



חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025
תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-21	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.L.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, M.B.A

רו"ח, שרונה לופוביץ,
רו"ח, אלי אנגל, M.B.A
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 חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברה לפיתוח יפו העתיקה 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 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 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		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
4,647	2,304		מזומנים ושווי מזומנים
1,388	1,580	3	לקוחות
1,217	2,969	4	חייבים ויתרות חובה
7,252	6,853		
נכסים לא שוטפים			
59,047	57,353	5	נדל"ן להשקעה
1,808	2,096	6	רכוש קבוע
2,799	2,734		הוצאות מראש בגין חידוש חכירה
1,463	2,084	15ה'	מיסים נדחים
65,117	64,267		
72,369	71,120		
התחייבויות שוטפות			
1,631	1,630	9	חלויות שוטפות של מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
617	439		ספקים ונותני שרותים
4,297	2,958	7	זכאים ויתרות זכות
6,545	5,027		
התחייבויות לא שוטפות			
18,329	18,329	8	שטרי הון
47,894	47,507	9	מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
66,223	65,836		
(399)	257	10	הון עצמי (גרעון בהון)
72,369	71,120		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

ירון קליין
מנכ"ל

אמיר גלוי
יו"ר ישיבת
הדירקטוריון

2 ביוני 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
	אלפי ש"ח		באור	
8,101	9,262	10,032	11	הכנסות
4,946	5,557	6,017	12	עלות ההכנסות
3,155	3,705	4,015		רווח גולמי
3,688	3,731	3,949	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(533)	(26)	66		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
414	83	31	14	הוצאות מימון, נטו
3	52	-		הוצאות אחרות
(950)	(161)	35		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(2,246)	-	621	15	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(3,196)	(161)	656		רווח (הפסד) לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון מניות	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ
אלפי ש"ח				
16,809	82	4,246	(21,536)	(399)
-	-	-	656	656
16,809	82	4,246	(20,880)	257
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
יתרה ליום 1 בינואר 2025				
רווח לשנה				
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
יתרה ליום 1 בינואר 2024				
הפסד לשנה				
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
יתרה ליום 1 בינואר 2023				
הפסד לשנה				
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023				

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(3,196)	(161)	656	רווח (הפסד) לפי דוח רווח והפסד
1,137	4,256	(862)	נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
(2,059)	4,095	(206)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(9,355)	(2,213)	(1,159)	השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
16	22	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(9,339)	(2,191)	(1,159)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
6,700	(150)	(978)	קבלת (פרעון) הלוואה מאתרים, נטו
(4,698)	1,754	(2,343)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
7,591	2,893	4,647	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,893	4,647	2,304	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

2,303	2,603	2,629	פחת והפחתות
-	(209)	-	ירידה בהפרשה לחובות מסופקים
3	52	-	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
2,246	(1)	(621)	מיסים נדחים, נטו
260	81	60	שערוך הלוואה מאתרים
4,812	2,526	2,068	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

(472)	26	(192)	ירידה (עליה) בלקוחות
(205)	845	(1,751)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(242)	(32)	-	ירידה (עליה) בהוצאות מראש בגין חידוש חכירה
115	120	(178)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,884)	670	(388)	עליה (ירידה) במקדמות לחוכרים בגין חידוש חכירה
13	101	(421)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,675)	1,730	(2,930)	
1,137	4,256	(862)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות 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. מספרה הרשום של החברה ברשם החברות הינו 520023805.

ב. ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין 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. לאחר רכישת מניות החברה על ידי אתרים נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה אתרים כגוף המנהל של החברה.

ג. מלחמת חרבות ברזל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי" (שאירע לאחר תאריך הדוח הכספי), הובילו 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 דירקטוריון על מתווה הנחות לשוכרים ובשנים 23-25 ניתנו הנחות בהתאם להחלטה. היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 198 אלפי ש"ח (שנה קודמת-כ 283 אלפי ש"ח). החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה. בשלב זה ההנהלה לא צופה השלכות מהותיות נוספות על פעילות החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הדיווח של 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

- (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, נדרשת ההנהלה להשתמש 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 השינוי באומדן.

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. 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 מנהליות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

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

<u>%</u>	
4	מבנים בבעלות החברה
ללאורך תקופת החכירה	מבנים בחכירה
4 - 15	עבודות פיתוח ומיזמים (*)

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממיומשו. ההפרש בין התמורה נטו ממיומש הנכס לבין הערך המאזני 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 לרווח והפסד עם התהוותן.

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

<u>%</u>	
4 - 15	בניין משרדי החברה
4 - 33	מרכז מבקרים
7 - 33	ריהוט וציוד משרדי
-	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 הנובע מגריעת הנכס מחושב לפי הפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו המאזני של הפריט במועד גריעתו, ונזקף לרווח והפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)**ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים**

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהשווי המאזני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי 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 וממימושו 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.

ט. הפרשות

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

י. הכרה בהכנסות

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) הכנסה 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. בהעדר תקינה ישראלית בנושא חכירות במקרקעין, החכירות מוצגות במאזן כחכירות תפעוליות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מס' 16 בדבר חכירות (IFRS 16). ההכנסות מדמי החכירה מוכרות כהכנסה בדוח רווח והפסד לאורך תקופת החכירה על בסיס מצטבר. הוצאות הקשורות להסכמי החכירה מהוונות ומופחתות לאורך תקופת החכירה.
- (3) הכנסות ממתן שרותי תיירות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)**יא. מיסים על הכנסה**

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

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח הכספי, 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 הדוח הכספי.

בתאריך הדוח הכספי נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס ומקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

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 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.64% (שנת 2024 - עליה בשיעור של 3.24%).

באור 3 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
209	199	חובות פתוחים
124	171	המחאות לגבייה
1,194	1,349	הכנסות לקבל
(139)	(139)	בניכוי- הפרשה לחובות מסופקים
1,388	1,580	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
658	2,371	חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב) *
162	161	הוצאות מראש
93	105	יעודה לפיצויים
-	106	מוסדות
304	225	אחרים
1,217	2,968	

* 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 חלק משירותיה תקבל החברה עמלה כוללת בשיעור 4% מחלקה של העירייה בפרויקט בהתאם לקצב ביצוע הפרויקט על ידי החברה. לחברה צבר פרויקטים של כ-30.5 מ' ש"ח בגינם ביצעה החברה עד ליום הדוח הכספי 3.5 מ' ש"ח.

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב :

סה"כ	עבודות פיתוח ומיזמים	קרקע ומבנים בחכירה	קרקעות ומבנים בבעלות	
אלפי ש"ח				
72,624	21,265	1,476	49,883	עלות
561	281	-	280	יתרה ליום 1 בינואר 2025
73,185	21,546	1,476	50,163	רכישות השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
13,577	2,156	1,059	10,362	פחת שנצבר
2,255	380	15	1,860	יתרה ליום 1 בינואר 2025
15,832	2,536	1,074	12,222	פחת השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
57,353	19,010	402	37,941	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
59,047	19,109	417	39,521	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

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 - אורתודוקסית.

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.

באור 6- רכוש קבועההרכב:

משרדי החברה	בניין	ריהוט וציוד	יצירות אומנות	מרכז מבקרים	סה"כ	
אלפי ש"ח						
1,278	2,291	88	2,150	5,807		עלות
13	247	-	337	597		יתרה ליום 1 בינואר 2025
1,291	2,538	88	2,487	6,404		רכישות השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
410	1,465	-	2,124	3,999		פחת שנצבר
44	207	-	58	309		יתרה ליום 1 בינואר 2025
454	1,672	-	2,182	4,308		פחת השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
837	866	88	305	2,096		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
868	826	88	26	1,808		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
136	-	מוסדות
3,498	2,620	אתרים (1)
567	276	הוצאות לשלם
96	62	זיכויים לשלם לחוכרים
4,297	2,958	

(1) כולל ריבית לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה

באור 8 - שטרי הון

בשנת 2024 הנפיקה החברה לאתרים שטרי הון ללא ריבית והצמדה לתקופה של 5 שנים לפחות, בסך כולל של 18,329 אלפי ש"ח בתוקף מיום 1.1.24.

באור 9 - מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
71,031	72,274	תקבולים מחוכרים
(9,462)	(9,462)	בניכוי - זיכויים שהוצאו לחוכרים
(12,044)	(13,674)	בניכוי - הכנסות שהוכרו מחידוש חכירה
49,525	49,138	סה"כ מקדמות מחוכרים
(1,631)	(1,631)	בניכוי חלויות שוטפות
47,894	47,507	

החל משנת 2015 החברה מחדשת הסכמי החכירה. הסכמי החכירה נסמכים על מודל כלכלי שגובש ואושר ע"י דירקטוריון החברה. נכון לחודש דצמבר 2025 נתקבלו בחברה 158 בקשות לחידוש חכירה מתוכן נחתמו 144 הסכמים עם חוכרים. 9 בקשות לחידוש חכירה הסתיימו בפינוי המוכר והשבתו לידי החברה. הכנסות מדמי החכירה מוכרות כהכנסה לאורך תקופת החכירה על בסיס מצטבר.

באור 10 - הון עצמיא. הרכב הון המניות

מונפק ומפרע	רשום	
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
מספר המניות	מספר המניות	
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.
1,336,824	1,500,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
10,036,824	10,600,000	

בעלי המניות והמניות שברשותם:

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

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,215	2,264	2,277	דמי חכירה שוטפים
2,995	3,340	3,888	דמי שכירות
211	248	198	דמי היתר בגין העברת זכויות חכירה
1,286	1,693	1,631	הכנסות מחידוש חכירה
1,173	1,465	1,813	הכנסות מחניון
44	134	100	הכנסות מתיירות
177	118	125	הכנסות דמי ניהול בגין ביצוע עבודות (ראה באור 4)
8,101	9,262	10,032	

באור 12 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
281	300	321	שכר עבודה ונלוות אנשי תחזוקה
2,147	2,027	2,211	ניקיון, גינון ואחזקה
(1,494)	(1,494)	(1,695)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
79	148	245	תיירות
66	67	69	דמי חכירה לכנסיות
485	383	409	שרותים מקצועיים
1,021	951	1,358	ארועי שיווק
67	217	213	ביטוח
239	605	509	מיסים עירוניים ומים
2,055	2,353	2,377	פחת והפחתות
4,946	5,557	6,017	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,561	2,603	2,687	שכר עבודה ונלוות
324	371	396	דמי ניהול לאתרים
216	233	246	אחזקת משרד ומחשוב
92	99	80	אחזקת רכב ונסיעות
40	40	40	שירותים מקצועיים
249	251	251	פחת
206	134	249	אחרות
3,688	3,731	3,949	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
34	40	44	<u>הוצאות</u>
407	81	60	עמלות בנק ואחרים
-	-	5	ריבית הלוואה מאתרים
441	121	109	ריבית לרשויות המס
27	38	62	<u>הכנסות</u>
-	-	16	ריבית מחוכרים
27	38	78	ריבית מפקדון
414	83	31	

באור 15 - מיסים על הכנסה

- א. שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.
- ב. בהתאם להחלטת מיסוי שנתקבלה בחודש ספטמבר 2015 החברה מוגדרת לצרכי מס כאיגוד מקרקעין.
- ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות מכח התיישנות עד וכולל שנת המס 2020.

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(2,246)	(1)	621
-	1	-
(2,246)	-	621

ד. הרכב מיסים על הכנסה :

מיסים נדחים

מיסים שנים קודמות

ה. מיסים נדחים :**ליום 31 בדצמבר**

2024	2025
אלפי ש"ח	
43	3
1,420	618
1,463	621

בגין הטבות לעובדים

בגין מקדמות מחוכרים

התנועה במיסים נדחים :

1,462	1,463
1	621
1,463	2,084

היתרה לתחילת שנה

זקיפה לדוח רווח והפסד

יתרה לסוף שנה

ו. הפסדים להעברה :

לתאריך הדוחות על המצב הכספי לחברה הפסדים להעברה בסך של כ-4 מיליון ש"ח. לא הוכרו מיסים נדחים בגין הפסדים אלה. בגין מקדמות לחוכרים הוכרו מיסים נדחים לפי תחזית צפי לניצולם עד שנת 2035.

באור 16 - התחייבויות תלויות

1. נגד החברה הוגשה תביעה בסך 2.1 מיליון ש"ח בגין נזק שנגרם. בשלב זה לאחר קבלת חוות הדעת מטעם המומחה שמונה ע"י בית המשפט, התובע החליט להגיש כתב תביעה מתוקן והוגשו כתבי טענות מתוקנים מטעם כלל הצדדים. טרם התקיים דיון ראשון בתיק. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשים לב למעמדה המשפטי של חוות דעת מומחה מטעם בית משפט, והגישה הרווחת בבתי המשפט ולפיה בית המשפט לא יסטה ממסקנות המומחה מטעמו אלא במקרים מיוחדים, הרי כי ככל והתובע לא יצליח בחקירה הנגדית של המומחה לשנות את חוות דעתו, הרי כי הסיכון בתיק ירד משמעותית לאחר קבלת חוות הדעת מטעם מומחה בית המשפט.
2. החברה הגישה תביעה לפינוי וסילוק יד נגד סגמן יהונתן איתי וחב' מודיפאי בע"מ, בשל תפיסת חזקת הנתבעים במקרקעין ובנכס שלחברה זכויות החכירה בו. קד"מ קבוע ליום 09/07/2026. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן לאמוד כרגע את סיכויי התביעה.

באור 17 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. נתונים מתוך הדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
658	2,371

יתרות חובה

חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב)

יתרות זכות

אתרים - חו"ז שוטף

אתרים - שטרי הון

ב. נתונים מתוך דוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
177	118	125
324	371	396
397	516	509
2,848	2,822	3,010
(1,494)	(1,494)	(1,695)
407	81	60

הכנסות

הכנסות מביצוע עבודות לעירייה

הוצאות

דמי ניהול לאתרים

מיסים עירוניים

השתתפות החברה בעלויות שכר של אתרים

השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה

הוצאות מימון לאתרים