

אוצר מפעלי ים בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

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 - 22	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אוצר מפעלי ים בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אוצר מפעלי ים 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 דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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 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).

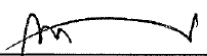
שלום ושלום
שטראוס לזר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2022

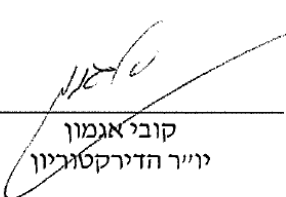
אוצר מפעלי ים בע"מ

מאזנים

31 בדצמבר			
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
40,789	80,462		<u>נכסים שוטפים</u>
26,313	315		מזומנים ושווי מזומנים
1,089	1,835	3	פקדונות בתאגידים בנקאיים
<u>2,309</u>	<u>4,643</u>	4	לקוחות
70,500	87,255		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
258,087	253,133	5	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
<u>295</u>	<u>200</u>	6	נדל"ן להשקעה
258,382	253,333		רכוש קבוע
-----	-----		
328,882	340,588		
=====	=====		
8,254	8,606	8	<u>התחייבויות שוטפות</u>
5,769	8,480		חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד פיננסי
2,130	1,019	10.ב.	ספקים ונותני שירותים
<u>8,847</u>	<u>9,943</u>	7	דיבידנד לתשלום
25,000	28,048		זכאים ויתרות זכות
-----	-----		
138,003	132,712	8	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
<u>974</u>	<u>1,070</u>	16.ה.	הלוואה מתאגיד פיננסי
138,977	133,782		מיסים נדחים
-----	-----		
164,905	178,758	10	<u>הון עצמי</u>
-----	-----		
328,882	340,588		
=====	=====		


 עדו ליכטנשטיין
 סמנכ"ל כספים


 ירון קליין
 מנכ"ל


 קובי אגמון
 יו"ר הדירקטוריון

25 במאי 2022

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

אוצר מפעלי ים בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
54,050	29,744	54,440	11
			הכנסות
<u>33,943</u>	<u>26,666</u>	<u>26,460</u>	12
			עלות ההכנסות
20,107	3,078	27,980	
			רווח גולמי
<u>5,518</u>	<u>3,299</u>	<u>4,300</u>	13
			הוצאות הנהלה וכלליות
14,589	(221)	23,680	
			רווח (הפסד) מפעולות רגילות
3,473	1,776	6,050	14
			הוצאות מימון, נטו
<u>3,000</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	15
			הוצאות אחרות
8,116	(1,997)	17,630	
			רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
<u>2,798</u>	<u>360</u>	<u>4,884</u>	16
			מיסים על הכנסה
5,318	(2,357)	12,746	
			רווח (הפסד) נקי
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אוצר מפעלי ים בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>קרן הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
157,980	115,509	4,630	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2019
2,863	--	2,863	--	העברה לקרן הון
<u>5,318</u>	<u>5,318</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	רווח נקי
166,161	120,827	7,493	37,841	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,101	--	1,101	--	העברה לקרן הון
<u>(2,357)</u>	<u>(2,357)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הפסד נקי
164,905	118,470	8,594	37,841	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
1,107	--	1,107	--	העברה לקרן הון
<u>12,746</u>	<u>12,746</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	רווח נקי
178,758	131,216	9,701	37,841	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אוצר מפעלי ים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

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>	
5,318	(2,357)	12,746	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח (הפסד) נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>8,275</u>	<u>6,510</u>	<u>12,868</u>	מפעילות שוטפת (נספח)
13,593	4,153	25,614	
-----	-----	-----	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(6,120)	(7,546)	(3,538)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
			השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
<u>1,000</u>	<u>48,000</u>	<u>26,000</u>	גביית פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(5,120)	40,454	22,462	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	-----	(ששימשו לפעילות השקעה)
(23)	(8)	(4)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
			דיבידנד ששולם
<u>(8,041)</u>	<u>(8,131)</u>	<u>(8,399)</u>	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(8,064)	(8,139)	(8,403)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
409	36,468	39,673	עליה במזומנים ושווי מזומנים
<u>3,912</u>	<u>4,321</u>	<u>40,789</u>	
4,321	40,789	80,462	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
=====	=====	=====	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אוצר מפעלי ים 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>

נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :</u>			
9,731	9,207	8,587	פחת
182	--	--	עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(147)	360	96	מיסים נדחים, נטו
30	387	(2)	שערך פקדונות בתאגידים בנקאיים
535	(902)	3,460	שערך הלוואות לזמן ארוך
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>			
103	404	(746)	ירידה (עליה) בלקוחות
(2,457)	954	(2,334)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(933)	(63)	2,711	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
<u>1,231</u>	<u>(3,837)</u>	<u>1,096</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8,275	6,510	12,868	
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ביום 6 בדצמבר 1936 ועוסקת בתפעול ובניהול של שטחי נמל תל אביב.

ב. ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין מדינת ישראל ועיריית תל אביב - יפו (להלן - העירייה) בנוגע להפרדת האחזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים.

העברת המניות בוצעה ביום 15 ביוני 2016 וכחלק ממימוש הסכם זה הועברו 82.63% ממניות החברה לחברת אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ (חברה בבעלות מלאה של העירייה, להלן - אתרים). עם העברת המניות החברה מהמדינה לאתרים חתמה החברה על הסכם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בו ניתנה לה זכות חכירה ל- 49 שנה בנכסיה ובכך הוסדרו מחלוקות עבר בין החברה לרמ"י.

למימון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה-מבטחים בהיקף של 175 מיליוני שקלים לתקופה של 20 שנה. לטובת ההלוואה שיעבדה החברה את נכסיה ואת זכויות החכירה שלה בנכסיה, את חוזי השכירות, את פוליסות הביטוח של הנכסים ואת חשבון הבנק של החברה בו מתקיימת הפעילות השוטפת שלה.

לאחר רכישת מניות החברה על ידי אתרים נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה אתרים כגוף המנהל של שתי החברות.

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, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות. 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, אשר התקרבו להיקפם טרם המשבר (בשנת 2020 הכנסות החברה נפגעו בשיעור של כ- 44%, 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.

אוצר מפעלי ים 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 שנוזלותן 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.

אוצר מפעלי ים 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.

דמי חכירה מהווים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו במאזן במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה.

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

מבנים ותשתיות מופחתים על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 4%-10%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. דמי חכירה למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים).

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני 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:

	%
משרדים	4
רהוט וציוד משרדי	33 - 6

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 מגרעת הנכס נזקף לדוח רווח והפסד.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בהתאם ל- IAS37 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) הכנסות מהפעלת חניון מוכרות במועד הכניסה לחניה.

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.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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.

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 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.8% (שנת 2020 - ירידה בשיעור של 0.7%).

באור 3 - לקוחות

<u>31 בדצמבר</u>		<u>ההרכב:</u>
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
473	1,178	הכנסות לקבל
615	627	כרטיסי אשראי
<u>1</u>	<u>30</u>	המחאות לגביה
1,089	1,835	
====	====	

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

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>
781	3,996	חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב)
432	437	הוצאות מראש
1,026	--	מוסדות
70	210	אחרים
<u>2,309</u>	<u>4,643</u>	
=====	=====	

באור 5 - נדל"ן להשקעה

<u>מקרקעין, מבנים ותשתיות</u>			
<u>סה"כ</u>	<u>בנמל ת"א</u>	<u>דמי חכירה למנהל</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>א. ההרכב: עלות</u>
412,376	202,685	209,691	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>7,463</u>	<u>7,463</u>	--	תוספות
419,839	210,148	209,691	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>3,532</u>	<u>3,532</u>	--	תוספות
<u>423,371</u>	<u>213,680</u>	<u>209,691</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	
152,664	136,657	16,007	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>9,088</u>	<u>4,810</u>	<u>4,278</u>	תוספות
161,752	141,467	20,285	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>8,486</u>	<u>4,208</u>	<u>4,278</u>	תוספות
<u>170,238</u>	<u>145,675</u>	<u>24,563</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	
253,133	68,005	185,128	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	
258,087	68,681	189,406	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	

ב. נכסי החברה כוללים 28 מבנים (לרבות שני מבנים המשמשים כמשרדי החברה) וכן 4 חניונים ומפרצי חניה במתחם נמל תל אביב.

בחודש אפריל 2022 קיבלה החברה הערכות שווי לנכסי הנדל"ן המשועבדים לצורך הבטחת התחייבויותיה למנורה מבטחים. הערכות שווי נערכו על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי ותוקפן ליום 31 בדצמבר 2021. על פי הערכות השווי הנ"ל, שווי הנכסים מוערך בכ- 588 מיליון ש"ח. הערכות שווי בוצעו לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהנכסים תוך שימוש בשיעורי היוון של 7% - 6.5%.

ג. שעבודים - ראה באור 9.ב.

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - רכוש קבוע

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>משרדי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>משרדים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
			<u>עלות</u>
4,678	2,853	1,825	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>83</u>	<u>83</u>	<u>--</u>	תוספות
4,761	2,936	1,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>6</u>	<u>6</u>	<u>--</u>	תוספות
4,767	2,942	1,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	
4,347	2,597	1,750	<u>פחת נצבר</u>
<u>119</u>	<u>99</u>	<u>20</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2020
4,466	2,696	1,770	תוספות
<u>101</u>	<u>79</u>	<u>22</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
4,567	2,775	1,792	תוספות
<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
200	167	33	
=====	=====	=====	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
295	240	55	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
49	3,120	מוסדות
8,274	6,425	צדדים קשורים
116	112	ריבית לשלם
400	280	פקדונות משוכרים
<u>8</u>	<u>6</u>	אחרים
8,847	9,943	
=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הלוואה מתאגיד פיננסי

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
146,257	141,318	הלוואה בש"ח צמודה למדד
<u>(8,254)</u>	<u>(8,606)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
138,003	132,712	
=====	=====	

ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.8% ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים. לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות - ראה באורים 9.ב. ו-9.ג.

באור 9 - שעבודים, התחייבויות תלויות וערבבויות

א. התחייבויות תלויות

(1) בשנת 2013 הוגשה לחברה דרישה מהעירייה ומתאגיד המים שלה לתשלום בגין אגרות בניה ופיתוח על נכסים בהם מחזיקה החברה בסכום כולל של כ- 23 מיליון ש"ח. החברה ניהלה משא ומתן עם העירייה לגבי דרישה זו. במהלך השנים האחרונות לא חלה התפתחות בנושא. לדעת היועצים המשפטיים של החברה לא ניתן להעריך את סיכויי הדרישה להתקבל.

(2) בחודש דצמבר 2017 הגישו ארבעה בעלי מניות בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו וחברת אתרים. בבקשה מלינים המבקשים על קיפוח בעלי מניות המיעוט בחברה, ועל נזק שנגרם להם (לכאורה) כתוצאה מעסקה להפרדת אחזקות עיריית תל אביב והמדינה בחברה - הפרדה אשר נדרשה על פי החלטת ממשלה, ואשר נעשתה במסגרת עסקה כוללת להפרדת אחזקות המדינה ועיריית תל אביב במספר חברות נוספות שהיו בבעלותן המשותפת.

ב. שעבודים

להבטחת התחייבות החברה לחברת "מנורה מבטחים", רשמה החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בנכסי המקרקעין, לרבות הזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים המשועבדים. בנוסף, נרשמו שעבודים שוטפים על כל זכויות החברה ועל פי הסכמי השכירות לנכסים המשועבדים, לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום נוסף אשר יגיע לחברה מכח הסכמי השכירות. כמו כן, רשמה החברה שעבוד קבוע ושוטף על חשבון הבנק של החברה ותכולתו, כפי שתהיה מעת לעת.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - שעבודים, התחייבויות תלויות וערבבויות (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות

בקשר להלוואה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים", התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד ביחסים הבאים:

(1) היחס בין ה- NOI (דמי השכירות והניהול בניכוי הוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים במהלך תקופה של 4 רבעונים עוקבים) לבין הסכומים שנפרעו לשירות החוב באותה התקופה (תשלומי קרן וריבית ההלוואה) לא יפחת מ- 1.1.

(2) ה- LTV (היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכסים המשועבדים) לא יעלה על 100% ב- 4 השנים הראשונות ולא יעלה על 90% החל מהשנה ה- 5.

נכון לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

באור 10 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>מספר המניות</u>	
384,497	499,900
=====	=====
2	2
=====	=====

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ.

מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.נ.

להלן פירוט בעלי מניות בחברה:

<u>מניות יסוד</u>	<u>מניות רגילות</u>
1	317,718
1	57,967
--	<u>8,812</u>
2	384,497
=====	=====

אתרים
עיריית ת"א יפו
הציבור

ב. דיבידנד לתשלום

דיבידנדים שהוכרזו בגין שנת 2012 ואשר טרם נפרעו. דיבידנדים שהוכרזו עד וכולל לשנת 2012, ואשר טרם נדרש פרעונם, נזקפו לקרן הון.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

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>
36,249	17,964	36,748
17,605	11,652	17,374
<u>196</u>	<u>128</u>	<u>318</u>
54,050	29,744	54,440
=====	=====	=====

דמי שכירות

דמי כניסה לחניה

אחרות

באור 12 - עלות ההכנסות

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>
1,718	1,218	1,353
5,814	3,600	3,996
1,000	2,579	2,553
7,928	5,447	6,789
1,101	928	985
1,038	936	901
1,641	2,157	654
47	55	22
4,064	658	721
<u>9,592</u>	<u>9,088</u>	<u>8,486</u>
33,943	26,666	26,460
=====	=====	=====

שכר עבודה ונלוות

הפעלת חניון, שמירה ואבטחה

שכירות חניון מעיריית ת"א

אחזקה, ייעוץ ותפעול

ביטוחים

מיסים עירוניים ואגרות

דמי שימוש לעיריית ת"א

מכרזים

אירועים, פרסום ויחסי ציבור

פחת

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

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>	
2,253	1,307	1,337	שכר עבודה ונלוות
2,162	1,190	2,179	דמי ניהול לחברה קשורה
359	292	235	שכר טרחה מקצועי
605	391	448	אחזקת משרד ותקשורת
<u>139</u>	<u>119</u>	<u>101</u>	פחת
5,518	3,299	4,300	
=====	=====	=====	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

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>	
3,455	1,847	6,121	<u>הוצאות מימון</u>
161	105	146	בגין הלוואה מתאגיד פיננסי
<u>223</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	עמלות
3,839	1,952	6,267	ריבית למוסדות
-----	-----	-----	
366	104	139	<u>בניכוי - הכנסות מימון</u>
<u>--</u>	<u>72</u>	<u>78</u>	ריבית מפקדונות בנק
366	176	217	ריבית ממוסדות
-----	-----	-----	
3,473	1,776	6,050	
=====	=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הוצאות אחרות

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>	
3,000	--	--	בגין תביעות משפטיות
====	====	====	

באור 16 - 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 ההכנסות של החברה

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

ג. שומות מס

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019, וזאת מכח הסכם שנחתם עם רשות המיסים בחודש יוני 2021 בגין השנים 2018-2019. בהתאם להסכם השומה הני"ל, הפרשה לתביעות בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח תואמה לצרכי מס בשנת 2019 והותרה בניכוי בשנים 2020-2021.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. הרכב :

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,924	--	4,788	מיסים שוטפים
(147)	360	96	מיסים נדחים
<u>21</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	מיסים בגין שנים קודמות
2,798	360	4,884	
=====	=====	=====	

ה. מיסים נדחים :

31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	<u>ההרכב</u> :
1,019	1,101	בגין נכסים בני פחת
(22)	(31)	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
<u>(23)</u>	<u>--</u>	בגין הפסדים להעברה
974	1,070	
=====	=====	

התנועה במיסים נדחים :

614	974	היתרה לתחילת השנה
<u>360</u>	<u>96</u>	זקיפה לרווח והפסד
974	1,070	יתרה לסוף השנה
=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
781	3,996	<u>חייבים ויתרות חובה</u>
=====	=====	עיריית ת"א
3,779	6,114	<u>ספקים ונותני שירותים</u>
=====	=====	עיריית ת"א
8,274	6,425	<u>זכאים ויתרות זכות</u>
=====	=====	אתרים

ב. נתוני רווח והפסד

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<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>	
132	81	202	<u>הכנסות</u>
=====	=====	=====	הכנסות מביצוע עבודות לעירייה
1,000	2,579	2,553	<u>הוצאות</u>
=====	=====	=====	שכירות חניון מעיריית ת"א ואתרים
1,641	2,157	654	דמי שימוש לעיריית ת"א
=====	=====	=====	מיסים עירוניים ואגרות
1,038	936	901	השתתפות בהוצאות שכר של אתרים
3,540	2,512	2,690	דמי ניהול לאתרים
=====	=====	=====	
2,162	1,190	2,179	
=====	=====	=====	

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי.

ג. סיכון בגין שיעור ריבית

סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי, כתוצאה משינויים בשיעור ריבית שוק. סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית בחברה נובע בעיקר מהלוואה שהתקבלה מתאגיד פיננסי, הנושאת ריבית בשיעור קבוע (ראה באור 8).

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים בסעיפי ההון החוזר של החברה תואם או קרוב לערך הפנקסני שלהם. השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מתאגיד פיננסי קרוב אף הוא לערכה הפנקסני מכיוון שהלוואה זו נושאת ריבית בשיעור קרוב לריבית השוק.

אוצר מפעלי ים בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת מס 2021

<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
17,629,740		רווח, עפ"י דוח רווח והפסד
		<u>נוסף - הפרשי פחת</u>
	8,587,393	פחת בספרים
	<u>5,233,372</u>	פחת לצרכי מס
3,354,021		
		<u>נוסף - הוצאות שאינן מותרות בניכוי</u>
	14,253	אירוח וכיבודים
	48,320	אירועי חברה
	25,345	גידול בהפרשה למחלה
	<u>14,161</u>	גידול בהפרשה לחופשה
102,079		
(750,000)		<u>פחות - הוצאות שתואמו בהסכם שומה לשנים קודמות</u>
		<u>פחות - רווח והכנסות שאינן חייבות במס</u>
<u>(77,774)</u>		ריבית ממוסדות
		רווח מותאם לפני יישום הוראות חוק מס הכנסה
20,258,066		(תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
		<u>תיאומים עפ"י החוק הנ"ל</u>
	95,016	ניכוי בשל פחת
	<u>849,429</u>	הפסד מועבר משנים קודמות
<u>(944,445)</u>		
19,313,621		הכנסה חייבת לשנת המס
=====		
1,342,701		הפסד הון להעברה
=====		
957,325		הפסד מניירות ערך להעברה
=====		

ירון קליין
מנכ"ל

מגדל אלון 2, יגאל אלון 94, תל אביב-יפו 6789139
טל: 03-6237777 פקס: 03-5613824
דואר אלקטרוני: E-mail: slcpa@slcpa.co.il
אתר אינטרנט: www.slcpa.co.il



חוות דעת רואי חשבון

בדקנו את ההתאמה של אוצר מפעלי ים בע"מ לשנת המס 2021 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 להכנסה החייבת שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החשובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985.

שטראוס לזר ושות'

רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2022