חברת הפארק את ההפרשה בגין המבנה בהתאם להערכת השווי דלעיל, אך מכך הפחיתה את שווי המקרקעין בגין יתרת הזכויות במקרקעין עליהם טרם נבנו ארבעת הבניינים הנוספים המתוכננים. שווי המקרקעין שהוצג הינו זה שנקבע על-ידי רשות מקרקעי ישראל בניכוי 25%, עליהם הגישה חברת הפארק השגה, והוא הוערך בשנה זו ב-58,406,000 ₪.

8. בשנים 2015 ו-2016 לא היו לחברת הפארק הכנסות. במחצית שנת 2017, משסתיימה בנייתו של המבנה הראשון, התקבלו הכנסות בסכום של 528,000 ₪, שמקורן בדמי שכירות (363,000 ₪) ובדמי ניהול (165,000 ₪).

9. למותר לציין, כי נוכח הנתונים שלעיל בישיבות דירקטוריון החכ"ל ודירקטוריון חברת הפארק הועלו השגות בכל הנוגע להמשך הפעלת הפרוייקט, ולהלן מספר דוגמאות:
- א. בישיבות דירקטוריון חברת הפארק מיום 28.6.2015 אמר אחד הדירקטורים שתהליך השיווק אינו מתקדם, וכי "יש לקבל החלטה אמיצה למכור את הפרוייקט או להשכיר לא רק לחברות מדעי החיים."
- ב. בישיבת דירקטוריון חברת הפארק מיום 28.12.2015 טען אחד הדירקטורים, כי ייתכן שמסלולי השיווק הסטנדרטים לא יניבו שוכרים, וכי יש לחשוב בצורה שונה ולהגמיש את הייעודים: יצירת Eco-system שמשלב מוסדות אקדמיים, בתי חולים ויועצים שונים.
- ג. בישיבת דירקטוריון החכ"ל מיום 29.11.2016 דיווח מנכ"ל החכ"ל לדירקטורים (שחלקם, כאמור, משמשים גם כדירקטורים בחברת הפארק), כי נערך סיעור מוחות על-ידי ועדה המורכבת מנציגי החכ"ל, שדנה בהמשך פעילות חברת הפארק. במסגרתו נבחנו שלוש אפשרויות: המשך שיווק השטחים במתכונת הנוכחית, קרי, מדעי החיים; מכירת הפרוייקט לצד ג'; שינוי ייעוד הפרוייקט, כולל שינוי תב"ע, לצורך השכרת שטחים לכל מטרה. הצוות החליט, כי נכון לעת הזו ולאור המו"מ המתקיימים והחוזים שכבר נחתמו, לא ייערך שינוי בייעוד, והנושא ייבחן שנית בשנה העוקבת.
- ד. בישיבת דירקטוריון חברת הפארק מיום 3.4.2017 טען אחד מהדירקטורים, כי נכון לאותה עת אין פתרון לחברות המבקשות לשכור במבנה הפארק שטחים קטנים. לדבריו, על-מנת למלא את הייעוד של חברת הפארק יש לתת מענה גם לחברות הזקוקות לשטחים קטנים יותר.
- יודגש, כי הרעיון שהועלה בישיבת דירקטוריון חברת הפארק לחלוקת השטחים שנתרו למרחבים קטנים יותר נפסל משלושה טעמים: הקושי של חברת הַזְנָק להתחייב לשכירות בת חמש שנים; הפסד שטח פנוי לשימוש (שטח הקירות והמסדרונות); ועלות גבוהה של מונה אנרגיה לכל יחידה.

### צפי הכנסות

1. חשיבות רבה מיוחסת לאמידה נכונה של הכנסות החברה לגבי ניהול התקציב בכלל וגובה הגרעון בחברה בפרט, שכן אמידה שאינה מדוייקת עלולה להביא לגרעון תקציבי גבוה או נמוך מהיעד שנקבע.
2. כאמור, בשנת 2016 הכירה חברת הפארק בירידת ערך של החברה בסכום של 38,225,000 ₪, ובפועל מהווה הגרעון כ-46% מסך עלויות ההקמה של הפארק, וצפוי לצמוח באם השטחים במבנה לא יושכרו.
3. במהלך הקמת המבנה הראשון נתקלה חברת הפארק בביקוש ירוד של שטחים להשכרה:
- א. בישיבת הדירקטוריון מיום 28.6.2015, ציין מנכ"ל החכ"ל דאז (שסיים תפקידו ב-30.6.2015), כי הדרך לעודד שוכרים לשכור שטחים היא הענקת הנחה בשכר הדירה, שכן שתי דרכים נוספות שהועלו לא ניתנות ליישום: משרד הפנים לא אישר מתן הנחה בארנונה, והעיר חיפה אינה באזור עדיפות ומשכך לא מגיעים לה מענקים ממשלתיים.

ב. בישיבת הדירקטוריון מיום 29.11.2016, ציין המנכ"ל הנוכחי, כי "תחת הנישה של מדעי החיים נכנסות חברות שונות, כמו אנרגיות מתחדשות, מזון וכו', ולא רק תרופות. כרגע לא בשלים לפתוח את קהל היעד מעבר לכך. הנושא יבחן שוב בעתיד."

4. בהתאם ל**תוכנית העסקית** שהושלמה בשנת 2012, צפי ההכנסות של הבניין הראשון בפארק כשהוא בתפוסה מלאה מסתכם בכ- **730,744** ₪ לחודש, קרי, 8,768,928 ₪ לשנה.

5. על-מנת להעריך את צפי ההכנסות מהשטחים בפארק לקחה הביקורת בחשבון את היקף השטח המושכר לכל אחת מהחברות השוכרות, והתשלום שנקבע למ"ר בכל הסכם השכירות. שיקלול ההכנסות בגין שכירות (כולל חניות) נערך תוך התבססות על העובדות הבאות ובהתחשב בהנחות המפורטות<sup>7</sup>:

א. סך כל השטח המיועד להשכרה הינו: 11,528 מ"ר.

ב. כמוצג בדו"ח הכספי המבוקר, נכון ל-31.12.2016 השטח המושכר הסתכם ב-6,700 מ"ר (58.1%).

ג. כמוצג בדו"ח הכספי המבוקר, נכון ל-31.12.2017 השטח המושכר הסתכם ב-9,040 מ"ר (78.4%).

ד. עד 7/2018 קיימים שישה הסכמי שכירות בין חברת הניהול לשש חברות שוכרות.

ה. כל חברה חתמה על ההסכם במועד שונה. דמי השכירות של החברות שחתמו על ההסכם במהלך שנת 2018 חושבו באופן יחסי ממועד החתימה.

ו. גודל השטח המושכר שונה מחברה לחברה.

ז. הסכום לתשלום פר מ"ר אינו זהה בין השוכרים.

ח. מספר החניות שהושכרו שונה מחברה לחברה.

ט. חלק מהחברות קיבלו "גרייס" לתשלום.

6. להלן התחשיב המתייחס ל**צפי הכנסות** החברה לשנים העוקבות (כולל חניות)<sup>8</sup>:

שנה	צפי הכנסות שנתי	צפי הכנסות חודשי (ממוצע)	הכנסות חודשיות צפויות מתוך הצפי בתוכנית העסקית
2018	5,234,466	436,206	59.7%
2019	5,837,616	486,468	66.6%
2020	5,837,616	486,468	66.6%

7. במסגרת בחינת שומת מקרקעין מקיפה, שנערכה על-ידי חברת שמאות שנשכרה על-ידי החכ"ל, ופורסמה ב-3/2017 נבדקו, בין השאר, מחירי שכירות מבוקשים למשרדים באזור חיפה, מת"ם/טירת הכרמל והצ'ק פוסט/נשר.

בהשוואת הנתונים המובאים במסמך זה (שהוזמן על-ידי החכ"ל), המבוססים על דו"ח נת"ם<sup>9</sup> (שירותי נדל"ן לשיווק עסקי), המפרסמים סקרי שוק מקיפים ומנתחים מחירים

<sup>7</sup> תחשיב צפי ההכנסות מצוי בניירות העבודה של הביקורת ואינו מפורסם מטעמי סודיות מסחרית.

<sup>8</sup> ההתייחסות הינה לחברות עימן נחתם הסכם שכירות עד מועד תום הביקורת.

<sup>9</sup> עמוד 22 למסמך.

ומגמות עדכניות בתחום הנדל"ן העסקי אל מול סכום השכירות החודשי הממוצע למ"ר בבניין פארק מדעי החיים עולה, כי הסכום הנגבה למ"ר מושכר בפארק מדעי החיים נמוך ב-19.6% מהסכום הנגבה במת"ס/טירת הכרמל; נמוך ב-4.2% מהסכום הנגבה בצ'ק פוסט/נשר; ונמוך ב-1.7% מהסכום הנגבה ברחבי העיר חיפה.

8. בנתונים דלעיל יש כדי לשקף את מצב השכרת השטחים באזור כולו, ולמשל:

א. השטחים בתחום השיפוט של טירת הכרמל נהנים מארנונה בתעריך נמוך יותר.

ב. משאוסרה תוכנית "פארק שער הכרמל"<sup>10</sup> גדל היצע השטחים המיועדים להשכרה.

ג. מהות החברות השוכרות שטחים בפארק מדעי החיים מוגבל לתחום מדעי החיים בלבד. נכון לעת הזו, תחום זה אינו מפותח דיו באזור חיפה והצפון.

9. בתגובה מסרה החכ"ל לביקורת כדלקמן: "בהתייחס לפער הנטען של כ-19% ויותר מסכום שכ"ד הנגבה במת"ס/טירת הכרמל לעומת הפארק, עלינו לציין כי ההשוואה שנערכה איננה מדויקת. מחירי השכירות במת"ס אכן גבוהים יותר, מאחר שמדובר בפארק משגשג ובעל מוניטין של עשרות שנים. בטירת הכרמל לעומת זאת, מחירי השכירות נמוכים משמעותית מהמחירים הנהוגים בפארק. ההשוואה למתחם הצ'ק פוסט/נשר גם היא נראית לנו בעייתית ולא מדויקת מאחר שישנם שם מספר מתחמים ולכל מתחם רמה אחרת של דמי שכירות". עוד ביקשה החכ"ל להבהיר, כי "מסקרי השוק המפורסמים ע"י נת"ם, המתמחה בשיווק משרדים, נדל"ן מניב ותעשייה בפריסה כלל ארצית ואין לה כל עדיפות על מאגר הנתונים העומד לרשות חברת מבנה תעשייה, ובין היתר משווקת משרדים גם באזור פארק עופר בשער הכרמל - לא ראינו התייחסות לפארק מדעי החיים או ספציפית לעיר חיפה וסביבותיה. יתרה מכך להתרשמותנו, הסקרים של נת"ם הם סקרים כלליים בפריסה כלל ארצית, שתכליתם ומטרתם שיווקית וראוי לטעמנו שהביקורת תתייחס להערות החכ"ל ותפנה לנתונים ולפרסומים המבוצעים ע"י גורם רשמי".

הביקורת מבהירה, כי הנתונים שהובאו על-ידה דלעיל, נמסרו לביקורת ע"י החכ"ל ומבוססים על מסמך שהוזמן ע"י החכ"ל מחברת שמאות, תכנון וניהול נכסים, שמקצועיותה ואמינותה נבחנו ואושרו ע"י החכ"ל.

10. הנתונים המובאים לעיל מציגים תמונה לפיה חברת פארק מדעי החיים מצויה בגרעון כספי, וכי לא קיימת התאמה בין צפי ההכנסות שנקבע בתוכנית העסקית למצב בפועל נכון לעת הזו. יחד עם זאת, בעת האחרונה ניכר כי שיעור איכלוס הבניין הראשון הולך וגדל. אין עוררין, כי השיקולים העסקיים של חברת הפארק ושל "מבנה", שותפתה בניהול פארק מדעי החיים, אף הם בעלי משמעות בעת קבלת החלטות לגבי עתידו של הפארק. הלכה למעשה, בפני חברי הדירקטוריון ניצבות שתי אפשרויות: המשך פעילות בתחום מדעי החיים אל מול הגשת תב"ע חדשה לצורך הרחבת תמהיל השימושים המותרים בקרקע, ושיווק הבניינים גם לשימושים שאינם ביו-טכנולוגיים ונוו-טכנולוגיים בהכרח.

בצד דברים אלה יש להתייחס לעובדה, כי החזון שהוביל להקמת החברה מלכתחילה היה פיתוח תחום מדעי החיים בחיפה, והפיכת העיר ל"בירת מדעי החיים". משכך, לנגד עיני

<sup>10</sup> תוכנית בניין עיר חדשה במסגרתה שונה יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה.

הדירקטורים בתאגיד העירוני עומדים גם שיקולים חוץ עסקיים של אחריות ציבורית ופעילות לטובת הציבור.

### סיכום

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן: "חכ"ל") הינה חברה עירונית, הרשומה כחברה פרטית בע"מ מאז הקמתה בשנת 1972, ומטרתה מתמקדות ביזמות והקמת פרויקטים כלכליים. כפועל יוצא מכך משקיעה החכ"ל בפיתוח תעשיות היי-טק וביו-טק, מסחר, נדל"ן מניב, אנרגיות מתחדשות, תיירות, נופש וספורט, ופעילותה נעשית ברובה באמצעות מספר חברות-בת וחברות-נכד, כל אחת לפי ייעודה.

דו"ח ביקורת זה, שהינו אחד מתוך שני דו"חות רצופים העוסקים בתחום פעילותה של החכ"ל, מתמקד בחברת-הבת "חברת פארק מדעי החיים חיפה בע"מ" (להלן: "פארק מדעי החיים" או "הפארק").

למען הדייק והקשרם למסגרת הכללית של יעדי החכ"ל הובאה בחלקו הראשון של הדו"ח סקירה אודות החכ"ל על הסתעפותה (סקירה זו אינה באה לידי ביטוי בסיכום זה). חלקו השני של הדו"ח נחלק אף הוא לשניים: האחד, הקמת חברת הפארק, האורגנים שלה, והסכמי ההתקשרות בין החברות המייסדות של פארק מדעי החיים; והשני, דגש על הפרוגרמה התכנונית וסטטוס הקמתו; שיווק השטחים ונתונים כספיים - שכולם במאגד שופכים אור על המשך פעילות הפארק.

הביקורת סיירה במבנה הפארק ומוצאת לנכון לציין את התרשמותה לטובה ממספר החברות הפועלות במבנה, מהסטנדרט הגבוה של המבנה ומהשירותים הניתנים לחברות במקום. להלן הממצאים העיקריים:

1. חברת הפארק הנמצאת בבעלותה המלאה של החכ"ל, נתאגדה ונרשמה ב-9/2006 והחלה פעילותה ב-1/2007 לשם הקמת פארק טכנולוגי למדעי החיים בכניסה הדרומית לחיפה בשטח בנוי של כ-75,000 מ"ר, המתפרש על פני חמישה בניינים במתכונת של קמפוס סגור ומיועד להעניק לחברות הפועלות בשטחו את כלל השירותים הנדרשים לפעילותן של חברות עתירות ידע, ובעיקר לחברות ביו-טק וננו-טק העוסקות בתחום של מדעי החיים והביוטכנולוגיה.

2. לצורך מימוש מטרתה התקשרה חברת הפארק, ביום 7.2.2007, בהסכם מכר של 50% בלתי מסויימות מזכויות במקרקעין של "חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל - חיפה בע"מ" שהינה חברת בת של קבוצת "מבנה". במקביל ובאותו המועד, נחתמו בין השתיים שני הסכמים נוספים, לאחר שהתקבל אישור שר הפנים, כמתחייב בסעיף 1 לצו העיריות (הקמת תאגידים), תש"ס-1980: הסכם "העסקה משותפת" והסכם "שיתוף במקרקעין". לאחר מספר שנים בהן הוקפאה בנייתו של הפרוייקט נחתמה "תוספת להסכם עסקה משותפת" וכן "הסכם ניהול" ושניהם ביחד קבעו את לוח הזמנים ואבני הדרך לבניית הבניין הראשון בפרוייקט, ונקבעו עקרונות לניהול הבניה והשיווק.

3. בשנת 2012 החלה הקמת המבנה הראשון מתוך החמישה המתוכננים, ובתום שנת 2016 - עת נסתיימה בנייתו - הושכר שטח של 6,700 מ"ר מתוך שטח עיקרי להשכרה של 11,528 מ"ר במבנה. נכון למועד תום הביקורת (8/2018), ארבע חברות מתוך השש שהתקשרו בהסכם עם חברת הניהול החלו פעילותן במבנה, ובסה"כ הושכרו 8,811 מ"ר שטח עיקרי.

4. ביום 15.4.2018 אושרה בדירקטוריון חברת הפארק המסגרת התקציבית לבניית המבנה השני והחניונים המסונפים למבנה השני והשלישי העתידיים, אולם טרם התגבשו התוכניות לצורך קבלת היתר בניה.

5. בבחינת האורגנים של חברת הפארק העלתה הביקורת את האנומליה העולה ממצב הדברים בו הדירקטורים החיצוניים בחכ"ל, שהינם חלק מהאסיפה הכללית בחברת הפארק, ממנים את עצמם לשמש כדירקטורים חיצוניים בחברת הפארק, והמליצה על בחינת הנושא על-ידי השירות המשפטי לעירייה והיועמ"ש לחכ"ל.

6. דו"ח הביקורת מפרט את הפרוגרמה התכנונית של הפארק, את סטטוס הקמתו ואת שיווק השטחים בפארק. בהתייחס לתחום השיווק העירה הביקורת, כי מנהל הפיתוח העסקי של החכ"ל פועל לעידוד שוכרים לשכור שטחים על-חשבון החכ"ל, מבלי שהדבר בא בחשבון בהתחשבות הקיימת בין חברת הפארק ו"מבנה" במסגרת חברת הניהול המשותפת.

7. הנתונים הכספיים המוצגים בדו"ח מתמקדים במקורות המימון להקמת הפארק, בתקציב ובביצועו ובצפי ההכנסות:

א. מקורות המימון - לצורך הקמת הפארק נטלה החכ"ל הלוואה לטובת חברת הפארק והעמידה לרשותה כ-50 מיליון ₪. חברת הפארק השיבה לחכ"ל 18 מיליון ₪ וב-10/2010 הפסיקה לפרוע את הלוואה בהיעדר מקורות כספיים. בנוסף, נטלה על עצמה חברת הפארק תשלום עמלה בגין הלוואה מהחכ"ל בסך 1,429,000 ₪, שטרם הסתיים פרעונה. הלוואות חברת הפארק לזמן ארוך מחברת האם מסתכמות נכון לשנת 2017 ב-127,644,000 ₪. עקב העיכובים בהקמת המבנה ומציאת שוכרים - חברת הפארק טרם החלה לפרוע חובה לחכ"ל.

ב. תקציב הפרוייקט וביצועו - נמצאה התאמה של 97.7% בין התקציב שנקבע להקמת הבניין הראשון לבין ביצועו. נכון לשנת 2016 שוייכו לחברה הפסדים בסכום כולל של 38,390,000 ₪, ובשנת 2017 בסכום של 5,645,000 ₪; בשנת 2016 הוערך הנדל"ן להשקעה לפי שווי של 44,168,000 ₪, לאחר שחברת הפארק הכירה בירידת ערך של 38,255,000 ₪; שווי המקרקעין הוערך בשנת 2017 ב-58,406,000 ₪; בשנים 2015 ו-2016 לא היו לחברת הפארק הכנסות. במחצית שנת 2017, משהסתיימה בנייתו של המבנה הראשון, התקבלו הכנסות בסכום של 528,000 ₪, שמקורן בדמי שכירות (363,000 ₪) ובדמי ניהול (165,000 ₪).

ג. צפי הכנסות - צפי ההכנסות של הבניין הראשון בפארק גבוה מהתקבולים בפועל; משומת מקרקעין מקיפה עולה, כי הסכום הנגבה למ"ר מושכר בפארק מדעי החיים נמוך ב-19.6% מהסכום הנגבה במת"ס/טירת הכרמל; נמוך ב-4.2% מהסכום הנגבה בצ'ק פוסט/נשר; ונמוך ב-1.7% מהסכום הנגבה ברחבי העיר חיפה.

ד. הנתונים המובאים לעיל מציגים תמונה לפיה חברת פארק מדעי החיים מצויה בגרעון כספי, וכי לא קיימת התאמה בין צפי ההכנסות שנקבע בתוכנית העסקית למצב בפועל נכון לעת הזו. יחד עם זאת, בעת האחרונה ניכר כי שיעור איכלוס הבניין הראשון הולך וגדל.

אין עוררין, כי השיקולים העסקיים של חברת הפארק ושל "מבנה", שותפתה בניהול פארק מדעי החיים, אף הם בעלי משמעות בעת קבלת החלטות לגבי עתידו של הפארק. הלכה למעשה, בפני חברי הדירקטוריון ניצבות שתי אפשרויות: המשך פעילות בתחום מדעי החיים אל מול הגשת תב"ע חדשה לצורך הרחבת תמהיל השימושים המותרים בקרקע, ושיווק הבניינים גם לשימושים שאינם ביו-טכנולוגיים וננו-טכנולוגיים בהכרח. בצד דברים אלה יש להתייחס לעובדה, כי החזון שהוביל להקמת החברה מלכתחילה היה פיתוח תחום מדעי החיים בחיפה, והפיכת העיר ל"בירת מדעי החיים". משכך, לנגד עיני הדירקטורים בתאגיד העירוני עומדים גם שיקולים חוץ עסקיים של אחריות ציבורית ופעילות לטובת הציבור.