



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

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**



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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

### 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

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

NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder  
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 מ.ב.א, ברי אורן,

רו"ח שרונה לופוביץ,  
רו"ח מ.ב.א, 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 מתן ביגר,

רו"ח ומשפטן, מייסד נחום פריידקס,  
רו"ח מייסד, אוריאל להב,  
רו"ח אריה חנוך,  
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 2024 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, 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), התש"לג - 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 שיושמו 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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

  
פריידקס ושות'  
רואי - חשבון

תל-אביב, כ"ג אייר תשפ"ה  
21 במאי 2025

**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			
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
19,685	9,874	3	מזומנים ושווי מזומנים
26,560	28,750	4	ניירות ערך סחירים
4,394	6,165	5	לקוחות
36,821	33,451	6	חייבים ויתרות חובה
<u>87,460</u>	<u>78,240</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
239,413	261,933	7	השקעות בחברות מוחזקות
424,135	424,904	8	נדל"ן להשקעה
11,731	11,115	9	רכוש קבוע
19,541	161	10	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>694,820</u>	<u>698,113</u>		
<u><u>782,280</u></u>	<u><u>776,353</u></u>		



ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
18,615	19,540		חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
149,220	160,720	11	התחייבות בגין רכישת נדלין להשקעה
8,988	4,480	12	ספקים ונותני שירותים
24,735	13,844	13	זכאים ויתרות זכות
<u>201,558</u>	<u>198,584</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
240,722	229,448	14	הלוואות ממוסדות פיננסיים
3,061	3,117		הכנסות מראש לזמן ארוך
23,620	23,588	ד'7	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
14,197	18,300	21	מסים נדחים
<u>281,600</u>	<u>274,453</u>		
299,122	303,316	16	<b>הון עצמי</b>
<u>782,280</u>	<u>776,353</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים





עדו ליכטנשטיין  
 סמנכ"ל כספים

ירון קליין  
 מנכ"ל

אסף זמיר  
 יו"ר לישיבת  
 דירקטוריון

21 במאי 2025  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024	באור	
אלפי ש"ח				
104,646	103,435	102,321	17	הכנסות
51,524	60,917	67,667	18	עלות ההכנסות
53,122	42,518	34,654		רווח גולמי
12,659	13,651	14,156	19	הוצאות הנהלה וכלליות
40,463	28,867	20,498		רווח מפעולות רגילות
20,989	6,166	11,213	20	הוצאות מימון, נטו
4	-	-		הכנסות אחרות
19,478	22,701	9,285		רווח לפני מסים על ההכנסה
7,313	25,461	9,282	21	מסים על ההכנסה
12,165	(2,760)	3		רווח (הפסד) לאחר מיסים על הכנסה
7,280	5,385	4,195		חלק החברה ברווחי חברות כלולות
19,445	2,625	4,198		רווח לשנה

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

=====



סה"כ	יתרת רווח	קרנות הון	הון המניות	
אלפי ש"ח				
				<b>לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</b>
299,122	267,152	8,813	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(4)	-	(4)	-	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
4,198	4,198	-	-	רווח השנה
<u>303,316</u>	<u>271,350</u>	<u>8,809</u>	<u>23,157</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>
296,501	264,527	8,817	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(4)	-	(4)	-	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
2,625	2,625	-	-	רווח השנה
<u>299,122</u>	<u>267,152</u>	<u>8,813</u>	<u>23,157</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</b>
276,219	245,082	7,980	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2022
837	-	837	-	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
19,445	19,445	-	-	רווח השנה
<u>296,501</u>	<u>264,527</u>	<u>8,817</u>	<u>23,157</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
19,445	2,625	4,198	רווח השנה
20,284	34,302	12,836	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א
39,729	36,927	17,034	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(30,836)	(19,904)	(10,673)	השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(6,500)	(6,700)	150	פרעון (מתן) הלוואות לחברה מוחזקת, נטו
533	62	126	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו
(36,803)	(26,542)	(10,397)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(17,247)	(16,148)	(16,448)	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים
(17,247)	(16,148)	(16,448)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(14,321)	(5,763)	(9,811)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
39,769	25,448	19,685	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
25,448	19,685	9,874	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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
17,508	19,541	22,020	פחת והפחתות
2,642	(1,483)	(2,316)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
165	13,423	4,103	מיסים נדחים, נטו
14,273	6,891	6,099	שערוך הלוואה ממוסדות פיננסיים
(212)	(4,558)	(32)	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
(7,280)	(5,385)	(4,195)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(118)	(261)	(81)	שערוך הלוואה לחברה מוחזקת
<u>26,978</u>	<u>28,168</u>	<u>25,598</u>	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
(702)	(1,405)	(1,771)	עליה בלקוחות
(6,322)	(1,109)	4,352	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
7,271	(1,399)	(4,508)	עליה (ירידה) בספקים
(6,941)	10,047	(10,835)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
<u>(6,694)</u>	<u>6,134</u>	<u>(12,762)</u>	
<u>20,284</u>	<u>34,302</u>	<u>12,836</u>	
			<b>פעולות שלא במזומן - נספח ב</b>
<u>19,422</u>	<u>60,579</u>	<u>11,500</u>	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.
- למימון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של 338 מיליון 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).



**באור 1 - כללי (המשד)**

**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 העסקית והכלכלית במתחמים בהם פועלת החברה וירידה בפדיונות השוכרים החליטה החברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון על מתווה הנחות לשוכרים, ובשנים 2023-2024 ניתנו הנחות ממוצעות של כ- 15% מדמי השכירות השנתיים. היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 8.2 מיליון ש"ח בשנת הדוח (שנה קודמת - 13.5 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. להלן ההנחות העיקריות שנעשו והאומדנים הקריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים:



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

- **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.7). התחייבות זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. אומדן ההתחייבות מבוסס על שווי הזכויות של חפ"י בנכסים המוכרים 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 שזילותן 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. **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 שרותים 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 נדלין להשקעה.  
נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

הראשונית, נדליין 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



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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 שווייה 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 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 מקווזים 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 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.24% (שנת 2023 - עליה בשיעור של 2.96%).

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
952	2,142
18,733	7,732
<u>19,685</u>	<u>9,874</u>

מזומנים בבנק  
פקדונות לזמן קצר



**באור 4 - ניירות ערך סחירים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
11,801	12,288	אגרות חוב
6,476	7,601	מניות
8,283	8,861	קרנות כספיות
<u>26,560</u>	<u>28,750</u>	

**באור 5 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,876	5,439	חובות פתוחים והכנסות לקבל
518	726	המחאות לגביה וחברות כרטיסי אשראי
<u>4,394</u>	<u>6,165</u>	

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
15,456	21,206	צדדים קשורים
18,691	7,582	חייבים בגין פרויקטים עיריית תל אביב*
-	1,864	מוסדות
2,265	2,352	הוצאות מראש
187	310	הלוואות לעובדים
222	137	אחרים
<u>36,821</u>	<u>33,451</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- 511 מיליוני ש"ח. נכון ליום הדוח ביצעה החברה פעילות של כ- 333 מיליוני ש"ח מתוכם.



**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. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
<u>אלפי ש"ח</u>	
175,213	175,213
30,619	36,438
6,105	6,101
<u>211,937</u>	<u>217,752</u>
45,431	45,431
3,887	3,887
(21,842)	(23,466)
-	18,329
<u>27,476</u>	<u>44,181</u>
<u>239,413</u>	<u>261,933</u>

אמ"י

עלות המניות  
רווחים שנצברו  
קרן הון

חפ"י

עלות המניות  
מס רכישה  
הפסדים שנצברו  
שטרי הון (ראה ביאור 10(1))

ג. להלן תנועה בהשקעות בשנת הדוח:

<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u> אלפי ש"ח	<u>אמ"י</u>
239,413	27,476	211,937
4,195	(1,624)	5,819
(4)	-	(4)
<u>18,329</u>	<u>18,329</u>	<u>-</u>
<u>261,933</u>	<u>44,181</u>	<u>217,752</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
חלק החברה ברווחים (הפסדים)  
חלק החברה בשינויים בקרן הון  
שטרי הון  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024



**באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשד)**

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 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 2023 ו- 2024 השווי ההוגן של ההתחייבות המותנית הוערך בכ- 23,620 אלפי ש"ח וכ- 23,588 אלפי ש"ח, בהתאמה. הקיטון בשווי ההוגן בסך של כ- 32 אלפי ש"ח נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות מימון בשנת הדוח.



**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	
645,943	70,230	30,631	301,781	57,101	47,452	138,748	<b>עלות</b> יתרה ליום 1 בינואר 2024
21,684	18,658	435	1,570	323	7	691	רכישות השנה
<u>667,627</u>	<u>88,888</u>	<u>31,066</u>	<u>303,351</u>	<u>57,424</u>	<u>47,459</u>	<u>139,439</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
221,808	8,889	22,272	77,500	44,192	37,890	31,065	<b>פחת שנצבר</b> פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2024
20,915	3,202	655	10,017	2,257	1,898	2,886	פחת השנה
<u>242,723</u>	<u>12,091</u>	<u>22,927</u>	<u>87,517</u>	<u>46,449</u>	<u>39,788</u>	<u>33,951</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>424,904</u>	<u>76,797</u>	<u>8,139</u>	<u>215,834</u>	<u>10,975</u>	<u>7,671</u>	<u>105,488</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
<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>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

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 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 פלטינוס 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 חפת"א. 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 העלות המופחתת בדוחות הכספיים של 333 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 (כולל ריבית והצמדה - 42 מיליון ש"ח) 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**

סה"כ	מחשוב	משרדים בבנין פלטינום	משרדים ביריד המזרח	
	ציוד משרדי וכלי רכב			
אלפי ש"ח				
23,718	5,778	12,781	5,159	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2024
489	478	11	-	רכישות השנה
<u>24,207</u>	<u>6,256</u>	<u>12,792</u>	<u>5,159</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
				<b>פחת שנצבר</b>
11,987	3,820	7,310	857	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,105	663	236	206	פחת השנה
<u>13,092</u>	<u>4,483</u>	<u>7,546</u>	<u>1,063</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>11,115</u>	<u>1,773</u>	<u>5,246</u>	<u>4,096</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
<u>11,731</u>	<u>1,957</u>	<u>5,471</u>	<u>4,303</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

שליש מעלות משרדים שנרכשו מיוחס לקרקע ואינו מופחת.

**באור 10 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
18,479	-	הלוואה לחברה מוחזקת (1)
1,062	161	רשות מקרקעי ישראל (2)
<u>19,541</u>	<u>161</u>	

(1) עד שנת 2023 העמידה החברה הלוואות לחפ"י. בשנת הדוח הנפיקה חפ"י שטרי הון לחברה בסך כולל של 18,329 אלפי ש"ח בתוקף מיום 1.1.24. שטרי ההון הונפקו לתקופה של 5 שנים ללא ריבית וללא הצמדה.

(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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
118,720	118,720	התחייבות בגין רכישת נדל"ן
30,500	42,000	התחייבות לעיריית תל אביב בגין זכויות שימוש בנמל יפו
<u>149,220</u>	<u>160,720</u>	

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 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 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 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. הדוחות הכספיים כוללים התחייבות עתידית לתשלומים אלה בסך כולל של 112 מיליון ש"ח (בתוספת מס רכישה), וזאת בהתאם להסכמות 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. העירייה פנתה לחברה בדרישת תשלום החוב כולל הצמדה וריבית בסך כולל של 42 מיליון ש"ח. החברה מצאת בדיון ודברים עם העירייה הן לגבי סכום החוב והן לגבי מועד תשלומו.



**באור 12 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
8,599	4,178	חובות פתוחים
389	302	המחאות לפרעון
<u>8,988</u>	<u>4,480</u>	

**באור 13 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
9,222	884	מוסדות
3,081	1,028	הכנסות מראש לזמן קצר
2,802	3,341	הפרשה לחופשה ומחלה
972	1,022	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,708	1,406	הוצאות לשלם
6,921	6,067	צדדים קשורים
29	96	אחרים
<u>24,735</u>	<u>13,844</u>	



**באור 14 - הלוואות ממוסדות פיננסיים**

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר		שיעור	
2023	2024	הריבית	
אלפי ש"ח		%	
259,337	248,988	1.83	הלוואה מחברת ביטוח (*)
(18,615)	(19,540)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>240,722</u>	<u>229,448</u>		
<b>ב. מועדי פרעון:</b>			
17,699	18,615		חלויות שוטפות
18,026	18,959		שנה שניה
18,360	19,309		שנה שלישית
18,699	19,666		שנה רביעית
<u>185,810</u>	<u>182,788</u>		שנה חמישית ואילך
<u>268,594</u>	<u>259,337</u>		

(\*) 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 א.15 ו-ב.15.



**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- 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 הדווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל. דיווח אחרון למנורה מבטחים הועבר ביום 30.6.24.

**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 פינוייה 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 22.6.25.
2. הוגשה תביעה לסעד הצהרתי בדרישה להכיר בזכויות בחנות ברחוב הירקון.
3. הוגשה תביעה בטענת אי תשלום הוצאות אחזקה בבית משותף.

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

**באור 16 - הון מניות**

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





**באור 18 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<b>מהפעלת מתקנים</b>
3,496	4,473	6,019	דמי שכירות ואחזקה
827	845	920	פרסום, ארועים ושיווק
4,692	4,729	4,784	פחת והפחתות
<u>9,015</u>	<u>10,047</u>	<u>11,723</u>	
			<b>מהפעלת המרינה</b>
2,129	2,354	3,196	שכר עבודה ונלוות
2,774	2,731	2,517	הוצאות אחזקה
379	415	384	מיסים עירוניים
328	367	425	דמי חכירה וביטוח
153	104	87	פרסום, ארועים ושיווק
49	86	77	יעוץ מקצועי
2,130	2,261	2,257	פחת
<u>7,942</u>	<u>8,318</u>	<u>8,943</u>	
			<b>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</b>
2,940	3,764	3,526	שכר עבודה ונלוות
8,174	8,980	8,189	דמי שכירות ואחזקה
626	1,195	1,346	מיסים עירוניים
415	527	858	ביטוח
68	54	-	אחזקת רכב ונסיעות
214	289	252	שרותים מקצועיים
1,006	2,110	2,266	פרסום, ארועים ושיווק
8,126	8,768	10,673	פחת
<u>21,569</u>	<u>25,687</u>	<u>27,110</u>	



**באור 18 - עלות ההכנסות (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<b>מהפעלת נמל יפו</b>
3,752	4,795	5,485	שכר עבודה ונלוות
7,054	7,406	8,225	הוצאות אחזקה (1)
601	1,169	2,137	מיסים עירוניים
289	395	846	ביטוח
256	288	262	שרותים מקצועיים
1,086	2,311	2,394	פרסום, ארועים ושיווק
1,354	2,492	3,202	פחת
(5,598)	(5,598)	(7,246)	בניכוי - השתתפות העירייה בהוצאות
<u>8,794</u>	<u>13,258</u>	<u>15,305</u>	
			<b>מהפעלת מתחם התחנה</b>
1,467	1,383	1,678	שכר ונלוות
1,827	1,496	1,782	הוצאות אחזקה
108	90	73	מיסים עירוניים
1,003	754	1,111	פרסום, ארועים ושיווק
98	183	239	שרותים מקצועיים
(299)	(299)	(297)	בניכוי - השתתפות העירייה בהוצאות
<u>4,204</u>	<u>3,607</u>	<u>4,586</u>	
<u>51,524</u>	<u>60,917</u>	<u>67,667</u>	

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

אלפי ש"ח	הוצאות תפעול
2,985	השתתפות העירייה
(2,542)	הכנסות משכירות
(415)	
<u>28</u>	

**באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
7,109	8,083	8,089	שכר עבודה ונלוות
1,291	1,004	1,653	שרותים מקצועיים
951	1,329	1,417	אחזקה וצרכי משרד
255	251	259	מיסים עירוניים
75	69	153	פרסום
876	732	692	כבודים, רווחה, מתנות והשתלמויות
501	548	578	אחזקת רכב ונסיעות
260	415	267	ביטוח
1,206	1,292	1,105	פחת וציוד משרדים
203	-	-	אחרות
(68)	(72)	(57)	בניכוי - השתתפות אחרים בהוצאות
<u>12,659</u>	<u>13,651</u>	<u>14,156</u>	

**באור 20 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(2,642)	1,488	2,316	הוצאות מימון, נטו
597	1,216	973	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים, נטו
(19,358)	(14,049)	(13,680)	ריבית ודיבידנד מפקדונות וניירות ערך סחירים
212	4,558	32	ריבית והצמדה הלוואות לזמן ארוך
248	407	81	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת (*)
370	288	(535)	בגין הלוואות ויתרות חובה של חברה מוחזקת
(416)	(74)	(400)	רבית בגין מוסדות
<u>(20,989)</u>	<u>(6,166)</u>	<u>(11,213)</u>	אחרות, נטו

(\*) ראה באור 7.ד.



**באור 21 - 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.  
בתקופת הדיווח נחתם הסכם שומות מס עם רשות המיסים לפיו החברה שילמה הפרשי מס לשנים 2015-2022.

ג. הרכב מיסים על ההכנסה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
4,906	4,239	3,566	מיסים שוטפים
165	13,422	4,102	מיסים נדחים
2,242	7,800	1,614	מיסים בגין שנים קודמות
<u>7,313</u>	<u>25,461</u>	<u>9,282</u>	
			ד. הרכב מיסים נדחים :
	2023	2024	
אלפי ש"ח			
	14,748	18,949	בגין רכוש קבוע
	(551)	(649)	בגין הפרשי עיתוי בהכרת הוצאות
	<u>14,197</u>	<u>18,300</u>	



**באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים**

א. יתרות מאזניות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>חייבים ויתרות חובה</u>
		עיריית ת"א
24,588	17,910	חברה מוחזקת - אמ"י
6,058	7,380	חברה מוחזקת - חפ"י
3,500	3,498	
		<u>הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
		הלוואות לחברה מוחזקת - חפ"י
18,479	-	
		<u>זכאים ויתרות זכות</u>
		עיריית ת"א
6,921	6,067	
		<u>התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה</u>
		התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו
30,500	42,000	

ב. עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות</u>
		דמי ניהול בגין ביצוע עבודות לעירייה
4,464	1,390	דמי ניהול מחברות מוחזקות
2,606	2,431	
		<u>עלות ההכנסות</u>
		דמי שכירות ואחזקת מבנים
6,471	5,460	מיסים עירוניים
1,409	1,686	השתתפות אמ"י בהוצאות שכר ונלוות
(3,681)	(3,402)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת ואבטחה נמל יפו
(5,598)	(7,246)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת מתחם התחנה
(299)	(297)	



באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
אלפי ש"ח		
(249)	(255)	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
<u>(2,802)</u>	<u>(2,822)</u>	מיסים עירוניים
		השתתפות חפ"י בהוצאות שכר ונלוות
		<u>הכנסות מימון</u>
<u>407</u>	<u>81</u>	בגין הלוואות ויתרות חובה של חפ"י