

## אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025

## אחוזות החוף בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 3    | דוח רואה החשבון המבקר        |
| 4    | דוחות על המצב הכספי          |
| 5    | דוחות על הרווח הכולל         |
| 6    | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 7-8  | דוחות על תזרימי המזומנים     |
| 9-24 | באורים לדוחות הכספיים        |

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**

**אחוזות החוף בע"מ**

יהודה ארליך  
חיים יוחאי  
ליאור שמואלי  
נחשון סובול  
ירון אוחנה  
יניב כהן

Juda Erlich  
Haim Yohai  
Lior Shmueli  
Nachshon Sobol  
Yaron Ohana  
Yaniv Cohen

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של אחוזות החוף בע"מ (להלן החברה) ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות על הרווח הכולל, את הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

מגדלי טויוטה  
רח' יגאל אלון 65  
תל אביב, 6744316

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 6 במאי 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

Toyota Towers  
65 Igal Alon st.  
Tel-Aviv 6744316

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

טל: +972-3-6254525  
פקס: +972-3-6254535  
e-mail: info@erlichj.co.il  
www.erlichj.co.il

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

  
יהודה ארליך ושות'  
רואי חשבון

תל אביב,  
26 במאי 2026

| ליום 31 בדצמבר |         | באור    |                                                                  |
|----------------|---------|---------|------------------------------------------------------------------|
| 2024           | 2025    |         |                                                                  |
| אלפי ש"ח       |         |         |                                                                  |
| 75,678         | 50,714  | 3       | <b>רכוש שוטף</b><br>מזומנים ושווי מזומנים                        |
| 31,344         | 21,593  |         | מזומנים מוגבלים לטובת "פרויקט סמל"                               |
| 31,688         | 44,850  | 4       | ניירות ערך סחירים                                                |
| 37,763         | 70,524  | 5       | מזמיני עבודות                                                    |
| 13,724         | 16,335  | 6       | לקוחות                                                           |
| 11,843         | 10,591  | 7       | חייבים ויתרות חובה                                               |
| 202,040        | 214,607 |         |                                                                  |
| 57,794         | 56,060  | 8       | <b>רכוש שאינו שוטף</b><br>רכוש קבוע נטו                          |
| 223,899        | 221,612 | 12 ג(5) | פרויקט מגדל סמל                                                  |
| 281,693        | 277,672 |         |                                                                  |
| 483,733        | 492,279 |         |                                                                  |
| ליום 31 בדצמבר |         |         |                                                                  |
| 2024           | 2025    |         |                                                                  |
| אלפי ש"ח       |         |         |                                                                  |
| 16,881         | 10,828  | 10      | <b>התחייבויות שוטפות</b><br>חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך |
| 37,213         | 51,501  |         | ספקים ונותני שרותים                                              |
| 35,404         | 40,025  | 9       | זכאים ויתרות זכות                                                |
| 89,498         | 102,354 |         |                                                                  |
| 246,167        | 231,131 | 10      | <b>התחייבויות לזמן ארוך</b><br>הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח |
| 36             | 71      | 16      | עתודה למס, נטו                                                   |
| 384            | 210     | 11      | התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו                           |
| 246,587        | 231,412 |         |                                                                  |
| 8,954          | 8,954   | 13      | <b>הון עצמי</b><br>הון מניות                                     |
| 138,694        | 149,559 |         | עודפים                                                           |
| 147,648        | 158,513 |         |                                                                  |
| 483,733        | 492,279 |         |                                                                  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
רו"ח דני לוסטגר  
יו"ר הדירקטוריון

  
מר ארז ניסים  
מנכ"ל אחוזות החוף  
בע"מ

26 במאי 2026  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |    |                                     |
|---------------------------------|---------|----|-------------------------------------|
| 2024                            | 2025    |    |                                     |
| אלפי ש"ח                        |         |    |                                     |
| <b>מחזור הפעילות</b>            |         |    |                                     |
| 169,487                         | 183,714 |    | הכנסות מהפעלת חניונים               |
| 14,845                          | 18,534  |    | הכנסות מהפעלת חניוני הגרירות        |
| 12,331                          | 9,343   |    | הכנסות ניהול מערך גביה מתקני חוף    |
| 14,693                          | 2,767   |    | הכנסות מביצוע פרויקטים              |
| 3,893                           | 3,357   |    | דמי ניהול פרויקטים                  |
| 1,880                           | 2,043   |    | הכנסות משכירות                      |
| 957                             | 1,282   |    | הכנסות שונות                        |
| 218,086                         | 221,040 |    |                                     |
| <b>עלות הפעילות</b>             |         |    |                                     |
| 78,518                          | 83,916  |    | דמי שימוש חניונים                   |
| 14,754                          | 18,431  |    | הוצאות הפעלה חניוני גרירות          |
| 12,180                          | 9,359   |    | הוצאות ניהול מערך מתקני חוף         |
| 14,147                          | 2,620   |    | עלות ביצוע פרויקטים                 |
| 4,489                           | 4,489   |    | הוצאות פחת חניון התרבות             |
| 23,217                          | 25,769  |    | שרותי כח אדם ושכר עבודה הפעלה עצמית |
| 48,146                          | 55,318  | 14 | אחזקה, מיסים ואגרות                 |
| 530                             | 530     |    | הוצאות שונות                        |
| 195,981                         | 200,432 |    |                                     |
| 22,105                          | 20,608  |    | <b>רווח מפעילות</b>                 |
| 13,591                          | 13,260  | 15 | הוצאות הנהלה וכלליות                |
| 8,514                           | 7,348   |    | <b>רווח מפעולות רגילות</b>          |
| 12,722                          | 15,029  | 18 | הכנסות מימון                        |
| 8,934                           | 8,100   | 19 | הוצאות מימון                        |
| (44)                            | 21      |    | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו          |
| 12,258                          | 14,298  |    | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>     |
| (2,683)                         | (3,433) | 16 | מיסים על ההכנסה                     |
| 9,575                           | 10,865  |    | <b>רווח נקי לשנה</b>                |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| סה"כ    | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון המניות |                          |
|---------|--------------------|------------|--------------------------|
| 138,073 | 129,119            | 8,954      | יתרה ליום 1 בינואר 2024  |
| 9,575   | 9,575              | -          | רווח נקי לשנה            |
| 147,648 | 138,694            | 8,954      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |
| 10,865  | 10,865             | -          | רווח נקי לשנה            |
| 158,513 | 149,559            | 8,954      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |          |
|---------------------------------|----------|
| 2024                            | 2025     |
| אלפי ש"ח                        |          |
| 9,575                           | 10,865   |
| 17,165                          | 1,188    |
| 26,740                          | 12,053   |
| (16,362)                        | (34,235) |
| 15,207                          | 23,593   |
| (25,729)                        | 9,751    |
| (9,365)                         | (9,817)  |
| 105                             | 10       |
| 61,292                          | 2,286    |
| 25,148                          | (8,412)  |
| (17,389)                        | (28,605) |
| (17,389)                        | (28,605) |
| 34,499                          | (24,964) |
| 41,179                          | 75,678   |
| 75,678                          | 50,714   |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת  
(ראה נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

השקעה בניירות ערך

מכירת ניירות ערך

שינוי במזומנים מוגבלים לטובת פרויקט סמל, נטו

רכישות רכוש קבוע

תמורה מממוש רכוש קבוע

פרויקט מגדל סמל, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

**תזרימי מזומנים מפעולות מימון**

פרעון הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

| 2024     | 2025 |
|----------|------|
| אלפי ש"ח |      |

**נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת מזומנים מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

|        |         |                                           |
|--------|---------|-------------------------------------------|
| 10,637 | 11,551  | פחת והפחתות                               |
| (216)  | 35      | שינוי במיסים נדחים, נטו                   |
| (97)   | (173)   | קיטון בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד |
| 60     | (10)    | הפסד (רווח) הון                           |
| 701    | 7,516   | שערוך הלוואות                             |
| (890)  | (2,520) | שערוך ניירות ערך                          |
| 10,195 | 16,399  |                                           |

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

|         |          |                                  |
|---------|----------|----------------------------------|
| 5,105   | (32,761) | ירידה (עליה) ביתרת מזמיני עבודות |
| (1,422) | (2,611)  | עליה בלקוחות                     |
| 1,205   | 1,251    | ירידה בחייבים ויתרות חובה        |
| 254     | 14,289   | עליה בספקים ונותני שירותים       |
| 1,828   | 4,621    | עליה בזכאים ויתרות זכות          |
| 6,970   | (15,211) |                                  |
| 17,165  | (1,188)  |                                  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**באור 1 - כללי**

- א. חברת "אחוזות החוף בע"מ" (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה ביום 23 בנובמבר 1960.
- ב. החברה עוסקת בניהול והפעלת חניונים, ניהול מערך הגביה ממתקני חוף, בפיתוח וניהול תשתיות תחבורה וחנייה ובפיתוח והקמה של מוסדות ציבור ומתחמים עירוניים.
- ג. החברה הינה חברה עירונית בבעלות של עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה") (100%).
- ד. החברה הינה חברה השקופה לצרכי מס, בנוסף יש לה פעילות המסווגת כמלכ"רית. החברה מציגה דוח על הרווח הכולל המאחד את כל פעילויות החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

**ה. הגדרות:**

- החברה** - אחוזות החוף בע"מ.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- בעלי שליטה** - כהגדרתם בתקן חשבונאות מספר 23 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- מדד** - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר** - דולר של ארה"ב.

**ו. שימוש באומדנים ובהערכות -**

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

**ז. השלכות מבצע "עם כלביא" -**

במסגרת מבצע "עם כלביא" שחל בחודש יוני 2025, הוכרז מצב חירום בעורף והוטלו מגבלות על קיום התקהלות והפעלת מקומות עבודה. למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה.

**א. מזומנים ושווי מזומנים :**

- (1) מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות לפי דרישה ופקדונות לזמן קצוב לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.
- (2) יתרת המזומנים ושווי המזומנים אינה כוללת חשבונות בנק שהחברה מנהלת בנאמנות עבור קרן החניונים של אוניברסיטת תל-אביב ופרויקט חניה באמצעות הסלולאר. חשבונות אלו נכללו בדוחות הכספיים של הגופים המתאימים ואינם כלולים בדוחות הכספיים של החברה.

**ב. הפרשה לחובות מסופקים :**

ההפרשה מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מסוימים אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

**ג. רכוש קבוע :**

**(1) כללי :**

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא :

מודל העלות - פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע ראה ביאור 2 ח'.

**(2) הפחתה של רכוש קבוע :**

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. אורך החיים השימושי ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן :

**אורך חיים שימושיים      שיעורי פחת**

|      |           |                    |
|------|-----------|--------------------|
| 33-7 | 3-15 שנים | ריהוט וציוד מחשבים |
| 15   | 7 שנים    | כלי רכב            |
| 10   | 10 שנים   | שיפורים במושכר     |
| 4.6  | 21- שנים  | חניון התרבות       |

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של נכס נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הנכס, ונזקף לרווח והפסד.

**(3) עלויות עוקבות :**

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לדוח על הרווח הכולל במועד התהוותן.

**ד. מיסים נדחים :**

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס. יתרות שבגין מחושבים מיסים נדחים הינן: הפרשה לחופשה, הפרשה לפיצויי פיטורין, הפרשה לתביעות תלויות ורכוש קבוע.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח על הפעילויות. סכום המיסים הנדחים בדוח על הפעילות מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בשנת הדוח.

**ה. פקדונות :**

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

**ו. הכרה בהכנסות :**

(1) **דמי ניהול פרויקטים והכנסות מביצוע פרויקטים :**  
הכנסות מדמי ניהול פרויקטים והכנסות מביצוע פרויקטים מדווחות על בסיס התקדמות העבודות.

(2) **הכנסות משכירות :**  
הכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח על הרווח הכולל לאורך תקופת השכירות.

**ז. עלויות אשראי :**

החברה מהוונת עלויות אשראי ספציפי לנכסים כשירים (נכסים בהכנה או הקמה שאינם משמשים עדיין את ייעודם ואשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכים פרק זמן ניכר). סך עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

**ח. ירידת ערך נכסים מוחשיים :**

בכל מועד מאזן, החברה בוחנת את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים כלשהם המעידים על הפסדים מירידת ערך בגין נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. אם זה בלתי אפשרי לאמוד את סכום בר-ההשבה של נכס בודד, החברה אומדת את סכום בר-ההשבה של היחידה המניבה-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. אם לא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על הבסיס האמור, הנכסים המשותפים מוקצים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

אם סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הסכום הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מידית כהוצאה ברווח והפסד. אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקישון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקישון, אם קיימת, מוכרת בדוח על הרווח הכולל. אם הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מידית ברווח והפסד. אלא אם כן, הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה ביטול ההפסד מירידת ערך מוכר ישירות ברווח והפסד עד לסכום שבו מתבטלת ירידת ערך שהוכרה ברווח והפסד בתקופות קודמות. יתרת הגידול, אם קיימת, נזקפת לקרן הערכה מחדש.

**ט. השקעות בניירות ערך :**

השקעות בניירות ערך מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הרכוש השוטף בהתאם למדיניות החברה על בסיס שווי השוק שלהן לתאריך המאזן. שינויים בערכן של ניירות הערך נזקפים לדוח על הרווח הכולל לסעיף המימון, נטו.

**י. שער החליפין ויתרות צמודות :**

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד חודש נובמבר של כל שנה) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד חודש דצמבר של כל שנה), בהתאם לתנאי העסקה
- (3) להלן נתונים בדבר שינוי שער החליפין של הדולר והמדד :

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b> |
| 3.24%                 | 2.64%       |
| 0.55%                 | (12.53%)    |

שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן  
שיעור השינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב

- (4) להלן נתונים בדבר שער החליפין ומדד המחירים לצרכן :

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b> |
| 256.64                | 263.42      |
| 3.647                 | 3.19        |

מדד המחירים לצרכן לפי בסיס ממוצע 1993  
שער החליפין של דולר ארה"ב

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |               |
|-----------------------|---------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>   |
| <b>אלפי ש"ח</b>       |               |
| 75,065                | 50,418        |
| 343                   | 19            |
| 270                   | 277           |
| <u>75,678</u>         | <u>50,714</u> |

פקדונות (1)  
קופה  
מזומנים למשיכה מיידית

- (1) הריבית על הפקדונות הינה בגובה ריבית הפריים מינוס 1.5%-2%.

| ליום 31 בדצמבר |        |
|----------------|--------|
| 2024           | 2025   |
| אלפי ש"ח       |        |
| 22,382         | 30,531 |
| 7,726          | 11,060 |
| 1,580          | 3,259  |
| 31,688         | 44,850 |

אגרות חוב ומלוות ממשלתיים

אגרות חוב תאגידים

מניות

**באור 5 - מזמיני עבודות**

חוב שוטף של עיריית תל אביב - יפו במסגרת תקציבים מיוחדים, של העירייה (תבר"ים). ראה ביאור 12.ג.

**באור 6 - לקוחות**

| ליום 31 בדצמבר |        |
|----------------|--------|
| 2024           | 2025   |
| אלפי ש"ח       |        |
| 1,374          | 2,081  |
| 10,998         | 12,105 |
| 1,715          | 2,500  |
| (363)          | (351)  |
| 13,724         | 16,335 |

חובות פתוחים

המחאות לגביה וכרטיסי אשראי

הכנסות לקבל

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

| ליום 31 בדצמבר |        |
|----------------|--------|
| 2024           | 2025   |
| אלפי ש"ח       |        |
| 3,767          | 2,146  |
| 519            | 1,305  |
| 7,557          | 7,140  |
| 11,843         | 10,591 |

מוסדות

הוצאות מראש

חייבים אחרים

**באור 8 - רכוש קבוע נטו**

ההרכב:

| מחשוב חניונים | כלי רכב | ריהוט וציוד משרדי | שיפורים במושכר | מחשבים וציוד הקפי | חניון התרבות (1) | סה"כ    | עלות                     |
|---------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|---------|--------------------------|
|               |         |                   |                |                   |                  |         | ליום 1 בינואר 2025       |
| 57,720        | 2,559   | 4,203             | 14,017         | 8,422             | 95,561           | 182,482 | תוספות השנה              |
| 4,689         | 36      | 20                | 2,838          | 2,234             | -                | 9,817   | גרועות במשך השנה         |
| -             | (36)    | -                 | -              | -                 | -                | (36)    | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
| 62,409        | 2,559   | 4,223             | 16,855         | 10,656            | 95,561           | 192,263 | פחת שנצבר                |
|               |         |                   |                |                   |                  |         | ליום 1 בינואר 2025       |
| 42,410        | 1,809   | 3,993             | 5,593          | 5,709             | 65,174           | 124,688 | תוספות השנה              |
| 4,374         | 233     | 80                | 1,269          | 1,106             | 4,489            | 11,551  | גרועות במשך השנה         |
| -             | (36)    | -                 | -              | -                 | -                | (36)    | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
| 46,784        | 2,006   | 4,073             | 6,862          | 6,815             | 69,663           | 136,203 | ליום 31 בדצמבר 2025      |
| 15,625        | 553     | 150               | 9,993          | 3,841             | 25,898           | 56,060  | ליום 31 בדצמבר 2024      |
| 15,310        | 750     | 210               | 8,424          | 2,713             | 30,387           | 57,794  |                          |

(1) ראה ביאור 17ד'.

**באור 9 - זכאים ויתרות זכות**

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 בדצמבר | הוצאות לשלם                                 |
|----------------|----------------|---------------------------------------------|
| 2024           | 2025           | התחייבות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | הכנסות מראש                                 |
| 30,985         | 36,385         | קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א - יפו (1)    |
| 2,493          | 2,125          |                                             |
| 1,475          | 846            |                                             |
| 451            | 669            |                                             |
| 35,404         | 40,025         |                                             |

(1) ראה ביאור 12ג'.

**באור 10 - הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח**

**א. ההרכב:**

| ליום 31 בדצמבר |          | שעור הריבית |                        |
|----------------|----------|-------------|------------------------|
| 2024           | 2025     |             |                        |
| אלפי ש"ח       |          | %           |                        |
| 10,516         | -        | P - 0.19    | מתאגיד בנקאי (1)       |
| 252,532        | 241,959  | 3.08-3.30   | מחברת ביטוח (2)        |
| 263,048        | 241,959  |             |                        |
| (16,881)       | (10,828) |             | בניכוי - חלויות שוטפות |
| 246,167        | 231,131  |             |                        |

**ב. ההלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריכי המאזנים:**

|         |         |                            |
|---------|---------|----------------------------|
| 16,881  | 10,828  | שנה ראשונה - חלויות שוטפות |
| 14,954  | 11,177  | שנה שניה                   |
| 11,177  | 11,537  | שנה שלישית                 |
| 11,537  | 11,908  | שנה רביעית                 |
| 11,908  | 12,292  | שנה חמישית                 |
| 196,591 | 184,217 | שנה שישית ואילך            |
| 246,167 | 231,131 |                            |
| 263,048 | 241,959 |                            |

- (1) בחודש יוני 2009 נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין **בנק דקסיה ישראל בע"מ**, לקבלת הלוואה בסך 85 מיליון ש"ח בריבית פריים מינוס 0.19% בבנק דקסיה. ההלוואה תוחזר במשך 17 שנים (עד יולי 2026) בתשלומים חודשיים. החברה מחויבת להפקיד בחשבון עו"ש שייפתח על ידה ויתנהל על שמה בדקסיה ישראל הכנסות בהיקף חודשי שלא יפחת מ- 750,000 ש"ח ובכל מקרה בסכום שלא יפחת מסכומי ההחזר החודשיים בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה.
- בחודש יוני 2010, נלקחה הלוואה נוספת בסך 6 מיליון ש"ח מבנק דקסיה ישראל, לצורך מימון הקמת מערכות התפעול בחניון התרבות.
- ייעוד ההלוואות להקמת חניון ציבורי ("התרבות") אשר הוקם על ידי החברה. העירייה העמידה ערבות לבנק דקסיה כנגד הלוואה הנ"ל.
- ההלוואה נפרעה במלואה בשנת הדוח.
- (2) ביום 12 בינואר 2020 חתמה החברה על הסכם הלוואה מול **כלל חברה לביטוח** על סך 260 מיליון ש"ח, כאשר בשלב ראשון החברה משכה 60 מיליון ש"ח בחודש יולי 2020 ובהמשך משכה ארבע משיכות בנות 50 מיליון ש"ח כל חצי שנה, כאשר האחרונה נמשכה בחודש יולי 2022. ההלוואה הינה בריבית קבועה לא צמודה בשיעור של כ- 3.08% ועד 3.30% לשנה, ולתקופה של 22.5 שנים, מתוכן 2.5 שנות גרייס עד ליום 1 בינואר 2023.

### אמות מידה פיננסיות

בגין נטילת ההלוואה מכלל חברה לביטוח, החברה התחייבה לעמוד ביחסים הפיננסיים המפורטים להלן:

1. במידה ודירוג ההלוואה יפחת מדירוג (AAA) ויגיע לדירוג (AA) הריבית בגין ההלוואה תעלה ב- 0.5%. במידה והדירוג יפחת במדרגת דירוג נוספת, הריבית תעלה ב- 0.25% נוספים.

2. בכל מועד בדיקה, יחס כיסוי החוב, קרי היחס בין ה- NOI (הכנסות והתקבולים המגיעים לחברה בגין הנכס **"פרויקט סמל"**), לבין סך החזר ההלוואה (קרן וריבית) במהלך תקופה של ארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים – לא יפחת מ- 1.1.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלו.

בנוגע לשעבודים, ראה ביאור 12ב'.

| 31 בדצמבר |       |
|-----------|-------|
| 2024      | 2025  |
| אלפי ש"ח  |       |
| 732       | 607   |
| (348)     | (396) |
| 384       | 211   |

א. ההרכב:

התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

בניכוי - יעודה שהופקדה

ב. התחייבות החברה לחלק מעובדיה מכוסה במסגרת הסדרי פנסיה מקיפה ותשלומי השלמה לקופות גמל לפיצויים ולחלק אחר, במסגרת פוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים המופקדים אינם בשליטת החברה, לפיכך, לא ניתן להם ביטוי במאזן.

ההתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד המוצגת במאזן כוללת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה במלואה במסגרת הסדר הפנסיה המקיפה, קופת גמל או במסגרת פוליסות ביטוח מנהלים.

ג. היעודה המופקדת בקופת פיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך המאזן. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

## באור 12 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

(1) כנגד החברה וגורמים שונים שהיו מעורבים בפרויקט הקמת חניון "הברזל", הוגשו מספר תביעות נזיקיות על ידי נציגי פועלי הבניין שנהרגו או נפצעו באירוע קריסת החניון וכן על ידי המוסד לביטוח לאומי. התביעות אינן נוקבת בסכום הפיצוי המבוקש, והן הוגשו כנגד החברה באשר לפי הנטען כי היא שימשה כמפקחת על העבודות בפרויקט. החברה לא שימשה כמפקחת על העבודות כנטען בתביעה, ולכן, לאחר דין ודברים עם מבטחת העבודות בפרויקט מטעם הקבלן, הוסכם כי המבטחת תעניק כיסוי ביטוחי לחברה כנגד התביעות, ותייצג אותה יחד עם הקבלן, מבלי שהחברה תידרש להפעיל את פוליסת הביטוח שלה. ככל ויקבע על ידי בית המשפט באופן פוזיטיבי, כי בניגוד לטענתה, החברה כן שימשה כמפקחת על העבודות בפרויקט, אזי נושא הכיסוי הביטוחי ידון בין החברה לבין המבטחת לאחר תום ההליך המשפטי. לדעת הנהלת החברה, הסיכוי לחשיפה כספית הינו נמוך מאוד, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(2) משרד הבטחון הגיש נגד גורמים שונים שהיו מעורבים באירוע קריסת חניון "הברזל" תביעת שיבוב בסכום של כ-3.4 מיליון ש"ח, להשבת ההוצאות הכספיות של רשות הכבאות ופיקוד העורף באירוע. במסגרת תביעה זו, הוגשה הודעת צד ג' נגד אחוזות החוף. במקביל, הוגשה הודעת צד ג' נפרדת נגד עיריית תל אביב-יפו. בשונה מתביעות כספיות אחרות שהוגשו בקשר עם אירוע קריסת חניון הברזל (ראה ביאור 1 לעיל), חברת הביטוח הודיעה כי לא תעניק לנתבעות כיסוי ביטוחי מפני התביעה. נכון למועד זה, עיריית תל אביב-יפו והחברה התקשרו עם משרד עו"ד אשר הגיש כתבי הגנה נפרדים מטעם כל אחת מהן, כמו גם הודעת צד רביעי נגד גורמים מעורבים נוספים. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. יחד עם זאת, גם אם טענות התביעה יתקבלו במלואן, חלקה של החברה בסכום הפיצוי יהיה קטן יחסית, וזאת לאור כמות הנתבעים הרבה שכבר צורפה להליך.

(3) כנגד החברה הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי בת"א, על סך כ-5,935 אלפי ש"ח בטענה להפרת הסכם שכירות משנה אשר נחתם בחודש דצמבר 2022 ובמסגרתו שכרה החברה מהתובעת בשכירות משנה נכס בת"א. החברה מכחישה את התביעה וטוענת בין היתר כי סכום התביעה מנופח הרבה מעבר לכל נזק שיכול היה לכאורה להיגרם לתובעת. בחודש פברואר 2025 נכרת הסכם פשרה, מבלי שמי מהצדדים יודה באיזו מטענות משנהו, במסגרתו נקבע, בין היתר, ימומש פיקדון בסך של כ-390 אלפי ש"ח אותו מסרה החברה להבטחת התחייבויותיה וכי סכום התביעה נגד החברה יופחת לכ-1,257 אלפי ש"ח. לדעת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מוקדם זה של התיק, קשה להעריך את סיכויי התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו (למעט רישום הפיקדון בסך של כ-390 אלפי ש"ח כהוצאת שכירות).

## באור 12 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

(4) כנגד החברה עומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית מיום 19 בספטמבר 2024, אשר במסגרתה נטען כי נגבו מתושבי העיר תל-אביב תשלומי חניה ביתר וזאת לאחר עדכוני תעריפי החברה. הצדדים מצויים בשלבים הסופיים של מו"מ להסדר פשרה שייתר את הדיון בתיק. לדעת יועציה המשפטית של החברה, ניתן להעריך בזהירות הראויה, ככל ולא תושג הפשרה, כי סיכויי התביעה להתקבל גבוהים ביחס לסכום של כמה עשרות אלפי שקלים, ונמוכים ביחס ליתרת הסכום הנתבע. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(5) ביום 15.9.2024 הוגשה כנגד מילגם אי.וי.אדג' וכנגד החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שעניינה אי מתן הנחה לתושבי תל אביב עבור שימוש בעמדות טעינת רכבים חשמליים, המותקנות והמופעלות על ידי מילגם אי.וי.אדג' בחניוני החברה. הנתבעות השיבו לבקשת האישור ולאור טענותיהן כי גם לו יתקבלו טענות התביעה, היקף הנזק לכאורה נמוך משמעותית מהנטען, הוחלט להעביר את הדיון מבית המשפט המחוזי לבית משפט השלום. בשלב זה של ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה כנגד מי מהנתבעות. ביום 4.11.2024 הודיעה החברה למילגם אי.וי.אדג' כי נוכח הוראות ההסכם ביניהן חלה עליה החובה לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מהתובענה. סכום התביעה הייצוגית נאמד בכ-58 מיליון ש"ח אולם בהתאם לחישובים שבוצעו על ידי הנהלת החברה ויועציה המשפטית החשיפה הריאלית, במידה והתביעה תתקבל באופן מלא ובמידה ולא יתקבל השיפוי ממילגם, עומדת על פחות מ-1% מסכום התביעה.

(6) במסגרת הקמת פרויקט בוגרשוב 14, הוחלף קבלן החניון האוטומטי לאחר שלא עמד בהתחייבויותיו וגרם נזקים כספיים לחברה. החברה חילטה את הערבויות שמסר הקבלן שהוחלף, ומנגד אותו קבלן העלה טענות שונות כנגד החברה. אחוזות החוף דחתה על הסף את טענות הקבלן אך בשלב זה ומכיוון שלא ננקטו הליכים כלשהם מצידו, לא ניתן לאמוד את היקף הדרישות המופנות כלפי אחוזות החוף ולא את סיכוייהן.

## ב. שעבודים וערבויות

כערובה להלוואה שהעמידה כלל חברה לביטוח, שעבדה החברה במשכון ראשון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות ולרבות הכנסותיה מגביית תשלומי דמי השכירות שיגיעו בעתיד **מפרויקט "סמל"** ואת כל זכויות החברה מכח הסכם החכירה, הנוגעות לזכות החברה לקבלת תשלומים מעיריית תל אביב בגין דמי השכירות החלים על התאגידים העירוניים, במקרה של הפרת התחייבותם של התאגידים העירוניים לביצוע התשלומים במועדם ובמלואם. בנוסף, תשעבד החברה את החשבון הייעודי.

ג. התקשרויות:

(1) החברה מנהלת פרויקטים בתחום התשתיות והחניונים עבור עיריית ת"א-יפו, עבור קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א ועבור תאגיד המים המאושרים במסגרת תקציבים מיוחדים של העירייה (תב"ר), או של מזמיני העבודות האחרים. החברה מתקשרת חוזית עם הקבלנים לביצוע העבודות והתשלומים לקבלנים ממומנים על ידי קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א, עיריית ת"א-יפו ותאגיד המים.

(2) החברה מפעילה ומנהלת חניונים עבור עיריית ת"א-יפו וקרן החניונים של אוניברסיטת ת"א, הן בהפעלה עצמית והן בהתקשרות עם מפעילים. החברה מתקשרת חוזית עם מפעילי חניונים ובכל מקרה של תביעה תדרוש את כיסוי העלויות מבעלי החניונים. בגין הכנסות מהפעלה עצמית משלמת החברה דמי שימוש בשיעור קבוע מהמחזור.

(3) במהלך חודש דצמבר 2015 התקשרה החברה עם עיריית ת"א-יפו בהסכם לניהול ותפעול חניונים המיועדים לקלוט רכבים אשר נגררו בגין עבירות תנועה.

(4) במהלך שנת 2015 החברה התקשרה עם עיריית ת"א-יפו להפעלת מערך גבייה ממוחשב בחוף הצוק. בתחילת שנת 2016 הוחלט על הכללת כל חופי העיר במסגרת מערך הגבייה הממוחשב של השאלת מתקני החוף.

(5) בחודש ינואר 2020 נחתם הסכם בין החברה לעיריית תל אביב-יפו, לביצוע "פרויקט מגדל סמל", החברה תתכן ותקים את פרויקט סמל שהינו מגדל משרדים הכולל 24 קומות משרדים וכן חניון תת קרקעי הכולל כ- 388 מקומות חניה.

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר:

1. לחברה זכות חכירה במגרשים מהעירייה לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים מיום השלמת הבניה.
2. מטרת החכירה הינה תכנון והקמת מגדל סמל.
3. בתמורה לזכות החכירה החברה תתכן ותקים את מגדל סמל באמצעות הונה העצמי ובאמצעות הלוואה שתילקח על ידה מגורם מממן.
4. בתקופת החכירה החברה תשכיר את המשרדים לעירייה ולתאגידים עירוניים ובתום התקופה המוכר לרבות המגדל יועברו לידי העירייה.
5. דמי השכירות יהיו בהתאם לקבוע והמפורט בהסכם.
6. העירייה התחייבה לשלם את דמי השכירות החל ממועד 1 בינואר 2023, המועד בו מסתיימת תקופת הגרייס שהתקבלה מהגוף המממן (ראו באור 10), בין אם הבניה הושלמה ובין אם לא.
7. החניון יופעל כחניון ציבורי, החברה תשכיר מקומות חניה גם למשרדי העירייה ולתאגידים עירוניים.

בהמשך לאמור, החברה מעדכנת כי, במסגרת הסכמות והבנות בין החברה לעירייה, סוכם כי כל שטחי המגדל ישמשו את משרדי העירייה בלבד וכמו כן, החניון ישמש את עובדי העירייה בלבד (ולא יופעל ע"י החברה כחניון ציבורי).

**באור 12 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**

בהתאם לכך ולאור העובדה כי התכנון וההקמה של הפרויקט בוצעו באמצעות חברה עירונית אחרת ותפקידה של החברה בפועל הינה מימון חלקי של הפרויקט, סוכס במסגרת ביקורת מע"מ שנחתמה בחודש נובמבר 2023, כי הפרויקט יוכר כמלכ"רי והחברה תחזיר את מע"מ התשומות שניכתה עד כה והחל ממועד זה, החברה לא תנכה תשומות בגין הפרויקט (למעט השכרות לצד ג') וכמו כן, לא תוציא חשבוניות מס בגין דמי שימוש העירייה.

בחודש נובמבר 2023, התקבלה החלטה בעירייה על החזר ההון העצמי שהשקיעה החברה. לאור כל האמור, החברה והעירייה בוחנות אופן התקשרות מחודש בכל הקשור לעלויות החברה בהקמת הפרויקט.

**באור 13 - הון מניות**

הרכב לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 :

| מונפק ונפרע | רשום |
|-------------|------|
| מספר המניות |      |
| 62.5        | 75   |
| 62.5        | 75   |
| 125         | 150  |

750,000 מניות רגילות א' בנות 0.0001 ש"ח

750,000 מניות רגילות ב' בנות 0.0001 ש"ח

**באור 14 - אחזקה, מיסים ואגרות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |
|------------------------------|--------|
| 2024                         | 2025   |
| אלפי ש"ח                     |        |
| 21,017                       | 25,038 |
| 12,195                       | 13,296 |
| 14,934                       | 16,984 |
| 48,146                       | 55,318 |

מיסים ואגרות

מחשוב חניונים

אחזקה וניקיון

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |               |                                     |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 2024                            | 2025          |                                     |
| אלפי ש"ח                        |               |                                     |
| 8,491                           | 8,035         | שכר עבודה ונלוות                    |
| 1,351                           | 1,365         | אחזקת משרד ודמי שכירות              |
| 923                             | 908           | פחת                                 |
| 551                             | 913           | שרותים מקצועיים                     |
| 790                             | 624           | אחזקת מערכות מחשב ואחרות            |
| 184                             | 195           | אחזקת רכב                           |
| 351                             | 344           | השתלמויות                           |
| 239                             | 206           | מתנות, כיבודים ואחרות               |
| 250                             | 108           | ביטוחים                             |
| 298                             | 233           | תקשורת, תחזוקת אתר אינטרנט וטלפונים |
| 108                             | 108           | הסברה ופרסום                        |
| 35                              | 202           | שונות                               |
| 20                              | 19            | עודפות                              |
| <u>13,591</u>                   | <u>13,260</u> |                                     |

א. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |
|---------------------------------|---------|
| 2024                            | 2025    |
| אלפי ש"ח                        |         |
| (2,899)                         | (3,398) |
| 216                             | (35)    |
| (2,683)                         | (3,419) |

מיסים שוטפים  
שינוי במיסים נדחים, נטו

ב. הרכב המיסים נדחים:

| ליום 31 בדצמבר |       |
|----------------|-------|
| 2024           | 2025  |
| אלפי ש"ח       |       |
| 89             | 48    |
| 500            | 415   |
| (625)          | (534) |
| (36)           | (71)  |

בגין התחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
בגין הפרשה חופשה ומחלה  
בגין רכוש קבוע

המיסים הנדחים מוצגים במאזן  
כדלקמן:

|      |      |
|------|------|
| (36) | (71) |
|------|------|

התחייבות מס נדחה לזמן ארוך

ג. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985:

בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסמה הוראת שעה לפיה יופחת שיעור מס החברות עבור הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 לינואר 2017 לשיעור של 24% והחל מיום 1 לינואר 2018 לשיעור של 23%.

ד. לחברה שומות מס סופיות או שומות הנחשבות כסופיות לתקופה של עד וכולל שנת 2020.

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------|------|
| 2024           | 2025 |
| אלפי ש"ח       |      |

א. נתונים תוצאתיים:

הכנסות

|       |       |
|-------|-------|
| 4,593 | 3,357 |
| 1,154 | 627   |
| 1,292 | 1,434 |
| 8,096 | 7,767 |

דמי ניהול פרויקטים מעיריית ת"א-יפו  
דמי ניהול מתקני החוף מעיריית ת"א-יפו  
דמי ניהול חניוני גרירות מעיריית ת"א-יפו  
הכנסות מימון - פרויקט סמל

הוצאות

|        |        |
|--------|--------|
| 21,017 | 25,039 |
| 69,080 | 87,843 |

הוצאות ארנונה ודמי חכירה לעיריית ת"א-יפו  
דמי שימוש חניונים לעיריית ת"א-יפו

ב. יתרות עם צדדים קשורים:

|         |         |
|---------|---------|
| 37,763  | 70,523  |
| 223,898 | 221,612 |
| 451     | 669     |
| -       | -       |

יתרת חובה - עיריית ת"א יפו (מזמיני עבודות)  
פרויקט מגדל סמל  
יתרת זכות - קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א  
יתרת זכות - עיריית ת"א יפו

ג. ערבויות מצדדים קשורים:

העירייה העמידה ערבות לבנק דקסיה כנגד הלואה (ראה ביאור 10(1)).

ד. הסכם חכירה:

בהתאם להסכם חכירה בין החברה לעירייה, השטח עליו הוקם חניון התרבות הוחכר לחברה למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, אשר תסתיים בחודש אוקטובר 2031.

ה. הזמנות מצדדים קשורים:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הזמינה עיריית ת"א - יפו מהחברה פרויקטים מתמשכים בהיקף של כ- 2,066 מיליון ש"ח (אשתקד - 1,930 מיליון ש"ח).

באור 18 - הכנסות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |        |
|---------------------------------|--------|
| 2024                            | 2025   |
| אלפי ש"ח                        |        |
| 8,096                           | 7,766  |
| 2,992                           | 3,791  |
| 1,508                           | 3,297  |
| 126                             | 175    |
| 12,722                          | 15,029 |

הכנסות מגדל סמל  
הכנסות ריבית פקדונות בנקאיים  
הכנסות ריבית ושערוך ניירות ערך  
ריבית מוסדות

באור 19 - הוצאות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |
|---------------------------------|-------|
| 2024                            | 2025  |
| אלפי ש"ח                        |       |
| 8,879                           | 8,044 |
| 55                              | 56    |
| 8,934                           | 8,100 |

ריבית על הלוואות  
עמלות בנקאיות ואחרות