



**אוצר מפעלי ים בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**



**אוצר מפעלי ים 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 בהון בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-23	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  
YAFT MIZRACHI - ITZHAK, CPA  
IAN ARINZON, CPA  
RONI RACHMANI, CPA  
ALEX ROSENBERG, CPA  
AMIT DANINO, CPA  
MATAN BIGER, CPA

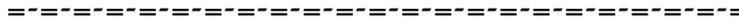
NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder  
ORIEL LAHAV, CPA, Founder  
ARIE HANNAN, CPA  
HAIM OREN, CPA

רו"ח אריה ביגר,  
רו"ח נעם עמיר,  
רו"ח רובי אלמוג,  
רו"ח ליאור סטינוס,  
רו"ח עדנה שמואלי,  
רו"ח מ.ב.א, ברי אורן,

רו"ח שרונה לופוביץ,  
רו"ח מ.ב.א, 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 חנוך,  
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 2024 ו-2023 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי 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), 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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות 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 | 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	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
112,363	101,781		<b>נכסים שוטפים</b>
324	332		מזומנים ושווי מזומנים
2,467	2,223	3	פקדונות בתאגידים בנקאיים
1,371	2,244	4	לקוחות
116,525	106,580		חייבים ויתרות חובה
243,206	264,279	5	<b>נכסים לא שוטפים</b>
140	731	6	נדל"ן להשקעה
243,346	265,010		רכוש קבוע
359,871	371,590		
9,706	10,221	8	<b>התחייבויות שוטפות</b>
7,703	13,874		חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד פיננסי
7,116	8,263	7	ספקים ונותני שירותים
24,525	32,358		זכאים ויתרות זכות
125,149	119,215	8	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,306	1,363	16ה'	הלוואה מתאגיד פיננסי
126,455	120,578		מיסים נדחים
208,891	218,654	10	<b>הון עצמי</b>
359,871	371,590		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

21 במאי 2025  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

אסף זמיר  
יו"ר ישיבת הדירקטוריון

ירון קליין  
מנכ"ל

עדו ליכטנשטיין  
סמנכ"ל כספים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024	באור	
אלפי ש"ח				
65,121	57,036	51,512	11	הכנסות
31,038	31,383	30,803	12	עלות ההכנסות
34,083	25,653	20,709		רווח גולמי
5,035	5,229	5,049	13	הוצאות הנהלה וכלליות
29,048	20,424	15,660		רווח מפעולות רגילות
9,138	2,321	1,856	14	הוצאות מימון, נטו
2,105	-	(2)	15	(הוצאות) הכנסות אחרות
22,015	18,103	13,802		רווח לפני מסים על ההכנסה
5,929	5,066	4,033	16	מסכים על ההכנסה
16,086	13,037	9,769		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				
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</b>
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
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>
195,858	147,303	10,714	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(4)	-	(4)	-	העברה לקרן 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
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</b>
178,759	131,217	9,701	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,013	-	1,013	-	העברה לקרן הון
16,086	16,086	-	-	רווח לשנה
<u>195,858</u>	<u>147,303</u>	<u>10,714</u>	<u>37,841</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			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
16,087	13,037	9,769	רווח לפי דוח רווח והפסד
19,427	8,410	10,765	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח
<u>35,514</u>	<u>21,447</u>	<u>20,534</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(3,452)	(4,238)	(22,538)	השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	-	1	תמורה ממימוש נכסים קבועים
<u>(3,452)</u>	<u>(4,238)</u>	<u>(22,537)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(6)	(4)	(6)	דיבידנד ששולם
(8,938)	(8,422)	(8,573)	פרעון הלואות מתאגיד פיננסי
<u>(8,944)</u>	<u>(8,426)</u>	<u>(8,579)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)
23,118	8,783	(10,582)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
80,462	103,580	112,363	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>103,580</u>	<u>112,363</u>	<u>101,781</u>	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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
8,787	8,890	9,157	פחת
-	-	2	הפסד הון
86	150	57	מיסים נדחים, נטו
(1)	(7)	(8)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
7,324	3,573	3,154	שערוך הלוואות מתאגיד פיננסי
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(335)	(298)	244	ירידה (עליה) בלקוחות
4,202	(930)	(873)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
353	(1,130)	(2,115)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(989)	(1,838)	1,147	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>19,427</u>	<u>8,410</u>	<u>10,765</u>	
			<u>פעולות שלא במזומן</u>
-	-	8,286	השקעות בנדל"ן להשקעה לשלם

**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 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 2023-2024 בהיקף של חודש 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- 6.8 מיליון ש"ח בשנת הדוח (שנה קודמת - 7.5 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 ישום 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 בתאגידי 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. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הינו נדלין (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.

דמי חכירה מהוונים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו בדוחות הכספיים במסגרת סעיף הנדלין 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). שליש מעלות הרכישה מיוחס לקרקע ואינו מופחת.

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 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 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 (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	
2,101	1,691
366	532
<u>2,467</u>	<u>2,223</u>

לקוחות והכנסות לקבל  
כרטיסי אשראי

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
719	447
498	1,569
154	118
-	110
<u>1,371</u>	<u>2,244</u>

הוצאות מראש  
מוסדות ממשלתיים  
אחרים  
חייבים בגין פרויקטים עיריית ת"א

**באור 5 - נדל"ן להשקעה**

א. הרכב:

סה"כ	מקרקעין, מבנים ותשתיות בנמל ת"א אלפי ש"ח	דמי חכירה למנהל	
430,977	221,286	209,691	<b>עלות</b>
30,171	30,171	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
461,148	251,457	209,691	רכישות השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
187,771	154,653	33,118	<b>פחת שנצבר</b>
9,098	4,820	4,278	יתרה ליום 1 בינואר 2024
196,869	159,473	37,396	פחת השנה
264,279	91,984	172,295	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</b>
243,206	66,633	176,573	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>

ב. נכסי החברה כוללים 28 מבנים (לרבות מבנה משרדי החברה (ראה ביאור 6), וכן 4 חניונים ומפרכי חניה במתחם נמל תל-אביב. בחודש אפריל 2024 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 2023. על פי הערכות השווי הנייל, שווי הנכסים מוערך בכ- 651 מיליון ש"ח. הערכות שווי בוצעו לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהנכסים תוך שימוש בשיעורי היוון של 7% - 6.5%. להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים ממועד הערכת השווי ועד לתאריך המאזן.

ג. שעבודים - ראה באור 9 ב'.

**באור 6 - רכוש קבוע**

סה"כ	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	מבנה משרדים	
4,851	3,026	1,825	<b>עלות</b>
653	76	577	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(46)	(46)	-	רכישות השנה
5,458	3,056	2,402	גריעות השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
4,711	2,887	1,824	<b>פחת שנצבר</b>
59	58	1	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(43)	(43)	-	פחת השנה
4,727	2,902	1,825	גריעות השנה
731	154	577	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
140	139	1	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</b>
			<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>

**באור 7 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
6,058	7,380	צד קשור - אתרים
102	98	ריבית לשלם
779	280	פקדונות משוכרים
171	498	הכנסות מראש
6	7	אחרים
7,116	8,263	



באור 8 - הלוואה מתאגיד פיננסי

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
134,855	129,436	הלוואה
9,706	10,221	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>125,149</u>	<u>119,215</u>	

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- 10 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 ו/או 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", 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:**

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

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ.

מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.נ.

**באור 10 - הון עצמי (המשד)**

ב. להלן פירוט בעלי מניות ליום 31 בדצמבר 2024 :

מניות יסוד	מניות רגילות	
1	317,718	אתרים
1	57,967	עירית ת"א יפו
-	8,812	הציבור
<u>2</u>	<u>384,497</u>	

ג. קרן הון:

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

**באור 11 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
47,764	42,975	37,577	דמי שכירות
17,201	13,900	13,479	הכנסות מחניון
156	161	456	אחרות
<u>65,121</u>	<u>57,036</u>	<u>51,512</u>	

**באור 12 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,483	1,837	1,666	שכר עבודה ונלוות
4,606	4,602	4,980	הפעלת חניון, שמירה ואבטחה
2,645	2,137	2,073	שכירות חניון מעיריית ת"א
6,947	6,392	6,147	אחזקה, ייעוץ ותפעול
898	1,067	765	ביטוחים
1,048	1,218	1,654	מיסים עירוניים ואגרות
1,847	1,674	1,568	דמי שימוש לעיריית ת"א
52	29	71	מכרזים
2,807	3,589	2,780	אירועים, פרסום ויחסי ציבור
8,705	8,838	9,099	פחת
<b>31,038</b>	<b>31,383</b>	<b>30,803</b>	

**באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,458	1,981	1,860	שכר עבודה ונלוות
2,605	2,282	2,060	דמי ניהול לאתרים
327	338	517	שכר טרחה מקצועי
563	576	554	אחזקת משרד ותקשורת
82	52	58	פחת
<b>5,035</b>	<b>5,229</b>	<b>5,049</b>	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>הוצאות מימון</u>
9,942	7,219	7,021	בגין הלואה מתאגיד פיננסי
145	120	118	עמלות
15	3	-	ריבית למוסדות
<u>10,102</u>	<u>7,342</u>	<u>7,139</u>	
			<u>הכנסות מימון</u>
964	5,021	5,261	ריבית מפקדונות בנק
-	-	22	ריבית ממוסדות
<u>964</u>	<u>5,021</u>	<u>5,283</u>	
<u>9,138</u>	<u>2,321</u>	<u>1,856</u>	

באור 15 - (הוצאות) הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	-	(2)	הפסד הון
2,105	-	-	מענק קורונה בגין שנים קודמות
<u>2,105</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	

באור 16 - מיסים על ההכנסהא. 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 הכנסות החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2024 הינו 23%.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019.

ד. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
5,842	4,917	3,942	מיסים שוטפים
87	149	57	מיסים נדחים
-	-	34	מיסים בגין שנים קודמות
<u>5,929</u>	<u>5,066</u>	<u>4,033</u>	

ה. מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,368	1,439	ההרכב
(62)	(76)	בגין נכסים בני פחת
<u>1,306</u>	<u>1,363</u>	בגין הפרשות סוציאליות לעובדים



**באור 16 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

	<u>1,306</u>	<u>1,363</u>
	<u>1,157</u>	<u>1,306</u>
	<u>149</u>	<u>57</u>
	<u>1,306</u>	<u>1,363</u>

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

בהתחייבויות שאינן שוטפות

התנועה במסים נדחים:

היתרה לתחילת השנה

זקיפה לרווח והפסד

יתרה לסוף השנה

באור 17 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשוריםא. יתרות מאזניות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
-	110
4,593	3,681
6,058	7,380

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	75	37
2,645	2,137	2,073
1,847	1,674	1,568
1,048	1,218	1,654
2,941	3,818	3,406
2,605	2,282	2,060

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



**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. 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.