



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

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-31	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
JACOB PRIESLER, CPA

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

NAHUM FREIDKES R.I.P., CPA & LLB, Founder
(1931-2026)

ORIEL LAHAV, CPA, Founder
ARIE HANNAN, CPA
HAIM OREN, CPA

רו"ח, אריה ביגר,
רו"ח, נעם עמיר,
רו"ח, רובי אלמוג,
רו"ח, ליאור סטינוס,
רו"ח, עדנה שמואלי,
רו"ח, ברי אורן,
רו"ח, יעקב פרייזלר,

רו"ח, שרונה לופוביץ',
רו"ח, אלי אנגל,
רו"ח, יפית מזרחי-יצחק,
רו"ח, יאן ארינזון,
רו"ח, רוני רחמני,
רו"ח, אלכס רוזנברג,
רו"ח, עמית דנינו,

רו"ח ומשפטן, מייסד, נחום פריידקס ז"ל,
(1931-2026)

רו"ח, מייסד, אוריאל להב,
רו"ח, אריה חנן,
רו"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 הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אתרים בחוף תל אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלת החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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), התש"ל"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 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 לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל Israeli (GAAP).


פריידקס ושות',
רואי - חשבון

תל-אביב י"ז סיון תשפ"ו
2 ביוני 2026

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים		
9,874	193,944	3
28,750	8,562	4
6,165	8,715	5
33,451	43,471	6
78,240	254,692	

נכסים לא שוטפים		
261,933	268,911	7
424,904	407,067	8
11,115	10,778	9
161	-	
698,113	686,756	
776,353	941,448	

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
19,540	26,399	13	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
160,720	136,506	10	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
4,480	27,422	11	ספקים ונותני שירותים
13,844	16,995	12	זכאים ויתרות זכות
198,584	207,322		
התחייבויות לא שוטפות			
229,448	370,809	13	הלוואות ממוסדות פיננסיים
3,117	2,368		הכנסות מראש לזמן ארוך
23,588	23,588	7'	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
18,300	17,481	20	מיסים נדחים
274,453	414,246		
303,316	319,880	15	הון עצמי
776,353	941,448		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

 מירב שרעבי מ"מ סמנכ"ל כספים	 ירון שליו מנכ"ל	 אמיר הלוי יו"ר לשיבת דירקטוריון	2 ביוני 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	---	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
103,435	102,321	107,043	16	הכנסות
60,917	67,667	67,836	17	עלות ההכנסות
42,518	34,654	39,207		רווח גולמי
13,651	14,156	17,586	18	הוצאות הנהלה וכלליות
28,867	20,498	21,621		רווח מפעולות רגילות
6,166	11,213	7,124	19	הוצאות מימון, נטו
-	-	13		הוצאות אחרות
22,701	9,285	14,484		רווח לפני מסים על ההכנסה
25,461	9,282	4,898	20	מסים על ההכנסה
(2,760)	3	9,586		רווח (הפסד) לאחר מיסים על הכנסה
5,385	4,195	6,985		חלק החברה ברווחי חברות כלולות
2,625	4,198	16,571		רווח לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

סה"כ	יתרת רווח	קרנות הון	הון המניות
אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
303,316	271,350	8,809	23,157
(7)	-	(7)	-
16,571	16,571	-	-
319,880	287,921	8,802	23,157
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
299,122	267,152	8,813	23,157
(4)	-	(4)	-
4,198	4,198	-	-
303,316	271,350	8,809	23,157
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
296,501	264,527	8,817	23,157
(4)	-	(4)	-
2,625	2,625	-	-
299,122	267,152	8,813	23,157

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2,625	4,198	16,571	רווח השנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
34,302	12,836	30,232	מפעילות שוטפת - נספח א
36,927	17,034	46,803	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(19,904)	(10,673)	(8,787)	השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	-	(20,000)	פרעון התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(6,700)	150	-	פרעון (מתן) הלוואות לחברה מוחזקת, נטו
62	126	22,802	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים, נטו
-	-	4	תמורה מממוש רכוש קבוע
(26,542)	(10,397)	(5,981)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	160,000	קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים
(16,148)	(16,448)	(16,752)	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים
(16,148)	(16,448)	143,248	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(5,763)	(9,811)	184,070	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
25,448	19,685	9,874	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
19,685	9,874	193,944	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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
19,541	22,020	22,730	פחת והפחתות
(1,483)	(2,316)	(2,614)	רווח מניירות ערך סחירים
-	-	13	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
13,423	4,103	(819)	מיסים נדחים, נטו
6,891	6,099	4,972	שערוך הלוואות ממוסדות פיננסיים
(4,558)	(32)	-	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
(5,385)	(4,195)	(6,985)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(261)	(81)	(60)	שערוך הלוואה לחברה מוחזקת
28,168	25,598	17,237	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
(1,405)	(1,771)	(2,550)	עליה בלקוחות
(1,109)	4,352	(9,799)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,399)	(4,508)	22,942	עליה (ירידה) בספקים
10,047	(10,835)	2,402	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
6,134	(12,762)	12,995	
34,302	12,836	30,232	
פעולות שלא במזומן - נספח ב			
60,579	11,500	(4,214)	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 בת"א 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.
- למיומן פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של 338 מיליון 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).

באור 1 - כללי (המשד)

ג. מלחמת חרבות ברזל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי" שחל לאחר תאריך דוח הכספי הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. בעקבות האטה בפעילות העסקית והכלכלית במתחמים בהם פועלת החברה וירידה בפדיונות השוכרים החליטה החברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון על מתווה הנחות לשוכרים, ובשנים 2023-2025 ניתנו הנחות בהתאם למתווים השנתיים.

היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 9.6 מיליון ש"ח בשנת הדוח (שנה קודמת - 8.2 מיליון ש"ח).

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה.

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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 מההערכות.

- התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

לחברה התחייבות מותנית לתשלום למדינה בגין רכישת מניות חפ"י (ראה באור 7.ד.1). התחייבות זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. אומדן ההתחייבות מבוסס על שווי הזכויות של חפ"י בנכסים המוחזרים 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.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן 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 מהווים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדלי"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלי"ן להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. נדלי"ן 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). נדלי"ן 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:

	%
משרדים	4
כלי רכב	15
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 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 ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בגין 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 מחויבות 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 שרתי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

יא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מארוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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 הדיווח 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 מקווצים 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 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.62% (שנת 2024 - עליה בשיעור של 3.24%).

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,142	619
7,732	193,325
9,874	193,944

מזומנים בבנק
פקדונות לזמן קצר

באור 4 - ניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
12,288	2,511	אגרות חוב
7,601	6,051	מניות
8,861	-	קרנות כספיות
28,750	8,562	

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
5,439	7,861	חובות פתוחים והכנסות לקבל
726	854	חברות כרטיסי אשראי
6,165	8,715	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
21,206	16,351	צדדים קשורים
7,582	6,136	חייבים בגין פרויקטים עיריית תל אביב*
1,864	18,588	מוסדות
2,352	2,080	הוצאות מראש
310	205	הלוואות לעובדים
137	111	אחרים
33,451	43,471	

* 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 ופרויקט ותקציבו. בגין שרותיה תקבל החברה עמלה כוללת בשיעור 4% מחלקה של העירייה בפרויקט בהתאם לקצב ביצוע הפרויקט על ידי החברה. לחברה צבר פרויקטים של כ- 521 מיליוני ש"ח. נכון ליום הדוח ביצעה החברה פעילות של כ- 341 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. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<u>אמ"י</u>
175,213	175,213	עלות המניות
36,438	44,627	רווחים שנצברו
6,101	6,094	קרן הון
217,752	225,934	
		<u>חפ"י</u>
45,431	45,431	עלות המניות
3,887	3,887	מס רכישה
(23,466)	(24,670)	הפסדים שנצברו
18,329	18,329	שטרי הון *
44,181	42,977	
261,933	268,911	

* בשנת 2024 הנפיקה חפ"י שטרי הון בתוקף מיום 1.1.24 לתקופה של 5 שנים ללא ריבית והצמדה.

ג. להלן תנועה בהשקעות בשנת הדוח:

<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u> אלפי ש"ח	<u>אמ"י</u>	
261,933	44,181	217,752	יתרה ליום 1 בינואר 2025
6,985	(1,204)	8,189	חלק החברה ברווחים (הפסדים)
(7)	-	(7)	חלק החברה בשינויים בקרן הון
268,911	42,977	225,934	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשד)

ד. במסגרת הסכם החברה עם המדינה לרכישת 50% מהון המניות של חפ"י סוכם כי תתבצע 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 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 2024 ו- 2025 השווי ההוגן של ההתחייבות המותנית הוערך בכ- 23,588 אלפי ש"ח.

המועד הקובע לצורך קביעת שווי המניות של חפ"י הינו חודש יוני 2026, כאשר ההסכם קובע תקופה של כשנתיים נוספות למשא ומתן והתחשבות. החברה בוחנת מאפיינים נוספים שישפיעו על ההתחייבות בתחשיב העתידי.

באור 8 - נדל"ן להשקעה

מבנים לשירותי חוף וכיכר אתרים	חניון גן לונדון	מבנים ומתקנים מרינה	יריד המזרח אלפי ש"ח	צפון הנמל	נמל יפו	סה"כ
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר 2025	139,439	47,459	57,424	303,351	31,066	88,888
רכישות השנה	1,213	606	1,731	(1,918)	300	1,975
גריעות	-	-	-	-	-	(25)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	140,652	48,065	59,155	301,433	31,366	90,838
פחת שנצבר						
פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2025	33,951	39,788	46,449	87,517	22,927	12,091
פחת השנה	2,942	1,921	2,211	9,830	663	4,160
גריעות	-	-	-	-	-	(8)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	36,893	41,709	48,660	97,347	23,590	16,243
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	103,759	6,356	10,495	204,086	7,776	74,595
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	105,488	7,671	10,975	215,834	8,139	76,797

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשד)

- 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 2026 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 2025. על פי הערכות שווי אלו, שווי משרדי החברה בבניין פלטינוס הינו 16.7 מיליון ש"ח, שווי המבנים לשירותי חוף ותחנת תדלוק בכיכר אתרים הינו 277.8 מיליון ש"ח ושווי חניון גן לונדון הינו 31.9 מיליון ש"ח. הערכות השווי התבססו בעיקרן על שיטת היוון הכנסות, תוך שימוש בשיעורי היוון של 6.5%-8.45%.
- 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 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 42 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) עבור זכויות השימוש באחד המבנים וכן לשפץ את שני המבנים הנותרים במתחם. שיפוץ שני המבנים הסתיים בחודש מאי 2023 והתקבלו טופסי 4.

באור 9 - רכוש קבוע

משרדים ביריד המזרח	משרדים בבנין פלטינום	מחשוב ציוד משרדי וכלי רכב	סה"כ	
אלפי ש"ח				
5,159	12,792	6,256	24,207	עלות
-	99	567	666	יתרה ליום 1 בינואר 2025
5,159	12,891	6,823	24,873	רכישות השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
1,063	7,546	4,483	13,092	<u>פחת שנצבר</u>
206	160	637	1,003	יתרה ליום 1 בינואר 2025
1,269	7,706	5,120	14,095	פחת השנה
3,890	5,185	1,703	10,778	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
4,096	5,246	1,773	11,115	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 10 - התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
118,720	114,506
42,000	22,000
160,720	136,506

התחייבות בגין רכישת נדל"ן
התחייבות לעיריית תל אביב בגין זכויות
שימוש בנמל יפו

באור 10 - התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה (המשך)

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 המזרחי"), 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 הדוח הכספי הסתכמה בכ- 143 מיליון ש"ח. 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. בהתאם להסכמות בין החברה, העירייה ומפרק חפת"א שילמה החברה להשלמת הרכישה 112 מיליון ש"ח (בתוספת מס רכישה) לאחר תאריך הדוח הכספי.

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 8.1), 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 8.8). 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. העירייה פנתה לחברה בדרישת תשלום החוב כולל הצמדה וריבית בסך כולל של 42 מיליון ש"ח. החברה השלימה את תשלום ההתחייבות בשנת 2026.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
4,178	27,349	חובות פתוחים
302	73	המחאות לפרעון
4,480	27,422	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
884	-	מוסדות
1,028	553	הכנסות מראש לזמן קצר
3,341	3,668	הפרשה לחופשה ומחלה
1,022	3,401	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,406	1,424	הוצאות לשלם
6,067	7,131	צדדים קשורים
-	704	רשות מקרקעי ישראל (1)
96	114	אחרים
13,844	16,995	

(1) 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 13 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	162,410	הלוואות לזמן ארוך מבנקים (*)
248,988	234,798	הלוואה מחברת ביטוח (**)
(19,540)	(26,399)	בניכוי חלויות שוטפות
229,448	370,809	
		ב. מועדי פרעון:
19,540	26,399	חלויות שוטפות
19,901	24,358	שנה שניה
20,269	29,179	שנה שלישית
20,644	29,562	שנה רביעית
168,634	287,710	שנה חמישית ואילך
248,988	397,208	

(*) בחודש ספטמבר 2025 קיבלה החברה שתי הלוואות בסך של 80 מיליון ש"ח כל אחת: הלוואה מבנק לאומי בריבית $P-0.76\%$, לפרעון קרן ב-40 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מיום 1.1.2026. הלוואה מבנק מרכנתיל בריבית $P-0.75\%$, לפרעון קרן ב-36 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מיום 1.1.2028.

(**) 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 14א. ו-14ב.

באור 14 - 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- 338 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 הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל. דיווח ליום 30.6.25 למנורה מבטחים הועבר ביום 15.10.25.

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 הגישה תביעה שכנגד וכתב הגנה במסגרתו דחתה את טענות התובעים. דיון הוכחות נקבע ליום 25.6.26.

2. הוגשה תביעה לסעד הצהרתי בדרישה להכיר בזכויות בחנות ברחוב הירקון.

3. הוגשה תביעה להרשם כבעלי הזכויות בחנות בשטח של 73.52 מ"ר ברחוב הירקון פינת שדרות בן גוריון, הואיל ועמדת החברה היא כי היא אינה טוענת לבעלות בנכס, וזה נמכר על-ידה עוד בשנת 1976, להערכת יועציה המשפטיים של החברה, מעמד החברה בהליך זה כמו גם הסעדים שנתבקשו בתביעה אינם משימים את החברה בסיכון לתשלום משמעותי כלשהו.

בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה לא בוצעה הפרשה בספרי החברה בגין תביעות אלו.

באור 15 - הון מניות

מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
1	1	מניות הכרעה בנות 0.006 ש"ח ע.ג.
10	14	מניות יסוד בנות 0.001 ש"ח ע.ג.
829,002	1,049,998	מניות רגילות בנות 0.010 ש"ח ע.ג.
829,013	1,050,013	

באור 16 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
מהפעלת מתקנים			
5,047	5,321	6,460	מהשכרת חניון גן לונדון
1,622	1,354	1,138	מדמי רשות להפעלת החניון, תחנת דלק והשכרת מחסנים במרכז התיירות (כיכר אתרים)
36,691	39,875	38,728	מדמי רשות להפעלת מתקנים ברצועת החוף
43,360	46,550	46,326	
מהפעלת המרינה			
5,197	5,343	5,937	מדמי שימוש
2,821	3,248	3,203	מדמי שכירות (ברי רשות ואחרים)
508	492	646	ממכירת חשמל ושונות
8,526	9,083	9,786	
מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל			
6,135	4,719	4,804	הכנסות מהשכרת מתחם שפך הירקון
26,220	24,600	27,543	הכנסות מהשכרת מבנים - מגרשי התערוכה הישנה
32,355	29,319	32,347	
מהפעלת נמל יפו			
5,692	7,093	7,936	הכנסות משכ"ד וחשמל
1,150	1,219	1,457	הכנסות מעגנה
85	47	10	הכנסות מדמי הרשאה
508	864	1,021	תקורה מהפעלת חניון
7,435	9,223	10,424	
מהפעלת מתחם התחנה			
4,684	4,268	4,173	מדמי ניהול
5	57	55	מדמי הרשאה
4,689	4,325	4,228	
מדמי ניהול			
2,606	2,431	2,701	דמי ניהול מחברות מוחזקות
4,464	1,390	1,231	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות
7,070	3,821	3,932	
103,435	102,321	107,043	

באור 17 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
<u>מהפעלת מתקנים</u>			
4,473	6,019	7,154	דמי שכירות ואחזקה
845	920	832	פרסום, ארועים ושיווק
4,729	4,784	4,863	פחת והפחתות
10,047	11,723	12,849	
<u>מהפעלת המרינה</u>			
2,354	3,196	2,565	שכר עבודה ונלוות
2,731	2,517	2,769	הוצאות אחזקה
415	384	386	מיסים עירוניים
367	425	448	דמי חכירה וביטוח
104	87	88	פרסום, ארועים ושיווק
86	77	28	יעוץ מקצועי
2,261	2,257	2,211	פחת
8,318	8,943	8,495	
<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>			
3,764	3,526	3,663	שכר עבודה ונלוות
8,980	8,189	8,517	דמי שכירות ואחזקה
1,195	1,346	1,854	מיסים עירוניים
527	858	695	ביטוח
54	-	55	אחזקת רכב ונסיעות
289	252	239	שרותים מקצועיים
2,110	2,266	2,025	פרסום, ארועים ושיווק
8,768	10,673	10,496	פחת
25,687	27,110	27,544	

באור 17 - עלות ההכנסות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			מהפעלת נמל יפו
4,795	5,485	5,798	שכר עבודה ונלוות
7,406	8,225	7,978	הוצאות אחזקה (1)
1,169	2,137	586	מיסים עירוניים
395	846	789	ביטוח
288	262	100	שרותים מקצועיים
2,311	2,394	2,132	פרסום, ארועים ושיווק
2,492	3,202	4,160	פחת
(5,598)	(7,246)	(7,246)	בניכוי - השתתפות העירייה בהוצאות
13,258	15,305	14,297	
			מהפעלת מתחם התחנה
1,383	1,678	1,898	שכר ונלוות
1,496	1,782	1,927	הוצאות אחזקה
90	73	74	מיסים עירוניים
754	1,111	972	פרסום, ארועים ושיווק
183	239	77	שרותים מקצועיים
(299)	(297)	(297)	בניכוי - השתתפות העירייה בהוצאות
3,607	4,586	4,651	
60,917	67,667	67,836	

(1) החברה מנהלת עבור העירייה את מחסן 3 בנמל יפו, בגינו נכללו הוצאות נטו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
3,514	הוצאות תפעול
(2,542)	השתתפות העירייה
(972)	הכנסות משכירות
-	

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,083	8,089	11,262	שכר עבודה ונלוות
1,004	1,653	1,359	שרותים מקצועיים
1,329	1,417	1,442	אחזקה וצרכי משרד
251	259	268	מיסים עירוניים
69	153	90	פרסום
732	692	1,344	כבודים, רווחה, מתנות והשתלמויות
548	578	544	אחזקת רכב ונסיעות
415	267	305	ביטוח
1,292	1,105	1,004	פחת וציוד משרדים
(72)	(57)	(32)	בניכוי - השתתפות אחרים בהוצאות
<u>13,651</u>	<u>14,156</u>	<u>17,586</u>	

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(1,488)	(2,316)	(2,614)	רווח מניירות ערך סחירים, נטו
(1,216)	(973)	(3,480)	ריבית ודיבידנד מפקדונות וניירות ערך סחירים
14,049	13,680	12,985	ריבית והצמדה הלוואות לזמן ארוך
(4,558)	(32)	-	שערך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת (*)
(407)	(81)	(60)	בגין הלוואות ויתרות חובה של חברה מוחזקת
(288)	535	(66)	ריבית בגין מוסדות
74	400	359	אחרות, נטו
<u>6,166</u>	<u>11,213</u>	<u>7,124</u>	

(*) ראה באור 7.ד.

באור 20 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

ב. לחברה שומות מס סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2023.

ג. הרכב מיסים על ההכנסה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
4,239	3,566	5,717
13,422	4,102	(819)
7,800	1,614	-
<u>25,461</u>	<u>9,282</u>	<u>4,898</u>

מיסים שוטפים

מיסים נדחים

מיסים בגין שנים קודמות

ד. הרכב מיסים נדחים :

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
18,949	18,202
(649)	(721)
<u>18,300</u>	<u>17,481</u>

בגין רכוש קבוע

בגין הפרשי עיתוי בהכרת הוצאות

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. יתרות מאזניות :

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
		<u>חייבים ויתרות חובה</u>	
		עיריית ת"א	
		חברה מוחזקת - אמ"י	
		חברה מוחזקת - חפ"י	
17,910	16,574		
7,380	3,281		
3,498	2,620		
		<u>זכאים ויתרות זכות</u>	
		עיריית ת"א	
		<u>התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה</u>	
		התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו	
42,000	22,000		
		ב. עסקאות :	

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2024	2025		
אלפי ש"ח			
		<u>הכנסות</u>	
		דמי ניהול בגין ביצוע עבודות לעירייה	
		דמי ניהול מחברות מוחזקות	
1,390	1,231		
2,431	2,701		
		<u>עלות ההכנסות</u>	
		דמי שכירות ואחזקת מבנים	
		מיסים עירוניים	
		השתתפות אמ"י בהוצאות שכר ונלוות	
		השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת ואבטחה נמל יפו	
		השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת מתחם התחנה	
5,460	6,074		
1,686	2,355		
(3,402)	(3,663)		
(7,246)	(7,246)		
(297)	(297)		

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
<u>2024</u>	<u>2025</u>
אלפי ש"ח	
255	268
<u>(2,822)</u>	<u>(3,010)</u>
81	60

הוצאות הנהלה וכלליות

מיסים עירוניים

השתתפות חפ"י בהוצאות שכר ונלוות

הכנסות מימון

בגין הלואאות ויתרות חובה של חפ"י