

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח

אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר דוחות כספיים :
3 - 4	מאזנים
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7 - 8	דוחות על תזרימי המזומנים
9 - 34	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצע 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 שישומו 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.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

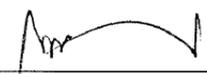
שטראוס לזר ושות'
 רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2022

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2020</u>	<u>2021</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<u>נכסים שוטפים</u>
20,429	39,769	3	מזומנים ושווי מזומנים
27,039	28,314	4	ניירות ערך סחירים
2,404	2,287	5	לקוחות
<u>37,186</u>	<u>32,238</u>	6	חייבים ויתרות חובה
87,058	102,608		
-----	-----		
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
219,513	225,915	7	השקעות בחברות מוחזקות
325,224	322,651	8	נדל"ן להשקעה
13,443	12,803	9	רכוש קבוע
1,107	3,115	10	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>323</u>	<u>--</u>	.ה.22	מיסים נדחים
559,610	564,484		
-----	-----		
646,668	667,092		
=====	=====		


 עדו ליכטנשטיין
 סמנכ"ל כספים


 ירון קליין
 מנכ"ל


 קובי אגמון
 יו"ר הדירקטוריון

25 במאי 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים
 הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2020</u>	<u>2021</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
15,820	16,708	13	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
30,500	30,500	14	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
3,900	3,116	11	ספקים ונותני שירותים
<u>13,949</u>	<u>21,039</u>	12	זכאים ויתרות זכות
64,169	71,363		
-----	-----		
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
265,163	254,860	13	הלוואות ממוסדות פיננסיים
3,912	3,651		הכנסות מראש לזמן ארוך
23,390	31,999	14	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
22,552	28,390	.ד.7	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
--	<u>609</u>	.ה.22	מיסים נדחים
<u>315,017</u>	<u>319,509</u>		
-----	-----		
267,482	276,220	16	<u>הון עצמי</u>
-----	-----		
<u>646,668</u>	<u>667,092</u>		
=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום			באור	
31 בדצמבר				
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
95,184	59,212	83,752	17	הכנסות
<u>45,008</u>	<u>37,623</u>	<u>51,526</u>	18	עלות ההכנסות
50,176	21,589	32,226		רווח גולמי
<u>12,550</u>	<u>11,391</u>	<u>12,019</u>	19	הוצאות הנהלה וכלליות
37,626	10,198	20,207		רווח מפעולות רגילות
(8,235)	3,082	(15,838)	20	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(1,496)</u>	<u>(64)</u>	<u>10</u>	21	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
27,895	13,216	4,379		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>6,646</u>	<u>1,454</u>	<u>2,043</u>	22	מיסים על הכנסה
21,249	11,762	2,336		רווח לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(538)</u>	<u>(7,950)</u>	<u>5,487</u>		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
20,711	3,812	7,823		רווח נקי
=====	=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
239,683	212,737	3,789	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2021
20,711	20,711	--	--	רווח נקי
<u>2,366</u>	<u>--</u>	<u>2,366</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
262,760	233,448	6,155	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
3,812	3,812	--	--	רווח נקי
<u>910</u>	<u>--</u>	<u>910</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
267,482	237,260	7,065	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
7,823	7,823	--	--	רווח נקי
<u>915</u>	<u>--</u>	<u>915</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
276,220	245,083	7,980	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
20,711	3,812	7,823	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>14,821</u>	<u>(449)</u>	<u>35,774</u>	מפעילות שוטפת (נספח א')
35,532	3,363	43,597	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(18,443)	(9,807)	(5,127)	השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
--	--	(2,100)	השקעה בחברה מוחזקת
--	--	(1,500)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
7,865	--	--	החזר דמי חכירה מרמ"י
4	--	--	תמורה ממכירת רכוש קבוע
<u>465</u>	<u>7</u>	<u>672</u>	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים, נטו
(10,109)	(9,800)	(8,055)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	-----	
<u>(16,322)</u>	<u>(15,667)</u>	<u>(16,202)</u>	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
			פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים
(16,322)	(15,667)	(16,202)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
9,101	(22,104)	19,340	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>33,432</u>	<u>42,533</u>	<u>20,429</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
42,533	20,429	39,769	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>		
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :</u>		
16,175	16,984	16,949
(1,428)	151	(1,947)
(61)	112	932
(4)	--	--
1,097	(1,861)	6,787
(1,681)	--	--
3,242	(6,840)	5,838
538	7,950	(5,487)
--	--	(26)
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>		
(697)	(9)	117
(968)	(11,915)	4,466
(2,411)	532	(784)
<u>1,019</u>	<u>(5,553)</u>	<u>8,929</u>
14,821	(449)	35,774
=====	=====	=====
<u>נספח ב' - פעולות שלא במזומן</u>		
--	2,100	--
=====	=====	=====
15,980	(16,073)	8,609
=====	=====	=====

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בשנת 1971. החברה עוסקת בתכנון, פיתוח, אחזקה, השכרה וניהול של אתרי תיירות, בעיקר באזור החוף של העיר תל-אביב יפו.

עד ליום 15 ביוני 2016 פעלה החברה בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות מתוקף היותה חברה ממשלתית. במועד זה רכשה עיריית תל-אביב יפו (להלן - העירייה) את מניות החברה שהוחזקו בידי המדינה והיא החלה לפעול כחברה עירונית בבעלות מלאה של העירייה.

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מהפעלה והשכרה של נכסים מניבים, הכוללים בין היתר:

- (1) מבני חוף המשמשים כמסעדות ומזנונים.
- (2) מרינה תל אביב (על כל מתקניה).
- (3) המתחם המזרחי של נמל תל אביב (יריד המזרח/מגרשי התערוכה) וצפון הנמל (שפך הירקון).
- (4) חניונים ותחנות דלק שנבנו ופותחו ע"י החברה.

(5) תקורה מביצוע פרויקטים של עבודות תשתית ופתוח, בעיקר עבור העירייה.

ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש, לתקופה של 25 שנה, במתחם נמל יפו (ראה באור 8.ה.).

בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו הועבר לידי החברה ניהול מתחם "התחנה" (תחנת הרכבת הישנה בשכונת נווה צדק).

ב. הפרדת החזקות ואיחוד פעילות

ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין מדינת ישראל ועיריית תל אביב-יפו בנוגע להפרדת החזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים. ביום 15 ביוני 2016 הושלם ההסכם במסגרתו הועברו 50% ממניות החברה לידי העירייה.

במועד העברת מניות החברה לעירייה בוצעו בנוסף הפעולות הבאות:

- (1) החברה רכשה מהמדינה 82.63% ממניות חברת אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן - אמ"י).
- (2) החברה רכשה מהמדינה 50% ממניות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - חפ"י).
- (3) החברה חתמה על הסכמים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בהם ניתנה לה זכות חכירה ל-49 שנה ב-10 נכסים לאורך רצועת החוף בתמורה לדמי חכירה מהוונים בסך של כ-126 מיליון ש"ח. הסכם קודם שנחתם בין הצדדים בשנת 1976 בקשר לניהול רצועת החוף, בוטל.

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כל לי (המשך)

למימון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של 338 מיליוני שקלים לתקופה של 20 שנה. לצורך הבטחת ההלוואה העמידה העירייה ערבות למנורה מבטחים בגובה של 160 מיליון ש"ח. בנוסף, שיעבדה החברה את החזקותיה באמ"י ובחפ"י, את זכויות החכירה שלה בנכסיה, את חוזי השכירות, את פוליסות הביטוח של הנכסים ואת חשבון הבנק של החברה בו מתקיימת הפעילות השוטפת שלה.

לאחר רכישת מניות אמ"י וחפ"י על ידי החברה נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה החברה כגוף המנהל של שלוש החברות (להלן - קבוצת אתרים).

ג. משבר נגיף הקורונה

בחודש ינואר 2020 החלה התפרצות של נגיף הקורונה אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין מתפשט ברחבי העולם, לרבות התפתחות של וריאנטים שונים של הנגיף.

לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק למיתון. בחודש מאי 2020, החליט דירקטוריון החברה על מתן הנחה משמעותית בדמי השכירות שהחברה גובה ממרבית לקוחותיה, וזאת במטרה להקל עליהם ולעודד אותם לפתוח את עסקיהם ולחזור לפעילות סדירה. בנוסף, אישר הדירקטוריון תוכנית לקיצוץ בהוצאות התפעול של החברה ובתקציב ההשקעות. עם הימשכות המשבר, הארכת הסגרים וקביעת מגבלות נוספות שנכפו על בתי העסק, קבעה החברה הקלות נוספות בשכר דירה לשוכרי הנכסים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021. החל מהרבעון השני של שנת הדוח חל שיפור בהכנסות החברה מהשכרת נכסים, אשר התקרבו להיקפם טרם המשבר (בשנת 2020 הכנסות החברה נפגעו בשיעור של כ-37%, ביחס לתקציב ההכנסות המשוער לשנה זו).

במהלך תקופת המגיפה הצליחו מספר חברות תרופות לפתח חיסון לנגיף ברמות יעילות שונות, ובשנת 2021 החל בעולם מבצע חיסונים חסר תקדים שהביא לדעיכת המגיפה וכתוצאה מכך להתאוששות הכלכלה בארץ ובעולם.

ככל שדעיכת המגיפה תימשך, תיירות החוף תחזור לרמתה הקודמת, מחזור ההכנסות של החברה יחזור להיקפו בשנים שקדמו למגיפה וייתכן שאף מעבר לכך. מאידך, התפרצות מחודשת של הנגיף עלולה שוב להיות בעלת השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על התחומים בהם עוסקת החברה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

(1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים במדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2014. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

(2) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

(3) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו והאומדנים הקריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים:

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

לחברה התחייבות מותנית לתשלום למדינה בגין רכישת מניות חפ"י (ראה באור 7.ד.7). התחייבות זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. אומדן ההתחייבות מבוסס על שווי הזכויות של חפ"י בנכסים המוחזקים במתחם יפו העתיקה, וזאת בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בהסכם רכישת המניות. השווי ההוגן של הזכויות בנכסים הנ"ל נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכות לתזרימי המזומנים הצפויים בגין חידושי חכירות ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלו. שינוי בהנחות הנ"ל עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה מחושבת בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מחפת"א (ראה באור 14.ב.14). השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים, נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסויימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הוצאות תפעול הנכסים וכו'. שינוי בהנחות הנ"ל עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוזלותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. ניירות ערך סחירים

השקעות בניירות ערך סחירים המהוות השקעה שוטפת מוצגות לפי שוויין בשוק. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף המימון.

ו. השקעות בחברות מוחזקות

השקעות בחברות מוחזקות מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה המוחזקת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים, נטו של החברה המוחזקת.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

דמי חכירה מהוונים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו במאזן במסגרת סעיף הנדלין להשקעה.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

נדלין להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 2%-6%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. דמי חכירה ששולמו למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים).

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממיימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ח. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. עלויות מימון המתייחסות למימון רכישה או הקמה של רכוש קבוע עד למועד ההפעלה נכללות בעלות הנכסים. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

%	
4	משרדים
15	כלי רכב

מיחשוב וציוד משרדי 6 - 33

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד הנובע מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירת הנכס לבין ערכו הפנקסני במועד הגריעה, ונזקף לדוח רווח והפסד.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

הקריטריון הבא מיושם בקביעת ירידת ערך של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה המוחזקת. בכל תאריך מאזן מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה המוחזקת. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין הסכום בר-ההשבה של ההשקעה לבין ערכה הפנקסני. הפסד מירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה, ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול במידה שהסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

י. התחייבות בשל הטבות לעובדים

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן בתקופה של שנה לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתניחים. הטבות אלו כוללות בעיקר שכר עבודה והפרשות סוציאליות נלוות מקובלות. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון וההוצאות בגינן נזקפות לדוח רווח והפסד בתקופה בה ניתנו השירותים על ידי העובדים. התחייבות בגין בונוס מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לתשלום בונוס בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום לתשלום.

(2) הטבות לעובדים לאחר פרישה

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתניחות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יב. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות לפי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

(1) הכנסות מהשכרת נכסים מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

(2) הכנסות מדמי ניהול לפרוייקטים (תקורה) נוקפות על בסיס מצטבר, בהתאם לקצב התקדמות הפרוייקטים.

(3) הכנסות ממתן שירותים (לרבות שירותי ניהול) מוכרות בתקופות הדיווח בהן סופקו השירותים.

יג. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נוקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון העצמי.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. בכל תאריך מאזן נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יד. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.8% (שנת 2020 - ירידה בשיעור של 0.7%).

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
2,471	4,661	מזומנים בבנק
<u>17,958</u>	<u>35,108</u>	פקדונות לזמן קצר
20,429	39,769	
=====	=====	

באור 4 - ניירות ערך סחירים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
14,073	13,504	אגרות חוב
5,205	6,765	מניות
<u>7,761</u>	<u>8,045</u>	קרנות כספיות
27,039	28,314	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - לקוחות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
2,125	1,816	חובות פתוחים והכנסות לקבל
<u>279</u>	<u>471</u>	המחאות לגביה
2,404	2,287	
=====	=====	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
21,612	19,485	צדדים קשורים
12,596	7,798	חייבים בגין פרוייקטים (עיריית תל אביב)
1,842	3,668	מוסדות
778	975	הוצאות מראש
249	235	הלוואות לעובדים
<u>109</u>	<u>77</u>	אחרים
37,186	32,238	
=====	=====	

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

- א. במסגרת הליך הפרדת החזקות רכשה החברה 82.63% ממניות חברת אמ"י ו- 50% ממניות חפ"י (ראה באור 1.ב.).
- ב. ההרכב:

<u>2020</u>	<u>2021</u>			
<u>סה"כ</u>	<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u>	<u>אמ"י</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
220,644	220,644	45,432	175,212	עלות המניות
3,887	3,887	3,887	--	מס רכישה
(9,375)	(3,888)	(14,947)	11,059	רווחים (הפסדים) שנצברו
<u>4,357</u>	<u>5,272</u>	<u>--</u>	<u>5,272</u>	קרן הון
219,513	225,915	34,372	191,543	
=====	=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)
ג. להלן תנועה בהשקעות בשנת הדוח:

<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u>	<u>אמ"י</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
219,513	37,164	182,349	יתרה ליום 1 בינואר 2021
5,487	(2,792)	8,279	חלק החברה ברווחים (הפסדים)
<u>915</u>	<u>--</u>	<u>915</u>	חלק החברה בשינויים בקרן הון
225,915	34,372	191,543	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	

ד. במסגרת הסכם החברה עם המדינה לרכישת 50% מהון המניות של חפ"י סוכם כי תתבצע התאמת תמורה עתידית בגין שווי מניות החברה חפ"י. נקבע כי בתום 10 שנים מיום חתימת ההסכם (להלן - המועד הקובע) יהיה על החברה להעביר תשלום נוסף למדינה בגין הכנסותיה מנכסים המוחזקים על ידה עד ליום הקובע ובגין השבחות ו/או מכירות של אותם נכסים. כמו כן, נקבע מנגנון לחישוב תשלומים אלו.

במועד רכישת המניות הוערכה ההתחייבות המותנית למדינה בסך של כ- 15,659 אלפי ש"ח. ההתחייבות המותנית משוערכת לשווי הוגן בכל תאריך מאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף המימון. לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2021 השווי ההוגן של ההתחייבות המותנית הוערך בכ- 22,552 אלפי ש"ח וכ- 28,390 אלפי ש"ח, בהתאמה. הגידול בשווי ההוגן בסך של כ- 5,838 אלפי ש"ח נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מימון בשנת הדוח.

יובהר, כי התחשיב לפיו שוערכה ההתחייבות המותנית הנ"ל תלוי בחידושם של הסכמי חכירה בהתאם למנגנון שקבעה חפ"י. בחודש אפריל 2016 פנו חלק מהחוכרים לבית המשפט בדרישה לבטל את המנגנון שנקבע במטרה להפחית את דמי החכירה שהם נדרשים לשלם. בחודש ספטמבר 2020 אישר בית המשפט הסכם פשרה, במסגרתו הסכימה חפ"י לבצע שינויים בתנאים של חידושי חכירות. בעקבות הסכם הפשרה הכנסות חפ"י מחידושי חכירות פחתו, ובהתאם לכך חלה ירידה משמעותית בשווי ההוגן של ההתחייבות המותנית בשנת 2020.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדלין להשקעה

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>נמל יפו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צפון הנמל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יריד המזרח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מבנים</u>		<u>מבנים</u> <u>לשירותי חוף</u> <u>וכיכר</u> <u>אתרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	א. <u>ההרכב:</u>
				<u>ומתקנים</u> <u>מרינה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>חניון גן</u> <u>לונדון</u> <u>אלפי ש"ח</u>		
509,098	31,508	29,560	212,323	52,272	46,898	136,537	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר 2020
7,398	436	203	6,396	348	337	(322)	תוספות
(3,743)	--	--	(3,743)	--	--	--	סיווג לרכוש קבוע
<u>(16,073)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(16,073)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	גרועות
496,680	31,944	29,763	198,903	52,620	47,235	136,215	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
13,228	663	350	10,914	489	18	794	תוספות
<u>509,908</u>	<u>32,607</u>	<u>30,113</u>	<u>209,817</u>	<u>53,109</u>	<u>47,253</u>	<u>137,009</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
155,553	2,458	19,896	47,281	35,650	30,336	19,932	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר 2020
15,951	1,279	558	7,433	2,062	1,877	2,742	תוספות
(48)	--	--	(48)	--	--	--	סיווג לרכוש קבוע
<u>171,456</u>	<u>3,737</u>	<u>20,454</u>	<u>54,666</u>	<u>37,712</u>	<u>32,213</u>	<u>22,674</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
15,801	1,306	586	7,172	2,090	1,890	2,757	תוספות
<u>187,257</u>	<u>5,043</u>	<u>21,040</u>	<u>61,838</u>	<u>39,802</u>	<u>34,103</u>	<u>25,431</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
322,651	27,564	9,073	147,979	13,307	13,150	111,578	<u>עלות מופחתת</u> ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
325,224	28,207	9,309	144,237	14,908	15,022	113,541	ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
	4%	4%	4%	6%-4%	4%	4%-2%	שיעורי הפחת
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. בצפון הנמל מנהלת ומפעילה החברה נכסים בבעלות העירייה. ההשקעות נטו של החברה במתחם (בניכוי החוזרים מהעירייה) משקפות את עלות שיפוץ המבנים המשמשים לבילוי, מסחר והופעות תרבות. החברה גובה דמי שכירות עבור נכסים אלה ומשלמת לעירייה דמי שימוש בגינם.

ג. בחודש מרץ 2022 קיבלה החברה הערכות שווי לנכסי הנדל"ן המשועבדים לצורך הבטחת התחייבויותיה למנורה מבטחים. הערכות שווי אלה נערכו על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלויים ותוקפן ליום 31 בדצמבר 2021. על פי הערכות שווי אלו, שווי משרדי החברה בבניין פלטינום הינו 15.3 מיליון ש"ח, שווי המבנים לשירותי חוף ותחנת תדלוק בכיכר אתרים הינו 274.1 מיליון ש"ח ושווי חניון גן לונדון הינו 34.9 מיליון ש"ח. הערכות השווי התבססו בעיקרן על שיטת היוון הכנסות, תוך שימוש בשיעורי היוון של 6.5%-8%.

בחודש אפריל 2022 קיבלה החברה הערכת שווי מעודכנת למתחם יריד המזרח לצורך בחינת גובה ההתחייבות בגין התמורה העתידית עבור עסקת חפתא. הערכת שווי זו נערכה על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי ותוקפה ליום 31 בדצמבר 2021. בהתבסס על הערכת שווי זו, שווי המבנים ביריד המזרח הינו 206.1 מיליון ש"ח. הערכת השווי התבססה על שיטת היוון ההכנסות תוך שימוש בשיעור היוון של 7.6%. למידע נוסף בדבר ההשקעה ביריד המזרח - ראה באור 14.ב.

ד. במסגרת הפרדת ההחזקות חתמה החברה בשנת 2016 על 10 עסקאות חכירה מול רמ"י ושילמה לרמ"י את הסכומים להם נדרשה. בהתבסס על אופציה שניתנה לחברה בהסכמי החכירה הגישה החברה השגות על שווי דמי החכירה ששולמו ב- 3 מהעסקאות. בהתאם להחלטות השמאי הממשלתי שהתקבלו בשתיים מההשגות הנ"ל, הופחתו דמי החכירה בכ- 14.7 מיליון ש"ח. בשנים 2018 ו-2019 התקבלו החוזרי דמי החכירה הנ"ל מרמ"י בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח וכ- 6.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. יובהר כי המדינה זכאית לקבל מהעירייה 50% מסכום החוזר שיתקבל מרמ"י, ככל שסכום זה יעלה על סך של 8.5 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם להסכם הפרדת ההחזקות.

ה. ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש, לתקופה של 25 שנה, במתחם נמל יפו. המתחם כולל מעגנה, שטח ציבורי ו- 3 מבנים. בהתאם להסכם, התחייבה החברה לשלם לעירייה סך של 30.5 מיליון ש"ח עבור זכויות השימוש באחד המבנים וכן לשפץ את שני המבנים הנותרים במתחם.

במהלך שנת 2020 הוגשה תביעה כנגד החברה להפסקת עבודות השיפוץ של המבנים, בטענה שהיתר הבנייה שניתן לפרוייקט אינו חוקי. עכב כך הופסקו העבודות למספר חודשים. בחודש מאי 2021 חודשו העבודות לאחר תיקון היתר הבנייה שניתן להם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - רכוש קבוע

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מחשוב</u> <u>ציוד משרדי</u> <u>וכלי רכב</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>משרדים</u> <u>בבניין</u> <u>פלטינום</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>משרדים</u> <u>ביריד המזרח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
				<u>עלות</u>
15,632	2,924	12,708	--	יתרה ליום 1 בינואר 2020
3,743	--	--	3,743	סיווג מנדליין להשקעה
<u>2,409</u>	<u>967</u>	<u>66</u>	<u>1,376</u>	תוספות
21,784	3,891	12,774	5,119	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>508</u>	<u>468</u>	<u>--</u>	<u>40</u>	תוספות
22,292	4,359	12,774	5,159	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	
				<u>פחת שנצבר</u>
7,260	1,625	5,635	--	יתרה ליום 1 בינואר 2020
48	--	--	48	סיווג מנדליין להשקעה
<u>1,033</u>	<u>425</u>	<u>418</u>	<u>190</u>	תוספות
8,341	2,050	6,053	238	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>1,148</u>	<u>523</u>	<u>419</u>	<u>206</u>	תוספות
9,489	2,573	6,472	444	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	
				<u>עלות מופחתת</u>
12,803	1,786	6,302	4,715	ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	
13,443	1,841	6,721	4,881	ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
--	1,526	הלוואה לחברה מוחזקת (1)
<u>1,107</u>	<u>1,589</u>	רשות מקרקעי ישראל (2)
1,107	3,115	
=====	=====	

(1) בחודש מרץ חתמה החברה על הסכם הלוואה עם חפ"י, על פיו תעניק החברה לחברה המוחזקת הלוואה עד לסך מצטבר של 6 מיליון ש"ח (לתאריך המאזן הועמדה הלוואה בהיקף של כ- 1.5 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית לפי התקנות לסעיף 3(ז) לפקודת מס הכנסה (שיעור של 2.45% בשנת הדוח). מועד פרעון ההלוואה אינו קבוע מראש. עם זאת, פרעון ההלוואה לא יידרש כל עוד תזרים המזומנים של חפ"י אינו מאפשר זאת.

(2) בשנת 2020 התבקשה החברה על ידי עיריית תל אביב יפו ורמ"י להכשיר מגרש הממוקם בצמוד לנמל יפו כחניון ולהפעיל אותו בתשלום עבור רמ"י (בעלת המגרש). לפי מתווה ההפעלה שנקבע, החברה תממן את עבודות הכשרת החניון ותפעיל אותו לאחר מכן בתשלום. עבור הפעלת החניון, החברה תגבה תקורה שתעמוד על 20% מההכנסות השוטפות מהחניון. ההכנסות השוטפות מהפעלת החניון, לאחר קיזוז עלויות הקמתו, ההחזקה השוטפת והתקורה המגיעה לחברה, יועברו לידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2021 נפתח החניון לפעילות.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
3,198	3,113	חובות פתוחים
<u>702</u>	<u>3</u>	המחאות לפרעון
3,900	3,116	
=====	=====	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
2,156	2,101	מוסדות
2,525	647	הכנסות מראש
1,661	1,997	הטבות פרישה לעובדים והפרשה לחופשה
1,459	1,472	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,675	4,943	הוצאות לשלם
2,909	9,789	צדדים קשורים
1,564	--	הפרשה לתביעות
--	<u>90</u>	אחרים
<u>13,949</u>	<u>21,039</u>	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

<u>31 בדצמבר</u>		שיעור הריבית %	
<u>2020</u>	<u>2021</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		<u>ההרכב:</u>
280,983	271,568	1.83	הלוואה מחברת ביטוח (*)
<u>(15,820)</u>	<u>(16,708)</u>		בניכוי - חלויות שוטפות
265,163	254,860		
=====	=====		
			<u>מועדי פרעון:</u>
15,820	16,708		חלויות שוטפות
16,112	17,016		שנה שניה
16,410	17,331		שנה שלישית
16,714	17,647		שנה רביעית
<u>215,927</u>	<u>202,866</u>		שנה חמישית ואילך
280,983	271,568		
=====	=====		

(*) ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". ההלוואה צמודה למדד ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים. לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות, ראה באורים 15.ב. ו- 15.ג.

באור 14 - התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
23,390	31,999	התחייבות לחפת"א בגין יריד המזרח
<u>30,500</u>	<u>30,500</u>	התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו
53,890	62,499	
<u>(30,500)</u>	<u>(30,500)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
23,390	31,999	
=====	=====	

ב. בחודש ינואר 1973 חתם שר האוצר דאז על צו, לפיו נינתה לחברה הזכות להפקיע את מתחם נמל תל אביב בשטח כולל של כ- 220 דונם. מטרת ההפקעה היתה למסור לגורם אחר את הזכות לקדם ולפתח את המתחם במטרה להשביח אותו ולמצות את הפוטנציאל הגלום בו בשל מיקומו הייחודי. בחודש פברואר 2011, בחסות הצו, חתמה החברה על הסכם לרכישת המקרקעין של החברה לפיתוח תל אביב (להלן - חפת"א) במתחם מגרשי התערוכה הישנה (הנמצא בנמל והמכונה גם "יריד המזרח"), בשטח כולל של 51 דונם, והוא נמסר לידי החברה.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה (המשך)

עם קבלת מתחם חפת"א לידיה החלה החברה בביצוע עבודות פיתוח במקום במטרה להתאימו לייעודו לשמש כמתחם מסחרי ותיירותי מוביל, המשולבת בו פעילות בילוי ותרבות. העבודות כללו פיתוח שטח, חידוש תשתיות, שיפוץ ושיקום מבנים. עלותן הכוללת עד לתאריך המאזן הסתכמה בכ- 114 מיליון ש"ח. בד בבד עם ביצוע העבודות החלה החברה לפעול יחד עם העירייה להכנת פרוגרמה מנחה לתב"ע חדשה.

התשלום הראשון ששולם לחפת"א בגין רכישת המקרקעין עמד על כ- 29 מיליון ש"ח. התשלום השני בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח שולם בחודש יולי 2018. התשלום הסופי עומד לפרעון בשנת 2024.

הדוחות הכספיים כוללים אומדן להתחייבות העתידית לתשלומים אלה בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח לתאריך המאזן, וזאת בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בהסכם, המבוסס על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן שנרכשו מחפת"א ואשר הוערכו על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי בכ- 178.9 מיליון ש"ח. יצויין כי בחודש מרץ 2021 הוגשה טיוטת חוות דעת שנערכה למתחם על ידי שמאי אחר, שהוזמנה במשותף על ידי החברה ומפרק חפת"א במטרה לקבע את סכום התשלום הסופי המגיע למפרק חפת"א ולשלמו כעת. בין 2 חוות הדעת קיימים פערים משמעותיים אשר נבדקים על ידי החברה.

אמ"י החזיקה וניהלה את השטח המערבי של נמל תל אביב. בחודש יוני 2016, עם השלמת רכישת מניות אמ"י על ידי החברה במסגרת הליך הפרדת החזקות (ראה באור 1.ב.), השלימה אתרים הלכה למעשה את מימוש צו ההפקעה והחלה לנהל את מתחם הנמל בשלמותו.

ג. ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש לתקופה של 25 שנה במתחם נמל יפו (ראה באור 8.ה.). בהתאם להסכם התחייבה החברה לשלם לעירייה סך של 30.5 מיליון ש"ח עבור זכויות השימוש באחד המבנים במתחם. ההתחייבות תשולם לעירייה בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם תוספת בין העירייה לרמ"י, במסגרתו יסוכמו התנאים להשלמת העברת הבעלות של מחסן 2 לעירייה. לבקשת החברה הסכימה העירייה לבחון את דחיית מועד התשלום.

באור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

- (1) במסגרת שומת מס רכישה, שהוצאה לחברה בחודש אפריל 2017 עבור רכישת מניות חפ"י, קבע מנהל מיסוי מקרקעין את שווי הרכישה על סך של 300 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ- 29.8 מיליון ש"ח בהסכם הרכישה). בחודש יולי 2021 נחתם הסכם פשרה עם מנהל מיסוי מקרקעין, על פיו שווי המקרקעין לצורך החיוב במס רכישה עודכן לסך של 65 מיליון ש"ח. החברה שילמה את תוספת המס בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח בגין השומה הני"ל.
- (2) רשות המיס הגישה דרישה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח עבור השנים 2018-2021 בטענה לחוב בגין שאיבת מים מליחים לשם קירור מערכות מיזוג אויר במחסני החברה בנמל יפו. במסגרת משא ומתן שנערך עם רשות המיס נחתם הסכם פשרה לפיו שילמה החברה סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח לסילוק הדרישה הני"ל.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים

להבטחת התחייבות החברה לחברת "מנורה מבטחים", רשמה החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מניותיה בחברות המוחזקות אמ"י וחפ"י וכן על כל זכויותיה בנכסי המקרקעין, לרבות הזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים המשועבדים. בנוסף, נרשמו שעבודים שוטפים על כל זכויות החברה על פי הסכמי השכירות לנכסים המשועבדים, לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום נוסף אשר יגיע לחברה מכח הסכמי השכירות. כמו כן, רשמה החברה שעבוד קבוע ושוטף על חשבון הבנק של החברה ותכולתו, כפי שתהיה מעת לעת, וכן על זכויות לקבלת כספים מחברה מוחזקת.

ג. אמות מידה פיננסיות

בקשר להלוואה בסך של כ- 340 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים", התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד ביחסים הבאים:

(1) היחס בין ה- NOI (דמי השכירות והניהול בניכוי הוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים במהלך תקופה של 4 רבעונים עוקבים) לבין הסכומים שנפרעו לשירות החוב באותה התקופה (תשלומי קרן וריבית ההלוואה) לא יפחת מ- 1.1.

(2) ה- LTV (היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכסים המשועבדים בתוספת ערבות העירייה) לא יעלה על 100% ב- 4 השנים הראשונות ולא יעלה על 90% החל מהשנה ה- 5.

נכון לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

באור 16 - הון המניות

<u>31 בדצמבר 2021 ו- 2020</u>		<u>הרכב:</u>
<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
1	1	מניות הכרעה בנות 0.006 ש"ח ע.נ.
10	14	מניות יסוד בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
<u>829,002</u>	<u>1,049,998</u>	מניות רגילות בנות 0.010 ש"ח ע.נ.
829,013	1,050,013	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>מהפעלת מתקנים</u>
5,205	4,084	4,951	מהשכרת חניון גן לונדון
2,936	3,413	3,008	מדמי רשות להפעלת החניון, תחנת דלק והשכרת מחסנים
<u>34,760</u>	<u>17,132</u>	<u>27,866</u>	במרכז התיירות (כיכר אתרים)
42,901	24,629	35,825	מדמי רשות להפעלת מתקנים ברצועת החוף
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת המרינה</u>
4,824	4,687	4,916	מדמי שימוש
2,499	1,371	1,972	מדמי שכירות (ברי רשות ואחרים)
<u>526</u>	<u>449</u>	<u>428</u>	ממכירת חשמל ושונות
7,849	6,507	7,316	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>
7,011	3,661	5,666	מהשכרת מתחם שפך הירקון
<u>25,443</u>	<u>15,960</u>	<u>21,290</u>	מהשכרת מבנים - מגרשי התערוכה הישנה
32,454	19,621	26,956	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת נמל יפו</u>
5,658	3,288	4,784	מהשכרת מבנים
1,201	1,064	1,096	מדמי שימוש
101	6	2	מדמי הרשאה
<u>--</u>	<u>--</u>	<u>193</u>	תקורה מהפעלת חניון
6,960	4,358	6,075	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת מתחם התחנה</u>
1,442	420	3,452	מדמי ניהול
<u>23</u>	<u>--</u>	<u>4</u>	מדמי הרשאה
1,465	420	3,456	
-----	-----	-----	
2,379	1,348	2,450	דמי ניהול מחברות מוחזקות
<u>1,176</u>	<u>2,329</u>	<u>1,674</u>	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות
95,184	59,212	83,752	
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>מהפעלת מתקנים</u>
1,537	1,639	4,777	הוצאות אחזקת מבנים
1,180	212	391	הוצאות פרסום, אירועים ומיתוג
<u>4,744</u>	<u>4,619</u>	<u>4,647</u>	פחת והפחתות
7,461	6,470	9,815	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת המרינה</u>
2,662	2,159	2,068	שכר עבודה ונלוות
2,453	2,356	2,755	הוצאות אחזקה
366	445	442	מיסים עירוניים
334	297	302	דמי חכירה וביטוח
248	55	81	משרדיות, אירועים, פרסום והשתלמויות
100	35	64	שירותים מקצועיים
<u>2,083</u>	<u>2,062</u>	<u>2,090</u>	פחת
8,246	7,409	7,802	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>
3,985	2,512	2,672	שכר עבודה ונלוות
6,840	6,699	9,017	דמי שכירות ואחזקה
503	507	933	מיסים עירוניים
417	369	438	ביטוח
62	64	64	אחזקת רכב ונסיעות
659	348	255	שירותים מקצועיים
1,212	383	590	משרדיות, אירועים, פרסום והשתלמויות
<u>7,414</u>	<u>7,991</u>	<u>7,758</u>	פחת
21,092	18,873	21,727	
-----	-----	-----	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - עלות ההכנסות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>מהפעלת נמל יפו</u>
3,262	3,298	3,215	שכר עבודה ונלוות
5,839	4,258	9,381	אחזקה ודמי שכירות
1,089	429	306	מיסים עירוניים
251	261	239	ביטוח
118	157	261	שירותים מקצועיים
882	219	404	משרדיות, ארועים, פרסום והשתלמות
1,238	1,279	1,306	פחת
<u>(5,641)</u>	<u>(5,598)</u>	<u>(5,598)</u>	בניכוי - השתתפות העיריה בהוצאות אחזקה
7,038	4,303	9,514	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת מתחם התחנה</u>
477	227	911	שכר עבודה ונלוות
527	483	1,347	הוצאות אחזקה
125	91	69	מיסים עירוניים
340	41	433	פרסום אירועים ומיתוג
1	25	207	שירותים מקצועיים
<u>(299)</u>	<u>(299)</u>	<u>(299)</u>	בניכוי - השתתפות העיריה בהוצאות אחזקה
1,171	568	2,668	
-----	-----	-----	
45,008	37,623	51,526	
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
7,625	6,801	6,785	שכר עבודה ונלוות
1,229	1,268	1,304	שירותים מקצועיים
944	988	1,022	אחזקה וצרכי משרד
195	251	243	מיסים עירוניים
182	121	135	פרסום
743	216	584	כבודים, רווחה, מתנות והשתלמויות
513	434	449	אחזקת רכב ונסיעות
293	282	329	ביטוח
696	1,033	1,148	פחת ציוד ומשרדים
165	22	72	אחרות
<u>(35)</u>	<u>(25)</u>	<u>(52)</u>	בניכוי - השתתפות אחרים בהוצאות
12,550	11,391	12,019	
=====	=====	=====	

באור 20 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,428	(151)	1,947	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים, נטו
622	506	517	ריבית ודיבידנד מפקדונות ומבטוחות סחירות
(6,813)	(3,687)	(11,947)	בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים
(3,242)	6,840	(5,838)	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת (*)
--	--	209	בגין הלוואות ויתרות חובה של חברה מוחזקת
(214)	(22)	(367)	ריבית למוסדות
<u>(16)</u>	<u>(404)</u>	<u>(359)</u>	אחרות, נטו
(8,235)	3,082	(15,838)	
=====	=====	=====	

(*) ראה באור 7.ד.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
4	--	--	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
(1,500)	(64)	--	הפרשה בגין תביעות
--	--	10	אחרות
<u>(1,496)</u>	<u>(64)</u>	<u>10</u>	
=====	=====	=====	

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

על החברה חלו עד לתום שנת 2007 הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים). על פי חוק התיאומים נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק התיאומים, המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסויימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2021 הינו 23%.

ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2014.

בחודש יולי 2021 הוציאה רשות המיסים לחברה שומות מס לשנים 2021-2015, על פיהן נדרשת החברה לתשלום תוספת מס בסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח (סכום הקרן). עיקר החיוב בשומה מתייחס להכרה בהוצאות ריבית על ההלוואה שלקחה החברה וכן לגבי הכרה בהוצאות הפחת בגין רכישת המקרקעין ביריד המזרח בנמל ת"א (עסקת חפת"א). החברה הגישה השגה על שומות אלו. להערכת היועצים המשפטיים של החברה הסיכויים לביטול השומות הנ"ל עולים על 50%. בדוחות הכספיים לא נכללת הפרשה בגין שומות המס הנ"ל.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)
ד. הרכב מיסים על ההכנסה :

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,973	1,358	1,111	מיסים שוטפים
(61)	112	932	מיסים נדחים
<u>(266)</u>	<u>(16)</u>	<u>--</u>	מיסים בגין שנים קודמות
6,646	1,454	2,043	
=====	=====	=====	

ה. מיסים נדחים :

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	<u>ההרכב</u>
(1,857)	(2,005)	בגין רכוש קבוע
1,480	988	בגין הכנסות מראש
<u>700</u>	<u>408</u>	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
323	(609)	נכסים (התחייבויות) מיסים נדחים
=====	=====	

להלן התנועה במיסים הנדחים :

<u>אלפי ש"ח</u>	
435	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>(112)</u>	זקיפה לדוח רווח והפסד
323	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>(932)</u>	זקיפה לדוח רווח והפסד
(609)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>חייבים ויתרות חובה</u>
18,493	13,697	עיריית ת"א
=====	=====	
8,274	6,425	חברה מוחזקת - אמ"י
=====	=====	
7,441	7,161	חברה מוחזקת - חפ"י
=====	=====	
		<u>הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
--	1,526	הלוואה לחברה מוחזקת - חפ"י
=====	=====	
		<u>זכאים ויתרות זכות</u>
2,909	9,789	עיריית ת"א
=====	=====	
		<u>התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה</u>
30,500	30,500	התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו
=====	=====	

ב. עסקאות

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,176	2,329	1,674	<u>הכנסות</u>
=====	=====	=====	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות לעירייה
400	1,031	1,021	הכנסות מהשכרת מתחם שפך הירקון
=====	=====	=====	
2,379	1,348	2,450	דמי ניהול מחברות מוחזקות
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>עלות ההכנסות</u>
3,109	2,638	7,603	דמי שכירות ואחזקת מבנים
=====	=====	=====	
2,083	1,472	1,750	מיסים עירוניים
=====	=====	=====	
(3,540)	(2,512)	(2,690)	השתתפות אמ"י בהוצאות שכר ונלוות
=====	=====	=====	
(5,641)	(5,598)	(5,598)	השתתפות העיריה בהוצאות אחזקת נמל יפו
=====	=====	=====	
(299)	(299)	(299)	השתתפות העיריה בהוצאות אחזקת מתחם התחנה
=====	=====	=====	
			<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
195	251	243	מיסים עירוניים
=====	=====	=====	
(3,813)	(2,269)	(2,601)	השתתפות חפ"י בהוצאות שכר ונלוות
=====	=====	=====	
--	--	209	<u>הכנסות מימון</u>
=====	=====	=====	בגין הלוואות ויתרות חובה של חפ"י

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי.

ג. סיכון בגין שיעור ריבית

סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי, כתוצאה משינויים בשיעור ריבית שוק. סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית בחברה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו ממוסדות פיננסיים, הנושאות ריבית בשיעור קבוע (ראה באור 13).

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים בסעיפי ההון החוזר של החברה תואם או קרוב לערך הפנקסני שלהם. השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערך הפנקסני מכיוון שהתחייבויות אלה נמדדות בשווי הוגן או שהן נושאות ריבית בשיעור קרוב לריבית השוק.