



**אתריס בחוף תל אביב חברה לפתוח אתרי
תיירות בת"א יפו בע"מ**

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-30	באורים לדוחות הכספיים



פריידקס ושות'
FREIDKES & CO. CPA

Member of:
INTEGRA INTERNATIONAL®
Your Global Advantage

ARIE BIGER, CPA
NOAM AMIR, CPA
ROBY ALMOG, CPA
LIOR STINUS, CPA
EDNA SHMUELI, CPA
BARY OREN, M.B.A, CPA

SHARONA LUPOVITZ, CPA
ELI ENGEL, M.B.A, CPA
YAFIT MIZRACHI - ITZHAK, CPA
IAN ARINZON, CPA
RONI RACHMANI, CPA
ALEX ROSENBERG, CPA
AMIT DANINO, CPA

NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder
ORIEL LAHAV, CPA, Founder
ARIE HANNAN, CPA
HAIM OREN, CPA

ר"ח אריה ביגר,
ר"ח נעם עמיר,
ר"ח רובי אלמוג,
ר"ח ליאור סטינוס,
ר"ח עדנה שמואלי,
ר"ח ברי אורן, M.B.A

ר"ח שרונה לופוביץ',
ר"ח אלי אנגל, M.B.A
ר"ח יפית מזרחי-יצחק,
ר"ח יאן ארינזון,
ר"ח רוני רחמני,
ר"ח אלכס רונברג,
ר"ח עמית דנינו,

ר"ח נחום פריידקס,
ר"ח אוריאל להב, מייסד
ר"ח אריה חנן,
ר"ח חיים אורן,

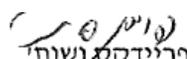
**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
אתרים בחוף תל אביב חברה לפתוח אתרי
תיירות בת"א יפו בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של אתרים בחוף תל אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ואת דוח רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלת החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 29 במאי 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלת 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 מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


פריידקס ושות',
רואי - חשבון

תל-אביב, י"ד אייר תשפ"ד
22 במאי 2024

פריידקס ושות' רואי חשבון | FREIDKES & CO. CPA

רח' קרליבך 10, ת.ד. 20034 ת"א 6120001 | 6120001 Israel | 10 Carlebach St. P.O.B 20034 Tel-Aviv 6120001
Tel: 03-6242977 | Fax: 03-7604646 | mail@frcpa.co.il | www.freidkes.co.il

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
25,448	19,685	3	מזומנים ושווי מזומנים
25,139	26,560	4	ניירות ערך סחירים
2,989	4,394	5	לקוחות
39,130	36,821	6	חייבים ויתרות חובה
<u>92,706</u>	<u>87,460</u>		
			נכסים לא שוטפים
234,032	239,413	7	השקעות בחברות מוחזקות
356,136	424,135	8	נדל"ן להשקעה
12,068	11,731	9	רכוש קבוע
9,162	19,541	10	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>611,398</u>	<u>694,820</u>		
<u>704,104</u>	<u>782,280</u>		
			התחייבויות שוטפות
17,699	18,615		חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
30,500	149,220	11	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
10,387	8,988	12	ספקים ונותני שירותים
14,381	24,735	13	זכאים ויתרות זכות
<u>72,967</u>	<u>201,558</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
250,895	240,722	14	הלוואות ממוסדות פיננסיים
3,368	3,061		הכנסות מראש לזמן ארוך
51,421	-	11	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
28,178	23,620	'ד7	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
774	14,197	'ו21	מסים נדחים
<u>334,636</u>	<u>281,600</u>		
<u>296,501</u>	<u>299,122</u>	16	הון עצמי
<u>704,104</u>	<u>782,280</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים





עדו ליכטנשטיין
 סמנכ"ל כספים

ירון קליין
 מנכ"ל

נתן וולוד
 יו"ר לשיבת
 דירקטוריון

22 במאי 2024
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
83,752	104,646	103,435	17	הכנסות עלות
51,526	51,524	60,917	18	ההכנסות רווח גולמי
32,226	53,122	42,518		הוצאות הנהלה
12,019	12,659	13,651	19	וכלליות רווח מפעולות רגילות
20,207	40,463	28,867		הוצאות מימון, נטו
15,838	20,989	6,166	20	הכנסות אחרות
10	4	-		רווח לפני מיסים על ההכנסה
4,379	19,478	22,701		מיסים על ההכנסה
2,043	7,313	25,461	21	רווח (הפסד) לאחר מיסים על הכנסה
2,336	12,165	(2,760)		חלק החברה ברווחי חברות כלולות
5,487	7,280	5,385		רווח השנה
7,823	19,445	2,625		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת</u> <u>רווח</u>	<u>קרנות</u> <u>הון</u>	<u>הון המניות</u>	
	אלפי ש"ח			
				לשנה שהסתיימה ביום 31
				בדצמבר 2023
296,501	264,527	8,817	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(4)	-	(4)	-	העברה לקרן הון בגין חברה
2,625	2,625	-	-	מוחזקת
<u>299,122</u>	<u>267,152</u>	<u>8,813</u>	<u>23,157</u>	רווח השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
				לשנה שהסתיימה ביום 31
				בדצמבר 2022
276,219	245,082	7,980	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2022
837	-	837	-	העברה לקרן הון בגין חברה
19,445	19,445	-	-	מוחזקת
<u>296,501</u>	<u>264,527</u>	<u>8,817</u>	<u>23,157</u>	רווח השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				לשנה שהסתיימה ביום 31
				בדצמבר 2021
267,482	237,260	7,065	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2021
915	-	915	-	העברה לקרן הון בגין חברה
7,823	7,823	-	-	מוחזקת
<u>276,220</u>	<u>245,083</u>	<u>7,980</u>	<u>23,157</u>	רווח השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
7,823	19,445	2,625	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח השנה
35,774	20,284	37,677	התאמות הדרושות להצגת תזרימי
43,597	39,729	40,302	המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(5,127)	(30,836)	(19,904)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,100)	-	-	השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(1,500)	(6,500)	(10,075)	השקעה בחברות מוחזקות
672	533	62	מתן הלוואות לחברה מוחזקת, נטו
			תמורה מממוש ניירות ערך סחירים,
			נטו
(8,055)	(36,803)	(29,917)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
			השקעה
(16,202)	(17,247)	(16,148)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(16,202)	(17,247)	(16,148)	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים
19,340	(14,321)	(5,763)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי
20,429	39,769	25,448	מזומנים
39,769	25,448	19,685	יתרת מזומנים ושווי מזומנים
			לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
			השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
16,949	17,508	19,541	פחת והפחתות
(1,947)	2,642	(1,483)	הפסד (רווח) מניירות ערך
932	165	13,423	סחירים
			מיסים נדחים, נטו
6,787	14,273	6,891	שערוך הלוואה במוסדות פיננסיים
5,838	(212)	(4,558)	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
(5,487)	(7,280)	(5,385)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(26)	(118)	(261)	שערוך הלוואה לחברה מוחזקת
<u>23,046</u>	<u>26,978</u>	<u>28,168</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
117	(702)	(1,405)	ירידה (עליה) בלקוחות
4,466	(6,322)	2,266	ירידה (עליה) בחייבים
(784)	7,271	(1,399)	ויתרות חובה
			עליה (ירידה) בספקים
8,929	(6,941)	10,047	עליה (ירידה) בזכאים
<u>12,728</u>	<u>(6,694)</u>	<u>9,509</u>	אחרים ויתרות זכות
<u>35,774</u>	<u>20,284</u>	<u>37,677</u>	
			פעולות שלא במזומן - נספח ב
8,609	19,422	60,579	עדכון התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. אתרים בחוף תל אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בשנת 1971.

מספרה הרשום של החברה ברשם החברות הינו: 520028721.

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 שהוחזקו על ידי מדינת ישראל 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.

למיון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של 338 מיליוני שקלים לתקופה של 20 שנה. לצורך הבטחת הלוואה 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. מלחמת חרבות ברזל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

בעקבות האטה בפעילות העיסוק והכלכלית במתחמים בהם פועלת החברה וירידה בפדיונות השוכרים החליטה החברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 26 בדצמבר 2023 על מתווה הנחות לשוכרים כדלקמן :

- בגין חודשים אוקטובר – נובמבר ניתנה הנחה ממוצעת של 75% מדמי השכירות.
- בגין חודש דצמבר ניתנה הנחה ממוצעת של 25% מדמי השכירות (לשוכרים מסויימים ניתנה הנחה של 75% גם בגין חודש דצמבר).
- היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 13.5 מליוני ש"ח בשנת הדוח.
- החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה. בשלב זה ההנהלה לא צופה השלכות מהותיות על פעילות החברה.

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 2004. 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 שינוי האומדן.
- 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 התוצאות אלה להיות שונות מהערכות.

- 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 הוגן 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 חושבה בשנים קודמות בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מחפת"א (ראה באור 14.ב.1). 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 הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים, נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות 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. בשנת הדוח ההתחייבות נרשמה בהתאם להסכמות המתגבשות בין הצדדים.

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.

ז. נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (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 בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה.
 נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת

ערך שנצברו.

נדליין להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 2%-6%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם לאחר יחוס 1/3 מעלות הרכישה לקרקע.

דמי חכירה ששולמו למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים).

נדליין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך המאזני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ח. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה 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
6 - 33	מיחשוב וציוד משרדי

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 המאזני במועד הגריעה, ונזקף לדוח רווח והפסד.

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר ארועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך המאזני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך המאזני 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 האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה המוחזקת. בכל סוף תקופת הדוח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה 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 המאזני. 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 המתייחסים. 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.

(2) הטבות לעובדים לאחר פרישה

החברה מפקידה באופן תדיר לתוכניות פיננסיות עבור עובדיה, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שרותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

יא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מארוע 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 על בסיס מצטבר על פני תקופת השכירות.
- (2) הכנסות מדמי ניהול לפרוייקטים (תקורה) נזקפות על בסיס מצטבר, בהתאם לקצב התקדמות הפרוייקטים.
- (3) הכנסות ממתן שרותים (לרבות שרותי ניהול) מוכרות על בסיס מצטבר בתקופות הדיווח בהן סופקו השרותים.

יג. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות 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 לתום תקופת הדווח, 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 לתום תקופת הדווח.

בסיום תקופת הדווח 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.
 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.

ד. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי
 כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 עלה מדד המחירים
 לצרכן בשיעור של 2.96% (שנת 2022 - עליה בשיעור של 5.26%).

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,778	952
23,670	18,733
<u>25,448</u>	<u>19,685</u>

מזומנים בבנק
 פקדונות לזמן קצר

באור 4 - ניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
11,521	11,801
5,784	6,476
7,834	8,283
<u>25,139</u>	<u>26,560</u>

אגרות חוב
 מניות
 קרנות כספיות

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,395	3,876
594	518
<u>2,989</u>	<u>4,394</u>

חובות פתוחים והכנסות
 לקבל
 המחאות לגביה וחברות
 כרטיסי אשראי

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
19,579	15,456	צדדים קשורים
15,825	18,691	חייבים בגין פרויקטים
2,447	-	עיריית תל אביב*
967	2,265	מוסדות
210	187	הוצאות מראש
102	222	הלוואות לעובדים
		אחרים
<u>39,130</u>	<u>36,821</u>	

* החברה חתמה על הסכם מסגרת עם עיריית תל אביב לפיו החברה עוסקת בביצוע פרויקטים הנדסיים ועבודות תשתית עבור העירייה, בכפוף לאישור העירייה לביצוע כל פרויקט ופרוייקט ותקציבו. בגין שרותיה תקבל החברה עמלה כוללת בשיעור 4% מחלקה של העירייה בפרוייקט בהתאם לקצב ביצוע הפרוייקט על ידי החברה. לחברה צבר פרויקטים של כ- 470 מיליוני ש"ח. נכון ליום הדוח ביצעה החברה פעילות של כ- 325 מיליוני ש"ח מתוכם.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

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

ב. ההרכב :

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
175,213	175,213	<u>אמ"י</u>
22,099	30,619	עלות המניות
6,109	6,105	רווחים שנצברו
<u>203,421</u>	<u>211,937</u>	קרן הון
45,431	45,431	<u>חפ"י</u>
3,887	3,887	עלות המניות
(18,707)	(21,842)	מס רכישה
<u>30,611</u>	<u>27,476</u>	הפסדים שנצברו
<u>234,032</u>	<u>239,413</u>	

ג. להלן תנועה בהשקעות בשנת הדוח:

<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u> אלפי ש"ח	<u>אמ"י</u>	
234,032	30,611	203,421	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,385	(3,135)	8,520	חלק החברה ברווחים (הפסדים)
(4)	-	(4)	חלק החברה בשינויים בקרן הון
<u>239,413</u>	<u>27,476</u>	<u>211,937</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ד. במסגרת הסכם החברה עם המדינה לרכישת 50% מהון המניות של חפ"י סוכם כי תבצע התאמת תמורה עתידית בגין שווי מניות חפ"י. נקבע כי בתום 10 שנים מיום חתימת ההסכם (להלן - המועד הקובע) יהיה על החברה להעביר תשלום נוסף למדינה בגין הכנסותיה מנכסים המוחכרים 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 2022 ו- 2023 השווי ההוגן של ההתחייבות המותנית הוערך בכ- 28,178 אלפי ש"ח וכ- 23,620 אלפי ש"ח, בהתאמה. הקיטון בשווי ההוגן בסך של כ- 4,558 אלפי ש"ח נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות 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.

באורים לדוחות הכספיים

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה

סה"כ	נמל יפו	צפון הנמל	יריד המזרח אלפי ש"ח	מבנים ומתקנים מרינה	חניון גן לונדון	מבנים לשירותי חוף וכיכר אתרים	
559,695	57,062	30,229	232,570	55,270	47,333	137,231	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2023
86,248	13,168	402	69,211	1,831	119	1,517	רכישות השנה
<u>645,943</u>	<u>70,230</u>	<u>30,631</u>	<u>301,781</u>	<u>57,101</u>	<u>47,452</u>	<u>138,748</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
203,559	6,397	21,650	69,354	41,932	35,995	28,231	פחת שנצבר
18,249	2,492	622	8,146	2,261	1,895	2,833	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2023
<u>221,808</u>	<u>8,889</u>	<u>22,272</u>	<u>77,500</u>	<u>44,193</u>	<u>37,890</u>	<u>31,064</u>	פחת השנה
<u>424,135</u>	<u>61,341</u>	<u>8,359</u>	<u>224,281</u>	<u>12,908</u>	<u>9,562</u>	<u>107,684</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
356,136	50,666	8,579	163,215	13,338	11,339	108,999	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

שליש מעלות נדל"ן להשקעה שנרכש ע"י החברה מיוחס לקרקע ואינו מופחת.

- ב. בצפון הנמל מנהלת ומפעילה החברה נכסים בבעלות העירייה. ההשקעות נטו של החברה במתחם (בניכוי החזרים 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 אפריל 2024 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 2023. על פי הערכות שווי אלו, שווי משרדי החברה בבניין פלטינום הינו 18.7 מיליון ש"ח, שווי המבנים לשירותי חוף ותחנת תדלוק בכיכר אתרים הינו 306.15 מיליון ש"ח ושווי חניון גן לונדון הינו 30.8 מיליון ש"ח. הערכות השווי התבססו בעיקרן על שיטת היוון הכנסות, תוך שימוש בשיעורי היוון של 6.5%-8%. להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים המשועבדים לתאריך חתימת הדוחות הכספיים.
- בחודש אפריל 2024 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 2023. בהתבסס על הערכת שווי זו, שווי המבנים ביריד המזרח הינו 233 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 11.ב.
- סך הערכות השווי שקיבלה החברה הינו 588 מיליון ש"ח, לעומת עלות המופחתת בדוחות הכספיים של 340 מיליון ש"ח.
- ד. במסגרת הפרדת החזקות 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 2019 ו-2018 התקבלו החזרי דמי החכירה הנ"ל מרמ"י בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח וכ-6.8 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 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 הנוותרים במתחם. שיפוץ שני המבנים הסתיים בחודש מאי 2023 והתקבלו טופסי 4.

באור 9 - רכוש קבוע

סה"כ	מחשוב ציוד משרדי וכלי רכב	אלפי ש"ח		משרדים ביריד המזרח	
		משרדים בבנין פלטינום			
22,763	4,830	12,774		5,159	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2023
955	948	7		-	רכישות השנה
<u>23,718</u>	<u>5,778</u>	<u>12,781</u>		<u>5,159</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
10,695	3,154	6,891		650	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר 2023
1,292	667	419		206	פחת השנה
<u>11,987</u>	<u>3,821</u>	<u>7,310</u>		<u>856</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>11,731</u>	<u>1,957</u>	<u>5,471</u>		<u>4,303</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
<u>12,068</u>	<u>1,676</u>	<u>5,883</u>		<u>4,509</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

שליש מעלות משרדים שנרכשו מיוחס לקרקע ואינו מופחת.

באור 10 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,143	18,479	הלוואה לחברה מוחזקת (1)
1,019	1,062	רשות מקרקעי ישראל (2)
<u>9,162</u>	<u>19,541</u>	

(1) בשנת 2021 החברה חתמה על הסכם הלוואה עם חפ"י, על פיו תעניק החברה לחפ"י הלוואה עד לסך מצטבר של 6 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2022 הגיעו הצדדים להסכם על הגדלת מסגרת האשראי לסך של 8.5 מיליון ש"ח (עד ליום 31.12.22 הועמדה הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח). בחודש אוקטובר 2023 הועמדה הלוואה נוספת על ידי החברה לחפ"י בסך 8.5 מיליון ש"ח באותם התנאים של ההלוואות הקודמות. ההלוואות נושאות ריבית לפי התקנות לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (שיעור ריבית של 2.9% 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 - התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
-	118,720	התחייבות בגין רכישת נדל"ן
30,500	30,500	התחייבות לעיריית תל אביב בגין זכויות שימוש
30,500	149,220	בנמל יפו

ב. בחודש ינואר 1973 חתם שר האוצר דאז על צו, לפיו ניתנה לחברה הזכות להפקיע את מתחם נמל תל אביב בשטח כולל של כ- 220 דונם. מטרת ההפקעה הייתה 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. 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- 118 מיליון ש"ח. בד בבד עם ביצוע העבודות החלה החברה לפעול יחד עם העירייה להכנת פרוגרמה מנחה לתבי"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 112 מיליון ש"ח (בתוספת מס רכישה), וזאת בהתאם להסכמות המתגבשות בדיונים בין החברה, העירייה ומפרק חפת"א.

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 ההחזקות (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 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 לדחות את מועד התשלום. לאחר תאריך הדוח הכספי פנתה העירייה לחברה בדרישת תשלום החוב כולל הצמדה וריבית. החברה נמצאת בדין ודברים עם העירייה הן לגבי סכום החוב והן לגבי מועד תשלומו.

באור 12 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
10,386	8,599
1	389
<u>10,387</u>	<u>8,988</u>

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,038	9,222
766	3,081
2,172	2,802
1,787	972
2,264	1,708
6,238	6,921
116	29
<u>14,381</u>	<u>24,735</u>

מוסדות
הכנסות מראש לזמן קצר
הפרשה לחופשה ומחלה
עובדים ומוסדות בגין
שכר
הוצאות לשלם
צדדים קשורים
אחרים

באור 14 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
268,594	259,337
(17,699)	(18,615)
<u>250,895</u>	<u>240,722</u>

שיעור
הריבית
%

1.83 הלוואה מחברת ביטוח (*)
בניכוי חלויות שוטפות

ב. מועדי פרעון:

17,699	18,615
18,026	18,959
18,360	19,309
18,699	19,666
185,810	182,788
<u>268,594</u>	<u>259,337</u>

חלויות שוטפות
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך

(*) ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית בשיעור 1.83% ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים. לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות, ראה באורים 15.א. ו-15.ב.

באור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. 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.

ב. אמות מידה פיננסיות

להבטחת הלוואה בסך של כ- 340 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים" בשנת 2016, 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 לתום תקופת הדו"ח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל

ג. התחייבויות תלויות

1. כנגד החברה הוגשה תביעה למתן סעד הצהרתי המורה לחברה להשלים ולתקן על חשבונה את סירת הדיג של התובע ולהחזירה למצב קודם פיננייה מהמספנה לחניון ציבורי. עבודות התיקון הוערכו ב- 739 אלפי ש"ח. החברה גישה תביעה שכנגד וכתב הגנה במסגרתו דחתה את טענות התובעים. בדיון מיום 25.2.24 הורה בית המשפט בין היתר כי התובע יגיש כתב תביעה מתוקן. בשלב זה, טרם הוגש כתב תביעה מתוקן. להערכת יועציה המשפטיים של החברה יותר סביר שהתביעה תדחה ולכן לא בוצעה הפרשה בגינה.

2. כנגד החברה הוגשה תביעה בסך 200 אלפי ש"ח וסעדים נוספים בטענה להפרת זכויות יוצרים בלוגו "נמל יפו". ביום 28.2.24 הגישה החברה כתב הגנה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

באור 16 - הון מניות

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>מספר המניות</u>	
1	1
10	14
829,002	1,049,998
<u>829,013</u>	<u>1,050,013</u>

מניות הכרעה בנות 0.006 ש"ח ע.נ.
 מניות יסוד בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
 מניות רגילות בנות 0.010 ש"ח ע.נ.

באור 17 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			מהפעלת מתקנים
4,951	5,583	5,047	מהשכרת חניון גן לונדון
			מדמי רשות להפעלת החניון, תחנת דלק
3,008	1,594	1,622	והשכרת מחסנים במרכז התיירות (כיכר אתרים)
27,866	38,869	36,691	מדמי רשות להפעלת מתקנים ברצועת החוף
<u>35,825</u>	<u>46,046</u>	<u>43,360</u>	
			מהפעלת המרינה
4,916	5,004	5,197	מדמי שימוש
1,972	2,682	2,821	מדמי שכירות (ברי רשות ואחרים)
428	442	508	ממכירת חשמל ושונות
<u>7,316</u>	<u>8,128</u>	<u>8,526</u>	
			מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל
5,666	6,528	6,135	הכנסות מהשכרת מתחם שפך הירקון
21,290	25,635	26,220	הכנסות מהשכרת מבנים - מגרשי התערוכה הישנה
<u>26,956</u>	<u>32,163</u>	<u>32,355</u>	
			מהפעלת נמל יפו
4,784	5,259	5,692	הכנסות משכ"ד וחשמל
1,096	1,165	1,150	הכנסות מעגנה
2	26	85	הכנסות מדמי הרשאה
193	633	508	תקורה מהפעלת חניון
<u>6,075</u>	<u>7,083</u>	<u>7,435</u>	
			מהפעלת מתחם התחנה
3,451	4,927	4,684	מדמי ניהול
5	35	5	מדמי הרשאה
<u>3,456</u>	<u>4,962</u>	<u>4,689</u>	
2,450	2,910	2,606	דמי ניהול מחברות מוחזקות
1,674	3,354	4,464	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות
<u>83,752</u>	<u>104,646</u>	<u>103,435</u>	

באור 18 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>מהפעלת מתקנים</u>
4,777	3,496	4,473	דמי שכירות ואחזקה
391	827	845	פרסום, ארועים ושיווק
4,647	4,692	4,729	פחת והפחתות
<u>9,815</u>	<u>9,015</u>	<u>10,047</u>	
			<u>מהפעלת המרינה</u>
2,068	2,129	2,354	שכר עבודה ונלוות
2,755	2,774	2,731	הוצאות אחזקה
442	379	415	מיסים עירוניים
302	328	367	דמי חכירה וביטוח
81	153	104	פרסום, ארועים ושיווק
64	49	86	יעוץ מקצועי
2,090	2,130	2,261	פחת
<u>7,802</u>	<u>7,942</u>	<u>8,318</u>	
			<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>
2,672	2,940	3,764	שכר עבודה ונלוות
9,017	8,174	8,980	דמי שכירות ואחזקה
933	626	1,195	מיסים עירוניים
438	415	527	ביטוח
64	68	54	אחזקת רכב ונסיעות
255	214	289	שרותים מקצועיים
588	1,006	2,110	פרסום, ארועים ושיווק
7,760	8,126	8,768	פחת
<u>21,727</u>	<u>21,569</u>	<u>25,687</u>	
			<u>מהפעלת נמל יפו</u>
3,215	3,752	4,795	שכר עבודה ונלוות
9,381	7,054	7,406	הוצאות אחזקה
306	601	1,169	מיסים עירוניים
239	289	395	ביטוח
261	256	288	שרותים מקצועיים
404	1,086	2,311	פרסום, ארועים ושיווק
1,306	1,354	2,492	פחת
(5,598)	(5,598)	(5,598)	בניכוי - השתתפות העירייה בהוצאות
<u>9,514</u>	<u>8,794</u>	<u>13,258</u>	
			<u>מהפעלת מתחם התחנה</u>
911	1,467	1,383	שכר ונלוות
1,347	1,827	1,496	הוצאות אחזקה
69	108	90	מיסים עירוניים
433	1,003	754	פרסום, ארועים ושיווק
207	98	183	שרותים מקצועיים
(299)	(299)	(299)	בניכוי - השתתפות העירייה בהוצאות
<u>2,668</u>	<u>4,204</u>	<u>3,607</u>	
<u>51,526</u>	<u>51,524</u>	<u>60,917</u>	

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
6,785	7,109	8,083	שכר עבודה ונלוות
1,304	1,291	1,004	שרותים מקצועיים
1,022	951	1,329	אחזקה וצרכי משרד
243	255	251	מיסים עירוניים
135	75	69	פרסום
584	876	732	כבודים, רווחה, מתנות והשתלמויות
449	501	548	אחזקת רכב ונסיעות
329	260	415	ביטוח
1,147	1,206	1,292	פחת וציוד משרדים
73	203	-	אחרות
(52)	(68)	(72)	בניכוי - השתתפות אחרים בהוצאות
<u>12,019</u>	<u>12,659</u>	<u>13,651</u>	

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,947	(2,642)	1,488	הוצאות מימון, נטו
517	597	1,216	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים, נטו
(11,947)	(19,358)	(14,049)	ריבית ודיבידנד מפקדונות וניירות ערך סחירים
(5,838)	212	4,558	ריבית והצמדה הלוואות לזמן ארוך
209	248	407	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת (*)
(367)	370	288	בגין הלוואות ויתרות חובה של חברה מוחזקת
(359)	(416)	(74)	בגין מוסדות
<u>(15,838)</u>	<u>(20,989)</u>	<u>(6,166)</u>	אחרות, נטו

(*) ראה באור 7.ד.

באור 21 - 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 הינו 23%.
- ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2014.
- ד. בחודש אוגוסט 2022 הוצאו לחברה צווים מכח סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה לשנים 2015-2019, על פיהן נדרשת החברה לתשלום תוספת מס בסך של כ- 10.9 מיליון ש"ח (סכום הקרן). בחודש ינואר 2023 הוציא פקיד השומה לחברה שומות לפי מיטב השפיטה לשנים 2020-2021, לתשלום תוספת בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח (סכום הקרן). עיקר החיובים בשומות מתייחס להכרה בהוצאות ריבית על ההלוואה שלקחה החברה למימון רכישת חפ"י ואמ"י (ראה באור 1.1.ב.) וכן לגבי הכרה בהוצאות הפחת בגין רכישת המקרקעין ביריד המזרח בנמל ת"א (עסקת חפת"א) ובגין חכירת נכסי מקרקעין מרמ"י ברצועת החוף. החברה הגישה ערעור על הצווים שהוצאו לה והשיגה על השומות לפי מיטב השפיטה. יועציה המשפטיים של החברה מקיימים מגעים מתקדמים עם שלטונות המס במטרה להגיע לפשרה מוסכמת. בדוחות הכספיים נכללת הפרשה בסך של 10 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה בגין שומות המס הנ"ל בהתבסס על עקרונות הפשרה המסתמנת. (שנה קודמת נכללה הפרשה בסך 2.2 מיליון ש"ח), בנוסף נכללה השנה הוצאת מיסים בגין עדכון התחייבות למיסים נדחים ברוח הפשרה המסתמנת בסכום של כ- 13 מיליון ש"ח, סך השפעת הפשרה המסתמנת שנכללה השנה, התבטאה בהוצאות מס של כ- 21 מיליון ש"ח.

ה. הרכב מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,111	4,906	4,239
932	165	13,422
-	2,242	7,800
<u>2,043</u>	<u>7,313</u>	<u>25,461</u>

מיסים שוטפים
מיסים נדחים (ראה סעיף ד' לעיל)
מיסים בגין שנים קודמות (ראה סעיף ד'
לעיל)

ו. מיסים נדחים:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,155	14,748
(951)	-
(430)	(551)
<u>774</u>	<u>14,197</u>

ההרכב:

בגין רכוש קבוע (ראה סעיף ד' לעיל)
בגין הכנסות מראש
בגין התחייבויות להפרשות סוציאליות

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
21,722	24,588	<u>חייבים ויתרות חובה</u>
7,115	6,058	עיריית ת"א
6,567	6,875	חברה מוחזקת - אמ"י
		חברה מוחזקת - חפ"י
8,144	15,104	<u>הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
		הלוואות לחברה מוחזקת - חפ"י
6,238	6,921	<u>זכאים ויתרות זכות</u>
		עיריית ת"א
30,500	30,500	<u>התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה</u>
		התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש
		בנמל יפו

ב. עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,674	3,354	4,464	<u>הכנסות</u>
1,021	-	-	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות לעירייה
2,450	2,910	2,606	הכנסות מהשכרת מתחם שפך הירקון
			דמי ניהול מחברה מוחזקת
7,603	4,877	6,471	<u>עלות ההכנסות</u>
1,750	1,714	1,409	דמי שכירות ואחזקת מבנים
(2,690)	(1,941)	(3,681)	מיסים עירוניים
(5,598)	(5,598)	(5,598)	השתתפות אמ"י בהוצאות שכר ונלוות
(299)	(299)	(299)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת נמל יפו
			השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת מתחם התחנה
(243)	(255)	(249)	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
(2,601)	(2,678)	(2,802)	מיסים עירוניים
			השתתפות חפ"י בהוצאות שכר ונלוות
209	248	407	<u>הכנסות מימון</u>
			בגין הלוואות ויתרות חובה של חפ"י

באור 23 - 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. החברה בוחנת אופן שוטף את יתרת החייבים ומבצעת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים.

ג. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסתה נטו של החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים.

סיכון מחיר שוק

השקעות מוצגות לפי שווי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי, בהתבסס על מחירי שוק מצוטטים. בהתאם, קיימת חשיפה לשינויים בשוויין ההוגן של השקעות אלו כתוצאה משינויים במחיר השוק שלהן.

סיכון שיעורי ריבית ומדד

לחברה סיכון ריבית בשל השקעותיה באגרות חוב ופיקדונות בבנקים. כמו כן, לחברה סיכון מדד בגין ההלוואות שהתקבלו ממוסדות פיננסיים הנושאים ריבית קבועה הצמודה למדד.

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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