

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים



HERSZFANGSCHWEITZER&CO.CPA

— הרשפנג שוויצער ושות' רואי חשבון —

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 את דוחות רווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי ודוחות על תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של 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), 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 23 לדוחות הכספיים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, לרבות אי ודאות בקשר להיקף והשפעת האירועים על פעילותה העסקית, תוצאותיה הכספיות ותזרימי המזומנים שלה.

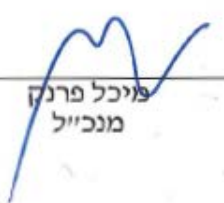

הרשפנג שוויצער ושות'
רואי חשבון

תל אביב
18 במאי 2026

ליום 31 בדצמבר			באור	
2024	2025	אלפי ש"ח		
28,158	12,878	3	רכוש שוטף	
46,555	80,941	4	מזומנים ושווי מזומנים	
545	963	5	לקוחות	
75,258	94,782		חייבים ויתרות חובה	
64,754	55,263	6	רכוש נאמנות שיפוץ בתים	
48	63		השקעות, ויתרות חובה לזמן ארוך	
67	76	12	פקדונות ליסינג	
3,271	3,333	7	יעודה בשל סיום יחסי עובד - מעביד	
597	403	8	נדליין להשקעה	
3,983	3,875		רכוש קבוע	
143,995	153,920			
41,269	66,295		התחייבויות שוטפות	
3,107	2,491	9	ספקים ונותני שירותים	
44,376	68,786		זכאים ויתרות זכות	
64,754	55,263	6	התחייבויות נאמנות שיפוץ בתים	
2,579	4,218	10	התחייבויות לזמן ארוך	
2,113	2,020	11	מקדמות מתחם גבעון	
1,812	1,836		דמי חכירה מהוונים	
6,504	8,074		פקדונות משוכרים	
13,602	13,602	14	הון עצמי	
2,992	2,992	14ב'	הון מניות	
11,767	5,203		פרמיה על מניות	
28,361	21,797		יתרת רווח	
143,995	153,920			

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.





דניאל שינדורף
מנהלת כספים

יהודית גריסר
יו"ר הדירקטוריון

מיכל פרנק
מנכ"ל

18 במאי 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2024	2025			
אלפי ש"ח		באור		
385,603	368,348	15	הכנסות	
372,837	359,331	16	עלות העבודות והשירותים	
1,003	1,606	17	עלויות ניהול נכסים	
11,763	7,411		רווח גולמי	
11,033	11,640	18	הוצאות הנהלה וכלליות	
730	(4,229)		רווח (הפסד) הפעלה	
191	(44)	19	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
921	(4,273)		רווח (הפסד) לפני הכנסות אחרות	
-	(2,006)	13	הוצאות אחרות	
921	(6,279)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
(80)	(285)	20	מס על ההכנסה	
841	(6,564)		רווח נקי (הפסד)	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח				
27,520	10,926	2,992	13,602	יתרה ליום 1 בינואר 2024
841	841	-	-	רווח נקי
28,361	11,767	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(6,564)	(6,564)	-	-	הפסד
21,797	5,203	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

841	(6,564)	רווח נקי (הפסד)
(17,136)	(8,296)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(16,295)	(14,860)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(1,827)	(404)	רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
15	(15)	פרעון (השקעה) בפקדונות ליסינג
(1,812)	(419)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

36	(1)	דמי חכירה מהוונים
36	(1)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(18,071)	(15,280)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
46,229	28,158	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
28,158	12,878	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

563	536	פחת והפחתות
(6)	(9)	עליה ביעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד
73	(384)	עליה (ירידה) בהפרשה לחופשה ופדיון מחלה
(92)	(92)	הפחתת דמי חכירה מהוונים
538	51	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(1,161)	(34,386)	עליה בהכנסות לקבל מעיריית ת"א
8	(418)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(17,691)	25,026	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
2,579	1,639	עליה נטו מקדמות מתחם גבעון
(1,382)	(232)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(27)	24	עליה (ירידה) בפקדונות משוכרים
(17,674)	(8,347)	
(17,136)	(8,296)	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. חברת "עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ" (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה ביום 8 לפברואר 1937.

ב. מטרות החברה הינן לקדם פרויקטים הקשורים להתחדשות עירונית: פינוי בינוי, תמ"א 38, שימור ושיפור חזות פני העיר על ידי ניהול ותיאום שיפוץ בתים וכן ניהול ותיאום פרויקטים הנדסיים בעיר תל אביב ובכל נושא אחר שמוטל עליה.

ג. החברה הינה חברה עירונית בבעלות מלאה (100%) של עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה") שהינה הלכות היחיד של החברה.

ד. בשנים האחרונות פועלת החברה בעיקר בתחומים הבאים:

ניהול וביצוע פרויקטים

ניהול, תיאום וביצוע עבודות להקמת מבנים ציבוריים, להקמה ושיפוץ מבני ציבור ומוסדות חינוך (להלן - "תחום הפעילות הראשון").

התחדשות עירונית

החברה במימון העירייה מקדמת פרויקטים שעיקרם חידוש חזות העיר בהם: פינוי בינוי, תמ"א 38 וכן פועלת כנאמן בפרויקט שיפוץ חזיתות בניינים. הסכמי ההתקשרות לביצוע שיפוצי הבתים נערכים בין הדיירים לבין הקבלנים. החברה, במסגרת פעילותה כנאמן מעניקה הלוואות לדיירים ללא ריבית והצמדה למימון שיפוץ הבתים כנגד המחאות דחיות והוראות תשלום לגביה שניתנות לפקודת החברה ומופקדות בחשבון בנק נפרד בו מנוהלת פעילות שיפוץ הבתים. המימון הנדרש עבור מתן ההלוואות לדיירים מתקבל מהעירייה, עבורה פועלת החברה כנאמן (להלן - "תחום הפעילות השני").

ניהול והשכרת נכסים

החברה הינה חוכרת ראשית מהעירייה של קרקעות ונכסים. הכנסות החברה מניהול והשכרת נכסים נובעות מהשכרת נכסים בחלקם בשכירות חופשית ובחלקם בשכירות מוגנת ומהכנסות דמי חכירה והיוון (להלן - "תחום הפעילות השלישי").

ה. ביום 15 במרץ 2022 נחתם הסכם פשרה עם הנהלת מע"מ שקיבל תוקף פסק דין. על פי הסכם זה, בכפוף לשינוי תקנון החברה לעניין אי חלוקת רווחים, סווגה החברה בקשר לתחום הפעילות הראשון ולתחום הפעילות השני כ"מלכ"ר" וזאת החל מיום 1 באפריל 2021. סיווג החברה בקשר לתחום הפעילות השלישי הנושא בחובו אופי עסקי נותר כ"עוסק". השפעת השינוי על הדוחות הכספיים לעניין מס ערך מוסף נכללה בדוחות הכספיים לשנת 2022.

ו. עדכון תקנון החברה:

(1) ביום 18 במאי 2015 אישר מנכ"ל משרד הפנים שינוי בתקנון החברה. מהות השינוי הינו, עדכונים טכניים מכורח ביטול פקודת החברות וכניסתו של חוק החברות החדש לתוקף בשנת 1999 וכן התאמות הנדרשות בהתאם לנוהל אסדרת תאגיד עירוני של משרד הפנים.

(2) ביום 13 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה, ובהמשך גם וועדת הכספים העירונית ומועצת

באור 1 - כללי (המשד)

העיר את עדכון התקנון בהתאם לפסק דין שניתן להסכם פשרה בתיק ע"א 29985/03-21 מנהל מע"מ ומס קנייה תל אביב נגד עזרה ובצרון בע"מ. מהות השינוי הינה הגבלה של חלוקת דיבידנד והעברת עודפים ו/או ציוד ביחס לפעילות אשר סווגה כמל"כרית.

ז. הגדרות:

צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון.
בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:**1. הגדרות:**

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

2. כתוצאה מיישומו של תקן חשבונאות מספר 12 הדן ב"הפסקת ההתאמה של הדוחות הכספיים" חדלה החברה, החל מיום 1 בינואר 2004, לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכח הקנייה הכלכלי של המטבע הישראלי. החל משנת 2004 ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים.

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

אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים:

מרכיבי המאזן:

פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) נכללו לפי ערכם הנומנלי למועד הדוחות הכספיים.

פריטים לא-כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם לאחר אותו מועד ובניכוי סכומים שנגרעו מהם לאותו מועד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**מרכיבי רווח והפסד:**

הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומינלי.
הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא-כספיים (כגון פחת) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.

ב. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים שנערכו.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

- (1) 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.
- (2) יתרת המזומנים ושווי המזומנים אינה כוללת חשבונות בנק שהחברה מנהלת בנאמנות עבור שיפוצי בתים.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר 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.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחדות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

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

%		
2-10		חנויות ודירות מגורים
2		דמי פינוי
4 - 15	(בעיקר 10%)	שיפורים וציוד נלווה למבנים

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

1. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. 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:

%	
10	שיפורים במושכר
7 - 33	מחשבים 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 מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הפריט במועד גריעתו ונזקף לדוח רווח והפסד.

2. ירידת ערך נכסים

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

3. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה, משפטית או משתמעת, הניתנת לאמידה באופן מהימן וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הסכום שהוכר כהפרשה הוא האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות והוא נקבע בין היתר בהתבסס על ניסיון העבר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. הכרה בהכנסות**

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות בעסקה 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 ממתן שירותים מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.
- (2) הכנסות מהשכרה מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.
- (3) הכנסות מדמי חכירה מהוונים מוכרות על פני תקופת החכירה (עד לשנת 2048).
- (4) ההכרה בהכנסה מביצוע עבודות הינה על פי "גב אל גב" בשיטת COST + (2.5%-4%) על סכום ההוצאה לפני מע"מ.

י. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן (*):

מדד המחירים**לצרכן**

120.41

31 בדצמבר 2025

117.31

31 בדצמבר 2024

שיעור השינוי באחוזים:

2.64

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

3.24

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(*) לפי מדד בסיס 2012.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
27,569	12,878
589	-
28,158	12,878

תאגידים בנקאיים
פקדונות שקליים לזמן קצר

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
47,325	85,655
(770)	(4,714)
46,555	80,941

עיריית ת"א וחברות בנות שלה
הכנסות לקבל
מקדמות

א. יתרת הכנסות לקבל נובעות בעיקרן מהתחשבנות מול העירייה בגין ניהול עבודות להקמת מבנים ציבוריים, ניהול פרויקטים להתחדשות עירונית, שיפוץ בתי מגורים, שיפוץ מבני ציבור ומוסדות חינוך.

ב. מקדמה שהתקבלה בשנת 2017 בגין פרויקט "סומייל" אשר תקוזה ע"ח דרישות תשלום עתידיות לקראת סיום הפרויקט וכן מקדמה שהתקבלה בשנת 2025 בגין פרויקט "כפר שלם".

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
171	-
213	293
162	670
(1)	-
545	963

מוסדות
חייבים בגין שכ"ד, נטו
הוצאות מראש
אחרים

באור 6 - נאמנות שיפוצי בתיםא. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,412	2,803
22,180	19,901
493	752
385	-
25,470	23,456
38,914	31,527
369	280
39,283	31,807
64,753	55,263
15,209	11,484
1,161	1,362
16,370	12,846
13,833	12,632
34,550	29,785
64,753	55,263
-	-

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
הוראות תשלום לגביה
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
הנאמן (עזרה ובצרון)

יתרות חובה לזמן ארוך

הוראות תשלום לגביה
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי

התחייבויות שוטפות

הלוואות לזמן קצר
עיריית תל אביב-יפו

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך

קרן דיירים

המחאות והוראות תשלום שנתקבלו מדיירים

ב. שיעבודים - ראה ביאור 22.

באור 7 - נדל"ן להשקעה

סה"כ	דירות מגורים אלפי ש"ח	דמי פינוי	
			<u>נדל"ן להשקעה</u>
			<u>עלות</u>
11,019	5,067	5,952	יתרה ליום 1 בינואר 2025
317	317	-	תוספות השנה
11,336	5,384	5,952	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
			<u>פחת שנצבר</u>
(7,748)	(4,109)	(3,639)	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2025
(255)	(154)	(101)	פחת השנה
(8,003)	(4,263)	(3,740)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
3,333	1,121	2,212	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
3,271	959	2,312	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

לתאריך המאזן הנדל"ן להשקעה כולל זכויות מקרקעין מהעירייה של 73 נכסים להשכרה, כמפורט להלן:
 16 דירות המיועדות להשכרה לדיור בר השגה, 23 דירות בשכירות חופשית, 15 דירות המיועדות להשכרה בדמי מפתח וכן 19 חנויות (מהן 3 בדמי מפתח).

באור 8 - רכוש קבוע

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מיחשוב, ריהוט וציוד משרדי	
			<u>עלות</u>
6,830	484	6,346	יתרה ליום 1 בינואר 2025
87	-	87	תוספות
6,917	484	6,433	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
			<u>פחת שנצבר</u>
(6,233)	(365)	(5,868)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(281)	(21)	(260)	תוספות
(6,514)	(386)	(6,128)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
403	98	305	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
597	119	478	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
223	422	מוסדות
738	354	התחייבות לחופשה ומחלה
91	92	דמי חכירה מהוונים
873	925	הוצאות לשלם
797	698	הכנסות מראש
385	-	נאמנות שיפוצי בתים
3,107	2,491	

באור 10 - מקדמות מתחם גבעון

תשלום מחוכרים נטו (בניכוי תשלומים ליועצים) המהווה מקדמה על חשבון תכנון לביצוע שיפוץ המבנים במתחם גבעון.

באור 11 - דמי חכירה מהוונים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,260	2,204	יתרה לתחילת שנה
36	-	תקבולים השנה
(92)	(92)	סכומים שהוכרו כהכנסה השנה
2,204	2,112	יתרה לסוף השנה
(91)	(92)	דמי חכירה מהוונים לזמן קצר
2,113	2,020	דמי חכירה מהוונים לזמן ארוך

דמי החכירה מתקבלים מדיירים בגין נכסים אותם מחכירה החברה בחכירת משנה עד לשנת 2048.

באור 12 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות במלואן על ידי הפקדות שוטפות 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.

ב. היעודה המוצגת במאזן מתייחסת להפקדה משנים קודמות לקופת פיצויים מרכזית וכוללת רווחים שנצברו. הכספים המופקדים ביעודה ניתנים למשיכה בתנאים המפורטים בחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

באור 13 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התקשרויות

החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם העירייה במטרה לקדם ולבצע פרויקטים שונים כפי שיקבע מעת לעת על פי החלטת ועדת הכספים של העירייה ובאישור מועצת העיר. בהתאם להסכם המסגרת, מתקשרת החברה באופן שוטף עם העירייה לצורך ביצוע, ניהול ו/או מתן שירותים בפרוייקטים שונים. בכל התקשרות נקבע שכר הטרחה המגיע לחברה בהתאם לאופי הפרוייקט אותו היא מבצעת. החברה אחראית כלפי העירייה לגבי הפרוייקטים אותם היא מבצעת ומגבה את עצמה באחריות מתאימה מצד המבצעים בפועל.

ב. התחייבויות תלויות

1. החברה גובה מדיירי השיכונים דמי שכירות וחכירה וכן דמי היתר והסכמה, למרות שהבעלות על הקרקעות עליהן בנויים השיכונים שייכות למינהל מקרקעי ישראל או לעירייה. בדוחות הכספיים לא נכללת הפרשה לדמי חכירה בגין קרקעות אלה, וזאת בהסתמך על חוות דעת משפטית מיום 14 במאי 1989.

2. ת"א 24812-12-23 בית אמפא תל אביב בע"מ נ' עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

תביעה לצו הצהרת/צו עשה וכן לסעד כספי שהגישה בית אמפא בע"מ (להלן - "בית אמפא") ביום 12.12.2023 לבית המשפט השלום בתל אביב בסך 817,290 ש"ח (נכון למועד הגשת התובענה) הכולל תשלום שכירות עבור רבעון הראשון להסכם וכן פיצוי. התביעה נסבה על הפרה לכאורה של תוספת להסכם שכירות שנחתם ביום 27.7.2023 בו הוסכם כי החברה תחזיר שטח המושכר מבית אמפא בקומה הרביעית ותשכור שטח נוסף בקומה השלישית וזאת החל מיום 1.10.2023.

במסגרת הסכם הפרשה שנחתם בין הצדדים וקיבל תוקף של פסק דין ביום 31.12.2025 נקבע כי

באור 13 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

החברה תשלם לבית אמפא סכום של 1.7 מליון ש"ח בתוספת מע"מ. בספרים נרשמה הוצאה בהתאם.

באור 14 - הון מניות

א. הרכב

מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
1,000	1,000	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ כ"א
790	790	מניות רגילות א' - בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א
420	4,500,420	מניות רגילות ב' - בנות 0.1 ש"ח ע.נ כ"א
12,000	10,000,000	מניות רגילות ג' - בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א
14,210	14,502,210	

ב. פרמיה על מניות

הלוואות שהתקבלו מעיריית תל אביב והומרו לפרמיה על מניות.

באור 15 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
366,458	347,845	הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים
500	500	הכנסות ממתן שירותים
16,496	17,522	הכנסות מהתחדשות עירונית
2,147	2,338	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
2	143	אחרות
385,603	368,348	

באור 16 - עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
365,945	350,806
4,463	5,308
2,184	2,960
206	210
39	47
<u>372,837</u>	<u>359,331</u>

עלויות ישירות לניהול וביצוע פרויקטים
שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
אחזקת רכב
אחרות

באור 17 - עלויות ניהול נכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
286	319
215	776
264	255
237	256
1	-
<u>1,003</u>	<u>1,606</u>

שכר עבודה ונלוות
הוצאות אחזקה
פחת
שירותים מקצועיים
הוצאות אחרות

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,109	4,242
1,416	1,442
2,585	2,769
397	391
1,233	1,205
288	312
245	233
141	157
320	608
299	281
<u>11,033</u>	<u>11,640</u>

משכורות, נלוות ועבודות חוץ
שכר טרחה מקצועי
שכר דירה ואחזקה
משרדיות ותקשורת
מיחשוב
ביטוח
פרסום
אחזקת רכב
כיבודים, מתנות ושונות
הוצאות פחת

באור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(20)	(20)
-	(30)
(53)	-
(73)	(50)
264	-
-	6
264	6
191	(44)

הוצאות מימון

עמלות ודמי נהול לתאגידים בנקאיים
ריבית לאחרים
ריבית למוסדות

הכנסות מימון

ריבית מבנק
ריבית ממס הכנסה

באור 20 - מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(90)	(285)
10	-
(80)	(285)

מיסים שוטפים

התאמות בגין שנים קודמות

א. בגין הפעילות המוגדרת "כעוסק" שיעור המס הינו בהתאם לשיעור מס חברות בישראל 23%.

ב. בגין הוצאות "עודפות" מפעילות החברה המסווגת כמלכ"ר שיעור המס הינו 90%.

ג. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2021.

באור 21 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילות החברה חושפת 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. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה נוהגת להשתמש במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה לקוח עיקרי - עיריית תל אביב-יפו. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין העירייה הינה נמוכה. המזומנים והפקדונות של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין מכשירים פיננסיים אלה הינה נמוכה.

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה זהה או קרוב לערכם הפנקסני.

באור 22 - שיעבודים

א. שיעבודים שוטפים, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגידים בנקאיים על המחאות המופקדות בחשבון הבנק של נאמנות שיפוץ בתים וכן על כל זכויות החברה לקבלת כספים או תשלומים מדיירים, ועדי בתים או צדדים שלישיים במסגרת פעילות שיפוץ בתים.

ב. שיעבוד צף ראשון בדרגה על כל רכוש נכסיה והכנסותיה של החברה מכל מין או סוג שהם שיש לחברה כעת או שיהיו לה בעתיד לטובת בנק מרכזי דיסקונט בע"מ (להלן "המלווה") וזאת להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים מאיזה מין או סוג שהוא המגיעים למלווה מאת החברה על פי הלוואות אשראים או משיכות יתר שהמלווה נתן או ייתן לחברה.

ג. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה בדירה שבבעלותה, בדירה ברחוב לה גרדיה 21, תל אביב, הידועה כתת חלקה 9 בגוש 7090 להבטחת תשלומי שכירות.

באור 23 - חרבות ברזל

החל מיום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה"). במבצע "עם כלביא" בחודש יוני 2025 תקפה ישראל את מתקני הגרעין באירן, מתקפה אליה הצטרפה ארה"ב. במבצע "שאגת הארי" תקפו ארה"ב וישראל את אירן ובתגובה שיגרה איראן כטב"מים וטילים בליסטיים, שגרמו בין השאר לנזקים כבדים לרכוש. במהלך החודש האחרון מתקיימת הפסקת אש, אך קיים חשש להפרתה ולהשלכות המשך הלחימה על ישראל.

המצב הבטחוני המתמשך, השפיע לרעה על פעילות ענף הבניה בישראל והביאה להאטה בקצב ביצוע פרויקטים, בעיקר בשל מחסור בכח אדם מקומי בענף, התבססות על כח אדם זר ויקר משמעותית, התייקרות חומרי הגלם ועיכובים באספקתם. מגמה זו, שהשפיעה של תוצאות שנת 2024 לא השתפרה וההשפעה המצטברת נמשכת גם בתוצאות 2025 ולתוך שנת 2026.

בנוסף, במהלך שנת 2025 גרם המצב הבטחוני לעיכובים והשבתה זמנית של אתרי בניה שונים של החברה. כל אלו מתרגמים לדחייה מצטברת בקצב ביצוע הפרויקטים וירידה בהכנסות השנתיות. עיריית תל אביב-יפו נפגעה גם היא מהמלחמה בשל קבלנים שצמצמו תשלומי אגרות והיטלי השבחה ועליה בתשומות הבניה. בשל ירידה בהכנסות העיריה, שהינה הלקוח היחידי והראשי של החברה, נוצר מצב של הקפאת פרויקטים, דחייתם או בחינת תכולתם מחדש. יש לציין כי בשנת 2025 המשיכה עיריית תל אביב-יפו להזרים לחברה פרויקטים, בעיקר מבני חינוך, אולם קצב הביצוע בהם מושפע מהמצב בענף הבניה. היקף מחזור פעילות פרויקטי מבני הציבור של החברה והכנסותיה בשנת 2025 קטנו בסך של כ- 19 מיליוני ש"ח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולתה של החברה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים ככל שיהיו על היקף פעילותה העתידית.