

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד	
	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים :
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6 - 7	דוחות על תזרימי המזומנים
8 - 20	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

שטרואס לזר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2022

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

מאזנים

31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
6,411	6,599		<u>נכסים שוטפים</u>
706	480	3	מזומנים ושווי מזומנים
<u>5,704</u>	<u>5,067</u>	4	לקוחות
12,821	12,146		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
37,202	44,415	5	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
2,013	1,877	6	נדל"ן להשקעה
2,539	2,593		רכוש קבוע
<u>8,884</u>	<u>7,458</u>	ה.15	הוצאות מראש בגין חידוש חכירה
50,638	56,343		מיסים נדחים
-----	-----		
<u>63,459</u>	<u>68,489</u>		
=====	=====		
1,233	1,556	9	<u>התחייבויות שוטפות</u>
551	893		חלויות שוטפות של מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
<u>12,221</u>	<u>8,620</u>	7	ספקים ונותני שירותים
14,005	11,069		זכאים ויתרות זכות
-----	-----		
--	1,526	8	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
<u>39,580</u>	<u>48,490</u>	9	הלוואה מחברה קשורה
39,580	50,016		מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
-----	-----		
9,874	7,404	10	<u>הון עצמי</u>
-----	-----		
<u>63,459</u>	<u>68,489</u>		
=====	=====		


 ירון קליין
 מנכ"ל


 נתן וולוך
 יו"ר לשיבת הדירקטוריון

25 במאי 2022

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

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום			באור	
31 בדצמבר				
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
5,623	3,952	6,810	11	הכנסות
(*) <u>4,508</u>	(*) <u>3,120</u>	<u>4,410</u>	12	עלות ההכנסות
1,115	832	2,400		רווח גולמי
(*) <u>4,327</u>	(*) <u>2,952</u>	<u>3,390</u>	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,212)	(2,120)	(990)		הפסד מפעולות רגילות
71	6	(54)	14	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
--	(6)	--		הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
(3,141)	(2,120)	(1,044)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
<u>726</u>	<u>(2,434)</u>	<u>(1,426)</u>	15	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(2,415)	(4,554)	(2,470)		הפסד נקי
=====	=====	=====		

(*) סווג מחדש.
הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	תקבולים	פרמיה	הון מניות	
		על חשבון <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	על מניות <u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
16,843	(4,294)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>(2,415)</u>	<u>(2,415)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הפסד נקי
14,428	(6,709)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>(4,554)</u>	<u>(4,554)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הפסד נקי
9,874	(11,263)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>(2,470)</u>	<u>(2,470)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הפסד נקי
7,404	(13,733)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,415)	(4,554)	(2,470)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			הפסד נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>2,800</u>	<u>3,255</u>	<u>9,772</u>	מפעילות שוטפת (נספח)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
385	(1,299)	7,302	(ששימשו לפעילות שוטפת)
-----	-----	-----	
(2,149)	(16,124)	(8,614)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
			השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
<u>--</u>	<u>27</u>	<u>--</u>	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(2,149)	(16,097)	(8,614)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	-----	
--	--	1,500	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
			קבלת הלוואה לזמן ארוך מחברה קשורה
<u>(125)</u>	<u>(86)</u>	<u>--</u>	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(125)	(86)	1,500	(ששימשו לפעילות מימון)
-----	-----	-----	
(1,889)	(17,482)	188	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>25,782</u>	<u>23,893</u>	<u>6,411</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23,893	6,411	6,599	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
698	952	1,593
(1,141)	2,420	1,426
--	6	--
--	--	26
578	(129)	226
(987)	1,142	637
(317)	(237)	(110)
200	(6)	342
5,252	(7,473)	9,233
<u>(1,483)</u>	<u>6,580</u>	<u>(3,601)</u>
2,800	3,255	9,772
=====	=====	=====

נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :

פחת והפחתות
מיסים נדחים, נטו
הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
שערוך הלוואה מחברה קשורה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
הוצאות מראש בגין חידוש חכירה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) במקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ביום 8 ביוני 1961 ועוסקת בהשכרה והחכרת נדל"ן ובניהול מרכז מבקרים ואתרי תיירות שונים במתחם יפו העתיקה. כמו כן, עוסקת החברה בפיתוח המתחם.

ב. ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בגין עיריית ת"א-יפו (להלן - העירייה) ומדינת ישראל בנוגע להפרדת ההחזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים. במסגרת ההסכם נמכרו 50% ממניות החברה מהמדינה לחברת אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו (חברה בבעלות מלאה של העירייה, להלן - אתרים). העברת המניות בוצעה ביום 15 ביוני 2016. לאחר השלמת ההסכם החברה מוחזקת 50% על ידי חברת אתרים ו- 50% על ידי העירייה.

ג. משבר נגיף הקורונה

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

לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק למיתון. בחודש מאי 2020, החליט דירקטוריון החברה על מתן הנחה משמעותית בדמי השכירות שהחברה גובה ממרבית לקוחותיה, וזאת במטרה להקל עליהם ולעודד אותם לפתוח את עסקיהם ולחזור לפעילות סדירה. בנוסף, אישר הדירקטוריון תוכנית לקיצוץ בהוצאות התפעול של החברה ובתקציב ההשקעות. עם הימשכות המשבר, הארכת הסגרים וקביעת מגבלות נוספות שנכפו על בתי העסק, קבעה החברה הקלות נוספות בשכר דירה לשוכרי הנכסים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021. החל מהרבעון השני של שנת הדוח חל שיפור בהכנסות החברה מהשכרת נכסים בשכירות חופשית, אשר התקרבו להיקפם טרם המשבר (בשנת 2020 כלל הכנסות החברה נפגעו בשיעור של כ- 21%, ביחס לתקציב ההכנסות המשוער לשנה זו).

למועד אישור הדוחות הכספיים, ועל אף קצב החיסון המהיר במדינת ישראל, אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה ועל שווי נכסיה. הנהלת החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה לביצוע התאמות שונות בפעילותה על מנת להתמודד עם ההשפעות המתוארות לעיל.

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

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות 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.

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. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ו. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל. נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

	<u>%</u>	
מבנים בבעלות החברה	4	
מבנים בחכירה		לאורך תקופת החכירה
עבודות פיתוח ומיזמים (*)	4	

(*) למעט מרכיב המיוחס לפיתוח קרקעות אשר אינו מופחת.

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

ז. 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:

	<u>%</u>	
בניין משרדי החברה	4	
מרכז מבקרים	7	
ריהוט וציוד משרדי	6 - 33	
יצירות אומנות	--	

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 הפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הפריט במועד גריעתו, ונזקף לרווח והפסד.

ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

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

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

ט. הפרשות

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

י. הכרה בהכנסה

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

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

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

(2) החברה מחכירה נכסי נדל"ן למגורים ולמסחר, בשטחי יפו העתיקה, הן כחוכרת ראשית והן כחוכרת משנה. החכירות מוצגות במאזן כחכירות תפעוליות. ההכנסות מדמי החכירה מוכרות כהכנסה בדוח רווח והפסד בהתאם לתקופת החכירה. הוצאות הקשורות להסכמי החכירה מהוונות ומופחתות לאורך תקופת החכירה.

(3) הכנסות ממתן שרותי תיירות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

יא. מיסים על הכנסה

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

(1) מיסים שוטפים

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

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

בכל תאריך מאזן נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

יב. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.8% (שנת 2020 - ירידה בשיעור של 0.7%).

באור 3 - לקוחות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
365	348	חובות פתוחים
48	20	המחאות לגביה
<u>629</u>	<u>460</u>	הכנסות לקבל
1,042	828	
<u>(336)</u>	<u>(348)</u>	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
706	480	
====	====	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
1,489	1,265	חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב)
37	81	הוצאות מראש
4,080	3,553	מוסדות
77	86	יעודה בקופה לפיצויים
<u>21</u>	<u>82</u>	אחרים
5,704	5,067	
====	====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - נדלין להשקעה

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עבודות</u> <u>פיתוח</u> <u>ומיזמים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרקע</u> <u>ומבנים</u> <u>בחכירה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרקעות</u> <u>ומבנים</u> <u>בבעלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	א. <u>ההרכב:</u>
--------------------------------	--	--	--	------------------

				<u>עלות</u>
29,062	16,737	1,487	10,838	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>14,780</u>	<u>1,445</u>	<u>--</u>	<u>13,335</u>	תוספות
43,842	18,182	1,487	24,173	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>8,432</u>	<u>890</u>	<u>--</u>	<u>7,542</u>	תוספות
52,274	19,072	1,487	31,715	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	

				<u>פחת נצבר</u>
5,990	701	980	4,309	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>650</u>	<u>193</u>	<u>17</u>	<u>440</u>	תוספות
6,640	894	997	4,749	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>1,219</u>	<u>251</u>	<u>17</u>	<u>951</u>	תוספות
7,859	1,145	1,014	5,700	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	

44,415	17,927	473	26,015	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	
37,202	17,288	490	19,424	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	

ב. קרקעות ומבנים בחכירה

החברה מחזיקה בקרקעות ומבנים בחכירה ל- 99 שנים (עד אוקטובר 2061) על פי חוזה שנחתם עם הכנסיה הארמנית וכן בקרקעות ומבנים בחכירה ל- 78 שנים (עד דצמבר 2039) על פי חוזה שנחתם עם הפטריארכיה היוונית - אורתודוכסית.

ג. עבודות פיתוח ומיזמים

החברה עוסקת בהקמה של מיזמי פיתוח שונים בתחום יפו העתיקה. עיריית ת"א החברה הממשלתית לתיירות וגורמים אחרים משתתפים בהקמת אותם מיזמים.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הלוואה מחברה קשורה

בחודש מרץ 2021 חתמה החברה עם חברת אתרים הסכם הלוואה, על פיו תעניק אתרים לחברה הלוואה עד לסך מצטבר של 6 מיליון ש"ח (לתאריך המאזן הועמדה הלוואה בהיקף של כ- 1.5 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית לפי התקנות לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (שיעור ריבית של 2.45% בשנת הדוח). מועד פרעון ההלוואה אינו קבוע מראש. עם זאת, פרעון ההלוואה לא יידרש כל עוד תזרים המזומנים של החברה אינו מאפשר זאת.

באור 9 - מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
54,890	67,103	תקבולים מחוכרים
(8,429)	(9,462)	בניכוי - זיכויים שהוצאו לחוכרים (ראה באור 17.א.)
<u>(5,648)</u>	<u>(7,595)</u>	בניכוי - הכנסות שהוכרו מחידוש חכירה
40,813	50,046	סה"כ מקדמות מחוכרים
<u>(1,233)</u>	<u>(1,556)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
39,580	48,490	
=====	=====	

הואיל והסכמי החכירה של החברה מול חוכרים החלו לפוג כבר בשנים קודמות עוסקת החברה החל משנת 2015 בחידוש הסכמי החכירה. הסכמי החכירה נסמכים על מודל כלכלי שגובש ואושר ע"י דירקטוריון החברה. נכון לחודש דצמבר 2021 נתקבלו בחברה 150 בקשות לחידוש חכירה מתוכן נחתמו 127 הסכמים עם חוכרים. 6 בקשות לחידוש חכירה הסתיימו בפינוי המוחכר והשבתו לידי החברה.

באור 10 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>מספר המניות</u>		
4	4	מניות יסוד א' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
4	4	מניות יסוד ב' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
8,699,992	9,099,992	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
<u>1,336,824</u>	<u>1,500,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
10,036,824	10,600,000	
=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - הון עצמי (המשך)
בעלי המניות והמניות שברשותם:

נושאי			
משרה			
מתוקף			
<u>תפקידם</u>	<u>אתרים</u>	<u>העירייה</u>	
<u>מספר המניות</u>	<u>מספר המניות</u>	<u>מספר המניות</u>	
--	--	4	
--	4	--	מניות יסוד א' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
3	4,349,996	4,349,993	מניות יסוד ב' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
--	<u>668,412</u>	<u>668,412</u>	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
3	5,018,412	5,018,409	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
=====	=====	=====	

ב. פרמיה על מניות

בשנת 1994 החברה הקצתה לעירייה מניות. הואיל וכספי העירייה נתקבלו בשנים שקדמו להקצאה, נוצרה בדוח פרמיה על מניות בגין שחיקת כספי העירייה.

ג. תקבולים על חשבון מניות

תקבולים שנתקבלו בשנים קודמות מהעירייה בגין מניות שטרם הוקצו לה (הסכום הנומינלי 1,413,754 ש"ח). ההקצאה תתבצע בפועל עם קבלת סכום זהה מבעלי המניות האחרים בחברה.

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,762	2,019	2,274	דמי חכירה שוטפים
1,973	935	1,618	דמי שכירות
269	237	915	דמי היתר בגין העברת זכויות חכירה
1,303	709	1,947	הכנסות מחידוש חכירה
<u>316</u>	<u>52</u>	<u>56</u>	הכנסות מתיירות
5,623	3,952	6,810	
=====	=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
203	238	255	שכר עבודה ונלוות אנשי תחזוקה
2,144	1,822	1,898	ניקיון, גינון ואחזקה
(803)	(803)	(803)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
459	124	84	תיירות (*)
59	59	150	דמי חכירה לכנסיות
543	361	289	שרותים מקצועיים
1,231	363	721	תערוכות וארועים
68	70	93	ביטוח
34	95	360	מיסים עירוניים
<u>570</u>	<u>791</u>	<u>1,363</u>	פחת והפחתות
4,508	3,120	4,410	
=====	=====	=====	
			<u>(*) תיירות</u>
251	81	72	הוצאות הפעלה
207	43	12	שכר עבודה ונלוות
<u>1</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הוצאות שיווק ופרסום
459	124	84	
=====	=====	=====	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
3,383	2,060	2,324	שכר עבודה ונלוות
217	158	272	דמי ניהול לחברה קשורה
215	230	228	אחזקת משרד ומחשוב
17	74	144	אחזקת רכב ונסיעות
40	40	40	שירותים מקצועיים
128	161	230	פחת
132	80	12	חובות מסופקים ואבודים
<u>195</u>	<u>149</u>	<u>140</u>	אחרות
4,327	2,952	3,390	
=====	=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
--	--	(209)	בגין הלוואה ויתרת חו"ז של חברה קשורה
91	71	191	ריבית ממוסדות
<u>(20)</u>	<u>(65)</u>	<u>(36)</u>	עמלות בנק ואחרות
71	6	(54)	
=====	=====	=====	

באור 15 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

על החברה חלו עד לתום שנת 2007 הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים). על פי חוק התיאומים נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק התיאומים, המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסויימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

בהתאם להחלטת מיסוי שנתקבלה בחודש ספטמבר 2015 החברה מוגדרת לצרכי מס כאיגוד מקרקעין.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019-2021 הינו 23%.

ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות מכח התיישנות עד וכולל שנת המס 2016.

ד. הרכב הטבת מס (מיסים על הכנסה):

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(415)	--	--	מיסים שוטפים
1,141	(2,420)	(1,426)	מיסים נדחים
<u>--</u>	<u>(14)</u>	<u>--</u>	מיסים בגין שנים קודמות
726	(2,434)	(1,426)	
=====	=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. מיסים נדחים :

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
117	124	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
<u>8,767</u>	<u>7,334</u>	בגין מקדמות מחוכרים
8,884	7,458	
=====	=====	
<u>התנועה במיסים נדחים :</u>		
11,304	8,884	היתרה לתחילת השנה
<u>(2,420)</u>	<u>(1,426)</u>	זקיפה לרווח והפסד
8,884	7,458	יתרה לסוף השנה
=====	=====	

ו. הפסדים להעברה

לתאריך המאזן לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלה ובגין הפסדים זמניים נוספים בסך של כ- 18.2 מיליון ש"ח, וזאת בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. נתונים מתוך הדוחות על המצב הכספי

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>יתרות חובה</u>
1,489	1,265	חייבים בגין פרווינקטים (עיריית תל אביב)
=====	=====	
		<u>יתרות זכות</u>
7,442	7,161	אתרים - חו"ז שוטף
=====	=====	
--	1,526	אתרים - הלואה לזמן ארוך
=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. נתונים מתוך דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
217	158	272
=====	=====	=====
87	121	423
=====	=====	=====
3,813	2,269	2,601
=====	=====	=====
(803)	(803)	(803)
=====	=====	=====
--	--	209
=====	=====	=====

באור 17 - התחייבויות תלויות

א. בחודש אפריל 2016 הוגשה תביעה של 72 חוכרים במוכרים של החברה לסעד הצהרתי בדבר ביטול התנאים לחידוש החכירות ביפו העתיקה שפורסמו על ידי החברה במדריך לחוכר, ובדבר הזכות של החוכרים להאריך את הסכמי החכירה הקיימים ל-49 שנים נוספות, כנגד תשלום דמי חכירה "סמליים" בלבד.

ב. בחודש ספטמבר 2020 אישר בית המשפט הסכם פשרה שהושג בין רוב התובעים לבין החברה, וכן חוכרים נוספים שהצטרפו אליו (למועד אישור הדוחות הכספיים הצטרפו להסכם 67 מחדשי חכירה מתוך 68 זכאים). עד לתאריך המאזן הוציאה החברה זיכויים בסכום מצטבר של כ-9.5 מיליון ש"ח לחוכרים שהצטרפו כאמור למתווה הפשרה.

ב. כנגד החברה ועיריית תל אביב הוגשה תביעה של חוכרת לתשלום פיצויים בסך של 520 אלף ש"ח בגין נזקים שנגרמו לטענתם בעקבות תיקונים שבוצעו על ידי החברה. בחודש יולי 2021 ניתן פסק דין הדוחה את התביעה ללא צו להוצאות.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת מס 2021

<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
1,044,263		הפסד, עפ"י דוח רווח והפסד
		<u>פחות - הוצאות שאינן מותרות</u>
	11,716	גידול בהפרשה לחובות מסופקים
	7,830	כיבודים ומתנות
	3,122	קנסות
	<u>29,052</u>	גידול בהפרשה לחופשה
(51,720)		
		<u>פחות - הפרשי פחת</u>
	1,593,518	פחת בספרים (בסכומים מדווחים)
	<u>1,562,346</u>	פחת לצרכי מס
(31,172)		
	9,365	<u>נוסף - קיטון בהתחייבות בגין הטבות פרישה לעובדים</u>
	<u>191,090</u>	ריבית ממוסדות
200,455		
<u>(9,233,426)</u>		<u>פחות - גידול במקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה</u>
		רווח מותאם לפני יישום הוראות חוק מס הכנסה
8,071,600		(תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
		<u>תיאומים עפ"י החוק הנ"ל</u>
	17,671	ניכוי בשל פחת
	<u>9,983,768</u>	קיזוז הפסדים מועברים משנים קודמות
<u>(10,001,439)</u>		
1,929,839		הפסד להעברה לשנת המס 2022
=====		
15,101		הפסד הון להעברה לשנת המס 2022
=====		