



אוצר מפעלי ים בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

אוצר מפעלי ים 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 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
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.I.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, M.B.A
רו"ח, יעקב פרייזלר,

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 אוצר מפעלי ים בע"מ

=====

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אוצר מפעלי ים 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 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 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).

כ"א
פריידקס ושות',

רואי - חשבון

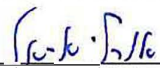
תל-אביב י"ז סיון תשפ"ו
2 ביוני 2026

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			
101,781	51,272		מזומנים ושווי מזומנים
-	43,301		ניירות ערך סחירים
332	104		פקדונות בתאגידים בנקאיים
2,223	3,943	3	לקוחות
2,244	1,322	4	חייבים ויתרות חובה
106,580	99,942		
נכסים לא שוטפים			
264,279	263,597	5	נדל"ן להשקעה
731	3,358	6	רכוש קבוע
265,010	266,955		
371,590	366,897		
התחייבויות שוטפות			
10,221	10,653	8	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד פיננסי
13,874	8,790		ספקים ונותני שרותים
8,263	3,547	7	זכאים ויתרות זכות
32,358	22,990		
התחייבויות לא שוטפות			
119,215	111,377	8	הלוואה מתאגיד פיננסי
1,363	1,247	15ה'	מיסים נדחים
120,578	112,624		
218,654	231,283	10	הון עצמי
371,590	366,897		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

 מירב שרעבי מ"מ סמנכ"ל כספים	 ירון קליין מנכ"ל	 אורלי אראל יו"ר ישיבת הדירקטוריון	2 ביוני 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--	---	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח			באור	
57,036	51,512	57,617	11	הכנסות
31,383	30,803	35,046	12	עלות ההכנסות
25,653	20,709	22,571		רווח גולמי
5,229	5,049	5,070	13	הוצאות הנהלה וכלליות
20,424	15,660	17,501		רווח לפני הוצאות מימון, נטו
2,321	1,856	482	14	הוצאות מימון, נטו
-	2	-		הוצאות אחרות
18,103	13,802	17,019		רווח לפני מיסים על ההכנסה
5,066	4,033	4,382	15	מיסים על ההכנסה
13,037	9,769	12,637		רווח לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>קרן הון</u>	<u>הון המניות</u>	
אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
218,654	170,109	10,704	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(8)	-	(8)	-	העברה מקרן הון
12,637	12,637	-	-	רווח לשנה
<u>231,283</u>	<u>182,746</u>	<u>10,696</u>	<u>37,841</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
208,891	160,340	10,710	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(6)	-	(6)	-	העברה מקרן הון
9,769	9,769	-	-	רווח לשנה
<u>218,654</u>	<u>170,109</u>	<u>10,704</u>	<u>37,841</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
195,858	147,303	10,714	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(4)	-	(4)	-	העברה מקרן הון
13,037	13,037	-	-	רווח לשנה
<u>208,891</u>	<u>160,340</u>	<u>10,710</u>	<u>37,841</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
13,037	9,769	12,637	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
8,410	10,765	9,348	רווח לפי דוח רווח והפסד
21,447	20,534	21,985	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(4,238)	(22,538)	(20,672)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	231	השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	1	-	פרעון פקדונות בתאגידים בנקאיים
-	-	(42,479)	תמורה מממוש נכסים קבועים
(4,238)	(22,537)	(62,920)	רכישת ניירות ערך סחירים, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(4)	(6)	(8)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(8,422)	(8,573)	(9,566)	דיבידנד ששולם
(8,426)	(8,579)	(9,574)	פרעון הלוואות מתאגיד פיננסי
8,783	(10,582)	(50,509)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
103,580	112,363	101,781	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
112,363	101,781	51,272	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
8,890	9,157	10,452	פחת
-	2	-	הפסד הון
150	57	(116)	מיסים נדחים, נטו
-	-	(822)	רווחים מניירות ערך סחירים
(7)	(8)	(3)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
3,573	3,154	2,160	שערוך הלוואות מתאגיד פיננסי
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(298)	244	(1,720)	ירידה (עליה) בלקוחות
(930)	(873)	922	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,130)	(2,115)	3,191	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,838)	1,147	(4,716)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8,410	10,765	9,348	
			<u>פעולות שלא במזומן</u>
-	8,286	11	השקעות לשלם בנדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

באור 1 - כללי

א. אוצר מפעלי ים (להלן - החברה) התאגדה ביום 6 בדצמבר 1936 ומספרה הרשום ברשם החברות 520010547. החברה עוסקת 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 מניות 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 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), 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 הדירקטוריון על מתווה הנחות לשוכרים בשנים 2023-2025 בהיקף של עד חודשיים דמי שכירות בהתאם לעמידה בתנאים מסוימים. כמו כן ניתנו הנחות נקודתיות לענפים שהפגיעה בהכנסותיהם היתה משמעותית.

היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 5.4 מיליון ש"ח בשנת הדוח (שנה קודמת - 6.8 מיליון ש"ח).

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

(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 והנחות המשפיעים על יסוד המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים. אומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילותן 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.

דמי חכירה מהוונים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו בדוחות הכספיים במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 החכירה למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים).

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש 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 לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

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

%	
מבנים ותשתיות	4 - 10
רהוט וציוד משרדי	6 - 33

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 ההפרש בין התקבולים ממכירת הנכס לבין ערכו המאזני במועד הגריעה, ונזקף לדוח רווח והפסד.

ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהשווי 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 ומימושו בתום חייו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך של נכס,

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 שידרש 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 בעסקה 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.

(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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בתאריך הדוח הכספי נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים 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 2.62% (שנת 2024 - עליה בשיעור של 3.24%).

באור 3 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,691	2,669
532	1,274
2,223	3,943

לקוחות והכנסות לקבל
כרטיסי אשראי

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
447	409	הוצאות מראש
1,569	433	מוסדות ממשלתיים
118	273	אחרים
110	207	חייבים בגין פרויקטים עיריית ת"א *
2,244	1,322	

* 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 שרותיה תקבל החברה עמלה כוללת בשיעור 4% מחלקה של העירייה בפרויקט בהתאם לקצב ביצוע הפרויקט על ידי החברה.

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב:

סה"כ	מקרקעין, מבנים ותשתיות בנמל ת"א אלפי ש"ח	דמי חכירה למנהל	
461,148	251,457	209,691	עלות
9,710	9,710	-	יתרה ליום 1 בינואר 2025
470,858	261,167	209,691	רכישות השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
196,870	159,474	37,396	פחת שנצבר
10,391	6,113	4,278	יתרה ליום 1 בינואר 2025
207,261	165,587	41,674	פחת השנה
263,597	95,580	168,017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
264,279	91,984	172,295	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נכסי החברה כוללים 28 מבנים (לרבות מבנה משרדי החברה (ראה ביאור 6), וכן 4 חניונים ומפרכי חניה במתחם נמל תל-אביב.

בחודש אפריל 2026 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 לדצמבר 2025. על פי הערכות השווי הנ"ל, שווי הנכסים מוערך בכ- 662 מיליון ש"ח. הערכות שווי בוצעו לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהנכסים תוך שימוש בשיעורי היוון של 6.5% - 7%.

ג. שעבודים - ראה באור 9 ב'.

באור 6 - רכוש קבוע

מבנה משרדים	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ	אלפי ש"ח
עלות			
2,402	3,055	5,457	יתרה ליום 1 בינואר 2025
2,660	29	2,689	רכישות השנה
5,062	3,084	8,146	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
פחת שנצבר			
1,825	2,902	4,727	יתרה ליום 1 בינואר 2025
2	59	61	פחת השנה
1,827	2,961	4,788	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
3,235	123	3,358	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
577	154	731	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
7,380	3,281	צד קשור - אתרים
98	91	ריבית לשלם
280	80	פקדונות משוכרים
505	95	הכנסות מראש ואחרים
8,263	3,547	

באור 8 - הלוואה מתאגיד פיננסי

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
129,436	122,030	הלוואה
(10,221)	(10,653)	בניכוי - חלויות שוטפות
119,215	111,377	

ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.83% ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים. לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות- ראה באורים 9ב' ו- 9ג'.

באור 9 - שיעבודים, התחייבויות תלויות וערבויות**א. התחייבויות תלויות**

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 מנהלת משא ומתן עם העירייה לגבי דרישה זו. במהלך השנים האחרונות לא חלה התפתחות בנושא. לדעת היועצים המשפטיים של החברה לאור חלוף כ- 13 שנים מהדרישה המקורית קיים ספק באם העירייה תוציא לפועל את הדרישה.

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 ואו שיפוי בקשר עם נזק לנכסים המשועבדים. בנוסף, נרשמו שעבודים שוטפים על כל זכויות החברה על 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.

ג. אמות מידה פיננסיות

בקשר להלוואה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים", שיתרתה ליום 31.12.2025 הינה 122,030 אלפי ש"ח, 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.

באור 9 - שיעבודים, התחייבויות תלויות וערבבויות (המשך)

(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 הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

באור 10 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	
499,900	384,497
2	2

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ.

מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.נ.

ב. להלן פירוט בעלי מניות ליום 31 בדצמבר 2025:

מניות רגילות	מניות יסוד
מספר מניות מונפק	
317,718	1
57,967	1
8,812	-
384,497	2

אתרים

עיריית ת"א יפו

הציבור

ג. קרן הון:

דיבידנדים שהוכרזו עד וכולל שנת 2013, ואשר טרם נדרש פרעונם, נזקפו לקרן הון.

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
42,975	37,577	38,645	דמי שכירות
13,900	13,479	18,697	הכנסות מחניון
161	456	275	אחרות
57,036	51,512	57,617	

באור 12 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,837	1,666	1,901	שכר עבודה ונלוות
4,602	4,980	6,016	הפעלת חניון, שמירה ואבטחה
2,137	2,073	2,882	שכירות חניון מעיריית ת"א
6,421	6,218	6,046	אחזקה, ייעוץ ותפעול
1,067	765	688	ביטוחים
1,218	1,654	1,719	מיסים עירוניים ואגרות
1,674	1,568	1,565	דמי שימוש לעיריית ת"א
3,589	2,780	3,836	אירועים, פרסום ויחסי ציבור
8,838	9,099	10,393	פחת
31,383	30,803	35,046	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,981	1,860	1,762	שכר עבודה ונלוות
2,282	2,060	2,305	דמי ניהול לאתרים
338	517	370	שכר טרחה מקצועי
576	554	574	אחזקת משרד ותקשורת
52	58	59	פחת
5,229	5,049	5,070	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
7,219	7,021	5,415	<u>הוצאות מימון</u>
120	118	160	בגין הלוואה מתאגיד פיננסי
3	-	-	עמלות
7,342	7,139	5,575	ריבית למוסדות
-	-	822	<u>הכנסות מימון</u>
5,021	5,261	4,226	רווחים מניירות ערך
-	22	45	ריבית מפקדונות בנק
5,021	5,283	5,093	ריבית ממוסדות
2,321	1,856	482	

באור 15 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה
שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

ב. שומות מס
לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2020.

ג. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
4,917	3,942	4,498
149	57	(116)
-	34	-
<u>5,066</u>	<u>4,033</u>	<u>4,382</u>

מיסים שוטפים

מיסים נדחים

מיסים בגין שנים קודמות

ד. מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,439	1,513
-	(189)
(76)	(77)
<u>1,363</u>	<u>1,247</u>

ההרכב:

בגין נכסים בני פחת

בגין הפסד הון מועבר מניירות ערך

בגין הפרשות סוציאליות לעובדים

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

בהתחייבויות שאינן שוטפות

<u>1,363</u>	<u>1,247</u>
--------------	--------------

התנועה במסים נדחים:

היתרה לתחילת השנה

זקיפה לרווח והפסד

יתרה לסוף השנה

1,306	1,363
57	(116)
<u>1,363</u>	<u>1,247</u>

באור 16 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
110	207
3,681	4
7,380	3,281

חייבים ויתרות חובה
עיריית ת"א בגין פרויקטים

ספקים ונותני שירותים
עיריית ת"א

זכאים ויתרות זכות
אתרים

ב. נתוני רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
75	37	92
2,137	2,073	2,882
1,674	1,568	1,565
1,218	1,654	1,719
3,818	3,406	3,663
2,282	2,060	2,305
(1,973)	(2,163)	(2,620)

הכנסות
הכנסות מביצוע עבודות לעירייה

הוצאות
שכירות חניון מעיריית ת"א ואתרים

דמי שימוש לעיריית ת"א

מיסים עירוניים ואגרות

השתתפות בהוצאות שכר של אתרים

דמי ניהול לאתרים

השתתפות אתרים בהוצאות

באור 17 - 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. החברה בוחנת אופן שוטף את יתרת החייבים ומבצעת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים.

ג. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסתה נטו של החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים.

סיכון מחיר שוק

השקעות מוצגות לפי שווי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי, בהתבסס על מחירי שוק מצוטטים. בהתאם, קיימת חשיפה לשינויים בשוויין ההוגן של השקעות אלו כתוצאה משינויים במחיר השוק שלהן.

סיכון שיעורי ריבית ומדד

לחברה סיכון ריבית בשל השקעותיה בפיקדונות בבנקים. כמו כן, לחברה סיכון מדד בגין ההלוואות שהתקבלו ממוסדות פיננסיים הנושאים ריבית קבועה הצמודה למדד.

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.