

אוצר מפעלי ים 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 - 24	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 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 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 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'

רואי חשבון

תל-אביב, 30 במאי 2021

אוצר מפעלי ים 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>		
4,321	40,789		<u>נכסים שוטפים</u>
74,700	26,313	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,493	1,089	4	פקדונות בתאגידים בנקאיים
3,263	2,309	5	לקוחות
83,777	70,500		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
259,712	258,087	6	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
331	295	7	נדל"ן להשקעה
260,043	258,382		רכוש קבוע
-----	-----		
343,820	328,882		
=====	=====		
8,155	8,254	10	<u>התחייבויות שוטפות</u>
5,832	5,769	8	חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד פיננסי
3,239	2,130	ג.11	ספקים ונותני שירותים
12,684	8,847	9	דיבידנד לתשלום
29,910	25,000		זכאים ויתרות זכות
-----	-----		
147,135	138,003	10	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
614	974	ה.17	הלוואה מתאגיד פיננסי
147,749	138,977		מיסים נדחים
-----	-----		
166,161	164,905	11	<u>הון עצמי</u>
-----	-----		
343,820	328,882		
=====	=====		

עדו ליכטנשטיין
סמנכ"ל כספים

ירון קליין
מנכ"ל

קובי אגמון
יו"ר הדירקטוריון

30 במאי 2021.

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>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>		
57,945	54,050	29,744	12	הכנסות
<u>32,751</u>	<u>33,943</u>	<u>26,666</u>	13	עלות ההכנסות
25,194	20,107	3,078		רווח גולמי
<u>5,668</u>	<u>5,518</u>	<u>3,299</u>	14	הוצאות הנהלה וכלליות
19,526	14,589	(221)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(4,978)	(3,473)	(1,776)	15	הוצאות מימון, נטו
<u>--</u>	<u>(3,000)</u>	<u>--</u>	16	הוצאות אחרות
14,548	8,116	(1,997)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
<u>4,087</u>	<u>2,798</u>	<u>360</u>	17	מיסים על הכנסה
10,461	5,318	(2,357)		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>	
146,956	105,048	4,067	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2018
563	--	563	--	העברה לקרן הון
<u>10,461</u>	<u>10,461</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	רווח נקי
157,980	115,509	4,630	37,841	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
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
=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אוצר מפעלי ים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

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>	
10,461	5,318	(2,357)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח (הפסד) נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>16,570</u>	<u>8,275</u>	<u>6,510</u>	מפעילות שוטפת (נספח)
27,031	13,593	4,153	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
(7,083)	(6,120)	(7,546)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
			השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
<u>(30,294)</u>	<u>1,000</u>	<u>48,000</u>	גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(37,377)	(5,120)	40,454	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	-----	(ששימשו לפעילות השקעה)
(55)	(23)	(8)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
<u>(7,823)</u>	<u>(8,041)</u>	<u>(8,131)</u>	דיבידנד ששולם
			פרעון הלוואות לזמן ארוך
(7,878)	(8,064)	(8,139)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
(18,224)	409	36,468	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>22,136</u>	<u>3,912</u>	<u>4,321</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
3,912	4,321	40,789	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>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

<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :</u>			
9,543	9,731	9,207	פחת
22	182	--	עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(222)	(147)	360	מיסים נדחים, נטו
(323)	30	387	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
1,992	535	(902)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
332	103	404	ירידה בלקוחות
131	(2,457)	954	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(399)	(933)	(63)	ירידה בספקים ונותני שירותים
<u>5,494</u>	<u>1,231</u>	<u>(3,837)</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
16,570	8,275	6,510	
=====	=====	=====	

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 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- 44%, ביחס לתקציב ההכנסות המשוער לשנה זו.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

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 השניה.

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.

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.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 שניזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

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 ממיימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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:

<u>%</u>	
4	משרדים
6 - 33	רהוט וציוד משרדי

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 נזקף 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 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-ההשבה 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.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

(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.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 - פקדונות בתאגידים בנקאיים

הפקדונות הינם לתקופות של 12-24 חודשים ממועד הפקדתם ונושאים לתאריך המאזן ריבית שנתית בשיעור עיקרי של 0.25%.

באור 4 - לקוחות

31 בדצמבר		<u>ההרכב:</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
819	473	הכנסות לקבל
654	615	כרטיסי אשראי
<u>20</u>	<u>1</u>	המחאות לגביה
1,493	1,089	
=====	=====	

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		<u>ההרכב:</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,157	781	חייבים בגין פרויקטים (עיריית תל אביב)
18	432	הוצאות מראש
1,784	1,026	מוסדות
<u>304</u>	<u>70</u>	אחרים
3,263	2,309	
=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - נדל"ן להשקעה

מקרקעין, מבנים ותשתיות			דמי חכירה למנהל	א. ההרכב:
<u>סה"כ</u>	<u>בנמל ת"א</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
406,296	196,605	209,691	209,691	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>6,080</u>	<u>6,080</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	תוספות
412,376	202,685	209,691	209,691	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>7,463</u>	<u>7,463</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	תוספות
419,839	210,148	209,691	209,691	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	
143,072	131,343	11,729	11,729	<u>פחת נצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>9,592</u>	<u>5,314</u>	<u>4,278</u>	<u>4,278</u>	תוספות
152,664	136,657	16,007	16,007	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>9,088</u>	<u>4,810</u>	<u>4,278</u>	<u>4,278</u>	תוספות
161,752	141,467	20,285	20,285	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	
258,087	68,681	189,406	189,406	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	
259,712	66,028	193,684	193,684	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	

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

בחודש אפריל 2020 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 2019. על פי הערכות השווי הנ"ל, שווי הנכסים מוערך בכ- 552 מיליון ש"ח. הערכות שווי בוצעו לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהנכסים תוך שימוש בשיעורי היוון של 8% - 7%. להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים המשועבדים לתאריך המאזן.

ג. שעבדים - ראה באור 19.ב.

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - 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>
4,638	2,813	1,825	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>40</u>	<u>40</u>	<u>--</u>	תוספות
4,678	2,853	1,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>83</u>	<u>83</u>	<u>--</u>	תוספות
4,761	2,936	1,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	
4,208	2,478	1,730	<u>פחת נצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>139</u>	<u>119</u>	<u>20</u>	תוספות
4,347	2,597	1,750	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>119</u>	<u>99</u>	<u>20</u>	תוספות
4,466	2,696	1,770	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	
295	240	55	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	
331	256	75	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

<u>31 בדצמבר</u>	<u>2019</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>2020</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
5,037	5,460		חובות פתוחים
<u>795</u>	<u>309</u>		המחאות לפרעון
5,832	5,769		
=====	=====		

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
194	49	מוסדות
376	--	עובדים והתחייבויות בגין עובדים
8,493	8,274	צדדים קשורים
123	116	ריבית לשלם
3,000	--	הפרשה לתביעות
477	400	פקדונות משוכרים
<u>21</u>	<u>8</u>	אחרים
12,684	8,847	
=====	=====	

באור 10 - הלוואה מתאגיד פיננסי

31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
155,290	146,257	הלוואה בש"ח צמודה למדד
<u>8,155</u>	<u>8,254</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
147,135	138,003	
=====	=====	

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 19.ב. ו- 19.ג.

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות :

<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>
<u>מספר המניות</u>	
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 2020 :

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

אתרים
עיריית ת"א יפו
הציבור

ג. דיבידנד לתשלום

דיבידנדים שהוכרזו בגין השנים 2012-2013 ואשר טרם נפרעו. דיבידנדים שהוכרזו עד וכולל לשנת 2011, ואשר טרם נדרש פרעונם, נזקפו לקרן הון.

באור 12 - הכנסות

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
40,083	36,249	17,964
17,725	17,605	11,652
137	196	128
57,945	54,050	29,744
=====	=====	=====

דמי שכירות
דמי כניסה לחניה
אחרות

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - 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>	
1,693	1,718	1,218	שכר עבודה ונלוות
5,230	5,814	3,600	הפעלת חניון, שמירה ואבטחה
1,000	1,000	2,579	שכירות חניון מעיריית ת"א
6,562	7,928	5,447	אחזקה, ייעוץ ותפעול
1,139	1,101	928	ביטוחים
1,057	1,038	936	מיסים עירוניים ואגרות
2,727	1,641	2,157	דמי שימוש לעיריית ת"א
24	47	55	מכרזים
3,969	4,064	658	אירועים, פרסום ויחסי ציבור
<u>9,350</u>	<u>9,592</u>	<u>9,088</u>	פחת
32,751	33,943	26,666	
=====	=====	=====	

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

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>	
1,927	2,253	1,307	שכר עבודה ונלוות
2,318	2,162	1,190	דמי ניהול לחברה קשורה
678	359	292	שכר טרחה מקצועי
552	605	391	אחזקת משרד ותקשורת
<u>193</u>	<u>139</u>	<u>119</u>	פחת
5,668	5,518	3,299	
=====	=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הוצאות מימון, נטו

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>
374	366	104
<u>--</u>	<u>--</u>	<u>72</u>
374	366	176
-----	-----	-----
5,039	3,455	1,847
166	161	105
<u>147</u>	<u>223</u>	<u>--</u>
5,352	3,839	1,952
-----	-----	-----
(4,978)	(3,473)	(1,776)
=====	=====	=====

הכנסות מימון
ריבית מפקדונות בנק
ריבית ממוסדות

בניכוי - הוצאות מימון
בגין הלוואה מתאגיד פיננסי
עמלות
ריבית למוסדות

באור 16 - הוצאות אחרות

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>
--	3,000	--
=====	=====	=====

בגין תביעות משפטיות (*)

(*) ראה באור 19.א.2).

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - 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 2018-2020 הינו 23%.

ג. שומות מס

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ד. הרכב:

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>	
4,309	2,924	--	מיסים שוטפים
(222)	(147)	360	מיסים נדחים
<u>--</u>	<u>21</u>	<u>--</u>	מיסים בגין שנים קודמות
4,087	2,798	360	
=====	=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)
ה. מיסים נדחים :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב :</u>
980	1,019	בגין נכסים בני פחת
(366)	(22)	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
--	(23)	בגין הפסדים להעברה
<u>614</u>	<u>974</u>	
=====	=====	
		<u>התנועה במיסים נדחים :</u>
761	614	היתרה לתחילת השנה
<u>(147)</u>	<u>360</u>	זקיפה לרווח והפסד
614	974	יתרה לסוף השנה
=====	=====	

באור 18 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים
א. יתרות מאזניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,157	781	<u>חייבים ויתרות חובה</u>
=====	=====	עיריית ת"א
		<u>ספקים ונותני שירותים</u>
2,469	3,779	עיריית ת"א
=====	=====	
		<u>זכאים ויתרות זכות</u>
8,493	8,274	אתרים
=====	=====	

אוצר מפעלי ים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
באור 18 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)
ב. נתוני רווח והפסד

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>	
31	132	81	הכנסות מביצוע עבודות לעירייה
=====	=====	=====	
1,000	1,000	2,579	<u>הוצאות</u> שכירות חניון מעיריית ת"א ואתרים
=====	=====	=====	
2,727	1,641	2,157	דמי שימוש לעיריית ת"א
=====	=====	=====	
1,057	1,038	936	מיסים עירוניים ואגרות
=====	=====	=====	
3,003	3,540	2,512	השתתפות בהוצאות שכר של אתרים
=====	=====	=====	
2,318	2,162	1,190	דמי ניהול לאתרים
=====	=====	=====	

באור 19 - שיעבודים, 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 מנהלת משא ומתן עם העירייה לגבי דרישה זו.

(2) כנגד החברה הוגשה תביעה בסך 7 מיליון ש"ח על ידי שוכרת לשעבר בגין הפסקת תקופת השכירות שלה בנכס במתחם הנמל במהלך שנת 2012. בישיבת גישור שנערכה בין הצדדים הוסכם באופן עקרוני כי ימונה מומחה שיבדוק את סכום ההשקעות הכספיות של התובעת במושכר ואת הכנסות התובעת במושכר מתחילת פעילות התובעת בנכס ועד למועד פינוי הנכס על ידה.

בחודש מאי 2020 נחתם הסכם פשרה לפיו שילמה החברה בשנת הדוח סך של כ- 3 מיליון ש"ח לסילוק התביעה. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים לשנת 2019 את מלוא הסכום הנ"ל.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - שיעבודים, התחייבויות תלויות וערבבויות (המשך)

(3) 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. שיעבודים

להבטחת התחייבות החברה לחברת "מנורה מבטחים", רשמה החברה שיעבודים 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 שיעבודים 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 שיעבוד 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.

אוצר מפעלי ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - 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 10).

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.