

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	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 - 21	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 2020 ו-2019 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. 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 שישמשו 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 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שטראוס לזר ושות'

שטראוס לזר ושות'
רואי חשבון

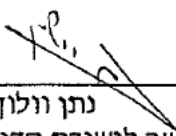
תל-אביב, 30 במאי 2021

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
23,893	6,411		<u>נכסים שוטפים</u>
577	706	3	מזומנים ושווי מזומנים
<u>6,846</u>	<u>5,704</u>	4	לקוחות
31,316	12,821		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
23,072	37,202	5	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
952	2,013	6	נדל"ן להשקעה
2,354	2,539		רכוש קבוע
<u>11,304</u>	<u>8,884</u>	1.13	הוצאות מראש בגין חידוש חכירה
37,682	50,638		מיסים נדחים
-----	-----		
68,998	63,459		
=====	=====		
86	--		<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,303	1,233	8	חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד בנקאי
557	551		חלויות שוטפות של מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
<u>5,641</u>	<u>12,221</u>	7	ספקים ונותני שירותים
7,587	14,005		זכאים ויתרות זכות
-----	-----		
46,983	39,580	8	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
-----	-----		מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
14,428	9,874	9	<u>הון עצמי</u>
<u>68,998</u>	<u>63,459</u>		
=====	=====		


 ירון קליין
 מנכ"ל


 נתן וולוד
 יו"ר לשיבת הדירקטוריון

30 במאי 2021
 תאריך אישור הדוחות הכספיים
 הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
7,000	5,623	3,952	10	הכנסות
<u>4,755</u>	<u>4,474</u>	<u>3,025</u>	11	עלות ההכנסות
2,245	1,149	927		רווח גולמי
<u>3,825</u>	<u>4,361</u>	<u>3,047</u>	12	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,580)	(3,212)	(2,120)		הפסד מפעולות רגילות
(278)	71	6		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(6)</u>		הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
(1,858)	(3,141)	(2,120)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
<u>402</u>	<u>726</u>	<u>(2,434)</u>	13	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(1,456)	(2,415)	(4,554)		הפסד נקי
=====	=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת הפסד</u>	תקבולים על חשבון	פרמיה	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>על מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
18,299	(2,838)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2018
<u>(1,456)</u>	<u>(1,456)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הפסד נקי
16,843	(4,294)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
<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
=====	=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>2019</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>2020</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
(1,456)	(2,415)	(4,554)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			הפסד נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>7,186</u>	<u>2,800</u>	<u>3,255</u>	מפעילות שוטפת (נספח)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
5,730	385	(1,299)	(ששימשו לפעילות שוטפת)
-----	-----	-----	
(3,166)	(2,149)	(16,124)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
			השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
<u>--</u>	<u>--</u>	<u>27</u>	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(3,166)	(2,149)	(16,097)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	-----	
<u>(122)</u>	<u>(125)</u>	<u>(86)</u>	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
			פרעון הלוואה לזמן ארוך
(122)	(125)	(86)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
2,442	(1,889)	(17,482)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>23,340</u>	<u>25,782</u>	<u>23,893</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
25,782	23,893	6,411	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>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :

579	698	952	פחת והפחתות
(1,931)	(1,141)	2,420	מיסים נדחים, נטו
(383)	--	--	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
--	--	6	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

776	578	(129)	ירידה (עליה) בלקוחות
(227)	(987)	1,142	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(439)	(317)	(237)	הוצאות מראש בגין חידוש חכירה
(463)	200	(6)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
8,763	5,252	(7,473)	עליה (ירידה) במקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
<u>511</u>	<u>(1,483)</u>	<u>6,580</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
7,186	2,800	3,255	
=====	=====	=====	

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 דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) ובמהלך שנת 2020 התפשטה המגפה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בשל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה.

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. כתוצאה ממשבר הקורונה, נפגעו הכנסות החברה בשנת הדוח בשיעור של כ- 21%, ביחס לתקציב ההכנסות המשוער לשנה זו.

במהלך תקופת המגיפה מספר חברות תרופות הצליחו לפתח חיסון לנגיף ברמות יעילות שונות. בחודש ינואר 2021 החל מבצע חיסונים חסר תקדים לחיסון אוכלוסיית המדינה, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים מעל למחצית מאוכלוסיית המדינה התחסנה במנת החיסון השנייה.

להערכת החברה, המשך התפשטות הנגיף עלול להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על התחומים בהם עוסקת החברה. 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.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

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.

(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.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. 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.

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

	%
מבנים בבעלות החברה	4
מבנים בחכירה	לאורך תקופת החכירה
עבודות פיתוח ומיזמים (*)	4

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

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין הערך הפנקסי נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

2. 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:

	%
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 הפנקסי של הפריט במועד גריעתו, ונזקף לרווח והפסד.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 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.

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 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 מכירה 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.

(2) הכנסות ממטן שרותי תיירות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 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.

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 2020 ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.7% (שנת 2019 - עליה בשיעור של 0.6%).

באור 3 - לקוחות

<u>31 בדצמבר</u>		<u>ההרכב:</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
409	365	חובות פתוחים
118	48	המחאות לגביה
<u>306</u>	<u>629</u>	הכנסות לקבל
833	1,042	
<u>(256)</u>	<u>(336)</u>	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
577	706	
=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
3,950	1,489	חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב)
--	37	הוצאות מראש
2,787	4,080	מוסדות
74	77	יעודה בקופה לפיצויים
<u>35</u>	<u>21</u>	אחרים
6,846	5,704	
=====	=====	

באור 5 - נדל"ן להשקעה

<u>סה"כ</u>	<u>עבודות</u>	<u>קרקע</u>	<u>קרקעות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>פיתוח</u>	<u>ומבנים</u>	<u>ומבנים</u>	
	<u>ומיזמים</u>	<u>בחכירה</u>	<u>בבעלות</u>	
	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>א. ההרכב:</u>
				<u>עלות</u>
26,948	15,973	1,487	9,488	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>2,114</u>	<u>764</u>	<u>--</u>	<u>1,350</u>	תוספות
29,062	16,737	1,487	10,838	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<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>פחת נצבר</u>
5,589	550	963	4,076	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>401</u>	<u>151</u>	<u>17</u>	<u>233</u>	תוספות
5,990	701	980	4,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>650</u>	<u>193</u>	<u>17</u>	<u>440</u>	תוספות
6,640	894	997	4,749	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	
37,202	17,288	490	19,424	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	
23,072	16,036	507	6,529	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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 קבוע

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מרכז</u> <u>מבקרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יצירות</u> <u>אומנות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ריהוט</u> <u>וציוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בניין</u> <u>משרדי</u> <u>החברה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>עלות</u>					
3,445	1,924	88	1,123	310	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>35</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>35</u>	<u>--</u>	תוספות
3,480	1,924	88	1,158	310	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,344	--	--	613	731	תוספות
<u>(46)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(46)</u>	<u>--</u>	גריעות
4,778	1,924	88	1,725	1,041	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	
<u>פחת נצבר</u>					
2,274	1,245	--	786	243	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>254</u>	<u>170</u>	<u>--</u>	<u>79</u>	<u>5</u>	תוספות
2,528	1,415	--	865	248	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
250	141	--	97	12	תוספות
<u>(13)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(13)</u>	<u>--</u>	גריעות
2,765	1,556	--	949	260	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	
2,013	368	88	776	781	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	=====	
952	509	88	293	62	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
141	2,605	מוסדות
34	--	עובדים וזכאים בגין שכר
4,893	7,442	חברה קשורה
573	282	הוצאות לשלם
--	<u>1,892</u>	זיכויים לשלם לחוכרים (ראה באור 8)
<u>5,641</u>	<u>12,221</u>	
=====	=====	

באור 8 - מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
53,225	54,890	תקבולים מחוכרים
--	(8,429)	בניכוי - זיכויים שהוצאו לחוכרים (ראה באור 15.א.)
<u>(4,939)</u>	<u>(5,648)</u>	בניכוי - הכנסות שהוכרו מחידוש חכירה
48,286	40,813	סה"כ מקדמות מחוכרים
<u>(1,303)</u>	<u>(1,233)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>46,983</u>	<u>39,580</u>	
=====	=====	

הואיל והסכמי החכירה של החברה מול חוכרים עומדים לפוג בשנים קודמות עוסקת החברה החל משנת 2015 בחידוש הסכמי החכירה. הסכמי החכירה נסמכים על מודל כלכלי שגובש ואושר ע"י דירקטוריון החברה. הפוטנציאל הינו חתימת 186 הסכמי חידוש חכירה (113 למגורים ו-73 למסחר). נכון לחודש דצמבר 2020 נתקבלו בחברה 142 בקשות לחידוש חכירה מתוכן נחתמו 110 הסכמים עם חוכרים.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>
<u>מספר המניות</u>	<u>מספר המניות</u>
4	4
4	4
9,099,992	8,699,992
<u>1,500,000</u>	<u>1,336,824</u>
10,600,000	10,036,824
=====	=====

מניות יסוד א' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.

מניות יסוד ב' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

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	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.
<u>--</u>	<u>668,412</u>	<u>668,412</u>	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.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,834	1,762	2,019	דמי חכירה שוטפים
2,188	1,973	935	דמי שכירות
683	269	237	דמי היתר בגין העברת זכויות חכירה
1,582	1,303	709	הכנסות מחידוש חכירה
<u>713</u>	<u>316</u>	<u>52</u>	הכנסות מתיירות
7,000	5,623	3,952	
=====	=====	=====	

באור 11 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
247	203	238	שכר עבודה ונלוות אנשי תחזוקה
1,897	2,144	1,822	ניקיון, גינון ואחזקה
(803)	(803)	(803)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
1,314	459	124	תיירות (*)
58	59	59	דמי חכירה לכנסיות
495	543	361	שרותים מקצועיים
1,031	1,231	363	תערוכות וארועים
68	68	70	ביטוח
<u>448</u>	<u>570</u>	<u>791</u>	פחת והפחתות
4,755	4,474	3,025	
=====	=====	=====	
872	251	81	הוצאות הפעלה
393	207	43	שכר עבודה ונלוות
<u>49</u>	<u>1</u>	<u>--</u>	הוצאות שיווק ופרסום
1,314	459	124	
=====	=====	=====	

(*) תיירות

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,567	3,383	2,060	שכר עבודה ונלוות
280	217	158	דמי ניהול לחברה קשורה
379	249	325	אחזקת משרד ומחשוב
41	17	74	אחזקת רכב ונסיעות
85	40	40	שירותים מקצועיים
131	128	161	פחת
87	132	80	חובות מסופקים ואבודים
255	195	149	אחרות
3,825	4,361	3,047	
=====	=====	=====	

באור 13 - 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.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2020 הינו 23%.

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

ד. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות מכח התיישנות עד וכולל שנת המס 2015.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. הרכב הטבת מס (מיסים על הכנסה):

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,529)	(415)	--	מיסים שוטפים
1,931	1,141	(2,420)	מיסים נדחים
--	--	(14)	מיסים בגין שנים קודמות
402	726	(2,434)	
=====	=====	=====	

ו. מיסים נדחים:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
198	117	
11,106	8,767	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
11,304	8,884	בגין מקדמות מחוכרים
=====	=====	

התנועה במיסים נדחים:

10,163	11,304	היתרה לתחילת השנה
1,141	(2,420)	זקיפה לרווח והפסד
11,304	8,884	יתרה לסוף השנה
=====	=====	

ז. הפסדים להעברה

לתאריך המאזן לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלה ובגין הפסדים זמניים נוספים בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח, וזאת בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. נתונים מתוך הדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,950	1,489	<u>יתרות חובה</u>
=====	=====	חייבים בגין פרוייקטים (עיריית תל אביב)
4,893	7,442	<u>יתרות זכות</u>
=====	=====	אתרים בע"מ

ב. נתונים מתוך דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
280	217	158	<u>הוצאות</u>
=====	=====	=====	דמי ניהול לאתרים
1,961	3,813	2,269	השתתפות החברה בעלויות שכר של אתרים
=====	=====	=====	
(803)	(803)	(803)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
=====	=====	=====	

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - 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.

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 63 מחדשי חכירה מתוך 68 זכאים). עד לתאריך המאזן הוציאה החברה זיכויים בסכום מצטבר של כ- 8.4 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. טרם הוגש כתב הגנה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה להידחות עולים על הסיכויים שלה להתקבל.