



חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024



חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024
תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בגרעון בהון
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

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

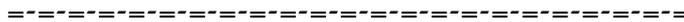
NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder
ORIEL LAHAV, CPA, Founder
ARIE HANNAN, CPA
HAIM OREN, CPA

רו"ח, אריה ביגר,
רו"ח, נעם עמיר,
רו"ח, רובי אלמוג,
רו"ח, ליאור סטינוס,
רו"ח, עדנה שמואלי,
רו"ח, M.B.A, ברי אורן,

רו"ח, שרונה לופוביץ,
רו"ח, M.B.A, 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 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 2024 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון 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), התשלי"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 החשבוונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלת החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבוונאות 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 Israel | 6120001
Tel: 03-6242977 | Fax: 03-7604646 | mail@frcpa.co.il | www.freidkes.co.il



ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
2,893	4,647		נכסים שוטפים
1,205	1,388	3	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
2,062	1,217	4	חייבים ויתרות חובה
<u>6,160</u>	<u>7,252</u>		
59,346	59,047	5	נכסים לא שוטפים
1,909	1,808	6	נדל"ן להשקעה
2,831	2,799		רכוש קבוע
1,462	1,463	15	הוצאות מראש בגין חידוש חכירה מיסים נדחים
<u>65,548</u>	<u>65,117</u>		
<u>71,708</u>	<u>72,369</u>		
1,592	1,631	9	התחייבויות שוטפות
497	617		חלויות שוטפות של מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה ספקים ונותני שרותים
4,115	4,297	7	זכאים ויתרות זכות
<u>6,204</u>	<u>6,545</u>		
18,479	-	8	התחייבויות לא שוטפות
-	18,329	8	הלוואה מצדדים קשורים
47,263	47,894	9	שטרי הון
<u>65,742</u>	<u>66,223</u>		מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
(238)	(399)	10	גרעון בהון
<u>71,708</u>	<u>72,369</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים


ירון קליין
מנכ"ל


שרונה הרשקו
יו"ר ישיבת
הדירקטוריון

21 במאי 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
	אלפי ש"ח			
7,636	8,101	9,262	11	הכנסות
4,751	4,946	5,557	12	עלות ההכנסות
2,885	3,155	3,705		רווח גולמי
3,535	3,688	3,731	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(650)	(533)	(26)		הפסד מפעולות רגילות
34	414	83	14	הוצאות מימון, נטו
12	3	52		הוצאות אחרות
(696)	(950)	(161)		הפסד לפני מיסים על ההכנסה
3,750	2,246	-	15	מיסים על ההכנסה
(4,446)	(3,196)	(161)		הפסד לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



סה"כ	יתרת הפסד	תקבולים על חשבון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(238)	(21,375)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(161)	(161)	-	-	-	הפסד לשנה
<u>(399)</u>	<u>(21,536)</u>	<u>4,246</u>	<u>82</u>	<u>16,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
2,958	(18,179)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(3,196)	(3,196)	-	-	-	הפסד לשנה
<u>(238)</u>	<u>(21,375)</u>	<u>4,246</u>	<u>82</u>	<u>16,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
7,404	(13,733)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(4,446)	(4,446)	-	-	-	הפסד לשנה
<u>2,958</u>	<u>(18,179)</u>	<u>4,246</u>	<u>82</u>	<u>16,809</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			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(4,446)	(3,196)	(161)	הפסד לפי דוח רווח והפסד
8,731	1,137	4,256	נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
4,285	(2,059)	4,095	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(9,819)	(9,355)	(2,213)	השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
26	16	22	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(9,793)	(9,339)	(2,191)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
6,500	6,700	(150)	קבלת (פרעון) הלוואה לזמן ארוך מאתרים, נטו
992	(4,698)	1,754	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
6,599	7,591	2,893	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,591	2,893	4,647	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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
1,970	2,303	2,603	פחת והפחתות
-	-	(209)	ירידה בהפרשה לחובות מסופקים
12	3	52	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
3,750	2,246	(1)	מיסים נדחים, נטו
(9,344)	260	81	שערוך הלוואה מאתרים
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(253)	(472)	26	עליה בלקוחות
3,209	(205)	845	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(115)	(242)	(32)	עליה בהוצאות מראש בגין חידוש חכירה
(511)	115	120	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
11,156	(2,884)	670	עליה (ירידה) במקדמות לחוכרים בגין חידוש חכירה
(1,143)	13	101	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>8,731</u>	<u>1,137</u>	<u>4,256</u>	

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 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 הדיירקטוריון מיום 26 בדצמבר 2023 על מתווה הנחות לשוכרים כדלקמן:

בגין חודשים ינואר – פברואר 2024 ניתנה הנחה של 25% מדמי השכירות לעסקים. בנוסף, חלק מהשוכרים העסקיים של החברה פנו בבקשה להקלות והנחות נוספות, החברה בחנה כל מקרה לגופו והעניקה לחלקם הקלות נוספות.

היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 283 אלפי ש"ח. החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה. בשלב זה ההנהלה לא צופה השלכות מהותיות 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 מנהלתיות 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:

%	
4	מבנים בבעלות החברה
4	מבנים בחכירה לאורך תקופת החכירה
4	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:

%	
4	בניין משרדי החברה
7	מרכז מבקרים
6 - 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 ומימוש 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 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 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 חשבונאות בינלאומי מס' 17 בדבר חכירות (IAS 17). 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) 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 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.24% (שנת 2023- עליה בשיעור של 2.96%).

**באור 3 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
401	209	חובות פתוחים
93	124	המחאות לגבייה
1,059	1,194	הכנסות לקבל
(348)	(139)	בניכוי- הפרשה לחובות מסופקים
<u>1,205</u>	<u>1,388</u>	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
456	658	חייבים בגין פרוייקטים (עיריית תל אביב) *
167	162	הוצאות מראש
83	93	יעודה לפיצויים
1,243	-	מוסדות
113	304	אחרים
<u>2,062</u>	<u>1,217</u>	

* החברה חתמה על הסכם מסגרת עם עיריית תל אביב לפיו החברה עוסקת בביצוע פרוייקטים הנדסיים ועבודות תשתית עבור העירייה בכפוף לאישור העירייה לביצוע כל פרוייקט ופרוייקט ותקציבו. בגין חלק משירותיה תקבל החברה עמלה כוללת בשיעור 4% מחלקה של העירייה בפרוייקט בהתאם לקצב ביצוע הפרוייקט על ידי החברה.

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב :

סה"כ	עבודות פיתוח ומיזמים	קרקע ומבנים בחכירה	קרקעות ומבנים בבעלות	
אלפי ש"ח				
70,704	20,852	1,476	48,376	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,920	413	-	1,507	רכישות השנה
<u>72,624</u>	<u>21,265</u>	<u>1,476</u>	<u>49,883</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
11,358	1,791	1,044	8,523	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר 2024
2,219	365	15	1,839	פחת השנה
<u>13,577</u>	<u>2,156</u>	<u>1,059</u>	<u>10,362</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>59,047</u>	<u>19,109</u>	<u>417</u>	<u>39,521</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
<u>59,346</u>	<u>19,061</u>	<u>432</u>	<u>39,853</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

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.

**באור 6 - רכוש קבוע**ההרכב:

סה"כ	מרכז מבקרים	יצירות אומנות אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	בניין משרדי החברה	
5,606	2,150	88	2,129	1,239	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר 2024
293	-	-	254	39	רכישות השנה
(92)	-	-	(92)	-	גריעות
<u>5,807</u>	<u>2,150</u>	<u>88</u>	<u>2,291</u>	<u>1,278</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
3,697	1,991	-	1,338	368	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר 2024
320	133	-	145	42	פחת השנה
(18)	-	-	(18)	-	גריעות
<u>3,999</u>	<u>2,124</u>	<u>-</u>	<u>1,465</u>	<u>410</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>1,808</u>	<u>26</u>	<u>88</u>	<u>826</u>	<u>868</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
<u>1,909</u>	<u>159</u>	<u>88</u>	<u>791</u>	<u>871</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
<u>אלפי ש"ח</u>		
10	136	מוסדות
3,500	3,498	אתרים
476	567	הוצאות לשלם
129	96	זיכויים לשלם לחוכרים
<u>4,115</u>	<u>4,297</u>	

**באור 8 - הלוואה מצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
18,479	-	הלוואה מאתרים

עד שנת 2023 העמידה אתרים הלוואות לחברה. בשנת הדוח 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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
68,663	71,031	תקבולים מחוכרים
(9,462)	(9,462)	בניכוי - זיכויים שהוצאו לחוכרים
(10,346)	(12,044)	בניכוי - הכנסות שהוכרו מחידוש חכירה
48,855	49,525	סה"כ מקדמות מחוכרים
(1,592)	(1,631)	בניכוי חלויות שוטפות
47,263	47,894	

החל משנת 2015 עוסקת החברה בחידוש הסכמי החכירה. הסכמי החכירה נסמכים על מודל כלכלי שגובש ואושר ע"י דירקטוריון החברה. נכון לחודש דצמבר 2024 נתקבלו בחברה 158 בקשות לחידוש חכירה מתוכן נחתמו 143 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 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
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.
<u>10,036,824</u>	<u>10,600,000</u>	

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.
<u>3</u>	<u>5,018,412</u>	<u>5,018,409</u>	

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
2,077	2,215	2,264
2,317	2,995	3,340
531	211	248
1,440	1,286	1,693
1,202	1,173	1,465
69	44	134
-	177	118
<u>7,636</u>	<u>8,101</u>	<u>9,262</u>

דמי חכירה שוטפים
דמי שכירות
דמי היתר בגין העברת זכויות חכירה
הכנסות מחידוש חכירה
הכנסות מחניון
הכנסות מתיירות
הכנסות דמי ניהול בגין ביצוע עבודות (ראה באור 4)

באור 12 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
272	281	300
2,008	2,147	2,027
(1,231)	(1,494)	(1,494)
70	79	148
73	66	67
369	485	383
948	1,021	951
150	67	217
360	239	605
1,732	2,055	2,353
<u>4,751</u>	<u>4,946</u>	<u>5,557</u>

שכר עבודה ונלוות אנשי תחזוקה
ניקיון, גינון ואחזקה
השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
תיירות
דמי חכירה לכנסיות
שרותים מקצועיים
ארועי שיווק
ביטוח
מיסים עירוניים ומים
פחת והפחתות

**באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
2,415	2,561	2,603	שכר עבודה ונלוות
305	324	371	דמי ניהול לחברת האם
195	216	233	אחזקת משרד ומחשוב
96	92	99	אחזקת רכב ונסיעות
40	40	40	שירותים מקצועיים
238	249	251	פחת
246	206	134	אחרות
<u>3,535</u>	<u>3,688</u>	<u>3,731</u>	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
14	9	6	<u>הוצאות</u>
30	25	34	עמלות בנק
248	407	81	עמלות והפרשי הצמדה
<u>(292)</u>	<u>(441)</u>	<u>(121)</u>	ריבית הלוואה מאתרים
22	27	38	<u>הכנסות</u>
236	-	-	ריבית מחוכרים
<u>258</u>	<u>27</u>	<u>38</u>	ריבית מרשויות המס
<u>34</u>	<u>414</u>	<u>83</u>	

באור 15 - מיסים על הכנסה

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



באור 16 - התחייבויות תלויות

- נגד החברה הוגשה תביעה בסך 2.1 מיליון ש"ח בגין נזק שנגרם. בשלב זה מונה מומחה מטעם בית המשפט למתן חוות דעת להערכת גובה הנזק הנטען. להערכת יועציה המשפטיים של החברה לא ניתן עדיין להעריך את סיכויי התביעה.
- 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 18/06/2025. 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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
456	658
3,500	3,498
18,479	-
-	18,329

יתרות חובה
חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב)

יתרות זכות
אתרים - חו"ז שוטף
אתרים - הלואה לזמן ארוך
אתרים - שטרי הון
ב. נתונים מתוך דוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	177	118
305	324	371
416	397	516
2,678	2,848	2,822
(1,231)	(1,494)	(1,494)
248	407	81

הכנסות
הכנסות מביצוע עבודות לעירייה

הוצאות
דמי ניהול לאתרים
מיסים עירוניים
השתתפות החברה בעלויות שכר של אתרים
השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
הוצאות מימון לאתרים