

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.	מבוא.	3
2.	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו.	3
3.	תחום פעילות.	8
4.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.	8
5.	חלוקת דיבידנדים.	8

חלק שני: מידע אחר

6.	מידע כספי.	9
7.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.	9

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחום פעילות - תחום ניהול, אחזקה ופיתוח תשתיות נמליות ומתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט

8.	ענף נמלי הים בישראל.	15
9.	תפקידי החברה.	17
10.	מידע כללי על תחום הפעילות.	24
10.1.	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות.	24
10.2.	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו.	24
10.3.	התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינוי במאפייני הלקוחות.	25
10.4.	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם.	26
10.5.	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	26
10.6.	ריכוז נתונים אודות מקרקעי החברה.	27
10.7.	הכנסות ופילוח הכנסות.	30
10.8.	רכוש קבוע ומתקנים.	35
10.9.	ספקים וקבלנים.	36

10.10.	לקוחות.	36
10.11.	התחרות ומבנה התחרות בתחום הפעילות.	42
10.12.	השקעות בפיתוח נמלי הים.	44
11.	פעולות נוספות.	45
חלק רביעי: עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה		
12.	פנסיה תקציבית.	47
13.	רכוש קבוע ומתקנים.	51
14.	נכסים לא מוחשיים.	51
15.	הון חוזר.	51
16.	מימון.	52
17.	מיסוי.	54
18.	הון אנושי.	54
19.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.	65
20.	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה.	73
21.	הסכמים מהותיים.	85
22.	הליכים משפטיים.	99
23.	יעדים ואסטרטגיה עסקית.	99
24.	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.	101
25.	אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים.	101
26.	גורמי סיכון.	102
נספח א'	תשריט של נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת, כולל נמל המפרץ ונמל הדרום . . .	111
נספח ב'	רגולציה החלה על חברה מכוח חוק החברות הממשלתיות.	114

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

מבוא

- 1.1. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה, כאשר בחלק מן המקרים הורחב התיאור כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.
- 1.2. הדוח מופנה לנשים ולגברים כאחד. השימוש בלשון זכר הוא מטעמי נוחות בלבד.
- 1.3. את פרק א' זה של הדוח התקופתי יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים**").

פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

- 2.1. חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**חנ"י**") הינה חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל, אשר הוקמה בחודש יולי 2004 כחברה ממשלתית¹ והחלה לפעול ביום 17 בפברואר 2005 כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת (להלן: "**נמלי הים**")², מכוח כתב הסמכה שהוענק לה לפי חוק רשות הספנות והנמלים, תשס"ד-2004 (להלן: "**חוק רספ"ן**") למשך תקופה של 49 שנים החל מיום 17 בפברואר 2005 (להלן: "**יום התחילה**")³. בהתאם לחוק רספ"ן, החברה תהיה במהלך כל תקופת הסמכתה חברה בבעלות ממשלתית מלאה⁴.
- 2.2. תפקידיה של החברה כחברת הפיתוח והנכסים מוגדרים בחוק רספ"ן, ומפורטים בכתב ההסמכה של החברה⁵ (ראו סעיף 9 לדוח). בין היתר, בהתאם לתפקידיה, החברה מחזיקה במקרקעין בעיקר בתחום נמלי הים⁶ ומעמידה אותם לשימוש חברות הנמל ותאגידים מורשים, אשר נותנים בהם שירותי נמל⁷; מעמידה לאחרים במקרקעין בתחומי נמלי הים לצורך שימוש נמלי⁸; מתכננת ומפתחת את נמלי הים, במטרה לתת מענה לצורכי המשק, ובכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות שרת התחבורה והבטיחות בדרכים ושר האוצר (להלן: "**השרים**") לעניין זה; מייעצת לרשות הספנות והנמלים (להלן: "**רספ"ן**") שהוקמה מכוח חוק רספ"ן ולשרים בכל ענין שהוא בגדר אחריותה

¹ "**חברה ממשלתית**" - חברה שיותר ממחצית כוח ההצבעה באספותיה הכלליות או הזכות למנות יותר ממחצית ממספר הדירקטורים שלה הם בידי המדינה או בידי המדינה יחד עם חברה ממשלתית או חברת בת ממשלתית. "**חברה בת ממשלתית**" - חברה שיותר ממחצית כוח ההצבעה באספותיה הכלליות או הזכות למנות יותר ממחצית ממספר הדירקטורים שלה הם בידי חברה ממשלתית, בידי חברת בת ממשלתית או בידי חברה ממשלתית יחד עם חברת בת ממשלתית.

² בכל מקום בדוח השנתי בו מצוין המונח "נמל" ו/או "נמלים" ו/או "נמלי הים", הכוונה היא לתחום הגיאוגרפי של הנמל בהתאם להכרזה עפ"י צו מכוח סעיף 2 לפקודת הנמלים [נוסח חדש], תשל"א-1971 ולא לחברת הנמל ו/או לתאגיד המורשה הנותנים בו שירותי נמל; בהתאמה, בכל מקום בו מצוין בדוח השנתי המונח "חברת נמל" ו/או "גורם מפעיל" ו/או "תאגיד מורשה", הכוונה היא לגורם אשר מפעיל את הנמל ו/או חלקו ונותן בו שירותי נמל.

³ יצוין כי בחוק רספ"ן ובכתב ההסמכה לא נקבעו הוראות ביחס לסיום תקופת ההסמכה של החברה.

⁴ "**חברה בבעלות ממשלתית מלאה**" - חברה שכל מניותיה הן בבעלות של אחד מאלה: המדינה; המדינה יחד עם חברה בבעלות המדינה; או חברה ממשלתית או חברת בת ממשלתית.

⁵ "**כתב ההסמכה**" - כתב ההסמכה מיום 17 בפברואר, 2005, במסגרתו הוסמכה החברה לפעול כחברת הפיתוח והנכסים בהתאם לחוק רספ"ן, וזאת למשך תקופה של 49 שנים החל מיום התחילה, וכן תיקונו מיום 29 לאוקטובר 2020 אשר הסמיך את החברה (לרבות באמצעות חברות בנות מטעמה) ליתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט ("שירותי תעבורה ימית") משמעם ביצוע פעולות לניהול התעבורה הימית בשגרה ובחירום ומתן שירותים בהתאם) בנמל חיפה (החל מיום 1 בנובמבר 2020) ובנמל אשדוד (החל מיום 1 בינואר 2021).

⁶ יובהר כי החברה מחזיקה במקרקעין המועברים ובמקרקעין נוספים שנרכשו על ידה, אשר אינם מהווים את כלל המקרקעין בתחום המוכרז כנמל (בהתאם לצווים המכריזים על שטח הנמל) בכל אחד מנמלי הים.

⁷ "**שירותי נמל**" - שירות של ניטול מטענים והחסנתם או של העלאת נוסעים לכלי שיט או הורדתם ממנו, הניתן בנמל, וכן שירות הניתן לכלי שיט בנמל.

⁸ "**שימוש נמלי**" - שימוש, פעילות, עבודה, תשתית, מערכת, מיתקן, שטח וכיוצא באלה, המנויים בתוספת הראשונה לחוק רספ"ן, והנדרשים לצורך תפעול נמל ופיתוחו.

ותפקידיה; נותנת שירותי תעבורה ימית לכלי שיט, בין באמצעותה ובין באמצעות חברות בנות מטעמה⁹; ופועלת לקידום התחרות בין הגורמים הפועלים בנמלי הים.

2.3. החברה פועלת בתחום הנתון לאסדרה רגולטורית נרחבת. פעילות החברה כפופה הן לכתב ההסמכה שקיבלה ממדינת ישראל והן לחוקים, תקנות וצווים בתחומים שונים, לרבות כאלו המכתיבים את חלק הארי של מקורות הכנסות החברה. לפרטים בדבר הרגולציה החלה על החברה ראו סעיף 20 לדוח.

2.4. הרפורמה בנמלי הים, שנת 2005 - מאז שנת 1961 ועד לחקיקת חוק רספ"ן ויישומו בשנת 2005, נמלי הים היו בבעלות רשות הנמלים¹⁰, תאגיד סטטוטורי אשר החזיק בסמכויות ניהול, תפעול, פיתוח ורגולציה של נמלי הים, וזאת בהתאם לחוק רשות הנמלים, התשכ"א-1961. במהלך שנת 2003, החליטה הממשלה לבצע שינוי מבני בנמלי הים, בהתאם למודל מקובל לניהול נמלים, מודל ה-Landlord¹¹. מטרת השינוי המבני הייתה לקדם את התחרות בענף השירותים הנמליים, תוך יצירת הפרדה בין תפעול הנמלים לבין ניהול הנכסים הפיזיים והפיתוח העתידי שלהם, ובין הפעילות בנמלים השונים, לשם יצירת תחרות ביניהם¹².

2.5. כפועל יוצא ממדיניות הממשלה, נחקק חוק רספ"ן, שבמסגרתו רשות הנמלים חדלה מלהתקיים, תפקידיה ונכסיה פוצלו, ונקבע מבנה ענף השירותים הנמליים: תשתיות - הוקמה חברה ממשלתית, היא החברה, אשר אליה הועברו זכויות במקרקעין ונכסים בנמלי הים. תפעול - הוקמו שלוש חברות ממשלתיות לתפעול נמל ולמתן שירותי נמל, הן חברות הנמל חיפה, אשדוד ואילת (להלן: "**חברות הנמל**"), אשר הוסמכו ליתן שירותי נמל למשך 49 שנים (ביחס לחברות נמל חיפה ואשדוד) ולמשך 15 שנים (ביחס לחברת נמל אילת, או במקרה שכתב ההסמכה של חברת נמל אילת יוארך בהתאם לתנאיו, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים). יצוין כי בחוק רספ"ן נקבעה גם האפשרות להסמך תאגידי מורשים למתן שירותי נמל (ובהתאם לכך, הוסמכו למשל חברת מספנות ישראל בע"מ (להלן: "**מספנות ישראל**"), חברת SIPG Bayport Terminal Co., Ltd ("SIPG") או "**מפעיל נמל המפרץ**"), אשר מפעילה את נמל המפרץ וחברת Hadarom Container Terminal, Ltd ("HCT") או

⁹ החל מיום 1 בינואר 2022, שירותי התעבורה הימית בנמל אשדוד ניתנים על ידי חברת תעבורה ימית אשדוד בע"מ ובנמל חיפה על ידי חברת תעבורה ימית חיפה בע"מ.

¹⁰ "**רשות הנמלים**" - רשות הנמלים, שהוקמה מכוח חוק רשות הנמלים, תשכ"א-1961, ושניהלה עד לרפורמה בשנת 2005 את השירותים הנמליים בישראל.

¹¹ מודל ה-Landlord נועד ליצור הפרדה בין הבעלות לתפעול השוטף, ולפיו, ככלל, תאגיד ציבורי יספק את התשתית הנמלית (כגון שובר הגלים, רציפים, תשתיות תחבורה וכיו"ב) ויהיה אחראי לפיתוחה, וחברות פרטיות, שיכולות להתחרות ביניהן, תספקנה את שירותי ניהול המטענים, באמצעות מתקנים וציוד להפעלת נמל המצויים בבעלותן. מודל זה מאפשר למספר מפעילים לתת שירותי נמל באותו מרחב נמל, דבר המעודד תחרות. יצוין כי במהלך שנת 2008 התקבלה החלטת ממשלה בעניין חיזוק מודל ה-Landlord בנמלי ישראל, שקבעה שהחברה מוסמכת לנהל את מרחב הנמל בנמלי הים בהתבסס על מודל ה-Landlord, כאשר השרים, רשות הספנות והנמלים והחברה יפעילו את סמכויותיהם ותפקידיהם לגבי הנמלים להבטחת מטרות שונות, וביניהן קידום התחרות בין הגופים המספקים לציבור שירותי נמל, הבטחת קיומן של תשתיות נמליות ושירותי נמל ברמה נאותה בשם לב לצרכי המשק, ייעול השרשרת הלוגיסטית בנמלים וממשקיה עם מערך התחבורה הארצי, ניהול יעיל של מקרקעי הנמלים; ובהתאם הוחלט להטיל על החברה, בין היתר, את התפקידים הבאים: לנהל את התחום הימי בנמלים, לנהל את התעבורה הימית, להסמך לכל נמל "מנהל נמל", לנהל את האבטחה המרחבית בתחום הנמלים, להבטיח את קיומם של שירותים משותפים ותשתיות משותפות בנמלים, לסייע לרשות הספנות והנמלים בפיקוח על התאגידים שהוסמכו לפי חוק, וכן, בנסיבות מסוימות ובאישור השרים, לנהל בתחום הנמל רציפים ושטחים אשר לא הועברו לניהול חברות הנמל או צדדים שלישיים אחרים, וזאת לתקופה זמנית ולשם רציפות השירות בנמל. בנוסף לאמור, החברה תערוך ותנהל את ההליכים לבחירת תאגיד שייתן שירותי נמל לציבור, בכפוף להסמכתו של התאגיד הזוכה לפי סעיף 10 לחוק הרספ"ן. בהתאם למודל ה-Landlord, ביום 3 בנובמבר 2020 מחלקת הים של חני"ח הועברה לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי תעבורה ימית לכלל האניות הנכנסות לנמל חיפה. כמו כן, ביום 1 בינואר 2021 מחלקת הים של חני"ח הועברה לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי תעבורה ימית לכלל האניות הנכנסות לנמל אשדוד, וכן כתבי ההסמכה של החברה, של חני"ח ושל חני"א תוקנו בהתאם לכך.

¹² בהתבסס על דברי ההסבר לחוק רספ"ן, שפורסמו ברשומות ביום 9 באוקטובר 2003.

"מפעיל נמל הדרום", אשר מפעילה את נמל הדרום, כתאגיד מורשה¹³). פיקוח ורגולציה - במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים (להלן: "משרד התחבורה") הוקמה רשות רגולטורית - רספ"ן - אשר אחראית לפיקוח על הספנות והנמלים, לפיתוחם ולקידומם ולהסדרת פעילותם ולמילוי התפקידים שהוטלו עליה לפי דיני הספנות והנמלים (כהגדרתם בחוק רספ"ן).

2.6. במסגרת השינוי המבני כאמור, ובהתאם לחוק רספ"ן, הועברו לידי המדינה כל הנכסים, החובות וההתחייבויות שהיו שייכים ערב יום התחילה לרשות הנמלים, ואשר הפכו החל ביום התחילה לקניין המדינה¹⁴, אשר העבירה אותם לחברה או לחברות הנמל, לפי העניין, בהתאם להוראות חוק רספ"ן. במסגרת ההסכמים שנחתמו אגב הרפורמה, התחייבה החברה להעניק רשת בטחון תפעולית לחברות נמל חיפה ואשדוד, בדרך של העמדת הלוואות לחברות נמל אלה עם התקיימם של תנאים מסוימים (לפרטים ראו סעיף 21.6 לדוח). במסגרת הרפורמה נקבע מתווה המאפשר הפרטה עתידית של חברות הנמל, כאשר בינואר 2013 הופרטה חברת נמל אילת בע"מ (להלן: "חברת נמל אילת") בדרך של מכירת החזקות המדינה בה למפעיל פרטי ובינואר 2023 הופרטה חברת נמל חיפה בע"מ (לעיל ולהלן: "חברת נמל חיפה" או "חנ"ח") בדרך של מכירת החזקות המדינה בה למפעיל פרטי¹⁵. למועד פרסום הדוח, חברת נמל אשדוד טרם הופרטה בהתאם למתווה שנקבע כאמור.

2.7. בנוסף, במסגרת הרפורמה, תשלום קצבתם של גמלאי רשות הנמלים שהיו זכאים לפנסיה תקציבית הוטל על החברה, וכן נקבע כי החברה אחראית גם לתשלום קצבתם של עובדיה ועובדי חברות הנמל הזכאים לפנסיה תקציבית (בתנאי שחברת הנמל העבירה כספים לתשלום קצבתם). בהתאם לחוק רספ"ן, הקימה החברה קופה מרכזית לקצבה (להלן: "קופה מרכזית לקצבה" או "הקופה") לגמלאים ועובדים הזכאים לפנסיה תקציבית. בחודש ינואר 2020, הפקידה החברה את מלוא המחויבות האקטוארית שלה בקופה. הקופה המרכזית לקצבה מנוהלת (באמצעות חברה שנבחרה לנהל את הקופה) על פי הוראות תקנון הקופה אשר אושר על ידי רשות שוק ההון, בכפוף להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005, התקנות שהותקנו מכוחו והחוזרים המפורסמים מעת לעת על ידי רשות שוק ההון. לפרטים ראו סעיף 21.8 לדוח וכן ביאור 13.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

2.8. בשנת 2009 השלימה החברה את הקמת נמל היובל בנמל אשדוד, אשר במסגרתו הוארך שובר הגלים, יובשו שטחי ים והוקמו רציפים תפעוליים חדשים. בנוסף, בשנת 2010 הסתיים פרויקט הקמת נמל הכרמל בנמל חיפה, אשר במסגרתו יובשו שטחי ים והוקמו רציפי מכולות ורציף משנה

¹³ "תאגיד מורשה" - תאגיד שהוסמך בהתאם להוראות סעיף 10(א) לחוק רספ"ן לתת שירותי נמל בחלק מנמלי ישראל ושאינו חברת נמל. למועד פרסום הדוח, התאגידים המורשים היחידים שהוצא להם כתב הסמכה הינם מפעיל נמל המפרץ, מפעיל נמל הדרום, מספנות ישראל, מפעיל ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד, מפעיל ממגורת התבואות בחיפה, חברת תעבורה ימית אשדוד וחברת תעבורה ימית חיפה.

¹⁴ למעט נכסים, חובות והתחייבויות שלא הועברו למדינה - בהתאם לסעיף 51 לחוק רספ"ן, הנכסים שהועברו לא כוללים כספים המיועדים לתשלומים לאחר סיום עבודה למי שפרש מרשות הנמלים לפני יום התחילה, או לעובד עובר שיפדוש מהחברה או מחברת נמל שהיו ערב יום התחילה של רשות הנמלים. כספים אלו היו לקניין החברה (ובהתאם לצו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות בכספים מחברת הפיתוח והנכסים), תשס"ה-2005, החברה העבירה לחברות הנמל, בהתאם להסכם ביניהן, זכויות בכספים המיועדים לתשלומים לאחר סיום עבודה לעובד עובר שיפדוש מחברת הנמל, אשר חל עליו הסדר פנסיה תקציבית).

בנוסף, החובות וההתחייבויות לא כוללים את החובות וההתחייבויות שהיו לרשות הנמלים ערב יום התחילה כלפי מי שפרש מרשות הנמלים ערב יום התחילה. חובות והתחייבויות אלו הפכו ביום התחילה לקניין החברה; ובנוסף, החובות וההתחייבויות לא כוללים את החובות וההתחייבויות של רשות הנמלים כלפי עובד עובר מכוח יחסי עובד ומעביד שהיו ביניהם בשל תקופת היותו עובד רשות הנמלים.

¹⁵ היות ובינואר 2023 חברת נמל חיפה הופרטה ולמדינת ישראל אין עוד החזקות בה, הרי שרשת הביטחון התפעולית בהתייחס לחנ"ח, פקעה מאליה.

למטענים. המהלכים האמורים נועדו, בין היתר, להתאים את התשתית הנמלית לגידול בתנועת המטענים בנמלי ישראל.

2.9. בשנת 2010 נערכה רפורמה בתעריפים המפוקחים בנמלים, שבמסגרתה, בין היתר, חל שינוי בדמי התשתית המשולמים לחברה וכן חל שינוי בתשלומים המשולמים לחברה על ידי חברות הנמל בגין העמדת המקרקעין, באופן שחלקם נקבע כנגזרת מהכנסותיהן של חברות הנמל, ויצר לחברה חשיפה להיקף ההכנסות של חברות הנמל. לפרטים ראו סעיף 10.7.3 ו-10.7.4 לדוח.

בהתאם לתכנית אב אסטרטגית לפיתוח נמלי הים התיכון של ישראל לשנים 2006 עד 2055, שהוכנה על ידי החברה, פעלה החברה לפיתוח רב שלבי של נמלי חיפה ואשדוד, אשר בעקבותיו הוקמו שני מסופים נמליים חדשים, האחד בחיפה הידוע בשם נמל המפרץ והשני באשדוד הידוע בשם נמל הדרום (להלן: "**נמל המפרץ ונמל הדרום**"). הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום נועדה, בין היתר, לשם התאמת התשתית הנמלית לגידול הצפוי בתנועת המטענים בנמלי ישראל, לצפי התפתחות המעבר לשימוש באניות מטענים גדולות, ובמגמה לסייע ולקדם את התחרות וההתייעלות. הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום נעשית בשני שלבים: שלב א' ושלב ב'. בהמשך להתקשרות שביצעה החברה עם מפעילים של נמל המפרץ ונמל הדרום, ביום 30 בספטמבר 2021 החלה הפעלת שלב א' של נמל המפרץ, הכוללת, בין היתר, את רציף 6 באורך של כ-800 מטר וביום 17 בינואר 2022 החלה הפעלת שלב א' של נמל הדרום הכוללת את רציף 27 באורך של כ-800 מטר¹⁶. במסגרת אסדרה בנמלי הים מחודש מרץ 2025, נתנו השרים אישור להפעלת שטחים הנמנים על שלב ב' בנמל המפרץ, הכוללת, בין היתר, את רציף 7 באורך של כ-445 מטר ורציף 8 באורך של כ-270 מטר, וכן אישור להפעלת שטחים הנמנים על שלב ב' בנמל הדרום, הכוללת, בין היתר, את רציף 28 באורך של כ-500 מטר ("**אישור השרים**"). בהמשך לאישור השרים, החברה פועלת להקצות למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום שטחים הנמנים על שטחי שלב ב', אולם נכון למועד פרסום הדוח, שטחים כאמור טרם הוקצו. לפרטים נוספים אודות האסדרה בנמלי הים, ראו סעיפים 10.10.2 ו-21.10 לדוח.

לפרטים, לגבי ההתקשרויות של החברה עם המפעילים של נמל המפרץ ונמל הדרום, ראו סעיף 21.10 לדוח.

2.10. בשנת 2020 התווסף לחברה, במסגרת תיקון לחוק רספ"ן ובהתאם לכתב ההסמכה, תפקיד של מתן שירותי תעבורה ימית - קרי, פעולות לניהול התעבורה הימית בשגרה ובחירום ומתן שירותים בהתאם, ובכלל זה שירותי תצפית, ניתוב, גרירה וקשירה ("**שירותי התעבורה הימית**"), לרבות באמצעות חברות בת, בנמלי חיפה ואשדוד.

בהתאם לכתב ההסמכה המתוקן של החברה מאוקטובר 2020, החברה הוסמכה ליתן שירותי תעבורה ימית בנמלי חיפה ואשדוד. ביום 3 בנובמבר 2020, מחלקת הים של חברת נמל חיפה הועברה לחברה, וביום 1 בינואר 2021, מחלקת הים של חברת נמל אשדוד הועברה לחברה, ובמסגרת זו הועברו לחברה עובדי אגף ים של כל אחת מחברות הנמל וכן הנכסים המהווים את פעילות מחלקת ים, ובכלל זה כל נכס הנדרש כדי לקיים את פעילות מחלקת הים בהתאם לכל דין (בין היתר, מלאי,

¹⁶ ביום 14 באפריל 2022, ניתן אישור עבור הפעלה זמנית של רציף 7 וחלק מרציף 8 בנמל המפרץ ל-SIPG וכן אישור עבור הפעלה זמנית של רציף 28 בנמל הדרום ל-HCT, וזאת למתן שירותי נמל למטעני מטען כללי בלבד שניתנו במשך תקופה של שנתיים ("**ההפעלה הזמנית**"). בחודש אפריל 2024 הסתיימה ההפעלה הזמנית.

רכוש קבוע, שטח הפעילות, הוסבו הסכמים עם קבלני משנה, רישיונות והיתרים וכיוצא בזה), והחברה החלה באספקת שירותי מחלקת הים לכלל האניות הנכנסות לנמל חיפה ולנמל אשדוד.

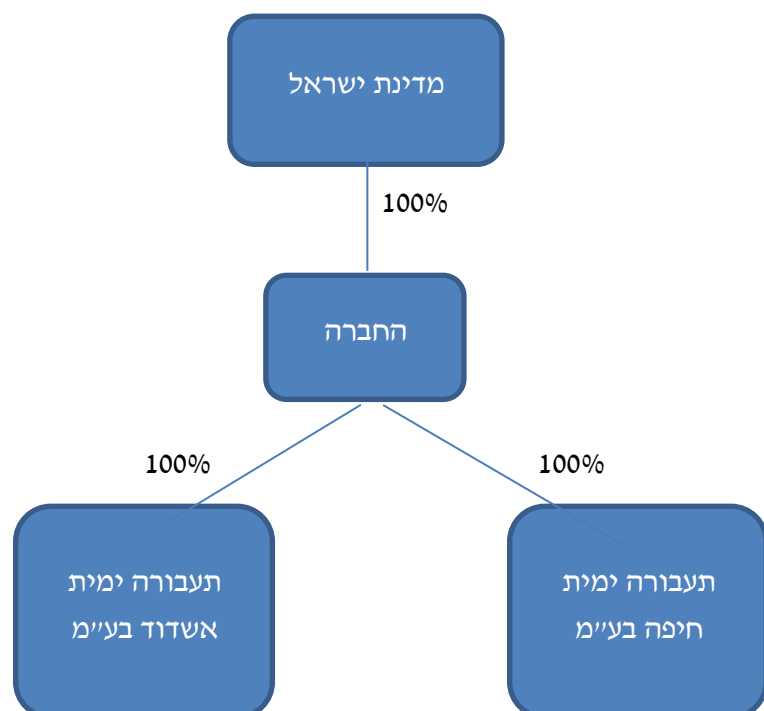
ביום 13 בספטמבר 2021, חברת תעבורה ימית חיפה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("חברת תעבורה חיפה") וחברת תעבורה ימית אשדוד בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("חברת תעבורה אשדוד") (חברת תעבורה חיפה וחברת תעבורה אשדוד, יקראו יחד: "חברות התעבורה הימית"), קיבלו מהשרים כתבי הסמכה למתן שירותי נמל, אשר בתוקף עד ליום 16 בפברואר 2054, ומהוות תאגיד מורשה כהגדרתו בחוק רספ"ן.

יצוין כי בכל מקום בדוח בו ישנה התייחסות לתוצאות הכספיות של החברה, לגורמי סיכון, להון האנושי ולכל נושא נוסף שמיוחס לפי העניין לתאגיד ולחברות שבבעלותו, הרי שהכוונה הינה לחברה ולחברות התעבורה הימית יחדיו, למעט אם צוין מפורשות אחרת ו/או משתמע אחרת מההקשר של הדברים.

ביום 1.1.2022 מחלקת הים בנמל חיפה עברה מהחברה לחברת תעבורה חיפה ומחלקת הים בנמל אשדוד עברה מהחברה לחברת תעבורה אשדוד, ובמסגרת זו הועברו לחברות התעבורה הימית עובדי מחלקות הים וכן הנכסים המשרתים פעילות זו, ובכלל זה, מלאי, רכוש קבוע, שטח הפעילות, הוסבו הסכמים עם קבלני משנה, רישיונות והיתרים וכיוצא בזה.

להלן יובא תרשים החזקות של החברה וחברות בת שלה:

2.11



יצוין כי החברה מחזיקה בחברות בנות נוספות, אך אינה מאחדת את דוחותיה הכספיים איתן¹⁷,

¹⁷ למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה גם בחברות הבנות הבאות, והיא אינה מאחדת את דוחותיה הכספיים של חברות אלו בשל חוסר מהותיות: אמריליס בע"מ (להלן: "אמריליס"), המוחזקת על ידי החברה ב-100%, אשר זכתה בשנת 2012, יחד עם חברה זרה (להלן: "צד ג'"), במכרז בינלאומי לניהול התכנון וההקמה של נמל באזור מפרץ נרגול בהודו. מכתב הזכייה הוגבל בזמן והותנה, בין השאר, בקיום מספר תנאים מתלים, ובכללם תנאים שלא התמלאו בפרק הזמן הנדרש, וביניהם גם תנאים שהיו צריכים להתמלא על ידי הרשות שפרסמה את המכרז.

בשל חוסר מהותיות.

3.

תחום פעילות

לחברה תחום פעילות אחד, והוא ניהול, אחזקה ופיתוח תשתיות נמליות (בנמלים המנויים בתוספת השנייה לחוק רספ"ן) ומתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט בנמלי חיפה ואשדוד.

4.

השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

מאז הקמת החברה לא בוצעו השקעות בהון המניות של החברה או עסקאות במניותיה.

5.

חלוקת דיבידנדים

5.1.

בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 (להלן: "**חוק החברות הממשלתיות**"), החלטת דירקטוריון בדבר יעוד הרווחים של החברה או בדבר חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") טעונה אישור רשות החברות הממשלתיות, כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות (להלן: "**רשות החברות**" או "**רשות החברות הממשלתיות**"). במקרה בו חולקת רשות החברות הממשלתיות על החלטת הדירקטוריון, תפעל החברה על פי החלטת הרשות כפי שאישרה אותה הממשלה.

5.2.

מאז הקמתה, לא חילקה החברה דיבידנדים למדינה.

החברה נוהגת לייעד את רווחיה לצורך מילוי תפקידיה בהתאם לחוק רספ"ן ולכתב ההסמכה.

5.3.

בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ד') של החברה¹⁸, וכפועל יוצא מהחלטת ממשלה, החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד. למען הסר ספק, הובהר בשטרי הנאמנות כאמור כי ההתחייבות לעיל לא תחול ביחס לביצוע פעילותה של החברה בתפקידיה לפי חוק רספ"ן, לפי כתב ההסמכה שהוענק לה לפי חוק זה וביצוע פעולות נוספות אשר אושרו לפי חוק רספ"ן, והובהר כי אין בהתחייבות לעיל להגביל את סמכויותיה של המדינה לפי חוק רספ"ן או לפי כתב ההסמכה האמור.

מכתב הזכייה לא חודש לאחר פקיעתו ב-2014. בשנת 2016, הודיעה אמריליס לצד ג' ולרשות שפרסמה את המכרז כי הפרויקט לא הבשיל על פי תנאיו והיא אינה רואה את עצמה מחויבת לו. להערכת החברה, לאמריליס אין חשיפה מהותית בגין האמור. הערכה זו הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין השאר, על אי קיום התנאים להקמת הנמל בין היתר על ידי הרשות שפרסמה את המכרז, על כך שמכתב הזכייה פקע ולא חודש ולא נטענו כנגדה טענות בכל השנים הללו, לרבות על ידי צד ג' מאז מתן ההודעה האמורה. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית במידה שתועלה נגד אמריליס טענה כי היא לא הייתה רשאית למסור הודעה כאמור וכי בעשותה כן גרמה לרשות שפרסמה את המכרז לנזק בגין ביטול הזכייה במכרז. למועד פרסום הדוח, חברת אמריליס, מצויה בשלב היערכות להליכי פירוק מרצון; **שינוע חברה להנצלה ושירותי ים בע"מ**, חברה המוחזקת על ידי החברה, במישרין או בעקיפין, ב-100%, אשר למועד פרסום הדוח אינה פעילה ואין לה נכסים או התחייבויות מהותיות. למועד פרסום הדוח, חברת שינוע חברה להנצלה ושירותי ים בע"מ, מצויה בשלב היערכות להליכי פירוק מרצון; **והמכון הישראלי לחקר הנדסה ימית בע"מ** (להלן: "**המכון**"), המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ו-50% על ידי הטכניון מכון טכנולוגי לישראל, העוסקת בביצוע מחקרים שימושיים בתחומי הנדסה הימית, לרבות עבור החברה ומשמשת כזרוע ביצוע של החברה לניהול נושאי חדשנות. לשם כך, החברה מעמידה למכון כספים בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

¹⁸ יצוין כי ביום 31.12.2024, שילמה החברה את תשלום קרן אגרות החוב האחרון של אג"ח (סדרה ג') כך שהחל מאותו מועד, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה אינן קיימות עוד במחזור.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי

6.

להלן יובאו נתונים כספיים לשנים 2023-2024 :

6.1.

לתקופה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	
(באלפי ש"ח)		
1,324,712	1,296,922	סך ההכנסות ⁽¹⁾
982,308	957,323	עלויות ⁽²⁾
342,404	339,599	רווח תפעולי
15,210,575	15,250,737	סך הנכסים
5,581,107	5,386,019	סך ההתחייבויות (ללא הון)

(1) להסברים ופילוח הכנסות החברה לפי מקורות הכנסה עיקריים, ראו סעיף 10.7 לדוח.

(2) מרבית הוצאות החברה הן קבועות.

לתיאור והבהרות בדבר ההתפתחויות והשינויים שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים בסעיף זה לעיל, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, פרק ב' לדוח התקופתי.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

7.

להלן פירוט המגמות, ההתפתחויות, והאירועים העיקריים בסביבה המקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ועסקיה של החברה. האמור בסעיף זה מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, וכולל הערכות או כוונות של החברה הנכונות למועד פרסום הדוח.

יודגש כי המגמות, ההתפתחויות והאירועים העיקריים בסביבה המקרו כלכלית המפורטים להלן הם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**" ו-"**מידע צופה פני עתיד**"), המבוססות על הערכות ותחזיות החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה (ואף שונה באופן מהותי) מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים שעשויים להשפיע על כך הינם אופן ומידת היישום של החלטות הממשלה (או יישום חלקי שלהן או שינוי במתווה), שינויים בתנאי השוק, שינויים רגולטוריים או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לדוח.

השפעת המצב הכלכלי בישראל

7.1.

הכנסות החברה נובעות מתשלום דמי תשתית על ידי בעלי מטענים העושים שימוש בתשתיות הנמליות, כאשר היקף פעילותם משפיע, בין היתר, על גובה הכנסות החברה משירותי תעבורה ימית, וכן מתשלום דמי שימוש לחברה, אשר משלמות חברות הנמל, תאגידים מורשים וגורמים אחרים הפועלים כדין בתחום נמל, וזאת בגין השימוש במקרקעין אשר הועמדו לשימושם, כאשר חלק מדמי השימוש כאמור הינו משתנה ומושפע מכמות המכולות והמטענים המשונעים על ידי חברות הנמל והתאגידים המורשים.

שינויים במצב הכלכלי בישראל, לרבות עקב הימשכות מלחמת חרבות ברזל, הרחבת היקפה ו/או החמרת המצב הביטחוני בישראל, עלולים להשפיע לרעה על היקף סחר החוץ של ישראל, ומכך על המטענים העוברים בנמלי ישראל, להביא לקיטון בהכנסות מדמי התשתית ומשירותי תעבורה ימית ולקיטון ולפגיעה בהיקף הכנסות חברות הנמל ותאגידים מורשים וכתוצאה מכך לקיטון ופגיעה בהיקף ההכנסות של החברה. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאות פעילותה, ראו סעיף 7.4 לדוח וביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 17.2.2025¹⁹, התוצר המקומי הגולמי במדינת ישראל צמח בשנת 2024 ב-1% ביחס לשנת 2023. על פי התחזית המקור - כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2025, בשנת 2025 התוצר המקומי הגולמי במדינת ישראל צפוי לצמוח בכ-4% ובשנת 2026 בכ-4.5%. צמיחה של התוצר המקומי הגולמי עשויה להביא לגידול בכמות המטענים ובאופן זה להשפיע על הכנסות החברה.

7.2 השפעת היקף הסחר הבינלאומי

הכנסות החברה מתנועות המטענים בנמלי ישראל מושפעות באופן ישיר מהיקף הסחר הבינלאומי המושפע מגורמים שונים כגון היקף הצריכה הפרטית בישראל, היקף הצריכה הפרטית בחו"ל של מוצרים המיוצרים בישראל, רמת החיים בישראל, גובה ההכנסה לנפש, שינוי בשער החליפין ואיומים ביטחוניים על נמלי הים ו/או נתיבי כלי השיט במרחב הימי. כמו כן, למשק הישראלי מיעוט במשאבים טבעיים, מצב המחייב קיום של משק פתוח בעל שיעורי יבוא גבוהים והמשפיע על היקף הסחר הבינלאומי. בנוסף, במשק הישראלי מספר ענפי ייצור ייחודיים בעלי ביקוש נמוך בשוק המקומי ותלות גבוהה מאוד בסחר החוץ (הבולטים שבהם הינם חומרי גלם, כגון אשלג ופוספטים), ולכך השפעה חיובית על היקף הסחר הבינלאומי. בין השנים 2006-2024 תנועת המכולות²⁰ גדלה מכ-1.77 מיליון TEU²¹ ב-2006 לכ-3.06 מיליון TEU ב-2024, כאשר קצב הגידול השנתי הממוצע בין השנים האלה עמד על כ-1.1%²².

בנוסף, להלן פרטים לעניין תנועת המכולות ללא שטעון: תנועת המכולות בשנת 2024 קטנה בשיעור של כ-1.3% ביחס לשנת 2023; תנועת המכולות ברבעון הרביעי של שנת 2024 גדלה בשיעור של כ-5.9% ביחס לממוצע שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024; תנועת המכולות ברבעון הרביעי של שנת 2024 גדלה בשיעור של כ-14.5% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2023; תנועת המכולות בחודשים ינואר ופברואר של 2025, גדלה בשיעור של כ-20% ביחס לחודשים ינואר ופברואר של שנת 2024. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאות פעילותה, ראו סעיף 7.4 לדוח וביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים.

¹⁹ לפרטים ראו פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 17.2.2025 - <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2025/%D7%A9%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9C%D7%90%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2024.aspx> ²⁰ היקפי תנועת המכולות, כוללים פעולות שטעון, קרי ניטול (פריקה וטעינה) של מטען מאניה לאניה באותו נמל.

²¹ היקפי תנועת המכולות, כוללים פעולות שטעון, קרי ניטול (פריקה וטעינה) של מטען מאניה לאניה באותו נמל. TEU (Twenty Foot Equivalent Unit) הינה מכולה באורך 20 רגל, המהווה יחידת המדידה המקובלת למכולות.

²² הנתונים בסעיף מתבססים על דיווח על תנועת מטענים בנמלי ישראל (בהוצאת רשות הספנות והנמלים), כפי שהתפרסם ביום 21.1.2025 באתר רשות הספנות והנמלים.

7.3

המצב הכלכלי העולמי

למצב הכלכלי העולמי ובפרט למשברים בכלכלה העולמית, ישנה השפעה רבה על היקף הסחר הבינלאומי של ישראל, וכתוצאה מכך על פעילות חברות הנמל ותאגידים מורשים, פעילות שירותי התעבורה הימית ועל הכנסות החברה כאמור לעיל.

בהתאם למידע המפורסם באתר קרן המטבע הבינלאומית, בשנת 2023 צמח התוצר העולמי בשיעור של כ-3.3%. ההערכה הייתה כי בשנת 2024 התוצר העולמי יצמח בשיעור של כ-3.2% ובשנת 2025 התוצר העולמי צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.3%²³.

7.4

המצב הביטחוני והמצב הפוליטי-מדיני במדינת ישראל ובמזרח התיכון

התערערות או שיפור במצב הביטחוני באזור המזרח התיכון ובעיקר בהקשר לישראל (כולל אף פגיעה פיזית בתשתיות החברה ובכלי השיט המעוניינים לפקוד את רציפי נמלי הים) או הידרדרות או שיפור במצב הפוליטי-מדיני ויחסי של מדינת ישראל, יש בהם כדי להשפיע על היקף הסחר הבינלאומי והיקף תנועות המטענים וכתוצאה מכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ופעילותה. יצוין כי החברה כפופה להנחיות מהגורמים המוסמכים בנושאים ביטחוניים שונים.

מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, עקב פינוי יישובים, סגירת מפעלים בצפון הארץ ודרומה, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש ושיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

מטבע הדברים, השפעות המלחמה על המשק הישראלי כוללות, בין היתר, אי ודאות משמעותית באשר להשלכותיה על גורמים מאקרו כלכליים בישראל ועל מצבו הפיננסי של המשק, ובכלל זאת הביאה להפחתת דירוג האשראי של מדינת ישראל וכן השפיעה לרעה על דירוג המוסדות הפיננסיים הישראליים, הביאה לחוסר יציבות בשוק ההון הישראלי (לרבות בהיבטי תנודתיות מוגברת וירידות שערים), לתנודות במחירי שירותים, סחורות ומוצרים מוגמרים, שערי מט"ח, זמינות חומרים, זמינות כ"א לוחות זמנים לאספקה ולמתן שירותים שונים וכד'.

החל מתחילת המלחמה ובמהלך החודשים הראשונים של שנת 2024, חלה ירידה משמעותית במספר כלי השיט שפקדו את נמלי הים בישראל ובכמות המטענים המנוטלים בהם. בתוך כך, בשנת 2024 חלה ירידה במספר כלי השיט שפקדו את נמלי הים בישראל ובכמות המטענים המנוטלים בהם בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות החברה וחברות התעבורה הימית (להלן יחד: "הקבוצה") אשר הושפעו בין היתר מהירידה כאמור, קטנו בשנת 2024 בכ-6% לעומת שנת 2023. לעומת זאת, הכנסות הקבוצה אשר הושפעו בין היתר מהירידה כאמור, גדלו ברבעון הרביעי של שנת 2024 בכ-11%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד. יצוין כי השינויים הנ"ל הושפעו גם מעליה של כ-5% בתעריפים נשוא צו הפיקוח לעומת השנה המקבילה אשתקד ועליה של כ-6% בתעריפים לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

²³<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025>

על אף ירידה כאמור במספר האניות ובכמות המטענים לסוגיהם שפקדו את נמלי הים או שנוטלו בהם בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, החל מהרבעון השלישי בשנת 2024, מסתמנת מגמת התאוששות בכמות המטענים המשונעים בנמלי הים. בהקשר זה, יצוין כי כמות המטענים שנוטלו בנמלי הים במחצית השניה של שנת 2024 הייתה גבוהה מהמחצית הראשונה של שנת 2024 וכמות המטענים שנוטלו בנמלי הים ברבעון הרביעי בשנת 2024, הייתה גבוהה מהרבעון השלישי של שנת 2024 וכן גבוהה מממוצע שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024. לשלמות התמונה, יצוין כי מספר כלי השייט שפקדו את נמלי הים במחצית השניה של שנת 2024 היה דומה לזו שבמחצית הראשונה של שנת 2024. לפרטים נוספים אודות היקף הסחר בסחורות בנמלי הים, ראו סעיף 8.1 לדוח.

כמו כן יצוין כי מספר חברות ספנות הפסיקו החל מהרבעון האחרון של שנת 2023 לפקוד את נמל אילת, ובמקום זאת פוקדות את נמלי הים התיכון - לדבר אין השפעה מהותית על הקבוצה.

בהתבסס על המידע המצוי בידי הקבוצה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המלחמה מביאה להתייקרות בעלויות הפרויקטים המבוצעים על ידה ולהארכת לוחות הזמנים להשלמתם, והקבוצה מעריכה כי אין בכך כדי לפגוע באופן מהותי בפעילות הקבוצה. בהקשר זה, יצוין כי כתוצאה מהמלחמה, מחירי חומרי הגלם ועלות שכר העבודה האמירו, דבר שמביא לעליית מחירים בפרויקטים של הקבוצה. להערכת הקבוצה, איתנותה הפיננסית תאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת ואת הפרויקטים והקבוצה לא צופה השפעה על עמידתה בתנאי אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה. עוד יצוין כי לקבוצה יתרת מזומנים ומסגרות אשראי שטרם נוצלו, כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים ובסעיף 16.1 להלן.

יחד עם זאת, הימשכות המלחמה, הרחבת היקפה ו/או החמרת המצב הביטחוני בישראל עלולים להשפיע באופן מהותי על פעילותה, תוצאותיה ונזילותה של הקבוצה, שאין בעת הזו אפשרות לאמוד את היקפה, לרבות עקב השפעות כאמור על היקף הפעילות בנמלי הים, מספר האניות שיפקדו את הנמלים, השפעה על ספקים ולקוחות עיקריים של הקבוצה או על גורמים מאקרו כלכליים ועל שוק ההון לרבות על גובה נכסי היעודות וההתחייבויות להטבות עובדים.

הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של הקבוצה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילותה, המידע הקיים בחברה למועד הדוח ותחזיות כלכליות פומביות. אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה כתלות במשך והיקף המלחמה והשלכותיה, היקף הפעילות בנמלים, כמות האניות שפוקדות את הנמלים, המצב הביטחוני והכלכלי בישראל וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 26 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024.

סביבה רגולטורית כולל שינויים בתעריפים

7.5

כאמור, פעילותה של החברה תלויה במידה רבה ברגולציה המקיפה החלה על פעילותה כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים, וכחברה אשר מתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט נמנה על תפקידיה על פי חוק ובפרט כחברה ממשלתית. פעילותה של החברה ושל חברות התעבורה הימית מוסדרת בחקיקה, כתב הסמכה, תקנות וצווים, לרבות אסדרה של גובה דמי התשתית שמהווים

חלק מהכנסותיה, אסדרה של גובה דמי המעגן בגין שירותי תעבורה ימית ואסדרה של מחירים אחרים שמהווים חלק משמעותי מהכנסותיהן של חברות הנמל ולפיכך משפיעים על הכנסות החברה. שינויים ברגולציה החלה על החברה לרבות, בין היתר, בתשלומים הנגבים מחברות הנמל ו/או מציבור המשתמשים בנמלי הים, לרבות בעלי מטענים ו/או סוכני אניות, כולל כתוצאה מהרפורמה בתעריפים (ראו סעיף 10.7.2 לדוח) עשויים להשפיע באופן מהותי, לחיוב או לשלילה, על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. לפירוט אודות הרגולציה, ראו סעיף 20 לדוח.

7.6.

שוק ההון

כספי היעודה לפנסיה תקציבית ויעודות נוספות לכיסוי תשלומים בעת סיום יחסי עובד מעביד וביניהן לצורך ביצוע השלמות לפנסיה צוברת (לפרטים אודות הפנסיה הצוברת, ראו ביאורים 5 ו-13 לדוחות הכספיים השנתיים), מושקעים בניירות ערך ובפיקדונות בנקאיים. לשינויים בשוק ההון בישראל וכן בשווקי ההון בעולם השפעה על ההתחייבויות האקטואריות של החברה ועל מצבה הפיננסי וכן השפעה על מחירי ניירות הערך אותם מחזיקה החברה במסגרת השקעות כאמור. לפרטים בדבר השקעות החברה שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים.

7.7.

שינויים ומגמות בתחום הספנות והובלת מטענים

עולם הספנות מתקדם באופן שחברות ספנות רבות, בעיקר בשל התאגדותן לבריתות ספנות גלובליות, החלו לעשות שימוש במהלך השנים האחרונות באניות מכולות שנפח האחסון שלהן וממדיהן מתאימים לפקוד כיום את נמלי חיפה ואשדוד. המגמה בעתיד היא להשתמש באניות בעלות נפח וממדים גדולים אף יותר, שימוש החוסך ומקטין עלויות הובלה ומחייב קיומן של תשתיות נמליות מתאימות. שינויים אלו משפיעים על תכניות פיתוח קיימות ועשויים להשפיע על תכניות פיתוח עתידיות, בנייה של תשתיות נמליות מתאימות והצטיידות מתאימה במסגרת מתן שירותי התעבורה הימית על ידי חברות התעבורה הימית.

7.8.

השפעות שינויי אינפלציה, שערי חליפין ועליית שיעור הריבית

פעילות החברה צמודה בעיקר למדד המחירים לצרכן וכן למספר מטבעות ועל כן החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים במדד המחירים לצרכן ומשינויים בשערי החליפין.

סיכון המדד בא לידי ביטוי בעיקר בחוב החברה למחזיקי אגרות חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן. שינוי במדד המחירים לצרכן ישפיע על התחייבויות החברה אולם הדבר יקבל ביטוי תזרימי רק בעת תשלום הקרן או הריבית של אגרות החוב לאורך חיי אגרות החוב. יצוין כי הכנסות והוצאות החברה צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן באופן המספק גידור כלכלי מסוים לחשיפת החברה לשינויים אפשריים במדד.

לשינויים בשערי מטבע זר, אין השפעה מהותית על החברה.

בהתאם לעמדת סגל חשבונאית של רשות ניירות ערך 8-99 מיום 3 באוגוסט, 2022, שעניינה השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי, בחנה החברה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית ואת הגילוי הנגזר מכך, לרבות בהתאם לגורם הסיכון המפורט בסעיפים 26.1.4 ו-26.1.5 לדוח, ומצאה כי השינויים באינפלציה גרמו לגידול בהתחייבויות בקשר

לאגרות החוב לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-142 מיליוני ש"ח.

עוד מצאה החברה כי לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על ריבית ההיוון המשמשת לחישוב ההתחייבויות האקטואריות של החברה. בנוסף, עודפי מזומנים המוחזקים על ידי החברה אשר אינם נדרשים למימון הפעילות השוטפת, מושקעים באפיקי השקעה נושאי ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. כספי העודד לתשלום התחייבויות האקטואריות של החברה, מושקעים בשוקי ההון וחשופים גם לשינויים בשיעורי הריבית. שינויים בשיעור הריבית עשויים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה, ככל שיידרש. לפרטים, ראו ביאור 24.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

בהתאם לבחינה האמורה, החברה מצאה כי שינויים אלו בריבית ובאינפלציה, לא השפיעו עד כה באופן מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

נכון למועד פרסום הדוח, לשינויים בתנאי האינפלציה והריבית במשק (לרבות בהתחשב בתחזיות בנק ישראל להמשך גידול בשיעורי האינפלציה במשק), לא צפויה להיות השפעה מהותית מתמשכת על מצבה הכספי של החברה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בשל העובדה כי רוב הכנסותיה צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן. ברם, ככל שתחול בשנים הקרובות עליה משמעותית באינפלציה, לדבר יכול שתהא השפעה מהותית לרעה על הרווח הנקי של החברה באותן שנים בשל התחייבויות של החברה למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד שלה, אולם הדבר יקבל ביטוי תזרימי רק בעת תשלום הקרן או הריבית של אגרות החוב לאורך חיי אגרת החוב.

בהתאם לבחינה שביצעה החברה על סמך ניתוחי רגישות, אשר התחשבו בכלל ההשפעות הנובעות מהשינויים בשיעור ההיוון ובשיעורי הריבית ומהשלכות המלחמה, לא נמצאו סממנים המעידים על ירידת ערך של הנכסים התפעוליים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים, ראו ביאור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים. בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה בסמוך למועד פרסום הדוח לסכום בר ההשבה של נכסיה התפעוליים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע שנבחן היה גבוה מערכו בספרים, ועל כן לא הוכר הפסד מירידת ערך בספרים. לפרטים, ראו ביאור 10.ד. לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר בין היתר, השפעות שינויים ברגולציה שיחולו על החברה, שינויים ומגמות בתחום הספנות והובלת מטענים, השפעות אינפלציה ועליית הריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד על הרגולציה החלה על החברה, בתחום הספנות והובלת מטענים, באינפלציה ובריבית. לפיכך ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים בהוראות הרגולטוריות החלות על החברה, בתחום הספנות והובלת מטענים, בתנאי האינפלציה והריבית במשק, עשויות הערכותיה של החברה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהצפוי לעיל.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחום פעילות - תחום ניהול, אחזקה

ופיתוח תשתיות נמליות ומתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט

ענף נמלי הים בישראל²⁴

8.

נמלי הים מהווים את השער העיקרי לפעילות ייבוא וייצוא בישראל. כך, במסגרת המלצות הוועדה לשינוי חברתי כלכלי ("ועדת טרכטנברג"), צוין כי תלותו של המשק הישראלי בנמלי הים היא גבוהה וכמעט מוחלטת²⁵. הדבר נובע בעיקר מכך שמדינת ישראל היא "כלכלת אי" שאינה מקיימת קשרים כלכליים משמעותיים עם המדינות הגובלות עמה ואף אינה בעלת קשרי תחבורה משמעותיים עימן, וכן מתלותו של המשק הישראלי בסחר חוץ, שמהווה חלק ניכר מהתוצר הלאומי.

8.1

כ- 99% מהסחורות במונחי משקל מיובאות לישראל ומיוצאות ממנה דרך נמלי הים של ישראל²⁶ - מרבית הסחורות דרך הנמלים המסחריים בחיפה, באשדוד ובאילת. היקף הסחר בסחורות בנמלי הים, בטונות, רשם גידול (קיטון) שנתי של כ-1.6% בין 2021 ל-2022, כ-0.1% בין 2022 ל-2023 וכ-10.4% בין 2023 ל-2024. עוד יצוין כי היקף הסחר בסחורות בנמלי הים, בטונות, רשם גידול (קיטון) של כ-5.2% בין הרבעון הרביעי של שנת 2024 לבין הרבעון המקביל בשנת 2023; כ-6.6% בין הרבעון הרביעי לשנת 2024 לממוצע שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024; וכ-9.2% בין החודשים ינואר ופברואר של שנת 2025 לעומת החודשים ינואר ופברואר של שנת 2024.

להערכת החברה, נמלי הים הם משאב במחסור, וזאת לאור כך שהם מצויים לאורך קו החוף של מדינת ישראל, שאורכו כ-200 ק"מ, כאשר מתוכו תפוסים כ-180 ק"מ (כולל על ידי הנמלים), ולאור כך שקו החוף משמש לשימושים נוספים. בנוסף, לוח הזמנים לבניית נמל, משלב התכנון ועד השלמתו, הינו ארוך ומוערך על ידי החברה בלמעלה מעשר שנים. לפיכך, ישנה חשיבות יתרה בתכנון מראש ובפיתוח התשתיות הנמליות.

נמלי הים מהווים חוליה מרכזית בשרשרת הלוגיסטית של הסחר הבינלאומי והם מהווים את הממשק העיקרי בין ההובלה הימית לבין התובלה היבשתית (רכבות ומשאיות). נמלי הים בישראל משמשים את כל המגזרים, הציבורי והפרטי, בשינוע מטענים, החל ממטענים ביטחוניים ועד למטענים עבור הצרכן הבודד. בהתאם, נמלים מודרניים מהווים בישראל נדבך חשוב לנגישות הסחורות למדינה וליצוא הישראלי לשווקים בינלאומיים, ומכאן גם חשיבות שילובם במכלול תשתיות התחבורה בישראל. מאחר שפיתוח נמל הינו הליך ממושך בזמן ועתיר הון ובשל המורכבות הכרוכה בתפעול נמל, הנמלים עלולים להוות "צוואר בקבוק" בשרשרת הלוגיסטית של הובלה ושינוע סחורות בדרך הים למדינה וממנה. בכדי לנסות למנוע או למזער את מצב "צוואר בקבוק", יש חשיבות לניצול יעיל של רציפים לאורך כל שעות היממה ולשיפור בניצול משאבי הנמל על ידי ייעול הליכי העבודה, פיתוח ותחזוקת תשתיות וחידוש ותחזוקת ציוד, אשר יקטינו את משך שהיית האניות בנמל ויוזילו את עלויות ההובלה הימית עבור לקוחות הנמלים. יצוין כי, היעילות התפעולית של נמלי הים, אשר נמדדת לרוב בזמני השהייה של האניה בנמל, אינה משפיעה באופן מהותי על

²⁴ הנתונים בסעיף מתבססים על דיווח על תנועת מטענים בנמלי ישראל (בהוצאת רשות הספנות והנמלים), כפי שהתפרסם ביום 18.2.2025 באתר רשות הספנות והנמלים.

²⁵ לפרטים נוספים ראו בקישור <https://www.hurvitz-institute.tau.ac.il/wp-content/uploads/2016/07/tracht.pdf>

²⁶ כך למשל, למיטב ידיעת החברה, בנמלי הים משונעים בשנה כ-54,300 אלפי טון, לעומת כ-348 אלפי טון בתעופה האווירית.

היקף הכנסות החברה. הכנסות החברה נגזרות מהיקף הסחר, ואילו האחריות לזמני השהייה אינה של החברה. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאות פעילותה, ראו סעיף 7.4 לדוח וביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים.

8.2. בישראל קיימים שלושה נמלים מסחריים הממוקמים בחיפה, באשדוד ובאילת. בכל תחום נמל, מתן שירותי נמל ניתנים בעיקר על ידי חברות הנמל, תאגידים מורשים וגורמים/מפעילים נוספים, כאשר ביחס לנמלי אשדוד וחיפה, שירותי התעבורה הימית, ניתנים על ידי חברות התעבורה הימית - חברות בת של החברה. חברת נמל אשדוד בע"מ (להלן: "**חברת נמל אשדוד**" או "**חנ"א**"), הינה חברה ממשלתית. חברת נמל אילת וחברת נמל חיפה ניתנים שירותי נמל על ידי התאגידים המורשים הבאים: נכון למועד פרסום הדוח, במרחב נמל חיפה ניתנים שירותי נמל על ידי התאגידים המורשים הבאים: מספנות ישראל, SIPG אשר מפעילה את נמל המפרץ וחברת מילניום ממגורות בע"מ, אשר מפעילה את ממגורת התבואות בנמל חיפה ("**מילניום**" או "**מפעיל הממגורה בחיפה**"). נכון למועד פרסום הדוח, במרחב נמל אשדוד ניתנים שירותי נמל על ידי התאגידים המורשים הבאים: HCT אשר מפעילה את נמל הדרום וחברת לוגיסטיקה ממגורות בע"מ, אשר מפעילה את ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד ("**לוגיסטיקה**" או "**מפעיל הממגורה באשדוד**"). חברות הנמל, מפעיל נמל המפרץ, מפעיל נמל הדרום, מספנות ישראל, מפעיל הממגורה בחיפה ומפעיל הממגורה באשדוד, פועלים על פי כתבי הסמכה שניתנו להם. בנוסף, בקו המים ובעורף הנמלים פועלים בעלי הרשאה נוספים אשר להם מעמידה החברה שטחים לפעילות נמלית מגוונת.

תשריט של נמלי הים, כולל נמל המפרץ ונמל הדרום, מצ"ב **כנספת א'** לדוח.

8.3. מזה כשני עשורים, ענף נמלי הים בישראל עובר שינויים מקיפים, החל מיישום הרפורמה בנמלי הים בשנת 2005 בהתאם לחקיקת חוק רספ"ן; כניסת פעילותה של מספנות ישראל כמפעיל פרטי בתחום הסמכתה בשנת 2008; הרפורמה בתעריפים בשנת 2010; הפרטת חברת נמל אילת בשנת 2013; שדרוג רציפים שבשימוש חברת נמל אשדוד להכנסה של אניות מכולה גדולות²⁷; השלמת הקמה של נמל המפרץ ונמל הדרום, אשר מופעלים על ידי מפעילים פרטיים ואשר התשתיות הנמליות בהם מותאמות לגידול הצפוי בתנועת המטענים ולגידול הצפוי בשימוש באניות מכולה גדולות; העברת הסמכות למתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט בחיפה ובאשדוד לחברות התעבורה הימית; והפרטת חברת נמל חיפה בשנת 2023; אסדרה בנמלי הים מחודש מרץ 2025 אשר במסגרתה, תיקנו השרים את כתב ההסמכה של חנ"א, נתנו אישור להפעלת שטחי שלב ב' למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום ואישרו לחנ"ח ביצוע פעולות מחוץ לתחום נמל חיפה - לפרטים, ראו סעיפים 2.9, 10.2 ו- 21.10 לדוח.

²⁷ למיטב ידיעת החברה, ביום 31 בינואר 2013 העבירה מדינת ישראל את אחזקותיה בחברת נמל אילת לידי חברת פפוספנות בע"מ וביום 10 בינואר 2023 העבירה מדינת ישראל את אחזקותיה בחברת נמל חיפה לידי קבוצת אדני-גדות.

²⁸ לפרטים לעניין פרויקט שדרוג רציף 21 בנמל אשדוד, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

תפקידי החברה כחברת הפיתוח והנכסים הוגדרו בחוק רספ"ן ובכתב ההסמכה כמפורט להלן. למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח עומדת החברה באופן מהותי בהוראותיו של כתב ההסמכה.

9.1. להחזיק את המקרקעין המועברים²⁹ ונכסים אחרים שהועברו אליה, לרכוש נכסים בנמלי הים וכן לרכוש נכסים המיועדים להיכלל בתחום נמל, לפי תכנית פיתוח.

(א) בהתאם לתפקידיה, החברה חוכרת מהמדינה את המקרקעין המועברים (למעט המקרקעין התת ימיים) בשטח יבשתי כולל של כ-14,000 דונם, וזאת בהתאם לחוק רספ"ן ולהסכמי חכירה בהם התקשרה החברה בשנים 2013 (ביחס לאילת) ו-2015 (ביחס לחיפה ואשדוד)³⁰. לגבי המקרקעין התת ימיים ניתנה לחברה זכות שימוש בלבד³¹. לפרטים בעניין הוראות הסכמי החכירה, ראו סעיף 21 לדוח. בהתאם לכתב ההסמכה, על החברה לטפל ברישום המקרקעין המועברים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בסמוך ככל הניתן למועד קבלת הזכויות. בהסכמי החכירה נקבע, כי החברה תרשום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), על שם המדינה, את זכויות הקניין בכל הנכסים, וזאת תוך 180 יום מהמועד בו יאושרו התקנות בהתאם לסעיף 55 לחוק רספ"ן³², אשר יאפשרו לרשום את החכירה ללא חיוב במס, באגרות, בתשלומי חובה או בתשלום אחר. למועד פרסום הדוח טרם הושלמו ההליכים המאפשרים את הליך הרישום, ובכלל זה, טרם הותקנו חלק מהתקנות המתאימות ועל כן החברה לא ביצעה את הרישומים כאמור. למועד פרסום הדוח, המקרקעין המועברים רשומים עדיין בחלקם על שם רשות הנמלים (ולחברה הזכות להירשם כחוכרת בשטחים היבשתיים). כמו כן, ביחס למרבית המקרקעין המועברים בחיפה (כולל בשטח נמל המפרץ), רשומות לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה בשטחים אלה, בהם המדינה רשומה כבעלים, וכן לגבי חלק לא מהותי מהשטחים המועברים באשדוד רשומות לטובת החברה הערות אזהרה, כאשר הבעלות בשטחים הללו רשומה על שם המדינה. לחשיפה אפשרית לתשלום היטל השבחה בגין רישום המקרקעין המועברים על שם החברה ולהפרשות שביצעה החברה בגין כך, ראו ביאור 16.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

²⁹ "**המקרקעין המועברים**" - כל המקרקעין אשר היו בבעלות רשות הנמלים והועברו למדינת ישראל במסגרת הרפורמה בנמלים בשנת 2005 (למעט מקרקעין מסוימים בנמל אילת שהוחרגו מהמקרקעין המועברים) ושהתאם לחוק רספ"ן המדינה העניקה לחברה זכות חכירה לדורות בהם, למעט מקרקעין מועברים שהם מקרקעין תת-ימיים בהם הוקנתה לחברה זכות שימוש בלבד.

³⁰ שטח זה כולל גם את שטחי נמל המפרץ ונמל הדרום אשר נמצאים על שטח שיושב. כן יצוין כי בחוק רספ"ן נקבע כי המדינה תעניק לחברה זכות חכירה לדורות בכל המקרקעין המועברים, למעט מקרקעין תת-ימיים שלגביהם תינתן לחברה זכות שימוש. עד להתקשרות בהסכמי החכירה, הועמדו המקרקעין לחברה בהתאם לצו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות במקרקעין המועברים), התשס"ה-2005, לפיו ניתנה לחברה זכות שימוש שאינה בלעדית במקרקעין המועברים, וזאת עד לחתימת הסכמי החכירה עם המדינה.

³¹ יובהר כי החברה מעמידה מקרקעין יבשתיים ותת ימיים לשימוש גורמים שונים המנויים בחוק רספ"ן בהתאם לתפקידיה וסמכויותיה על פי חוק רספ"ן ובהתחשב בזכויות שהוקנו לה בשטחים יבשתיים או תת ימיים, לפי העניין.

³² סעיף 55 לחוק רספ"ן קובע כי העברת הנכסים, החובות וההתחייבויות לפי הפרק בחוק רספ"ן, הדן ב"זכויות עובדים עובדים והוראות לעניין העברת נכסים" למדינה, לחברה או לחברת נמל, או רישום הזכויות בנכסים לגביהם על שם המדינה או על שם החברה, לא יחויבו במס, באגרות, בתשלומי חובה או בתשלום אחר החל על פי דין או הסכם על העברה או רישום כאמור ובלבד ששר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, קבע הוראות התאמה הנדרשות לעניין דיני המס (קרי, פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963), האגרות והתשלומים כאמור, בשל העברת הנכסים. למועד פרסום הדוח, הותקנו הוראות התאמה לעניין העברת המקרקעין המועברים מהמדינה לחברה בלבד בהיבט המס בלבד וטרם הותקנו הוראות התאמה בקשר עם אגרות והיטלים, הן ביחס להעברת המקרקעין המועברים מהמדינה לחברה והן ביחס להעמדת המקרקעין לחברות הנמל. לפרטים נוספים, ראו ביאור 16.ג.1. לדוחות הכספיים השנתיים.

(ב) בנוסף, ובהתאם לתפקידיה, החברה רכשה או חכרה שטחים נוספים בעורף הנמלים (כ- 232 דונם קרקע)³³. לפרטים אודות הסכמים לחילופי שטחים עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") מדצמבר 2018, מספטמבר 2020, מינואר 2022 וממאי 2022, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

9.2. **להעמיד נכסים מהנכסים האמורים לעיל, שהם בתחום נמל, לשימוש חברות הנמל ותאגידים מורשים, בהתאם לתקופת הסמכתם ולתנאיה, והכל בכפוף לצורכי הנמל ולצורך מתן שירותי נמל או לשימושים אחרים שהותירו להם לפי חוק רספ"ן.**

(א) בהתאם לתפקידיה וסמכויותיה, החברה העמידה לחברות הנמל ולתאגידים מורשים שטחים תפעוליים בנמלים, לצורך מתן שירותי נמל.

נכון למועד פרסום הדוח, העמדת השטחים לחברת נמל אשדוד בוצעה בהתאם להסכם ביניים שנחתם בשנת 2005 בין החברה לבין חברת נמל אשדוד, כמפורט בסעיף 21.2 לדוח וכן בהתאם להסכם להסדרת שטחים עם חנ"א מיום 31.12.2020, כמפורט בסעיף 10 לפרק ד לדוח התקופתי. יצוין כי בין החברה לבין חברת נמל אשדוד מתנהל משא ומתן להתקשרות בהסכם מקרקעין מפורט.

בחודש ספטמבר 2020, נחתם הסכם מקרקעין מפורט עם חברת נמל חיפה שעיקרו הסדרת התנאים לזכות השימוש של חברת נמל חיפה בשטח התפעולי שהעמידה לה החברה. לפרטים בדבר עיקרי ההסכם, ובכלל זה, דמי השימוש המשולמים לחברה בגין העמדת השטחים לחברת נמל חיפה, ראו סעיף 10.7 לדוח וביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

בחודש ינואר 2013, התקשרה החברה בהסכם עם חברת נמל אילת שבהתאם לו העניקה החברה לחברת נמל אילת זכות שימוש בשטחים ובנכסים בנמל אילת הקבועים בהסכם, לתקופה שתסתיים במוקדם מבין תום כתב ההסמכה של חברת נמל אילת או 15 שנה (או במקרה שכתב ההסמכה של חברת נמל אילת יוארך בהתאם לתנאיו, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים). בעקבות מלחמת חרבות ברזל, החליטה החברה להעניק לחברת נמל אילת, לבקשתה, דחייה בביצוע תשלומים שונים, וזאת בהיקף שאינו מהותי לחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.3 לדוח.

במהלך השנים התקשרה החברה בהסכמים עם מספרות ישראל להסדרת פעילותה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.4 לדוח.

בחודש מאי 2015 התקשרה החברה בהסכם עם חברת SIPG המוחזקת במלואה, בעקיפין, על ידי Shanghai International Ports (Group) Ltd. (שלמיטב ידיעת החברה הינה המפעילה של רוב המסופים של נמל שאנגחאי) להפעלת נמל המפרץ ובהסכם עם חברת HCT המוחזקת על ידי TIL - Terminal Investment Limited SA (שלמיטב ידיעת החברה הינה מפעילה גלובלית של מסופי מכולות), להפעלת נמל הדרום. לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.10 לדוח.

בחודש מאי 2018, התקשרה החברה עם לוגיסטיק בחוזה לניהול, הפעלת ותחזוקת ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.2 לדוח.

בחודש מרץ 2023, התקשרה החברה עם מילניום בחוזה לניהול, הפעלת ותחזוקת ממגורת התבואות בנמל חיפה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.2 לדוח.

³³ בנוסף, החברה רכשה בעבר שטחים המשמשים למשרדיה בהיקף זניח.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023 ועל רקע מלחמת חרבות ברזל והסטת כלי שיט ממרחב נמל אשדוד למרחב נמל חיפה, העמידה החברה לתקופה זמנית מס' שטחים במרחב נמל חיפה למספנות ישראל, לחברת נמל חיפה ולמפעיל נמל המפרץ, אשר הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

(ב) יצוין כי החברה העמידה שטחים לצורכי מתן שירותי נמל (במסוף הכימיקלים בנמל חיפה ומסוף דלקים בנמל חיפה) למספר גופים נוספים שאינם תאגידים מורשים, אולם להערכת החברה אין לה חשיפה מהותית בגין כך. הערכה זו הינה מידע צופה עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס בין היתר על כך שלמיטב ידיעת החברה, רספ"ן פועלת להענקת כתבי הסמכה למפעיל של מסוף הכימיקלים הדרומי וכן למפעיל מסוף הדלקים, חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "תש"א"), שלמיטב ידיעת החברה הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה, ואולם הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי), בין היתר, במידה שלא יוענקו כתבי הסמכה כאמור או במידה שיחול שינוי בגורם לו מועמד מסוף הכימיקלים הדרומי.

(ג) בהתאם לכתב ההסמכה, השרים רשאים להורות לחברה (לאחר שנתנו לה הזדמנות להשמיע טענותיה) להעמיד לשימוש חברת נמל או תאגיד מורשה נכסים שהם בתחום נמל, לצורך מתן שירותי נמל ולצורך פעולות אחרות אם הותרו להם לפי הסמכתם, ורשאים גם לקבוע את התנאים בהם תינתנה הזכויות, והחברה תפעל במקרה כזה לפי הוראות השרים. עד למועד פרסום הדוח, השרים לא עשו שימוש בזכות זו.

9.3 **להעמיד נכסים מהנכסים האמורים לעיל, שהם בתחום נמל, לצורך שימוש נמלי (הנדרש לצורך תפעול נמל ופיתוחו, כמפורט בחוק רספ"ן), למי שפועל כדין בתחום הנמל, והכל בכפוף לצורכי הנמל, וכנגד דמי שימוש שייקבעו בהסכם בין החברה לבין מי שפועל כדין בתחום הנמל.**

(א) בהתאם לתפקידיה, החברה פועלת לפיתוח שטחים בעורף הנמלים ומקנה בהם הרשאות לשימוש גורמים שונים, כנגד דמי שימוש שנקבעים בהסכמים בין הצדדים. שטחים אלו מיועדים לשימושים בעלי זיקה לפעילות הנמלית, שחלקם חיוניים לשרשרת הלוגיסטית בפעילות הנמלית, כגון מרכזי הפצה ולוגיסטיקה, מסופים עורפיים לאחסון מכולות ומטענים ותעשייה המשיקה לפעילות הנמלית. לתיאור תנאי ההתקשרות העיקריים עם בעלי זכויות ההרשאה, ראו סעיף 10.10.2 לדוח.

(ב) בהתאם לכתב ההסמכה, העמדת נכסים שיש להם זיקה תפעולית לפעילות חברת נמל או שלגבי העמדה כאמור נדרשת התחשבות מסחרית עם חברת נמל (בנוסף להתחשבות לעניין דמי שימוש בגין העמדת שטחים לחברת הנמל), תיעשה לאחר תיאום עם חברת הנמל הנוגעת בדבר. השטחים שלגביהם יש לבצע תיאום כאמור סומנו בצבע כתום במפות שצורפו לכתבי ההסמכה של חברות הנמל. למועד פרסום הדוח, רק בנמל אשדוד נותרו שטחים כתומים.

(ג) בהתאם לכתב ההסמכה, החברה תנהל את המקרקעין שלא הועמדו על ידה לשימוש בלעדי של חברת נמל, תאגיד מורשה או גורם אחר ותבטיח את קיומן, פעולתן התקינה ותחזוקתן של תשתיות משותפות הנדרשות לצורך הפעלתו התקינה של הנמל ולצורך מתן שירותי נמל במקרקעין אלו.

(ד) יצוין, כי קיימות מגבלות על העמדת נכסים (אם לחברת נמל ולתאגיד מורשה ואם לגורם אחר) שהם בתחום הנמל בעסקה הטעונה רישום לפי חוק המקרקעין, אלא אם אושרה על ידי הממשלה או על

ידי השרים³⁴. יובהר, כי בהתאם להחלטת ממשלה, השרים הם אלו שמוסמכים לאשר לחברה לבצע עסקאות כאמור וכי ביחס לעסקאות מסוימות אישור השרים יכול להינתן במסגרת אישורם את תכניות הפיתוח של החברה או במסגרת אישור פרטני.

9.4 לפקח על השימוש בנכסים שהועמדו לשימוש וכן על הקצאת הנכסים האמורים לשימושים נמליים שונים.

בהתאם לכתב ההסמכה, על החברה לקבוע בהסכמים שייחתמו על ידי הוראות שיאפשרו לה לבצע את הפיקוח באופן יעיל ושיקנה לה בטוחות או תרופות מתאימות במקרה של עשיית שימוש שאינו נמלי או במקרה של הפרת ההסכם. לפרטים בדבר הוראות עיקריות הנכללות בהסכמים שבין החברה לבין בעלי הרשאה, ראו סעיף 10.10.2 לדוח.

9.5 לתכנן ולפתח את נמלי הים במטרה לתת מענה לצורכי המשק, ובכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות השרים לעניין זה.

(א) בשנת 2020 השלימה החברה הכנת תכנית אב אסטרטגית מעודכנת לפיתוח נמלי הים לשנת היעד 2048, שנת ה-100 למדינה, אשר בוחנת וממשיכה לבחון את כיווני הפיתוח העתידיים של תשתיות הנמלים בישראל, על בסיס תחזיות מטענים, איתור אתרים אפשריים לפיתוח נמלי, היבטים סביבתיים והנדסיים, תשתיות נמליות קיימות, קונפליקטים עירוניים, תכניות סטטוטוריות מאושרות, מדיניות התכנון במרחב הימי של ישראל בהיבטים השונים, מדיניות מפעילי הנמלים וכדומה ("תכנית אב 2048"). החברה שמה דגש על היבטי קיימות (סביבה, כלכלה וחברה) בתוכניות הפיתוח, המשנים את עיצוב החלופות לפיתוח והערכתן, לחלופות מידתיות ככל הניתן בפגיעתן בסביבה, ובהעדפת פיתוח בשטחים מופרים על פני שטחים טבעיים. תכנית אב 2048, הינה תכנית אסטרטגית אשר מתעדכנת כל העת על פי צרכים תכנוניים לאומיים, בין היתר, לאור הצורך לייצר יתירות תשתיות לרציפות תפקודית במצבי חירום, עדכון תחזיות המטענים, מגמות תכנון ארציות משתנות, שינויים עולמיים ואזוריים ויוזמות חדשות של החברה. יצוין כי תכניות פיתוח והצעות תקציב שנגזרות בחלקן מתוכנית אב 2048, הוגשו לגורמי המדינה הרלוונטיים. בהתאם לחוק רספ"ן ולכתב ההסמכה, על החברה לגבש (אחת לשנה), לאחר שנתנה הזדמנות לחברות הנמל ולתאגידים המורשים הנוגעים בדבר להשמיע את הצעותיהם ובקשותיהם לעניין, הצעה לתכנית לפיתוח הנמלים וכן הצעת תקציב לתכנית הפיתוח. עוד נקבע, כי החברה תבצע את תכניות הפיתוח שאושרו בכפוף לתקציב המאושר ולקיום המקורות למימון. מדי שנה נבחן תקציב הפיתוח המצטבר בהתאם להתקדמות הפרויקטים בפועל ולצרכים השונים העולים מחברות הנמל ומהתאגידים המורשים. תקציב הפיתוח מעודכן על פי הביצוע בפועל מול התכנון החזוי ובהתאם לצורך בפרויקטים חדשים.

להשקעות בפיתוח של נמלי הים על ידי החברה, ראו סעיף 10.12 לדוח.

(ב) יודגש כי לאור כך שהתכנון והפיתוח הינם במטרה לתת מענה לצורכי המשק ובכפוף למדיניות

³⁴ מגבלות אלו הן מכוח סעיף 111 לחוק המקרקעין ביחס ל"מקרקעי יעוד" (קרי, מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור, שביניהם גם מקרקעי נמל) ומכוח חוק רספ"ן אשר החיל את הוראות סעיף 111 האמור על נכסים מוגנים כהגדרתם בחוק רספ"ן (קרי, מקרקעין מועברים המצויים בתחום נמל וכן מקרקעין אחרים בתחום נמל שנרכשו על ידי תאגיד מוסמך (החברה, חברת נמל או תאגיד מורשה) לאחר יום התחילה ולרבות מנופים קבועים במקרקעין האמורים), גם אם אינם מקרקעי יעוד.

הממשלה ולהוראות השרים, ההחלטות על ביצוע פרויקטי הפיתוח וההשקעות שמבצעת החברה בפיתוח הנמלים, אינן תורמות בהכרח לעלייה בהכנסות או ברווח של החברה אולם הן נעשות בהתאם לתפקידה של החברה במטרה לתת מענה לצורכי המשק ומבוצעות תוך שקילת שיקולים עסקיים, לרבות היכולת התזרימית של החברה.

(ג) יצוין כי פיתוח נמלי הים בדרך של בניית ו/או הארכת שוברי גלים והקמת רציפים ו/או מזחים, מבוצע בשיטות שונות של הנדסה ימית, לרבות על דרך של ייבוש ים. בהתאם להסכמי החכירה של החברה והמדינה, עם השלמת ייבוש שטחי הים, שטחים אלו יתווספו לשטחים המוכתרים ויחולו לגביהם הוראות הסכמי החכירה³⁵.

9.6. להבטיח את תחזוקתם של הנכסים ואם הועמדו לשימוש של אחרים - להבטיח את תחזוקתם בידי הגורם שלשימושו הועמדו.

(א) בהתאם לכתב ההסמכה, על החברה להבטיח את תחזוקתם הנאותה, הסדירה והמונעת של הנכסים, לרבות שוברי גלים, רציפים, מזחים, מתקנים בקו המים, בהתאם להוראות רספ"ן וכך שתאפשר הפעלה תקינה, נאותה וסדירה של הנמל.

במקרה של העמדת נכסים לשימוש אחרים, על החברה לקבוע בהסכמים את רמת התחזוקה הנדרשת והוראות שיבטיחו את התחזוקה כאמור וכן הוראות שיקנו לה בטוחות או תרופות מתאימות במקרה של הפרה. לפרטים בדבר הוראות עיקריות הנכללות בהסכמים שבין החברה לבין בעלי הרשאה, ראו סעיף 10.10.2 לדוח.

לעניין תחזוקת השטחים אשר הועמדו לחברות הנמל, מנהל רספ"ן קבע כללים לחלוקת תחומי האחריות לתחזוקת רציפי נמלי חיפה ואשדוד, שיחולו לגבי תחזוקת בלאי הנובע משימוש סביר, כאשר אירועים חריגים מכלל זה ידונו לגופו של ענין. בהתאם לכללים, החברה אחראית לתחזוקה ושיקום של הזקפים וכן של 1 מטר מקו המים לתוך הרציף, כולל פנדרים, זקפים ושרשראות. חברות הנמל אחראיות לתחזוקה ושיפוץ מעבר ל-1 מטר מקו המים פנימה לכיוון היבשה או במקרה של בליטות מעבר ל-1 מטר מקו המים הפנימי של הרציף פנימה לכיוון היבשה לתחזוקה ושיפוץ התשתיות העליונות, בשטח זה בלבד ועד לעומק של 70 ס"מ, כל אימת שמדובר בבלאי ונזקים הנובעים משימוש סביר ומקובל ברציף. התשתיות העליונות כוללות בין השאר את שטח האספלט העליון של הרציף המדובר ושכבת המצעים עד לעומק של 70 ס"מ, וזאת עד וכולל הפס האחורי של המנוף ברציף סגור או עד לקיר האחורי של רציף פתוח. ברציפים הישנים או שאופי בנייתם מקנה להם שכבות ומצעים בעובי קטן מ-70 ס"מ, תהא אחריות חברות הנמל לגבי שימוש סביר ומקובל ברציף בשכבה העליונה (עד לפלטה הקונסטרוקטיבית של הרציף) והחברה תהא אחראית על שלד הרציף. החברה תשא בהוצאות שיפוצים ביסודות ובתשתיות העמוקות של רציפי הנמלים כל אימת שתכניות אלו תאושרנה ותתקצבנה בהתאם לנהלים ולחיקוקים השונים. יצוין כי למיטב ידיעת

³⁵ בהקשר זה יצוין, כי בעקבות פנייה של החברה לרשות המיסים בישראל, התקבלה ביום 3.8.2015 החלטת רשות המיסים, לפיה המקרקעין התת ימיים שיובו בקשר עם נמל המפרץ ונמל הדרום יהוו חלק מהמקרקעין המועברים כהגדרתם בסעיף 52 לחוק רספ"ן, והעברת זכויותיה של החברה בהם (מזכות שימוש לחכירה) לא חייבת במס בהתאם להוראות סעיף 55(א) לחוק רספ"ן. כמו כן, נקבע כי באשר להתקשרות עם מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום, אין המדובר במכירה של זכות במקרקעין מהחברה לחברה המפעילה. ככל שמשך תקופת ההפעלה המקסימלית יעלה על 25 שנים מתום תקופת ההקמה, החברה תהא זכאית לפטור ממס שבח בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ותחויב במס הכנסה בשל הכנסותיה ממתן הרשאה להפעלת הנמל לחברה המפעילה, והחברה המפעילה תחוב במס רכישה.

החברה, רספ"ן אישרה לחברת נמל אשדוד ולחברת נמל חיפה כי מקרים מיוחדים יזכו להתייחסות שבאופן עקרוני לא תפגע באיתנות הפיננסית שלהן בעתיד. רספ"ן הבהירה כי מדובר באירועים חריגים ונדירים, שיגרמו לנזק חריג בהיקף עוצמתו (כגון רעידת אדמה חריגה שתגרום לקריסת רציף) ושאינם נובעים כתוצאה משימוש שגרי וסביר ברציפים. עד למועד פרסום הדוח, אירועים כאלו לא אירעו ולא בוצעה על ידי רספ"ן התייחסות חריגה לחלוקת אחריות לתחזוקת רציפי הנמל.

(ב) במסגרת הסכם המקרקעין המפורט שנחתם בין החברה לבין חנ"ח ביום 17 בספטמבר 2020, ובהמשך להבהרה שהוציא מנהל רספ"ן בחודש יוני 2020 לעניין חלוקת האחריות בין החברה לבין חנ"ח בקשר עם תחזוקת רציפים ושטחים בשטח התפעולי של חנ"ח, סיכמו הצדדים, בין היתר, כי ביחס לרציפי נמל חיפה (למעט כרמל א' והרציף המזרחי), אחריותה של החברה לתחזוקת שטחים חלה רק ביחס ל-10 מטרים מקו המים (להוציא את 70 הס"מ הראשונים בחלק העליון מהמטר ה-2 ועד המטר ה-10 שהינם באחריות חנ"ח) ומעבר לכך האחריות המלאה היא של חברת נמל חיפה; ביחס לרציפי כרמל א' והרציף המזרחי בנמל חיפה, למיטב הבנת החברה, חלות באופן עקרוני הוראות סעיף (א) לעיל, בשינויים מחויבים. לגבי ביטוחי שטחי הנמל כל אחת מהחברות (החברה וחברת נמל חיפה) אחראית על ביטוח החלקים שתחת אחריותה (כפי שתוארו לעיל וכפי שנקבעו בהסכם המקרקעין המפורט).

(ג) בנוסף, בהתאם לכתב ההסמכה ולאישורים הנדרשים על פי דין, על החברה לדאוג לשמור על עומק המים בבריכת הנמל ובתעלת הכניסה הימית אליה וכן להעמקתם בהתאם להוראות רספ"ן וככל הדרוש לתפקודו התקין של הנמל ולבטיחות כלי השיט הנכנסים אליו. בהתאם, החברה מבצעת באופן תדיר, באמצעות קבלנים מטעמה, את העבודות הימיות הנדרשות לשם כך, לרבות בדרך של חפירת קרקע הים.

9.7 **לייעץ לרספ"ן בדבר רמת השירות הנאותה שחברות הנמל והתאגידים המורשים יפעלו לפיה, במטרה להבטיח את תפעולם היעיל של נמלי הים, וכן לרכז נתונים ומידע ביחס לרמת השירות כאמור.**

בהתאם לכתב ההסמכה, מרכזת החברה נתונים ומידע בדבר רמת השירות המקובלת בנמלי העולם וביחס לרמת השירות שחברות הנמל והתאגידים המורשים מעניקים והדרכים לשיפור.

9.8 **לייעץ לרספ"ן ולשרים בכל עניין שהוא בגדר אחריותה ותפקידיה של החברה.**

בהתאם לחוק רספ"ן ולכתב ההסמכה, במסגרת פעילותה השוטפת, החברה מייעצת לפי הצורך לרספ"ן ולשרים.

9.9 **לפעול לקידום התחרות בין הגורמים הפועלים בנמלי הים.**

בהתאם לתפקידה זה ובמגמה לסייע ולקדם את התחרות וההתייעלות, החברה פיתחה והקימה את נמל המפרץ ונמל הדרום. לפרטים ראו סעיף 2.9 לדוח. כמו כן, החברה ביצעה, באמצעות קבלן, פרויקט שדרוג והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד באופן שנועד לאפשר מתן שירות לאניות גדולות יותר לצורך פריקת וטעינת מכולות ברציף 21 (לפרטים נוספים ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים). לפרטים אודות הסכמי רכישת מחלקות הים מחברות נמל חיפה ואשדוד, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים, ולפרטים אודות הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, החברה שוקלת שיקולים של קידום תחרות בין יתר השיקולים הרלבנטיים בעת קבלת החלטות הנוגעות בין היתר לפרויקטי פיתוח ולקביעת תנאים

במכרזים. לדוגמא - מכרזים לניטול מלט, הרחבת פעילות מספנות ישראל, שיפור כושר התחרות של הממגורות באשדוד על ידי הקמת מערך שינוע גרעינים, התקשרות עם מפעיל הממגורה בחיפה, קידום תכנון והקמת מסוף תזקיקים חדש בנמל חיפה.

לתת, לרבות באמצעות חברות בנות, שירותי תעבורה ימית בנמלים חיפה ואשדוד.

9.10

ביום 8 בדצמבר 2020, בהמשך לתיקון כתב ההסמכה של החברה מאוקטובר 2020, התקבל תיקון לחוק רספ"ן, אשר במסגרתו, בין היתר, התווסף לחברה תפקיד של מתן שירותי תעבורה ימית (קרי, פעולות לניהול התעבורה הימית בשגרה ובחירום ומתן שירותים בהתאם, ובכלל זה שירותי תצפית, ניתוב, גרירה וקשירה), לרבות באמצעות חברות בת, בנמלי חיפה ואשדוד.

בהתאם לכתבי ההסמכה שניתנו לחברות התעבורה הימית, הן מוסמכות ליתן שירותי תעבורה ימית בנמל חיפה ובנמל אשדוד לכלי שיט ושירותים נלווים לכך, תוך שמירה על הבטיחות, לרבות בטיחות השיט ועל איכות הסביבה, באופן שיבטיח את הפעלתו התקינה והיעילה של הנמל, ברמה ההולמת את צורכי הנמל, לקוחותיו והמשתמשים בו, ובמטרה לענות על צרכי המשק ותפעלנה בכל עת לשיפור שירותי התעבורה הימית הניתנים על ידן.

בהתאם לכתבי ההסמכה שניתנו להן, מפורטות להלן החובות והסמכויות במסגרת מתן שירותי הים על ידי חברות התעבורה הימית (כל חברה בנמל בו היא פועלת):

(א) נקבעו שירותים אשר חובה לקיים ולתת לכל דורש, ובכפוף לכל דין, באופן רציף, בימי העבודה ובשעות העבודה שנקבעו לפי כל דין, וקיים איסור להפסיקם אלא באישור.

(ב) מבין שירותי החובה הכלולים בכתבי ההסמכה, שירותי החובה הבאים יינתנו באופן בלעדי בשטח הימי בתחום נמל אשדוד ו/או בשטח הימי בתחום נמל חיפה, לפי העניין: שירותי תצפית ים וניהול התעבורה הימית; שירותי ניתוב לכלי שיט; שירותי גרירה ועיתוק של כלי שיט; ושירותי קשירה והתרה של כלי שיט. על אף האמור, בתעבורה ימית אשדוד, שירותי קשירה והתרה יינתנו בתחום נמל הדרום אם נתבקשו על ידי מפעיל המסוף וכן שירותי ניתוב, גרירה ועיתוק, קשירה והתרה יינתנו במקשרים הימיים אם נתבקשו על ידי המפעיל את המקשר הימי; בתעבורה ימית חיפה, שירותי קשירה והתרה יינתנו בתחום מסוף נמל המפרץ אם נתבקשו על ידי מפעיל המסוף.

(ג) בנוסף, קיימת רשות לתת שירותים כגון שירות של הספקת מים לכלי שיט הפוקד את הנמל. כן ניתן לעסוק ברשימה של פעולות נלוות (כגון רכש של ציוד, כלי שיט ומתקנים), הנדרשים בקיום שירותי נמל.

(ד) הוטלו חובות והסדרים נוספים לשמירה על הסביבה הימית, הבטיחות והביטחון במסגרת מתן השירותים, חובות למתן גישה לשטח, חובה לגביית אגרת מגדלור ואגרה להגנת איכות הסביבה הימית מכלי שיט הנכנסים לנמל, חובה לערוך ביטוח התוואר לפעילותה, חובה לפתח ולנהל מערכות מידע לשיפור ולייעול תהליכי הסחר הימי של מדינת ישראל לשימוש כלל הגורמים הפועלים בתחום; ועוד.

(ה) חברות התעבורה הימית תישאנה באחריות המוטלת עליהן על פי כל דין, לכל מקרה מוות, נזק או אובדן שייגרמו לגופו של כל אדם או לכל רכוש, במישרין או בעקיפין כתוצאה מפעילותן.

כאמור בסעיף 2.10 לדוח, החל מיום 1 בינואר 2022, שירותי התעבורה הימית בנמל חיפה ובנמל אשדוד ניתנים על ידי חברות התעבורה הימית אשר הוסמכו בכתבי הסמכה עד ליום 16 בפברואר 2054.

9.11. **פעולות נוספות** - בהתאם להוראות חוק רספ"ן, החברה רשאית לבצע פעולות נוספות באישור השרים או הממשלה, כדוגמת פרויקט לתכנון וביצוע כביש הרצל באשדוד ופרויקט חיבורי נמל המפרץ (כביש, תשתית מסילתית ומנהרת תשתיות, לפרטים ראו סעיף 25 לדוח). בנוסף, החברה מבצעת מספר פעולות שאינן מנויות במסגרת תפקידיה כאמור, כמפורט בסעיף 11.1 לדוח.

עוד יצוין, כי בהתאם לכתב ההסמכה, החברה מפתחת ומנהלת מערכות מידע לשיפור ויעול תהליכי הסחר הימי של מדינת ישראל, זאת לשימוש כלל הגורמים הפועלים בתחום, תוך שימוש בתקני מידע אחידים ומקובלים ובהתאם להנחיות משרד התחבורה ובתאום עם משרד האוצר.

10. **מידע כללי על תחום הפעילות**

10.1. **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

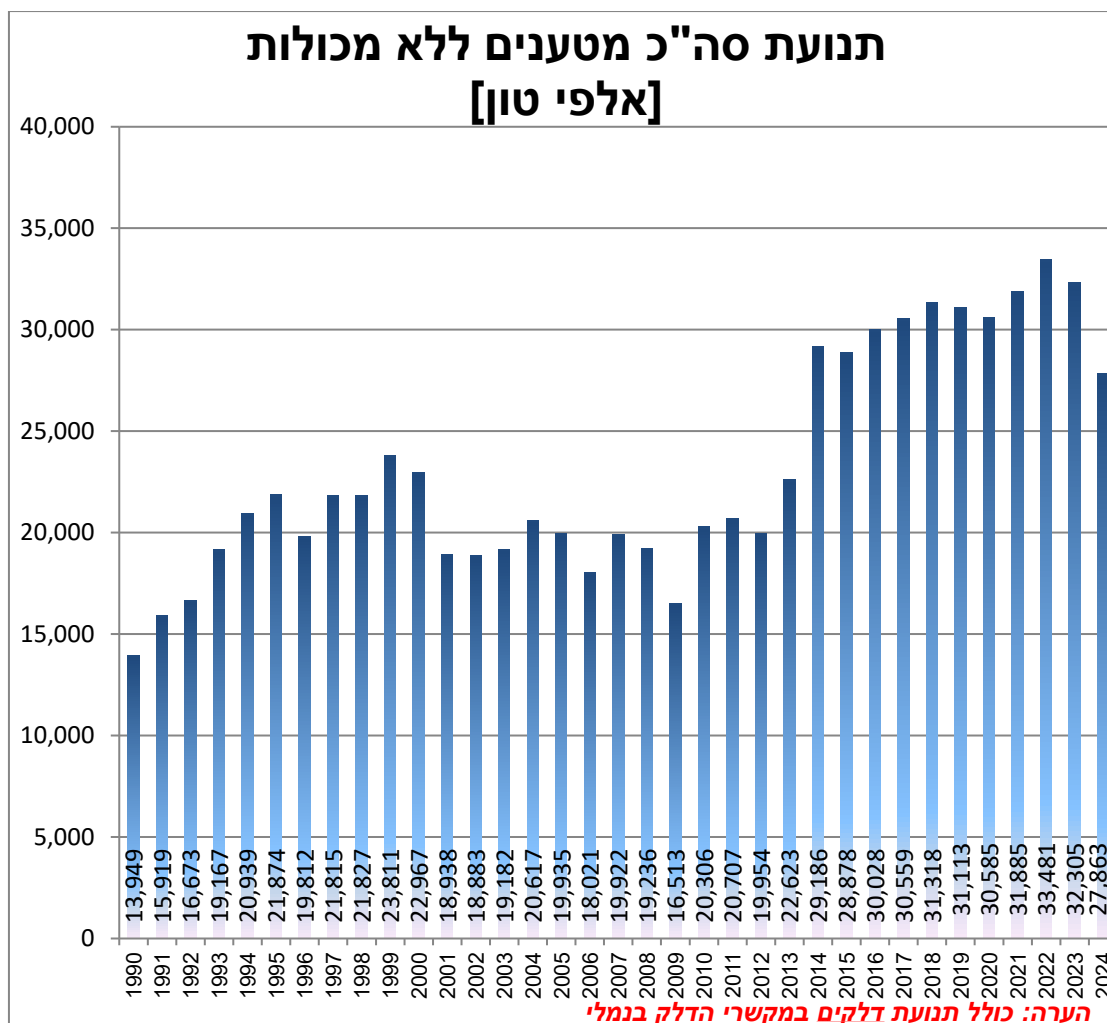
פעילות החברה נתונה לאסדרה שלטונית ולפיקוח מקיפים הנובעים ממעמדה של החברה כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים בישראל, כחברה ממשלתית וכחברת אגרות חוב. הפעילות כפופה לרגולציה ענפה, הכוללת, בין היתר, את חוק רספ"ן וכן תקנות וצווים שהותקנו על פיו, את חוק החברות הממשלתיות, את הדינים שחלים על חברות ממשלתיות ואת חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם. שינויים של החקיקה הרלבנטית עשויים להשפיע על פעילות החברה, הכנסותיה ורווחיותה באופן מהותי. לפרטים בדבר הרגולציה העיקרית החלה על החברה, ראו סעיף 20 לדוח.

10.2. **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

היקפי הפעילות בנמלים נגזרים בעיקר מהיקף סחר החוץ של ישראל (פעילות היבוא לישראל והיצוא ממנה). להלן גרף המתאר את התפתחות תנועת המכולות על פי יחידות מידה של אלפי TEU (כולל תנועת מכולות בשטעון³⁶ ותנועת מכולות במעבר (transit)³⁷):

להלן גרף המציג את התפתחות תנועת יתר המטענים לא כולל מכולות, באלפי טון:

³⁶ שטעון הינו ניטול (פריקה וטעינה) של מטען מאניה לאניה באותו נמל.
³⁷ מטען במעבר הוא בכלליות מטען העובר בנמלי הים, שמקורו אינו בישראל, ושאינו מיועד לישראל.



התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינוי במאפייני הלקוחות

10.3.

בשנים האחרונות חלו בענף הספנות העולמית בתחום המכולות שינויים מהותיים, אשר באו לידי ביטוי, בין היתר, בכניסה לפעילות של אניות גדולות, אשר פועלות בקווי הסחר הבינלאומיים בהיקפים הולכים וגדלים. לצורך עמידה בדרישות הסחר הימי, וכדי לאפשר שירות לאניות גדולות יותר, הקימה החברה את נמל המפרץ ונמל הדרום.

בנוסף, החברה שדרגה את רציף 21 בנמל אשדוד והעמיקה את תעלות הכניסה והגישה לרציפי המכולות בנמלי חיפה ואשדוד באופן המאפשר כניסת אניות גדולות יותר מאלו שיכלו להיכנס טרם ביצוע פעולות אלו. כמו כן, החברה פועלת להקמת מוזח תזקיקים חדש בחיפה, מקדמת תכנון סטטוטורי מואץ של מסוף המכולות המזרחי בנמל חיפה³⁸ והשלימה את התכנון הסטטוטורי של רציף כרמל ב' בנמל עמוק מים.

כחלק מההיערכות למתן שירות לאניות גדולות יותר, חברות התעבורה הימית פועלות לרכוש ולהצטייד בכלי שיט וציוד על מנת לספק שירותי גרירה לאניות אלו הפוקדות את נמלי חיפה ואשדוד.

38 התוכנית הסטטוטורית להסדרה ולפיתוח של מסוף המכולות המזרחי בנמל חיפה, אושרה להפקדה על ידי הוועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") ביום 18.11.2024.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

10.4.

להערכת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של החברה הינם:

- (א) קיומם של כתבי הסמכה מטעם המדינה לביצוע פעילותה ופעילות חברות התעבורה הימית.
- (ב) החזקה בשטחי מקרקעין בסמיכות לקו המים לצורך פעילות נמלית בהתאם לחוק ולכתב הסמכתה והעמדת המקרקעין הנדרשים לשימוש נמלי.
- (ג) יכולת תכנון וביצוע (לרבות באמצעות גורמים חיצוניים) של פרויקטים, לרבות הקמת מתקני תשתית לפעילות נמלית וכן אחזקה והשבחה של נכסים ומקרקעין קיימים, באופן יעיל, תוך הקצאת משאבים נכונה ותשומות ניהוליות מתאימות.
- (ד) איתנות פיננסית לצורך ביצוע פרויקטים, אחזקה והשבחה של תשתיות נמליות, הצטיידות חברות התעבורה הימית בציוד מתאים לצורך מתן שירותי התעבורה הימית.
- (ה) הון אנושי מיומן בעל ידע מקצועי - הנדסי בתחום התשתיות הנמליות ובתחום מתן שירותי תעבורה ימית המצריך בתפקידים מסוימים, כגון נתבים, הסמכות מיוחדות על פי דין.
- (ו) ידע וניסיון בתחום, המאופיין כתחום מורכב וייחודי המצריך מומחיות וניסיון רב הנצבר על פני שנים רבות.
- (ז) יכולת פיתוח ואחזקה של מערכות מידע יעילות בקרב קהילת הים.
- (ח) גישה לנתונים תפעוליים של חברות הנמל, התאגידים המורשים וגורמים נוספים הפועלים בקו המים.
- (ט) יחסי עבודה תקינים בחברה ובחברות הבת.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

10.5.

פעילותה של החברה מוסדרת ברגולציה, ובעיקר בחוק רספ"ן ובכתב הסמכתה של החברה, במסגרתם הוסמכה החברה כחברת הפיתוח והנכסים תוך שהוקנו לה סמכויות ואחריות כקבוע בחוק רספ"ן ובכתב ההסמכה.

כמו כן, בהתאם לחוק רספ"ן ולהחלטת ממשלה מחודש פברואר 2020 להקמת חברות בת לצורך מתן שירותי ים, כתבי ההסמכה של חברות התעבורה הימית (כפי שתוארו לעיל), מסמיכים אותן לתת שירותי תעבורה ימית לכלי שיט בנמלי חיפה ואשדוד עד ליום 16 בפברואר 2054. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.10 לדוח.

לפיכך, מחסום הכניסה לתחום הפעילות כרוך בהסדרת תחיקתית מתאימה שתאפשר מתן הסמכה לגורם נוסף או אחר מלבד החברה (או חברות הבת שלה, לפי העניין) ומחסום היציאה הינו הסדרת תחיקתית או קבלת אישורים והנחיות שיאפשרו לחברה (או לחברות בת שלה, לפי העניין) להפסיק את פעילותה או חלק ממנה.

לפרטים בדבר התנאים שבהתקיימם שר התחבורה והבטיחות בדרכים (להלן: "שר התחבורה"), בהתייעצות עם רספ"ן ולאחר שנתן לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה, רשאי לבטל את הסמכתה

של החברה או לשנותה, ראו סעיף 20.11 לדוח. כן יצוין כי בהתאם לכתב ההסמכה, השרים, בהתייעצות עם רספ"ן, רשאים לשנות את כתב ההסמכה, להוסיף עליו או לגרוע ממנו, ובלבד שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע את טענותיה לגבי השינוי, ההוספה או הגריעה המוצעים.

10.6 ריכוז נתונים אודות מקרקעי החברה

10.6.1 להלן פירוט בדבר שטחי המקרקעין היבשתיים (כולל שוברי גלים ורציפים) שלחברה יש זכויות בהם למועד פרסום הדוח, בחלוקה לפי אזורים (לא כולל משרדי החברה):

חיפה	אשדוד	אילת
כ-6,400 דונם	כ-6,930 דונם	כ-855 דונם

בנוסף, לחברה הוקנתה זכות שימוש במקרקעין תת ימיים, בהיקף כולל של כ-87,746 דונם (כ-25,951 דונם בחיפה; כ-30,493 דונם באשדוד; וכ-31,301 דונם באילת).

10.6.2 להלן פירוט בדבר שטחי המקרקעין היבשתיים העיקריים (כולל רציפים) שלחברה יש זכויות בהם, בחלוקה לפי מאפייני בעל ההרשאה במקרקעין / שימושים (לא כולל מקרקעין בשטח של כ-3,190 דונם, שאינם מיועדים לשימוש לאחרים, כגון שוברי גלים, כבישים ומסילות רכבת, ולא כולל משרדי החברה):

שטח (דונם)		
כ-1,975	חברת נמל אשדוד	
כ-1,700	חברת נמל חיפה	
כ-540	חברת נמל אילת	
כ-568	מפעיל נמל המפרץ	
כ-555	מפעיל נמל הדרום	
כ-334	מספנות ישראל (חיפה)	
כ-300	משרד הביטחון - בסיסי חיל הים	
כ-500	בעלי הרשאה אחרים בקו המים ⁽¹⁾	
כ-2,500	בעלי הרשאה בעורף הנמלי ⁽¹⁾	
כ-49	ממגורות	
כ-125	מעגנת "שביט" בנמל חיפה	
כ-660	חיפה	קרקעות פנויות בעורף נמלי הים
כ-820	אשדוד	
0	אילת	
כ-91	חיפה - שטח F בנמל המפרץ	שטחים בקו המים שטרם הוקצו בחיפה ואשדוד
כ-84	אשדוד - שטח E בנמל הדרום	
כ-89	אשדוד - נמל עבודה אשדוד	

(1) השטחים בקו המים מועמדים לרוב לגופים שמבצעים ניטול של מטענים, עבור עצמם או עבור אחרים, דוגמת מסוף הכימיקלים הצפוני, מסוף הכימיקלים הדרומי, רציף 30 לניטול מלט בנמל אשדוד ומסוף הדלקים בנמל חיפה. השטחים בעורף הנמלי מועמדים לרוב לגופים לצורך פעילות לוגיסטית. מתן ההרשאה הינו בדרך כלל לתקופות ארוכות. עם סיום תקופות ההרשאה, פועלת החברה להתקשר עם בעלי הרשאה חלופיים או להאריך את ההתקשרות עם בעלי הרשאה קיימים.

10.6.3 יצוין, כי בשטחים אותם מעמידה החברה לאחרים מוקמים ו/או מצויים מבנים (בעיקר מחסנים לוגיסטיים) אשר הוקמו על ידי בעלי ההרשאה. זכות החכירה לדורות של החברה במקרקעין המועברים, חלה גם ביחס לכל הבנוי והמחובר למקרקעין חיבור של קבע, מרגע תחילת בנייתו או חיבורו למקרקעין.

10.6.4. כאמור לעיל, מאז יום התחילה ועד למועד פרסום הדוח, רכשה החברה שטחים נוספים (כ-232 דונם הכלולים בשטחי המקרקעין היבשתיים המפורטים בסעיף 10.6.2 לעיל) בעורף הנמלים, המיועדים להיכלל בתחום נמל לפי תכנית פיתוח. למעט כמפורט להלן בנוגע להסכמי חילופי השטחים, במהלך השנים 2022, 2023 ו-2024, לא נרכשו שטחים נוספים על ידי החברה. לפרטים אודות הסכם חילופי השטחים שנחתם בחודש דצמבר 2018 בין החברה לבין רמ"י הכולל הסדר עקרוני לאופן בו יוחלפו שטחים בין החברה לבין המדינה והסדר פרטני לגבי חילופי שטחים בתחום נמל אשדוד וכן בדבר הסכם חילופי שטחים פרטני לגבי שטחי החברה באילת שנחתם בחודש ספטמבר 2020, בדבר השלמת עסקת חילופי השטחים באשדוד מחודש ינואר 2022 ובדבר הסכם חילופי שטחים שנחתם בחודש מאי 2022 בין החברה לבין רמ"י וחנ"ח, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

10.6.5. החברה חשופה לסיכון של צמצום שטחי מקרקעין שהועמדו לה או למגבלות על השימושים בהם (לגורם הסיכון, ראו סעיף 26 לדוח). להלן פירוט של שטחים אשר למועד פרסום הדוח אושרו תכניות ביחס אליהם לשימושים שאינם נמליים, או שלמיטב ידיעת החברה מתנהלים לגביהם הליכי תכנון בשלבים שונים לשימושים שאינם נמליים, או שמתנהל לגביהם משא ומתן בין החברה לבין גורמי מדינה בקשר עם השבתם למדינה כנגד קבלת שטחים חלופיים. להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, השפעת הליכי התכנון ביחס לשטחים המפורטים להלן אינה מהותית לפעילות החברה. יצוין כי הערכת החברה כאמור והמידע שלהלן ביחס להליכי תכנון הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הליכי התכנון במועד פרסום הדוח, והוא עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי) במקרה של השלמת הליכי התכנון באופן שונה.

השטח	תכניות/הליכי תכנון/משא ומתן לחילופי שטחים
נמל אילת	כ-102 דונם (למועד פרסום הדוח, השטח הינו השטח התפעולי שמשמש את משרד הביטחון). בהתאם לתכנית מתאר ארצית בתוקף, בהתאם לתכנית המתאר המאושרת לעיר אילת ותכניות שונות, למועד פרסום הדוח מתקיים מו"מ מול רמ"י בקשר עם גריעת השטח וקבלת שטח חלופי תמורתו.
	כ-45.5 דונם (למועד פרסום הדוח, השטח הינו חלק מהשטח התפעולי שהועמד לחברת נמל אילת). בשטחים אלו פרסמה עיריית אילת, הודעה על הפקעה על בסיס תכנית ישנה ולא עדכנית. החברה הגישה עתירה כנגד הליך ההפקעה, והנושא נמצא בהליכים משפטיים לביטול הודעת ההפקעה, שלא מומשה עשרות שנים. ביום 10.6.2024 ניתן תוקף של פסק דין להסדר שגובש בין הצדדים ולפיו בוטלה ההפקעה. הודעה על ביטול ההפקעה פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 10.12.2024.
נמל חיפה	כ-75 דונם במערב הנמל (למועד פרסום הדוח, השטח הינו חלק מהשטח התפעולי שהועמד לחברת נמל חיפה). בהתאם לתכנית מתאר ארצית ביחס לפיתוח חזית ים עירונית בחיפה, כ-24 דונם מיועדים למגורים ("מגרש המגורים"). בהתאם לסיכום עקרונות עם רמ"י וגורמים נוספים משנת 2017 ולהסכם שנחתם בחודש מאי 2022 בין החברה לבין רמ"י וחברת נמל חיפה ("הסכם מאי 2022"), מגרש המגורים יושב על ידי חנ"ח לחברה ובאותו מועד ("גב אל גב"), תשיב החברה את מגרש מגורים לידי רמ"י. כנגד כך תקצה רמ"י לחברה מגרש בהקדם האפשרי ובתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם לכל היותר. כן נקבע בהסכם מאי 2022, כי איחור בהעברת המגרש החלופי לחברה מעבר ל-24 חודשים כאמור הנובע מסיבות אובייקטיביות, יקנה לחברה את הזכות לדרוש ולקבל באופן מיידי קרקע חלופית אחרת שוות ערך למגרש המגורים שתוסכם בין הצדדים. בנוסף, הצדדים הסכימו ואישרו במסגרת הסכם מאי 2022 את הודעת רמ"י כי בכוונתה לפעול לשינוי ייעוד למגורים בכ-51 דונם נוספים משטחי החברה בתחום נמל חיפה ("השטח הנוסף").
	נכון למועד פרסום הדוח, הצדדים מנהלים מו"מ לגיבוש הסכם פרטני להסדרת חילופי השטחים המפורטים לעיל. הגם שההסכם הפרטני כאמור טרם נחתם, חנ"ח השיבה את מגרש המגורים לחברה וביום 1.8.2024 חנ"י השיבה את מגרש המגורים לרמ"י,

תכניות/הליכי תכנון/משא ומתן לחילופי שטחים	השטח	
וזאת מתוך הבנה כי הסכם כאמור ייחתם בסמוך להשבת מגרש המגורים ועל בסיס זה חנ"י אף מחקה את הערת האזהרה שהייתה רשומה לטובתה במגרש המגורים. הואיל וחלף זמן רב מאז הושב השטח לרמ"י וההסכם הפרטני טרם נחתם עקב שינויים מהותיים שמבקשת רמ"י לעשות בהסכם, חנ"י רשמה לטובתה מחדש את הערת האזהרה בשטח מגרש המגורים. בנוסף, חנ"י הוציאה לעיריית חיפה ולרמ"י הודעה, לפיה השטח עדיין בתחום הכרות נמל וחנ"י הינה עדיין בעלת הזכויות במגרש המגורים (זאת בין היתר מכיוון שהשטח לא נגרע משטחי המקרקעין המועברים), ומשכך כל היתר בניה במגרש מחייב אישור חנ"י הן כבעלי הזכויות והן מכיוון שמדובר בתחום נמל.		
לפרטים אודות הסכם מחודש מאי 2022 בין החברה לבין רמ"י וחברת נמל חיפה, וכן לסיכום עקרונות משנת 2017, ראו בביאור 22 לדוחות הכספיים.		
בהתאם לתוכנית מפורטת לפארק מורד נחל הקישון שאושרה בספטמבר 2019, השטח מיועד לשימוש לפארק ציבורי (פארק מורד נחל הקישון).	כ-586 דונם (למועד פרסום הדוח, השטח פנוי, כאשר חלקו לאורך גדות נחל קישון).	
בהתאם לסיכום העקרונות משנת 2017 בין החברה לבין משרד האוצר, רמ"י, רשות שדות התעופה ועיריית חיפה (להלן: "סיכום העקרונות משנת 2017"), בתמורה לשטחים אלו יימסרו לחברה כ-380 דונם בשטח בסיסי חיל האוויר בחיפה. לפרטים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.		
מדובר בשטחים ביעוד שאינו נמלי ומשמשים את מנהל הדיור הממשלתי ועיריית חיפה. עד לאחרונה התקיים מו"מ מול רמ"י בקשר עם גריעת השטח וקבלת שטח חליפי תמורתו, ואולם נכון מועד פרסום הדו"ח המו"מ הוקפא.	כ-48 דונם	

10.6.6. ביום 31.8.2023 אישרה הממשלה את תכנית מתאר ארצית תמ"א/13/ב/1 לכל המרחב הנמלי בחיפה ("התוכנית"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 6.9.2023.

התוכנית מייעדת חלק מהמקרקעין המועברים שהחברה חוכרת מהמדינה במרחב הנמלי בחיפה, כדלהלן:

התוכנית מייעדת ברמה מתארית שטחים ביעוד "שטח תפעולי נמלי" הנמצאים על קו המים במרחב הנמלי בחיפה בהיקף כולל של כ-2,335 דונם, אשר מהווים חלק מהמקרקעין המועברים בתחום היבשתי של החברה, ואשר חלקם נמצאים בשימוש חברת נמל חיפה ו/או תאגידים מורשים לטובת מתן שירותי נמל.

התוכנית מייעדת ברמה מתארית ל"שימושי נמל עירוניים" כלומר לפעילות לוגיסטית נמלית, שטחים בעורף הנמל במרחב הנמלי בחיפה בהיקף כולל של כ-5,000 דונם ברוטו, אשר מתוכם כ-1,890 דונם הינם מקרקעין מועברים, ואשר חלקם נמצאים בשימוש של צדדים שלישיים לטובת שימושים נמליים, ליעוד של עורף נמלי ("שימושי נמל עירוניים"). שאר השטחים אינם בתחום המקרקעין המועברים.

התוכנית מייעדת ברמה מתארית את המקרקעין המועברים בתחום הימי במרחב הנמלי בחיפה ליעוד של שטח ימי נמלי, באופן אשר מסדיר כי השימושים בתחום הימי הנ"ל, מיועדים לטובת פעילות נמלית, כגון מעבר כלי שיט לעגינה ברציפי נמל, עגינת כלי שיט, פעילות תעבורה ימית.

סה"כ שטח התוכנית הכוללת גם שטחים שאושרו בתוכניות נמליות קודמות, כ-42,800 דונם.

משמעות אישור התוכנית על החברה, באה לידי ביטוי בכמה וכמה היבטים עיקריים, כלהלן:

ייעוד המקרקעין המועברים לשטח תפעולי נמלי ולעורף נמל, כמפורט לעיל, מאשרים ברמת דין את העובדה ששטחים אלה נדרשים לטובת הפעילות הנמלית, באופן אשר מפחית לדעת הנהלת החברה את הסיכון שיופקעו לטובת שימושים אחרים או שישתנה ייעודם ליעודים לא נמליים. כמו כן, אישור התוכנית יאפשר קידום תכניות סטטוטוריות מפורטות על בסיסה לטובת פיתוח נמלי וכן הוצאת היתרים מתוקף תכניות מאושרות.

התוכנית מייעדת גם שטחים נוספים יבשתיים מחוץ לשטחי המקרקעין המועברים של חנ"י, בהיקף של אלפי דונמים, לייעוד של עורף נמלי.

יצוין כי הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של התוכנית על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילותה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים, ובכלל זה, לאור אי הוודאות הקיימת ביחס למשך והיקף המלחמה והשלכותיה, קצב קידום תכניות מתאר מפורטות על בסיס התוכנית, התנהלות הרשות המקומית בכל הקשור באישור הוצאת היתרי בניה וכד'.

הכנסות ופילוח ההכנסות

10.7

החלק הארי ממקורות ההכנסה של החברה (דמי תשתית, דמי שימוש ותשלומים בגין שירותים נמליים ושירותי תעבורה ימית) מוכתב על ידי חקיקה: צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התש"ע-2010 ("צו שירותי נמל"), אשר מסדיר את המחירים והמחירים המירביים בקשר עם הפעילות הנמלית, ובראשם את דמי התשתית וכן מחירים מירביים עבור תשלומים נוספים ודמי מעגן; וצו רשות הספנות והנמלים (קביעת דמי שימוש ראויים שתשלם חברת נמל לחברת הפיתוח והנכסים), התשס"ה-2005 ("צו דמי השימוש"), אשר מסדיר את דמי השימוש הראויים מחברת נמל אשדוד ואת ההתחשבנות עמה. לשינויי חקיקה בקשר עם הצווים האמורים עשויה להיות השפעה על הכנסותיה של החברה - לפרטים ראו סעיף 26.3.2 לדוח.

10.7.1

בנוסף, החברה מקבלת הכנסות מדמי שימוש, דמי חכירה או דמי הרשאה מגופים שלהם מעמידה החברה מקרקעין, לרבות מתאגידים מורשים ומחברות נמל חיפה ואילת, בהתאם להסכם עמם.

להלן פירוט אודות הכנסות החברה, בפילוח לפי מקורות ההכנסה העיקריים של החברה לכל אחת מהשנים 2023-2024 :

שנת 2023	שנת 2024	
הכנסות (מיליוני ש"ח)	הכנסות (מיליוני ש"ח)	
336.6	328.0	דמי תשתית ברוטו
(5.0)	(4.5)	בניכוי לילה טוב ^[1]
331.6	323.5	דמי תשתית נטו
137.9	139.4	דמי שימוש משתנים רכיב קבוע
215.5	211.4	דמי שימוש משתנים רכיב משתנה
10.2	9.1	הפחתת הכנסות מראש בגין מיצוע
363.6	359.9	סה"כ דמי שימוש משתנים
229.3	208.6	תקבולים משירותים נמליים, ברוטו
(56.7)	(56.5)	העברה לחברת נמל אשדוד (התחשבנות 75%-25%)
172.6	152.1	סה"כ תשלומים משירותים נמליים נטו, חלק החברה
250.6	278.0	תקבולים ממתן זכויות במקרקעין, ברוטו
(71.5)	(80.6)	העברה לחברת נמל אשדוד (התחשבנות 75%-25%)
179.1	197.4	סה"כ תשלומים ממתן זכויות במקרקעין, נטו
274.3	251.7	דמי מעגן
5.7	4.0	הכנסות אחרות

דמי תשתית

צו שירותי נמל קובע חובת תשלום דמי תשתית, המוגדרים בצו זה כתשלום בעד העמדה, תחזוקה ופיתוח של תשתיות נמליות, כגון: רציף, שוברי גלים ומתקני עזר לניווט כלי שיט, ותחזוקת הסביבה הימית.

דמי התשתית משתנים ונגזרים מסוג ומכמות המטען, בהתאם לקבוע בצו שירותי נמל.

החל משנת 2019, דמי התשתית בגין מטעני יבוא ויצוא מאותו סוג הינם זהים.

^[1] ראו ה"ש 40 להלן.

צו שירותי נמל קובע מנגנון הצמדה בהתאם לשקלול שינוי סל מדדים, כקבוע בצו.

דמי התשתית משולמים על ידי בעל המטען (למעט בגין מטען במעבר שאז הם משולמים על ידי בעל האנייה). דמי התשתית בגין מטענים המנוטלים בשטחים צהובים מועברים במלואם לחברה, למעט דמי תשתית בגין כלי רכב מיובאים, שהחברה זכאית לכ- 20% מהם, וחברת הנמל זכאית לכ- 80% הנותרים. בהתאם לצו דמי השימוש, בין היתר, בגין דמי התשתית עבור מטענים המנוטלים מחוץ לשטחים הצהובים בתחום נמל אשדוד³⁹ (כגון מלט, דלקים ותבואות המנוטלות אל הממגורה), מבוצעת התחשבות בין החברה לבין חברת אשדוד, כמפורט בסעיף 10.7.4 לדוח.

בהתאם לצו שירותי נמל, נקבע על ידי רספ"ן נוהל גבייה והעברה של תשלומים בין חברות הנמל ובין החברה, החל בעיקר על תשלומים בגין דמי תשתית ותמריץ לפעילות בשעות הלילה⁴⁰. על פי הנוהל, חברות הנמל יעבירו לחברה מדי יום את כל הנתונים לפיהם בוצעו חיובי או זיכויי הלקוחות, וכן יעבירו לחברה מדי יום, מידית לאחר חיוב או זיכוי הלקוחות, את התשלומים שגבו בעבור החברה⁴¹. להערכת החברה, בהתחשב, בין היתר, באופי הנתונים המתקבלים ובמהימנותם ובמנגנוני הפיקוח והבקרה המופעלים, המידע המתקבל בידה מאפשר לה לוודא באופן נאות כי ככלל היא מקבלת את מלוא התשלומים להם היא זכאית⁴².

דמי תשתית בגין מטענים המנוטלים על ידי מספנות ישראל נגבים על ידי מספנות ישראל ולא מועברים לחברה. מספנות ישראל מעבירה לחברה, במסגרת תשלומיה לחברה, שיעור מהכנסותיה מהפעילות הנמלית הכוללת את דמי הניטול, אחסנה, דמי התשתית וכו', בהתאם למערכת ההסכמים בינה לבין החברה (ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים השנתיים).

10.7.4

דמי שימוש

בהתאם להוראות חוק רספ"ן, העמדת נכסים לחברות נמל ותאגידים מורשים הינה כנגד **דמי שימוש קבועים** בשיעור של 4% מהכנסותיהם ממתן שירותי נמל, המועברים במלואם למדינה ואינם מהווים הכנסה של החברה⁴³. בנוסף, העמדת הנכסים הינה כנגד **דמי שימוש משתנים**, שייקבעו בהסכמים בין החברה לבין חברות הנמל ותאגידים מורשים ואשר יאושרו בידי השרים.

³⁹ "השטח הצהוב" - ביחס לכל אחת מחברות הנמל, שטח המסומן בצבע צהוב במפה שצורפה לכתב ההסמכה של חברת הנמל, אשר הינו השטח התפעולי שהחברה מעמידה לשימוש חברת הנמל לצורך מתן שירותי נמל. יצוין כי החברה רשאית להעמיד לחברות הנמל שטחים נוספים בתחום נמל שלא סומנו בצבע צהוב במפה כאמור לעיל, לצורך מתן שירותי נמל, בכפוף להסדרה חוזית עם החברה ולקבלת אישורים מאת שרי התחבורה והאוצר.

⁴⁰ תמריץ לפעילות בשעות הלילה מוסדר בסעיף 46(ב) לצו שירותי נמל וקובע כי בעד מסירה או קבלה של מכולה מלאה שהמעבר שלה הוא בשעות הלילה, תזכה החברה או מי שהיא מינתה לגבות בעבורה, את בעל המטען בדמי מסירה או דמי קבלה, לפי העניין, בסך של 100 ש"ח. החברה ביצעה פיילוט זמני בשנת 2023 במטען כללי ובהתאם לתוצאותיו הוחלט שלא להמשיכו. בשנת 2024 אישר דירקטוריון החברה ביצוע פיילוט זמני של מס' חודשים להעברה חופית (מתן תמריץ/ים להובלה ימית בין תחום נמל חיפה לתחום נמל אשדוד והפוך) שצפוי לחול במהלך שנת 2025.

⁴¹ יצוין כי לאור גובה הסכומים, חברת נמל אילת, באישור החברה, אינה מעבירה מידי יום את התשלומים כאמור, אלא מעבירה אותם מידי חודש. לפרטים בדבר החלטה שהתקבלה בחברה לאשר דחיית תשלומים לחברת נמל אילת, לבקשתה, עקב מלחמת חרבות ברזל, ראו סעיף 1.9.2(א) לדוח.

⁴² בהתאם לתיקון לצו שירותי נמל שפורסם ברשומות בשנת 2022, התמריץ לפעילות בשעות הלילה, הוחל גם על מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום.

⁴³ בהתאם לחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז-2017, העמדת מקרקעין ימיים תת-ימיים לשימוש תאגיד מורשה שהוא גם גורם מפעיל לפי החוק האמור, לא תהא כנגד דמי שימוש קבועים. עוד יצוין כי במסגרת ההסכם של החברה עם מפעיל ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד, החברה התחייבה לשאת בתשלום דמי השימוש הקבועים למדינה (בשיעור של 4% מהכנסות המפעיל הנובעות מפעילותו על פי כתב ההסמכה), וזאת מבלי לגרוע מזכותה להתחשבן ביחס לתשלום זה עם צדדים שלישיים.

ככל שלא נקבעו בהסכמים כאמור דמי שימוש משתנים, יקבעו השרים דמי שימוש ראויים לעניין זה.

בהתאם, דמי השימוש שמעבירה חברת נמל אשדוד נקבעים לפי הוראות צו דמי השימוש, וזאת בהיעדר הסכם בעניין זה בין החברה לבין חברת נמל אשדוד, כמפורט להלן.

(א) דמי שימוש ראויים מחברת נמל אשדוד (לפי צו דמי השימוש)⁴⁴

דמי שימוש ראויים, רכיב קבוע: חברת הנמל משלמת לחברה דמי שימוש ראויים בסכום שנתי קבוע.

דמי שימוש ראויים, רכיב משתנה: סכום דמי השימוש נקבע כשיעור קבוע מהכנסות חברת הנמל ממתן שירותי נמל.

דמי שימוש ראויים נוספים (דמי שימוש משתנים, סכום נוסף) / מנגנון התחשבות עם חברת הנמל: החברה מעבירה לחברת הנמל 75% מכלל ההכנסות (נטו) המתקבלות בידיה בגין שירותים נמליים בשטחים שלא הועמדו לחברת הנמל ושהיו תפוסים ביום התחילה, כמפורט להלן:

החברה זכאית לקבל מחברת הנמל סכום נוסף השווה ל- (א) 25% מהתשלומים בגין דמי תשתית, ניטול ואחסנה וכיו"ב המשולמים בשל מטענים מנוטלים מסוימים, ביחד עם (ב) 75% מההוצאות שהיו לחברה בקשר להכנסות אלו; בניכוי - (ג) 25% מההוצאות שהיו לחברת הנמל בקשר עם ההכנסות המפורטות בס"ק (א) לעיל ובניכוי - (ד) לגבי חברת הנמל, 75% מהכנסות החברה ממתן זכויות במקרקעין ובמיטלטלין (שניתנו ערב יום התחילה, כמפורט להלן), למי שאינו חברת נמל, בניכוי הוצאות החברה בייצור ההכנסות האמורות. בשנה בה הסכומים בהתאם לסעיפים (ג) ו-(ד) לעיל, עולים על הסכומים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, החברה מעבירה לחברת הנמל תשלום בגובה ההפרש.

להלן יובאו פרטים לגבי ההתחשבות, בחלוקה לפי מקורות ההכנסה העיקריים של החברה אשר ביחס אליהם נערך מנגנון התחשבות:

הגורם האחראי לתשלום	החלק המיוחס לחברה ולחברת נמל אשדוד		מקור ההכנסה	
	חברת נמל אשדוד	החברה		
בעל המטען או בעל האניה, לפי המקרה ובהתאם לצו שירותי נמל, משלם לחברת הנמל, אשר מעבירה לחברה את חלקה.	0%	100%	מטען שאינו רכבים ⁴⁶	דמי תשתית ⁴⁵
	~80%	~20%	רכבים	

⁴⁴ יצוין כי החברה וחברת נמל אשדוד מנהלות משא ומתן על הסכם מקרקעין מפורט אשר אם וככל שיתגבש ויאושר, ישליך על דמי השימוש.

⁴⁵ החלוקה לעניין דמי התשתית בהתאם לצו שירותי נמל, חלה בין החברה לבין כל אחת מחברות הנמל והתאגידים המורשים, כאשר בהתייחס לחברת נמל אשדוד, מתקיים גם האמור בה"ש 46 להלן.

⁴⁶ בהתאם לצו דמי השימוש, בין היתר, בגין דמי התשתית עבור מטענים המנוטלים מחוץ לשטחים הצהובים בתחום נמל אשדוד (כגון מלט, דלקים ותבואות המנוטלות אל הממגורה), החלק המיוחס לחברה הינו 25% והחלק המיוחס לחברת נמל אשדוד הינו 75%.

הגורם האחראי לתשלום	החלק המיוחס לחברה ולחברת נמל אשדוד		מקור ההכנסה
	חברת נמל אשדוד	החברה	
בעל המטען או בעל האניה, לפי המקרה ובהתאם לצו שירותי נמל, משלם לחברת נמל אשדוד, אשר מעבירה את מלוא הסכום לחברה, אשר מעבירה לחברת הנמל את חלקה, בניכוי הוצאות.	75%	25%	תשלומים בגין שירותים נמליים הניתנים שלא על ידי חברת הנמל, בשטחים שלא הועמדו לחברת הנמל ושהיו תפוסים ביום התחילה.
בעל ההרשאה משלם לחברה והחברה משלמת לחברת נמל אשדוד את חלקה.	75%	25%	מתן זכויות שימוש במקרקעין שהיו תפוסים ערב הרפורמה בנמלים
בעל ההרשאה משלם לחברה.	0%	100%	מתן זכויות שימוש במקרקעין שלא היו תפוסים ערב הרפורמה בנמלים

דמי השימוש המשתנים המשולמים לחברה על ידי חברת נמל חיפה, חברת נמל אילת, מספנות ישראל, HCT, SIPG ומפעיל הממגורה בחיפה, נקבעו בהסכמים עמן, כמפורט להלן.

דמי שימוש ראויים מחברת נמל חיפה (נכנס לתוקף ביום 1.1.2021 לפי הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה)

ביום 17 בספטמבר 2020, החברה וחברת נמל חיפה חתמו על הסכם מקרקעין מפורט שעיקרו הסדרת התנאים לזכות השימוש של חני"ח בשטח התפעולי שהעמידה החברה לחני"ח לפי חוק רספ"ן, וזאת למשך תקופת הסמכתה של חני"ח, ובהתאם להוראות בעניין סיום ההסכם כאמור.

במסגרת הסכם המקרקעין המפורט, מוסדרים מנגנונים לתשלום דמי שימוש על ידי חני"ח, אשר החליפו לעניין זה את הוראות צו דמי שימוש, באופן שהחל מיום 1 בינואר 2021, חדלה חני"ח להיות זכאית לקבל חלק כלשהו מהכנסות החברה.

לפרטים אודות מנגנון דמי השימוש המוסדר בהסכם המקרקעין המפורט, ראו ביאור ה.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

(א) דמי שימוש מחברת נמל אילת

דמי השימוש המשתנים שמשלמת חברת נמל אילת נקבעו בהסכם עמה, כסכום שנתי קבוע ובנוסף דמי שימוש בשיעור מהכנסותיה של חברת נמל אילת ממתן שירותי נמל.

(ב) דמי שימוש ממספנות ישראל

מספנות ישראל משלמת לחברה דמי חכירה בסיסיים בסכום קבוע שנתי, תוספת דמי חכירה כאחוז מההכנסות של מספנות ישראל (כהגדרתן בהסכם), ובנוסף דמי שימוש משתנים, בשיעור מהכנסותיה מפעילות נמלית ושירותי נמל (כהגדרתן בהסכם).

(ג) דמי שימוש ממפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום

לפרטים בדבר דמי השימוש המשולמים על ידי מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום לחברה, ראו סעיף 21.10 לדוח.

(ד) דמי שימוש ממפעיל הממגורה בחיפה

לפרטים בדבר דמי השימוש המשולמים לחברה על ידי מפעיל הממגורה בחיפה, ראו סעיף 11.2 לדוח⁴⁷.

10.7.5 דמי הרשאה בגין מתן זכויות שימוש במקרקעין לגופים שאינם חברת נמל או תאגיד מורשה

בהתאם להוראות חוק רספ"ן וכתב ההסמכה, החברה מקבלת בעד העמדת מקרקעין לגורמים שאינם חברות הנמל או תאגיד מורשה, דמי הרשאה כפי שנקבעו בהסכמים עם גורמים אלו.

10.7.6 הכנסות בגין שירותים נמליים

החברה זכאית לקבל כספים בגין שירות נמלי שנתן מי שאינו חברת נמל הן בהתאם להסכמים של החברה מול אותם גורמים והן בהתאם לצו שירותי נמל.

10.7.7 הכנסות בגין שירותי תעבורה ימית

חברות התעבורה הימית זכאיות לקבל כספים בגין שירותי תעבורה ימית כפי שנקבעו בצו שירותי נמל, אשר כוללים בעיקר דמי מעגן.

המחיר המירבי המסדיר את דמי המעגן בגין שירותי התעבורה הימית, נקבע באופן מפורט בצו שירותי נמל בהתאם לאורך כלי השיט כאמור בפרק ג לצו שירותי נמל ובתוספת השלישית לצו שירותי נמל.

לפרטים נוספים, ראו ביאורים 18 ו-23 לדוחות הכספיים השנתיים.

10.8 רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל את המקרקעין שהחברה חוכרת בתחומי נמלי הים. חכירות אלו מסווגות כחכירות מימוניות – לפרטים, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים.

בנוסף, הרכוש הקבוע כולל תשתיות ומבנים ימיים כגון שוברי גלים ורציפים (לאורך החיים השימושיים של הרציפים, ראו ביאור 3.ג לדוחות הכספיים השנתיים); מבנים יבשתיים (כגון בתי המגורות, מחסנים ומבנים בשטחי הנמלים); מערכות מידע (ראו סעיף 26.3.4 לדוח) וציוד⁴⁸ (כגון מדלים ומסוע גרעיניים בממגורה בחיפה, מסוע הגרעיניים באשדוד, ציוד נלווה הדרוש להפעלת המעגנה בחיפה וכן סירות אבטחה שבבעלות החברה והמופעלות על ידי חברות הנמל וסירת כיבוי אש במעגנת שביט); וכן ציוד של חברות התעבורה הימית, הכולל בעיקר כלי שיט⁴⁹.

לפרטים נוספים, ראו ביאורים 3 ו-10 לדוחות הכספיים השנתיים.

⁴⁷ להבדיל מהתקשרות החברה עם מפעיל הממגורה בחיפה, במסגרת ההתקשרות של החברה עם מפעיל הממגורה באשדוד כמפורט בסעיף 11.2 לדוח, החברה זכאית לקבל את דמי הניטול מבעלי המטענים (בנוסף לתשלומים נוספים בהתאם לצו שירותי נמל), והחברה משלמת למפעיל הממגורה תמורה בהתאם לכמות המטען וללא תלות בגובה דמי הניטול הנגבים מבעלי המטענים.

⁴⁸ לעניין מנופים המצויים במועד פרסום הדוח ברציפי הנמלים שבשימוש חברות הנמל, יובהר כי אלו אינם נכללים ברכוש הקבוע של החברה, שכן בעת הרפורמה הם נכללו בנכסים שהועברו לחברות הנמל.

⁴⁹ על מנת לתת מענה לכל סוגי האניות אשר פוקדות ויפקדו את נמלי מדינת ישראל, מצטיידות חברות התעבורה הימית בכלי שיט בהתאמה.

- 10.9. **ספקים וקבלנים**
- 10.9.1 פעילות החברה כרוכה בהתקשרות עם קבלנים, בעיקר לצורך הקמת תשתיות נמליות וכן לצורך תחזוקתן ושיקומן, כגון - קבלנים לביצוע דרכי גישה לנמלים, קבלנים לביצוע עבודות חפירה ימית, קבלנים להקמת, לשיקום ולשדרוג רציפים בנמלים, קבלני תחזוקה, קבלני סלילה וכיוצ"ב.
- הקבלנים הם לרוב קבלנים ראשיים המקבלים על עצמם את ביצוע העבודות ואחראים לקבלני משנה הכפופים להם. החברה נוהגת לקבל בטוחות מתאימות (כגון ביטוחים וערבויות בנקאיות) בנוסף להתחייבויות שנוטל הקבלן על עצמו כלפי החברה לאחריות לנזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, לטיב ולאיכות העבודה.
- התמורה משולמת לקבלנים בעיקר על בסיס היקפי עבודה. הקבלנים אחראים ככלל להספקת חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות. החברה משלמת לקבלנים בהתאם להתקדמות התקופתית של העבודות המבוצעות לפי אישור של גורמי הפיקוח השונים.
- בנוסף, מתקשרת החברה עם ספקים ונותני שירותי יעוץ, תכנון ופיקוח.
- 10.9.2 לפרטים בדבר התקשרות החברה עם מפעיל הממגורה בעורף נמל אשדוד, ראו סעיף 11.2 לדוח.
- 10.9.3 להערכת החברה, למועד פרסום הדוח אין לה תלות בספק או קבלן כלשהו.
- 10.9.4 כמו כן, שירותי התעבורה הימית כרוכים בהתקשרות עם קבלנים אשר מסייעים לחברות התעבורה הימית במתן שירותים שונים הנחוצים לתפקודן השוטף.
- 10.10 **לקוחות**
- 10.10.1 לקוחותיה העיקריים של החברה בתחום הפעילות נחלקים לשלושה סוגים עיקריים:
- (א) **ציבור המשתמשים בנמלי הים** - בעלי המטענים, יבואנים ויצואנים.
- (ב) **גופים אשר להם מעמידה החברה מקרקעין לצורך מתן שירותי נמל ושימוש נמלי** - חברות הנמל, תאגידים מורשים וכן גורמים נוספים אשר קיבלו מהחברה זכויות שימוש במקרקעין הנמצאים בקו המים, לצורך ניטול מטענים ואחסנתם, או בעורף הנמל, לצורך שימושים נמליים, ובכללם אחסנה ופעילות לוגיסטית.
- (ג) **סוכני האניה** - סוכני האניות של חברות הספנות שאניותיהן עוגנות בנמל לצורך פריקה וטעינה.
- למועד פרסום הדוח, לחברה אין לקוח אשר ההכנסות (נטו) הנובעות ממנו עולה על 10% מסך הכנסות החברה. יחד עם זאת, החברה רואה בחברות הנמל חיפה ואשדוד ומפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום, כבעלי השפעה מהותית על פעילותה.
- 10.10.2 **התקשרויות עם חברות הנמל ותאגידים מורשים (למעט חברות התעבורה הימית)**
- חברות הנמל חיפה ואשדוד**
- השימוש במקרקעין** - ביום 17 בספטמבר 2020, נחתם הסכם מקרקעין מפורט עם חברת נמל חיפה, שעיקרו הסדרת התנאים לזכות השימוש של חנ"ח בשטח התפעולי שהעמידה החברה לחנ"ח לפי חוק רספ"ן, וזאת למשך תקופת הסמכתה של חנ"ח (כיום, תוקף כתב הסמכתה של חנ"ח הוא עד ליום 16 בפברואר 2054). לפרטים נוספים אודות הסכם המקרקעין המפורט עם חנ"ח, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

בפברואר 2005 התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד בהסכם ביניים, במסגרתו נתנה החברה לחנ"א הרשאה להשתמש בשטח שהעמידה לרשותה (השטח הצהוב) בהתאם להוראות הסכם הביניים ולכל דין. לפרטים אודות הסכם הביניים, לרבות מחלוקת בין החברה לבין חנ"א בדבר תוקפו, ראו סעיף 21.2 לדוח. למועד פרסום הדוח, מתקיים מו"מ עם חברת נמל אשדוד לגבי הסכם קבע.

הסמכה למתן שירותי נמל - חברות הנמל חיפה ואשדוד פועלות מכוח ועל פי כתבי הסמכה שהוענקו להן על ידי השרים, שתוקף כל אחד מהם הוא ל-49 שנים עד ליום 16 בפברואר 2054. עוד יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בימים 2 במרץ 2021 ו-2 במרץ 2022 תוקן כתב ההסמכה של חברת נמל אשדוד ובימים 27 לאוקטובר 2020 ו-28 בדצמבר 2022 תוקן כתב ההסמכה של חברת נמל חיפה, ואלו נחתמו על ידי שרי התחבורה והאוצר.

1. במסגרת כתבי ההסמכה נקבעו הוראות שונות הנוגעות, בין היתר, ליחסים בין הצדדים: חברת הנמל תקיים את כל התחייבויותיה לפי כל הסכם עם החברה שייערך ויאושר בהתאם לחוק רספ"ן, ותפעל לפיו.

2. חברת הנמל תפעיל את הנמל בשטח התפעולי שהוקצה לה וכן בכל שטח נוסף שהחברה העמידה לשימוש חברת הנמל, תקיים ותיתן בו שירותי נמל ופעילויות נלוות ופעולות רשות, כאמור בכתב ההסמכה, תוך שמירה על הבטיחות ועל איכות הסביבה, באופן שיבטיח את הפעלתו התקינה והיעילה של שטח חברת הנמל, ברמה ההולמת את צורכי הנמל, לקוחותיו והמשתמשים בו, ובמטרה לענות על דרישות המשק ולהפעיל את שטח חברת הנמל כנמל תחרותי, המשמש גם כמרכז לוגיסטי, המיישם טכנולוגיות מעודכנות והמפעיל שיטות עבודה מודרניות, ותפעל בכל עת לשיפור שירותי הנמל. בנוסף, נקבע כי חברת הנמל תיתן בשטח חברת הנמל כל שירות של ניטול מטענים ואחסנת מטענים, ובכלל זה ניטול מטענים מכלי שיט, אליהם, עליהם או בתוכם, וכן שינוע מטענים בתחום שטח חברת הנמל, לרבות אל כל אמצעי התעבורה. כמו כן, נקבע כי חברת נמל חיפה תיתן שירותים לנוסעים, הכוללים הפעלת מסוף נוסעים והעלאה והורדה של נוסעים מכלי השיט, שירותי טעינה, פריקה וניוד של כבודת הנוסעים ורכב מכלי השיט; וכן נקבע כי חברות הנמל תספקנה מים ודלק לכלי השיט וכן תספקנה חשמל למכולות קירור. עוד נקבעו במסגרת כתבי ההסמכה שירותים שחברות הנמל רשאיות לתת, כגון שירותים של תחזוקת כלי שיט, תיקון מכולות וכיו"ב. בנוסף, חברת נמל חיפה תהא רשאית לתת שירותי חזית ים, לרבות פעילות להקמת מתקנים ומבנים, לתחזוקתם והפעלתם לצורך מתן שירותים ולרווחת באי הנמל המשתמשים והמבקרים במתחם, למטרות מסחר, תיירות, תעסוקה, מגורים, תרבות ופנאי ומעגנה. כמו כן, נקבעו הוראות לעניין הכניסה לשטח חברת הנמל ותנועת כלי רכב בשטח חברת הנמל, טיפול במטענים שלא נתבעו ופעולות נלוות נוספות.

3. חברת הנמל לא תבצע פעולה שאינה הפעלת נמל או מתן שירותי נמל או שירותים אחרים שהותרו לה לפי כתב ההסמכה, או פעולה נלווית לפעולה כאמור, בין בעצמה ובין באמצעות אחר, אלא אם כן השרים התירו לה זאת מראש ובכתב.

4. חברת הנמל לא תרכוש ולא תקבל בכל דרך שהיא מקרקעין, וכן זכות במקרקעין או זכות לגבי מקרקעין בתחום נמל, אלא מידי החברה. חברת הנמל תקבל זכות שימוש במקרקעין

שבשטח חברת הנמל, בכפוף ובהתאם להוראות חוק רספ"ן ולהסכם עם החברה.

5. חברת הנמל תקיים ותחזיק בשטח חברת הנמל במצב תקין ומספק תשתיות, מערכות, מתקנים וציוד לצורך הפעלה תקינה, בטיחותית ויעילה של שטח חברת הנמל ומתן שירותי נמל בו, ברמה ההולמת את צורכי הנמל, לקוחותיו והמשתמשים בו. עוד נקבע כי תחזוקת הנכסים שהעמידה החברה לשימוש חברת הנמל תיעשה בהתאם להוראות ההסכם עם החברה (ראו הסכם מקרקעין מפורט עם חברת נמל חיפה) וכל עוד לא נחתם הסכם כאמור, חברת הנמל תתחזק את הנכסים שהעמידה החברה לשימושה בהיקף, ברמה ובשיטות שהיו נהוגים בנמל ערב יום תחילת ההסמכה של חברת הנמל. חברת הנמל תאפשר הספקה של חשמל, מים, מערכת לסילוק ביוב, וכיוצא באלה תשתיות כלליות לכל גורם הפועל כדין בשטח חברת הנמל, ותפעל בעניינים אלה בהתאם להוראות ההסכם עם החברה.
6. בכל הנוגע לתוכניות הפיתוח, חברת הנמל רשאית להגיש לחברה, מידי שנה, הצעות ובקשות בעניין פיתוח של תשתיות, מתקנים ומערכות בהתאם לצורכי חברת הנמל, וכן רשאית להגיש לחברה הצעה לתוכנית עקרונית לפיתוח רב שנתי של שטח חברת הנמל או של שטחים נוספים בנמל שאינם מופעלים בשימושים נמליים.
7. יצוין כי במסגרת פרויקטים לפיתוח בשטחים הצהובים מסדירה החברה את חלוקת העלויות בינה לבין חברות הנמל.
8. לצורך מילוי תפקידי החברה לפי חוק רספ"ן, חברת הנמל תעביר לחברה מידע ונתונים, כאשר החברה לא תגלה את תוכנם של הנתונים או המידע שיגיעו אליה.
9. תמורת העמדת הנכסים לשימושה על ידי החברה, תשלם חברת הנמל למדינה דמי שימוש קבועים בשיעור 4% מהכנסותיה, שיועברו אל המדינה באמצעות החברה, וכן חברת הנמל תשלם לחברה דמי שימוש משתנים כפי שייקבעו בהסכם עם החברה שאושר על ידי השרים או על ידי השרים. על חברת הנמל לצרף לכל תשלום של דמי שימוש קבועים עותק מהדוחות הכספיים של חברת הנמל ביחס לתקופה הרלבנטית. כן נקבעו מועד תשלום דמי השימוש וחובת הוספת ריבית פיגורים, כל עוד לא נאמר אחרת בהסכם עם החברה.
10. חברת הנמל לא רשאית לקזז מדמי השימוש הקבועים או המשתנים חיוב כלשהו שהחברה חבה לה או לעכב כספים כאמור, ואינה רשאית לשעבד כספים אלו (אלא באישור החברה לגבי שעבוד דמי שימוש משתנים).
- יצוין כי בהתאם לכתבי ההסמכה, אחת העילות לביטול או הגבלה של כתב ההסמכה הינה במקרה שחברת הנמל לא שילמה חלק מהותי מדמי השימוש הקבועים או המשתנים.
11. חברת הנמל תגבה תשלומים שונים ותעבירם לחברה.
12. חברת הנמל תישא באחריות המוטלת עליה על פי כל דין, לכל מקרה מוות, נזק או אובדן שייגרמו לגופו של כל אדם או לכל רכוש, במישרין או בעקיפין כתוצאה מפעילותה, לרבות פעילותה במסגרת תפקידיה וחובותיה לפי החוק ולפי כתב ההסמכה. חברת הנמל תנקוט בכל האמצעים הסבירים למניעת נזק או אובדן לגופו של אדם או לרכושו, ואם נגרם נזק או אובדן כאמור, כתוצאה מפעילותה, לרבות פעילותה במילוי תפקידיה וחובותיה לפי החוק ולפי כתב

ההסמכה, תתקן חברת הנמל את הנזק על חשבונה או תפצה את הניזוק, הכל בכפוף לכל דין.

13. כתב ההסמכה קבע כי לעניין ביטוח הנכסים שהועמדו לשימוש חברת הנמל לפי ההסכם עם החברה, תפעל חברת הנמל בהתאם להוראות ההסכם עם החברה. בפועל, החברה מבטחת את הרציפים, וחברת נמל אשדוד מעבירה לחברה את חלקה היחסי בפרמיות הביטוח בגין עורף הרציף שהוא באחריותה. כמו כן, ביום 17 לספטמבר 2020, נחתם הסכם מקרקעין מפורט עם חנ"ח, אשר מסדיר, בין היתר, את התנאים לזכות השימוש של חנ"ח בשטח התפעולי שהעמידה החברה לחנ"ח ובכלל זה את חלוקת הביטוחים והאחריות בין הצדדים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

בין החברה לבין חברת נמל חיפה ובין החברה לבין חברת נמל אשדוד מתנהלות באופן שוטף התחשבנויות שונות, כספיות ואחרות, בין היתר, בעניין דמי השימוש (לפרטים ראו סעיף 10.7.4 לדוח), וככל שמתגלעות מחלוקות בין הצדדים לגבי דרישות אלו, הן מוכרעות על ידי סמנכ"לי הכספים של החברות, ובהיעדר הסכמה ביניהם - על ידי מנכ"לי החברות.

רשתות בטחון - לפרטים אודות "רשת בטחון פנסיונית" שמעמידה החברה לחברות הנמל אשדוד ואילת ראו סעיף 21.7 לדוח, ולפרטים אודות "רשת ביטחון תפעולית" שמעמידה החברה לחברת נמל אשדוד, ראו סעיף 21.6 לדוח. להסכמות בין המדינה לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה ("ההסתדרות") ונציגות עובדי חברת נמל אשדוד, שהחברה לא היתה צד להן, בין היתר לגבי רשת בטחון לתשלומי פרמיה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים וכן סעיף 26.3.8 לדוח.

יצוין כי במסגרת אסדרה בנמלי הים מיום 2 במרץ 2025 ("האסדרה"), אישרו השרים תיקון לכתב ההסמכה של חנ"ח, אשר במסגרתו החילו השרים את הוראות כתב ההסמכה של חנ"ח על שטח נוסף הממוקם בעורף רציף 25 בנמל אשדוד ("השטח העורפי"), אשר תוקפו 6 שנים או עד למועד השלמת הקמת המקשרים הימיים בנמל אשדוד בהתאם להודעת מנהל רספ"ן, לפי המוקדם מביניהם. בתיקון כתב ההסמכה כאמור צוין, כי השרים רשאים להורות על ביטול תיקון זה ככל שלא נעשה על ידי חנ"ח שימוש נמלי מיטבי ורציף בשטח העורפי. יצוין כי החברה טרם הקצתה את השטח העורפי לשימושה של חנ"ח, וזו כפופה להסכם בין הצדדים שטרם נחתם וטרם אושר על ידי הגורמים המוסמכים.

בנוסף, השרים אישרו לחנ"ח במסגרת האסדרה, ביצוע פעולות בשטחים מחוץ לנמל חיפה (מדובר בשטחים שלמועד זה לא נמנים על המקרקעין המועברים שהחברה חוכרת מהמדינה) לטובת שימוש של אחסון וטיפול בסחורות ומטענים, כאשר צוין באישור כי השרים מצאו שיש בכך כדי לעלות בקנה אחד עם השימושים הנמליים כהגדרתם בחוק רספ"ן.

חברת נמל אילת

השימוש במקרקעין - להסכם ההרשאה בין החברה לבין חברת נמל אילת, ראו סעיף 21.3 לדוח.

ההסמכה למתן שירותי נמל - חברת נמל אילת פועלת על פי כתב הסמכה שהוענק לה על ידי השרים עד ליום 31.1.2028, עם אפשרות להארכה בתנאים מסוימים ובאישור השרים ב- 9 שנים ו- 11 חודשים. במסגרת כתב ההסמכה של חברת נמל אילת נקבעו הוראות שונות הנוגעות, בין היתר, ליחסים בין הצדדים, אשר עיקריהן דומים למפורט לעיל ביחס לחברות נמל חיפה ואשדוד.

מספנות ישראל

מספנות ישראל הינה תאגיד מורשה בהתאם לכתב ההסמכה שהוענק לה על ידי השרים שתוקפו הוא 25 שנה מיום חתימתו ביום 23 בנובמבר 2009, כאשר השרים רשאים להאריכו עד ליום 16 בפברואר 2054. הוראות כתב ההסמכה הנוגעות, בין היתר, ליחסים בין הצדדים, דומות במהותן להוראות כתבי ההסמכה של חברות הנמל חיפה ואשדוד כמפורט לעיל. יצוין כי בהתאם לכתב ההסמכה העדכני של מספנות ישראל, החל מיום 1.1.2025, לא קיימת למספנות ישראל מגבלה לגבי הכמות הכוללת של מטענים שהיא רשאית לנטל. להסכמי הרשאה של מספנות ישראל עם החברה, ראו סעיף 21.4 לדוח. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, מספנות ישראל עתידה לסיים במהלך המחצית השניה של שנת 2025 להקים ממגורה במרחב נמל חיפה, כאשר הפעלת הממגורה הנ"ל, לא תשפיע באופן מהותי על החברה.

מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום

חברת SIPG מפעילה את נמל המפרץ וחברת HCT מפעילה את נמל הדרום. כל אחת מהחברות קיבלה מהשרים כתב הסמכה למתן שירותי נמל לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים מיום תחילת התוקף. SIPG ו-HCT יקראו להלן בדוח זה: "מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום".

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים עם מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום, אשר הינם תאגידי מורשים בהתאם לכתבי הסמכה שהוענקו להם על ידי השרים ולפרטים בדבר אישור שניתן על ידי השרים להפעלת שטחים הנמנים על שלב ב' בנמל המפרץ ובנמל הדרום במסגרת האסדרה בנמלי הים מחודש מרץ 2025, ראו סעיף 21.10 לדוח.

מפעילי ממגורות

ממגורת התבואות בנמל חיפה

למועד פרסום הדוח, מילניום מפעילה את ממגורת התבואות בנמל חיפה. ביום 30 במרץ 2023, קיבלה חברת מילניום מהשרים כתב הסמכה למתן שירותי נמל לתקופה של 6 שנים החל מיום 2 באפריל 2023 ועד ליום 1 באפריל 2029, כאשר השרים רשאים להאריכו בתקופות נוספות של עד 4 שנים במצטבר. יצוין כי בהתאם לכתב ההסמכה, מפעיל הממגורה זכאי לגבות לטובתו את דמי הניטול מבעלי המטענים (בנוסף לדמי אחסנה ודמי מינגש בהתאם לצו שירותי נמל).

ממגורת התבואות בנמל אשדוד

חברת לוגיסטיק מפעילה את ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד. ביום 10 בדצמבר 2018, קיבלה לוגיסטיק מהשרים כתב הסמכה למתן שירותי נמל החל מיום 1 במאי 2018 ועד ליום 2 במאי 2024, כאשר השרים רשאים להאריכו בתקופה נוספת של 4 שנים. הגם שבמסגרת תוספת להסכם שנחתמה בין חנ"י לבין לוגיסטיק, מימשה חנ"י את האופציה להארכת החוזה עם לוגיסטיק עד מאי 2028, החליטו השרים בחודש מאי 2024 להאריך את כתב ההסמכה של לוגיסטיק ב-4 שנים נוספות, ואולם לכתב ההסמכה התווסף תנאי לפיו החל מיום 3.5.2025, ניתנה לשרים הסמכות להודיע ללוגיסטיק בהודעה מוקדמת של 180 יום מראש על סיום תקופת ההסמכה מ"שיקולים של צרכי המשק וטובת הציבור" ("החלטת השרים"). לוגיסטיק הגישה בג"ץ כנגד החלטת השרים הנ"ל, אשר גם החברה צד לו. במסגרת פסק דין של ביהמ"ש העליון מיום 10.3.25, נקבע כי לוגיסטיק קיבלה את המלצת בית המשפט וחזרה בה מעתירתה, תוך שמירת זכויותיה בהיבט המינהלי ובהיבט החוזי ככל שיוחלט על הפסקת ההסכם, טרם סיום המועד החוזי הקבוע בהסכם. יצוין כי בהתאם לכתב ההסמכה, החברה זכאית לקבל את דמי הניטול מבעלי המטענים (בנוסף לתשלומים נוספים בהתאם לצו שירותי נמל), והחברה משלמת למפעיל הממגורה תמורה בהתאם לכמות המטען וללא תלות בגובה דמי הניטול הנגבים מבעלי המטענים.

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים עם מפעילי הממגורות בחיפה ובאשדוד, אשר הינם תאגידי מורשים בהתאם לכתבי הסמכה שהוענקו להם על ידי השרים, ראו סעיף 11.2 לדוח.

התקשרויות עם בעלי הרשאה נוספים

החברה מתקשרת עם בעלי הרשאה נוספים, שאינם חברת נמל או תאגיד מורשה. כך למשל, בקו המים שבשטחי החברה פועלים גופים נוספים אשר מנטלים ומאחסנים סחורות שונות, כגון: דלקים, שמנים, כימיקלים ומלט. בעורף הנמלים קיימים שטחים נוספים המיועדים לשימושים נמליים, ובכלל כן מסופים עורפיים שמשמשים לאחסון מכולות, לאחסנת מטען כללי וכיו"ב, וכן מבנים ומתקנים לצורך פעילות לוגיסטית. שטחים אלה מועמדים על ידי החברה לגופים שונים ומגוונים, ובכלל כן חברות תובלה, חברות לוגיסטיקה, חברות תעשייתיות, חברות לייצור חשמל וכיו"ב. בנוסף, קיימת התקשרות עם משרד הביטחון לגבי קיומו של בסיס צבאי בכל אחד מנמלי הים.

מתן הרשאה על ידי החברה לשימוש במקרקעין, נערך בדרך של מכרז בהתאם לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, למעט מקרים בהם הועמדו שטחים בפטור ממכרז לפי אותו חוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

להלן יתוארו עיקרי ההסדרים בהסכמי ההרשאה של החברה (כאשר ישנם הסדרים החורגים מהאמור להלן):

ככלל, מתן ההרשאה הינו לתקופה שאינה עולה על 24 שנים ו-11 חודשים. דמי ההרשאה נקבעים באופן פרטני על פי מאפייני השטח וגודלו, ולרוב הם גדלים בשיעור קבוע אחת לכמה שנים במהלך תקופת ההרשאה וכן צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן.

בעל ההרשאה נדרש להכשיר ולפתח את המקרקעין על חשבונו ואחריותו, לרבות תכנון והקמת מבנה לצרכיו, בכפוף לאישורה של החברה. למעט מקרים ייחודיים, בסיום ההתקשרות, כל המבנים והמתקנים המחוברים חיבור של קבע לקרקע או שהוקמו על ידי בעל ההרשאה (פרט לאלה שהחברה

אינה מעוניינת בהם) יוחזרו פיזית וייוותרו בבעלותה של החברה, ללא תמורה וללא תשלום פיצוי, שיפוי או החזר הוצאות מכל מין וסוג.

על בעלי ההרשאה חל איסור לשעבד את המקרקעין לגורם כלשהו, לרבות לגורם מממן, לכל מטרה שהיא. בנוסף, בעל ההרשאה אינו רשאי, לצרכי מימון התחייבויותיו וחובותיו על פי ההסכם עמו, לשעבד או להמחות על דרך השעבוד את זכויותיו החוזיות.

בחוזים מלאים (לתקופה של 24 שנה ו-11 חודשים כאמור) בעל ההרשאה נושא בכל המיסים, ההיטלים, האגרות, ההוצאות וכיו"ב תשלומי חובה למיניהם, ממשלתיים ועירוניים, המוטלים בגין שטח ההרשאה והשימוש בו, אולם נדרש לשאת רק בחלק יחסי מהמיסים אשר חלים מעצם טיבם וטבעם אך ורק על בעלים של מקרקעין ואשר אינם נובעים מהחזקה או השימוש שיעשה בעל ההרשאה בשטח ההרשאה.

האחריות להשגה ולקיום בתוקף של היתרים, אישורים ורישיונות מוטלת בדרך כלל על בעל ההרשאה.

בעל ההרשאה נושא באחריות לכל נזק, אובדן או פגיעה לרבות ברכוש ובגוף אשר ייגרם בשטח ההרשאה, ומתחייב לערוך על חשבונו ולהחזיק בתוקף במשך כל תקופת ההרשאה כיסויים ביטוחיים מתאימים כפי שנקבע בהסכם עמו.

בעל ההרשאה מתחייב להחזיק ולתחזק את שטח ההרשאה במצב טוב ותקין, ולתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שיגרם לשטח ההרשאה.

בעל ההרשאה מתחייב לנקוט במשך תקופת ההרשאה באמצעי הזהירות הדרושים על מנת למנוע בשטח ההרשאה מטרדים סביבתיים לרבות זיהום שטח ההרשאה או כל מטרד אחר או כל פגיעה אחרת בסביבה או באיכות הסביבה. אם תהא פגיעה כאמור, מתחייב בעל ההרשאה לטפל בנושא ולשאת לבדו בכל נזק או הוצאה. בנוסף, בעל ההרשאה יישא במקרים כאמור גם בכל הוצאה שתחול על החברה כבעלת זכויות במקרקעין כתוצאה מהשימוש הנעשה על ידיו בשטח ההרשאה.

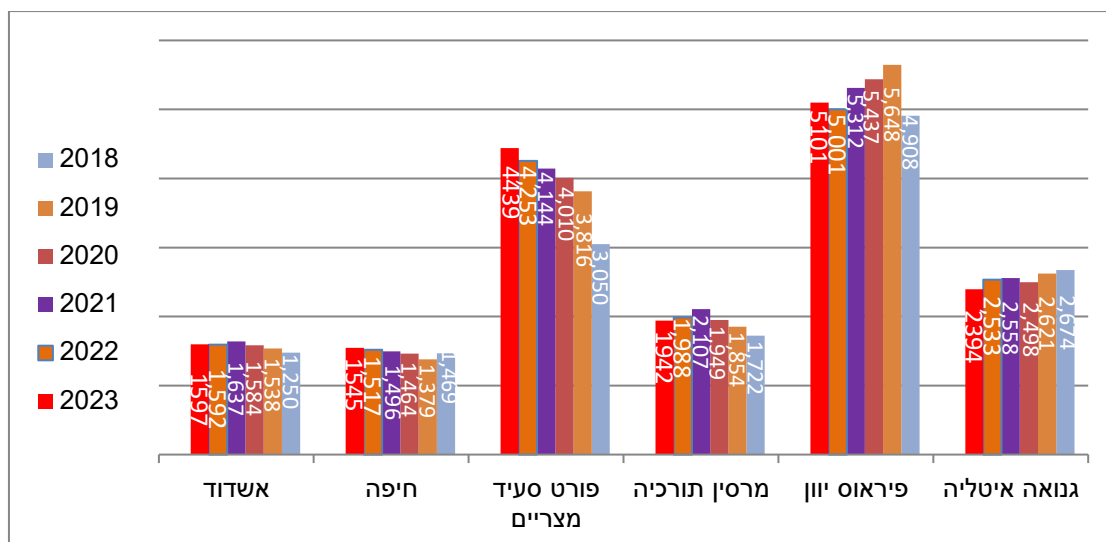
עוד יצוין כי, בעל ההרשאה נדרש לרוב להעמיד לטובת החברה ערבות בנקאית.

התחרות ומבנה התחרות בתחום הפעילות

10.11.

בהתאם להוראות חוק רספ"ן וכתב ההסמכה, למועד פרסום הדוח, החברה הינה הגורם היחיד במדינת ישראל שהינו בעל ההסמכה להעמיד את הרציפים ב"קו המים" לחברות נמל ולתאגידים מורשים לצורך מתן שירותי נמל. עם זאת, נמלי ישראל מתחרים למול נמלי המדינות האחרות באגן המזרחי של הים התיכון (כדוגמת: מצרים, תורכיה, יוון וכיו"ב) על משיכת אניות גדולות, שלהן יתרון משמעותי מבחינת יעילותן בעת פקידת נמל ושלרוב פוקדות נמל אחד בכל אזור. ככל שנמלי ישראל יהיו אטרקטיביים יותר לאניות הגדולות (קיומה של תשתית מתאימה, יכולת טיפול באניות גדולות ומתן רמת שירות גבוהה), מטענים נוספים (מטעני שטעון ומטענים במעבר יבשתי למדינות השכנות) יפקדו את נמלי ישראל. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאות פעילותה, ראו סעיף 7.4 לדוח וביאור 1.1 לדוחות הכספיים השנתיים.

להלן יובא גרף המתאר את תנועת המכולות בנמלי הים התיכון באלפי TEU :



להערכת החברה, הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום מקדמת את מעמדם התחרותי של נמלי ישראל מול נמלי האזור. יחד עם זאת, השפעת תחרות זו על התוצאות העסקיות של החברה אינה מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בכך שהתשלומים המשולמים לחברה בגין פעילות שטעון (הן באופן ישיר והן באופן עקיף) אינם מהותיים לחברה. הערכות החברה לגבי השפעת הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום על מעמדם התחרותי של נמלי ישראל ועל השפעת התחרות על תוצאותיה העסקיות של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות ותחזיות החברה, נכון למועד פרסום הדוח, ביחס להשפעת הגורמים המתוארים בסעיף זה, והוא עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי) מכפי שנצפה במקרה של שינויים בתנאי השוק, שינויים בנמלים אחרים באזור, החמרה במצב הביטחוני באזור והתרחבות המלחמה, מצב בו מס' משמעותי של חברות ספנות רב לאומיות יפסיקו לפקוד את נמלי הים וכיו"ב.

בנוסף, החברה מחזיקה במקרקעין בעורף הנמל, שבהם נעשה שימוש בעיקר לצרכי אחסנה ולוגיסטיקה, שביחס אליהם קיימת תחרות מסוימת מול גורמים המחזיקים במקרקעין בסמיכות לנמל (כולל כאלו המצויים בשטחים שהוכרוזו בצו כנמל). לחברה קיים יתרון תחרותי שכן המקרקעין שבהם מחזיקה החברה לרוב קרובים יותר לשטחים התפעוליים ולשער הנמל. מנגד, כפיפות החברה לרגולציה המחייבת אותה בין היתר לקיים מכרזים ולהעמיד את המקרקעין לרשימה מוגבלת של שימושים ולתקופות זמן מוגבלות, מקטינה את יכולת התחרות מול גורמים שאינם כפופים לרגולציה זו.

יצוין כי חברות התעבורה הימית קיבלו מהשרים כתבי הסמכה למתן שירותי ים והן תאגידים מורשים שמוסמכים לתת שירותי תעבורה ימית, כל חברה בת בהתאם לנמל בו היא פועלת, וזאת עד לשנת 2054. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.10 לדוח.

החברה משקיעה בפיתוח נמלי הים, בין היתר, בדרך של שיקום שוברי גלים, שיקום רציפים, הקמת מזח תזקינים במסוף התזקינים החדש בחיפה⁵⁰, השקעות בממגורות בנמל חיפה ובנמל אשדוד ועוד.

בניית תשתיות בנמל, ובעיקר הקמה של מסופים חדשים, היא עתירת הון, ולוח הזמנים להקמתם, משלב התכנון ועד השלמתו, הינו ארוך.

שיקום או שדרוג רציפים קיימים, נעשה במקביל לתפעול הנמל ותוך תיאום עם מפעיל הרציף, ולעיתים מחייב ו/או כולל גם את העמקת המים בסמוך לרציף במטרה לתת מענה לאניות גדולות ועמוקות יותר; חיזוק כושר הנשיאה של הרציף במטרה למקם עליו מנופים כבדים יותר המסוגלים לשנע יחידות מטען כבדות יותר; בניית מערכות ניקוז חדשות ברציף; והתאמת רציפים שאין להם יתירות לתקני רעידות אדמה.

⁵⁰ יצוין כי בהתאם להחלטת ממשלה מיום 6.3.2022, 90 ימים ממועד תחילת הפעלתו של מסוף התזקינים החדש בחיפה, תופסק פעילותו של מסוף התזקינים הקיים בחיפה. בהחלטת הממשלה הנ"ל, בין היתר, כי החברה תפעל לקידום תכנון שוברי הגלים להגנת חופי קריית חיים ולשיקומם ולקדם את התכנית הסטטוטורית, כשייעשו מאמצים להשלמת הביצוע עד תחילת 2028.

11.1 הפעלת "מעגנת שביט" - במסגרת הרפורמה, הועברה לידי החברה מרשות הנמלים, פעילות של הפעלת "מעגנת שביט" בנמל חיפה. הפעלה זו אינה מנויה בין תפקידיה של החברה בחוק רספ"ן, אולם להערכת החברה, עד אשר יימצא גורם אשר החברה תוכל להעמיד לו את המעגנה לשם הפעלתה, החברה מחויבת לבצע את ההפעלה ולמועד פרסום הדוח לא נטענו כנגד החברה טענות בעניין זה. להוראות הדין ולחובות המוטלות מכוחן על מפעיל מעגנה ראו סעיפים 20.16 ו-20.17 לדוח. יצוין כי הכנסותיה של החברה מהפעלת המעגנה הינן זניחות וכך גם ההפסד הנובע מפעילות זו.

11.2 ממגורות - למועד פרסום הדוח, רציף הגרעינים בנמל חיפה והממגורות בחיפה ובאשדוד מנוהלים ומופעלים בפועל על ידי גורמים חיצוניים באמצעות כח אדם המועסק על ידם. כמפורט בסעיף 10.10.2 לדוח, מילניום מפעילה את ממגורת התבואות בנמל חיפה החל מיום 2 באפריל 2023 ולוגיסטיקס מפעילה את ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד החל מחודש מאי 2018⁵¹. כל אחד ממפעילי הממגורות קיבל כתב הסמכה מהשרים למתן שירותי נמל ומהווה תאגיד מורשה כהגדרתו בחוק רספ"ן. מפעילי הממגורות בחיפה ובאשדוד אחראיים לביצוע התחזוקה השוטפת ולשמירת הקיים בממגורה על חשבונם על מנת להבטיח את רמת השירות בה, כאשר השקעות שנדרש לבצע בממגורות מעבר לתחזוקה לשמירת הקיים, הינן במימון החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה להתחשבן בנוגע אליהן עם כל צד שלישי אחר לרבות חברת נמל, וכן בכפוף לכך שהיא יכולה בנסיבות מסוימות להורות למפעילים לבצע, לתכנן או לנהל השקעות בממגורות על חשבון החברה. כמות הגרעינים השנתית בממגורה בחיפה בשנים 2023 ו-2024 הסתכמה בכ-2,539 אלפי טון ובכ-2,356 אלפי טון, בהתאמה. כמות הגרעינים השנתית בממגורה באשדוד בשנים 2023 ו-2024 הסתכמה בכ-1,025 אלפי טון ובכ-756 אלפי טון, בהתאמה. יבוא הגרעינים בממגורות בחיפה ובאשדוד לאורך השנה מתאפיין בשונות גבוהה מאד בין החודשים. יחד עם זאת, הכמות השנתית הכוללת, לאורך זמן, עקבית.

בהתאם לנתוני החברה לשנת 2024, חלקן של הממגורות בחיפה ובאשדוד מכלל כמות הגרעינים המיובאים (גרעינים בלבד) הסתכמה בכ-59% וכ-19%, בהתאמה.

ביחס לממגורה באשדוד, החברה זכאית לקבל את דמי הניטול מבעלי המטענים (בנוסף לתשלומים נוספים בהתאם לצו שירותי נמל), והחברה משלמת למפעיל הממגורה באשדוד תמורה בהתאם לכמות המטען וללא תלות בגובה דמי הניטול הנגבים מבעלי המטענים.

ביחס לממגורה בחיפה, מפעיל הממגורה משלם לחברה דמי שימוש הכוללים מרכיב קבוע שנתי ומרכיב משתנה חודשי שהינו מכפלה של מחיר קבוע לטון בכמות התבואות שנמסרו ללקוחות הממגורה בכל חודש, ללא תלות בתשלומי הלקוחות. מפעיל הממגורה בחיפה זכאי לגבות לטובתו את דמי הניטול מבעלי המטענים, וכן את דמי האחסנה ודמי המינגש בהתאם לצו שירותי נמל.

⁵¹ מילניום המפעילה את רציף הגרעינים בחיפה והממגורה בחיפה מספקת שירותי ניטול ואחסנה של מטעני תבואה מכלי השיט בנמל חיפה אל הממגורה וממנה לאמצעי תחבורה יבשתיים; לוגיסטיקס המפעילה את ממגורת אשדוד מספקת ככלל שירותי שינוע ואחסנה של מטעני תבואה הנפרקים ברציף 21 בנמל אשדוד ומשונעים ממנו באמצעות מסוע גרעינים אוטומטי ישירות לשער הממגורה וממנה לכלי תחבורה יבשתיים.

יצוין כי פעילות הממגורות הינה בעלת השפעה לא מהותית על רווחיות הקבוצה.

הממגורה בחיפה - פעילות פריקת תבואות מבוצעת על ידי מפעיל הממגורה באמצעות שלושה מדלים לפריקת תבואות (מתקנים ייעודיים הדולים את הגרעינים מבטן האניה) המעבירים את התבואות למבנה הממגורה באמצעות שלושה מסועים המובילים את הגרעינים לתאי אחסון סגורים במבנה הממגורה. הפעילות בממגורה מתבצעת במשמרות, 24 שעות ביממה, למעט בשבתות ובחגים. החברה ביצעה ומבצעת השקעות שונות בממגורה, בהיקפים שאינם מהותיים לפעילותה של החברה.

החל מיום 2 באפריל 2023, ובהמשך למכרז פומבי שערכה החברה לניהול, להפעלה ולתחזוקת הממגורה בחיפה, ממגורות התבואות בנמל חיפה מופעלת על ידי חברת מילניום וזאת במסגרת הסכם שנחתם בינה לבין החברה להפעלת הממגורה בחיפה⁵². ההסכם נחתם לתקופת הפעלה של 6 (שש) שנים והחברה רשאית להאריכו לתקופות נוספות שלא תעלינה במצטבר על 4 (ארבע) שנים נוספות. על פי הוראות ההסכם, מפעיל הממגורה בחיפה קיבל כתב הסמכה מהשרים למתן שירותי נמל ומהווה תאגיד מורשה כהגדרתו בחוק רספ"ן והינו אחראי, בין היתר, על ניהול, הפעלה, תחזוקה ואחזקה של הממגורה, בהתאם לתנאי ההסכם.

מפעיל הממגורה בחיפה משלם לחברה דמי שימוש הכוללים מרכיב קבוע שנתי ומרכיב משתנה חודשי שהינו מכפלה של מחיר קבוע לטון בכמות התבואות שנמסרו ללקוחות הממגורה בכל חודש, ללא תלות בתשלומי הלקוחות. מפעיל הממגורה בחיפה זכאי לגבות לטובתו את דמי הניטול מבעלי המטענים, וכן את דמי האחסנה ודמי המינגש בהתאם לצו שירותי נמל.

הממגורה באשדוד - פעילות פריקת הגרעינים לממגורות אשדוד ברציף מבוצעת על ידי חברת נמל אשדוד, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, שינועם מקו המים לממגורה, מתבצע באמצעות מסוע גרעינים אוטומטי ("המסוע"). בתחילת שנת 2023, החברה, ביחד עם חברת נמל אשדוד, השלימה את הקמת מערך שינוע גרעינים מהמדלים ברציף 21 בנמל אשדוד לתאי האחסון בממגורה באשדוד, אשר התבצעה באמצעות קבלן מטעם החברה. ככלל, עלות ביצוע פרויקט הקמת מערך שינוע הגרעינים באשדוד, צריכה להתחלק באופן שווה בין החברה לבין חברת נמל אשדוד בהתאם להסכם בין הצדדים, ואולם נכון למועד זה, לחברת נמל אשדוד קיים חוב כלפי החברה בפרויקט זה בסך של כ-18.5 מל"ש⁵³. לפרטים אודות הסכם שנחתם בדצמבר 2018 בין החברה לבין חברת נמל אשדוד בקשר עם פרויקט מערך שינוע הגרעינים באשדוד, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

חברת לוגיסטיק מפעילה את המסוע ואת הממגורה באשדוד. החברה משלמת ללוגיסטיק סכום קבוע בגין כל טון תבואות המתקבל בממגורה. ההסכם מחודש מאי 2018 והינו בתוקף לעשר שנים. בהתאם לתנאי ההסכם, מפעיל הממגורה באשדוד קיבל כתב הסמכה מהשרים לפעול כתאגיד

⁵² החל מאוקטובר 2021 ועד ליום 2 באפריל 2023, הממגורה בנמל חיפה הופעלה על ידי חברת גדות ממגורות בע"מ.
⁵³ יצוין כי בנוסף לחוב זה, ישנם חובות אחרים נוספים של חנ"א כלפי חנ"י שאינם קשורים לפרויקט הקמת המסוע, וכן מחלוקת באשר לגורם שאחראי לבצע ולשאת בעלויות חיזוק מבנים בשטחים תפעוליים שבשימוש חנ"א בנמל אשדוד (שאינם בקו המים) מפני רעידות אדמה, כאשר החובות הנ"ל והמחלוקת האמורה, אינם בעלי השפעה מהותית על החברה.

מורשה⁵⁴. החברה התחייבה לשאת בתשלום דמי השימוש הקבועים למדינה (בשיעור של 4% מהכנסות המפעיל הנובעות מפעילותו על פי כתב ההסמכה), וזאת מבלי לגרוע מזכותה להתחשבן ביחס לתשלום זה עם צדדים שלישיים. החברה ומפעיל הממגורה באשדוד חתמו בחודש אוקטובר 2022 על תוספת להסכם אשר במסגרתה, התחייב מפעיל הממגורה באשדוד להפעיל ולתחזק את מערך שינוע הגרעינים, כאשר עלויות ההפעלה והתחזוקה כאמור, אשר הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה, ימומנו על ידי החברה (זאת מבלי לגרוע מזכותה להתחשבן ביחס לתשלום זה עם צדדים שלישיים).

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

12. פנסיה תקציבית

12.1. בהתאם לחוק רספ"ן ולהסכמים שנחתמו במסגרת רפורמת 2005, החברה אחראית לתשלום מלוא הקצבה בגין פנסיה תקציבית⁵⁵ של העובדים והגמלאים הבאים :

(א) גמלאי רשות הנמלים שפרשו ערב יום התחילה וגמלאי החברה אשר היו עובדי רשות הנמלים בעבר ואשר חל עליהם הסדר פנסיה תקציבית וכן עובדי החברה אשר היו עובדי רשות הנמלים בעבר ואשר חל עליהם הסדר פנסיה תקציבית (ראו סעיף 12.5 לדוח).

(ב) גמלאי חברות הנמל, אשר היו עובדי רשות הנמלים בעבר ואשר חל עליהם הסדר פנסיה תקציבית, וזאת בכפוף לכך שחברת הנמל הרלבנטית העבירה לחברה, עם פרישתם לקצבה, כספים המיועדים לתשלום הקצבה בשל אותו עובד, המבוססים על חישוב אקטוארי. יודגש כי האחריות כלפי העובד בגין התקופה שבין מועד תחילתו של חוק רספ"ן ועד למועד העברת הסכומים לחברה, היא אך ורק של חברת הנמל.

(ג) גמלאי רכבת ישראל שפרשו מרשות הנמלים (ליום 31.12.2024, 125 גמלאים). המדינה משתתפת בתשלומי הפנסיה לגמלאים אלו - ראו סעיף 12.8 לדוח.

12.2. במסגרת הרפורמה נחתמו הסכמים שקבעו את חלוקת האחריות לצבירת נכסים ולביצוע תשלומים לזכאים לפנסיה תקציבית - ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים.

12.3. על פי סעיף 51(ג) לחוק רספ"ן, כל הכספים המיועדים לתשלומים לאחר סיום עבודה למי שפרש מרשות הנמלים לפני יום תחילתו של חוק רספ"ן או לעובד עובר שיפרוש בעתיד מהחברה או מחברת נמל, הועברו לחברה, עד לחלוקתם בין החברה לבין חברת הנמל בצו מכוח סעיף 53(ג) לחוק רספ"ן. ביום 15 במאי 2005, התפרסם צו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות בכספים מחברת הפיתוח והנכסים), התשס"ה-2005, הקובע בתוספת את חלוקת הסכומים והיעודים בין החברה לבין חברות הנמל.

⁵⁴ לפרטים בדבר החלטת השרים להאריך את כתב ההסמכה של לוגיסטיק עד חודש מאי 2028, לתנאי שהתווסף לכתב ההסמכה של לוגיסטיקר לפיו החל מיום 3.5.2025, ניתנה לשרים הסמכות להודיע ללוגיסטיקר בהודעה מוקדמת של 180 יום מראש על סיום תקופת ההסמכה מ"שיקולים של צרכי המשק וטובת הציבור" ולפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון בנושא עקב בג"ץ שהגישה לוגיסטיקר, ראו סעיף 1.10.10.2 לדוח.

⁵⁵ הפנסיה התקציבית מזכה את הגמלאים הזכאים לה (או את שאיריהם במקרה של מוות), החל ממועד הפרישה ולמשך כל חייהם, בתשלומי פנסיה חודשיים קבועים הצמודים למדד המחירים לצרכן (ללא קשר לסכומים שהפרישו העובד והמעסיק לתכנית הפנסיה).

בהתאם לחוק רספ"ן, קיימת חובה לנהל את הכספים המיועדים לתשלום גמלה לגמלאים שחל עליהם הסדר פנסיה תקציבית בקופות גמל מרכזיות לקצבה, קופה אחת לכל חברת נמל וקופה נפרדת לחברה⁵⁶.

לפרטים בדבר הקמת הקופה המרכזית, העברת הכספים אשר הוחזקו בנאמנות על ידי החברה בחשבונות ייעודיים לטובת עובדים וגמלאים הזכאים לפנסיה תקציבית לקופה המרכזית בחודש ינואר 2020 וניהול הכספים בקופה המרכזית על ידי חברה מנהלת אשר נבחרה לנהל אותה, ראו ביאור 13.א לדוחות הכספיים השנתיים.

לגורם הסיכון בקשר עם סיכונים אקטואריים בקשר עם התחייבויות הפנסיוניות של החברה, ראו סעיף 26.3.9 לדוח.

רשת בטחון פנסיונית - החברה התחייבה להעביר סכום בקשר להתחייבויות הפנסיוניות של חברות הנמל בנסיבות כמתואר להלן - בשנה בה נוצר גירעון אקטוארי (כהגדרתו בהסכם הפנסיה) בקופה המרכזית לקצבה של חברת הנמל, בשל התחייבויות אקטואריות לעובדים בפנסיה תקציבית של חברת הנמל, ולאחר שנקטה חברת הנמל בכל הצעדים הנדרשים להשלמת הגירעון האמור, ולא נותרו לחברת הנמל כספים בחשבונות הנאמנות, ובשל קשיי נזילות אין ביכולתה של חברת הנמל להשלים את הגירעון האמור, תעביר החברה לקופה המרכזית לקצבה של חברת הנמל בשנה בה פורסם הדוח על המצב הכספי, סכום עד להשלמת יתרת הגירעון האמור. למועד פרסום הדוח, לא מועסקים עוד בחברת נמל חיפה עובדים אשר זכאים לרשת ביטחון פנסיונית, ולפיכך רשת הביטחון הפנסיונית אשר הועמדה על ידי החברה לחברת נמל חיפה, נסתיימה מאליה. נכון למועד פרסום הדוח, רשת הביטחון הפנסיונית שהועמדה לחברות הנמל אשדוד ואילת, אינה מהותית לחברה. לפרטים ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים.

בנוסף, במסגרת הסכמי הפנסיה מיום 24 בפברואר 2005 נקבע כי במועד יציאתו לגמלאות של עובד בפנסיה תקציבית של חברת הנמל יבוצע חישוב של ההתחייבות האקטוארית בגין אותו גמלאי ובמועד כאמור יועברו הסכומים המפורטים להלן מחברת הנמל לחברה.

יודגש כי כנגד העברת הסכומים המפורטים בסעיפים (א) עד (ג) להלן, תהיה החברה אחראית לתשלום מלוא קצבתו של הגמלאי או שאיריו, ממועד העברת הכספים ואילך, כאשר האחריות כלפי העובד בגין התקופה שבין מועד תחילתו של חוק רספ"ן ועד למועד העברת הסכומים לחברה, היא אך ורק של חברת הנמל.

(א) סכום בגובה מלוא ההתחייבות האקטוארית בשל הגמלאי;

(ב) סכום נוסף שיחושב לפי שיעור ההתחייבות האקטוארית של החברה (קרי, היחס בין סך הנכסים בעתודה האקטוארית לבין סך ההתחייבויות לפנסיה תקציבית) מתוך ההתחייבות במועד הפרישה, ובלבד שהסכום האמור לא יעלה על סכום שיחושב לפי שיעור ההתחייבות האקטוארית בחברת

⁵⁶ יצוין כי, בשטרי הנאמנות שהונפקו בהתאם לתשקיף החברה מחודש מאי 2018 (אשר הינו בתוקף עד 28.7.2025), הובהר כי בין נכסי החברה כלולים נכסים המיועדים להפקדה בקופה מרכזית לקצבה ותשלומים נוספים אחרים בקשר עם סיום יחסי עובד מעביד המסווגים בדוחות הכספיים השנתיים כנכסים לא שוטפים להפקדה בקופה מרכזית לקצבה ולסיום יחסי עובד מעביד; כי נכסים אלו מוחזקים בחשבונות נפרדים ייעודיים, על שם החברה בנאמנות לטובת הזכאים להם; וכי נכסים אלו הינם נכסים המוגבלים לשימוש ספציפי, והחברה אינה יכולה לעשות בנכסי היעודה כל שימוש למעט להפקדה בקופה מרכזית לקצבה או לתשלום גמלה לגמלאים או לתשלומים אחרים לסיום יחסי עובד מעביד.

הנמל⁵⁷ מתוך הכספים בשל העובד. לעניין זה יצוין כי בפועל הועבר על ידי חברת הנמל סכום נוסף שחושב לפי שיעור של 5% מהעתודה האקטוארית של החברה;

(ג) סכום נוסף שיחושב לפי שיעור כרית הביטחון הנוספת של החברה מתוך ההתחייבות במועד הפרישה, ובלבד שהסכום האמור לא יעלה על הסכום שחושב לפי שיעור כרית הביטחון⁵⁸ בחברת הנמל מתוך ההתחייבות במועד הפרישה.

בהתאם להסכם הניהול להקמת קופה מרכזית לקצבה, האמור לעיל לא יחול על חלק הקצבה אשר משולמת מכח הסכם שנכרת בין תאגיד נמלי לבין ההסתדרות לאחר העברת הסכומים כאמור לעיל או מכח פסק דין חלוט שניתן כנגד תאגיד נמלי לאחר מועד זה (להלן: "**כספי ההסכם המאוחר**"). כספי ההסכם המאוחר יועברו על ידי חברת הנמל הרלבנטית לקופת החברה.

12.5 להלן נתונים על הזכאים לפנסיה תקציבית, הנמצאים בגמלאות, בקשר להתחייבויות כלפיהם, נכון ליום 31.12.2024 המחושב לפי וקטור חסר סיכון:

מספר הגמלאים שחל עליהם הסדר פנסיה תקציבית	התחייבות לפנסיה תקציבית	
קבוצת הגמלאים הזכאים לפנסיה תקציבית המפורטת בסעיפים 12.1(א) ו- (ב) לדוח	1,755	כ-2,629 מיליון ש"ח
קבוצת הגמלאים הזכאים לפנסיה תקציבית המפורטת בסעיף 12.1 (ג) לדוח	125	כ-12 מיליון ש"ח (חלקה של החברה - לפרטים ראה ביאור ג.22(6) לדוחות הכספיים השנתיים)

להלן נתונים בקשר עם הזכאים לפנסיה תקציבית אשר נמצאים בגמלאות נכון ליום 31.12.2024:

מספר גמלאים	סך התחייבות בגין פנסיה תקציבית (מיליוני ש"ח)	פנסיה חודשית ממוצעת בש"ח	גיל ממוצע
1,751	כ-2,614	11,952	80

להלן נתונים בקשר עם עובדים פעילים של החברה הזכאים לפנסיה תקציבית נכון ליום 31.12.2024:

מספר עובדים	עלות שכר חודשית	משכורת חודשית ממוצעת לעובד	גיל ממוצע	ותק ממוצע
4	268,664	כ-24,063	64.3	40.1

12.6 לטיפול החשבונאי בקשר להתחייבויות החברה בגין הפנסיה התקציבית, ראו ביאור 13.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

12.7 ההתחייבויות האקטואריות של החברה - ההתחייבויות האקטואריות של החברה לפנסיה תקציבית נבחנות מעת לעת, בהתאם להתפתחויות דמוגרפיות וכלכליות, ככל שישנן, ובכל מקרה בהתאם להנחיות כלליות של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, במשרד האוצר בקשר לכך. כמו כן, מעת לעת מתבצע על ידי אקטואר חיצוני מוסמך מאזן אקטוארי. לעקרונות והנתונים לפיהם נערך סקר האקטואריה, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים.

⁵⁷ היחס בהתאם למאזן האקטוארי האחרון של הקופה המרכזית של חברת הנמל, שבין סך הנכסים בעתודה האקטוארית של חברת הנמל לבין סך ההתחייבויות לפנסיה תקציבית של הקופה המרכזית לקצבה של חברת הנמל.

⁵⁸ שיעור כרית הביטחון של החברה או של חברת הנמל הינו היחס, בהתאם למאזן האקטוארי האחרון של הקופה המרכזית לקצבה של החברה או של חברת הנמל, לפי העניין, שבין סך הנכסים בכרית הביטחון הנוספת של החברה או חברת הנמל, לפי העניין, לבין סך ההתחייבויות לפנסיה תקציבית של הקופה מרכזית לקצבה של החברה או חברת הנמל, לפי העניין.

במסגרת היוון התשלומים העתידיים של החברה בגין הזכאים לפנסיה תקציבית לצורך חישוב ההתחייבות האקטוארית של החברה לצורך הדוחות הכספיים, נדרש להשתמש בשיעור ריבית אשר ישקף את חוסר הוודאות בעניין גובה תשלומי הפנסיה העתידיים ("חסר סיכון"). החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 מבצעת החברה, במסגרת חישוב ההתחייבות האקטוארית בדוחותיה הכספיים, היוון בהתאם לשיעור תשואה של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה ("שוק עמוק"), וזאת בהתאם לתקינה החשבונאית. עם זאת, בהתאם להנחיות רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, לצורך חישוב ההתחייבות האקטוארית החוזית של החברה וההפקדה ליעודה לפנסיה תקציבית ולקופה, נעשה שימוש בשיעור היוון של אגרות חוב ממשלתיות ("חסר סיכון"). לפרטים, ראו ביאור 2.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

השקעת כספי היעודות⁵⁹ - הדירקטוריון התווה את מדיניות ההשקעה של כספי היעודה, בהתאם להמלצותיה של ועדת ההשקעות. ועדת ההשקעות פעלה בהתאם לפרמטרים, אמות המידה והגבלות אחזקה מרבית שהותוו על ידי הדירקטוריון כאמור. בוועדת ההשקעות של החברה חברים סמנכ"ל כספים וכלכלה או ממלא מקומו (יו"ר הוועדה), ראש אגף הכספים (או ממלא מקומו) וכן יועצים חיצוניים מומחים. ניהול כספי היעודה מבוצע ברובו באמצעות מנהלי תיקים וכן באופן עצמאי על ידי החברה. ככלל, בהתאם להוראות הסכמי ניהול התיקים, החברה רשאית להנחות את מנהלי התיקים בקשר עם השקעת הכספים או מימושם. מנהלי התיקים מחויבים בחובות דיווח לחברה, לפי דרישתה, לרבות דוחות חודשיים, הכוללים פירוט של כל התנועות שבוצעו על ידי מנהלי התיקים בכספים המנוהלים על ידם ופירוט תשואות שהושגו, וכן פירוט הנכסים המופקדים בחשבון החברה אצל מנהלי התיקים. דמי הניהול למנהלי התיקים משולמים כשיעור מסוים מערך תיק ההשקעות של החברה אצל מנהל התיקים. ככלל, תקופת הסכמי ניהול התיקים היא לשנה עם הארכה אוטומטית לתקופה של שנה נוספת כאשר כל צד רשאי לא להאריך את תקופת ההתקשרות כאמור. היעודה לתשלומי הפנסיה כוללת השקעה באגרות חוב ממשלתיות, מניות סחירות, תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות (בעלות דירוג A ומעלה). כאמור, בחודש ינואר 2020 עברו הכספים לקופה. יתרת כספי היעודה המיועדים לסיום יחסי עובד מעביד, שאינם בגין פנסיה תקציבית, מנוהלים על ידי מספר בתי השקעות. לפרטים נוספים, ראו ביאורים 5 ו-13 לדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים נוספים, ובכלל כך בדבר מדיניות החברה להתמודדות עם סיכונים שוק המשפיעים על כספי היעודה לפנסיה, הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים שוק ואופן מימושה, ראו ביאור 24.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

12.8. השתתפות המדינה בתשלום קצבה לגמלאי רכבת ישראל שהיו בעבר עובדי רשות הנמלים שפרשו ערב יום התחילה - לפרטים ראו ביאור 22.ג(6) לדוחות הכספיים השנתיים.

12.9. לחברה ישנן חשיפות בקשר עם הפנסיה התקציבית. לפירוט אודות האיומים, החולשות וגורמי הסיכון האחרים של החברה, הנובעים מהחובות בקשר לתשלומי הפנסיה התקציבית, ראו סעיף 26 לדוח.

⁵⁹ מדובר בכספי היעודות לפנסיה תקציבית שהועברו לקופה המרכזית לקצבה בינואר 2020 כמפורט בסעיף 2.7 לדוח.

13. רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה שלא מיוחס לתחום הפעילות כולל את משרדי החברה הראשיים בבניין הידוע כ"בית מעי"א"⁶⁰ בתל אביב, בשטח של כ- 3,412 מ"ר המשתרעים על 8 קומות⁶¹.

14. נכסים לא מוחשיים

14.1. החברה פועלת בהתאם לכתב הסמכה שהוענק לה משרי התחבורה והאוצר לפי סעיף 9(א) לחוק רספ"ן. לפרטים אודות כתב ההסמכה, ראו סעיף 9 לדוח.

14.2. לחברה זכויות במספר תוכנות, וביניהן תוכנת מערכת המידע "תס"ק-ים", שהינה פלטפורמה טכנולוגית אשר פותחה והוקמה על ידי החברה ומאפשרת תהליכי סחר ממוחשבים ומשרתת את כל הגופים השותפים לשרשרת האספקה בסחר הימי, לרבות חברות הנמל. החברה מעמידה את שירותי המערכת למשתמשים השונים, ללא תמורה; ותוכנת מערכת מידע גיאוגרפית (GIS), אשר מאפשרת אגירה ותצוגה של מידע גיאוגרפי ביחס למקרקעי החברה. החברה מעמידה לחברות הנמל ולתאגידים מורשים אפשרות לעשות שימוש במערכת זו וכן במערכות נוספות במסגרת פעילות תס"ק-ים, ובחלק מהמקרים בתמורה להשתתפות בעלויות בעיקר לצרכי תחזוקתן.

14.3. על שם החברה רשום פטנט במס' מדינות כולל בישראל, ואשר מצוי בהליכי רישום במדינות נוספות בעולם, על קונסטרוקציה ימית ושיטות לבנייתה, אשר במהותו, מהווה טכנולוגיה חדשנית לבניית מבנים בים, המתבססת על אלמנטים צפים.

15. הון חוזר

15.1. ליום 31.12.2024 לחברה עודף בהון החוזר בסך של כ-724 מיליון ש"ח, לעומת עודף בהון החוזר בסך של כ-560 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023.

15.2. להלן תמצית ההון החוזר של החברה:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)		
ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
1,251,421	1,532,712	נכסים שוטפים
690,971	808,727	התחייבויות שוטפות
560,450	723,985	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

⁶⁰ למועד פרסום הדוח, חלק משטחי בית מעי"א רשומים עדיין על שם רשות הנמלים. בהתאם לתכנית סטטוטורית (מתאריות ומפורטות), קיימת אפשרות להרחיב בעתיד את הבנייה בשטחי בית מעי"א. יצוין כי החברה שוכרת שטחים נוספים בבית מעי"א (כ-1,000 מ"ר) מצדדים שלישיים, לתקופות שכירות שונות. עוד יצוין כי החברה ורספ"ן נחלקו לגבי מתווה האישור הנדרש לגבי הרכישות והוסכם כי לגבי רכישות עתידיות יתואם נוהל עבודה עם רספ"ן.

⁶¹ חלק מהקומות נמצאות בבעלות מלאה של החברה וחלקן בבעלות חלקית.

החברה מממנת את פעילותה, לרבות את פעילות ההשקעות והפיתוח, בעיקר מהכנסותיה על פי חוק רספ"ן והצווים שהוצאו מכוחו.

למועד פרסום הדוח, החברה אינה מקבלת מימון ממשלתי שוטף לשם מימון פעילותה (למעט מימון ממשלתי לפרויקט הארכת כביש הרצל באשדוד ופרויקט חיבורי נמל המפרץ בחיפה - לפרטים ראו סעיף 25 לדוח).

נכון ליום 31.12.2024 לחברה אין הלוואות מתאגידים בנקאיים. ביום 7.5.2018 הושלמה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') (הלוואה מהותית)⁶², אגרות חוב (סדרה ב') (הלוואה מהותית) ואגרות חוב (סדרה ג') של החברה⁶³; ביום 19.12.2019 הושלמה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה; ביום 25.10.2020 הושלמה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה; ביום 26.4.2021 הושלמה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה; לפרטים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 14 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, פרק ב' לדוח התקופתי, הכולל פרטים נוספים ביחס לכל סדרות אגרות החוב.

נכון ליום 31.12.2024, אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה הן אשראי בר דיווח⁶⁴. לפרטים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, פרק ב' לדוח התקופתי. בנוסף, בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך, כפי שעודכנה בחודש פברואר 2024, נכון למועד פרסום הדוח, כל אחת מסדרות האג"ח של החברה (סדרות א', ב' ו-ד') כוללת תניית הפרה צולבת מהותית Cross-Default כמשמעות המונח בעמדת הרשות כאמור. באגרות החוב לא נכללו אמות מידה פיננסיות. עם זאת, יצוין שהן כוללות מנגנוני התאמת ריבית במקרה של חריגת הון עצמי, במקרה שההון העצמי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) יפחת מ-4 מיליארד ₪, כאשר ליום 31.12.2024, ההון העצמי של החברה הינו כ-9.9 מיליארד ₪.

בנוסף, החברה התקשרה עם מספר תאגידים בנקאיים בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי נוספות, כך שנכון ליום 31.12.2024, לחברה סך של 550 מיליון ש"ח מסגרות אשראי בלתי מנוצלות, ואין מסגרות אשראי מנוצלות (למועד פרסום הדוח לחברה סך של 550 מיליון ש"ח מסגרות אשראי בלתי מנוצלות). יצוין כי בכל מסגרות האשראי קיימות עילות לפירעון מיידי, ובכלל כך קיימת עילת פירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הלוואה מעל סכום של כ-100 מיליון ש"ח או 250 מיליון ש"ח (Cross-Default).

⁶² לצרכי סעיף זה, הלוואה מהותית או מסגרת אשראי מהותית היא הלוואה או מסגרת אשראי שהיקפה או יתרונה בדוחות הכספיים של החברה מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות החברה, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי ליום 31.12.2024.

⁶³ ביום 31.12.2024, שילמה החברה את תשלום קרן אגרות החוב האחרון של אג"ח (סדרה ג') כך שהחל מאותו מועד, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה אינן קיימות עוד במחזור.

⁶⁴ לשלמות התמונה, יצוין בחודש פברואר 2025 השלימה החברה הצעת רכש חליפין אשר במסגרתה פחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') ועומד נכון למועד פרסום הדוח על 420,039,323 ש"ח ע.נ., אג"ח (סדרה א').

החברה מוגבלת בשעבוד המקרקעין הן בהתאם להוראות חוק רספ"ן (ראו סעיף 21.1 לדוח) והן בהתאם להוראות הסכמי המקרקעין של החברה עם המדינה (הקובעים שכל זכות שקיבלה החברה על פיהם, או כל חלק ממנה, אינה ניתנת להעברה, להמחאה או לשעבוד לאחר, ללא אישור המדינה מראש ובכתב). מעבר לכך, לא חלות מגבלות מיוחדות על החברה בקשר עם לקיחת אשראי, הכל בכפוף לחובתה הכללית כחברה ממשלתית בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות, שלא לפעול ולקחת על עצמה התחייבויות באופן שעלול להגביל את הממשלה בין בתפקידה השלטוני ובין במעמדה כבעלת המניות בחברה, אלא בכפוף לאישור הממשלה.

ערבויות

16.3

לפירוט אודות הערבויות שנתנה החברה ליום 31.12.2024, ראו בביאור 3.ג.25 לדוחות הכספיים השנתיים.

הנפקת אגרות חוב, דירוג אשראי והערכה לגיוס מקורות נוספים

16.4

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב, ראו סעיף 16.1 לדוח.

בימים 15.5.2024, 23.6.2024 ו-9.10.2024, אישרה חברת הדירוג מעלות S&P ("מעלות") את הדירוג 'ilAAA/ilA-1' לחברה בתחזית דירוג שלילית. ביום 5.12.2024, חברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") הותירה על כנו את הדירוג 'Aaa.il' באופן דירוג יציב, לחברה ולאגרות החוב שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביום 6.2.2025, מעלות קבעה דירוג 'ilAAA' לאגרות חוב בהיקף של עד 924 מיליון ₪ ע.ג. שתנפיק החברה באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ד'), כאשר תמורת ההנפקה תשמש למחזור חוב פיננסי כחלק מהצעת רכש חליפין, במסגרתה תציע החברה לרכוש אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור כנגד הנפקת אגרות חוב חדשות (קרי, אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כאמור). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.2.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-009325) שהפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 6.2.2025, מידרוג קבעה דירוג Aaa.il לאגרות חוב (סדרה ד') שתנפיק החברה בסך של עד 924 מיליון ש"ח ערך נקוב, במסגרת הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב סדרה א' - אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.2.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-009324) שהפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר תוצאות הצעת רכש חליפין חלקית שביצעה בחברה, אשר במסגרתה החליפה החברה 537,099,426.63 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ב-691,784,062 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, וזאת בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ד'), ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, פרק ב' לדוח התקופתי, ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים, וכן דיווחים מיידיים מיום 6 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009330), מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-010465), מיום 16 בפברואר 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-010895 ו-2025-01-010977).

בעתיד תשקול החברה, מעת לעת, את הצורך בגיוס מקורות נוספים (בנקאיים או חוץ בנקאיים) בהתאם לאסטרטגיה העסקית שתגובש מעת לעת, ובהתאם להחלטות הדירקטוריון וממשלת ישראל, לפי העניין.

הערכת החברה לגבי הצורך בגיוס מקורות נוספים הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והיא מבוססת, בין היתר, על תכניות הפיתוח של החברה. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי), בין היתר, בשל שינויים ועדכונים שיידרשו בתכניות הפיתוח של החברה והוצאות בלתי צפויות שתידרש החברה לשאת בהן.

17.

מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים.

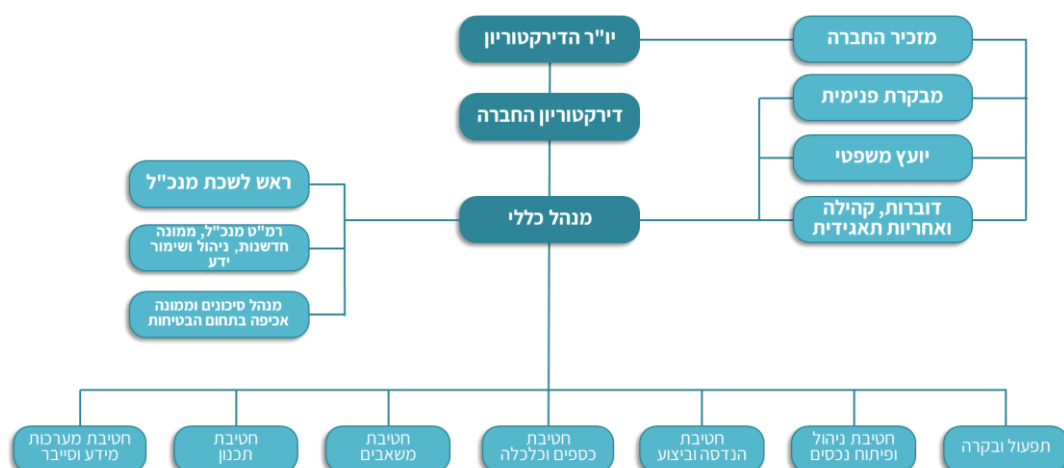
18.

הון אנושי

18.1.

מבנה ארגוני

להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה ושל חברות התעבורה הימית, למועד פרסום הדוח:



חברת תעבורה ימית חיפה



חברת תעבורה ימית אשדוד



מצבת העובדים

18.2.

18.2.1. למועד פרסום הדוח, מועסקים בחברה כ-145 עובדים, בחברת תעבורה ימית אשדוד כ-108 עובדים ובחברת תעבורה ימית חיפה כ-122 עובדים. להלן פילוח מצבת העובדים לפי המבנה הארגוני המתואר בתרשים בסעיף 18.1 לדוח:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
מצבת העובדים בחברה		
6	6	הנהלה ומטה
17	10	חטיבת ניהול ופיתוח נכסים
7	7	חטיבת תכנון
27	24	חטיבת הנדסה וביצוע
35	36	חטיבת כספים וכלכלה
14	11	חטיבת משאבים
7	7	לשכה משפטית
4	5	דירקטוריון החברה
3	2	מבקר פנימי
12	11	אגף מערכות מידע וסייבר
17	25	חטיבת תפעול ובקרה
149	144	סה"כ עובדים בחברה
מצבת העובדים בחברות התעבורה הימית		
105	108	סה"כ עובדים בתעבורה ימית אשדוד
122	121	סה"כ עובדים בתעבורה ימית חיפה
סה"כ עובדים בחברה ובחברות התעבורה הימית		
376	373	

18.3. במהלך השנים 2023-2024 ועד למועד פרסום הדוח לא חלו שינויים מהותיים במצבת כוח האדם בחברה ובחברות התעבורה הימית.

השקעות החברה בהדרכה

18.4.

החברה וחברות הבנות מבצעות הכשרות, הדרכות והשתלמויות לעובדיהן ולמנהליהן בהתאם לתפקידם ולצרכי החברה, במטרה להעלות את רמתם המקצועית של עובדיהן ומנהליהן בהתאם לתפקידם. במסגרת פעילות זו מבוצעים ימי עיון, סדנאות, הכשרות, הדרכות וקורסים, וכן ישנה השתתפות במימון תארים אקדמאיים. ההוצאות בגין ההכשרות הן בהיקף שאינו מהותי לחברה.

הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

18.5.

רקע - קליטת עובדי החברה לראשונה, במסגרת הרפורמה בנמלים

18.5.1.

בהתאם להוראות חוק רספ"ן, הצווים שהוצאו מכוחו והסכמים קיבוציים, חלק מעובדי רשות הנמלים עברו ביום התחילה להיות עובדי החברה. בחוק רספ"ן נקבע כי כל הזכויות ותנאי העבודה שהיו לעובד כדין ערב יום התחילה נשמרות לו במועד המעבר ואילך. קליטתם של העובדים והפיכתם לעובדי החברה הוסדרה גם במספר הסכמים קיבוציים מיוחדים מפברואר 2005 בין החברה לבין ההסתדרות, שהינה ארגון העובדים היציג בחברה. במסגרת הסכמים אלו נקבעה רציפות זכויות העובדים העוברים. עוד נקבע מיצוי סופי של כל התביעות בעניין סיום עבודתם של העובדים העוברים מרשות הנמלים לחברה. לפרטים אודות ההסכמים הקיבוציים, ראו סעיף 18.5.5 לדוח.

עובדים מאורגנים - קבועים וארעיים

18.5.2.

נכון למועד פרסום הדוח, 101 עובדים בחברה (מתוך 145 עובדי החברה), 101 עובדים בחברת תעבורה אשדוד (מתוך 108 עובדי חברת תעבורה אשדוד) ו-115 עובדים בחברת תעבורה חיפה (מתוך

122 עובדי חברת תעבורה חיפה) הם עובדים שהעסקתם מוסדרת בהסכמים קיבוציים. בהתאם להסכמים הקיבוציים בחברה ובחברות התעבורה הימית, העובדים נקלטים כעובדים ארעיים ולאחר ארבע שנים הם זכאים לקביעות (בכפוף לתנאים שנקבעו) ולתוספות שכר בהיקפים שאינם מהותיים לחברה. בסמוך למועד פרסום הדוח, מועסקים בחברה כ-75 עובדים קבועים וכ-26 עובדים ארעיים, בחברת תעבורה אשדוד, 87 עובדים קבועים ו-14 עובדים ארעיים ובחברת תעבורה חיפה, 94 עובדים קבועים ו-21 עובדים ארעיים. לעובדים הקבועים זכויות נוספות על הזכויות של העובדים הארעיים.

יום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
כ-173 מיליוני ש"ח	כ-163 מיליוני ש"ח	סה"כ עלות שכר שנתית ונלוות - עובדים המועסקים בחברה ובחברות התעבורה הימית על פי הסכמים קיבוציים (ארעיים וקבועים) (במונחי עלות מעביד) - במיליוני ש"ח
322 (מהם 116 עובדי חברת תעבורה חיפה ו-100 עובדי חברת תעבורה אשדוד)	333 (מהם 117 עובדי חברת תעבורה חיפה ו-103 עובדי חברת תעבורה אשדוד)	מספר עובדים המועסקים בחברה ובחברות התעבורה הימית בהסכם קיבוצי נכון ליום 31 בדצמבר בכל שנה.

עובדים בחוזים אישיים (ובכלל כך, עובדי ההנהלה הבכירה)

18.5.3.

במסגרת הסכמים קיבוצים שחלו ערב יום התחילה ברשות הנמלים והוחלו במסגרת הרפורמה על החברה, נקבע כי החברה רשאית להתקשר בחוזים אישיים עם עובדים בתפקידים בכירים ועם עובדים בעלי מומחיות מיוחדת המועסקים במסגרת פרויקטים. למועד פרסום הדוח, מועסקים בחברה כ-39 עובדים בחוזים אישיים.

בנוסף, למועד פרסום הדוח, בחברות התעבורה הימית מועסקים כ-13 עובדים בחוזים אישיים.

העובדים בחוזים אישיים בחברה ובחברות התעבורה הימית זכאים להפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה או שילוב ביניהם וכן להפרשות לביטוח מפני אבדן כושר עבודה ולקרן השתלמות. הפרשות החברה או חברות התעבורה הימית, לפי העניין, לפיצויים יבואו במקום תשלום פיצויי פיטורים. בחלק מחוזי העבודה האישיים נקבע כי העובד זכאי במקרה של פיטורין להודעה מוקדמת של שלושה חודשים ובתנאי שכיהן שנה בתפקיד, ובמקרה של התפטרות יהיה חייב ליתן לחברה המעסיקה אותו הודעה מוקדמת של שלושה חודשים במידה שכיהן בתפקידו מעל לשנה. כמו-כן נקבעו בחוזים האישיים הוראות בדבר זכאותם למספר ימי חופשה, ימי מחלה וימי הבראה וכן בנוגע למגבלות על צבירתם, כאשר ימי מחלה צבורים אינם ניתנים לפדיון. עוד נקבעו הוראות בדבר החזר הוצאות שונות, ביניהן הוצאות רכב וקצובת ביגוד. בנוסף, העובדים בחוזים אישיים מתחייבים לשמור על סודיות, וכן מתחייבים כי במשך שנה אחת מתום העסקתם בחברה הם לא יעסקו בעיסוק או יתנו שירות העלולים להעמידם ביחסי תחרות עם החברה או בניגוד אינטרסים עמה, ללא הסכמת החברה. בנוסף, על חלק מהעובדים המועסקים בחוזה אישי, חלה קצובת כהונה של 5 עד 7 שנים, ובחלק מהמקרים ישנה אפשרות להארכת הכהונה, בכפוף לאישור הדירקטוריון ו/או רשות החברות.

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	במיליוני ש"ח	פקידים בכירים בחוזה אישי
20.2	20.7	סך עלות שכר שנתית ונלוות לתקופה	
32	26	מספר העובדים	
6.6	4.5	עלות שכר שנתית ונלוות	עובדים שאינם בכירים, בחוזה אישי
25	13	מספר העובדים	

18.5.4 עובדי חברות כוח אדם וקבלני שירותים

החברה משתמשת בשירותי מיקור חוץ של קבלני שירותים בתחומי אבטחה, ניקיון ומחשוב (למועד פרסום הדוח, כ-67 עובדים). בהסכמים בין החברה לבין החברות הקבלניות המציבות את עובדיהן למתן שירותים לחברה, נכללת התחייבות של קבלני השירותים לעמוד בחוקי העבודה בכל הקשור להעסקת עובדיהם וכן הצהרה כי הקבלן הינו המעסיק הבלעדי של כל עובדיו, והאחראי הבלעדי לכל תביעה של עובד בגין כל הפרה של איזה מחוקי העבודה או ההסכמים החלים על העובד במידה שיהיו. היקף השימוש בשירותי מיקור חוץ בתחומים הנ"ל של חברות התעבורה הימית, אינו מהותי.

18.5.5 הסכמים קיבוציים

הסכם העבודה 2005 - במסגרת הסכם קיבוצי מיוחד מיום 24 בפברואר 2005 בין החברה לבין ההסתדרות (להלן: "**הסכם המעבר**"), נקבעו תנאים וזכויות של העובדים בחברה שאינם עובדים בחוזים אישיים, הן ביחס לעובדים עוברים מרשות הנמלים והן ביחס לעובדים שיתקבלו לעבודה בחברה לאחר יום המעבר. בהסכם נקבע, בין היתר, כי תקופת הארעיות של עובדים שנקלטו לעבודה לאחר יום המעבר תהא בת ארבע שנים.

הסכם הסדרת שמירת זכויות העובדים העוברים מרשות הנמלים לחברה - במסגרת הסכם המעבר, נקבעו תנאים המסדירים את מעבר העובדים מרשות הנמלים לחברה. בין היתר נקבע כי העובדים שעוברים מרשות הנמלים לחברה יהיו זכאים לשמירת מלוא זכויותיהם ותנאי עבודתם, ובכלל זה רציפות זכויות, פנסיה, ביטחון תעסוקתי לעובדים וכיו"ב. בהתאם לכך, יראו את הוותק בעבודה של העובדים שעברו לחברה ככולל גם את שנות עבודתם ברשות הנמלים, וכך גם כל מכסות ימי החופשה וימי המחלה העומדות לזכותם ימשיכו לעמוד לזכותם. בנוסף, נקבעו מענקים חד פעמיים בגין המעבר לחברה, אשר ניתנו בשנת 2005 ובשנת 2010, וכן תוספות שכר בהתאם לאבני דרך ובשיעורים שונים שנקבעו בהסכם המעבר.

הסכם פנסיה קיבוצי - בהסכם פנסיה קיבוצי מיוחד מיום 24 בפברואר 2005 בין החברה לבין ההסתדרות, נקבעו תנאים המסדירים את תשלומי הפנסיה לעובדים שהיו עובדי רשות הנמלים ועברו לעבוד בחברה או באחת מחברות הנמל ולגמלאי רשות הנמלים שהיו זכאים לפנסיה תקציבית. לפרטים נוספים ראו סעיף 21.8 לדוח.

הסכם 2011 - ביום 30 במרץ 2011 נחתם בין החברה לבין ההסתדרות הסכם קיבוצי מיוחד אשר קבע תוספות שכר והטבות לעובדים בשיעורים שונים לסקטורים שונים בהתאם למפורט בהסכם, הגדלת הפרשות לביטוח פנסיוני וגמל ופיצוי בגין שחיקה לגמלאים. במסגרת הסכם 2011 בוטל סכסוך עבודה שהיה תלוי ועומד מאוקטובר 2010.

הסכם 2017 - באפריל 2017 (בעקבות סכסוכי עבודה, כאמור בסעיף 18.5.7 לדוח) נחתם הסכם קיבוצי מיוחד עם ההסתדרות (להלן: "**הסכם 2017**"), שבמסגרתו הצדדים הצטרפו להסכם מסגרת

של המגזר הציבורי שנחתם בשנת 2016, שהעניק תוספות שכר ומענקים חד פעמיים. יצוין כי בחודש יולי 2023 נחתם הסכם מסגרת נוסף במגזר הציבורי, אשר דירקטוריון החברה אישר לשלם מכוחו מענק ע"ס 3,000 ש"ח נטו כמקדמה לכל עובד העומד בקריטריונים המפורטים בהסכם בכפוף להסכמת וועד עובדי החברה לניהול משא ומתן בנוגע ליתר סעיפי הסכם המסגרת הרלוונטיים אשר עודנו מתקיים מול הוועד ונציגי ההסתדרות.

הסכם 2021 - ביום 11 בנובמבר 2021 נחתם הסכם קיבוצי בין החברה לבין ההסתדרות וועד עובדי החברה, אשר הסדיר את תנאי השכר, תנאי ההעסקה וסדרי העבודה ("**הסכם קיבוצי 2021**"). ההסכם חל על כלל עובדי החברה המועסקים בהסכמים קיבוציים למעט עובד המושאל לחברת תעבורה ימית וכן עובדים המועסקים במסוף הכימיקלים הצפוני. במסגרת הסכם קיבוצי 2021, אשר תוקפו הינו עד ליום 31 בדצמבר 2025, נכללה, בין היתר, הסכמה לשקט תעשייתי בהתאם להוראות ההסכם כאמור וכן תוספות שכר לעובדי החברה ומנגנון תמרוץ בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

ביום 27.8.2019 נחתמו הסכמים קיבוציים בין החברה, חברת נמל חיפה וההסתדרות (להלן: "**הסכם קיבוצי חיפה**"), אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי אגף מחלקת הים של חברת נמל חיפה, כ-110 עובדים (להלן: "**עובדי חנ"ח העוברים**") (הסכם אחד עם הנתבים והסכם נוסף עם יתר העובדים), לחברה או לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה. ביום 3.11.2020 מחלקת הים של חנ"ח, לרבות עובדי חנ"ח העוברים, עברו לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי מחלקת הים לכלל האוניות הנכנסות לנמל חיפה.

ביום 9.12.2019 נחתמו הסכמים קיבוציים בין החברה, חברת נמל אשדוד וההסתדרות (להלן: "**הסכם קיבוצי אשדוד**"), אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי מחלקת הים של חברת נמל אשדוד, כ-100 עובדים (להלן: "**עובדי חנ"א העוברים**") (הסכם אחד עם הנתבים וקציני גוררות והסכם נוסף עם יתר העובדים), לחברה או לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה. ביום 1.1.2021 מחלקת הים של חנ"א, לרבות עובדי חנ"א העוברים, עברו לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי מחלקת הים לכלל האוניות הנכנסות לנמל אשדוד. יצוין כי במסגרת הסכם קיבוצי חיפה והסכם קיבוצי אשדוד נקבעו, בין היתר, הוראות בדבר שימור תנאי העובדים העוברים ערב המעבר, הסדרי פנסיה, רווחה ותשלומים שונים לעובדים. בנוסף, הוענקה לחלק מהעובדים הגנה מסוימת מפני פיטורים בנסיבות אשר מנויות בהסכמים האמורים.

ביום 1 בינואר 2022, חברות התעבורה הימית החלו בפעילות מתן שירותי תעבורה ימית והחל ממועד זה, עובדי חנ"ח העוברים החלו להיות מועסקים על ידי חברת תעבורה חיפה ועובדי חנ"א העוברים החלו להיות מועסקים על ידי חברת תעבורה אשדוד.

ביום 11.8.2021 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה, חברת נמל חיפה וההסתדרות (כפי שעודכן בתוספת מיום 7.2.2022) להעברת 8 עובדי מסוף הכימיקלים הצפוני בנמל חיפה ("**המסוף**") מחברת נמל חיפה לחברה, בו נקבע כי מועד המעבר הינו 1.3.2022, כי תנאי עבודתם ושכרם יישמרו כפי שהיו בחברת נמל חיפה וכי בנסיבות מסוימות של פרישת עובדים, תוכל חנ"ח להעביר לחברה עד 3 עובדים נוספים (בפועל הועברו לחברה 3 עובדים נוספים כאמור), כאשר שכרם של העובדים החדשים לא יעלה על שכרם של העובדים הפורשים. עוד נקבע כי חלק מהעובדים העוברים יהיו

זכאים למענק הפרטה ככל שיעבדו במועד תשלום המענק, כאשר התשלום יבוצע על ידי חברת נמל חיפה באמצעות החברה⁶⁵.

הסכם קיבוצי מיוחד עם עובדי תצפית ים אשדוד - ביום 1.1.2021 מחלקת הים של חני"א הועברה לחברה, ובכלל זה עובדי תצפית ים אשדוד. כחלק מהליך קליטת עובדי תצפית ים אשדוד בחברה, אישרה החברה בחודש פברואר 2021 את ההסכם הקיבוצי המיוחד מיום 31.12.2020 בין חברת נמל אשדוד לבין ההסתדרות - ארגון עובדי התחבורה וועד עובדי תצפית ים. במסגרת ההסכם כאמור, נקבעו, בין היתר, תנאים המסדירים את המשמרות של עובדי תצפית ים, עדכון דרגות ושיתוף פעולה בשינויים וחידושים טכנולוגיים, לרבות שדרוג והחלפת מערכות תצפית הים, וכן הכנסת והפעלת מערכות לצורך ניהול התור התפעולי של האניות בכניסה וביציאה מהמרחב הנמלי. כאמור, עובדי תצפית ים אשדוד, הנמנים על עובדי חני"א העוברים, מועסקים החל מיום 1 בינואר 2022 על ידי חברת תעבורה אשדוד.

הסכם קיבוצי מיוחד עם עובדי תצפית ים חיפה - בשל המעבר מנמל חיפה הועברו מטלות מרכז התכנון והבקרה של החברה לחברת התעבורה הימית חיפה, ובמסגרת זו יתנו עובדי תצפית הים גיבוי למרכז התכנון והבקרה ויבצעו את המטלות הנדרשות (בנוסף ליתר תפקידיהם). לפיכך, בחודש מרץ 2023 התקשרה חברת תעבורה ימית חיפה בהסכם קיבוצי מיוחד עם ההסתדרות - איגוד עובדי התחבורה ועד עובדי עגינה תצפית. במסגרת ההסכם כאמור, נקבעו בין היתר, תנאים המסדירים את תנאי המשמרות של עובדי תצפית ים, העסקה, התקנים והשכר של עובדי התצפית.

הסכם מסגרת 2025 ביחס לחברה - ביום 23 בפברואר 2025, נחתם בין החברה לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה הסכם קיבוצי מיוחד, אשר תואם את הסכם המסגרת שנחתם בין מדינת ישראל לבין הסתדרות העובדים החדשה בחודש יולי 2023 שקבע תוספות שכר לעובדים במגזר הציבורי ("**הסכם המסגרת המשקי**") ומותאם לצרכי החברה ("**הסכם 2025**").

הסכם 2025 אשר חל על כלל עובדי החברה המועסקים בהסכם קיבוצי, מגדיר תנאי העסקה, סדרי עבודה ותוספות שכר.

במסגרת הסכם 2025, נקבעו תפקידים ספציפיים שיועסקו בחוזים אישיים; הוגדרו מספר תפקידים שיועברו מהעסקה בחוזה אישי להסכם קיבוצי; והוגדר מנגנון "מודל העסקה מיוחד" למספר תפקידים בחברה שיאפשר העסקת עד 12 עובדים בהסכם קיבוצי בטווחי שכר של חוזים אישיים עם מנגנון סיום העסקה שונה מיתר עובדי ההסכם הקיבוצי.

במסגרת הסכם 2025, שתוקפו הינו החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2027, נכללה, בין היתר, הסכמה לשקט תעשייתי בהתאם להוראות ההסכם, דהיינו עד סוף שנת 2027 יחול מיצוי מוחלט של טענות כלכליות והתחייבות לא לנקוט צעדים ארגוניים.

הסכם מסגרת 2025 ביחס לחברת תעבורה ימית אשדוד - ביום 12 בינואר 2025, נחתם בין חברת תעבורה ימית אשדוד (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) לבין ההסתדרות, הסכם קיבוצי מיוחד

⁶⁵ לשלמות התמונה, יצוין כי לאחר חתימת ההסכם הקיבוצי להעברת עובדי המסוף לחברה, נחתם בין החברה לבין חברת נמל חיפה הסכם אשר הסדיר את העברת ניהול המסוף מחני"א לחברה ביום 1.3.2022, ואת האופן והתנאים שבהם חני"א תעמיד במסוף שירותי שמירה ואבטחה, החל מיום 1.3.2022 ועד ליום 31.10.2027, עם אפשרות של כל צד לסיים את ההתקשרות בהודעה של 12 חודשים מראש. לפרטים נוספים אודות שני ההסכמים הנ"ל, ראו סעיף 10 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

להחלת הסכם המסגרת המשקי על חברת תעבורה ימית אשדוד ("הסכם 2025 ביחס לתי"מ אשדוד").

הסכם 2025 ביחס לתי"מ אשדוד אשר חל על כלל עובדי תעבורה ימית אשדוד המועסקים בהסכם קיבוצי, מגדיר תנאי העסקה, סדרי עבודה ותוספות שכר.

במסגרת הסכם 2025 ביחס לתי"מ אשדוד, שתוקפו הינו החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.3.2028, נכללה, בין היתר, הסכמה לשקט תעשייתי בהתאם להוראות ההסכם, דהיינו עד סוף מרץ 2028 יחול מיצוי מוחלט של טענות כלכליות והתחייבות לא לנקוט צעדים ארגוניים.

הסכם מסגרת 2025 ביחס לחברת תעבורה ימית חיפה - ביום 3 במרץ 2025, נחתם בין חברת תעבורה ימית חיפה (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) לבין ההסתדרות, הסכם קיבוצי מיוחד להחלת הסכם המסגרת המשקי על חברת תעבורה ימית חיפה ("הסכם 2025 ביחס לתי"מ חיפה").

הסכם 2025 ביחס לתי"מ חיפה אשר חל על כלל עובדי תעבורה ימית חיפה המועסקים בהסכם קיבוצי, מגדיר תנאי העסקה, סדרי עבודה ותוספות שכר.

במסגרת הסכם 2025 ביחס לתי"מ חיפה, שתוקפו הינו החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2027, נכללה, בין היתר, הסכמה לשקט תעשייתי בהתאם להוראות ההסכם, דהיינו עד סוף דצמבר 2027 יחול מיצוי מוחלט של טענות כלכליות והתחייבות לא לנקוט צעדים ארגוניים.

יצוין כי הסכם 2025 ביחס לתי"מ חיפה, טרם אושר ע"י הממונה על השכר במשרד האוצר, ולפיכך נכון למועד פרסום דוח זה טרם נכנס לתוקפו.

תוספות השכר וההסדרים הקבועים בהסכם 2025, יחד עם הסכם 2025 ביחס לתי"מ חיפה (בכפוף לאישורו ע"י הממונה על השכר במשרד האוצר) והסכם 2025 ביחס לתי"מ אשדוד, אינם משפיעים באופן מהותי על החברה.

18.5.6. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עבודה

עובדים מאורגנים - בהסכמים הקיבוציים קיימות הוראות שונות המסדירות את האפשרות לפטר עובדים וזאת תוך התייחסות נפרדת לסקטורים שונים. כמו כן, בהסכמים הקיבוציים קיימים מנגנונים מגוונים ליישוב סכסוכים שונים במסגרת יחסי העבודה, לרבות בקשר עם פיטורי עובד בהסכמי עבודה קיבוציים, ובכלל זה, מנגנוני בוררות, יישוב סכסוכים באמצעות ועדה פריטטית, וכיו"ב.

עובדים בחוזים אישיים - סיום יחסי העבודה ייעשה בהתאם לדין הכללי. ככלל, לעובדים בחוזים אישיים ניתנת הודעה מוקדמת של עד שלושה חודשים או על פי דין.

לפרטים אודות **הסדרי הפנסיה**, ראו סעיף 12 לדוח.

18.5.7. סכסוכי עבודה, שביתות ועיצומים

בשנים 2015 ו-2017 התקבלו בחברה הודעות על סכסוכי עבודה על פי חוק ליישוב סכסוכי עבודה, התשי"ז-1957 (להלן: "**חוק ליישוב סכסוכי עבודה**"), בין היתר לאור כוונת החברה (שיושמה במאי 2018) להנפיק אג"ח בהיקפים גדולים, ודרישת נציגות העובדים לניהול משא ומתן בעניין השלכות מהלך זה על העובדים. בעקבות זאת, נחתם הסכם באפריל 2017, שבין היתר יהווה מיצוי מלא ומוחלט של כל תביעות ודרישות ההסתדרות בקשר להשלכות גיוס החוב שתבצע החברה (ואכן

ביצעה בחודש מאי 2018) באמצעות אג"ח ציבורי, ככל שיהיו כאלו, על עובדי החברה. עוד נקבע כי גם במהלך המעבר והקליטה של עובדי מחלקות הים, יישמר השקט התעשייתי וההסכם יהווה מיצוי תביעות בנוגע למעבר וקליטה כאמור.

בנוסף, בדצמבר 2017 ובינואר 2018 התקבלו בחברה הודעות על סכסוך עבודה על פי חוק ליישוב סכסוכי עבודה, בין היתר בדרישת נציגות העובדים לנהל משא ומתן לחתימה על הסכם קיבוצי חדש להסדרת תנאי עבודתם של העובדים. לפרטים בדבר ההסכמים הקיבוציים שנחתמו בשנים האחרונות, ראו סעיף 18.5.5 לדוח.

יצוין, כי באפריל 2017 העביר מנהל רשות החברות הממשלתיות מכתב הבהרה ליו"ר ההסתדרות, בקשר להנפקת אגרות חוב לציבור והובהר בו כי אין בהנפקת אגרות חוב שינוי בבעלות על החברה, שינוי במבנה החברה, הפרטת החברה או חלק ממנה, הפרדה או תאגוד של חלק מהחברה או הסכמה לאחד מאלה בעתיד. עוד הודגש כי הנפקת אגרות חוב לא נעשית מתוך כוונה להמיר את אגרות החוב למניות; וכי אין בהליך ההנפקה כשלעצמו או במסמכי ההנפקה כדי לשנות את הסכמי העבודה, תנאי העבודה והתנאים הסוציאליים של העובדים.

עוד יצוין, כי במסגרת הסכם קיבוצי חיפה והסכם קיבוצי אשדוד, נכללה, בין היתר, הסכמה של הצדדים לשקט תעשייתי בהתאם להוראות ההסכמים כאמור. יצוין כי חברת תעבורה אשדוד הצטרפה להסכם קיבוצי אשדוד באופן שהחל מיום 1.1.2022, חברת תעבורה אשדוד הפכה להיות צד ישיר להסכם קיבוצי אשדוד והיא קיבלה על עצמה את כל החובות והזכויות, הכל כקבוע בהסכם קיבוצי אשדוד, וחברת תעבורה חיפה הצטרפה להסכם קיבוצי חיפה, באופן שהחל מיום 1.1.2022, חברת תעבורה חיפה הפכה להיות צד ישיר להסכם קיבוצי חיפה והיא קיבלה על עצמה את כל החובות והזכויות, הכל כקבוע בהסכם קיבוצי חיפה.

18.5.8. גמול מצוינות לעובדים על פי חוזי עבודה אישיים ותגמול ותמרוץ לעובדים בכירים

התגמולים המפורטים בסעיף 18.5 זה הינם בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות ואישור של רשות החברות הממשלתיות (כאשר בהתייחס לנושאי משרה, הם כפופים גם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה כמפורט בסעיף 18.5.13 לדוח), וכאלה עשויים להשתנות מעת לעת.

18.5.9. תגמול ותימרוץ לעובדים בכירים⁶⁶ - בהתאם לחוזר של רשות החברות הממשלתיות ממרץ 2014

וכפי שעודכן בפברואר 2022 ובפברואר 2023, בדבר עקרונות למודל תגמול ותמרוץ עובדים בכירים בחברות ממשלתיות, החל משנת 2022 ואילך, המענק השנתי מבוסס ביצועים, וניתן על בסיס מודל מורחב של מדידה משולבת של עמידה ביעדי החברה וביעדים האישיים, כאשר, ככל הניתן, היעדים הינם אובייקטיביים ופשוטים לחישוב, מאתגרים אך ברי השגה. במסגרת החוזר נקבע כי מודל התגמול, היעדים והמדדים יאושרו על-ידי דירקטוריון החברה⁶⁷, וכן הדירקטוריון יהיה אחראי על ביצוע בקרה לעמידת החברה ביעדים שנקבעו במודל במהלך השנה, מדי תקופה כפי שתיקבע.

⁶⁶ עובדים בכירים לפי החוזר הם אלו המוגדרים כפקידים בכירים על פי חוק החברות הממשלתיות, המועסקים בחוזים אישיים ואשר שכרם נגזר משכר מנכ"ל. לגבי עובדים בכירים אלו, חלה מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה אשר לפרטים אודותיה, ראו סעיף 18.5.13 לדוח זה.

⁶⁷ דירקטוריון החברה אימץ את החוזר המעודכן של רשות החברות הממשלתיות מחודש פברואר 2023 אשר הוראותיו עודכנו במסמך מדיניות התגמול העדכנית לנושאי משרה של החברה כמפורט בסעיף 1.18.5.13 לדוח.

עוד נקבע בחוזר כי תקרת המענק השנתי של החברה לא תעלה על 3.6 משכורות פנסיוניות, וכן כי הנהלת החברה רשאית להגדיר לעובדים שייבחרו על ידה יעדים מאתגרים אשר השגתם תזכה את העובדים הרלוונטיים בניקוד נוסף בכפוף לכך שהציון הסופי הכולל של העובד לא יעלה על 110.

בנוסף, המנכ"ל רשאי לאשר, בתום שנת הפעילות עברה ניתן התגמול, תוספת לציון הסופי של העובד בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן:

- א. התוספת תוענק לעד 75% מהעובדים הזכאים.
 - ב. תוספת הניקוד לציון הסופי לעובד לא תעלה על 10 נקודות לעד 25% מהעובדים הזכאים ולא תעלה על 5 נקודות לעד 50% מהעובדים הזכאים הנוותרים.
 - ג. מידת השונות הכוללת בין ציוני העובדים הזכאים לא תקטן כתוצאה מאישור התוספת.
 - ד. כל תוספת לעובד תלווה בנימוק בכתב בהתאם לאחד מהקריטריונים הבאים: הצטיינות, התבססות על הערכת מנהל, צרכי שימור, קבלת תוספת עבודה במהלך השנה עברה ניתן התגמול, איזון בין עובדי רוחב לעובדי ליבה.
 - ה. כל התוספות המפורטות לעיל והנימוקים לאישורן יובאו לאישור דירקטוריון החברה.
- תגמול כאמור ישולם, בין היתר, לאחר ובכפוף לאישור רשות החברות הממשלתיות לתשלום המענק בפועל. אין באמור כדי לגרוע מתפקידי ומסמכויות ועדת התגמול של החברה בהתאם לחוק החברות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 18.5.13 לדוח.
- יצוין כי במסגרת עדכון לחוזר מפברואר 2023, נקבע כי החוזר יחול רק על חברות שעומדות במספר הוראות שנקבעו בו, ובכלל כך ביחס לתכנית יעדים פיננסיים ולהגבלת תקופת כהונה של פקידים בכירים בחברה⁶⁸.

גמול מצוינות לעובדים על פי חוזי עבודה אישיים (שאינם עובדים בכירים) - בהתאם לאישור שקיבלה החברה מרשות החברות הממשלתיות, מסלול התגמול שנבחר על ידי הנהלת החברה לעובדים אלו הינו מודל תגמול בסיסי שלפיו התגמול יינתן על בסיס עמידה ביעדי החברה.

18.5.10. משכורת 13, בונס ו"מענק יובל"

ביחס לעובדים בחברה ובחברות התעבורה הימית, שאינם מועסקים באמצעות חוזים אישיים וחלים לגביהם ההסכמים הקיבוציים, החל מיום קבלת הקביעות, משולמת משכורת 13 וכן "מענק יובל" - מענק לעובדים בעלי וותק (לצרכי שכר) של 25 שנים ומעלה, אשר משולם בגין כל שנה לאחר הוותק כאמור. בנוסף, במסגרת הסכם קיבוצי 2021, הוסכם על תחילת מנגנון תגמול תלוי ביצועים אשר במסגרתו נקבע כי גובה התגמול יהיה רבע מהמשכורת הממוצעת של עובדי החברה.

18.5.11. הלוואות לעובדים

לחברה ולחברות הבת קופות לחסכון ולעזרה הדדית של העובדים, המיועדות למתן הלוואות מוזלות לעובדים, כאשר גם העובדים מפרישים כספים לקופה זו. כספי הקופות מנוהלים בחשבון בנק נפרד

⁶⁸ יצוין כי בחברה מכהנים מס' פקידים בכירים אשר מאחר וכחונתם אינה קצובה והם היו מתחת לגיל 55 במועד בו פורסמה החלטת רשות החברות בנושא, הם אינם זכאים לקבלת מענק שנתי. החברה העבירה לרשות החברות בקשה להכיר בפקידים אלו ככאלה שזכאים למענק שנתי, ונכון למועד זה רשות החברות נענתה בחיוב ביחס לאחד מהם.

של החברה ושל חברות התעבורה הימית, בנאמנות כל אחת עבור עובדיה. נכון למועד פרסום הדוח, היקף ההלוואות שניתן לעובדים אינו מהותי.

18.5.12.

הוראות נוספות הנוגעות לתנאי העסקת עובדים החלות על החברה כחברה ממשלתית

בהיותה חברה ממשלתית, כפופה החברה להוראות חוק החברות הממשלתיות ולתקנות שהוצאו מכוחו וכן להנחיות רשות החברות ולהחלטות הממשלה, בין היתר, גם בנושא כוח אדם. תנאי העסקת העובדים בחברה, ובכלל זה השכר, התנאים הסוציאליים, ההטבות והמענקים, כפופים לאישור רשות החברות הממשלתיות ולכללים שנקבעו על ידה, מכוח הוראות חוק החברות הממשלתיות, ולאישור הממונה על השכר והסכמי עבודה במשרד האוצר (להלן: "**הממונה על השכר במשרד האוצר**") מכוח סעיף 29 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985 (להלן: "**חוק יסודות התקציב**"). על פי סעיף 29 לחוק יסודות התקציב, חברה ממשלתית לא תאשר שינויים בשכר, בתנאי הפרישה או הגמלאות, או תאשר הטבות כספיות אחרות הקשורות לעבודה, ולא תנהיג שינויים או הטבות כאמור, אלא בהתאם למה שהוסכם או הונהג לגבי כלל עובדי המדינה, או לאחר שנתקבל אישור משר האוצר (אשר האציל סמכות זו לממונה על השכר במשרד האוצר).

יובהר כי החברה חשופה לביקורת של הממונה על השכר במשרד האוצר בכל הנוגע לתנאי השכר, ומשכך חשופה לתהליכים בעניין חריגות שכר לכאורה בעתיד.

בנוסף, בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות מספטמבר 2017, נקבע כי על דירקטוריון החברה לקבוע מדיניות שכר, כוח אדם ויחסי עבודה בהלימה לאסטרטגיה של החברה, וכן כי על הדירקטוריון לבצע אחת לשנה דיון בנושא יישום המדיניות כאמור. כמו כן, בהתאם לחוזר, מוצע כי דירקטוריון החברה יקבע בנוהל את הכללים ותהליכי העבודה, אשר יגדירו את אופן מעורבותו של הדירקטוריון בתחום השכר, כ"א ויחסי העבודה. מדיניות התגמול העדכנית לנושאי משרה שאושרה בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה (ראו סעיף 18.5.13 לדוח) יישמה, בין היתר, את ההנחיות של רשות החברות הממשלתיות לפי חוזר זה.

הוראות לעניין העסקת קרובי משפחה - לכללים ונהלים בדבר העסקתם של קרובי משפחה של עובדים המועסקים בחברות ממשלתיות, ראו נספח ב' המצורף לדוח.

ייצוג הולם למגזרים - להוראות בדבר ייצוג הולם למגזרים שונים בקרב עובדי חברה ממשלתית ראו נספח ב' המצורף לדוח.

הוראות לעניין בחירת פקידים בכירים - לתקנות בדבר מינוי פקידים בכירים בחברות ממשלתיות ראו נספח ב' המצורף לדוח.

הוראות לעניין חקיקת שעת חירום - לסוגיות הקשורות בהפעלת החברה בשעת חירום ובמחויבות החברה לשמירה על הרציפות התפקודית של הפעילות הנמלית בשעת חירום, ראו סעיף 20.19 לדוח.

18.5.13.

מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה

בהתאם לנדרש בחוק החברות כמו גם בהתאם להנחיות וחוזרי רשות החברות הממשלתיות, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 14.9.2023 וביום 28.9.2023, בהתאמה, מדיניות תגמול עדכנית לנושאי משרה בחברה, אשר אינה טעונה אישור האסיפה הכללית לאור תקנה 2 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013. מדיניות התגמול הנ"ל בתוקף עד חודש ספטמבר 2026. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2023

(אסמכתא: 2023-01-090433) ודוח מתקן מיום 9 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-093220), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הנוסחה שמשמשת לחישוב מענקים הינה כמפורט בסעיף 18.5.9 לדוח, בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. הנוסחה לזכאות נושאי משרה למענק כאמור, בהתאם להנחיות רשות החברות בנושא זה, משקללת את עמידת החברה בתנאי הסף שקבעה רשות החברות, תוך התחשבות, בכפוף למגבלות הקבועות בהנחיות כאמור, בהערכה אישית של נושא המשרה ותרומו האישית לחברה ולהשגת יעדיה.

מדיניות התגמול של החברה מכפיפה את המענקים של נושאי המשרה כאמור, לעמידה ביעדים אישיים מדידים ברורים שנקבעו מראש, תוך התחשבות ביעדיה העסקיים של החברה ובאבני הדרך להשגתם, והכל בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

מדיניות התגמול תוחמת את היקפי המענקים להם זכאים נושאי המשרה בתקורות הקבועות בהנחיות רשות החברות, ביחס לסיווג החברה ומצבה הפיננסי.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.

כללי

19.1.

פעילות הפיתוח שמבצעת החברה, פעילות החברה במעגנת שביט בנמל חיפה, הפעלת כלי שיט במסגרת פעילות חברות התעבורה הימית העוסקות במתן שירותי התעבורה הימית וכן פעילות החברה במסוף הכימיקלים בנמל חיפה, הינן בעלות פוטנציאל פגיעה בסביבה, כמפורט להלן. החברה פועלת לעמידה בהוראות הדין הסביבתיים למניעת וצמצום, במידת האפשר, של התממשות הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה.

בנוסף, חלק מהגורמים שלהם העמידה החברה מקרקעין מקיימים בהם פעילויות בעלות פוטנציאל לפגיעה בסביבה. למרות שהחברה אינה מחזיקה במקרקעין המועמדים לגורמים אלה ואינה מפעילה את הפעילויות בהם, היא חשופה לדרישות וטענות ואף עלולה להימצא אחראית לסיכונים סביבתיים שייווצרו כתוצאה מפעילותם של גורמים אלו. לאור האמור, יתוארו להלן גם פגיעות פוטנציאליות לסביבה שעלולות לנבוע מפעילותם של הגורמים להם העמידה החברה מקרקעין. על מנת לצמצם חשיפה זו, הסכמים של החברה עם בעלי הרשאה במקרקעין ו/או עם קבלנים ו/או גופי תשתית המבצעים עבודות במקרקעי החברה, וכן כתבי ההסמכה שהוענקו לתאגידים מורשים, כוללים הוראות שלפיהן, בין היתר, הגורם המשתמש במקרקעין מחויב לעמוד בהוראות כל דין לרבות דיני הגנת הסביבה ולרבות החזקת היתרים ורישיונות ועמידה בתנאיהם; מחויב לתיקון כל נזק שנגרם עקב מפגע שנגרם עקב מעשה או מחדל שלו או מי מטעמו; מחויב לנקוט בכל הצעדים הדרושים ולהיות מצויד בכל הציוד המתאים על מנת למנוע, לצמצם ולטפל בכל אירוע של זיהום קרקע, אוויר או מים באתרו או בסביבתו; ומחויב לפנות כל פסולת מסוכנת או זיהום המיוצר או המצוי באתר. החברה פועלת מול בעלי ההרשאה על מנת למפות ולהעריך את הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותם ולהורות לבעלי ההרשאה לצמצם ולמנוע אותם ככל האפשר.

להפרשות בקשר עם סיכונים סביבתיים של החברה, ראו ביאור 16.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

זיהום מי ים

19.2.1.

פעילויות שונות בשטחי החברה עלולות לגרום לזיהום מי ים, ובכלל כך זיהום ים העלול להיגרם על ידי כלי שיט, מסוף המשנע דלקים או כימיקלים וכן תקלות ביבשה שבהן החומר דולף ובסופו של דבר מגיע לים, גם באמצעות מערכות הניקוז העירוניות ונחל הקישון בחיפה. ככלל, החברה פועלת (באמצעות קבלן) לתת מענה ראשוני לזיהום שמתרחש ולערוך בדיקה ביחס למקור הזיהום. עם היוודע מקור הזיהום פועלת החברה לדרוש החזר הוצאות מהמזהם, במקרה בו מקורו של הזיהום אותר. בהקשר זה יצוין כי זיהום נרחב בבריכת הנמל (כגון זיהום מי ים בשמן מאניות או מסופים) עלול להגביל את האפשרות של כניסה ויציאה של אניות ולמנוע פעילות תקינה של הנמל ואף לגרום להפסקה מלאה של פעילות כלי השיט בנמל. יחד עם זאת, להערכת החברה ועל פי ניסיון העבר, תרחיש זה הינו בעל סבירות נמוכה להשפעה מהותית, עקב קיומו של מערך תגובה מתאים לטיפול באירועי זיהום ים ובשל שיפורים בכלי השיט ובתקינה הבינלאומית. הערכות אלו של החברה לגבי השפעת זיהום נרחב בבריכת הנמל הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיון העבר ועל קיומו של מערך תגובה מתאים לטיפול באירוע כאמור, והוא עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי) מן הצפוי, בין היתר, בעקבות אופי הזיהום, מקורו וגודלו, מיקומו, התנאים השוררים (רוח חזקה, שעות החשיכה וכד') וכן הוראות שיתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה.

עוד יצוין בהקשר זה, כי בהתאם להסכם המקרקעין המפורט עם חנ"ח נקבע אופן חלוקת האחריות לטיפול בזיהומים בין החברה לבין חנ"ח, בין היתר, כתלות במועד קרות הזיהום ובמקור הזיהום.

הרחפת חול בעת חפירה ימית - עכירות

19.2.2.

מעצם היותה אחראית לתחזוקה של עומק המים, מבצעת החברה מעת לעת באמצעות קבלנים מטעמה חפירה ימית תחזוקתית (Maintenance Dredging), כריית חול ימי לצרכי הקמת מבנים ימיים, והעברת חול להזנת חופים מצפון למרחבים הנמליים בחיפה ובאשדוד. העבודות האמורות מבוצעות הן במסגרת פיתוח מבנים ימיים נמליים חדשים והן במסגרת התחזוקה התקופתית של בריכות הנמלים ונתיבי השיט (ובכלל זה חפירת ופינוי המשקעים (סדימנטים) על המזהמים המצטברים בהם). החפירות הימיות עלולות לגרום להשפעה אסתטית של מראה מי הים בשל עכירות הנוצרת בזמן החפירה, להרחפת מזהמים מקרקעית הים ולהסעתם לחופי רחצה וכן לפגיעה בבתי הגידול הימיים (בעיקר במפרץ חיפה). החפירה הימית מבוצעת בהתאם להוראות היתרי הטלה לים שניתנות לחברה מכוח חוק מניעת זיהום הים (הטלת פסולת), התשמ"ג-1983. החברה פועלת לעמידה מלאה בתנאי היתרים אלו, ובכלל זה, מעמידה פיקוח מקצועי המוודא כי קבלני החפירה הימית מטעמה מקיימים את תנאי ההיתרים כאמור.

פליטות לאוויר

19.2.3.

פעילויות שונות של בעלי הרשאה להם מעמידה החברה מקרקעין לרבות פעילות הממגורות עלולות לגרום לפליטות לאוויר. כך למשל, במהלך פריקה וטעינה של אניות בנמלים ישנן פליטות אוויר כתוצאה ממערך הפריקה והטעינה של חומר בצובר; בפעילות הממגורות עשויות להיווצר פליטות אוויר כתוצאה מאבק גרעיני שעלול להתפזר בתהליכי הפריקה, השינוע לממגורות ובטעינה לקרונות

רכבת ומשאיות; במסגרת תנועת ועגינת כלי שיט בנמלים יש פליטות לאוויר ממנועי כלי השיט; ובמסגרת עבודות בנייה וסלילה שמבצעת החברה עשויות להיות פליטות לאוויר.

במסוף הכימיקלים, במהלך טעינת ופריקת נוזלים על ידי המפעילים (צדדים שלישיים) במסוף, נוצרות פליטות לאוויר עקב החלפת נפחים במיכלים ובמחסני האוניה. האכיפה שמקיים המשרד להגנת הסביבה הינה מול בעלי החומרים במסגרת היתרי הרעלים הניתנים להם להסדרת פעילותם. כמו כן, במסגרת פעילות כלי השיט של חברות התעבורה הימית, יכולות להתרחש פליטות לאוויר. תאגידים מורשים או בעלי הרשאה נדרשים לפעול בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, כפי שעוגנו בתנאים בהיתרים ורישיונות סביבתיים.

זיהום קרקע ומי תהום

19.2.4.

בחלק מהמקרקעין שהועמדו לחברות נמל, תאגידים מורשים ובעלי הרשאה, קיימות תשתיות ומתקנים המכילים דלקים וחומרים מסוכנים אחרים, העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום (למשל, עקב דליפה מצינורות וממתקני אחסון, שפך בעת מילוי ופריקת מיכליות ועוד). חברות הנמל, התאגידים המורשים ובעלי ההרשאה נדרשים לפעול בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, כפי שעוגנו בתנאים בהיתרים ורישיונות סביבתיים ועל פי דין. לזיהום קרקע בדלק שהחברה רואה את תש"א כאחראית לטיפול בו, ראו ביאור 1.ב.16 לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, החברה מחזיקה במקרקעין מועברים העומדים ריקים, שעלולים גם הם להימצא מזוהמים בזיהומי קרקע.

טיפול בפסולת

19.2.5.

במסגרת המקרקעין המועברים הועבר לחברה שטח בחיפה אשר שימש בעבר לפינוי פסולת עירונית, בשטח של כ-300 דונם (להלן בסעיף זה: "השטח"). בהתאם להסכם בין עיריית חיפה לבין רשות הנמלים, עיריית חיפה הייתה אמורה להחזיק בשטח עד לפברואר 2020, והעירייה התחייבה לשאת לבדה, כל עוד היא מחזיקה בשטח, באחריות לנזקים מכל סוג ומין שהוא הקשורים או נובעים מהחזקתה, וכן בתום תקופת ההרשאה לסלק ידה ולפנות ממנו כל חפץ או פסולת, לרבות ניקוי השטח. אף שההסכם האמור לא חודש, סירבה העירייה לפנות את השטח ולשקמו למרות דרישת החברה, ולמועד פרסום הדוח, עיריית חיפה עודנה מחזיקה בשטח, ולא מבוצעות באתר פעולות שיקום כלשהן. לעניין זה בחודש יולי 2021 הגישה החברה תביעה כנגד העירייה המתנהלת בבית המשפט השלום בחיפה. בנוסף, המשרד להגנת הסביבה פועל מול העירייה להוציא לפועל תכנית לטיפול ומניעת מפגעים, ניקוי ושיקום השטח והמים בטווח הקצר והארוך. על פי הממצאים הנוכחיים, יידרש שיקום ממושך עד שניתן יהיה להעמיד את השטח לשימוש של בעלי הרשאה אחרים לאחר פינוי השטח, אם וכאשר יפנו על ידי עיריית חיפה. בחודש ספטמבר 2023 ניתן על ידי עיריית חיפה לחנ"י כתב התחייבות לשיפוי בגין כל חבות בקשר עם תביעות הנובעות מנזקים כתוצאה מפעולות העירייה בשטח. בהקשר זה יצוין כי בחודש מרץ 2023, הוגשה לביהמ"ש המחוזי בקשה לאישור הגשת תובענה ייצוגית נגד עיריית חיפה, מי כרמל בע"מ והחברה, במסגרתה נטען, בין היתר, כי האתר להטמנת פסולת והתשתיות המצויות בשטח, גורמים להזרמה אסורה של שפכים, פסולת ותשטיפים אסורים לסביבה, תוך זיהום מים וקרקע, פגיעה בערכי טבע וכן גורמים למפגעים נוספים, להם נחשפו או עלולים להיחשף תושבים, מטיילים ומבקרים באזור. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2.ב.16 לדוחות הכספיים השנתיים.

במסגרת פעילותם של חלק מבעלי הרשאה, לרבות אלו הפועלים במסוף הכימיקלים בחיפה, נכללים פריקה, טעינה, אחסנה והובלה של חומרים מסוכנים (כגון דלקים וכימיקלים). בעלי הרשאה אלה נדרשים להיתרי רעלים הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מכוח חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן: "**חוק החומרים המסוכנים**"), וכן לעיתים נדרשים להכנת סקרי סיכונים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומדיניותו בנוגע למרחקי ההפרדה הנדרשים בין החומרים המסוכנים לבין שימושי קרקע שונים. בנוסף, נדרשים בעלי ההרשאה לרישיון עסק מהרשות המקומית.

לפרטים בדבר הסכם המקרקעין המפורט בין החברה לבין חברת נמל חיפה, אשר עסק, בין היתר, במסוף הכימיקלים הצפוני בנמל חיפה ולפרטים בדבר ההסכם מיום 28 בפברואר 2022 להעברת ניהול מסוף הכימיקלים הצפוני מחברת נמל חיפה לחברה⁶⁹, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים וכן סעיף 10 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

השפעות סביבתיות הנובעות מפעולות הקמה ותפעול של תשתיות ומבנים ימיים ויבשתיים

הקמה, שיקום ו/או תפעול של תשתיות ומבנים ימיים ויבשתיים, עלולות להיות בעלות השפעה סביבתית, כגון השפעות נופיות, השפעה על חופי רחצה, השפעה על קו החוף שמצפון לנמלי חיפה ואשדוד, על איכות מי הים, איכות האוויר, השפעה על בתי גידול ואזורי מחייה של בעלי חיים, רעש וכד'. השפעות אפשריות אלו נבחנות במסגרת תסקירי השפעה על הסביבה ו/או חוות דעת סביבתיות אחרות שמבוצעים בשלבי התכנון והרישוי על ידי החברה בהתאם לדיני התכנון והבניה ולעיתים השפעות חזויות ממשיות להבחן גם בתקופת העבודות ולאחריהן. צמצום ההשפעות הסביבתיות האפשריות מבוצע הן במישור התכנון, אשר נעשה בשים לב להשפעות אלו, והן במישור ההקמה, אשר מבוצעים בהתאם להוראות שנקבעות בתכניות סטטוטוריות ובהיתרים ובכפוף למגבלות שנקבעו בהם, וכן באמצעות תכנית פעולה ותגובה יזומה של החברה בנושא. כך למשל, ביצוע העברה של חול (פעולות מתקנות) לחופים מצפון לנמלי חיפה ואשדוד וביצוע פעולות ניטור של איכות מי הים ושל בתי הגידול שנערכו במסגרת הקמת נמל המפרץ. בנוסף, החברה כוללת הוראות סביבתיות של היבטי תפעול שטח תפעולי נמלי בתוכניות הסטטוטוריות, שמחייבות את המפעיל לעמוד בסטנדרטים סביבתיים נדרשים ועל פי המלצות תסקירי ההשפעה על הסביבה ומוסדות התכנון, בתוכניות הסטטוטוריות שמקדמת החברה. פעילותה של החברה לתחזוקה של עומק המים, שיקום/שדרוג שובר גלים והקמת מבנים ימיים אחרים ותחזוקתם, עלולה להיות כרוכה בפגיעה בסביבה הימית. כדי לצמצם פגיעה אפשרית זו, החברה קובעת מפרטים טכניים לכלי השיט הפועלים לחפירה ימית המחייבים כל קבלן שמועסק על ידי החברה בביצוע החפירה הימית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. בנוסף, החברה מפעילה מעקב אחר שינויים בקו החוף כתוצאה מפעילותה. תוצאות המעקב מדווחות באופן שגרתי ליחידה הארצית להגנת הסביבה הימית במשרד להגנת הסביבה. בנוסף, לשם צמצום ההשפעה השלילית על קו החוף, ככל שנגרמת בין היתר

⁶⁹ יצוין כי מנהל מסוף הכימיקלים הצפוני אשר מועסק בחברה ("**מנהל מסוף הכימיקלים הצפוני**"), קיבל ממנהל רספ"ן כתב "הוראות בדבר ביצוע תפקידים המוטלים על מנהל נמל ושימוש בסמכויותיו" מתוקף סעיף 5 לפקודת הנמלים, אשר מכוחו מבצע מנהל מסוף הכימיקלים הצפוני תפקידים המוטלים על "מנהל נמל" לפי פקודת הנמלים ותקנותיה ולצורך כך משתמש בסמכויות של "מנהל נמל" מכוח מספר תקנות הקבועות בתקנות הנמלים, תקנות הנמלים (טעינה ופריקה של שמנים), התשל"ו-1975 ותקנות הנמלים (בטיחות השיט), התשמ"ג-1982.

ממיקום המבנים הימיים, החברה מבצעת, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והחלטות ממשלה, פעולות מתקנות באמצעות העברת חול לאורך קו החוף בסמוך לנמלי חיפה ואשדוד וכן מקדמת תכנית להקמת הגנות חופיות בנויות בחיפה מצפון לנמל המפרץ (לפרטים בדבר החלטת הממשלה מיום 6.3.2022, ראו ה"ש 50 לדוח).

19.3.

השפעות סביבתיות הנובעות מפעילות חברות התעבורה הימית

חברות התעבורה הימית מספקות החל מיום 1.1.2022 שירותי תעבורה ימית בנמלי חיפה ואשדוד. פעילות זו מתבצעת בעיקרה באמצעות מספר כלי שיט המופעלים על ידי עובדי חברות התעבורה הימית. להפעלת כלי שיט אלה - גוררות, סירות נתב וסירות עבודה - יש פוטנציאל לגרום להשפעות סביבתיות אופייניות לכלי שיט ממונעים, ובין היתר, לזיהום מי ים משמנים וחומרים אחרים, עקב אירועים כגון תאונה ימית, פעולת תידלוק, הזנת שמנים הידראוליים למערכות הטכניות, פריקת מי-שיפוליים בעת עגינה ברציף והזרמת ביוב מהגוררות עקב תקלה, טעות אנוש וכדומה.

יצוין כי הגוררות פועלות תחת רגולציה של רספ"ן ונתונות לבקורות של חברת סווג הבודקת את תקינותן של המערכות הטכניות בגוררות. בקורות אלה עשויות לזהות ולמנוע התפתחות כשלים שתוצאתם תהיה דליפה לים של אחד מהנוזלים הנמצאים בגוררות.

ככלל, הפעילות מתבצעת בשגרה באופן תקין וניתן להעריך כי ככל שיתרחשו אירועי זיהום, הם יהיו מקומיים, יטופלו במהירות, ולא יהיו בעלי השלכות סביבתיות מהותיות לחברה.

הערכה זו בדבר הטיפול באירועי זיהום, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה (ואף שונה באופן מהותי) במידה שיחול שינוי מהותי בהשפעות הסביבתיות הנובעות מפעילות חברות התעבורה הימית.

19.4.

הוראות דין עיקריות

חוק אוויר נקי - בעלי ההרשאה הפועלים במקרקעין כפופים לרגולציה בנוגע לפליטות אוויר, בין אם בתנאים הקבועים ברישיונות עסק שהוענקו להם ובין במסגרת הוראות למקור פליטה מכוח חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ("חוק אוויר נקי"). חוק אוויר נקי נועד להסדיר את הפליטות לאוויר מתעשייה, תחבורה ומקורות עסקיים אחרים באופן כולל ומקיף. החוק כולל סנקציות פליליות ומנהליות אשר עלולות להיות מוטלות על מי שיפרו את הוראותיו ויגרמו לזיהום אוויר חזק או בלתי סביר, כהגדרתו בחוק אוויר נקי.

זיהום מי ים - להלן מספר הוראות חוק העוסקות באסדרת מניעת זיהום הים. הפרת הוראות אלו עשויה לחשוף את המפר לסנקציות פליליות, כספיות ומנהליות מכוח החוקים.

חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988, מסדיר את נושא הטלת פסולת לים ממקורות יבשתיים והזרמת שפכים ואוסר על הטלה או הזרמה לים של פסולת או שפכים ממקור יבשתי, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאיו.

חוק מניעת זיהום הים (הטלת פסולת), התשמ"ג-1983 אוסר הטלת פסולת לים מכלי שיט בלא היתר.

פקודת מניעת זיהום מי ים בשמן [נוסח חדש], התש"ס-1980 אוסרת על שפיכת שמן לסוגיו מכלי שיט ישראלים וזרים בתחום מי החופים של ישראל. האיסור של שפיכת שמן חל גם כאשר כלי השיט

נמצא מחוץ לתחום מי החופים של ישראל. כמו כן, הפקודה אוסרת על שפיכת שמן לים גם מהיבשה וממתקנים להעברת שמן מכלי שיט או אליהם.

כאמור לעיל, החברה פועלת לתת מענה ראשוני לזיהום שמתרחש בשטח הים בנמל ולערוך בדיקה ביחס למקור הזיהום. עם היוודע מקור הזיהום, פועלת החברה לדרוש החזר הוצאות בגין הזיהום שמקורו אותר, כאשר בהתאם לפסק דין עדכני של בית המשפט לימאות בחיפה, נקבע כי לא ניתן להגביל אחריותו של כלי שייט לנזק שנגרם לתשתיות נמל, עקב אירוע זיהום ים לו אחראי אותו כלי שייט.

תכנית לאומית למוכנות ותגובה לאירועי זיהום ים בשמן - המשרד להגנת הסביבה כונן תכנית לאומית למוכנות ותגובה לאירועי זיהום ים בשמן (להלן: "התלמ"ת") שמטרתה להוות מסגרת ארגונית המאגדת את הגורמים השונים הנדרשים לפעולה בתגובה וכמניעה לזיהום הסביבה הימית לאורך חופי מדינת ישראל. בצד הקביעה כי האחריות על אירועי זיהום ים חלה על המזהם.

במסגרת התלמ"ת ואף לפני כינונה, פעלה החברה לארגון מערך מוכנות לתגובה לאירועי זיהום ים. החברה נערכת לאירועי זיהום ים באמצעות, בין היתר, התקשרות עם קבלנים ימיים לטיפול בזיהומי ים, וגייבוס הנחיות ונהלי עבודה ותגובה, ובכללם גם קבלת סיוע בשליטה בזירה מעובדי חברות התעבורה הימית (תצפית ים ורוב חובל הנמל).

תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003 - בהתאם לתקנות אלו, קיימת חובה להגיש למוסד התכנון תסקיר השפעה על הסביבה לגבי תכניות מסוימות שמקדמת החברה.

תקנות חופש המידע (העמדת מידע על איכות הסביבה לעיון הציבור), התשס"ט-2009 (להלן: "תקנות חופש המידע") - החברה כפופה לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998 ולתקנות חופש המידע. לפרטים נוספים ראו סעיף 20.8 לדוח.

כתבי ההסמכה של חברות התעבורה הימית

כתבי ההסמכה של חברות התעבורה הימית מיום 13 בספטמבר 2021, כוללים הוראות לעניין ניהול בטיחותי וסביבתי, ובכלל כך, כינון תכנית בטיחות ומינוי ממונים רלוונטיים כגון ממונה על הבטיחות, הגנת הסביבה וחומרים מסוכנים בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד-1954.

אירועים בקשר עם איכות הסביבה

19.5

בשטח הנמצא בעורף הדרומי של נמל אשדוד הופעלה בעבר חוות מכלים שעיקר פעילותה ניפוק דלק לאוניות, על ידי בעל הרשאה (החברה המאוחדת לייצוא נפט בע"מ, להלן: "יונקס") שפינה את השטח בשנת 2014.

בשטח נמצאו מספר מוקדי זיהום קרקע, כתוצאה מדליפות שאירעו מפעילות חוות המכלים לאורך השנים. בשנת 2019 פעלה החברה לפנות את כלל הקרקע המזוהמת משאריות דלקים והעברתה לאתרי טיפול מתאימים, וזאת בסכומים שאינם מהותיים לחברה. העבודות בוצעו בפיקוח המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.

בנוסף, בוצעה מטעם החברה חקירת קרקע לאורך צנרת הדלק המובילה מחוות המיכלים בשטח האמור ועד לרציף 10 בנמל אשדוד, וכן החברה פעלה לאיטום צנרת זו, עבודות שהסתיימו בסוף שנת 2019. יוער כי זיהום הקרקע שנמצא לאורך צנרת הדלק טרם פונה, עקב דרישת הרשויות

להקדים ולטפל בעדשת דלק הצפה מעל שכבת מי התהום בתוואי הצנרת. למועד פרסום הדוח, החברה העמידה מערך לשאיבת עדשת הדלק האמורה ומעריכה כי שלב זה ימשך מס' שנים, כאשר עם סיומו תפעל החברה לפינוי הקרקע שזוהמה.

בחודש אוקטובר 2021 התקבל בחברה מכתב התראה וזימון לשימוע במשרד להגנת הסביבה, כאשר השימוע התקיים באותו חודש ("השימוע"). בנוסף, במהלך 2021 זומנו מספר עובדים לשעבר וכיום של החברה לחקירה פלילית. למיטב ידיעת החברה, הרקע לזימון לשימוע ולחקירה הוא דליפה שהתגלתה בחודש ינואר 2020 מקו דלק בסמוך לבית הזיקוק באשדוד אשר זוהה כביכול כשייך לחברת יונקס. במסגרת הזימון לשימוע, נדרשה החברה לבצע עבודות שונות בקו דלק ששייך כביכול ליונקס ולטפל במפגע סביבתי שנגרם כביכול בשל הדליפה הנ"ל, וזאת בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

במסגרת השימוע שנערך לחברה, נטען על ידה כי היא אינה מקבלת את עמדת המשרד להגנת הסביבה ביחס לאחריותה הנטענת לדליפה או לקו הדלק המדובר.

החברה פועלת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנושא, כשהיא שומרת על טענותיה וזכויותיה כי אינה אחראית לדליפה או לקו הדלק המדובר. בתוך כך, במהלך חודש אוקטובר 2022, החלה החברה, בתיאום עם המשרד, בעבודות גילוי ומיפוי ראשוניות בקו דלק, אשר עלותן אינה מהותית לחברה.

במהלך חודש ינואר 2023 החברה העבירה למשרד להגנת הסביבה עדכון בדבר ממצאי עבודות המיפוי כאמור אשר איתרו חיבור של קו הדלק שנפגע לקו דלק ששימש בעבר להזרמת מזוט מבית הזיקוק ליונקס. הובהר כי החברה לא ידעה ולא הייתה יכולה לדעת על חיבור זה, אשר בוצע על ידי גורם בלתי ידוע, ככל הנראה בית הזיקוק, מבלי שהמבצע הודיע על כך לחברה (וככל הידוע גם לא לרשויות). בעדכון זה תיארה החברה את עבודות ההשבתה שהיא מבקשת לבצע במקטע קו הדלק, אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. העבודות בשטח להשבתת קו הדלק המדובר, החלו בסוף חודש יולי 2023, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, העבודות הסתיימו במרבית תוואי קו הדלק, למעט חלק מינורי שמצריך תיאום תשתיות עם צדדים שלישיים שטרם הושלם, והמשרד להגנת הסביבה עודכן בנושא.

ביום 16.9.2024 הוגש כנגד החברה ומנכ"לה לשעבר, מר שלמה ברימן, כתב אישום לבית משפט השלום בתל אביב שעניינו זיהום מים והשבתת קו דלק שלא כדין וזאת בניגוד לחוק המים, תשי"ט-1959, תקנות המים (מניעת זיהום מים)(קווי דלק), תשס"ו-2006 וחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. על פי כתב האישום, בשל פיצוץ בצינור מים בסמוך לבית הזיקוק אשדוד, התבקע צינור דלק אשר לפי הנטען היה מצוי באחריות החברה, ואשר עבר בסמוך לצינור המים. עוד נטען בכתב האישום כי עקב הפגיעה בצינור הדלק דלף ממנו דלק אל הקרקע וגרם לזיהום קרקע ומים. בשלב מקדמי זה, אין דרך להעריך את הדרך שבה יסתיים ההליך ומידת החשיפה של החברה ומנכ"לה לשעבר. ביום 21.1.2025 נערך דיון בביהמ"ש להקראת כתב האישום, אשר במסגרתו החברה ומנכ"לה לשעבר כפרו במיוחס להם בכתב האישום.

לזיהום קרקע בדלק בשטח נמל הדלק הישן במרחב נמל חיפה המופעל על ידי תש"א, ראו ביאור 1.16.1 לדוחות הכספיים השנתיים.

הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה

למועד פרסום הדוח ובשנה שקדמה למועד פרסום הדוח, לעמדת החברה, אין כל הליך משפטי פלילי או מנהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו, למעט כתב האישום אשר תואר לעיל.

לפרטים בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית בנוגע לתחלואה עודפת נטענת במפרץ חיפה בגין פעילות מספר גורמים וביניהם החברה, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה נגד עיריית חיפה, מי כרמל בע"מ והחברה בחודש מרץ 2023, בגין מפגעים סביבתיים בקשר עם אתר להטמנת פסולת בחיפה והתחייבות לשיפוי שניתנה לחברה על ידי עיריית חיפה, ראו סעיף 19.2.5 לדוח.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

כללי - ככלל, מדיניות החברה קובעת כי החברה מחויבת לערכי ההגנה על הסביבה במסגרת שיקוליה. בהמשך להחלטת ממשלה ולחוזר של רשות החברות הממשלתיות המחייב גיבוש מדיניות סביבתית אסטרטגית להתנהלותן של חברות ממשלתיות, החברה אימצה תכנית פעולה אסטרטגית ל"פיתוח בר-קיימא", אשר משלבת פיתוח לצרכי משק המדינה, שימוש מושכל במשאבי טבע והגנה על מערכות אקולוגיות.

המדיניות הסביבתית של החברה קובעת, בין היתר, כי במסגרת מימוש מטרותיה, החברה שואפת לפעול על פי העקרונות הבאים: שילוב שיקולים סביבתיים בתהליכי קבלת ההחלטות על תכניות הפיתוח של הנמלים בתחומים המצויים באחריותה על פי חוק; שימוש מושכל במשאבי הטבע, צמצום יצירת פסולת ועידוד השימוש בחומרים ידודתיים לסביבה ובחומרים ממוחזרים; ייזום פרויקטים, סקרים ומחקרים וביצוע של פעולות ניטור שמטרתם הערכה או צמצום של ההשפעות הסביבתיות של המבנים הימיים והתשתיות הנמליות; הקפדה על קיום הוראות החוק ונקיטת פעולות נוספות לצמצום ההשפעות הסביבתיות של הנמלים בתכניות הפיתוח, בין היתר, על ידי שימוש בטכנולוגיות ידודתיות לסביבה המומלצות במסגרת התכנית. בחברה מכהן בעל תפקיד שהינו ראש יחידת איכות הסביבה, אשר אחראי לפיתוח והטמעת שיקולים סביבתיים אלה בחברה. בנוסף, במסגרת ההתמודדות עם אסונות טבע, לרבות בשל שינויי אקלים, נקבעו בחברה נהלי עבודה בשעת חירום ורכושה של החברה מבוטח במגוון ביטוחי רכוש. לפרטים נוספים ראו סעיף 26.1.3 להלן.

קביעת הוראות בהסכמים עם בעלי הרשאה - הסכמים של החברה עם בעלי הרשאה במקרקעין וכן כתבי ההסמכה שהוענקו לחברות נמל ולתאגידים מורשים, כוללים הוראות שלפיהן הגורם המשתמש במקרקעין מחויב לעמוד בהוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות החזקת היתרים ורישיונות, וכן שעליו לשאת בהוצאות שמקורן בתקנים ובדרישות שעניינם ומקורם באיכות הסביבה או בבטיחות. לפרטים נוספים ראו סעיף 19.2 לדוח.

עלויות סביבתיות

בשנים 2023 ו-2024, נשאה החברה בעלויות סביבתיות (לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה ושיקומה) בהיקפים שאינם מהותיים.

החברה הינה חברה בבעלות ממשלתית מלאה⁷⁰, ועל פי הדין החל למועד פרסום הדוח תיוותר ככזו בכל תקופת הסמכתה. מאז הנפקת אגרות החוב של החברה מחודש מאי 2018, הפכה החברה לחברת אגרות חוב. בנוסף, החברה פועלת בהתאם לחקיקה ייחודית המסדירה את הפעילות בתחום הנמלים. על כן, פעילות החברה כפופה למגבלות חקיקה ולפיקוח שלטוני במגוון רחב של תחומים באמצעות חוקים, תקנות, צווים וכתבי הסמכה. להלן תמצית עיקרי ההוראות הרגולטוריות המהותיות החלות על החברה ומשפיעות על פעילותה:

20.1. רגולציה מכוח חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975

בהיותה חברה ממשלתית, כפופה החברה לשורה ארוכה של דברי חקיקה ורגולציה החלים על חברה ממשלתית (להבדיל מחברה שאינה ממשלתית), אשר העמידה או אי העמידה בהם עשויה להיות בעלת השפעה על החברה. לפרטים נוספים, ראו **נספח ב'** לדוח.

20.2. חוק יסודות התקציב

חברה ממשלתית נחשבת ל"גוף מתוקצב", כהגדרתו בחוק יסודות התקציב. לפיכך, על החברה חלות מספר הוראות, אשר עיקריהן מפורטים להלן:

(א) בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק יסודות התקציב, החברה אינה יכולה להסכים לשינויים בשכר, בתנאי פרישה או בגמלאות, או על הטבות כספיות אחרות הקשורות לעבודה, ולא תנהיג שינויים או הטבות כאמור, אלא בהתאם למה שהוסכם או הונהג לגבי כלל עובדי המדינה או באישורו של שר האוצר (אשר האציל סמכות זו לממונה על השכר במשרד האוצר).

(ב) על אף האמור בכל דין, כל הסכם או הסדר בטל במידה שהוא נוגד את הוראות סעיף 29 לחוק יסודות התקציב. ראה שר האוצר כי גוף מתוקצב או נתמך לא קיים את הוראות סעיף 29 לחוק יסודות התקציב, רשאי הוא להפחית סכום השווה לסכום ששולם עקב כך מן הסכומים שיש להעבירם לאותו גוף מתקציב המדינה לפי כל דין, ורשאי הוא להפסיק או להפחית כל מענק או השתתפות שהגוף היה מקבל מהממשלה אלמלא החריגה, כל עוד מבצע הגוף תשלומים בניגוד להוראות סעיף זה ורשאי הוא לקבוע הוראות אשר יחולו על הגוף המתוקצב בדבר חובתו לתבוע השבה של הטבה שהוענקה על פי הסכם בניגוד להוראות סעיף 29 לחוק יסודות התקציב. בנוסף, החוק קובע לעניין זה כי יראו דירקטור שהסכים ביוזעין על שינויים או הטבות כאמור כדירקטור שאינו ממלא תפקידו כראוי, וכן יראו הסכמה של מנהל כללי לשינויים או להטבות כאמור כעילה מספקת לממשלה להעבירו מכהונתו.

(ג) על החברה למסור למנהל הכללי של משרד האוצר לפי דרישתו, כל מידע שיש בו צורך למטרות מעקב אחר ביצוע חוק יסודות התקציב או חוק תקציב שנתי.

(ד) על החברה למסור לממונה על השכר והסכמי העבודה במשרד האוצר מידע אחת לשנה, במועד ובאופן הקבועים בתקנות.

בשנת 2011 החל לפעול לראשונה בית דין למשמעת לשיפוט עובדי המדינה ועובדי גופים מתוקצבים ונתמכים, שהוקם מכוח חוק יסודות התקציב. ניתן להעמיד לדין משמעתי בבית הדין, בין היתר,

⁷⁰ ראו לעיל ה"ש 4.

עובד גוף מתוקצב שביצע עבירות משמעת לפי חוק זה וכן, כל מי שבשעת ביצוע העבירה היה מנהל כללי, חשב, גזבר, מנהל חשבונות או פקיד של הגוף המתוקצב האחראי לאותו תחום, אם לא הוכיח כי העבירה נעברה שלא בידיעתו או כי הוא נקט אמצעים סבירים להבטחת מניעת העבירה.

יישוב סכסוכים בין החברה לבין הממשלה

20.3.

לפי הנחייה של היועץ המשפטי לממשלה, תביעה אזרחית על-ידי המדינה נגד חברה ממשלתית לא תוגש אלא לאחר קבלת אישור היועץ המשפטי לממשלה, פרקליט המדינה, המשנה לפרקליט המדינה או מנהל המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה. בהתאם להנחיה, תחילה ייעשה ניסיון ליישוב הסכסוכים בדרך של משא ומתן, תיווך, מתן חוות דעת משפטית או בדרך אחרת, ואם הסכסוך לא ייושב תוך זמן סביר יוחלט אם להפנותו לבוררות או לאשר הגשת תביעה.

כמו כן, לפי הנחיה של היועץ המשפטי לממשלה מן הראוי שחברה ממשלתית תעשה כל מאמץ ליישב סכסוך משפטי בעניין אזרחי בינה לבין המדינה או תאגיד שהוקם על-פי דין או חברה ממשלתית אחרת, שלא על ידי הגשת תביעה לבית משפט. על פי ההנחיה, חברה ממשלתית שלא עלה בידה ליישב את הסכסוך בדרך אחרת, והיא מבקשת להגיש תביעה, תודיע על כך למנהל רשות החברות אשר יפעל ליישוב הסכסוך מחוץ לכותלי בית המשפט, בדרכים המפורטות בהנחיה. ככל שהסכסוך לא יושב בתוך זמן סביר, יפנה מנהל רשות החברות את הסכסוך לטיפולו של היועץ המשפטי לממשלה או מי שיסמך לכך. לא יושב הסכסוך תוך זמן סביר, יחוה היועץ המשפטי לממשלה את דעתו בפני הצדדים בשאלה כיצד יש לפעול בהמשך. אם הנסיבות מחייבות לפנות באופן דחוף לבית המשפט כדי לא להחמיץ מועד שנקבע בחיקוק או למנוע שינוי המצב או נזק רציני אחר, ייעשה מאמץ להאריך את המועד או למנוע את הנזק, לפי העניין. אם נתברר שאין זה אפשרי, ניתן יהיה לפנות לבית המשפט כנדרש בנסיבות העניין, ומיד לאחר מכן לנקוט בצעדים ליישוב הסכסוך כמפורט לעיל.

יישוב סכסוכים בין חברות ממשלתיות בענייני תשתית

20.3.1.

בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, החברה הינה חברת תשתית ולפיכך חלות עליה ההוראות שבחוק החברות הממשלתיות העוסקות ביישוב סכסוכים בין חברות ממשלתיות בענייני תשתיות. בין היתר, בהתאם לחוק החברות הממשלתיות תוקם ועדה ליישוב סכסוכים, שתפקידה לפסוק בסכסוכים בין חברות ממשלתיות בענייני תשתיות, וביניהם סכסוכים בעניין תיאום לגבי עבודות תשתית, היקפן של עבודות תשתית, לוחות הזמנים לביצוע עבודות תשתית, התשלום הנדרש בעד ביצוע עבודות תשתית, תיאום לגבי מעבר בשטחים המוחזקים בידי חברת תשתית וסכסוך אחר המעכב או עלול לעכב עבודות תשתית (להלן: "**הוועדה ליישוב סכסוכים**") שתוקם לצורך זה, כאשר לוועדה ליישוב סכסוכים הסמכות הבלעדית לדון ולפסוק בסכסוך כאמור, אלא אם כן החליטה שלא לפסוק בסכסוך.

הוועדה ליישוב סכסוכים רשאית לתת תוקף של הכרעה סופית לפשרה שכל הצדדים לסכסוך הסכימו לה. הכרעה סופית של הוועדה ליישוב סכסוכים ניתנת לערעור ברשות באמצעות שאלה משפטית בלבד לבית המשפט לעניינים מנהליים. הכרעה סופית של הוועדה ליישוב סכסוכים שלא הוגשה עליה בקשת רשות ערעור במועד הקבוע לכך או שלא התקבלה לגביה רשות ערעור, כדין פסק דין סופי של בית משפט.

למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת החברה, כהונתם של חלק מחברי הוועדה ליישוב סכסוכים הסתיימה וטרם חודשה.

יצוין כי בהתאם לסעיף 55 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, ולסעיף 39 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, הוקמה ועדה לתיאום תשתיות, שתפקידה לפסוק בסכסוכים בין בעל רישיון חלוקה לבין בעל תשתית, בין מקים תשתית לבין בעל תשתית, בסכסוכים בין מקימי תשתית ובסכסוכים בין בעלי תשתית, כאשר במקרים מסוימים נדרשת הסכמתו של צד לסכסוך להליך.

20.4. חוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958

חוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב] (להלן: "**חוק מבקר המדינה**") מכפיף כל "גוף מבוקר", כהגדרתו בחוק מבקר המדינה, לביקורתו של מבקר המדינה, וקובע, בין היתר, כי כל חברה ממשלתית היא גוף מבוקר אשר יעמוד לביקורתו של מבקר המדינה. גוף מבוקר כפוף להוראות שונות בדבר המצאת מסמכים וידיעות, וחלה עליו החובה למנות צוות לתיקון הליקויים ולקבל החלטות בקשר עם תיקון הליקויים שיימצאו בבקרה. על פי חוק מבקר המדינה, אדם רשאי להגיש תלונה לנציב תלונות הציבור על גוף מבוקר, והנציב יהיה רשאי, במקרה שמצא כי התלונה מוצדקת, להצביע על הצורך בתיקון הליקוי ועל הדרך והמועד לתיקונו. במהלך השנים האחרונות התייחס מבקר המדינה לחברה במסגרת דוחותיו השנתיים, בין היתר לעניינים כדלקמן: (1) דוח ביקורת שנתי 59 לשנת 2008, שנגע לרפורמה בנמלי הים; (2) דוח ביקורת שנתי 61 לשנת 2010, שנגע להסדרת שימוש בנכס בחיפה; (3) דוח ביקורת שנתי 62 לשנת 2011, שנגע לפעילותיה של החברה בכלל ולפיתוח נמלי הים בפרט; (4) דוח ביקורת שנתי 65 לשנת 2014, שנגע להסדרי הפנסיה ולהפרטת חברות הנמל; (5) דוח ביקורת מיוחד "מוכנות המדינה לרעידת אדמה - תשתיות לאומיות ומבנים" משנת 2018 שהתייחס בין היתר למוכנות רציף הדלק בנמל חיפה לרעידות אדמה (6) דוח ביקורת שנתי 70 לשנת 2020, שנגע להיערכות לתחרות בנמלי הים (7) דוח שנתי 71-ג משנת 2021 בנושא טיפול בפסולת בניין; (8) דוח שנתי 72-ג - מניעת מעילות במשרדי ממשלה ובחברות ממשלתיות משנת 2022; (9) דוח ביקורת הגנת הסייבר במגזר התחבורה משנת 2022; (10) דוח שנתי 73(א) ביקורת פיננסית משנת 2022 חברת תשתיות אנרגיה בע"מ; (11) רשת החלוקה של הגז הטבעי משנת 2022; (12) היבטים בהתמודדות עם יוקר המחיה - ענף נמלי הים בישראל והיבטי תפעול ושירות בנמל אשדוד משנת 2024; (13) מוכנות המדינה לרעידת אדמה - תשתיות לאומיות ומבנים - ביקורת מעקב מורחבת משנת 2024; חברת קצא"א - ביקורת פיננסית והיבטים שונים בפעילותה – ינואר 2025.

החברה פועלת על מנת ליישם את המלצות דוחות הביקורת ולתקן את הליקויים שנמצאו ואימצה נוהל שמטרתו בקרה וטיפול ביישום דוחות מבקר המדינה.

20.5. נציב תלונות הציבור

על-פי חוק מבקר המדינה, רשאי נציב תלונות הציבור לברר תלונות נגד החברה בהיותה, כאמור, "גוף מבוקר" וזאת בשל מעשה או מחדל או פיגור בעשייה הפוגע במישרין במתלונן עצמו, או המונע ממנו במישרין טובת הנאה, או מעשה הפוגע במישרין באדם אחר או המונע ממנו במישרין טובת הנאה והמתלונן קיבל, להנחת דעתו של נציב תלונות הציבור, את הסכמתו של אותו אדם להגיש תלונה בעניינו, או כשהמתלונן הוא חבר הכנסת – אף מעשה הפוגע במישרין בזולת או

המונע ממנו במישרין טובת הנאה. ממצאי נציב תלונות הציבור על הברור שעשה והמלצותיו לתיקון ליקויים מועברים לגוף המבוקר. לאור אופי פעילותה של החברה ועל פי הניסיון שנצבר בחברה, תלונות מן הציבור אינן עניין שגור, ובהתאם, בחברה לא קיימת יחידת תלונות ציבור. יחד עם זאת, במקרים בהם מתקבלת בידי החברה פניה, היא נבדקת ומטופלת באופן פרטני.

20.6. **חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992**

חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**") חל, בין היתר, על גוף ציבורי (כהגדרתו שם), ובכלל זה על חברה ממשלתית. על פי חוק הביקורת הפנימית, בכל גוף ציבורי תקום ביקורת פנימית על ידי מבקר פנימי.

20.7. **דיני מכרזים**

חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק חובת המכרזים**"), החל על החברה כחברה ממשלתית, קובע כי החברה לא תתקשר בחוזה לביצוע עסקה בטובין או במקרקעין, או לביצוע עבודה, או לרכישת שירותים, אלא על-פי מכרז פומבי הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף בו. תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "**תקנות חובת המכרזים**"), קובעות הוראות בדבר הליכי המכרזים ונסיבות בהן יש פטור מעריכת מכרז, וכן חובות והוראות המיוחדות לחברות ממשלתיות וחברות בנות ממשלתיות.

נוסף לאמור לעיל, חלות על החברה תקנות חובת המכרזים (העדפת תוצרת הארץ), תשנ"ה-1995, ותקנות חובת המכרזים (חובת שיתוף פעולה תעשייתי), תשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות חובת שיתוף פעולה תעשייתי**"). בהתאם לתקנות חובת שיתוף פעולה תעשייתי, מחויבת החברה לכלול במסמכי מכרז לרכישת ציוד או לביצוע עבודה, מעל שווי מסוים, הוראה בדבר מחויבות של ספק חוץ, אם יזכה במכרז, לקיים שיתוף פעולה תעשייתי לפי תקנות אלה, למעט אם ניתן פטור מלא או חלקי לענין זה מראש.

החל מ-1 בינואר 1996 פועלת החברה, בנוסף לחוק חובת המכרזים והתקנות מכוחו, גם על-פי הוראות הסכם הרכישות הממשלתיות⁷¹. חוק חובת המכרזים והתקנות מכוחו, קובעים כי התקנות שנקבעו לפי חוק המכרזים יחולו ככל שאינן סותרות התחייבות של המדינה באמנה בינלאומית.

ביום 7 באפריל 2009⁷² הוחלט להכיר בחברה כזרוע ביצוע, בתחומי ליבת פעילותה, של משרד התחבורה, ובכך למעשה פטור משרד התחבורה ממכרז בהתקשרות עם החברה בהתקיים התנאים בתקנות חובת המכרזים.

20.8. **חוק חופש המידע, תשנ"ח-1998**

חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998 (להלן: "**חוק חופש המידע**") חל על רשות ציבורית ובכלל זה על חברה ממשלתית וחברה בת ממשלתית, למעט חברות שהוצאו מתחולת חוק חופש המידע באופן מלא או חלקי, על פי קביעת שר המשפטים באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת. למועד

⁷¹ הסכם הרכישות הממשלתיות (ה-GPA) מסדיר את הגישה למכרזי הרכישות הממשלתיות בין המדינות החתומות עליו. ההסכם נכנס לתוקף בחודש ינואר 1996, וייחודו הוא בכך שלמרות שהוא מהווה חלק מהסכמי ארגון הסחר העולמי, ה-WTO, ההסכם מחייב רק את אותן החברות שחתמו עליו.

⁷² במכתב מהמנהל הכללי במשרד ראש הממשלה לכבוד המנהלים הכלליים של משרדי הממשלה, ולאור החלטת הממשלה מס' 2045 מיום 13 ביוני 2004, החלטת הממשלה מס' 972 מיום 31 בדצמבר 2006 והחלטת הממשלה מס' 1413 מיום 18 במרץ 2007.

פרסום הדוח, החברה לא הוחרגה באופן מלא או חלקי מתחולת הוראות חוק חופש המידע, ולפיכך הוא חל עליה.

חוק חופש המידע קובע, כי לכל אזרח ישראלי או תושב מוקנית זכות לקבל מידע מרשות ציבורית, בהתאם לחוק חופש המידע. עם החלת חוק חופש המידע על החברה, היא פעלה ליישומה ולהטמעת הוראותיו. בהתאם להוראות חוק חופש המידע, מינה מנכ"ל החברה "ממונה על חופש המידע", אשר אחראי ליישום הוראות חוק חופש המידע בחברה. כמו כן, נקבע בחברה נוהל הקובע את הכללים למסירת מידע על ידי החברה.

בהתאם להוראות חוק חופש המידע, החברה רשאית לדחות בקשה לקבלת מידע בנסיבות מסוימות, ולא למסור מידע כאשר יש חשש שהמידע כאמור יפגע בביטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה ובביטחון הציבור, או בביטחונו או בשלומה של אדם, ביחס לכל מידע בנושא ששר הביטחון קבע בצו כי גילוי פוגע בפרטיות (כמשמעותה בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981) וכן כל מידע שאין לגלותו על-פי דין. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, לא נקבעו צווים לגבי החברה בנושא זה.

בנוסף, בהתאם לחוק חופש המידע, החברה רשאית שלא למסור מידע במקרים מסוימים, ובין היתר, מידע שעלול לשבש את תפקודה התקין, מידע אודות מדיניות בשלבי עיצוב או אודות פרטי משא ומתן עם גוף או אדם מחוץ לחברה, מידע אודות ניהול פנימי של החברה שאין לו נגיעה לציבור, מידע שהוא סוד מסחרי או סוד מקצועי או שהוא בעל ערך כלכלי שפרסומו עלול לפגוע פגיעה ממשית בערכו, וכן רשאית שלא למסור מידע בנסיבות נוספות שנקבעו בחוק חופש המידע.

בנוסף, תקנות חופש המידע קובעות כי על רשות ציבורית להעמיד לעיון הציבור מידע שמקורו בדיווח או באיסוף מידע לגבי חומר, רעש, ריח או קרינה שנמדדו או נפלטו לאוויר, לקרקע, למים או לים, והם מסוג העלול לגרום למפגע סביבתי, בדרכים ובמועדים שנקבעו בתקנות הנ"ל.

20.9. **מסירת מידע מהמרשם הפלילי**

על פי החלטת הממשלה מאוגוסט 2006, התווספה החברה אל מניין הגופים שיימסר להנהלותיהם מידע מהמרשם הפלילי, הדרוש לה לעניין מינוי עובדים או ביטול מינויים, או לעניין ביצוע עבודה, תפקיד או שירות באותו גוף בידי אדם אחר שלגביו מבוקש המידע.

20.10. **דיני עבודה**

החברה כפופה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, הקובע בין היתר הוראות שונות בדבר חובות המעסיק ואחריותו של מזמין שירות, וכן כפופה לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון בגופים ציבוריים, התשע"ג-2013, הקובע הוראות בדבר תנאי העבודה וההתקשרות של גוף ציבורי עם קבלני שירותים בתחומי השמירה והניקיון. לפרטים ראו סעיף 18.5.4 לעיל.

רגולציה החלה על החברה כחברת הפיתוח והנכסים

בנוסף לרגולציה החלה על החברה כחברה ממשלתית, מוסדרת פעילות החברה כחברת הפיתוח והנכסים בחקיקה ייחודית ובכתב ההסמכה שקיבלה החברה מאת מדינת ישראל.

חוק רספ"ן

20.11

חוק רספ"ן קובע את תפקידי החברה כאמור בסעיף 9 לדוח.

בהתאם לחוק רספ"ן, פעילות החברה כפופה לקבלת כתב הסמכה מאת השרים לתקופה שתיקבע בכתב ההסמכה. בהתאם לכתב ההסמכה, השרים, בהתייעצות עם רספ"ן, רשאים לשנות את כתב ההסמכה, להוסיף עליו או לגרוע ממנו, ובלבד שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע את טענותיה לגבי השינוי, ההוספה או הגריעה המוצעים.

חוק רספ"ן קובע רשימה של תנאים, שבהתקיימם שר התחבורה בהתייעצות עם רספ"ן ולאחר שנתן לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה, רשאי לבטל את הסמכתה של החברה. זאת, בהתקיים אחד מאלה: (א) בחברה חדל להתקיים תנאי מתנאי הכשירות הנדרשים לפי חוק רספ"ן או לפי תנאי ההסמכה, והדבר לא תוקן בתוך תקופה שקבע מנהל רספ"ן בהודעה ששלח לחברה; (ב) ניתן צו לפירוקה של החברה או שמונה לה כונס נכסים, והצו או המינוי לא בוטל בתוך תקופה שקבע מנהל רספ"ן בהודעה ששלח לחברה; (ג) החברה הפרה הוראה מהותית או תנאי מהותי שנקבעו לפי חוק רספ"ן או הקבועים בהסמכתה, וההפרה אינה ניתנת לתיקון, ואם ההפרה ניתנת לתיקון - לא תוקנה בתוך התקופה שקבע מנהל רספ"ן בהודעה ששלח לחברה; (ד) החברה הפרה הוראה נמשכת הוראה או תנאי שנקבעו לפי חוק רספ"ן או הקבועים בהסמכתה, וההפרה אינה ניתנת לתיקון, ואם ההפרה ניתנת לתיקון - לא תוקנה בתוך התקופה שקבע מנהל רספ"ן בהודעה ששלח לחברה; (ה) החברה לא קיימה הוראה לתיקון ליקויים שניתנה לו לפי סעיף 13 לחוק רספ"ן; (ו) התקיימה עילה אחרת שנקבעה בהסמכה כעילה לביטולה.

בנוסף, בהתאם להוראות חוק רספ"ן, שר התחבורה, בהתייעצות עם רספ"ן ולאחר שנתן לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה, רשאי להגביל את ההסמכה לעניין תקופת תוקפה, המקום או האזור שבו תוכל החברה לפעול, או כל הגבלה אחרת, אם התקיים אחד מן התנאים המנויים בסעיפים (ג)-(ו) לעיל.

במקרה שבו תאגיד מוסמך (ובכלל כך החברה) אינו עושה שימוש נמלי במקרקעין המועברים הנמצאים בתחום הנמל ובמקרקעין אחרים בתחום הנמל שנרכשו על ידו לאחר יום התחילה או שאין באפשרותו לעשות שימוש כאמור או שהוא עושה שימוש שאינו שימוש נמלי במקרקעין כאמור, מעניק חוק רספ"ן למדינה את הזכות לפנות לביהמ"ש בבקשה להורות לתאגיד המוסמך להפסיק את השימוש שאינו שימוש נמלי או להפקיע את זכויותיו באותם מקרקעין ואלו יועברו למדינה או לתאגיד מוסמך אחר.

בנוסף, חוק רספ"ן מסדיר היבטים שונים של הרפורמה בנמלי הים, ובין היתר קובע הסדרים שנועדו לקדם את התחרות בנמלי הים, לרבות יצירת הפרדה תאגידית בין פיתוח וניהול תשתיות הנמלים לבין הפעלתם, הסמכת שר התחבורה, באישור שר האוצר, להעניק כתבי הסמכה לחברות נמל ולתאגידים מורשים ליתן שירותי נמל בנמל או בחלק ממנו, קביעת איסור בעלות צולבת בין התאגידים הנמליים (אשר אינו חל על החברה בכל הנוגע להחזקתה בחברות התעבורה הימית

בלבד), איסור ניהול משותף של תאגידים אלה, וקביעת אי תחולה של עילות פטור מסוימות הכלולות בחוק התחרות ביחסים שבין התאגידים הנמלים.

חוק רספ"ן אוסר על עובד מדינה לשמש כדירקטור בחברה אם זה מכהן גם כדירקטור בתאגיד מוסמך אחר. בנוסף, סעיף זה אוסר על מינויו של אדם שאינו עובד מדינה לכהן כדירקטור בחברה אם הייתה לו, לקרובו, לשותפו, למעבידו או לתאגיד שהוא בעל שליטה בו בשנתיים שקדמו למועד המינוי זיקה לתאגיד מוסמך אחר.

כן נקבעו בחוק רספ"ן (ובכתב ההסמכה) מגבלות נוספות על פעילותה של החברה. כך, בהתאם לחוק רספ"ן ולכתב ההסמכה, החברה לא תבצע כל פעולה בתחום נמל, שאינה לצורך מילוי תפקידיה לפי חוק רספ"ן, בין בעצמה ובין באמצעות אחר, במישרין או בעקיפין, אלא אם התירו לה השרים, בכתב ומראש, לבצע פעולה כאמור. עם זאת, לא יידרש אישור השרים אם מדובר בהעמדת מקרקעין בתחום נמל המיועדים בהתאם לתכנית פיתוח לשימוש נמלי עתידי, לצורך שימוש שאינו נמלי אם: (א) המקרקעין מועמדים לשימוש שאינו שימוש נמלי כל עוד אינם נדרשים בהתאם לתכנית הפיתוח לשימוש נמלי; (ב) המקרקעין מועמדים לתקופה כוללת שאינה עולה על 10 שנים; ו- (ג) העמדת המקרקעין אינה פעולה הפוגעת בשימוש נמלי או בפעילותו התקינה של נמל ואין בה כדי לפגוע בביצוע תכניות הפיתוח או לעכבן.

כמו כן, החברה לא תבצע כל פעולה כאמור, שאינה בתחום נמל, ללא אישור מראש של הממשלה. עוד קובע חוק רספ"ן כי חברת נמל לא תרכוש ולא תקבל מקרקעין בתחום נמל, אלא מידי החברה, וכן שתאגיד מורשה לא ירכוש ולא יקבל מקרקעין בתחום נמל אלא באישור החברה, כאשר אם החברה לא אישרה, רשאים השרים, לפי בקשת התאגיד המורשה, לאשר את הרכישה או את קבלת המקרקעין כאמור.

בנוסף, נקבע כי תאגיד מוסמך אינו רשאי להחדיל הפעלתו של נמל או חלקו, אלא באישור הממשלה, לפי הצעת שר התחבורה, בתנאים שתורה, בנסיבות ומטעמים שיקבע שר התחבורה, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

בהתאם לחוק רספ"ן, החברה תגבש, לאחר שנתנה הזדמנות לחברת הנמל או לתאגיד המורשה הנוגעים בדבר להשמיע את טענותיהם, תכנית לפיתוח הנמלים (בהתאם לצורכי המשק, וכאמור בסעיף 9.5(א) לדוח), וכן הצעת תקציב לתכנית כאמור, ותגישן לאישור השרים עד ליום 31 באוקטובר של כל שנה. הפרטים שייכללו בתכנית הפיתוח, מתכונתה והיקפה יהיו כפי שתורה רספ"ן, והיא תתייחס גם לפיתוח רב שנתי, לפיתוח המיועד להתבצע באמצעות אחר וכן תפרט את המקרקעין המיועדים לרכישה על ידי החברה.

בנוסף, בהתאם לחוק רספ"ן, לפרק ח'2 לחוק החברות הממשלתיות ולהחלטת ממשלה מס' 460 מיום 19.04.2023⁷³, השרים, באישור ועדת השרים לענייני הפרטה ("ועדת השרים"), ובהתייעצות עם שר התחבורה ועם רשות החברות, רשאים להכריז בצו לגבי חברה שוועדת השרים קיבלה לגביה החלטת הפרטה, כי למדינה אינטרסים חיוניים (כהגדרתם בסעיף 59ח לחוק החברות הממשלתיות) בקשר לחברה בהפרטה, ובכלל כך, הבטחת המשך קיומן של פעילויות שהן חיוניות לביטחון המדינה

⁷³ לפרטים בדבר החלטת ממשלה זו, ראו סעיף 12 לנספח ב' לדוח זה.

או ליחסי החוץ שלה או הבטחת רציפות אספקתם הנאותה של שירותים חיוניים לציבור, שמירת אופייה של חברה בהפרטה כחברה ישראלית שמרכז עסקיה וניהולה יהיו בישראל באופן שיקבעו השרים, מניעת חשיפה או גילוי של מידע סודי, מטעמים של ביטחון המדינה או יחסי החוץ של המדינה וכיו"ב. בטרם יוצא צו כאמור, יינתן לחברה בהפרטה ולבעלי עניין בחברה הזדמנות להשמיע את טענותיהם. בצו כאמור השרים רשאים לקבוע, באישור ועדת השרים לענייני הפרטה ובהתייעצות עם רשות החברות, לצורך הגנה על כל אחד מהאינטרסים החיוניים שעל יסודם הוצא הצו, הגבלות, תנאים והוראות, כמפורט בסעיף 59 לחוק החברות הממשלתיות, ובכלל כך החובה למסור מידע לשרים לפי דרישתם, בעניינים הקשורים לאינטרסים החיוניים בחברה בהפרטה, כי העברה או שעבוד של נכסים מסוימים של החברה או של זכויות בהם טעונים אישור מראש של השרים וכיו"ב. כן רשאים השרים לקבוע בצו כאמור כי ימונה משקיף בשיבות דירקטוריון חברה בהפרטה ובוועדותיו. בנוסף, השרים רשאים לקבוע בצו כי בכפוף להוראות סעיפים 19(א)(2) ו-36ג(ב) לחוק ניירות ערך, לא יימסר או ייחשף מסמך או מידע בקשר לאינטרס החיוני כאמור לידיעת נושאי משרה או בעלי מניות מסוימים בחברה בהפרטה, או למי שיש לו השפעה ניכרת בחברה בהפרטה, או כי תוגבל מסירה או חשיפה של מסמך או מידע בקשר לאינטרס החיוני או תימנע העברתו. בנוסף, במקרים מסוימים השרים רשאים לקבוע בצו תנאים, הוראות והגבלות על חברה בהפרטה, וכן דרכי פיקוח וחובות דיווח על פעילותה והתקשרויותיה. יצוין כי הפרה של חלק מההוראות המצוינות לעיל עשויה להעלות לכדי עבירה פלילית, וכי באחריות נושא משרה בחברה בהפרטה לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות כאמור על ידי החברה בהפרטה או על ידי עובד מעובדיה. מובהר כי החברה אינה "חברה בהפרטה" כמשמעות מונח זה בחוק החברות הממשלתיות והיא תהא במהלך כל תקופת הסמכתה בבעלות ממשלתית מלאה.

20.12. **כתב ההסמכה** - להוראות מהותיות מכתב ההסמכה, ראו סעיף 9 לדוח.

20.13. **צווים עיקריים שהוצאו לשם ביצוע העברת הנכסים, ההתחייבויות וזכויות עובדי רשות הנמלים, שהפכו לעובדי חברת הנמל, לחברות הנמל או לחברה**

לצורך ההעברה כאמור, הותקנו על ידי שר האוצר ושר התחבורה, חמישה צווים, כמפורט להלן:

1. צו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות, חובות והתחייבויות מהמדינה), התשס"ה-2005, המסדיר את העברת הזכויות, החובות וההתחייבויות בהסכמים (שהועברו במסגרת הרפורמה למדינה מרשות הנמלים) מהמדינה אל החברה ואל חברות הנמל.
2. צו רשות הספנות והנמלים (העברת תביעות מהמדינה), התשס"ה-2005, המסדיר את העברת התביעות שעילתן קדמה ליום המעבר (שהועברו למדינה כאמור מרשות הנמלים), אל החברה ואל חברות הנמל. בהתאם לצו זה, תיתכנה עילות תביעה שנוצרו לפני יום המעבר המיוחסות לחברה, וטרם התגבשו לכדי תביעה, ברם אלו, ככל שתופענה, בכל מקרה יבתנו לאורו של חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958. למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על עילות תביעה שתביעות בגין עשויות להיות מועברות לחברה על פי הצו האמור.
3. צו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות בנכסים שאינם מקרקעין), התשס"ה-2005, המסדיר את העברת הזכויות בנכסים שאינם מקרקעין (אשר הועברו למדינה מרשות הנמלים) אל החברה וחברות הנמל.

4. צו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות בכספים מחברת הפיתוח והנכסים), התשס"ה-2005, הקובע הוראות לעניין העברה לחברות הנמל של כספים המגיעים לעובדיהן בעת סיום יחסי עובד מעביד, בגין ימי מחלה וחופשה ובגין השלמת הפרשות לפנסיה צוברת. הצו מטפל גם בהעברת היעודות של כספי הפנסיה התקציבית בגין עובדי חברת הנמל, לידי חברת הנמל עד להקמת קופת פנסיה של עובדי חברת הנמל, והוא מטיל על החברה חובות נאמנות בניהול הכספים האמורים.

5. צו רשות הספנות והנמלים (העברת זכויות במקרקעין המועברים), התשס"ה-2005, אשר העניק לחברה זכות שימוש לא בלעדית במקרקעין שהועברו לידה מהמדינה, ועמד בתוקף עד לחתימת הסכמי החכירה בין המדינה לבין החברה בקשר עם המקרקעין המועברים. לפרטים בדבר הסכמי החכירה הנ"ל, ראו סעיף 21 לדוח.

חלק מהצווים המנויים לעיל, כוללים הוראת ברירת מחדל המורה על העברת פריטים, שלא סווגו בצו עצמו, לחברה. עם זאת, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל משרד התחבורה ומנהל רשות החברות הממשלתיות, רשאים להורות על העברת פריטים כאמור מהחברה למדינה או לחברת נמל מסוימת, לפי העניין.

20.14. צו דמי השימוש

צו זה מסדיר את תשלומי דמי השימוש המשולמים על ידי חברת נמל אשדוד לחברה בגין מתן זכות השימוש במקרקעין המועברים (כהגדרתם בחוק רספ"ן) - לפרטים ראו סעיף 10.7 לדוח.

20.15. צו שירותי נמל

בהתאם לחוק רספ"ן, חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 (הקובע מנגנון רגולציה למחירים למוצרים ושירותים) חל על שירותי נמל הניתנים בנמלי הים. בהתאם לכך, צו שירותי נמל מסדיר, בין היתר, את דמי התשתית (תשלום בגין העמדה, תחזוקה ופיתוח של תשתיות נמליות ותחזוקת הסביבה הימית), הנגבים מבעלי מטענים או מבעלי אנייה וכן את המחירים בגין שירותי התעבורה הימית. לפרטים בדבר התשלומים על פי צו זה והרלוונטיים לחברה, ראו סעיף 10.7 לדוח.

20.16. תקנות הנמלים (מעגנות), התשע"א-2010 (להלן: "תקנות המעגנות")

החברה משמשת כ"מפעיל מעגנה" של מעגנה בחיפה - לפרטים ראו סעיף 11 לדוח. בתקנות המעגנות קבועות סמכויות מפעיל המעגנה וכן חובותיו של מפעיל המעגנה, וביניהן החובה לספק שירותי עגינה במעגנה, וכן החובה לדאוג להקמתם, הפעלתם ותקינותם של כל התשתיות, המערכות והמתקנים במעגנה המפורטים בתקנות (כדוגמת קיומם של אמצעי חירום והצלה, אמצעי הגנה ומיגון, תאורה, כיבוי אש, חשמל ומים ועוד)⁷⁴.

74 מנהל "מעגנת שביט" אשר מועסק בחברה ("מנהל מעגנת שביט"), קיבל ממנהל רספ"ן כתב "הסמכה לשמש כמנהל נמל" מתוקף סעיף 5 לפקודת הנמלים, אשר מכוחו משתמש מנהל המעגנה בסמכויות הנתונות למנהל נמל או למנהל מעגנה ומבצע כל תפקיד וכל מטלה המוטלים על מנהל נמל או מנהל מעגנה, לפי מספר הוראות הקבועות בפקודת הנמלים, בתקנות הנמלים (בטיחות השיט), התשמ"ג-1982 ובתקנות הנמלים (מעגנות), התשע"א-2010.

- 20.17. **צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירי שירותי עגינה ודמי שירותים לנוסע לכלי שיט קטנים במעגנת "שביט"), התשס"ט-2009**

החברה משמשת כאמור כ"מפעיל מעגנה" של מעגנה בחיפה. בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים נקבע מחיר שירותי עגינה לכלי שיט קטן ומחיר שירותים נוספים לכלי שיט, וכן נקבעו דמי שירותים לנוסע.

- 20.18. **חוק להסדרת הביטחון בגופים ציבוריים, התשנ"ח-1998**

החברה מנויה בתוספת השנייה לחוק להסדרת הביטחון בגופים ציבוריים, התשנ"ח-1998, ובכך כפופה לחוק זה, אשר קובע הוראות מיוחדות לעניין הסדרים ביטחוניים במתקניה של החברה. יצוין, כי מכוח הוראות חוק זה, מקבלת החברה הנחיות ממשטרת ישראל בתחומי האבטחה הפיזית ומשירות הביטחון הכללי בנושא אס"מ (אבטחת סודות מדינה). החל מאפריל 2022 החברה מנויה בתוספת החמישית לחוק להסדרת הביטחון ומקבלת הנחיות בנושא סייבר ואבטחת מידע ממערך הסייבר הלאומי, וכן חלה עליה חובת מינוי ממונה ביטחון כמשמעו בחוק זה. בנוסף, בשנת 2019 החברה נוספה לגופים המנויים בתוספת השישית לחוק, בתחום בריכות הנמל של נמל חיפה ונמל אשדוד כמשמעותן בחוק זה, כאשר נקבע כי נציג צה"ל יהיה הגורם המוסמך למתן הנחיות בעניין אבטחה ימית לחברה בתחומים אלה, בכפוף להוראות החוק.

- 20.19. **חקיקת שעת חירום**

חוק רישום ציוד וגיוסו לצבא הגנה לישראל, התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק הרישום") - על פי חוק זה ניתן בעתות חירום להפעיל, בין היתר, נמלים לצורכי הגנת המדינה או בטחון הציבור או לקיום האספקה או השירותים החיוניים, כמוגדר בחוק הרישום.

חוק שירות עבודה בשעת חירום, התשכ"ז-1961, מקנה לשר הכלכלה סמכות לאשר מפעל כ"מפעל חיוני" ומשניתנה הכרזה שכזו לקרוא בצו את העובדים לשירות עבודה חיוני. החברה הינה מפעל חיוני ברמה א' באחריות רספ"ן. בין היתר, נקבעו בעלי תפקידים אשר יהיו מרותקים משקית בשעת חירום, וכן נקבע כי החברה מחויבת להיות מעורבת בשמירה על כשירותם התפעולית של הנכסים הנמליים גם בשעת חירום, ומחויבת להבטיח את כשירות מערך המידע הממוחשב תס"ק ים.

- 20.20. **רגולציה מכוח מתן שירותי התעבורה הימית - שירותי התעבורה הימית נתונים להסדרה שלטונית ולפיקוח באמצעות מכשירים רגולטורים מגוונים כגון חוקים, תקנות, צווים, כתבי הסמכה, רישיונות והיתרים.** חוק רספ"ן הינו החוק העיקרי המסדיר את הקמת החברה ופעילותה ומכוחו ניתן לחברה כתב ההסמכה לפעול למתן שירותי תעבורה ימית. ביום 13 בספטמבר 2021, חברת תעבורה חיפה וחברת תעבורה אשדוד קיבלו מהשרים כתבי הסמכה למתן שירותי ים, וביום 1 בינואר 2022 החלו בפעילות מתן שירותי תעבורה ימית. מלבד חוק רספ"ן, התקנות והצווים שהותקנו מכוחו וכתב ההסמכה, פעילות שירותי התעבורה הימית מוסדרת על-ידי רגולציה נרחבת, אשר בהתאם לה, על נותן שירותי הים לפעול, בין היתר, בהתאם לכללי נוהל התור התפעולי הקבועים בכללי רשות הספנות והנמלים (נוהל התור התפעולי בנמלי חיפה, אשדוד ואילת), התשס"ח-2008 (להלן: "**כללי נוהל התור התפעולי**"), הרלוונטיים לפעילות זו והעוסקים, בין היתר, באופן וסדר מתן השירות לאניות בנמל, לרבות אפשרות למתן קדימויות בכניסה וביציאה מהנמל; לתקנות ניהול התעבורה הימית, התשע"ח-2017, העוסקות, בין היתר, בהוראות הנוגעות לניתוב, לרב חובל הנמל ולתצפית הנמל; לתקנות הנמלים, התשל"א-1971, העוסקות, בין היתר, בהוראות

הנוגעות לניתוב, לתנועת כלי השיט בנמל ולרישוי להפעלת כלי שיט בנמלים, לתנאי סף לגיוס נתבים; ולצו שירותי נמל, המסדיר את התשלומים בגין שירותי הים. לפרטים בדבר מתן שירותי תעבורה ימית על ידי חברות בת בבעלות מלאה של החברה בנמלי חיפה ואשדוד החל מיום 1.1.2022, ראו סעיף 2.10 לדוח.

תקנות הנמלים (ניהול התעבורה הימית), תשע"ח-2017 (להלן: "תקנות ניהול התעבורה הימית")
תקנות ניהול התעבורה הימית, אשר הוצאו מכח חוק רספ"ן ופקודת הנמלים [נוסח חדש], התשל"א-1971 (להלן: "פקודת הנמלים"), מסדירות נושאים רבים הקשורים לניהול התעבורה הימית בשטח הנמל, לרבות ניתוב כלי שיט בנמלים, תנועת כלי שיט בנמל, תפקידיו וסמכויותיו של מנהל הנמל ורב חובל הנמל, תפקידי תצפית הנמל, וכיוצ"ב.

תקנות הנמלים, התשל"א-1971 (להלן: "תקנות הנמלים"); כללי נוהל התור התפעולי

תקנות הנמלים מסמיכות את רספ"ן לקבוע כללים לעניין סדרי קדימה בהקצאת רציפי נמל לכלי שיט וסדרי כניסה למעגן הסגור והיציאה ממנו בתנאים המפורטים בסעיף 64 לתקנות הנמלים. בהתאם לכך, נקבעו כללי נוהל התור התפעולי. תקנות הנמלים קובעות כי נוהל התור התפעולי ייקבע לפי מועד הגעת כלי השיט לנמל, סוגי כלי השיט, סוגי המטענים, רציפי הנמל ומשאביו, אולם רספ"ן רשאי לקבוע מתן קדימה במקרים מסוימים, לרבות אוניית נוסעים שהגעתה תואמה מראש, אונייה הנושאת מטען חיוני למדינת ישראל וכלי שיט במצוקה.

תקנות הנמלים קובעות כי מנהל הנמל רשאי, בנסיבות מיוחדות או בלתי צפויות, לחרוג מהוראות נוהל התור התפעולי שנקבע.

בהתאם לאמור לעיל, כללי נוהל התור התפעולי קובעים, בין היתר, כי סדרי הכניסה והיציאה מהנמל הינם בהתאם לכללי נוהל התור התפעולי, למעט במקרים חריגים המפורטים בו.

רגולציה נוספת המשפיעה על פעילות החברה

דיני התכנון והבניה

20.21.

כל פיתוח והקמה של תשתיות ומבנים והשימוש בהם, כפופים לדיני התכנון והבניה, ובכלל זה, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, על עדכוניו מעת לעת, ולתקנות והצווים שהותקנו מכוחו. הללו מפרטים את ההליכים לאישור מרכיבי הפיתוח והבניה ע"י הרגולטורים השונים בנושאי תכנון ובניה ואת מוסדות התכנון השונים שבסמכותם לאשרם. בנוסף, קובעים איסורים לפיתוח ולהקמה ללא קבלת היתר כדין ולחריגה מתוכניות סטטוטוריות מאושרות ומההיתר. עבודות הפיתוח של החברה, משלב תכניות המתאר הארציות דרך התכניות המקומיות והמפורטות וכלה בהיתרים, נעשות בהתאם לדיני התכנון והבניה. חלק מעבודות ההקמה פטורות מהיתר על פי דין. עבודה ללא היתר, כאשר הדין מחייב קבלת היתר, או שלא בהתאמה להיתר שניתן לחברה או למורשים שלה במקרקעין, חושפת את החברה ואת מנהליה להליכים פליליים כנגדם, כמו גם לדרישה להריסה של הבניה הבלתי חוקית.⁷⁵

⁷⁵ יצוין כי בחודש נובמבר 2017 הוגשה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה בקשה לבית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה, אשר הופנתה גם נגד החברה, למתן צו הריסה מנהלי של מיכל אשר שימש את חברת חיפה כימיקלים בע"מ לאחסון אמוניה, ואשר השימוש בו למטרה זו הופסק. בחודש דצמבר 2021, התקבלה החלטה בדבר מתן צו הריסה מנהלי למיכל האמוניה כאמור אך מימושו נדחה עד לינואר 2025 והחברה החלה לפעול

עוד יצוין כי למועד פרסום הדוח, בשטחי החברה מצויים מתחמים ומבנים שהוקמו כאשר הרגולציה בנושאי התכנון והבניה הייתה שונה מזו הנהוגה היום. לפיכך, במידה שתנאי לביצוע פרויקטים או שדרוגים בשטחים קיימים יהיה ביצוע התאמות לתכנון הסטטוטורי, החברה תפעל בהתאם.

20.22. רישוי עסקים

בהתאם לחוק רישוי עסקים, נדרשים הגופים שהחברה העמידה לשימושם שטחים, להחזיק ברישיונות עסק, בהתאם לחוקי העזר העירוניים והמפורטים בצו רישוי עסקים וניתנים מטעם הרשות המקומית בתחומה מתבצעת הפעילות, בכפוף לאישורם של גורמים מאשרים, כגון: המשרד להגנת הסביבה, משטרת ישראל, הרשות הארצית לכבאות והצלה ומשרד הכלכלה. הפריטים הטעונים רישוי הינם, בין היתר, מסופי מטענים, תחנות תדלוק, מוסכים, אתרי אחסון, מרכזי לוגיסטיקה ושינוע וכיוצא באלו. הפעלת אתרים ללא רישיון עסק מהווה עבירה על חוק רישוי עסקים ועלולה להביא להפסקת פעילות העסק. עוד יצוין כי למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה ברישיון עסק למעגנה בחיפה.

20.23. חוק התחרות הכלכלית

החברה כפופה לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות הכלכלית"), לרבות להוראות לעניין הסדרים כובלים ומיזוגים. בהתאם להוראות חוק רספ"ן, הוראות בחוק התחרות הכלכלית קובעות כי הסדרים מסוימים לא ייחשבו כהסדר כובל, לא חלות ביחסים שבין החברה, חברות הנמל ותאגידים מורשים.

רשות התחרות ("הרשות") העניקה פטור להסדרים בין החברה לבין חברות הנמל שעניינם רכישת תוכנות מחשוב ומתן שירותי תמיכה בהן, על ידי החברה לחברות הנמל, ובהפעלת מערך מיתוג מסרים אלקטרוניים של קהילת הים שהיה בתוקף עד ל-17 בספטמבר 2024. בהתאם לחו"ד משפטית שקיבלה החברה מעו"ד חיצוני המתמחה בדיני התחרות ועל בסיס המידע המפורט בה, ההסדרים האמורים, עולים בקנה אחד עם חוק התחרות ולא נדרשת פנייה פרטנית לרשות או בית הדין לתחרות על מנת להוציאם לפועל ו/או על מנת לחדש את הפטור שפג בספטמבר 2024.

20.24. חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013

החברה עשויה להיחשב גוף מאסדר בעת הענקת שימוש במקרקעי הנמלים, ככל שההענקה מהווה הקצאת זכות בתשתית חיונית כמשמעה בחוק האמור. כגורם מאסדר שמקצה זכות, יהיה על החברה לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרות ענפית, בהתאם להוראות החוק. בנוסף, מכוח החוק האמור, פרסמה רשות התחרות רשימת זכויות שהקצאתן תחייב היוועצות מוקדמת עם הממונה על התחרות וביניהן "תחום הפעילות שלגביו נדרש כתב הסמכה להיות חברת נמל או תאגיד מורשה לפי סעיף 10 לחוק רספ"ן".

לאחרונה להריסתו. בהתאם להוראות הדין, החברה תהא רשאית, במידת הצורך, לבקש אורכות נוספות מבית המשפט להסדרה. להערכת החברה, ההשפעה על החברה אינה מהותית וזאת בין היתר לאור כך שהחברה הגיעה להסדר עם חברת חיפה כימיקלים בע"מ כמי שהייתה בעלת ההרשאה במקרקעין בקשר לחלוקת העלויות הכרוכות בהריסת המיכל אם יידרש להורסו וכן בהתחשב בעלות ההריסה שמוערכת למועד פרסום הדוח בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

20.25. **חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981**
מאגר החברה בקשר עם תהליכי הסחר הממוחשבים בקהילת הים וכן מאגר החברה בקשר עם מערכת מידע ארגונית ERP רשומים בפנקס מאגרי המידע של משרד המשפטים בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.

20.26. **חקיקת איכות סביבה** - ראו סעיף 19.4 לדוח, "סיכונים סביבתיים".

21. **הסכמים מהותיים**

21.1. **הסכמי החכירה עם מדינת ישראל**

בשנים 2013 ו-2015 נחתמו שלושה הסכמים בין החברה לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל בקשר למקרקעין המועברים והמקרקעין התת ימיים בתחומי נמלי הים (להלן ביחד בסעיף זה: "**המוכר**"). ההסכמים נחתמו לפי הוראת סעיף 53(ב)(1) לחוק רספ"ן, ובמסגרתם הוסדרו היבטים שונים הנוגעים לזכות החכירה של החברה במקרקעין המועברים וכן לזכות השימוש שהוענקה לחברה במקרקעין התת ימיים הנמצאים בתחומי נמל מוכרז. תוקף ההסכמים נקבע עד ליום 16 בפברואר, 2054. במסגרת ההסכמים הוסדרו מספר נושאים הנוגעים למוכר אשר עיקרם כמפורט להלן:

תמורה למדינה - החברה תשלם למדינה מדי שנה סכום השווה ל-0.5% מהכנסותיה שאינן נובעות מהעמדת נכסים לשימוש חברות נמל ותאגידים מורשים כדמי חכירה, כאשר תשלום זה ייכלל במסגרת כלל התמלוגים, בשיעור של 4% מהכנסותיה של החברה שאינן נובעות מהעמדת נכסים לשימוש חברות הנמל והתאגידים המורשים שהחברה משלמת למדינה בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק רספ"ן. התשלום למדינה ישולם ביום 15 ביוני של כל שנה עבור השנה שחלפה.

אחריות ותחזוקה - על החברה לדאוג באופן מלא להחזקת המקרקעין המועברים במצב טוב ותקין ולעשות על חשבונה את הפעולות והתיקונים הדרושים כדי להחזיקם באותו מצב ולהחזירם למדינה באותו מצב. החברה אחראית למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המקרקעין המועברים והשימוש בהם ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול לגביהם (ללא זכות לדרוש החזרת הוצאות מאת המדינה). ביחס למקרקעין התת ימיים, החברה אחראית להחזקתם, לשימוש בהם ולקיום תחזוקה נאותה וסדירה שלהם ולקיים כל חובה לפי כל דין בקשר לאחריות זו.

בנוסף, החברה אחראית על פי כל דין כלפי המדינה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגוף או לרכוש עקב או כתוצאה מפעולות או ממחדלים שלה או של מי מטעמה במקרקעין המועברים ובמקרקעין התת ימיים או בקשר עם החזקתם או השימוש בהם, כאשר ביחס למקרקעין התת ימיים האחריות תחול בהתאם לתפקידיה, סמכויותיה וחובותיה של החברה, על פי כל דין וכתב ההסמכה שלה. החברה תשפה את המדינה בגין כל הוצאה שתיגרם לה בקשר לכך.

שיפוי - החברה תשפה את המדינה על כל סכום שתידרש המדינה לשלם לכל אדם, על פי פסק דין חלוט, כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות ההסכמים או לפי כל דין על החברה, ובלבד שהמדינה הודיעה על כך לחברה מיד עם היוודע לה דבר התביעה ואפשרה לה להתגונן בפניה.

ביטוח - על החברה לבטח את המקרקעין המועברים בביטוחי רכוש וחבות כלפי צד שלישי או לדאוג לביטוחים כאמור לגבי כל חלק מהמקרקעין המועברים שהעמידה לרשות אחר (כשהמדינה תצורף

לביטוחים כמבוטח נוסף). ביחס לשטח הימי, החברה תבטחו בהתאם לתפקידיה, סמכויותיה וחובותיה על פי כל דין וכתב ההסמכה.

מיסים - החברה נושאת בכל המיסים, הארנונות, ההיטלים, חיובי הפיתוח ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים על הבעלים או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והיטלים והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המוחכר.

העברת זכויות - כל זכות שקיבלה החברה בהתאם להסכמים אינה ניתנת להעברה להמחאה או לשעבוד לאחר ללא אישור המדינה מראש ובכתב. יחד עם זאת, החברה רשאית להעניק זכויות שימוש במקרקעין המועברים לחברת נמל או לתאגיד מורשה או לגורם אחר הפועל בתחום הנמל על פי דין, בהתאם לתנאי חוק רספ"ן, כתב ההסמכה ותנאים נוספים שנקבעו בהסכמים שנועדו להבטיח מילוי התחייבויותיה של החברה כלפי המדינה.

קניזו ועכבון - הממשלה רשאית לקזז או לעכב בידה כנגד כל סכום שהחברה תהיה חייבת לה על פי הסכם, לרבות על פי הסכמי החכירה המתוארים בסעיף זה, כל תשלום שיגיע לחברה מהממשלה לפי כל דין ולפי כל הסכם. כספים שיעוכבו לא יישאו ריבית והצמדה. כמו כן, החברה אינה רשאית לקזז מדמי השימוש הקבועים המשולמים לה ומועברים למדינה בהתאם לחוק רספ"ן חיוב כלשהו שהמדינה חבה לה, או לעכב כספים כאמור.

שינוי יעוד המוחכר - היה ובמסגרת תכנית (כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965) שתתוכנן ותאושר לאחר כריתת הסכם החכירה, ישונה ייעוד קרקע הכלולה במקרקעין המועברים, באופן שיעודה ושימושה החדש לא ייכלל באחד השימושים הנמליים המפורטים בחוק רספ"ן, כי אז יחליטו השרים אם להוציא את הקרקע מגדרי המוחכר. ככל שתצא אותה קרקע מגדרו של המוחכר ותוחזר על ידי החברה למדינה, תפוצה החברה על פי סיכום פרטני שייחתם בין הצדדים, בגין השקעות סבירות שביצעה בקרקע לפני שנודע לה על הכוונה לשנות את ייעודה או את השימוש בה⁷⁶.

מקרקעי יעוד - זכויות החברה במקרקעין כפופות להוראות כל דין, לרבות פרק ח' לחוק המקרקעין, העוסקות במקרקעי יעוד.

שימוש מקביל במוחכר - על החברה לאפשר שימוש מקביל בתחום המוחכר לגורמים אחרים, שתכנון פעילותם והפעלתם באותם מקרקעין הוסדרו לפי הדין, או שהמדינה הורתה על פעילותם במוחכר (לאחר, בין היתר, ששמעה את עמדת החברה). הוראת המדינה כאמור תהיה באמצעות ועדה, והיא תינתן בכפוף, בין היתר, לתיאום עם צדדים שלישיים שיש להם זכויות בשטחים הרלוונטיים ובאופן שתמוזער ככל הניתן הפגיעה בתפעול השוטף של השטחים שהועמדו להם. כמו כן, ההוראה תתחשב בתוכניות פיתוח קיימות או מתוכננות של תחום הנמל הרלוונטי שלגביו תחול ההוראה. במקרה של מחלוקת כספית בין החברה לבין המשתמשים שלטובתם ניתנה הוראת המדינה כאמור, לוועדה קיימת זכות הכרעה.

ייבוש שטחי ים - בכפוף לקבלת כל היתר או אישור נדרש (לרבות אישור תכנית פיתוח מתאימה) ובכפוף לקיום תכליות חוק רספ"ן, החברה רשאית לפעול לייבוש שטחי ים במוחכר. עם השלמת

⁷⁶ לפרטים בדבר ההסדר העקרוני לחילופי שטחים בין החברה לבין רמ"י מדצמבר 2018, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

ייבוש שטחי הים יתווספו אותם שטחים לשטחי המוכר לגביהם ניתנה לחברה זכות חכירה. החברה תישא בכל עלות שהיא שתידרש לתכנון ולביצוע ייבוש שטחי ים לרבות כל מס או היטל, ככל שחל.

התרת בניה במוכר - רמ"י נתנה את הסכמתה לבקשות לקבלת היתר בניה במוכר לשימוש נמלי ולשימוש אחר המותר לחברה במסגרת תפקידיה שתוגשנה בתקופת ההסכמים ולא תידרש לחברה כל חתימה נוספת ממנו לקבלת היתר בניה ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בהסכמים על נספחיהם. בהקשר זה יצוין כי במסגרת ההסכמים נקבע שהשבת המוכר למדינה תעשה עם כל הבנוי והנטוע ובכפוף לזכויותיהם של צדדים שלישיים להם הוקנו זכויות כדין במוכר⁷⁷.

ביטול הסכם - במקרה בו חדלה החברה מלהיות מוסמכת כחברת הפיתוח והנכסים, או שההסכם בא לסיומו לפני תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא ולאחר תיאום עם שר התחבורה, ההסכם יתבטל ותפקע כל זכות שיש לחברה במוכר. השבת המוכר למדינה תיעשה עם כל הבנוי והנטוע עליו ובכפוף לזכויותיהם של צדדים שלישיים, להם הוקנו זכויות כדין במוכר, והכל בכפוף להוראות הסכם החכירה.

רישום זכויות - החברה התחייבה לרשום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק המקרקעין, על שם המדינה, את זכויות הקניין בכל המקרקעין המועברים, וזאת תוך 180 יום מהמועד בו יאושרו התקנות בהתאם לסעיף 55 לחוק רספ"ן⁷⁸, אשר יאפשרו לרשום את החכירה ללא חיוב במס, באגרות, בתשלומי חובה או בתשלום אחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1 לדוח. בהקשר זה יצוין כי אם בעקבות מדידה לצורכי רישום יתברר ששטח המוכר קטן יותר או גדול יותר משטח המוכר שפורט בהסכמים, החברה התחייבה להסכים לשינוי גבולות המוכר או שטחו כפי שייקבע במדידה כאמור.

אוצרות טבע - אוצרות הטבע הנמצאים במוכר הינם רכוש המדינה והם אינם נכללים במוכר.

גריעת שטחים - במסגרת ההסכמים נכללה רשימה של שטחים שביחס אליהם רמ"י תהא רשאית להגיש בקשה לגריעתם. בקשה לגריעת שטחים מתחומי המוכר, תבחן במשותף על ידי נציג רמ"י, נציג משרד התחבורה, נציג רשות החברות הממשלתיות, נציג משרד האוצר ונציג החברה.

יישוב מחלוקות - מחלוקת בין החברה למדינה תיושב על ידי החשב הכללי, מנכ"ל משרד התחבורה, מנהל רשות החברות הממשלתיות, רמ"י ומנכ"ל החברה. בהיעדר פתרון למחלוקת, זו תועבר להכרעת היועץ המשפטי לממשלה.

הסכמים מיוחדים - בהסכם הובהר כי החברה קשורה בהסכמים אשר נחתמו עובר לכניסת חוק רספ"ן לתוקף ואשר תוקפם חורג מתקופת ההסמכה. הסכמי החכירה אינם גורעים מזכויות שהוענקו לצדדים שלישיים על פי ההסכמים האמורים, עד למועד פקיעתם של ההסכמים האמורים. החברה תיחשב כמחכיר עבור הצדדים השלישיים, אך לא תהא מוסמכת להאריך חכירה ולשנות שינוי כלשהו מהתנאים בהסכמים אלה לרבות אישור העברה, אלא לאחר קבלת אישור המדינה

⁷⁷ החברה התחייבה לציין במפורש תוכן של הוראות מסוימות הקבועות בהסכמי החכירה בכל פעולה משפטית שתעשה כלפי צד שלישי במוכר או ביחס אליו, אשר עלולה להיות מושפעת מן האמור בהוראות אלו, וכן לקבוע הוראות אשר תאפשרנה למדינה או למי מטעמה להיכנס בנעילה של החברה כמחכירה או כנותנת זכות שימוש, לפי העניין, במקרה שהחברה תפסיק להיות חוכרת מהמדינה. החברה פועלת להטמעת הוראות כאמור בנוסחי החוזים המשמשים אותה בהתקשרויותיה.
⁷⁸ ראו ה"ש 32 לעיל.

מראש ובכתב. במידה שהסכם כאמור יפקע טרם תקופת החכירה, השטח עליו חל אותו הסכם יהווה חלק בלתי נפרד מהמוכר והוראות הסכמי החכירה תחולנה עליו.

בהסכמי החכירה נכללה הצהרה לגבי כך שההסכם וכל הוראה שלו לא נועדו להקנות למוטב שהוא צד שלישי זכות לדרוש קיום חיוב כלשהו מבין החיובים שנקבעו בהסכם וכי אין בכוונת הצדדים להסכם להקנות זכות כזו למי שאינו צד להסכם.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1199 מפרטת את העקרונות שעל בסיסם נחתמו הסכמים פרטניים עם כל אחד מהנמלים.

הסכם הביניים בין החברה לבין חברת נמל אשדוד

21.2.

ביום 23 בפברואר 2005 התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד⁷⁹ בהסכם ביניים המקנה לחברת נמל אשדוד הרשאה להשתמש בשטח התפעולי של נמל אשדוד שהועמד לה כחברת נמל על פי חוק רספ"ן, בהתאם להוראות כתב ההסמכה שניתן לה, לצורך מתן שירותי נמל וביצוע פעולות נלוות לפעולות כאמור כפי שנקבע בכתבי ההסמכה ובחוק רספ"ן וכפי שיתירו להן השרים לפי סעיף 10(ג) לחוק רספ"ן.

בהסכם הביניים הובהר כי הוא נועד להוסיף הוראות חוזיות על האמור בכתב ההסמכה של חברת הנמל, והתחייבויותיה על פי הסכם הביניים, הינן נוספות לחובות על פי כתב ההסמכה. במקרה של סתירה שאינה ניתנת ליישוב, הוראות הסכם הביניים תיגנפנה מפני הוראות כתב ההסמכה, הוראות רשות מוסמכת, הסכמי החכירה עם רשות מקרקעי ישראל, או הוראות הדין.

זכות השימוש - זכות השימוש של חברת הנמל ניתנה באופן לא בלעדי, והיא כפופה לזכויות צדדים שלישיים שלהם הוקנו זכויות בנכסים כאמור לפני יום התחילה, לרבות זכויות מעבר וזכויות להנחת תשתיות (כמפורט להלן) וכן לזכויות צדדים שלישיים שלהם תקנה החברה זכויות, ובלבד שלא יהיה בזכויות שיוקנו כאמור כדי לפגוע בשימוש הסביר של חברת הנמל בנכסים או לפגוע ביישום תכנית הפיתוח כאמור בכתב ההסמכה של החברה.

בשטח הימי, ניתנה לחברת הנמל זכות מעבר ושימוש לא בלעדיים, לצורך מילוי תפקידיה לפי כתב ההסמכה שניתן לה (וזאת בנוסף לזכויות שניתנו או יינתנו לתאגידים מורשים ולמשתמשים נוספים, באופן שיאפשר שימוש מקביל של כל הגורמים האמורים).

תחזוקה ואחזקה - בהתאם להסכם זה התחייבה חברת הנמל לתחזק את הנכסים באופן סדיר על חשבונה, ולתקן על חשבונה כל קלקול, נזק או ליקוי. החברה רשאית, תוך תיאום עם חברת הנמל, לערוך על חשבונה סקרים לתשתיות, למבנים ולמתקנים ולהכין תכניות לתחזוקה, לתיקונים ולשמירה על הקיים. החברה רשאית לתת לחברת הנמל הוראות בעניין התחזוקה השוטפת של הנכסים ותיקונם, לרבות שמירת חזותם, וחברת הנמל חייבת לבצע על חשבונה את הפעולות

⁷⁹ לשלמות התמונה יצוין כי בשנת 2005 התקשרה החברה בהסכם ביניים גם עם חברת נמל חיפה, וכי ביום 17.9.2020 נחתם הסכם מקרקעין מפורט עם חנ"ח, שעיקרו הסדרת התנאים לזכות השימוש של חנ"ח בשטח התפעולי שהעמידה החברה לחנ"ח לפי חוק רספ"ן. לפרטים נוספים אודות הסכם המקרקעין המפורט עם חנ"ח, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין כי עם כניסתו לתוקף של הסכם המקרקעין המפורט עם חנ"ח ביום 1.1.2021, נקבע כי הסכם המקרקעין המפורט גובר על כל התקשרות, מצג, הסדר והסכמים קודמים, בין אם נעשו בכתב ובין אם נעשו בעל פה, בנוגע לעניינים הכלולים בהסכם כאמור, ואלה מבוטלים בזאת החל ממועד כניסתו לתוקף. בנוסף, בשנת 2005 התקשרה החברה עם חברת נמל אילת, ובמסגרת הליך הפרטתה של חברת נמל אילת, התקשרה החברה בינואר 2013 בהסכם עם חברת נמל אילת המסדיר את מערכת היחסים ביניהן לאחר הפרטתה.

שתפורטנה בהוראות ובתכניות כאמור (לאחר שתינתן לה הזדמנות להשמיע את עמדתה). חלקה חברת הנמל על הוראות החברה כאמור, תועבר המחלוקת להכרעת מנהל רספ"ן. מנגד, החברה התחייבה לתחזק על חשבונה את שוברי הגלים, הרציפים, המזחים, המתקנים בקו המים ואת עזרי הניווט הימיים ולבצע באלו תיקונים בהתאם להוראות רספ"ן כך שתתאפשר הפעלה תקינה, סדירה ונאותה של הנמל. כמו כן, החברה התחייבה לבצע את העבודות הימיות הנדרשות לשם תפקודו התקין של הנמל ולבטיחות כל השיט הנכנסים אליו, לרבות חפירת קרקע הים ותת קרקע הים (dredging) וחברת הנמל תאפשר לחברה לבצע מדידות באופן סדיר ובתיאום עמה. להכרעת רספ"ן בדבר חלוקת תחומי האחריות לתחזוקת רציפי הנמלים, ראו סעיף 9.6 לדוח.

שימוש מקביל - על חברת הנמל לאפשר כניסה ומעבר דרך שטחיה לתאגידים מורשים ולגורמים הפועלים כדין בתחום נמל. כמו כן, בכפוף לתכניות פיתוח מאושרות ובהעדרן בהתאם לתכניות בניה מאושרות או בהתאם לתקציב פיתוח שאושר על ידי רשות הנמלים טרם תחילת חוק רספ"ן, על חברת הנמל לאפשר לחברה, לתאגידים מורשים, לגורם הפועל כדין בתחום נמל ולחברות המספקות תשתיות בסיסיות (כגון חשמל, מים, תקשורת, גז וכיו"ב) להניח תשתיות בשטחיה וכן גישה לתשתיות קיימות העוברות בשטחיה והמשמשות את התאגידים המורשים וגורמים הפועלים כדין בתחום נמל, כדי לבצע עבודות תחזוקה ותיקונים. חברת הנמל לא תגבה כל תשלום בשל הנחת תשתיות כאמור, אך תהיה זכאית לגבות מחברות התשתית והגורמים האחרים החוזר של הוצאות שהוציאה כדי לאפשר זאת. נוסף על כך, על חברת הנמל לספק לגורמים כאמור שירותי תשתית (בין היתר, אספקת חשמל, מים, ניקוז, תחזוקת תשתיות וכיו"ב), כאשר כל עוד לא נקבע אחרת בהסכם, תנהג חברת הנמל על פי מה שהיה מקובל בעניינים אלה ערב יום התחילה.

התחייבויות נוספות של חברת הנמל - בהסכם נכללו הוראות נוספות, לרבות לעניין חובתה של חברת הנמל לשמור על איכות הסביבה (ובכלל כך למניעת זיהום ים) ודינים אחרים, שמירה על הסדר, הביטחון והבטיחות בשטחיה, חובת מסירת מידע לחברה, תשלום מיסים, היטלים ותשלומים עירוניים⁸⁰, אחריות בנוזקין וביטוח ופינוי שטחיה בתום תקופת השימוש. כמו כן, התחייבה חברת הנמל לשפות את החברה על כל נזק והוצאה שהיא תאלץ לשאת בהם בקשר להפרה של כל דין, לרבות דיני איכות הסביבה, שנגרם בשטחיה במעשה או במחדל או בקשר להפרה כאמור על-ידה או מי מטעמה, אף מחוץ לשטחיה. חברת הנמל גם תהיה אחראית כלפי החברה לכל נזק גוף או רכוש שנגרמו לאדם או לתאגיד כלשהם, עקב ביצוע עוולה בנוזקין על ידה, או על ידי עובד או שלוח שלה בנכסים או בקשר אליהם ותשפה ותפצה את החברה בגין כל דמי נזק והוצאה שהיא תשלם על פי פסק דין שביצעו לא עוכב ואשר הינו באחריותה של חברת הנמל על פי הסכם הביניים.

דמי שימוש - חברת הנמל תשלם לחברה דמי שימוש קבועים ומשתנים בהתאם לקבוע בחוק, בכתב ההסמכה ובצו דמי השימוש, וחברת הנמל אינה רשאית לקזז מדמי השימוש המשתנים חיוב כלשהו שהחברה חבה לה⁸¹. בנוסף, התחייבה חברת הנמל לרשום שעבוד שלילי לטובת החברה לפיו חברת הנמל לא תהא רשאית לשעבד את הכנסותיה ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של החברה. החברה

⁸⁰ בהתאם להסכם הביניים, ביחס לנכסים שהועמדו לשימוש מחזיקים לפני יום התחילה ותקופת ההרשאה בהם תסתיים במהלך תקופת ההסמכה של חברת הנמל, כי אז עם סיום תקופת ההרשאה בנכס, החברה תדאג לכך שבחווה ההרשאה החדש באותו נכס, תוטל על בעל ההרשאה החדש חובת הנשיאה בארנונות והמיסים השוטפים, עירוניים או ממשלתיים, במהלך תקופת ההרשאה החדשה באותו נכס.

⁸¹ על פי הסכם הביניים, לחברת הנמל תינתן זכות שימוש בהתאם להוראות הסכמי הביניים במנופים המצויים בשטחיהן, גם אם וככל שייחשבו כמחוברים למקרקעין חיבור של קבע, וזאת ללא תמורה.

תיתן את הסכמתה לרישום שעבוד כאמור לטובת צד ג' (להלן: "**בעל השעבוד**") ובלבד שבהסכם השעבוד ייקבע כי השעבוד לבעל השעבוד יהיה נחות מחיובה של חברת הנמל הרלוונטית לשלם לחברה את דמי השימוש המשתנים, וכי במקרה של מימוש השעבוד לא ישולמו לבעל השעבוד סכומים כלשהם לפירעון התחייבויות חברת הנמל כלפיו, אלא אם שולמו דמי השימוש המשתנים כסדרם והובטח תשלום יתרת עלות הנכס (השווי המקורי של הנכס בניכוי פחת) בעד הנכסים שהועברו לחברות הנמל לפי חוק רספ"ן⁸². למועד פרסום הדוח, שעבוד שלילי כאמור לא נרשם.

תוקף הסכם הביניים - בהסכם הביניים נקבע כי הוא יעמוד בתוקפו לתקופה של 180 ימים מיום 17.2.2005 או עד למועד שבו יחתם הסכם מפורט בין החברה לבין חברת הנמל, על פי המוקדם, למעט הסעיף שמעניק לחברת הנמל זכות שימוש במנופים המצויים בשטח חברת הנמל, שנקבע שימשיך לחול בין הצדדים גם לאחר פקיעת תוקפו של ההסכם. כמו כן, נקבע כי במידה שלא עלה בידי הצדדים לחתום על ההסכם המפורט, יוכרעו המחלוקות בין הצדדים על ידי ועדה (הכוללת את הממונה על התקציבים, מנכ"ל משרד התחבורה, מנהל רשות החברות ויו"ר הדירקטוריון של שתי החברות) שהכרעותיה יחייבו את הצדדים בכל הקשור להסכם המפורט, ויכול שהחלטותיה והכרעותיה תהוונה הוראות השלמה חוזיות לתנאים של ההסכם בין הצדדים.

למועד פרסום הדוח, מתקיים משא ומתן עם חברת נמל אשדוד לגבי הסכם קבע. לעמדת החברה, ביחס לחברת נמל אשדוד, הסכם הביניים בתוקף עד לחתימת הסכם קבע, ועל הצדדים לפעול בהתאם לעקרונות הסכם הביניים. למיטב ידיעת החברה, חברת נמל אשדוד חולקת על עמדת החברה.

יצוין כי במסגרת דוח רואה החשבון המבקר, רואי החשבון של החברה הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע עם חברת נמל אשדוד המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים. להערכת החברה, להיעדר קיומו של הסכם קבע כאמור אין השפעה מהותית על פעילות החברה, וזאת לנוכח כך שעניינים מהותיים במסגרת היחסים בין החברה לחברת נמל אשדוד מוסדרים בחוק רספ"ן, בכתב ההסמכה של חברת הנמל או בכתב ההסמכה של החברה או בהכרעות רגולטוריות.

הערכת החברה באשר להשפעות היעדר קיומו של הסכם קבע עם חברת נמל אשדוד, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס כאמור על הסדרת היחסים כאמור בין החברות, והוא עשוי שלא להתממש (אף באופן מהותי) במידה שיהיה שינוי בחקיקה או בכתבי ההסמכה.

הסכם הרשאה ותפעול עם חברת נמל אילת

21.3.

ביום 31 בינואר, 2013, התקשרה החברה בהסכם עם חברת נמל אילת שבהתאם לו העניקה החברה לחברת נמל אילת זכות שימוש בשטחים ובנכסים בנמל אילת הקבועים בהסכם, לתקופה שתסתיים במוקדם מבין תום כתב ההסמכה של חברת נמל אילת או 15 שנה (או במקרה שכתב ההסמכה של חברת נמל אילת יוארך בהתאם לתנאיו, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים). חברת נמל אילת רשאית לעשות שימוש בשטחים ובנכסים האמורים לצורך מתן שירותי נמל ושירותים נלווים בלבד

⁸² יצוין שבמסגרת התיקון לצו דמי השימוש, בוטל מנגנון חישוב דמי השימוש המשתנים על בסיס, בין היתר, יתרת "עלות הנכס".

כפי שהוגדרו בחוק רספ"ן ובכתב ההסמכה של חברת נמל אילת; וכן לצורך מתן שירותים נוספים שהתירו או יתירו לה השרים, כאמור בסעיף 10(ג) לחוק רספ"ן או בכתב ההסמכה של חברת הנמל, ככפוף להסדר הקבוע בהסכם. בגין כל שימוש נוסף שאושר על ידי השרים, ייחתם הסכם נפרד עם החברה.

זכויות השימוש שהוענקו לחברת נמל אילת אינן בלעדיות והן כפופות לזכויותיה של החברה בשטחים הרלוונטיים, לזכויות של צדדים שלישיים ולהוראות כל דין.

על פי ההסכם, חברת הנמל תנקוט בכל הצעדים הדרושים, תהיה מצוידת בציוד המתאים ותספק כוח אדם בהיקף מתאים ובעל הכשרה מתאימה, על מנת למנוע, לצמצם ולטפל בכל אירוע של זיהום קרקע, אוויר או מים בתוך ובסביבת הנכסים או השטח הימי. כמו כן, חברת הנמל תהא אחראית כלפי החברה בגין כל הפרה של דיני איכות הסביבה או הוראות של רשות מוסמכת לאיכות הסביבה (למעט הפרה שהיא תוצאה של פעולת החברה).

בנוסף, התחייבה חברת הנמל לערוך על חשבונה ולהחזיק בתוקף למשך כל תקופת ההסכם פוליסות ביטוח עבור נכסים, אחריות צד ג', חבות מעבידים, נזקי זיהום, ועבודות קבלניות/הקמה, כאשר החברה תיכלל כמבוטחת נוספת בכל הפוליסות.

ההסכם מפרט את סך התשלומים שחברת נמל אילת נדרשת להעביר לחברה - לפרטים ראו סעיף 10.7 לדוח וביאור ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים.

כמו כן, במסגרת ההסכם החברה מינתה את חברת נמל אילת לגבות בשמה את דמי התשתית המגיעים לחברה בהתאם לצו שירותי נמל, כך שחברת נמל אילת תיגבה את דמי התשתית ותעביר אותם לחברה.

במהלך התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2024, חברת נמל אילת הייתה זכאית לתמריץ בגין כל מכולה מלאה (בתקרה שנקבעה על פי מדרגות הקבועות בהסכם) המיובאת או מיוצאת דרכה ואשר שונעה על ידי חברת נמל אילת. סכום התמריץ יחושב על ידי החברה ולא יעלה על סכום דמי השימוש, המרכיב המשתנה. עד למועד פרסום הדוח, לא קמה הזכאות ולא שולם תמריץ כספי לחברת נמל אילת.

בהתאם להסכם, החברה רשאית לפנות לשרים בבקשה לאשר את ביטולו של ההסכם בהתקיים אילו מהעילות המפורטות בו, לרבות, הפרה יסודית של הוראות ההסכם על ידי חברת הנמל, אי תשלום כל סכום אשר חברת הנמל חייבת בתשלומו בתוך 30 ימים מהמועד בו הסכום היה אמור להיות משולם ועוד. כמו כן, במידה שיחול שינוי ביעוד של כל שטח הכלול בנכסים והיעוד החדש אינו נכלל ברשימת ה"שימושים הנמליים" (המפורטים בתוספת הראשונה לחוק רספ"ן) ייתכן והחברה תידרש להחזיר את הנכסים האמורים לידי מדינת ישראל, ובמקרה שכזה ההסכם יהא בטל ומבוטל בנוגע לאותו השטח וחברת הנמל לא תהא זכאית לכל פיצוי או תשלום מהחברה בגין שינוי היעוד כאמור.

הסכמי הרשאה עם מספנות ישראל

21.4.

במסגרת הסכמים שנחתמו במהלך השנים בין החברה לבין מספנות ישראל ("הסכמי מספנות"), ולאחר שמספנות ישראל קיבלה מהשרים כתב הסמכה למתן שירותי נמל ופעילות נלווית, הוסדרה הפעילות כאמור ובמסגרתם נקבעת חובת תשלום לחברה של דמי שימוש בשיעור מהכנסותיה של

מספנות ישראל. לתשלומים אשר משלמת מספנות ישראל לחברה, ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 10.7 לדוח. יצוין כי במסגרת הסכמי מספנות, תקופת החכירה של מספנות ישראל בשטח בו היא פועלת בנמל חיפה הינה עד ה-23.11.2058.⁸³ במסגרת הסכמי מספנות, הובהר כי מאחר ותקופת ההסמכה של החברה מסתיימת ב-16.2.2054, ככל שתקופת ההסמכה של החברה לא תוארך, הרי שהאחריות בגין התקופה העודפת (קרי התקופה שבין ה-16.2.2054 ועד ה-23.11.2058) תחול על הגורם שאליו יועברו זכויותיה וחובותיה של החברה בהתאם להסכמי מספנות, ולחברה לא תהיה כל אחריות בקשר לכך. מספנות ישראל אינה רשאית להסב את זכויותיה על פי ההסכם או להעמיד לשימוש של אחר חלק מהמקרקעין ללא אישורה מראש ובכתב של החברה.

הסכם מסגרת להקצאת מקרקעין בנמלים למערכת הביטחון

21.5.

בין החברה לבין משרד הביטחון נחתם בחודש מרץ 2006 הסכם מסגרת להסדרת היחסים בין הצדדים, בקשר עם המקרקעין של הנמלים בהם נמצאים בסיסי צה"ל. לפרטים ראו ביאור 2.ג.22 לדוחות הכספיים השנתיים.

הסכם רשת הביטחון התפעולית בין החברה לבין חברת נמל אשדוד

21.6.

במסגרת רפורמת 2005, נחתם בין החברה לבין חברת נמל אשדוד הסכם לפיו, בהתקיימם של תנאים פיננסיים מצטברים, תעמיד החברה לחברת הנמל הלוואה, כמפורט בביאור 2.ג.25 לדוחות הכספיים השנתיים. בהסכם הני"ל נקבע כי תוקפו לגבי חברת נמל מסוימת הינו כל עוד מחזיקה מדינת ישראל לפחות 50% מהון המניות המונפק או בזכויות ההצבעה של אותה חברת נמל.

למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה להעמיד הלוואות בהתאם להסכם רשת הביטחון התפעולית. לפרטים ראו ביאור 2.ג.25 לדוחות הכספיים השנתיים.

הערכת החברה בדבר ההסתברות להעמדת ההלוואות מכוח רשת הביטחון התפעולית ורשתות הביטחון הפנסיוניות (כאמור בסעיף 21.7 לדוח), למי מחברות הנמל, לפי העניין, כאמור בביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים, הינה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המתבססת על תוצאות בחינה שנערכה בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בין היתר, בהנחה של המשך פעילות חברת נמל אשדוד במתכונת דומה לזו שבה פעלה בעבר, המשך הפקדה לקופות הפנסיוניות, אי משיכת עודפי מזומנים מקופות אלו וכיו"ב. לפיכך, אין כל וודאות בהתממשותן של הערכות אלו, והן יכולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מכפי שהוערך, בין היתר, כתוצאה מאי התממשות ההנחות כאמור או התממשותן באופן שונה.

הסכמי רשת ביטחון פנסיונית בין החברה לבין חברת נמל אשדוד וחברת נמל אילת

21.7.

במסגרת רפורמת 2005, נחתם ביום 24 בפברואר 2005 בין החברה לבין חברת נמל אשדוד וחברת נמל אילת, הסכם רשת ביטחון פנסיונית. לפרטים ראו סעיף 12.4 לדוח וכן ביאור 2.ג.25 לדוחות הכספיים השנתיים.

⁸³ בהקשר זה יובהר כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, תוקפו של כתב ההסמכה שהוצא למספנות ישראל על ידי השרים, הינו עד ה-22 בנובמבר 2034.

הערכת החברה בדבר ההסתברות להעמדת ההלוואות מכוח רשתות הביטחון הפנסיוניות לחברת נמל אשדוד ו/או חברת נמל אילת, כאמור בביאור 2.ג.25 לדוחות הכספיים השנתיים ובסעיף 12.4 לדוח, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, כמפורט בסעיף 21.6 לעיל.

הסכם פנסיה קיבוצי

21.8.

במסגרת רפורמת 2005, נחתם ביום 24 בפברואר 2005 הסכם פנסיה קיבוצי מיוחד בין החברה לבין ההסתדרות (לעיל ולהלן: "**הסכם הפנסיה הקיבוצי**"). על פי הסכם הפנסיה הקיבוצי, עד להקמת קופה מרכזית לקצבה, על כל חברה להחזיק את הכספים המיועדים להפקדה בקופה המרכזית לקצבה, בחשבון נפרד על שמה שיתנהל בנאמנות לטובת העובדים הזכאים לפנסיה תקציבית (להלן: "**חשבונות לתקופת המעבר**").

בהסכם נקבע, כי כל זמן שאין קופה מרכזית לקצבה, תפריש החברה לחשבונות לתקופת המעבר הפרשות חודשיות בשל עובדים הזכאים לפנסיה תקציבית בשיעור של 30% בעד רכיבי שכר או השיעורים מתוך שכרו של העובד, אשר בשלו חייבת החברה לשלם לעובד קצבה על פי דין או על פי הסכם עבודה.

עם הקמת הקופה בינואר 2020, הועברו הסכומים אשר הוחזקו בחשבונות המעבר, בגובה ההתחייבות האקטוארית של החברה, לקופה המרכזית לקצבה של החברה וממועד זה ואילך ההפרשות מתבצעות במישרין לקופה, על פי תקנון הקופה אשר אושר על ידי אגף שוק ההון הפיקוח והחסכון (להלן: "**התקנון**"). לפרטים בדבר הקמת הקופה המרכזית לקצבה והעברת כספי היעודה אליה, ראו ביאור 13.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

יובהר כי על פי הסכם הפנסיה הקיבוצי אין בתשלומי החברה לקופה כדי לפטור אותה מאחריותה לתשלום קצבה לעובדים הזכאים ולמקבלי קצבאות, בהתאם להסכם הפנסיה הקיבוצי.

על פי הסכם הפנסיה הקיבוצי ועל פי תקנון הקופה המרכזית לקצבה, הקופה תנוהל על בסיס של איזון אקטוארי שנתי כך שנכסי הקופה יתאימו להתחייבויותיה. במקרה של עודף אקטוארי, העולה על העודף האקטוארי המרבי על פי הסכם הפנסיה (10% מההתחייבות), תהיה החברה רשאית להפחית את שיעור ההפקדה החודשית כאמור בתקנון בהתאם להנחיות אקטואר הקופה ובלבד ששווי נכסי הקופה הצפוי בתום השנה העוקבת לא יפחת מהעודף האקטוארי המרבי על פי הסכם הפנסיה. החברה תהא רשאית למשוך עודף אקטוארי אך ורק בכפוף להוראות הדין.

במקרה של גירעון אקטוארי, ירשם חוב של החברה בגין הגירעון בקופה ועל החברה להפקיד בקופה בשנה העוקבת לשנת כספים בה נוצר הגרעון, בנוסף לתשלומים השוטפים המופקדים בקופה גם את הסכומים הדרושים לכיסוי החוב. עם זאת, חוב של החברה שהועמד כנגד גירעון הנובע משינויים בווקטור הריביות ישולם, בכפוף לאמור בחוזר ניהול קופת גמל מרכזית לקצבה, בתוך תקופה שאינה עולה על שנתיים מתאריך פרסום המאזן.

הסכמים קיבוציים

21.9.

לפרטים בדבר הסכמים קיבוציים שהחברה וחברות התעבורה הימית צד להם, ראו סעיף 18.5.5 לדוח זה.

הסכמים ביחס להפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום

בחודש מאי 2015 התקשרה החברה בהסכם עם חברת SIPG המוחזקת במלואה, בעקיפין, על ידי Shanghai International Ports (Group) Ltd. (שלמיטב ידיעת החברה הינה המפעילה של רוב המסופים של נמל שאנגחאי) להפעלת נמל המפרץ, ובהסכם עם חברת HCT המוחזקת על ידי TIL-Terminal Investment Limited SA (שלמיטב ידיעת החברה הינה מפעילה גלובלית של מסופי מכולות) להפעלת נמל הדרום (בסעיף זה, אלא אם כן נאמר אחרת, "**מפעיל**" הינו הן מפעיל של נמל הדרום והן מפעיל של נמל המפרץ).

למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום הוענקו כתבי הסמכה על ידי השרים להסמכתם כתאגידים מורשים. בהתאם לכתבי ההסמכה, תחילת תקופת ההסמכה הינה ביום הודעת מנהל רספ"ן כי נתקיימו תנאים מסוימים כמפורט בכתב ההסמכה ונספחיו, והיא תמשך 24 שנים ו-11 חודשים. בהתאם לכתבי ההסמכה, על המפעילים החובה לקיים את ההסכמים עם החברה, וכן החובה להעביר לחברה נתונים לצורך מילוי תפקידה לפי החוק.

בהתאם להסכמי התפעול, הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום תיעשה בשני שלבים.

מועד תחילת הפעלת שלב א' של נמל המפרץ חל ביום 30 בספטמבר 2021, וזאת בהמשך לאישור הפעלה שנתנה החברה למפעיל נמל המפרץ (SIPG). מועד תחילת הפעלת שלב א' של נמל הדרום חל ביום 17 בינואר 2022, וזאת בהמשך לאישור הפעלה שנתנה החברה למפעיל נמל הדרום (HCT), המותנה במספר תנאים שעל HCT לקיים, אשר ככל שלא יתקיימו, תהא החברה רשאית לבטל ו/או ליתן ל-HCT ארכה להשלמת התנאים.

בהסכמי התפעול נקבע כי מסירת שטחי שלב ב' למפעיל (רציף 28 ושטח E בנמל הדרום ורציפים 7 ו-8 ושטח F בנמל המפרץ) תיעשה כתלות בהיקף כלל המכולות המנוטלות בנמלי ישראל, כאשר בהסכם נקבעו מדרגות של ההיקף המינימלי, באופן שבמדרגה התחתונה רשאי המפעיל לבקש לקבל את שטחי שלב ב' ואלו יימסרו לו בכפוף לאישור השרים, ובמדרגה העליונה, חייב המפעיל לקבל את שטחי שלב ב', על פי הנחית החברה ובהתאם להנחית השרים.

ביום 2.3.2025, נתנו השרים למפעיל נמל הדרום (בהמשך לבקשתו מיום 7.3.2024) אישור להפעלה זמנית של רציף 28 ושטח E בנמל הדרום ("**שטח ב' נמל הדרום**"), ולמפעיל נמל המפרץ (בהמשך לבקשתו מיום 11.10.2023) אישור להפעלה זמנית של רציפים 7 ו-8 ושטח F בנמל המפרץ ("**שטח ב' נמל המפרץ**"). וזאת למתן שירותי נמל למעט למטעני מכולות מלאות וכלי רכב בייבוא ועד לניטול כמות כוללת של 750,000 טון בשטח ב' בדרום (ביחס למפעיל נמל הדרום) ועד לניטול כמות כוללת של 750,000 טון בשטח ב' במפרץ (ביחס למפעיל נמל המפרץ) לכל אחד מסוגי המטען הכללי והצובר ("**אישור השרים 2025**", "**היקף ניטול מירבי**", לפי העניין).

מתן השירות כאמור בשטחי ב', יינתן כשירות חובה, כאשר ברציף 28 בנמל הדרום וברציפים 7 ו-8 בנמל המפרץ, יינתנו שירותי נמל למטען כללי וצובר בלבד, ויחולו לעניין שטחי ב' כאמור הוראות כתב ההסמכה של כל מפעיל, לפי העניין, וכל זאת עד להגעה למדרגה העליונה של היקף כלל המכולות המנוטלות בנמלי ישראל אשר בהתקיימה יהא המפעיל מחויב כאמור לקבל את שטחי שלב ב', על פי הנחית החברה ובהתאם להנחית השרים.

עוד נקבע באישור השרים 2025 כי: (א) אם יקבל המפעיל הודעה ממנהל רספ"ן כי עלה מעל ל-30 מספר אניות המטען הממתינות במבואות נמלי חיפה ואשדוד לקבל שירות בנמל, היקף הניטול

המירבי לא יחול ממועד ההודעה ועד לתום אותה שנה קלנדרית ; ו-(ב) תנאי היקף הניטול המירבי יחול עד ליום 31.12.2031.

בהמשך לאישור השרים 2025, החברה פועלת להקצות למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום שטחים הנמנים על שטחי שלב ב', אולם נכון למועד פרסום הדוח, שטחים כאמור טרם הוקצו.

תמורה - החברה זכאית לקבל מהמפעילים דמי שימוש רכיב קבוע ודמי שימוש רכיב משתנה.

דמי השימוש המשולמים לחברה בגין הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום נקבעו בהסכמים בין החברה לבין כל אחד מהמפעילים, כמפורט להלן :

נמלים חדשים	
דמי שימוש רכיב קבוע	סכום קבוע למ"ר, שנקבע בהסכם בין החברה לבין המפעילים.
דמי שימוש משתנים	מחיר למכולה. מטען בצובר או כלי רכב - בהתאם למחיר שנקבע בין הצדדים.

דמי השימוש המפורטים לעיל, צמודים לפרמטרים שונים כקבוע בהסכמי התפעול.

בנוסף, המפעילים מעבירים לחברה תשלומים המגיעים למדינת ישראל (לרבות דמי שימוש קבועים), ככל שנדרש עפ"י חוק, לרבות חוק רספ"ן.

על פי ההסכמים, המפעיל של כל נמל אחראי, בין היתר, לתפעול הנמל וכן לתפעול ותחזוקה שוטפים של תשתיות ומבנים במסופי הנמל. כל אחד מההסכמים נחתם לתקופת הפעלה של 24 שנים ו-11 חודשים.

המפעיל יפעל על פי כתב הסמכה, בהתאם לחוק רספ"ן, ויבצע את העבודות בהתאם לכל דין. כמו כן המפעיל הוא האחראי הבלעדי לקבלת כל האישורים הנדרשים לקיום התחייבויותיו לפי ההסכם, למעט אישורים אשר צוין במפורש כי נמצאים באחריות החברה.

התחייבויות החברה - בהסכמי התפעול נקבע בין היתר, כי החברה אחראית לספק למפעיל שירותי מחלקת ים כמפורט בהסכם, באופן ישיר או באמצעות קבלן משנה מטעמה⁸⁴.

פיצוי מוסכם למפעיל - אם וככל שעד למועד הקבוע בהסכם (בנמל הדרום המועד חל ביום 1 באפריל 2024 ובנמל המפרץ המועד חל ביום 1 באוקטובר 2022) לא תועמד תשתית רכבתית בשטח המסוף, החברה תהיה רשאית, על בסיס שיקול דעתה הבלעדי, לשנע על חשבונה מכולות עבור המפעיל משטח המסוף למסוף רכבת קיים או לשלם למפעיל סכום קבוע עבור כל מכולה ששונעה בפועל מהמסוף למסוף רכבת קיים, עד לסכום מצטבר של 4 מיליון ש"ח לשנה⁸⁵. נכון למועד פרסום הדוח,

⁸⁴ לפרטים אודות העברת מחלקות הים של חברת נמל חיפה ושל חברת נמל אשדוד לחברה, אודות הקמת חברות בת של החברה למתן שירותי תעבורה ימית ואודות כך שביום 1 בינואר 2022 חברות הבת לתעבורה ימית החלו בפעילות מתן שירותי תעבורה ימית, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים.

⁸⁵ יוער כי הסכמי התפעול קובעים פיצויים מוסכמים גם במקרים נוספים אשר למועד פרסום הדוח אינם רלוונטיים.

במסוף נמל הדרום ובמסוף נמל המפרץ הועמדה תשתית רכבתית, תוך עיכוב ביחס למועד החוזי. השפעת עיכובים בהעמדת התשתית הרכבתית כאמור לעיל, אינה מהותית לחברה.

בטיחות ואבטחה - המפעיל התחייב להפעיל את הנמל תוך הקפדה על הביטחון והבטיחות ובהתאם לחוק, לצווים ולהוראות רלוונטיות של גורמים מוסמכים. ככל שהמפעיל יידרש על ידי רשות מוסמכת להכין תשתית אבטחה וטכנולוגיה לנמל, והעלויות של יישום התכנית יעלו על סכום הנקוב בהסכם, יהיה המפעיל רשאי לבקש מהחברה החזר בסכום של 75% מכל סכום שיידרש לשלם מעבר לסכום האמור⁸⁶. כל אחד מהמפעילים התחייב לצייד את הנמל בכל הציוד הנדרש על מנת לאחסן ולטפל בסוגים שונים של מכולות באופן יעיל ובטיחותי ובהתאם להוראות החוק הרלוונטיות.

שיפור והגדלה עתידיים של קיבולת הנמל

ככל שמי מהמפעילים יהיה מעוניין להגדיל את קיבולת הנמל או לשפר את השירות באמצעות רכישת מנופי גשר (Ship to Shore Cranes) חדשים או שדרוג מנופי גשר הקיימים ובאופן שההשקעה תוכר על ידי החברה לצורך חישוב "שווי השוק" של הפרויקט בתום תקופת ההסכם, יהיה רשאי, בתום חמש עשרה שנים מיום הנפקת אישור ההפעלה עבור השטח הראשון, לפנות אל החברה בבקשה כי תכיר במנופים אלו כ"מנופים מאושרים". היה והחברה תכיר במנופים כ"מנופים מאושרים" כאמור, יתווסף שווי המנופים הללו, כאשר הוא מופחת בהתאם להוראות ההסכם, לחישוב "שווי השוק" של הפרויקט.

תחזוקה - המפעיל אחראי על תחזוקה שוטפת ומניעתית של מתקני הנמל, לרבות התשתיות והציוד, למעט המטלות שבאחריות החברה כמפורט בהסכם. לבקשת החברה ולכל הפחות אחת לשלוש שנים, המפעיל ישכור חברה חיצונית לעריכת בדיקת סקר פרטנית של כל הציוד והמתקנים, הרציפים והמנופים המשמשים את המפעיל ויפעל לתיקון הליקויים ככל שנמצאו כאלו בבדיקה. העתק מתוצאות הבדיקה יימסר לחברה.

פעולות תחזוקה באחריות החברה - החברה אחראית על תחזוקת תעלת הכניסה לנמל, תחזוקת עומק המים לצד הרציפים, ביצוע עבודות חפירה תחזוקתיות כדי להמשיך ולאפשר לאניות מסוג EEE לעשות שימוש בשירותי הנמל, וכן אחראית לתיקון שקיעות המונעות ממנופי הרציף לנוע בבטחה לאורך הרציף, או למציאת פתרון חלופי מוסכם אחר, ולשם כך, לבצע במועדים הקבועים בהסכם, סקר לבחינת שקיעת המסילות עליהן נעים מנופי הרציף. היה ופעולותיה התחזוקתיות של החברה כאמור אורכות למעלה מהתקופה הנקובה בהסכם, תשלם החברה למפעיל פיצוי מוסכם בסכום הקבוע בהסכם עבור כל יום עיכוב ובלבד שהעיכוב האמור אינו תוצאה של מעשה או מחדל של המפעיל.

בטוחות - בהתאם להסכמי התפעול, עם קבלת אישור ההפעלה, יעמיד המפעיל לטובת החברה ערבות בנקאית בגובה סכום השווה לתשלום הבסיס החודשי עבור כל מ"ר בו עושה המפעיל שימוש למשך תקופה של 18 חודשים. סכום הערבות יתעדכן טרם העברת כל שטח לרשות המפעיל כך שישקף את שטח הנמל (במ"ר) העומד לרשות המפעיל בכל עת.

⁸⁶ כמפורט בסעיף 1.21.10 לדוח, החברה ו-SIPG הגיעו בחודש יוני 2022 להסכמות, אשר במסגרתן, בין היתר, שילמה החברה ל-SIPG סכום שאינו מהותי לחברה, אשר הסדיר, בין השאר, את הטענות שהיו ל-SIPG בהקשר לסכום השתתפות החברה בעלויות האבטחה. החברה ו-HCT טרם גיבשו הסכמות בעניין זה.

במקרה של חילוט הערבות הבנקאית או חלק ממנה על ידי החברה, עקב הפרה, תועמד לחברה ערבות בנקאית חלופית או שיושלם הסכום שחולט, עד לגובה מקסימלי של 200% מסכום הערבות המקורי.

שעבוד נכסים - המפעיל אינו רשאי לשעבד איזו מזכויותיו מכוח ההסכם, ללא קבלת אישורה של החברה. עוד נקבע כי שעבוד מנופי ה- STS כפוף לקביעת מנגנון שיאפשר לחברה לרכוש את המנופים חלף מימוש השעבוד⁸⁷.

מסים ואגרות - המפעילים יהיו אחראים לתשלום המסים והאגרות החלים על שטחי הנמל לגביהם נתקבלו אישורי הפעלה החל ממועד קבלת אישור ההפעלה הרלוונטי. כמו כן, יהיו המפעילים אחראים לתשלום מכס ומיסי ייבוא בגין כל ציוד טובין שייבאו. החברה אחראית לתשלום היטלי השבחה, ככל שיוטלו, בגין זכויות בניה עתידיות עד למקסימום של 9,500 מ"ר. המפעילים יהיו אחראים לתשלום יתרת היטלי השבחה, ככל שיהיו כאלה. לפרטים בדבר דרישות תשלום היטלי השבחה והיטלי פיתוח בנמל הדרום ובנמל המפרץ ובדבר הסכמי פשרה שנחתמו במהלך שנת 2021 בעניינים אלו, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים.

אחריות, שיפוי וביטוח - המפעיל ישפה את החברה ואת כל הפועל מטעמה, בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו להם כתוצאה מפציעת גוף או מוות, אובדן או נזק לרכוש, אובדן או נזק לחומרים או ציוד המשמשים את המפעיל בקיום התחייבויותיו תחת ההסכם, ואשר נגרמו עקב מעשה, מחדל או הפרה של איזו מהתחייבויותיו של המפעיל מכוח ההסכם או הדין. בנוסף, על המפעיל לרכוש פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם.

המחאת זכויות - המפעיל אינו רשאי להעביר או לשעבד איזו מזכויותיו מכוח ההסכם, ובעלי המניות במפעיל אינם רשאים להעביר או לשעבד מניותיהם במפעיל או להעביר השליטה במפעיל ללא קבלת אישורה של החברה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, ככל שהמפעיל יבקש לשעבד לגורם שלישי את מנופי הגשר שבבעלותו המוצבים בנמל, תנאי הכרחי (אך לא יחיד) לקבלת אישור החברה יהיה שהמפעיל ישיג את כל האישורים הנדרשים לכך על פי חוק ובכפוף לכך שהחברה תהיה רשאית לרכוש את המנופים במקרה של מימוש השעבוד.

כוח עליון - בנסיבות של כח עליון שאינו בשליטת צד להסכם ואשר לא ניתן היה לחזותו במועד הגשת ההצעות למכרזי הסכמי התפעול, לרבות מלחמה, מהפכה, טרור ואסונות טבע (שביתות, גלים גבוהים ותנאי ים קשים לא ייחשבו כאירועי כח עליון), יהיו הצדדים פטורים מביצוע התחייבויותיהם המושפעות מכוח עליון (למעט התחייבויות לתשלום) והמפעיל יהיה זכאי להארכת לוחות הזמנים כמפורט בהסכם.

ביטול ההסכם - כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבטל את ההסכם במידה שהוא מושפע מאירוע כוח עליון במשך תקופה מצטברת של 270 ימים במהלך תקופת ביצוע העבודות (טרם תקופת ההפעלה); או תקופה מצטברת של 270 יום במהלך 24 חודשים רצופים בתקופת ההפעלה.

⁸⁷ יצוין כי החברה אישרה למפעיל נמל הדרום ליצור שעבודים לטובת מממנים, כאשר במסגרת אגרות החוב של השעבודים נקבע כי: מימוש השעבוד יעשה בכפוף, בין היתר, לאישור החברה; נקבע מנגנון ייעודי למנופי ה-STs במסגרתו ניתנה לחברה זכות לרכוש את המנופים בהתאם למנגנון מוסכם וזאת חלף מימוש השעבוד; מימוש זכויות בר הרשות שהוענקו למפעיל במסגרת הסכם ההפעלה יעשה רק כחלק מהליך מינוי גוף חליף (ככל שיאושר גוף חליף כאמור על ידי החברה על פי הוראות הסכם ההפעלה).

ביטול ההסכם על ידי החברה - החברה רשאית לבטל את ההסכם בהודעה מראש, בין היתר, בקרות האירועים המפורטים להלן: (א) הפרה מהותית או מתמשכת של ההסכם על ידי המפעיל; (ב) מסירת מצג מטעה על ידי המפעיל במסגרת ההסכם או אישור המונפק במהלך ביצוע העבודות; (ג) אי השגה או ביטול של אישור או הסכמה אותם נדרש המפעיל להשיג במסגרת ביצוע העבודות; ו-(ד) במקרה בו נערך שינוי בשליטה במפעיל ללא קבלת אישורה של החברה. במקרה בו שלחה החברה הודעת ביטול למפעיל, יהיו רשאים המממנים (לפרטים בעניין אישור החברה למפעיל נמל הדרום ליצור שעבודים לטובת מממנים, ראו הערת שוליים 87 לעיל) להודיע לחברה על רצונם למנות גוף חליף אשר מינויו יהיה כפוף לאישור החברה ולהשגת כל האישורים הנדרשים.

במקרה בו בוטל ההסכם על ידי החברה בגין אחת העילות המנויות בהסכם לאחר הנפקת תעודת אישור ההפעלה ביחס לשטח הראשון שנמסר לחזקת המפעיל, החברה תשלם למפעיל סכום השווה לשווי שוק לפי הגדרתו בהסכם בניכוי כל הנזקים אשר נגרמו לחברה. מובהר כי נזקים כאמור כוללים גם עלויות בגין החלפת המפעיל.

במקרה בו ההסכם בוטל על ידי מי מהצדדים עקב אירוע של כוח עליון, לאחר הנפקת תעודת אישור ההפעלה ביחס לשטח הראשון שנמסר לחזקת המפעיל, החברה תשלם למפעיל 90% משווי השוק של "הפריטים הנבחרים" (ציוד ונכסים בשטח הנמל שהמפעיל עושה בהם שימוש לצורך תפעול הנמל שהחברה הודיע למפעיל כי ברצונה להעביר לרשותה בתום ההסכם) ובהתאם להוראות ההסכם.

יישוב מחלוקות - כל מחלוקת הנובעת מההסכם תופנה למנכ"ל החברה ולמנכ"ל המפעיל אשר ינסו ליישבה. היה ולא עלה בידם ליישב את הסכסוך תוך 14 ימים, אזי ככל והמחלוקת נסובה סביב נושאי תכנון ובניה, יפנו הצדדים לבוררות בהתאם להוראות ההסכם. יתר המחלוקות תופנינה לבית המשפט המוסמך בתל-אביב אשר תהא לו הסמכות הבלעדית לדון בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים ועל ההסכם יחולו דיני מדינת ישראל.

פעילות ביטחונית בסמוך לנמל הדרום ופיצוי מוסכם - בשל סמיכות נמל הדרום לשטח צבאי, מחויב מפעיל נמל הדרום בעת ביצוע פעילות ביטחונית, לנהוג על פי נוהל תיאום מול משרד הביטחון, הכולל, על פי הצורך, השבתה של פעילות הנמל. היה והמפעיל נאלץ להשבית פעילותו (הן בתקופת ביצוע עבודות ההקמה והן בתקופת התפעול) עקב פעילות ביטחונית כאמור, יהא המפעיל זכאי לפיצוי מוסכם מהחברה על פי המנגנון הקבוע בהסכם. בנוסף, במקרים מסוימים הנקובים בהסכם, יהיה מפעיל נמל הדרום זכאי לשיפוי מאת החברה בגין נזקים שנגרמו לו ככל שהם נובעים במישרין מאירוע פעילות ביטחונית. ככל שהמפעיל לא מילא אחר הוראות נוהל התיאום עם משרד הביטחון במלואן, ישלם המפעיל לחברה פיצוי מוסכם בסכום של 1.5 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח, בין החברה לבין מפעיל נמל הדרום מתנהלים מגעים, שטרם הגיעו לכדי הסכמות ו/או הסדר מחייב, לבחינת טענותיו באשר לגובה הפיצוי בגין עלויות נוספות שנגרמו לו, לטענתו, שהינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה. יצוין כי בחודש יוני 2022, החברה ומפעיל נמל המפרץ הגיעו להסכמות אשר במסגרתן, בין היתר, החברה שילמה למפעיל נמל המפרץ סכום שאינו מהותי לחברה והצדדים ויתרו על כל טענה האחד כלפי משנהו, למעט בנושא מסוים שאינו מהותי לחברה ואשר סוכם בין הצדדים במסגרת הסכם פשרה מחודש דצמבר 2024, במסגרתו הצדדים התחלקו שווה בשווה בתשלום שבוצע לצד שלישי בסכום שאינו מהותי לחברה.

שיתוף פעולה עם מפעיל תחנת הכוח אשכול באשדוד ("מפעיל תחנת הכוח") - בשל סמיכות תחנת הכוח אשכול לנמל הדרום והשימוש שמפעיל תחנת הכוח עושה במי הים המצויים בתוך אזור הנמל, נקבעו בהסכם תפעול נמל הדרום הוראות מיוחדות לשיתוף פעולה של המפעיל עם מפעיל תחנת הכוח.

21.11. הסכם להסדרת תיאום ביטחוני בנמל הדרום

בחודש ינואר 2014 נחתם בין החברה לבין משרד הביטחון הסכם להסדרת נהלי התיאום בכל הנוגע למתקן ביטחוני של משרד הביטחון המצוי מצפון לשטח נמל הדרום באשדוד. לפרטים נוספים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

21.12. כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

לפרטים ראו סעיף 8.3 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

21.13. הסכם מקרקעין מפורט עם חנ"ח מיום 17.9.2020 ("הסכם המקרקעין המפורט")

לפרטים אודות הסכם המקרקעין המפורט עם חנ"ח מיום 17 בספטמבר 2020, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

22. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים נגד החברה, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים.

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

התכנית האסטרטגית ארוכת הטווח של החברה נגזרת מהתפקידים שנקבעו לחברה בחוק רספ"ן, ובכלל כך, לתכנן ולפתח את נמלי הים במטרה לתת מענה לצורכי המשק ולפעול לקידום התחרות בין הגורמים הפועלים בנמלים.

מדינת ישראל מאופיינת, בין השאר, בסחר החוץ והשפעתו על מצבה הכלכלי של המדינה ועל יכולתה להמשיך ולהתפתח. נמלי הים משמשים כשער העיקרי של סחר החוץ של המדינה. כ- 99% מסחר זה, במונחי משקל, עוברים דרך נמלי הים. פעילות סחר החוץ של מדינת ישראל בנויה כשרשרת לוגיסטית המתחילה באתר היבואן/יצואן בחו"ל ומסתיימת באתר היבואן/יצואן בארץ. בהיותה שרשרת לוגיסטית, יש צורך לפעול לכך שכל החוליות שבה מסונכרנות ופועלות ביעילות. עובדות אלה מחייבות ראייה אסטרטגית ארוכת טווח שמיועדת להתאים את הנמלים, לרבות את מערכות התחבורה היבשתיות ושטחי עורף נמל, להיקף סחר החוץ (בהתאמה להיקף הסחר, לסוגי המטענים, ולסל האניות הצפוי) ולאפשר הפעלתם ביעילות מרבית תוך מתן שירות ברמה גבוהה למשתמשי סחר החוץ, בשגרה ובחירום כאחד, וזאת בין היתר בדרך של קידום התחרות והיעילות בין הגורמים הפועלים בנמלי הים במגוון צורות אשר אחת מהן הינה פיזור תשתיות גיאוגרפיות יעיל.

יודגש כי, היעילות התפעולית של נמלי הים אינה משפיעה באופן מהותי על היקף הכנסות החברה (במיוחד עם חברות התעבורה הימית) אשר נגזר, בין היתר, מהיקף הסחר ומן התעריפים.

החברה פועלת להגשמת יעדיה, בין היתר, באמצעות העמדת תשתיות נמליות נוספות ושידרוג התשתיות הקיימות ומיצוי הקיבולת שלהן, אשר יתנו מענה לקיבולת הנדרשת ולגידול בממדיהם של כלי השיט (לפרטים בדבר התקשרויות החברה עם המפעילים החדשים של נמל המפרץ ונמל הדרום, ראו סעיף 21.10 לדוח; לפרטים בדבר הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה, ראו

ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים; לפרטים בדבר הסכמים לרכישת מחלקות הים עם חברת נמל חיפה ועם חברת נמל אשדוד, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים).

לפרטים בדבר השלמת הכנת תכנית אב אסטרטגית מעודכנת לשנת 2048 אשר אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, ראו סעיף 9.5 לדוח.

הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום בידי חברות הפעלה פרטיות, החלה לייצר תחרות אשר להערכת החברה עתידה בהמשך להשתכלל ולהביא לתועלות נוספות, לרבות עידוד המפעילים הקיימים לשפר את השירות שלהם ולהתייעל בתחומי פעילותם. לפרטים בדבר פרויקט לשדרוג והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד והסכם שנחתם בין החברה לבין חברת נמל אשדוד בעניינו, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים. עידוד היעילות כאמור והנגשת הנמלים בישראל לכלי שיט גדולים עשוי, בהיעדר מצב בטחוני שיש בו כדי להשפיע לרעה על תנועת כלי השייט במרחב, לעודד קווי ספנות מרכזיים להגיע לנמלי ישראל. כמו כן, טיפול יעיל בתהליך קליטת כלי השיט ושינוע המטענים, לצד הנגשת הנמלים לכלי שיט גדולים, יסייע ליצואנים וליבואנים לנצל את העלויות השוליות הנמוכות של טיפול במטענים.

מאחר והנמלים מהווים חוליה אחת מתוך שרשרת לוגיסטית של תהליך הסחר, החברה פועלת במישורים נוספים. בהיבט הימי, החברה קלטה את מחלקות הים מחברת נמל חיפה ומחברת נמל אשדוד (החל מיום 1 בינואר 2022, שירותי התעבורה הימית ניתנים על ידי חברות בת של החברה) - מהלך הנדרש לשם כך שתתאפשר יצירת תחרות תוך נמלית בין חברות ההפעלה הפרטיות לבין חברות הנמל, והתואם את מודל ה-Landlord.

בהיבט היבשתי, פועלת החברה לזיהוי 'צווארי בקבוק' או כשלים במסירת מטענים באמצעות משאיות או רכבות. כפועל יוצא, יעדיה של החברה כוללים עידוד פיתוח כבישים ותשתיות רכבת להובלת מטענים. יתר על כן, החברה מובילה את פיתוח עורף הנמלים, באופן שמאפשר ליזמים פרטיים לפתח פעילות לוגיסטית נמלית בעורף הנמלים ולהשיג ערך מוסף לשרשרת הלוגיסטית ולפעילות הייבוא והייצוא. בהתאם, יעדיה של החברה כוללים, בין היתר, קידום תהליכים שיאפשרו הקצאת קרקעות בתחומי עורף הנמל למטרת שימושים נמליים.

בשים לב לחשיבות בדיקת הצורך בפיתוח תשתיות נמליות חדשות, בכוונת החברה להמשיך ולפעול להשקעות בעורף הנמלים בהתאם לאפשרויות המימון שיעמדו לרשותה. כך, למשל, באופן דומה לפעולות השיווק והפיתוח שערכה החברה במסגרת הקמת פארק נמלי ישראל - פארק התעשייה והלוגיסטיקה באשדוד (שבו פועלות חברות לוגיסטיקה פרטיות המספקות שירותים נמליים שונים אשר נותנים ערך מוסף למשתמשי הנמל), בכוונת החברה לפעול לפיתוח מרכזים לוגיסטיים נוספים בחיפה ובאשדוד.

האסטרטגיה ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ובגדר כוונות ויעדים כלליים, וככאלו אין כל ודאות כי יתממשו או יתממשו באופן חלקי או שונה מהערכתה של החברה (אף באופן מהותי), בין היתר, עקב שינויים במצב השוק, אירועים בלתי צפויים, אפשרויות זמינות למימון בהתאם לתכניותיה של החברה והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לדוח.

למעט תכניות החברה להמשך קידום וביצוע פרויקט חיבורי נמל המפרץ, לא החליטה החברה לבצע בשנה הקרובה תכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ושעשויה להיות להן השלכה מהותית על מצב העסקים ותוצאות הפעילות של החברה.

פרויקט חיבורי נמל המפרץ - לפרטים אודות החלטת ממשלה מיום 7 באוקטובר 2020 והתקשרות החברה עם ממשלת ישראל לצורך המשך קידום וביצוע פרויקט חיבורי נמל המפרץ, ראו סעיף 25.2 לדוח וכן דיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-11025).

אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

פרויקט תכנון וביצוע מערכת דרכים "מבואות אשדוד" (לנמל הדרום ולנמל אשדוד)

החברה התקשרה בחודש דצמבר 2012 בהסכם מסגרת עם ממשלת ישראל (להלן: "**הסכם המסגרת**") ונספח תנאים מיוחדים שצורף לו מיולי 2017 בקשר עם הקמת פרויקט כביש הרצל ב' באשדוד, ותכנון סופי ותב"ע לקטע הדרך הרצל ג' (להלן: "**הפרויקט**" או "**פרויקט הרצל**") (וכן פרויקטים משלימים לו שיועברו לחברה בהתאם להחלטת ממשלה) וקבלת מימון ממשלתי לצורך הקמתו. בהתאם להסכם המסגרת, החברה אחראית על תכנון (לרבות תכנון סטטוטורי) וביצוע קטעי כביש. הממשלה התחייבה להעמיד לחברה מקורות תקציביים לצורך מימון כל מחויבויותיה של החברה בביצוע הפרויקטים ביחס לכביש הרצל. על פי ההסכם, החברה אחראית על תכנון הפרויקט (בתיאום עם נציגי הממשלה), התקשרות עם קבלנים, ניהול הביצוע, הפיקוח ובקרת האיכות, טיפול בהסדרי המקרקעין ומסירת הפרויקט לרשות המוסמכת. למדינה ניתנה אפשרות להודיע לחברה על הפסקת ההתקשרות בהודעה מוקדמת, ובמקרה כאמור המדינה (או מי מטעמה) תיכנס בנעלי החברה ותיטול על עצמה את מלוא התחייבויות החברה בקשר עם הפרויקט. בנוסף להחזר הוצאות חודשי, החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור שנקבע בהסכם מהעלות הכוללת של הפרויקט.

ביצוע הפרויקט על ידי החברה הינו בהתאם לאישור הממשלה, בהחלטותיה ממאי 2012 ומדצמבר 2013.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

יצוין כי ההשלכות הכספיות של ביצוע הפרויקט כאמור אינן מהותית לחברה, בין היתר, בשים לב לכך שהפרויקט ממומן במימון ממשלתי ודמי הניהול המשולמים לחברה אינם בהיקפים מהותיים לחברה.

פרויקט חיבורי נמל המפרץ - ביום 26 בנובמבר 2020, התקשרה החברה עם ממשלת ישראל, לצורך המשך קידום וביצוע פרויקט חיבורי נמל המפרץ, וזאת כנספח להסכם המסגרת עם ממשלת ישראל (כמפורט בסעיף 25.1 לדוח), כמפורט להלן:

החברה מונתה לבצע פעולות ועבודות תכנון, ביצוע, תחזוקה והפעלה שונות במרחב נמל המפרץ, בעצמה או על ידי גורמים מטעמה, ובכלל כך השלמת עבודות שביצוען כבר החל בידי גורמים שלישיים וכן עבודות שהחברה תחל את ביצוען, הכוללות בעיקר סלילת כבישים, מסילות רכבת, גשרים ומנהרת תשתיות, כפי שאלה ידועות במועד ההתקשרות (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**" או "**פרויקט חיבורי הנמל**").

כל העלויות (כולל מע"מ ודמי ניהול) הכרוכות בפרויקט, תמומנה על ידי המדינה, למעט השקעות בהן נושאת החברה, בהיקף שלא יעלה על 400 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (תקציב הפרויקט והשקעות החברה, יקראו יחד להלן: "אומדן הפרויקט"), אשר נועדו בין היתר להבטיח את סיום הקמתן של דרכי גישה לנמל, לרבות מערכת הכבישים לנמל המפרץ, מסוף הכימיקלים הצפוני, מספנות ישראל, מעגנות שביט וקישון מזרח. במקרה של חריגה מאומדן הפרויקט, ובמידה שלא יאותרו מקורות תקציביים מאושרים לביצוע הפרויקט, יהיה רשאי משרד התחבורה להורות על הפסקת הביצוע או על שינוי בתכולות הפרויקט. במקרה כזה, הממשלה תישא בכל העלויות שייגרמו כתוצאה מהפסקת הביצוע ואי השלמת הפרויקט או משינוי בתכולות הפרויקט.

בהתאם להסכם המסגרת, לחברה ישולמו בגין ניהול הפרויקט, דמי ניהול (הנכללים בתקציב הפרויקט) בשיעור של 3% מסך התשלומים שתשלם המדינה לצורך מימון הפרויקט, בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד.

החברה תיקח על עצמה את הטיפול בתביעות שהוגשו או עתידיות בקשר לפרויקט, לפי העניין, והעלויות שייגרמו לחברה בטיפול בתביעות לרבות תוצאות פסקי דין שיפסקו, ישולמו על חשבון אומדן הפרויקט או מתקציב המדינה, לפי העניין.

יצוין כי בהתאם להסכם המסגרת: (א) הממשלה התחייבה לממן בסיומו של ההסכם, כפי שיוסכם בין הצדדים או להמחות לצדדי ג' את הטיפול בתביעות תלויות ועומדות ביום סיום ההסכם כנגד החברה או תביעות שיוגשו כנגדה, הנובעות מפעילותה בקשר לפרויקט, ובלבד שאינן נובעות מרשלנות רבתי של החברה; ו-(ב) החברה אחראית לכל מעשה או מחדל רשלניים שלה או מי מעובדיה בביצוע פרויקטים על פי הסכם המסגרת, כאשר הממשלה לא תישא בשום תשלום או הוצאה או אובדן או נזק שייגרמו כתוצאה מפעילות רשלנית כאמור, והחברה מחויבת לפצות ולשפות את משרד התחבורה בגין כל נזק ו/או הוצאה בהן יישא משרד התחבורה עקב פעילות רשלנית כאמור. בהתאם לנספח להסכם המסגרת, סוכם בין הצדדים כי הוראת סעיף (ב) לעיל אינה גורעת מהתחייבות הממשלה כמפורט בסעיף (א) לעיל וכן כי החברה לא תישא באחריות כאמור בסעיף (ב) לעיל, בגין עבודות בפרויקט שבוצעו על-ידי יפה נוף או בגין עבודות תכנון שביצעה יפה נוף ויושמו בהתאם על-ידי החברה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

עוד יצוין כי למועד פרסום הדוח, הועלו בפני החברה טענות ודרישות כספיות על ידי קבלנים שעיקרן בגין תקופת הביצוע תחת יפה נוף, בהיקף כולל של מאות מיליוני ש"ח. החברה דחתה חלק מהטענות והדרישות של חלק מהקבלנים, ונמצאת בבירור עם יתר הקבלנים כאמור, ולמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את סיכוייהן.

עם השלמת הפרויקט, יימסרו העבודות (למעט מנהרת התשתיות) לגורמים אחרים לפי הנחיית משרד התחבורה.

גורמי סיכון

26.

ניהול סיכונים בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות

החברה מקיימת מנגנון לניהול סיכונים בהתבסס על הוראות חוזר רשות החברות הממשלתיות בדבר ניהול סיכונים בחברות הממשלתיות. בהמשך לכך, נקבע נוהל עבודה, אושרה מדיניות ניהול סיכונים לחברה, מונה מנהל סיכונים כחבר הנהלת החברה, ומדי שנה נקבעת תכנית עבודה לנושא. לפי הוראות החוזר ולפי סיווג החברה למועד פרסום הדוח, החברה נדרשת לבצע סקר ניהול סיכונים

לפחות אחת לארבע שנים. החברה פועלת בהתאם, ובין היתר במהלך שנת 2022, עדכנה נוהל עבודה ומדיניות ניהול סיכונים וביצעה סקר סיכונים תאגידי שהתייחס, בין היתר, לחשיפה למעילות והונאות. כתוצאה מהסקר, עודכנה, באישור הדירקטוריון, רשימת הסיכונים העיקריים לניהול, הפחתה ומעקב. פעילות מנהל הסיכונים מבוצעת בהתאם לתוכנית עבודה שנתית, שמאושרת על ידי המנכ"ל ודירקטוריון החברה וכוללת עריכת דיונים תקופתיים עם אחראי פעילויות לתיקוף הערכות הסיכונים והבקורות, וכן לבניית תכניות הפחתה לפעילויות שדורגו בסקרים כבעלות סיכון שיורי גבוה וגבוה מאוד, ולביצוע ובקרה אחר ביצוע תכניות הפחתה. הסקר עודכן ותוקף במהלך שנת 2024. בנוסף, מעורב מנהל הסיכונים גם בבחינת נאותות רמת הסיכון ובפעולות ההפחתה עם קרות אירועים מיוחדים כגון מלחמת "חרבות ברזל" במישור הלאומי ואירועי כשל/כמעט כשל שונים בחברה, בעריכת סקרי סיכונים לפעילויות חדשות ועוד. פעילות ניהול הסיכונים מבוקרת באופן רבעוני על ידי הנהלת החברה, ביושבה כוועדת ניהול סיכונים.

גורמי סיכון מאקרו

26.1

הרעה משמעותית מתמשכת במצב הכלכלי בישראל - כאמור, חלק משמעותי מהכנסותיה של החברה נובע מתנועת המטענים בנמלים. שינוי במצב הכלכלי במשק הישראלי עלול להביא לפגיעה בהיקף המטענים אשר עוברים בנמלים וכתוצאה מכך גם לפגיעה בהיקף הכנסותיה של החברה, לרבות בדרך של ירידה בתשלום לחברה של דמי התשתית, דמי השימוש המשתנים, דמי ההרשאה מבעלי ההרשאה השונים בשטחי עורף הנמלים ודמי מעגן בגין שירותי תעבורה ימית.

26.1.1

הרעה משמעותית מתמשכת במצב הכלכלי העולמי - שינויים במצב הכלכלי העולמי, כדוגמת מיתון וירידה בהיקף הצריכה הפרטית בחו"ל של מוצרים אשר מקורם בישראל, עלולים להביא לפגיעה בהיקף המטענים אשר עוברים בנמלים וכתוצאה מכך לפגיעה בהיקף הכנסותיה של החברה, לרבות בדרך של ירידה בתשלום לחברה של דמי התשתית, דמי השימוש המשתנים, דמי ההרשאה מבעלי ההרשאה השונים בשטחי עורף הנמלים ודמי מעגן בגין שירותי תעבורה ימית.

26.1.2

אסונות טבע לרבות בשל שינוי אקלים - מתקניה של החברה חשופים לפגעי ואסונות טבע כגון רעידות אדמה, עוצמת גלים קיצונית, שטפונות ושריפות בעת גלי חום, העלולים לפגוע בתשתיות הנמליות כגון בשוברי הגלים וברציפים, במערכות דרכים ומסילות רכבת ובתשתיות חשמל, וכתוצאה מכך לחייב את החברה בביצוע השקעות מהותיות בשיקום הנמלים ובמקרים מסוימים גם להשביט תשתיות נמליות ולפגוע בפעילות התקניה של הנמלים ובשירותי התעבורה הימית, ולפיכך עלולים לפגוע בהכנסותיה של החברה וביכולתה לממש את תפקידיה. כמו כן, אסונות טבע עלולים לגרום למפגעים סביבתיים חמורים אשר עלולים גם הם לשבש את הפעילות הנמלית ואף לחשוף את החברה לתביעות. עקב שינוי האקלים תיתכן עליה בתדירות ובעוצמת האירועים המתוארים, אולם המידע הזמין היום בענין שינוי האקלים אינו מספיק כדי לאפשר תחזית קונקרטית בדבר השפעת השינוי על התופעות המתוארות ועל הסיכונים הידועים היום על החברה. במסגרת ההתמודדות עם אסונות מעין אלו, נקבעו בחברה נהלי עבודה בשעת חירום ורכושה של החברה מבוסס במגוון ביטוחי רכוש. החברה עוקבת אחר הידע והתחזיות העולמיות בתחום שינוי האקלים לצורך הערכת השפעת שינוי אקלים על החברה ותעדכן את האמצעים הננקטים על ידה בהתאם להתפתחות הידע והרגולציה שתיושם בקשר אליו - ככל שתהיה.

26.1.3

שינויים במדדים - פעילות החברה מושפעת ממספר מדדים. כך למשל, לשינויים חדים במדד המחירים לצרכן השפעות מחד על הכנסותיה של החברה, ועל השקעות החברה בשוק ההון (לטובת

26.1.4

פנסיה תקציבית) ומאידך על ההתחייבויות צמודות המדד של החברה למחזיקי האג"ח ועל התחייבויות החברה לתשלום פנסיה תקציבית. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.8 לדוח.

26.1.5 **שינויים בשיעורי ריבית** - החברה חשופה לשינויים בשיעורי ריבית אשר ישפיעו על התחייבויותיה הפנסיוניות ועל התחייבויותיה הפיננסיות. לפרטים ראו ביאור 24.ה. (2) לדוחות הכספיים השנתיים וכן סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

26.1.6 **מצב ביטחוני בישראל** - הרעה במצב הביטחוני בישראל עלולה להביא לפגיעה בהיקף המטענים אשר עוברים בנמלי ישראל וכתוצאה מכך לפגיעה בהיקף הכנסות החברה הנגזרים מתנועת המטענים. נוסף על כך, פיגועים או אירועים ביטחוניים בתחום הנמלים (ובכלל כך ירי טילים ופיגוע פח"ע אסטרטגי בבריכות הנמלים), בסמוך להם או בדרכי תחבורה המובילים אליהם, עלולים לגרום לפגיעה פיזית בתשתיות נמל, לפגוע בפעילותם הסדירה של הנמלים או להוביל למפגעים סביבתיים. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאות פעילותה, ראו סעיף 7.4 לדוח וביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים.

26.2 **גורמי סיכון ענפיים**

26.2.1 **מגבלות וסביבה רגולטורית של החברה כחברה ממשלתית** - מתוקף היותה של החברה חברה ממשלתית, היא תלויה ומושפעת מהוראות שונות, ובכלל כך חוק החברות הממשלתיות, חוק חובת מכרזים וכיו"ב. כך, למשל, בהתאם להוראות סעיף 4(א) לחוק החברות הממשלתיות רשאת הממשלה, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע לחברה שיקולי פעולה שאינם בהכרח שיקולים עסקיים. שינויים בחקיקה הרלוונטית ובהחלטות ממשלה עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, הקפאת החלטות ארגוניות בחברות ממשלתיות (ובכלל כך, מינוי ר"ח מבקר ומינוי דירקטורים) עלולות להגביל את החברה בפעילותה.

26.2.2 **הגנת הסביבה** - פעילותה של החברה ושל גורמים להם החברה העמידה מקרקעין, כפופה לחוקים ולתקנות בתחום הגנת הסביבה, המתייחסים בין היתר לזיהום קרקע, ים או אוויר. במהלך השנים האחרונות ניכרת מגמה גוברת והולכת של הגברת הרגולציה והידוק האכיפה המנהלית והפעילית בכל התחומים הסביבתיים, תוך החלת חובות דיווח נרחבות. אי עמידה בהוראות הדין בתחום הגנת הסביבה עלולים לחשוף את החברה ומנהליה לסנקציות שונות, לרבות לקנסות, לעיצומים פליליים ולהליכים פליליים. להיבטים שונים של הגנת הסביבה עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות של החברה ובכלל זה, להביא לעיכוב ביצוע פרויקטי פיתוח שונים או ייקורם; דרישות ממשלתיות חדשות בתחום הגנת הסביבה עלולות לחייב את החברה לבצע השקעות כספיות גדולות. עוד יצוין כי מימוש סיכונים סביבתיים עשוי גם לשבש או לעכב פעילות במקרקעין המועברים וכן להעמיד בחשיפה משפטית את החברה ונושאי משרה. לפרטים נוספים, לרבות ביחס למדיניות שנוקטת החברה בקשר לסיכונים סביבתיים, ראו סעיף 19 לדוח.

26.3 **גורמי סיכון ייחודיים**

26.3.1 **רגולציה ייחודית** - שינויים ברגולציה ובאסדרה אשר ייחודית לחברה עלולים להשפיע לרעה על מצבה העסקי ועל הכנסותיה של החברה. ובכלל כך, שינויים בחוק רספ"ן או בצווים שהוצאו מכוחו, לרבות בצו דמי השימוש ובצו שירותי נמל; ביטול או הגבלה של כתב ההסמכה של החברה, לרבות במטרה לתת מענה לצרכי המשק או מטעמים של טובת הציבור; החלטות הנוגעות לפעילות חברות

הנמל; הכרעות רגולטוריות במחלוקות בין החברה לבין חברות הנמל והחלטות ממשלה או גורמים מוסמכים אחרים בתחום הנמלי.

26.3.2. **חשיפה לשינויים רגולטוריים ולהנחות במחירים** - חלק משמעותי מהכנסות החברה מוסדר בצווים, לרבות דמי תשתית, אגרות, דמי שימוש ודמי מעגן בגין שירותי תעבורה ימית. הצווים עשויים להשתנות בהתאם למדיניות הממשלה ושינויים אלו עשויים להשפיע באופן מהותי לחיוב או לשלילה על התוצאות העסקיות של החברה. ראו לדוגמא, הרפורמה במחירים, סעיף 2.9 לדוח. בנוסף, חלק מהמחירים הקבועים בצווים הינם מחירים מרביים, ולפיכך ניתן לתת עליהם הנחות.

26.3.3. **חשיפה לצמצום שטחי המקרקעין שהועמדו לחברה** - בהתאם להסכם החכירה עם המדינה, קיימת אפשרות להוציא מגדרי המוכר קרקע במקרה של שינוי ייעוד וכן אפשרות של רמ"י להגיש בקשה לגריעתם של שטחים מסוימים שהוגדרו בהסכם (ראו סעיף 21.1 לדוח). בנוסף, חוק רספ"ן מעניק למדינה את הזכות לפנות לבית המשפט בבקשה לקבוע כי במקרים מסוימים יופקעו זכויות החברה במקרקעין (ראו סעיף 20.11 לדוח). לאור האמור, החברה חשופה לכך ששטחי המקרקעין שהועמדו לה יצומצמו. לפרטים ראו סעיף 10.6.5 לדוח וכן ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר ההסדר העקרוני לחילופי שטחים שהושג בין החברה לבין רמ"י מדצמבר 2018.

26.3.4. **סייבר, מערכות מידע ואבטחת מידע** - פעילותה השוטפת של החברה מתבססת על מערכות ממוחשבות ומאגרי מידע. תקלות במערכות המידע וכשלים באבטחת המידע, בין אם באופן אקראי ובין אם בזדון על ידי חדירת גורמים עוינים לרשת או למערכות המחשוב של החברה, עלולים להביא לזליגת מידע חיוני מהחברה, להשפיע על יכולתה של החברה לספק את שירותי מערכת קהילת הים בישראל (תס"ק-ים) לקהילת הסחר הימי, ובתוך כך להביא לשיבושים משמעותיים בפעילות הסחר הימי בנמלים. למערכות החברה קיימים אתרי גיבוי והתאוששות (DR). בחברה קיימת מדיניות אבטחת מידע המתעדכנת מעת לעת וכן נהלים בנושא אבטחת מידע שנועדו לעגן את הטיפול בסיכוני אבטחת המידע. החברה עושה שימוש בכלי אבטחת מידע שונים המתעדכנים מעת לעת כולל יישום הנחיות מערך הסייבר בנושא.

בשנת 2018 מערכת תס"ק-ים הוכרזה כתשתית מדינה קריטית (תמ"ק), ובעקבות כך החלה החברה להיות כפופה להנחיות בנושא סייבר ממערך הסייבר הלאומי.

בשנת 2021, הכיר מערך הסייבר הלאומי בחברה במסגרת יישום הגנות אבטחת מידע, כגורם העומד ביישום מתודולוגיה להגנה בפני תקיפת האקרים.

בשנת 2022 בוצע ע"י מערך הסייבר עדכון למתודולוגיה אשר בעקבותיו, דירקטוריון החברה אישר בחודש מרץ 2022 עדכון לנוהל מדיניות אבטחת מידע. החברה בתהליך יישום של השיפורים הנדרשים. בתיאום עם מערך הסייבר החברה בונה תכנית עבודה רב שנתית ליישום מתודולוגיה להגנה בפני תקיפה מדינית, תוך עיבוי מערך ההגנה (הוספת תהליכים אשר ייושמו באמצעות מערכות ועובדי החברה). לחברה תכנית התאוששות מאסון לגבי התהליכים החיוניים למשק במסגרת תס"ק ים והיא שוקדת על הכנת תכנית המשכיות עסקית לכלל התהליכים העסקיים שלה. עוד יצוין כי החברה ערכה תכנית להפחתת סיכון, ותוכנית זו נמצאת בשלבי יישום. בשנת 2024 החברה התקדמה על פי דרישות מערך הסייבר כולל שינוי כלל נהלי אבטחת המידע של החברה (לרבות נהלי עבודה ייעודיים להתמודדות עם אירוע סייבר) והעלאת רמת ההגנה ברשתות החברה בהתאם. החברה פועלת בהתאם לנהלים הנ"ל, ואלו צפויים לעלות בקרוב לאישור דירקטוריון החברה.

בחברה הוגדרה מדיניות אבטחת מידע שנועדה לתת מענה לסיכונים מרכזיים בחברה, כולל פגיעה במערכות המידע של החברה, פגיעה במערכת תס"ק-ים, פגיעה בהגנת הפרטיות ופגיעה מכוח חוק המחשבים, התשנ"ה-1995.

אסטרטגיית ניהול הסיכון של החברה בתחום זה כוללת נהלים והגדרת פעילויות נדרשות, כגון:

- א. הפעלת ותחזוקת נהלים וכלים להגבלת יכולות גורמים פנימיים וחיצוניים לפגוע במידע של החברה או ביכולת השימוש בו ולאפשר הגישה והשימוש בו למורשים.
 - ב. הפרדת הרשת התפעולית הפנימית מהרשת שהינה תשתית לאומית.
 - ג. הפעלת ועדכון כלי ניטור והגנה שונים, לרבות הגבלה על העלאת קבצים למערכות.
 - ד. נהלי גיבוי ושמירה על המידע במערכות.
 - ה. הדרכות ותרגולים להשגת מודעות עובדים לשמירה על אמצעי מחשב ואחסון מידע.
 - ו. קביעת תכניות הפחתת סיכונים לתחום אבטחת המידע והסייבר.
 - ז. עריכת סקרי סיכונים ומבדקי חדירות לתיקוף הערכת רמת הסיכון ולאיתור פגיעה לא ידועה.
 - ח. שיפור הבקרה הפיזית על הגישה לנכסי מידע באתרי החברה.
 - ט. ביצוע בדיקות התאמה ביטחונית לעובדי החברה.
 - י. שיפור מערך המיגון והמענה הפיזי לאבטחת המידע ומניעת אירוע סייבר במתקני החברה.
- האחראיים על ניהול סיכונים הסייבר בחברה הינם: מנהל אגף מערכות מידע והגנת סייבר (ארכיטקט סייבר מנוסה ובוגר קורס ניהול אבטחת מידע (CISO)) שהינו חבר הנהלה בכפופות ישירה למנכ"ל, אשר אחראי על אבטחת המעגל הלוגי בסייבר; ומנהל הביטחון של החברה האחראי על אבטחת המעגל הפיזי בסייבר (על פי מסמך של מערך הסייבר הלאומי המגדיר את "חלוקת האחריות בחברה בין ממונה תמ"ק למנהל הביטחון"). בין הכלים העומדים לרשותם נמצא מנהל אבטחת מידע (CISO) במשרה מלאה, שני מיישמי הגנת סייבר, ממונה בדיקות התאמה ביטחונית, ממונה אבטחת מידע פיזי ומיגון, וכן כלים טכנולוגיים.

במהלך שנת 2023 התגלתה במערכת משנית המשמשת את החברה נזקה שטופלה והוסרה ללא שנגרם נזק לחברה או למתקניה.

26.3.5. **סכסוכים ויחסי עבודה, שביתות ועיצומים** - יחסי העבודה בחברות נמל ו/או בתאגידים מורשים, בחברה ובחברות התעבורה הימית, היו והינם מורכבים ומבוססים על הסכמים קיבוציים שונים, נוהגים, נהלים, החלטות ועדות פריטטיות, משא ומתן עם ועדי עובדים וההסתדרות וכיו"ב. בחלוף השנים אירעו סכסוכי עבודה, שביתות ועיצומים בעיקר על ידי עובדי הנמלים. סכסוכים ושביתות בחברה ו/או בנמלים ו/או בחברות התעבורה הימית אשר יימשכו לאורך זמן או יתרחשו בתדירות גבוהה עשויים להשפיע לרעה על היקף הפעילות בנמלי ישראל והיקף ההכנסות של חברות הנמל ו/או חברות התעבורה הימית וכפועל יוצא מכך עלולים להשפיע לרעה על מצבה העסקי והכנסותיה של החברה וכן לפגוע ברציפות מתן שירותי התעבורה הימית.

26.3.6. **הסכם "רשת הביטחון התפעולית"** - במסגרת השינוי המבני והרפורמה בתחום הנמלים בשנת 2005, התקשרה החברה בהסכם עם חברת נמל חיפה, לפיו בהתקיימם של תנאים מצטברים, תעמיד

החברה לחברת הנמל רשת בטחון תפעולית, המתבטאת בהעמדת הלוואות לטובת חברת הנמל, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. מימוש התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם כאמור, עלול להשפיע לרעה על היקף מקורותיה העצמיים הנדרשים לצורך מימון פעילותה השוטפת. למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה להעמיד את רשת הביטחון לחברת הנמל⁸⁸.

26.3.7. **הסכמי "רשת הביטחון הפנסיונית"** - במסגרת השינוי המבני והרפורמה בתחום הנמלים בשנת 2005, התחייבה החברה כלפי חברות הנמל כי בשנה בה נוצר גירעון אקטוארי בשל ההתחייבויות האקטואריות של חברת נמל כלשהי בקשר לעובדים הזכאים לפנסיה תקציבית ולאחר שנקטה חברת הנמל הרלוונטית בכל הצעדים הנדרשים להשלמת הגירעון האמור, ובשל קשיי נזילות אין ביכולתה לכסות את הגירעון, תעביר החברה לקופה המרכזית לקצבה של חברת הנמל הרלוונטית סכום להשלמת יתרת הגירעון. מימוש התחייבותה של החברה בהתאם להסכמים כאמור, עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה ועל היקף מקורותיה העצמיים הנדרשים לצורך מימון פעילותה השוטפת. למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה להעמיד סכומים בגין רשת הביטחון הפנסיונית.

בנוסף, למועד פרסום הדוח, לא מועסקים עוד בחברת נמל חיפה עובדים אשר זכאים לרשת ביטחון פנסיונית, ולפיכך רשת הביטחון הפנסיונית אשר הועמדה על ידי החברה לחברת נמל חיפה, נסתיימה מאליה.

26.3.8. **חשיפה לרשת בטחון לתשלומי פרמיה** - למיטב ידיעת החברה, בין המדינה לבין ההסתדרות ונציגות עובדי חברת נמל אשדוד סוכמו עקרונות בחודש ינואר 2016 שהחברה אינה צד להם, ליצירת רשת ביטחון לתשלומי פרמיה לעובדי הנמל והוסכם על הקצאת הכספים לה, כאשר ככל שיידרש סכום נוסף מעבר לכך, ימומן הסכום על ידי החברה. למיטב ידיעת החברה, נחתם הסכם מפורט אשר החברה אינה צד לו, ואין בו התייחסות למימון על ידי החברה. לפרטים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

26.3.9. **סיכונים אקטואריים בקשר עם התחייבויותיה הפנסיוניות של החברה** - החברה חשופה לסיכונים הנובעים מהיווצרותם של גירעונות אקטואריים בכספי הגמלה המיועדים לעובדים המועברים ולגמלאים המועברים וכן בכספי הגמלה המיועדים לעובדיה הזכאים לפנסיה תקציבית. במקרה של היווצרות גירעונות כאמור, ובהיעדר סכומים מספקים לכיסוי הגירעון בכריות הביטחון שהועמדו לחברה בעת השינוי המבני, החברה תידרש להעביר כספים ממקורותיה לכיסוי הגירעון כאמור. היווצרותם של גירעונות אקטואריים משמעותיים עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה.

26.3.10. **קושי עקב מגוון מצומצם של ספקים וכוח אדם מקצועי** - קיים קושי עקב מגוון מצומצם הן של ספקים והן של כח אדם מקצועי בתחומים ספציפיים כגון הנדסה ימית, התמחות בבנייה בים, תכנון שוברי גלים ורציפים, שיקום רציפים, נתבים, רבי חובלים, קציני גוררות וכד'.

⁸⁸ היות ובינואר 2023 חברת נמל חיפה הופרטה ולמדינת ישראל אין עוד החזקות בה, הרי שרשת הביטחון התפעולית בהתייחס לחני"ח, פקעה מאליה.

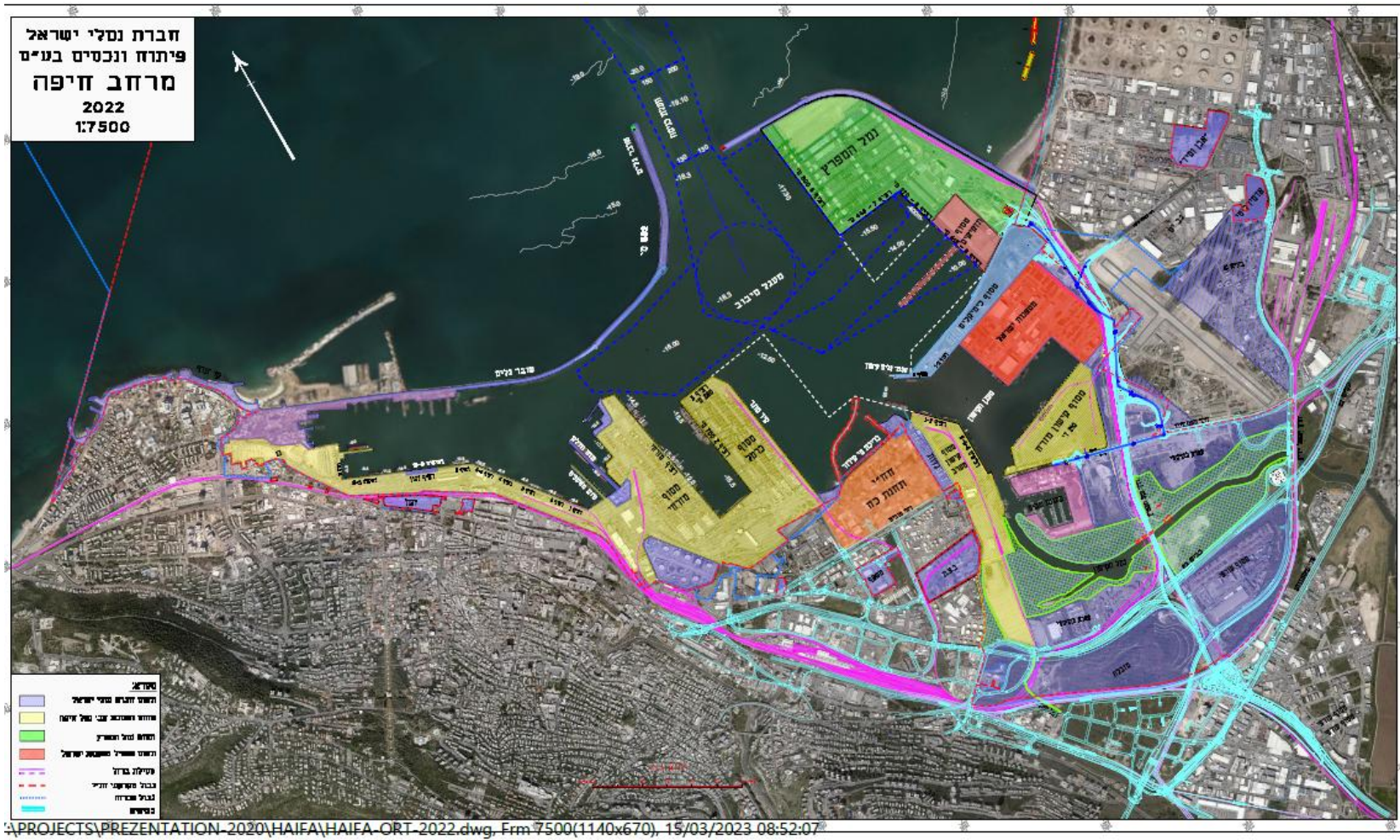
- 26.3.11. **סיכונים בגין הסכם עם משרד הביטחון לגבי אחריות החברה באשדוד** - במסגרת הסכם בין החברה לבין משרד הביטחון בקשר להסדרת נהלי תיאום בכל הנוגע למתקן ביטחוני של משרד הביטחון המצוי מצפון לשטח נמל הדרום באשדוד, החברה פטרה את משרד הביטחון מכל אחריות לכל נזק והתחייבה לשפות אותו במקרה של הפרת ההסכם. כמו כן, נקבעו פיצויים מוסכמים בגין הפרה של ההסכם או נהלי התיאום שגרמו באופן ישיר לביטול או דחיה של הפעילות הביטחונית. החברה רכשה ביטוח אחריות כלפי צד ג' שהורחב לכיסוי אחריותו החוקית של משרד הביטחון בכל הנוגע לפעילות הביטחונית.
- 26.3.12. **חשיפה למס, אגרות והיטלים בגין העברת המקרקעין לחברה ולחברות הנמל** - כאמור בביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים, טרם הותקנו הוראות התאמה בקשר עם אגרות והיטלים הן ביחס להעברת המקרקעין המועברים מהמדינה לחברה והן ביחס להעמדת המקרקעין לחברות הנמל. אי הסדרת חקיקה כאמור עלולה לחשוף את החברה לתשלום אגרות והיטלים בגין העברת נכסים כאמור. בנוסף, קיימת אי בהירות בחוק רספ"ן בנוגע לשאלה האם העברת או רישום הנכסים המועברים מהחברה לחברות הנמל פטורה ממס. לפרטים, ראו ביאור 1.ג.16 לדוחות הכספיים השנתיים.
- 26.3.13. **אי הסדרת היחסים מול חברת נמל אשדוד** - כאמור בסעיף 21.2 לדוח, טרם נחתם הסכם קבע עם חברת נמל אשדוד. לעמדת החברה הסכם הביניים מחייב, אך יחד עם זאת, חברת נמל אשדוד חולקת על תוקפו של הסכם הביניים. החברה עלולה להיות מחויבת בהסדרים שונים מאלו המוסדרים בהסכם הביניים.
- 26.3.14. **גביית דמי תשתית באמצעות צדדיים שלישיים** - כאמור בסעיף 10.7.3 לדוח, דמי התשתית נגבים על ידי חברות הנמל ומועברים לחברה. החברה עלולה להיות חשופה לאי גבייה מלאה או חלקית של דמי התשתית או לאי העברת הסכומים שנגבו לחברה. החברה נערכת לגבייה באופן עצמאי.
- 26.3.15. **ציוד תפעולי של חברות התעבורה הימית** - יכולת חברות התעבורה הימית לספק שירותי תעבורה ימית זמינים ומתאימים לצרכי הלקוחות, תלויה באיכות וזמינות הציוד התפעולי היעודי בנמל (לרבות גוררות, סירות נתב ועוד). חוסר תפקוד של הציוד עלול להשפיע על היכולת ליתן את שירותי התעבורה הימית. כמו כן, התפתחות התעבורה הימית משליכה על היקף הציוד שנדרשות חברות התעבורה הימית להפעיל. נכון למועד פרסום הדוח, חברות התעבורה הימית מצויות בתהליך הצטיידות אשר מטרתו לשפר את רמת השירות ולתת מענה לצרכים תפעוליים במסגרת מתן שירותי התעבורה הימית.
- 26.3.16. **אירועי בטיחות** - פעילות החברה ו/או חברות התעבורה הימית כרוכה בסיכונים בטיחות, הנגזרים, בין היתר, מתפעול הכלים ומתפעול תנועת כלי שיט בנמל ועגינתם, משירותים הניתנים במעגנת שביט וברציף הכימיקלים ומפעולות בניה ע"י קבלנים. אירועי בטיחות אלו עשויים לכלול, בין היתר, תאונות בין כלי השיט אשר מקבלים את השירותים מחברות התעבורה הימית, תאונות על כלי השיט של חברות התעבורה הימית, זיהום מי ים, דליפת חומרים מסוכנים, תקלות הפעלה, ועוד. התרחשותם של אירועי בטיחות, עלולה לגרום לפגיעה ברכוש ובנפש, ולהגביל את הפעילות או להפסיקה. בנוסף, התרחשותם של אירועי בטיחות שהנם באחריות החברה, עלולים ליצור לא רק חשיפה עסקית אלא גם חשיפה משפטית לחברה, לחברות הבת ולנושאי משרה בהן. יצוין כי החברה וחברות התעבורה הימית מינו, כל אחת, ממונה על הבטיחות בעבודה. עוד יצוין כי החברה ערכה תכנית אכיפה בבטיחות אותה החלה החברה ליישם (לפעילותה בלבד) בשנת 2024.

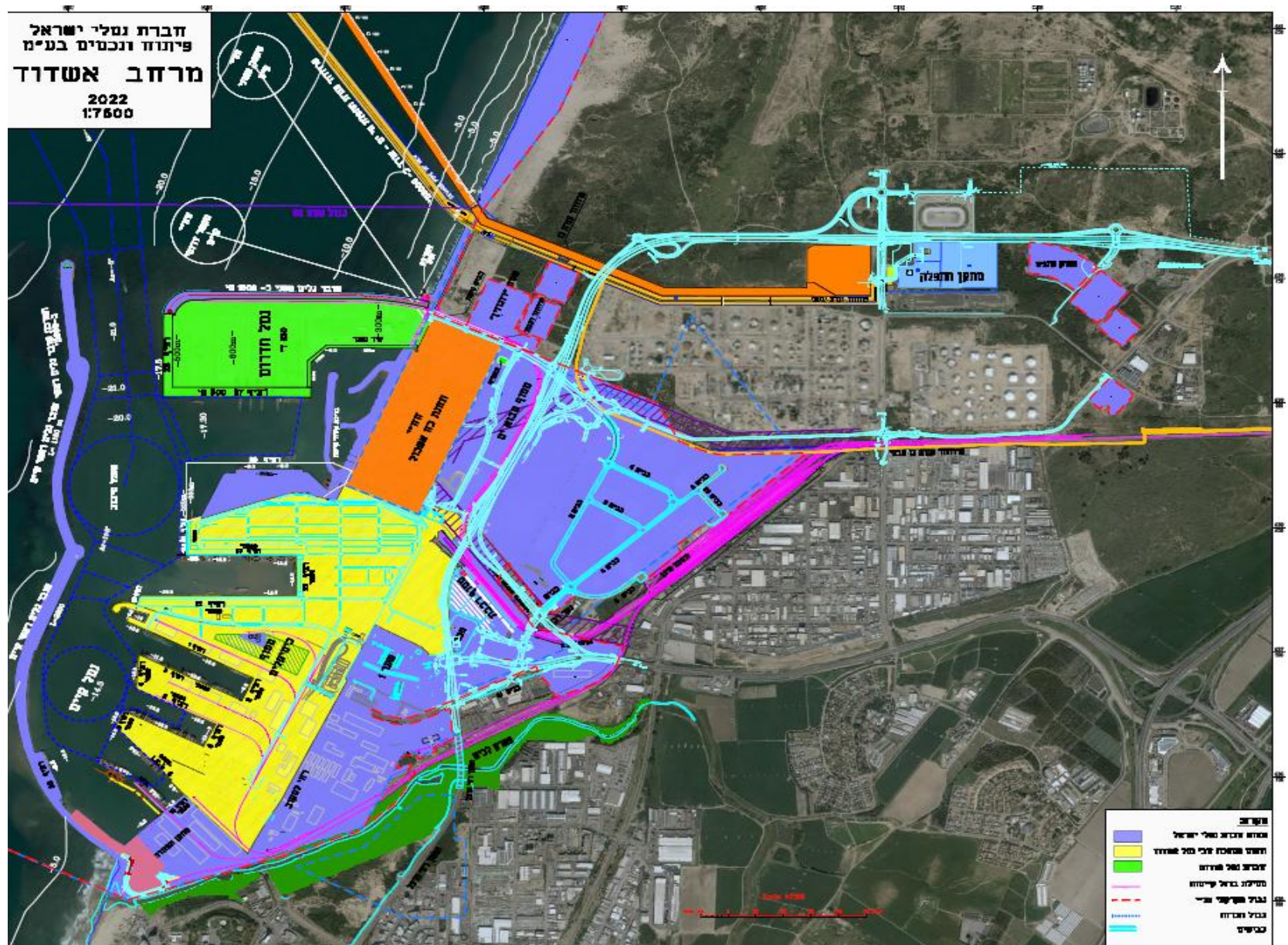
26.4. **בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם** - סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה (תוך לקיחה בחשבון של עוצמת הפגיעה בחברה אם גורם הסיכון יתממש וכן של הסתברות להתממשות גורם הסיכון) - השפעה גדולה, בינונית ונמוכה:

הגורם	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
גורמי סיכון מאקרו			
הרעה משמעותית מתמשכת במצב הכלכלי בישראל	✓		
הרעה משמעותית מתמשכת במצב הכלכלי העולמי	✓		
אסונות טבע לרבות בשל שינוי אקלים	✓		
שינויים במדדים			✓
שינויים בשיעורי ריבית		✓	
מצב בטחוני בישראל	✓		
גורמי סיכון ענפיים			
מגבלות וסביבה רגולטורית של החברה כחברה ממשלתית	✓		
הגנת הסביבה	✓		
גורמי סיכון ייחודיים			
רגולציה ייחודית	✓		
חשיפה לשינויים רגולטוריים ולהנחות במחירים		✓	
חשיפה לצמצום שטחי המקרקעין שהועמדו לחברה		✓	
סייבר, מערכות מידע ואבטחת מידע	✓		
סכסוכים ויחסי עבודה, שביתות ועיצומים		✓	
הסכמי "רשת הביטחון התפעולית"			✓
הסכמי "רשת הביטחון הפנסיונית"			✓
חשיפה לרשת בטחון לתשלומי פרמיה			✓
סיכונים אקטואריים בקשר עם התחייבויותיה הפנסיוניות של החברה	✓		
קושי עקב מגוון מצומצם של ספקים וכוח אדם מקצועי		✓	
סיכונים בגין הסכם עם משרד הביטחון לגבי אחריות החברה באשדוד			✓
חשיפה למס, אגרות והיטלים בגין העברת המקרקעין לחברה ולחברות הנמל			✓

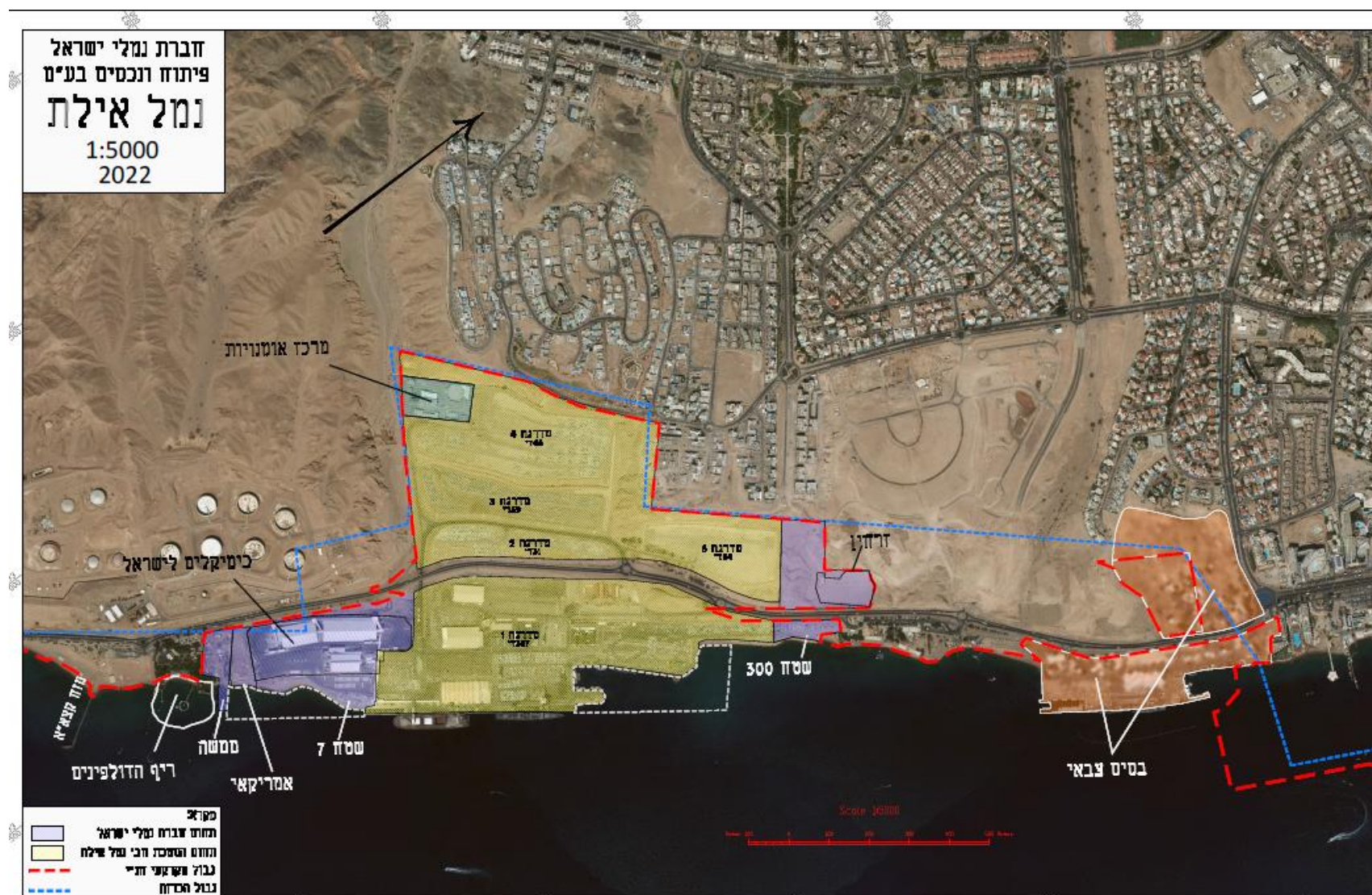
הגורם	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
אי הסדרת היחסים מול חברת נמל אשדוד		✓	
גביית דמי תשתית באמצעות צדדיים שלישיים		✓	
ציוד תפעולי של חברות התעבורה הימית			✓
אירועי בטיחות			✓

נספח א' - תשריט של נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת, כולל נמל המפרץ ונמל הדרום





תיאור עסקי התאגיד - עמוד 112



נספח ב' - רגולציה החלה על חברה מכוח חוק החברות הממשלתיות⁸⁹

כחברה ממשלתית, כפופה החברה, בין היתר, להוראות חוק החברות הממשלתיות והתקנות והכללים שהותקנו מכוחו. להלן תיאור תמציתי של חלק מההוראות העיקריות החלות על החברה מכוח חוק החברות הממשלתיות.

על-פי סעיף 2 לחוק החברות הממשלתיות, פקודת החברות וחוק החברות יחולו על החברה, וכל זאת בכפוף להוראות חוק החברות הממשלתיות.

1. השקעות בחברה

חוק החברות הממשלתיות קובע כי הממשלה לא תשקיע בחברה ממשלתית, אלא באישור ועדת הכספים של הכנסת.

2. פעולות והחלטות הטעונות אישור ממשלה

בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, החלטות של חברה ממשלתית בעניינים המפורטים להלן, טעונות אישור ממשלה⁹⁰: (1) שינוי במטרות החברה; (2) הגדלת הון המניות הרשום; (3) שינוי בזכויות הצמודות למניות; (4) הקצאה של מניות החברה או הסכמה להעברת מניות (מקום בו הסכמה כאמור דרושה לפי מסמכי היסוד) - אם יש בהן כדי להביא לשינוי מהותי ביחסי הכוחות בין חברי החברה או כדי להקנות לחבר חדש 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות או מכוח ההצבעה בחברה או זכות למנות דירקטור; (5) הנפקת מניות בכורה הניתנות לפדיון; (6) הנפקת איגרות חוב הניתנות להמרה במניות, והמרה במניות של איגרות חוב שהוצאו בלי זכות המרה או של הלוואה שקיבלה החברה; (7) הפיכת החברה מחברה שאינה פרטית לחברה פרטית או מחברה פרטית לחברה שאינה פרטית; (8) חידוש ארגונה של החברה, פירוקה מרצון, פשרה, סידור או מיזוג עם חברה אחרת; (9) הקמת חברה, לבד או עם אחרים, ורכישת מניות בחברה קיימת, למעט רכישת מניות בבורסה בידי חברה שרכישה כזאת היא בין עיסוקיה הרגילים; סברה החברה הממשלתית כי פעולה או עסקה אינה טעונה אישור לפי פסקה זו ורשות החברות הממשלתיות חלקה על כך, תובא הפעולה או העסקה לאישור הממשלה; לעניין זה - "חברה" - לרבות תאגיד אחר, וכן מיזם אשר מתקיימים לגביו התנאים שיקבע השר לשיתוף פעולה אזורי; "מיזם" התקשרות, לרבות המשך התקשרות, לביצוע פעילות כלכלית, ובלבד שיש בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה; (9א) זכות שהעניקה חברה או התחייבות שנטלה על עצמה חברה אשר יכול שיהיה בה כדי להגביל, במישרין או בעקיפין, את הממשלה, בין בתפקידה השלטוני ובין במעמדה כבעלת מניות בחברה, לרבות בקשר עם ביצוע שינויים מבניים והפרטה, קידום התחרות והסדרת הענף שבו פועלת החברה; לעניין זה, "זכות או התחייבות" - לרבות זכות או התחייבות ולפיה מעשה או מחדל של הממשלה, שאינו בשליטת החברה, יקנה לצד שלישי סעדים ותרופות נגד החברה; (9ב) הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, אם סברה רשות החברות כי כתוצאה מפרסום התשקיף עלולה המדינה, בהיותה בעלת שליטה בחברה, לחוב באחריות לנזק שייגרם מחמת פרט מטעה שהיה בתשקיף לפי חוק ניירות ערך, והודיעה על כך לחברה; (10) פעולה

⁸⁹ בכל מקום בנספח זה בו מצוין המונח "השרים" הכוונה היא לשרת התחבורה והבטיחות בדרכים ולשר לשיתוף פעולה אזורי.

⁹⁰ אישור הממשלה יתקבל לפי הצעת השרים שהוגשה לממשלה בצירוף חוות דעת רשות החברות הממשלתיות. השר לשיתוף פעולה אזורי יביא את החלטת הממשלה לידיעת ועדת הכספים של הכנסת.

כבעלת מניות בחברת בת ממשלתית באחד העניינים האמורים בפסקאות (1) עד (9ב); (11) התחייבות לאחת הפעולות האמורות בפסקאות (1) עד (10).

החלטות כאמור של חברת בת ממשלתית טעונות גם הן אישור הממשלה, והן תובאנה לפני השרים באמצעות חברת האם, לצורך השגת אישור זה.

החלטה של חברה ממשלתית למכור מניותיה בחברת בת ממשלתית, טעונה אף היא אישור הממשלה ואישור ועדת הכספים של הכנסת.

3. שיקולים עסקיים וייעוד רווחים

חוק החברות הממשלתיות קובע כי חברה ממשלתית תפעל לפי השיקולים העסקיים שעל פיהם נוהגת לפעול חברה לא ממשלתית, זולת אם קבעה לה הממשלה, באישור ועדת הכספים של הכנסת, שיקולי פעולה אחרים (למועד פרסום הדוח, הממשלה לא קבעה לחברה שיקולי פעולה אחרים כאמור). יובהר כי, הממשלה, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאית לקבל החלטות לפיהן תפעל החברה לפי שיקולי פעולה אחרים גם לאחר פרסומו של דוח זה, ובמקרה כזה, הממשלה תהיה חייבת לקנות את המניות של שאר בעלי המניות שרצונם בכך, למעט מניות בכורה הניתנות לפידיון.

על פי הוראות חוק החברות הממשלתיות, החלטת הדירקטוריון בדבר ייעוד הרווחים של החברה או בדבר חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) טעונה אישור רשות החברות. אם רשות החברות חלקה על החלטת הדירקטוריון, תפעל החברה על פי החלטת רשות החברות כפי שאישרה אותה הממשלה.

בהתאם לחוזר של רשות החברות הממשלתיות מיום 11 בדצמבר 2018 בדבר מדיניותה לעניין חלוקה וייעוד רווחים בחברות ממשלתיות⁹¹ המונח "ייעוד רווחים" רחב יותר מדיבידנד, שכן הוא כולל "חלוקה", כהגדרתה בחוק החברות, או ייעוד רווחי החברה בכל דרך אחרת, כגון העברת עודפים לקרנות, או לכל מטרה אחרת. בהתאם לחוזר האמור, ככלל, על החברה הממשלתית לייעד מידי שנה לפחות 50% מהרווחים השוטפים, לפני תשלום בONUS מתוך הרווחים לעובדים, לצורך חלוקת דיבידנד במזומן. רשות החברות הממשלתיות רשאית לקבוע, בהתאם לדין, מדיניות חלוקה שונה מהאמור לעיל וכן רשאית לקבל החלטה החורגת מהמדיניות האמורה, והכל נוכח נסיבותיה הפרטניות של החברה.

4. מיזוג או פירוק של חברה ממשלתית בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות

כל עוד החברה הינה חברה ממשלתית, הממשלה רשאית להביא למיזוג החברה עם חברה ממשלתית אחת או יותר, אם ראתה שמטרותיהן חופפות או משלימות בעיקרן או שניתן להשיגן ביתר חסכון או ביתר יעילות על ידי חברה אחת.

בנוסף, במקרים מסוימים שנקבעו בחוק, הממשלה רשאית להביא לפירוק מרצון של חברה ממשלתית או למכירת מניות שהמדינה מחזיקה בה.

לעניין האפשרות הנתונה לביטול כתב ההסמכה או הגבלתו בין היתר במקרה של מתן צו פירוק או מינוי כונס נכסים, ראו סעיף 20.11 לדוח.

⁹¹ נוסח מלא של כל חוזרי רשות החברות הממשלתיות מפורסם באתר האינטרנט של רשות החברות הממשלתיות.

5. עבודת ותפקידי הדירקטוריון ; ועדות הדירקטוריון

חוק החברות הממשלתיות קובע את תפקידי הדירקטוריון, ובין היתר החובה לדון בכל ענין שהשרים או רשות החברות דרשו להעמיד על סדר היום.

חוק החברות הממשלתיות קובע כי ישיבות הדירקטוריון יתקיימו לפי צרכי החברה ולפחות אחת לחודשיים, אלא אם כן קבעו השרים, לאחר התייעצות עם רשות החברות, מועדים אחרים, לפי טיב עסקי החברה. כמו כן, הדירקטוריון יקיים ישיבה מיוחדת אם דרשו זאת השרים, רשות החברות או אחד הדירקטורים. השר לשיתוף פעולה אזורי ראשי, לפי המלצת רשות החברות, לקבוע כללים לדרך עבודתו וסדר דיוניו של הדירקטוריון, אם לכלל החברות הממשלתיות ואם לסוגיהן.

הזמנה לישיבות הדירקטוריון וועדותיו תימסר גם לרשות החברות הממשלתיות, והיא רשאית לשלוח לכל ישיבה נציג שיהיה ראשי להשתתף בישיבה ומעמדו בה יהיה כשל דירקטור, אלא שלא ייחשב במניין החוקי ולא תהיה לו זכות הצבעה.

הדירקטוריון ראשי למנות מבין חבריו וועדות קבועות או לעניין מסוים, אשר סיכומיהן יהיו בבחינת המלצות לדירקטוריון, וכן ראשי להאציל סמכויות לוועדה, והכל פרט לסמכויות האמורות לעיל שאינן ניתנות להאצלה (והמנויות בחוק החברות הממשלתיות) ולסמכות שהממשלה החליטה או שהשרים הודיעו לחברה שאין לאצלה.

6. יו"ר הדירקטוריון

בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות, דירקטוריון של חברה ממשלתית יבחר באחד מחבריו לכהן כיו"ר הדירקטוריון. בחירה זו טעונה אישור השרים (כהגדרתם לעיל) לאחר התייעצות עם הוועדה לבדיקת מינויים⁹². אולם, רשאית הממשלה למנות יו"ר דירקטוריון מבין חבריו, אם ראתה צורך בכך ולאחר שנועצה בוועדה לבדיקת מינויים.

חוק החברות הממשלתיות מסדיר את תנאי הכשירות של יו"ר הדירקטוריון. בנוסף, נקבע כי המנהל הכללי של החברה לא יהיה יושב ראש הדירקטוריון.

בנוסף, בהתאם לחוזר של רשות החברות הממשלתיות מיום 23 בדצמבר 2021 בדבר היקף פעילות יו"ר דירקטוריון בחברה ממשלתית, ככלל, כהונת יו"ר דירקטוריון "פעיל" מוגבלת להיקף של 50% משרה, וזאת על מנת לשמר את הפרדת הסמכויות בין האורגנים, אשר עומדת בבסיס החברה. עוד נקבע בחוזר כי כחלק מהיקף פעילות כיו"ר פעיל, יהיה יו"ר הדירקטוריון זכאי לתנאים הבאים בהתאם לאחוז משרתו: שכר בגובה שכרו של מנכ"ל החברה, תנאים סוציאליים כמקובל לגבי עובדים בכירים, החזר הוצאות כמקובל ובין היתר החזר הוצאות רכב, אשר מחייבים את אישור האורגנים המוסמכים. בהתאם לחוזר האמור, המדיניות נקבעת בהתאם לסיווגה של החברה, והיא תחול על חברות ממשלתיות גדולות בסיווגים 9, 10, 10(1), למעט במקרים חריגים בהם ניתנה החלטת ממשלה בדבר הפרטה או שינוי מבני או פעילות חריגה אחרת, בהם תתאפשר כהונת יו"ר דירקטוריון במשרה מלאה.

⁹² ביום 22 בינואר 2025 סיים מר עוזי יצחקי לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ומאז לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון.

7. דירקטורים - כללי הוראות לעניין הרכב הדירקטוריון

מספר הדירקטורים מבין עובדי המדינה לא יעלה על שני שלישים מכלל חברי הדירקטוריון שנתמנו כנציגי הממשלה.

חוק החברות הממשלתיות קובע הוראות לעניין ייצוג בדירקטוריון של בני שני המינים, לייצוגה של האוכלוסייה הערבית, לרבות הדרוזית והצ'רקסית, לייצוגם של אנשים עם מוגבלות, של מי שהוא או שאחד מהוריו נולדו באתיופיה, של בני האוכלוסייה החרדית ושל עולים חדשים.

8. דירקטורים מטעם המדינה

דירקטור מטעם המדינה בחברה ממשלתית מתמנה בידי השרים לאחר התייעצות עם הוועדה לבדיקת מינויים שהרכבה ותפקידה מפורטים בחוק החברות הממשלתיות. בהוראות רגולציה שונות (ובכלל כך חוק החברות הממשלתיות והתקנות מכוחו, הנחיה 6.5000 של היועץ המשפטי לממשלה, "מינויים בחברות ממשלתיות ובתאגידים ציבוריים" והחלטה מספר 3849 של הממשלה מיום 27 ביולי 2008, "מינוי דירקטורים בחברות ממשלתיות, בחברות בת ממשלתיות ובחברות מעורבות - המשך דיון") נקבעו תנאי כשירות לכהונה כדירקטור מטעם המדינה (לרבות ביחס לדירקטור שיש לו זיקה אישית, עסקית או פוליטית לשר משרי הממשלה, כאשר הצעת מועמדים בעלי זיקה כאמור לא תהיה כדבר שבשגרה, אלא במקרים חריגים וכאשר מינויים אלה ראויים למעלה מכל ספק בשל תרומה ייחודית ונכבדה ביותר), סייגים לכשירות לשמש כדירקטור, משך הכהונה, תנאי כהונה, הוראות בדבר פקיעת כהונת דירקטורים והשעייתם, הוראות לעניין ניגוד עניינים (ובין היתר איסור על הימצאות במצב של חשש לניגוד עניינים אשר חל גם על ניגוד העניינים האישי של נושאי המשרה וגם על ניגוד עניינים מוסדי).

עוד נקבע כי מנהל רשות החברות הממשלתיות רשאי לקבוע, בהתייעצות עם השר האחראי על ענייני החברה, לגבי דירקטורים שאינם עובדי מדינה, תנאי התאמה שעניינם מומחיות וכשירות מקצועית, בהתחשב, בין היתר, בתחומי העיסוק של החברה, היקף פעילותה והרכב הדירקטוריון שלה, אשר יחולו על עד שליש (1/3) ממספר הדירקטורים המירבי בחברה. תנאי ההתאמה האמורים יחייבו את השרים בבואם למנות דירקטורים.

בכל חברה ממשלתית יתמנה דירקטור אחד לפחות מטעם המדינה שהוועדה לבדיקת מינויים מצאה שהוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית (כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות).

9. דירקטורים מקרב העובדים

בחברה ממשלתית המעסיקה לפחות מאה עובדים, ישנה חובה למינוי שני דירקטורים מקרב עובדי החברה. בתקנות מכוח חוק החברות הממשלתיות נקבעו אופן ותהליך הבחירה של נציגים נבחרים ותנאי הכשירות שלהם.

10. מניין חוקי בדירקטוריון והשלמתו

על-פי הוראות חוק החברות הממשלתיות, המנין החוקי לשיבות הדירקטוריון הוא רוב חבריו, ובהם לפחות דירקטור אחד מטעם המדינה; ההחלטות יתקבלו ברוב דעות של המשתתפים בהצבעה; היו הדעות שקולות - יכריע יושב הראש; והכל כשאין הוראה אחרת במסמכי היסוד.

פחת מספר חברי הדירקטוריון הרשאים להשתתף בשיבותיו מהמנין החוקי לשיבותיו, ומצב זה נמשך למעלה מ-30 ימים, או פחת מספר החברים מן המספר המזערי הקבוע בתקנון החברה ומצב

זה נמשך למעלה מ-60 ימים, רשאת הממשלה, בהתייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים, למנות דירקטור או דירקטורים במספר הדרוש להשלמת המניין החוקי.

11. הוראות לעניין גמול והוצאות לדירקטורים מקרב הציבור, מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם

גמול הדירקטורים מקרב הציבור נקבע בהתאם לסיווגה של החברה, על פי הסכומים הנקובים בתקנות החברות הממשלתיות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור מקרב הציבור בחברות ממשלתיות), התשנ"ד-1994 ("תקנות הגמול הממשלתיות"), כאשר סיווגה של החברה למועד פרסום הדוח הינו 9. בחברת אגרות חוב, גמול הדירקטורים החיצוניים בחברה הינו על פי תקנות הגמול הממשלתיות.

12. רשות החברות הממשלתיות

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 460 מיום 19.04.2023, נקבע ככלל, בין היתר, כי שטח הפעולה של רשות החברות הממשלתיות עבר ממשד האוצר למשרד לשיתוף פעולה אזורי וכי הסמכויות שנתונות לשר האוצר בחוק החברות הממשלתיות, הועברו לשר לשיתוף פעולה אזורי ("החלטת ממשלה 2023").

בהתאם לחוק החברות הממשלתיות והחלטת ממשלה 2023, רשות החברות הממשלתיות תייעץ לממשלה, באמצעות השר לשיתוף פעולה אזורי, ותייעץ לשרים בעניינים הנוגעים לחברות ממשלתיות; תטפל לפי הנחיות הממשלה בעניינים המשותפים לכלל החברות הממשלתיות או לסוגי חברות; תעקוב אחר מילוי המלצות מבקר המדינה הנוגעות לחברות ממשלתיות ותסייע במילוי; תייעץ ותסייע לחברות ממשלתיות בניהול עסקיהן; תעקוב ברציפות אחר הפעילות של כל אחת מן החברות הממשלתיות, הגשמת מטרותיה, מהלך עסקיה, מצבה הכספי ומדיניות השכר שלה ותודיע על הממצאים לשרים; תבדוק דוחות המוגשים לה מחברה ממשלתית ואת החומר עליו מבוססים הדוחות ותעיר הערותיה עליהם לחברה ולשרים; תטפל ותסייע בהקמה ובביצוע של פירוק, מיזוג, פשרה, סידור, חידוש, ארגון ומכירת מניות של חברות ממשלתיות; תייעץ לוועדת השרים בעניינים הנוגעים להפרטה ותטפל בביצוע החלטות הפרטה; תפעל לקידום ולהשגת ייצוג הולם בקרב עובדי חברות ממשלתיות; תמלא לגבי חברה ממשלתית כל תפקיד שיטילו עליה הממשלה או השרים וכל תפקיד אחר המיועד לה על פי חוק החברות הממשלתיות.

13. דוחות כספיים בחברות ממשלתיות

חוק החברות הממשלתיות קובע, כי על הדירקטוריון לדאוג לעריכת מאזן, דוח רווח והפסד כולל ייעוד רווחים, דוח משאבים ואופן השימוש בהם, וחברות ממשלתיות שיש להן חברות בנות - דוחות כספיים מאוחדים. כמו כן, השר לשיתוף פעולה אזורי רשאי לחייב חברה ממשלתית בעריכת דוח נוסף ולקבוע מועד הגשתו.

בהתאם, הותקנו תקנות על פיהן חברות ממשלתיות מחויבות לצרף לדוחות הכספיים דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון, ובו ייכללו הצהרות חתומות נפרדות של כל נושא משרה החתום על הדוחות, וכן תקנות שלפיהן מחויבות חברות ממשלתיות מסוימות, ובהן החברה, לצרף לדוחות הכספיים דוח נוסף בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, שבו יפורטו החולשות המהותיות, אם קיימות, וייכללו הצהרות חתומות של כל נושא משרה החתום על הדוחות, וכן דוח של רואה חשבון מבקר של החברה שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי בחברה ובדבר

חולשות מהותיות שהוא זיהה (בסעיף זה ייקראו להלן ביחד ובנפרד: **"תקנות החברות הממשלתיות"**).

בהקשר זה יצוין כי על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: **"תקנות הדיווחים"**), חלה חובה על כל תאגיד מדווח אשר ניירות הערך שלו רשומים למסחר בבורסה בתל אביב, להצהיר על אפקטיביות הבקרה הפנימית שלו על הדיווח הכספי והגילוי.

ליו"ר רשות ניירות ערך קיימת סמכות בהתאם לתקנות הדיווחים, לקבוע כי חברה ממשלתית, שהינה גם חברה מדווחת לפי חוק ניירות ערך, המיישמת את תקנות החברות הממשלתיות, תדווח על אפקטיביות הבקרה הפנימית במתכונת הקבועה בתקנות החברות הממשלתיות.

לפרטים בדבר הודעת רשות ניירות ערך מיום 17.7.2019, לפיה יו"ר רשות ניירות ערך החליטה להיענות לבקשת החברה כי דיווחי החברה יעשו במתכונת שנקבעה בהוראות תקנות החברות הממשלתיות, וכן לתנאים שהסדר זה כפוף להם, ראו סעיף 16 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2024.

כמו כן, בהתאם לחוק החברות הממשלתיות והחלטת ממשלה 2023, השר לשיתוף פעולה אזורי ראשי, בנוסף על הוראות כל דין, בהתייעצות עם שר המשפטים, וביחס לחברה ציבורית - בהתייעצות עם רשות ניירות ערך, לקבוע לפי הצעת רשות החברות הממשלתיות כללים לעריכת דוחות כספיים של חברה ממשלתית שלגביה קבע כי היא נותנת שירות חיוני לציבור לרבות לענין הפרטים שייכללו בהם, העקרונות החשבונאיים לעריכתם, וההצהרות והביאורים שיצורפו להם. כמו כן, קובע חוק החברות הממשלתיות כי במקרה בו ראתה רשות החברות כי אינטרס ציבורי מחייב זאת, רשאית היא להורות לחברה ממשלתית על דרך הצגת פרטים בדוחות כספיים או בכל דוח אחר שהחברה נדרשת להגישו לפי כל דין, ובלבד שהוראות לענין זה לא נקבעו בכללים, בדין או בעקרונות החשבונאיים המקובלים ובכללי הדיווח המקובלים. בנוסף, רשאית היא, אם ראתה כי אינטרס ציבורי מחייב זאת, להורות לחברה לגלות את עמדת רשות החברות ולתאר את המחלוקת בדוחות, להנחת דעת רשות החברות.

14. המנהל הכללי

לפי חוק החברות הממשלתיות, המנהל הכללי מתמנה על ידי הדירקטוריון, כאשר המינוי טעון אישור השרים לאחר התייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים. אולם רשאית הממשלה למנות את המנהל הכללי אם ראתה צורך בכך, ויחולו הוראות חוק החברות הממשלתיות גם לענין זה. חוק החברות הממשלתיות קובע תנאי כשירות למנהל הכללי של חברה ממשלתית וסייגים להם, וכן הוראות לענין פקיעת כהונתו, ובכלל כך העברה מכהונה על ידי הממשלה.

המנהל הכללי אחראי לניהול שוטף של ענייני החברה במסגרת התקציב השנתי ותוכניות הפעולה של החברה שנקבעו על ידי הדירקטוריון במסגרת החלטות הדירקטוריון. האסיפה הכללית רשאית להגביל או לסייג את סמכויות המנהל הכללי, וכך גם הדירקטוריון.

המנהל הכללי חייב להודיע לדירקטוריון, ללא דיחוי, על כל ענין מהותי שבחברה שנוגע לתפקידי הדירקטוריון.

15. אישור רשות החברות למינוי בעלי תפקידים מיוחדים בחברה ממשלתית

חוק החברות הממשלתיות קובע כי מינוי של רואה חשבון לחברה ממשלתית ומינוי של יועץ משפטי

לחברה ממשלתית טעונים אישור של רשות החברות.

16. הוראות לעניין בחירת פקידים בכירים

הפקידים הבכירים בחברה ממשלתית ובחברה בת ממשלתית (המנהל הכללי, המשנה והסגנים למנהל הכללי, מנהלי האגפים, מנהל ענייני הכספים, המבקר הפנימי, יועץ משפטי, מזכיר החברה ונושאי תפקידים אחרים שקבעו לעניין זה השרים לאחר התייעצות עם הרשות) מתמנים באישור דירקטוריון החברה, על פי המלצת המנהל הכללי.

17. אי תחולת חוק החברות הממשלתיות במקרים מיוחדים

חוק החברות הממשלתיות מסמיך את הממשלה, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לפטור חברה ממשלתית מהוראות החוק, כולן או מקצתן, במקרים מסוימים, בין היתר מטעמים של ביטחון המדינה, יחסי חוץ או קשרי מסחר בינלאומיים.

18. חובת מתן ידיעות וקבלת מידע מחברה ממשלתית

(א) יו"ר הדירקטוריון

על יו"ר הדירקטוריון למסור לשרים ולרשות החברות העתקי פרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון, וכן אחת לשישה חודשים ובכל עת, לפי דרישת השרים או רשות החברות, דין וחשבון בכתב על פעולות החברה ועל עבודת הדירקטוריון. כן עליו להגיש להם את הצעת התקציב, תכניות העבודה וטיטוט הדוחות הכספיים בטרם הדיון בהם.

(ב) דירקטור מטעם המדינה

חוק החברות הממשלתיות קובע כי דירקטור חייב, על אף כל דין אחר, למסור לשרים ולרשות החברות, לפי דרישתם, ידיעות על ענייני החברה ועל פעולותיו בה.

מקום בו נודע לדירקטור על ענין של החברה שנתגלו בו לכאורה פגיעה בחוק או בטוהר המידות, עליו להביא את הדבר ללא דיחוי לידיעתם של יושב ראש הדירקטוריון, של השרים, של רשות החברות ושל מבקר המדינה.

(ג) רואה החשבון

רואה חשבון של חברה ממשלתית נדרש, על אף כל דין אחר, למסור לדירקטוריון, לשרים ולרשות החברות, לפי דרישתם, ידיעות על ענייני החברה, לערוך בחברה ביקורת מיוחדת ולמסור דוח על תוצאותיה.

(ד) מידע לרשות החברות הממשלתיות

בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, רשות החברות, לרבות מי שהרשות הסמיכה לכך, רשאים, לצורך מילוי תפקידה, לדרוש מחברה ממשלתית, וכן מדירקטור מטעם המדינה, מהמנהל הכללי של חברה ממשלתית, ובאמצעותו, מכל מי שעובד בחברה או מועסק בשירותיה, מידע וחומר בענייני חברה ממשלתית, ורשאית היא לעיין ברשומות ובמסמכים של חברה כאמור.

אם החליטה רשות החברות, לצורך מילוי תפקידה, על ביצוע בדיקה, היא רשאית להסמיך בודק לעיין ברשומות ובמסמכים של החברה, ולדרוש מהחברה, או מהמנויים בסעיף זה לעיל, מידע וחומר בענייני החברה.

(ה) מידע לציבור הרחב

לפרטים אודות חוק חופש המידע ותקנות חופש המידע, ראו סעיף 20.8 לדוח.

19. הפרטה

חוק החברות הממשלתיות קובע הוראות החלות על חברה ממשלתית שוועדת השרים לענייני הפרטה החליטה על הפרטה שלה, באחת מן הדרכים שנמנו בחוק זה או שילוב שלהן: מכירת מניות על פי תשקיף או בדרך אחרת, הנפקת מניות על ידי החברה, הנפקת ניירות ערך הניתנים להמרה במניות, מכירת נכס מהותי של החברה או כל נכסיה, שינוי בזכויות הצמודות למניות, ארגון מחדש, מיזוג, וכל דרך אחרת שתקבע ועדת השרים (להלן: "חברה בהפרטה").

בין היתר, מאפשר חוק החברות הממשלתיות לרשות החברות לכנס אסיפה כללית לשם קבלת החלטות לשם ביצוע ההפרטה ולהצביע בהן מכח החזקות המדינה⁹³; מטיל חובות על חברה בהפרטה ועל הפקידה הבכירים בה, לרבות חובה למסור לרשות החברות ולמומחים מטעמה, או להעמיד לעיונם, מידע ומסמכים ככל שדרוש לשם ביצוע החלטת ההפרטה, או לשם הערכת החברה, מניותיה או נכסיה; חובה למסור מידע למועמד לרכישת מניות החברה או נכסיה, שרשות החברות הממשלתיות אישרה, או למומחים מטעמו, ככל שדרוש לדעת רשות החברות הממשלתיות כדי להעריך את שווי החברה, מניותיה או נכסיה, בכפוף להסכמי סודיות; חובה להכין כל מיתאר או תשקיף שיידרשו לצורך הצעת מכר לביצוע החלטת ההפרטה.

20. הוראות לעניין העסקת קרובי משפחה

תקנות החברות הממשלתיות (כללים בדבר העסקת קרובי משפחה), התשס"ה-2005, קובעות כללים ונהלים בדבר העסקתם של קרובי משפחה (כהגדרתם בתקנות) של עובדים המועסקים בחברות ממשלתיות ובחברות בת ממשלתיות.

21. ייצוג הולם למגזרים

כחברה ממשלתית, כפופה החברה להוראות בדבר ייצוג הולם למגזרים שונים בקרב עובדיה, בהתאם לנסיבות העניין, כך לדוגמא לייצוגם של אנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ייצוגן של נשים בהתאם לחוק שיווי זכויות האשה, התשי"א-1951 ולייצוגו של אדם שהוא או אחד מהוריו נולדו באיתופיה או שהוא בן העדה הדרוזית בהתאם לחוק החברות הממשלתיות.

23 במרץ 2025

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

שמות החותמים ותפקידיהם:

הגב' אליס עדן, דירקטורית חיצונית בחברה⁹⁴

טיקו גדות, מנכ"ל בפועל

⁹³ כמפורט בסעיף 2.1 לדוח, בהתאם לחוק רספ"ן, החברה תהיה במהלך כל תקופת הסמכתה חברה בבעלות ממשלתית מלאה.

⁹⁴ לאור העובדה שנכון למועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, דירקטוריון החברה הסמיך את הגב' עדן לחתום על דוח זה.

**חברת נמלי ישראל -
פיתוח ונכסים בע"מ**

**פרק ב' -
דוח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024**

חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ
דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 דירקטוריון חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "חנ"י" או "החברה" או "חברת נמלי ישראל"), מתכבד להציג להלן את הסבריו לגבי פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה:

1. תיאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

חברת נמלי ישראל היא חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל אשר הוקמה בחודש יולי 2004 והחלה לפעול ביום 17 בפברואר 2005 (להלן: "יום התחילה").

הקמת החברה הינה תוצאת שינוי מבני אשר נערך בהתאם לחוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד-2004 (להלן: "החוק" או "חוק רספ"ן") שבמסגרתו רשות הנמלים חדלה להתקיים ותחתיה הוקמו ארבע חברות ממשלתיות: חברת נמל אשדוד בע"מ (להלן: "חברת נמל אשדוד"), חברת נמל חיפה בע"מ שהופרטה בינואר 2023 (להלן: "חברת נמל חיפה" או "חנ"ח"), חברת נמל אילת בע"מ שהופרטה בינואר 2013 (להלן יחד: "חברות הנמל") וכן החברה.

החברה הוסמכה כחברת הפיתוח והנכסים בהתאם לחוק, לתקופה של 49 שנה מיום התחילה. על פי החוק, חברת הפיתוח והנכסים תהיה במהלך כל תקופת הסמכתה חברה בבעלות ממשלתית מלאה. תפקידיה של החברה כחברת הפיתוח והנכסים מוגדרים בסעיף 9 לחוק ומפורטים בכתב ההסמכה של החברה.

ביום 23 בפברואר 2005 התקשרה החברה עם חברות הנמל, בהסכמי ביניים המקנים לחברות הנמל האמורות הרשאה להשתמש בשטח התפעולי של הנמל הרלוונטי שהועמד להן כחברות נמל על פי חוק רספ"ן, בהתאם להוראות כתב ההסמכה שניתן לכל אחת מהן, לצורך מתן שירותי נמל וביצוע פעולות נלוות לפעולות כאמור כפי שנקבע בכתבי ההסמכה ובחוק רספ"ן וכפי שיתירו להן השרים לפי סעיף 10(ג) לחוק רספ"ן. בהסכמי הביניים נקבע כי הם יעמדו בתוקפם לתקופה של 180 ימים מיום התחילה או עד למועד שבו יחתם הסכם מפורט בין חנ"י לבין חברות הנמל, על-פי המוקדם (להלן: "הסכם מפורט" או "הסכם קבע"). לחברה הסכמי מקרקעין מפורטים בינה ובין חברת נמל אילת וכן בינה ובין חברת נמל חיפה. לפרטים, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות הכספיים").

ביחס להסכם הביניים עם חברת נמל אשדוד, לעמדת החברה הסכם הביניים חל, עד לחתימת הסכם קבע וכניסתו לתוקף, ועל הצדדים לפעול בהתאם לעקרונות הסכם הביניים. למיטב ידיעת החברה, חברת נמל אשדוד חולקת על עמדת החברה. להערכת החברה, להיעדר קיומו של הסכם קבע כאמור עם חברת נמל אשדוד, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ועל מצבה הכספי, וזאת לנוכח כך שעניינים מהותיים במסגרת היחסים בין החברה לחברת נמל אשדוד מוסדרים בחוק רספ"ן ו/או בכתב ההסמכה של חברת נמל אשדוד ו/או בכתב ההסמכה של החברה ו/או בהכרעות רגולטוריות.

לשלמות התמונה יצוין, כי מבלי לסייג את חוות דעתם, רואי החשבון המבקרים של החברה הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים, באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין החברה לבין חברת נמל אשדוד המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעמידה רשת ביטחון תפעולית לחברת נמל אשדוד ורשת ביטחון פנסיונית לחברות נמל אשדוד ואילת, להרחבה ראה ביאור 2.ג.25 לדוחות הכספיים.

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה (המשך)

1. תיאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית (המשך)

1.2 תחום פעילות

לקבוצה תחום פעילות אחד, והוא ניהול, אחזקה ופיתוח תשתיות נמליות (בנמלים המנויים בתוספת השנייה לחוק רספ"ן) ומתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט בנמלי חיפה ואשדוד.

1.3 סקירת תמצית שינויים נוספים בסביבה העסקית

1.3.1 השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, עקב פינוי יישובים, סגירת מפעלים בצפון הארץ ודרומה, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש ושיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. לפרטים אודות השפעות המלחמה, ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים. מובהר כי הערכות הקבוצה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של הקבוצה, כפי שאלו באות לידי ביטוי במסגרת ביאור 1 לדוחות הכספיים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות הקבוצה, המידע הקיים בקבוצה למועד הדוח ותחזיות כלכליות פומביות. אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה כתלות במשך והיקף המלחמה והשלכותיה, היקף הפעילות בנמלים, כמות האניות שפוקדות את הנמלים, המצב הביטחוני והכלכלי בישראלי וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 26 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

1.3.2 השפעות אינפלציה ועליית שיעור הריבית

החל משנת 2022, החלו התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם אשר הובילו, וממשיכות להוביל, לעלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. הקבוצה בחנה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית ואת הגילוי הנגזר מכך, בהתאם לגורמי הסיכון של הקבוצה.

בהתאם לבחינה האמורה מצאה הקבוצה כי לעלויות הריבית לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה ליום 31 בדצמבר, 2024. לעומת זאת, השינויים באינפלציה, גרמו לגידול בהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד של החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בסך של כ- 142 מיליון ש"ח. לשינויי ריבית ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה מהותית על סעיף התחייבות החברה למתן הטבות לעובדיה (ראה ניתוח רגישות בביאור 13 ב.ג.ג לדוחות הכספיים).

הקבוצה צופה נכון למועד אישור הדוח, כי לשינויים החזויים בתנאי האינפלציה והריבית במשך (בהתחשב בתחזיות בנק ישראל לשינויים בשיעורי האינפלציה והריבית במשך), לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי של הקבוצה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה, זאת בעיקר בשל העובדה כי רוב הכנסותיה צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן. ברם, ככל שתחול בשנים הקרובות עליה משמעותית באינפלציה, לדבר יכול שתהא השפעה מהותית לרעה על הרווח הנקי של הקבוצה באותן שנים בשל התחייבויות של החברה למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד שלה, אולם הדבר יקבל ביטוי תזרימי רק בעת תשלום הקרן או הריבית של אגרות החוב לאורך חיי אגרות החוב.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של הקבוצה בדבר השפעות אינפלציה ועליית הריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד באינפלציה ובריבית. לפיכך ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים בתנאי האינפלציה והריבית במשך לרבות בשל שינויים בתנאי השוק, התרחבות והמשכיות המלחמה וכדומה, עשויות הערכותיה של הקבוצה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהצפוי לעיל.

1.3.3 הערכת סכום בר השבה של נכסי הקבוצה

החברה בוחנת כל תקופת דיווח אם קיימים סממנים, המצביעים על ירידת ערך נכסיה התפעוליים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS36. בהתאם לבחינה שביצעה החברה על סמך ניתוחי רגישות, אשר התחשבו בכלל ההשפעות הנובעות מהשינויים בשיעור ההיוון ובשיעורי הריבית ומהשלכות המלחמה, לא נמצאו סממנים המעידים על ירידת ערך בסכום הנכסים התפעוליים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (ראה ביאור 10 ד' לדוחות הכספיים).

1.4 ניתוח הפעילות העסקית

1.4.1 הכנסות הקבוצה מפעילות נמלית נובעות משני דברי חקיקה עיקריים:

1.4.1.1 פעילות נמלית שהמחירים בגינה ואופן השתנותם על ציר הזמן נקבעים מכח צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התש"ע-2010 (להלן: "צו שירותי הנמל") וכן פעילות נמלית מכח צו רשות הספנות והנמלים (קביעת דמי שימוש ראויים שתשלם חברת נמל לחברת הפיתוח והנכסים), תשס"ה-2005 (להלן: "צו דמי שימוש").

הפעילות הנמלית מקבלת ביטוי בארבעה מקורות הכנסה המושפעים מהיקף הפעילות הנמלית:

1.4.1.1.1 דמי תשתית –

מחויבים בהתאם למחירים שנקבעו בצו שירותי הנמל בהתאם לאופי המוצר, משקלו ודרך אריזתו. עיקר דמי התשתית נובעים מתנועת מכולות המהווים כ-70% מסך דמי התשתית. סך דמי התשתית, נטו הסתכמו בשנת 2024 בכ- 324 מיליון ש"ח המהווים כ- 25% מהיקף ההכנסות משירותים ובכ- 332 מיליון ש"ח המהווים כ- 25% מהיקף ההכנסות משירותים בשנת 2023.

1.4.1.1.2 שירותים נמליים –

מחויבים אף הם בהתאם לצו שירותי הנמל ומתייחסים ליבוא ויצוא של מוצרים ייחודיים אשר נפרקים ונטענים בשטחי הנמל שאינם מופעלים על ידי חברות הנמל.

בהתאם לצו דמי שימוש, החברה מעבירה לחנ"א 75% מההכנסות נטו (בניכוי הוצאות ישירות) משירותים נמליים.

לאחר העברת חלק חברת נמל אשדוד בהכנסות ובהוצאות כאמור, מסתכמת הכנסת החברה ממקור זה בכ- 152 מיליון ש"ח בשנת 2024 המהווה כ-12% מסך ההכנסות משירותים, וכ- 172 מיליון ש"ח בשנת 2023 ומהווה כ- 13% מסך ההכנסות משירותים.

1.4.1.1.3 דמי שימוש –

דמי השימוש משולמים על ידי הגופים הפועלים על קו המים ואשר קיבלו כתב הסמכה לפעילותם משרי התחבורה והאוצר. יוער כי בכל מקום בדוח זה בו מצוין המונח "דמי שימוש", הכוונה הינה לדמי השימוש המשתנים (רכיב קבוע ורכיב משתנה, לפי העניין) המשולמים לחברה ולא לדמי השימוש הקבועים בשיעור של 4% אשר משולמים למדינה על ידי חברות נמל ותאגידים מורשים ואשר אינם מהווים הכנסה של החברה, והכל אלא אם צוין אחרת.

1.4.1.1.3.1 בהתאם לצו דמי שימוש –

חנ"א משלמת בהתאם לצו דמי השימוש, דמי שימוש משתנים, רכיב קבוע בסך בכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ- 47 מיליון ש"ח בשנת 2023 וכן דמי שימוש משתנים, רכיב משתנה המשקף שיעור מהמחזור ממתן שירותי נמל.

1.4.1.1.3.2 בהתאם להסכמים –

לחברה הסכמים עם חברת נמל חיפה, חברת נמל אילת ותאגידים מורשים הפועלים על קו המים וקיבלו כתבי הסמכה. החברה זכאית לקבל סכומים קבועים וכן סכומים משתנים בהתאם לכמות המנוטלת (ראה ביאור 18 א.2.ב לדוחות הכספיים).

סך ההכנסות מדמי השימוש בשנת 2024 מסתכמות בכ- 360 מיליון ש"ח ומהווים כ- 28% מסך ההכנסות משירותים, בהשוואה לשנת 2023 בה הסתכמו סך ההכנסות מדמי שימוש בכ- 364 מיליון ש"ח אשר היוו כ- 27% מסך ההכנסות משירותים.

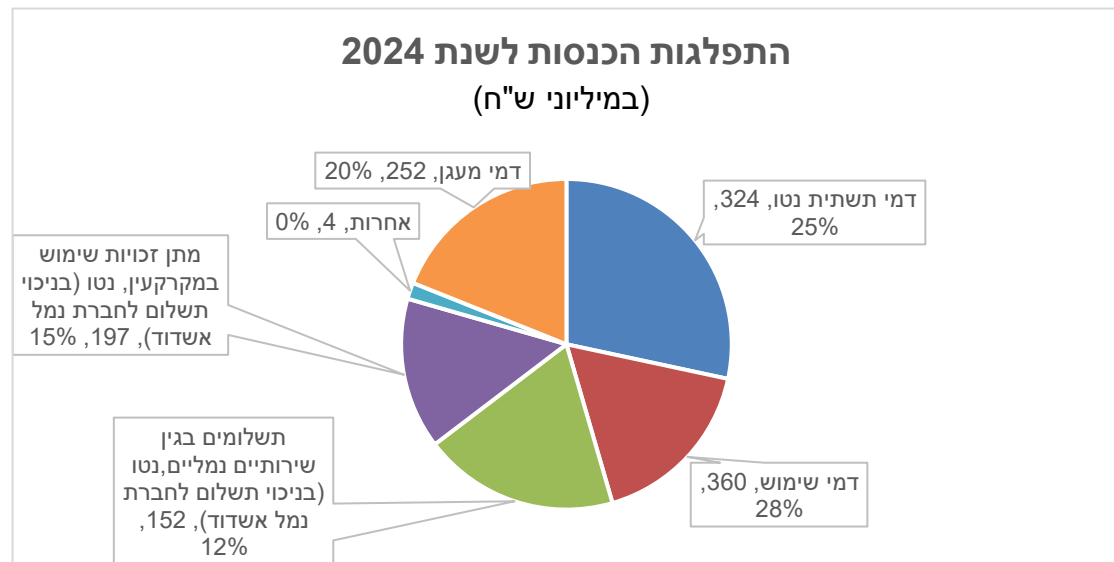
1.4.1.1.4 דמי מעגן ואגרות שירותים אחרים בתחום הימי –

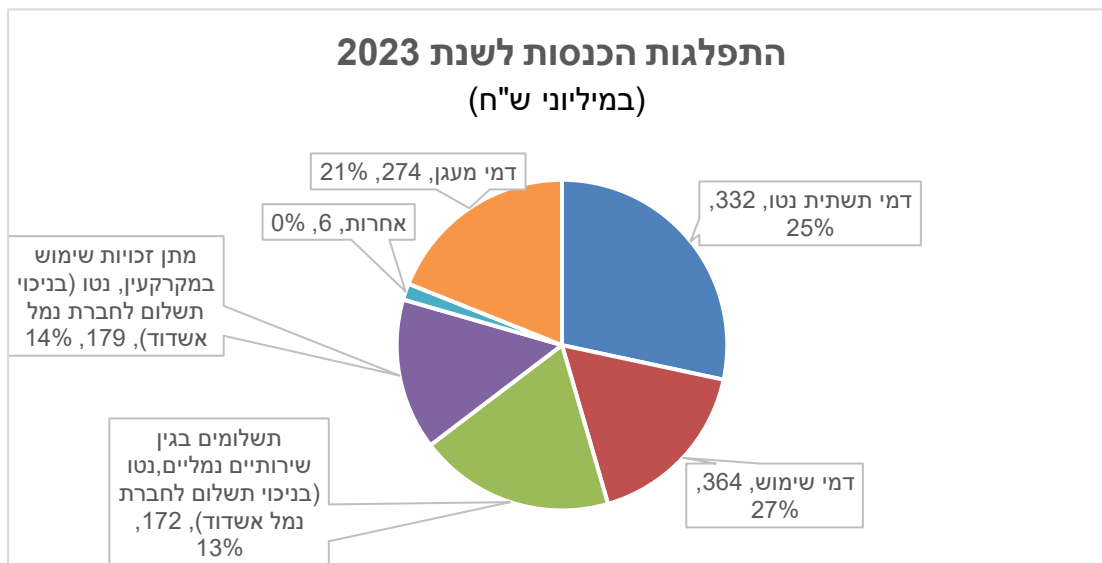
דמי מעגן משולמים בהתאם לצו שירותי נמל עבור שירותים המסופקים לאנייה בתחום הימי הכוללים ניתוב, גרירה אגב ניתוב אנייה, ניהול התעבורה הימית, קשירת אנייה לרציף והתרתה מרציף. היקף ההכנסה מסתכמת בשנת 2024 בכ- 252 מיליון ש"ח ומהווה כ-20% מההכנסות משירותים בהשוואה לכ- 274 מיליון ש"ח בשנת 2023, אשר היוו כ-21% מההכנסות משירותים.

1.4.2. הכנסות החברה ממתן זכויות הרשאה לשימוש במקרקעין:

הכנסות אלו מעוגנות בהסכמים לטווחים בינוניים וארוכים. בהתאם לצו דמי השימוש, בגין שטחים שהיו תפוסים ערב הרפורמה בשנת 2005, מעבירה החברה לחברת נמל אשדוד, 75% מההכנסותיה ומחייבת אותה ב-75% מהוצאותיה בייצור הכנסות אלו. היקף ההכנסה נטו, לאחר העברה לחברת נמל אשדוד, הסתכמה בשנת 2024 בכ- 197 מיליון ש"ח והיוותה כ-15% מההכנסות משירותים בהשוואה לכ- 179 מיליון ש"ח בשנת 2023, אשר היוו כ-14% מההכנסות משירותים.

להלן התפלגות ההכנסות ממקורות ההכנסה השונים:





הוצאותיה העיקריות של הקבוצה מתחלקות למספר מרכיבים -

- א. פחת.
- ב. אחזקת תשתית נמלית.
- ג. הוצאות מתן שירותי תעבורה ימית.
- ד. הוצאות מטה.
- ה. הוצאות הפעלת ממגורות.

המשמעות של הכנסות המעוגנות בצו או בהסכמים לטווח ארוך, ביחד עם רמת הוצאות קבועה למדי, מייצרת לקבוצה יציבות בתזרים המזומנים שלה.

2. נתונים עיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר	אחוזים	שינוי	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
השינוי בסך הנכסים השוטפים, נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים ושווי מזומנים הנובעים מפעילות שוטפת.	22%	281,291	1,251,421	1,532,712	סך הנכסים השוטפים
השינוי בסך הנכסים הלא שוטפים, נובע בעיקר מפחת על נכסי הקבוצה בתחומי הנמלים, בניכוי השקעות נוספות שבוצעו בתקופת הדוח.	(2%)	(241,129)	13,959,154	13,718,025	סך הנכסים הלא שוטפים
	-	40,162	15,210,575	15,250,737	סך הנכסים
ההתחייבויות השוטפות גדלו בעיקר בשל הגידול בחלות השוטפת של האג"ח (*).	17%	117,756	690,971	808,727	סך ההתחייבויות השוטפות
הירידה בהתחייבויות הלא שוטפות נובעת בעיקר מסיווג התחייבות העומדת לפירעון בשנה הקרובה (החלות שוטפת של האג"ח) להתחייבויות שוטפות, בקיזוז גידול בהתחייבויות מיסים נדחים (*).	(6%)	(312,844)	4,890,136	4,577,292	סך ההתחייבויות הלא שוטפות
	(3%)	(195,088)	5,581,107	5,386,019	סך ההתחייבויות
	2%	235,250	9,629,468	9,864,718	סך ההון

(*) ביום 16 בפברואר 2025, ביצעה החברה החלפת אג"ח מסדרה א' בדרך של הצעת רכש חליפין בתמורה להנפקת אג"ח מסדרה ד' בדרך של הרחבת סדרה קיימת (ראה ביאור 14 ג. לדוחות הכספיים).

3. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח עיקרי התוצאות הכספיות לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

הסבר	באחוזים	שינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
		באלפי ש"ח			
ראה פירוט בסעיף 3.1 - הרכב ההכנסות.	(3%)	(38,266)	1,326,871	1,288,605	הכנסות משירותים
בעיקר, התאמת מחיר רכישת פעילות מחלקת ים מחברת נמל חיפה. לאור פרק הזמן שחלף ממועד הרכישה, רשמה הקבוצה את התאמת מחיר הרכישה כהכנסה חד פעמית.		8,743	-	8,743	הכנסות אחרות
הפסד הון מגריעת ציוד.	(80%)	1,733	(2,159)	(426)	הוצאות אחרות
	-	(3)	(840,018)	(840,021)	הוצאות אחזקה והפעלה
הקטיון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מירידה בהוצאות הביטוח הן עקב הכרה השנה בהשתתפות חנ"ח בפרמיות ביטוח ברציפים והן עקב הכרה אשתקד של מחויבות החברה לצדדי ג' בגין שנים קודמות. כמו כן בוטלה בתקופת הדוח הפרשה לחוב מסופק בעקבות הסדרים עם לקוח.	(18%)	24,988	(142,290)	(117,302)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1%)	(2,805)	342,404	339,599	רווח תפעולי
עיקר הירידה בהוצאות המימון נובעת מהכנסות ריבית והצמדה שהוכרו בעקבות קבלת החזר ממס הכנסה, משיערוך נגזר משובץ בקשר עם חוזה להקמת מסוף התזקינים החדש בנמל חיפה, מהשפעת ירידת המדד יחסית למדד אשתקד על התחייבויות החברה בגין אגרות החוב שהנפיקה וכן מגידול בהכנסות ריבית על יתרות המושקעות בפקדונות שקליים.	(63%)	64,865	(103,552)	(38,687)	הוצאות מימון, נטו
	26%	62,060	238,852	300,912	רווח לפני מסים על ההכנסה
עיקר השינוי הינו בעקבות מיסים שנים קודמות.	(47%)	26,571	(56,863)	(30,292)	מסים על ההכנסה
	49%	88,631	181,989	270,620	רווח נקי

שינויים ברווח הכולל:

הסבר	באחוזים	שינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
		באלפי ש"ח			
	49%	88,631	181,989	270,620	רווח נקי
השינוי נובע בעיקר מעדכון הנחות פיננסיות, דמוגרפיות ואחרות של הטבות לעובדים ונכסי תוכנית.	(60%)	17,408	(29,105)	(11,697)	הפסדים אקטואריים בגין התחייבויות נטו בגין הטבות לעובדים
הוצאות מס נדחה בקשר לעודף שנצבר בקופה המרכזית לקצבה, אשר בכפוף להוראות הדין ובנסיבות מסוימות, החברה תוכל למשוך.	43%	(10,512)	(24,337)	(34,849)	מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד
	(13%)	6,896	(53,442)	(46,546)	סה"כ הפסד כולל אחר, נטו ממס
	74%	95,527	128,547	224,074	סה"כ רווח כולל

3.1 הרכב ההכנסות

הסבר	אחוזים	שינוי	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
			באלפי ש"ח		
הקיטון בהכנסות מדמי התשתית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מירידה בתנועת המטענים בנמלי הים עקב מלחמת "חרבות ברזל" אשר קוזזה חלקית מהשפעות הצמדת התעריפים הקבועים בצו שירותי נמל בשיעור של כ-5% (להלן: "השפעות הצמדת התעריפים").	(2%)	(8,016)	331,543	323,527	דמי תשתית נטו
הקיטון בהכנסות מדמי השימוש ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בכמות המטענים בנמלי הים עקב מלחמת "חרבות ברזל" אשר קוזזה חלקית מהשפעות הצמדת התעריפים והשפעת הצמדה לפי הסכמים עם חברות נמל ותאגידים מורשים.	(1%)	(3,687)	363,557	359,870	דמי שימוש
הקיטון בהכנסות מתשלומים בגין שירותים נמליים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהירידה בכמות התבואות המיובאות והדלקים אשר קוזזה חלקית מהשפעות הצמדת התעריפים.	(9%)	(20,621)	229,270	208,649	הכנסות משירותים נמליים
הגידול בהכנסות נובע בעיקר עקב עדכוני מחיר תקופתיים בהתאם לחוזים עם בעלי הרשאה במקרקעין, הצמדת התמורה בחוזי ההרשאה למדד המחירים לצרכן, וכן עדכון מחיר בגין שנים קודמות בהתאם לחוזה עם בעל הרשאה במקרקעין.	11%	27,383	250,598	277,981	מתן זכויות שימוש במקרקעין
הקיטון בהכנסות נובע בעיקר מירידה בהיקפי תנועת האוניות שפקדו את נמלי הים עקב מלחמת "חרבות ברזל", אשר קוזזה חלקית מהשפעות הצמדת התעריפים.	(8%)	(22,652)	274,348	251,696	דמי מעגן
הסעיף מורכב בעיקר מדמי ניהול בגין פרויקטים שהחברה מבצעת עבור אחרים.	(30%)	(1,725)	5,694	3,969	אחרות
תשלומי החברה בהתאם לצו דמי שימוש לחברת נמל אשדוד מושפעים מהכנסות והוצאות משירותים נמליים מסוימים וממתן זכויות מסוימות לשימוש במקרקעין.	7%	(8,948)	(128,139)	(137,087)	תשלום לחברת נמל אשדוד
	(3%)	(38,266)	1,326,871	1,288,605	סה"כ הכנסות משירותים

4. השוואה וניתוח הפעילות ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

להלן ניתוח עיקרי התוצאות הכספיות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

הסבר	באחוזים	שינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
		באלפי ש"ח			
הכנסות משירותים	12%	37,886	310,460	348,346	
הכנסות אחרות		333	-	333	
הוצאות אחרות		1,388	(1,388)	-	
הוצאות אחזקה והפעלה	7%	(14,326)	(198,299)	(212,625)	העלייה בהוצאות אחזקה והפעלה נובעת בעיקר מגידול בהוצאות פחת ומכך שבתקופה המקבילה, אשתקד עודכן סכום הפרשה לתיקונים בממגורות חיפה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(5%)	1,745	(36,297)	(34,552)	
רווח תפעולי	36%	27,026	74,476	101,502	
הכנסות מימון, נטו	347%	43,027	12,388	55,415	עיקר העלייה בהכנסות המימון נובעת מהכנסות ריבית והצמדה שהוכרו בעקבות קבלת החזר ממס הכנסה, משיערוך נגזר משובץ בקשר עם חוזה להקמת מסוף התזקיקים החדש בנמל חיפה, ומהשפעת ההצמדה למדד על התחייבויות החברה בגין אגרות החוב שהנפיקה.
רווח לפני מסים על ההכנסה	81%	70,053	86,864	156,917	
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה		21,268	(19,387)	1,881	עיקר השינוי הינו בעקבות מיסים שנים קודמות.
רווח נקי	135%	91,321	67,477	158,798	

שינויים ברווח הכולל:

הסבר	באחוזים	שינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
		באלפי ש"ח			
	135%	91,321	67,477	158,798	רווח נקי
השינוי נובע בעיקר מעדכון ההנחות הפיננסיות ואחרות של הטבות עובדים ונכסי תכנית.	242%	(19,671)	(8,136)	(27,807)	הפסדים אקטואריים בגין התחייבויות נטו בגין הטבות לעובדים
הוצאות מס נדחה בקשר לעודף שנצבר בקופה המרכזית לקצבה, אשר בכפוף להוראות הדין ובנסיבות מסוימות, החברה תוכל למשוך.	(20%)	2,649	(13,195)	(10,546)	מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד
	80%	(17,022)	(21,331)	(38,353)	סה"כ הפסד כולל אחר, נטו ממס
	161%	74,299	46,146	120,445	סה"כ רווח כולל

4.1 הרכב ההכנסות

הסבר	אחוזים	שינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
		באלפי ש"ח			
הגידול בהכנסות מדמי התשתית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מעליה בתנועת המטענים בנמלי הים (בתקופה המקבילה, אשתקד, מלחמת "חרבות ברזל" הייתה בעצימות גבוהה מה שגרם לירידה משמעותית בתנועת המטענים בנמלי הים) בנוסף העלייה נובעת מהשפעות הצמדת התעריפים הקבועים בצו שירותי נמל בשיעור של כ- 6% (להלן: "השפעות הצמדת התעריפים").	27%	20,047	75,148	95,195	דמי תשתית נטו
הגידול בהכנסות מדמי התשתית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מעליה בתנועת המטענים בנמלי הים (בתקופה המקבילה, אשתקד, מלחמת "חרבות ברזל" הייתה בעצימות גבוהה מה שגרם לירידה משמעותית בתנועת המטענים בנמלי הים) בנוסף העלייה נובעת מהשפעות הצמדת התעריפים.	15%	12,810	86,204	99,014	דמי שימוש
הקטון בהכנסות מתשלומים בגין שירותים נמליים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהירידה בכמות הדלקים והכימיקלים אשר קוזזה חלקית מהשפעות הצמדת התעריפים.	(10%)	(5,752)	59,188	53,436	הכנסות משירותים נמליים
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מעדכוני מחיר תקופתיים בהתאם לחוזים עם בעלי הרשאה במקרקעין, לרבות בגין שנים קודמות, וכן מהצמדת התמורה בחוזי ההרשאה למדד המחירים לצרכן.	14%	8,455	60,297	68,752	מתן זכויות שימוש במקרקעין
	1%	738	60,926	61,664	דמי מעגן
	(19%)	(124)	663	539	אחרות
תשלומי החברה בהתאם לצו דמי שימוש לחברת נמל אשדוד מושפעים מהכנסות והוצאות משירותים נמליים מסוימים וממתן זכויות מסוימות לשימוש במקרקעין.	(5%)	1,712	(31,966)	(30,254)	תשלום לחברת נמל אשדוד
	12%	37,886	310,460	348,346	סה"כ הכנסות משירותים

5. נזילות

ניתוח תזרים המזומנים של החברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	886,271	894,864	לפירוט השינוי ראה דוח תזרים המזומנים בדוחות הכספיים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(393,925)	(178,406)	תזרים לפעילות השקעה, שימש בעיקר לרכישת רכוש קבוע.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(371,689)	(407,234)	תזרים לפעילות מימון, שימש בעיקר לפירעון אגרות חוב ותשלום ריבית למחזיקי אגרות החוב.

6. מקורות המימון

הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת ממקורות ההכנסה המותרים לה עפ"י חוק רספ"ן והצווים שהוצאו מכוחו. הקבוצה אינה מקבלת מימון ממשלתי שוטף לשם מימון פעילותה. לשלמות התמונה, יצוין בהקשר זה כי המדינה מתקצבת פרויקטים שמבוצעים על ידי החברה (באמצעות קבלנים) בהתאם להסכם מסגרת שנחתם בינה לבין החברה (תכנון וביצוע חלק ב' של כביש הרצל באשדוד, תכנון של קטע הדרך הרצל ג' באשדוד ותכנון וביצוע פרויקט חיבורי נמל המפרץ בחיפה).

ממוצע אשראי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
באלפי ש"ח	
47,545	ספקים
260,570	חברות נמל ולקוחות
4,398,830	אגרות חוב כולל חלות שוטפת

7. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

א. הערכת שווי מהותית מאוד בדבר בחינת ירידת ערך של נכסי הקבוצה:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי הוגן נכסי חברת נמלי ישראל בע"מ ליום 31.12.22 במסגרת בחינת ירידת ערך*
מועד הערכת השווי	הערכת השווי ליום 31.12.22 נחתמה בחודש מרץ, 2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה נכון ליום 31.12.15 – 6,095 מיליוני ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	15,597 מיליוני ש"ח נכון ליום 31.12.22
זהות מעריך השווי ואפיוניו	גדי בארי, מנהל המחלקה הכלכלית ותחום מימון תאגידי ושותף בכיר בגיזה זינגר אבן. גדי בארי הינו מומחה ובעל ניסיון עשיר בתחומי מימון תאגידי וייעוץ פיננסי ומימוני. בעל תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מודל היוון תזרימי מזומנים (DCF)
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שיעור ההיוון (או WACC): 5.3%

* תאריך הערכת השווי קודם ביותר מ-90 ימים ממועד אישור דוח דירקטוריון זה כפי שמפורט במועדים המצוינים בטבלה לעיל. להערכת הקבוצה לא התרחשו שינויים לאחר תאריך הערכת השווי העשויים לשנות את המסקנות שבה ובהתאם בחרה הקבוצה לא לצרף את הערכת השווי (להערכת השווי אשר צורפה לדוח הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, ראו דיווח החברה מיום 29 במרץ 2023, אסמכתא מס' 2023-01-030766, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה).
הערכת הקבוצה מבוססת על בחינת סממנים לירידת ערך שנערכה על ידי הקבוצה, במסגרתה נבחנו הפרמטרים וההנחות המרכזיים המשפיעים על שווי הסכום בר-ההשבה נשוא הערכת השווי, ובהתחשב במקורות פנימיים ובחינת תחזית תזרימי המזומנים שבוצעה על ידי הקבוצה, המסקנות לגבי ירידת ערך אפשרית הינן שליליות. הקבוצה הסתייעה בבחינה זו באמצעות יועצים חיצוניים.

ב. הערכת שווי מהותית מאוד בדבר התחייבויות אקטואריות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, מצורפת לדוח הדירקטוריון:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד.
מועד הערכת השווי	הערכות השווי ליום 31.12.2024 של חנ"י, תעבורה ימית אשדוד בע"מ ותעבורה ימית חיפה בע"מ, נחתמו ביום 4 במרץ 2025, 28 בינואר 2025 ו-27 בינואר 2025, בהתאמה.
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	הערכת השווי ליום 30.09.2024 הסתכמה לסך של 2,752 מיליון ש"ח.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	2,826 מיליון ש"ח.
זהות מעריך השווי ואפיוניו	<p>מר איליה קזקוב</p> <p><u>השכלה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> תואר ראשון בסטטיסטיקה (אוניברסיטת חיפה) תואר שני בסטטיסטיקה, מגמת אקטואריה (אוניברסיטת חיפה) חבר מלא באגודת האקטוארים בישראל F.I.L.A.A <p><u>ניסיון:</u></p> <p>החל משנת 2018 אקטואר בכיר במחלקת ניהול סיכונים פיננסיים בפירמת רואי החשבון KPMG עם ניסיון מעל 23 שנים. מומחה באקטואריה ביטוח חיים ובריאות הכולל עתודות, ניתוחי רווחיות, חישובי ערך הגלום וסולבנס, מודלים אקטוארים ותוכניות עבודה.</p> <p><u>אי תלות בחברה:</u> אין תלות</p> <p><u>הסכם שיפוי:</u> אין</p>
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	החישובים נערכו לפי כללי תקן חשבונאי IAS19. הנחות נוספות אשר משמשות את האקטואר במסגרת המודל נקבעות בהתאם למסגרת החשבונאית, הנחיות רגולטוריות ושיקול דעתו.

<ul style="list-style-type: none"> ○ ריבית היוון - שיעור ההיוון נקבע לפי שיעורי התשואה לפדיון של אגרות חוב קונצרניות ("שוק עמוק") בדירוג גבוה המסופקות לנו על ידי חברת "מרווח הוגן" נכון לתאריך 31/12/2024. ○ גידול ריאלי (פעילים) - עבור עובדים פעילים קיימת הנחת גידול שכר בגובה 1% ריאלי. ○ גידול ריאלי (גמלאים) - פנסיה צמודה למדד - 0% גידול ריאלי. ○ שיעור עזיבה - 0.0%. ○ גיל פרישה - 67 גברים, לנשים לפי עלייה הדרגתית עד גיל 65 לפי תיקון לחוק גיל פרישה. ○ בגין הטבת פנסיה תקציבית ופנסיית גישור לפעילים, הונח כי גיל הפרישה הינו 65 ו-63 בהתאמה, על מנת לגלם את האופציה ליציאה לפרישה מוקדמת. ○ השתתפות המדינה בהתחייבות גמלאי הרכבת - המדינה משתתפת בתשלום הפנסיה התקציבית של גמלאי הרכבת. השתתפות של האוצר בגמלה של פורשי הרכבת תהיה בשיעור של 72%. בהתאם לכך, ההתחייבות בגין גמלאי הרכבת מוצגת בנטו לפי שיעור ההשתתפות המיוחס לחברת נמלי ישראל. ○ מס שכר והוצאות ניהול - החישובים אינם כוללים העמסה בגין הוצאות ניהול ומס שכר. ○ תוספת עידוד פרישה - התוספת הממוצעת בגין "עידוד פרישה" הינה 4%, ובלבד שאחוז הפנסיה לא יעלה על 70%. ○ לוחות גריעה - נעשה שימוש בלוחות הגריעה כפי שמפורט בחוזר האוצר 2017-3-6 שפורסם באוקטובר 2017 ולפי חוזר 2024-9-8 שהתפרסם בנובמבר 2024: <p style="text-align: center;">לוח גבר אישה מספר חוזר תמותה פעילים פ-1 א' 1-פ א' 2024-9-8 תמותה פנסיונר/ת עד גיל 59 פ-2; פ-3א' עד גיל 54 פ-2; פ-3א' 2024-9-8 תמותה אלמנה פ-5א' 5-פ (25%) ופ-5ג (75%) 2024-9-8 יציאה לנכות פ-8 פ-8 שיפור תמותה פ-6 – מקדמים לשיפור תמותה פ-6 – מקדמים לשיפור תמותה 2024-9-8 הפרש גילאים בני זוג חוזר אוצר חוזר אוצר 2017-3-6 שיעורי נישואין פ-10 פ-10 2017-3-6</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ להטבה פנסיה תקציבית מצב המשפחתי הינו מצב בפועל. ○ החזר ביטוח לאומי - עובד בפרישה מוקדמת זכאי להשתתפות בתשלומי העובד לביטוח לאומי באופן הבא: גובה שכר חלק עובד חלק מעביד עד 7,522 ₪ 0.014 0.0451 מעבר ל-7,522 ₪ 0.07 0.076 	<p style="text-align: center;">ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</p>
--	--

8. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לחברה אין "פעילות פיננסית מהותית".

9. אירועים לאחר תקופת הדיווח

לא אירעו אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, למעט כמפורט בביאור 27 לדוחות הכספיים.

10. תרומות

בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות (חוזר תרומות 2000/1), הקבוצה מנועה מלבצע תרומות, ובהתאם, לא קיימת בקבוצה מדיניות בנושא מתן תרומות.

11. דירקטורים

11.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת דירקטוריון החברה מיום 28 בדצמבר 2017 החליט הדירקטוריון, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "**מומחיות חשבונאית ופיננסית**"), לרבות דירקטורים חיצוניים, הוא 2 (להלן: "**המספר המזערי הראוי**"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. נכון למועד פרסום דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנת דירקטורית חיצונית אחת, הגב' אליס עדן ומבין חברי הדירקטוריון היא היחידה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. החברה פועלת מול רשות החברות הממשלתיות וגורמי הממשלה למינוי דירקטור/ית חיצוני/ת נוסף/ת, בין היתר, לצורך כינון ועדת ביקורת ותגמול וועדת מאזן. לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה, ראו בסעיף 14 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

11.2 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

12. המבקרת הפנימית של החברה

12.1 פרטי המבקרת הפנימית

- א. ר"ח אורית גל.
- ב. ביום 10 בינואר 2021 החלה ר"ח אורית גל את תפקידה כמבקרת הפנימית בחברה.
- ג. השכלתה והכשרתה המקצועית של גב' גל - רואת חשבון, בעלת תואר ראשון בוגר במנהל עסקים וחשבונאות, תואר שני (MBA) במנהל עסקים, וכן בעלת הסמכה בינ"ל כמבקרת פנימית מוסמכת (CIA).
- ד. המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיפים 3א' ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**").
- ה. המבקרת הפנימית הינה עובדת החברה ומועסקת כ"פקיד בכיר" בהתאם לסעיף 32(א)(4) לחוק החברות הממשלתיות ובאישור רשות החברות הממשלתיות.
- ו. למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה, ולמבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה, ואינה ממלאת מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנים.

12.2 דרך המינוי של המבקרת הפנימית

ביום 31 בדצמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את החלטת ועדת האיתור ולמנות את ר"ח אורית גל למבקרת הפנימית של החברה.

המינוי אושר בהתחשב בהשכלתה, כישוריה, ניסיונה, החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים עליה, ובשים לב למאפייני החברה, ובכלל כן סוג החברה, היקף פעילותה, גודלה ומורכבות פעילותה. המינוי ותנאי ההעסקה ממלאים אחר כל התנאים הנדרשים ממבקר פנימי כמפורט לעיל.

12.3 זהות הממונה על המבקרת הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק החברות הממשלתיות, להוראות סעיף 148 לחוק החברות ובהתאם להוראות תקנון החברה, הממונים הארגוניים על המבקרת הפנימית הם יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל.

12.4 היקף העסקה

- א. המבקרת הפנימית מועסקת במשרה מלאה.
- ב. להערכת דירקטוריון החברה, לא קיימת השפעה שעשויה להיות לתגמול המבקרת הפנימית על הפעלת שיקול דעתה העצמאי.
- ג. תקן עובדי הביקורת בלשכת המבקר הינו 3 עובדים במשרה מלאה (המבקרת הפנימית, ושני עוזרים בכירים). כמו כן עושה הביקורת הפנימית שימוש במיקור חוץ מעת לעת בנושאים שונים לרבות נושאים הדורשים מומחיות.
- ד. בשנת 2024 עמד היקף שעות ישירות של הביקורת הפנימית בחברה על כ- 4,868 שעות¹ (שנת 2023- 5,397 שעות). הקיטון נבע, בין היתר, עקב תחלופת עובדים. כל שעות הביקורת הושקעו בביקורת פנימית בחברה עצמה.
- ה. להערכת החברה, בהתאם לתוכניות העבודה הרב-שנתית והשנתית, כפי שאושרו בוועדת הביקורת ובדירקטוריון, היקף עבודת הביקורת הפנימית הינו נדרש ומספק על מנת לכסות את ישויות החברה לפחות אחת לכ-3 שנים (כנדרש בהוראות הדיון).

12.5 עריכת הביקורת

הביקורת נערכת בהתאם להנחיות חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות וכן בהתאם למקובל תוך התאמת יישום ההנחיות והתקנים המקצועיים של הלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (I.I.A) (להלן: "התקנים המקצועיים"). הדירקטוריון, באמצעות ועדת הביקורת והתגמול, מפקח על הליכי עבודת המבקרת הפנימית, תקני עבודתה ותוצאותיה. לדעת הדירקטוריון תקני עבודת המבקרת נאותים וראויים להרכב והיקף הפעילות של החברה.

12.6 תכנית העבודה

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תכנית שנתיית הנגזרת מתכנית רב-שנתית המבוססת על סקר סיכונים ועל הערכת המבקרת הפנימית ומתוכננת כך שתקיף את כל יחידות החברה בתוך 3 שנים.

מידי שנה מוגשת לאישור תכנית העבודה השנתית המבוססת על תכנית העבודה הרב שנתיית והמתעדכנת בהתאם למידע מעודכן בדבר סיכונים ופעילויות החברה. ההצעה מוצגת ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת ולאחר דיון בהערותיהם מובאת הצעת תכנית העבודה השנתית לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, אשר רשאים להכניס בה שינויים.

ועדת הביקורת ממליצה מדי שנה לדירקטוריון לאשר את תכנית העבודה של הביקורת הפנימית ועוקבת אחר ביצוע תכנית העבודה. הדירקטוריון, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, מאשר את תכנית העבודה השנתית.

בנוסף לביקורות שאושרו בתכנית העבודה, ניתן לערוך ביקורות נוספות וזאת לפי בקשת יו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת או המנכ"ל, זאת תוך דיווח ליו"ר ועדת הביקורת או הדירקטוריון. כמו כן, המבקרת הפנימית רשאית לערוך ביקורת שלא אושרה מראש בתכנית העבודה השנתית, במקרים מיוחדים, בכל זמן והיקף ובכל יחידה, תוך דיווח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת.

12.7 ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל וכן המבקרת הפנימית אינה מבצעת ביקורת של תאגידים מוחזקים.

12.8 גישה למידע

לביקורת הפנימית קיימת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל הנתונים לרבות למערכות המידע של החברה, ולנתונים כספיים.

¹ לא כולל עובדי אדמיניסטרציה, לא כולל לימודים והשתלמויות, לא כולל חופשה ומחלה.

12.9 דוחות הביקורת הפנימית

דוחות הביקורת הפנימית המוגשים בכתב, עוברים תהליך של תיקוף הכולל בין היתר, דיון עם המבוקרים על טיטות הדוחות, ודיון עם מנכ"ל. דוחות הביקורת הסופיים הכוללים המלצות הביקורת, תגובות המבוקרים, מועד ליישום הממצאים וכן סיכום דיון מנכ"ל מופצים, באמצעות מזכיר החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולחברי הדירקטוריון. דוחות הביקורת נדונים בוועדת הביקורת ותגמול.

להלן מועדי הפצת דוחות הביקורת לדירקטוריון בשנת 2024 (בחלק מהתאריכים הופצו מספר דוחות):

06/03/2024, 10/03/2024, 16/05/2024, 18/06/2024, 23/07/2024, 11/08/2024, 15/10/2024, 05/12/2024.

ועדת הביקורת והתגמול של דירקטוריון החברה היא הוועדה שבהתאם לתפקידיה דנה בדוחות המבקרת הפנימית, פרוטוקולי דיון הוועדה מועברים לעיון כל חברי הדירקטוריון והדירקטוריון מאשר את החלטות הוועדה.

להלן מועדי התכנסות ועדת הביקורת והתגמול בשנת 2024:

23/01/2024, 14/02/2024, 10/03/2024, 14/04/2024, 23/05/2024, 25/06/2024, 30/07/2024, 18/08/2024, 31/10/2024, 11/12/2024.

12.10 הערכת הדירקטוריון את פעילות הביקורת הפנימית

הערכת הדירקטוריון את פעילות הביקורת הפנימית כי רציפות פעילותה ותוכניות העבודה המאושרות הינן סבירות בנסיבות העניין ומגשימות את מטרות הביקורת.

תרומת הביקורת הפנימית לפעילות החברה ניכרת, והמבקרת הפנימית ממלאת תפקיד של יועץ נאמן (Trusted Advisor), המשיאה ערך לחברה תוך שמירה על אי-תלות ואובייקטיביות, עמידה בסטנדרטים מקצועיים ודרישות רשות החברות הממשלתיות.

13. הליכים משפטיים

לפרטים בקשר להליכים משפטיים כנגד החברה, ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים.

14. גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות – פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה, כנדרש בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

מועד ההנפקה	אג"ח סדרה א' (*)	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ד' (*)
ע.ג. במועד ההנפקה באלפי ש"ח (כולל הרחבה/הרחבות)	1,531,422	2,115,624	400,000
יתרת ערך נקוב במחזור נכון ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	957,139	2,115,624	400,000
יתרת הערך הנקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	1,112,812	2,459,718	457,707
שיעור הריבית הנקובה	0.83%	1.65%	0.96%
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	-	-	-
שווי הוגן ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	1,087,118	2,371,615	356,600
סוג הריבית	קבועה	קבועה	קבועה
מועדי תשלום הקרן	חמישה תשלומים לא שווים, כמפורט להלן: ביום 31 בדצמבר 2022 ישולם 10% מהקרן, ביום 31 בדצמבר 2023 ישולם 12.5% מהקרן, ביום 31 בדצמבר 2024 ישולם 15% מהקרן, ביום 31 בדצמבר 2025 ישולם 30% מהקרן וביום 31 בדצמבר 2026 ישולם 32.5% מהקרן.	חמישה תשלומים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל).	ארבעה עשר תשלומים, כמפורט להלן: 13 תשלומים שווים של 7% כל אחד מקרן אגרות החוב, החל מיום 31 בדצמבר, 2031 ועד ליום 31 בדצמבר 2044 (כולל) ותשלום קרן אחרון בשווי של 9% מקרן אגרות החוב, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2045.
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם ביום 31 בדצמבר 2018 ולאחר מכן פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2026 (כולל).	הריבית תשולם ביום 31 בדצמבר 2018 ולאחר מכן פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2031 (כולל).	הריבית תשולם ביום 31 בדצמבר 2021 ולאחר מכן פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2045 (כולל).
בסיס ההצמדה ותנאיה	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרץ 2018	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרץ 2018	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרץ 2021
פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת, פדיון מוקדם על פי שיקול דעתה הבלעדי. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת, פדיון מוקדם על פי שיקול דעתה הבלעדי. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת, פדיון מוקדם על פי שיקול דעתה הבלעדי. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.
פרטים בדבר הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ		

אג"ח סדרה א' (*)	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ד' (*)
איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר. טלפון: 03-5274867. דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il . כתובת: ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, בני ברק.		

יצוין כי ביום 31.12.2024, שילמה החברה את תשלום קרן אגרות החוב האחרון של אגרות החוב (סדרה ג'), כך שהחל מאותו מועד, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה אינן קיימות עוד במחזור.

(*) ביום 16 בפברואר, 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביצעה החברה החלפה של כ-537,099 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה א' (המהוות כ-56% מסך אגרות החוב סדרה א' שבמחזור), בדרך של הצעת רכש חליפין, בתמורה להנפקת כ-691,784 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה ד', בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים.

אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה א'	
AAA	PRELIM AAA (בהרחבה AAA)	PRELIM AAA	דירוג מעלות במועד ההנפקה
Aa1 יציב	Aa1 יציב	Aa1 יציב	דירוג מידרוג במועד ההנפקה
AAA	AAA	AAA	דירוג מעלות למועד הדוח
Aaa1 יציב	Aaa1 יציב	Aaa1 יציב	דירוג מידרוג למועד הדוח
מהותית	מהותית	מהותית	מהותיות הסדרה

בימים 9 באוקטובר 2024, 23 ביוני 2024 ו-15 במאי 2024, אשררה חברת הדירוג מעלות S&P דירוג מנפיק ilAAA ואת תחזית הדירוג השלילית.

ביום 5 בדצמבר 2024, חברת הדירוג מידרוג בע"מ, הותירה על כנו את דירוג **Aaa.il** של הקבוצה ושל אגרות החוב סדרות (א', ב', ג' ו-ד') שהנפיקה החברה, באופן דירוג יציב.

ביום 6 בפברואר, 2025, חברת הדירוג מעלות S&P הודיעה על דירוג **ilAAA** עם תחזית דירוג שלילית לאגרות חוב סדרה ד', שתנפיק החברה באמצעות הרחבת סדרה ד', במסגרת הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב סדרה א'.

ביום 6 בפברואר, 2025, חברת הדירוג מידרוג בע"מ קובעת דירוג **Aaa.il** לאגרות חוב סדרה ד' שתנפיק החברה באמצעות הרחבת סדרה ד' באמצעות הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב סדרה א'.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מדי.

פרטים נוספים ביחס לאגרות החוב של החברה אשר נכון ליום 31.12.2024, אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') מהוות אשראי בר דיווח:

תנאים עיקריים	<p>שטרי הנאמנות כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי (בכפוף לתקופות ריפוי שנקבעו), ובכלל זה: הליכי פירוק, כינוס, הקפאת הליכים והסדרי נושים, עיקול על נכסי החברה, כולם או עיקרם, או ביצוע פעולה של הוצאה לפועל נגד נכסי החברה, כולם או עיקרם, בגין חוב בסכום מצטבר השווה ל-10% מכלל נכסי החברה או יותר, שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה, אי פרסום דוח כספי במועד, הפרת הגבלות על חלוקה, הפרת התחייבויות לאי יצירת שעבודים, אם הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) חוב למממן פיננסי בסכום העולה על 750 מיליון ש"ח או אם הועמדו לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) אגרות חוב מסדרה אחרת של החברה; אם החברה חדלה להיות תאגיד מדווח, אם המדינה חדלה להיות בעלת השליטה בחברה, אם בוצע שינוי של עיקר פעילות החברה באופן שעיקר פעילותה לא יהיה בהתאם לתפקידיה על פי חוק רספ"ן, אם בוצעה מכירה של עיקר נכסי החברה, למעט מכירה שתמורתה שימשה לרכישת נכסים בהתאם לתפקידיה על פי חוק רספ"ן; וכיו"ב.</p> <p>בנוסף, כוללים שטרי הנאמנות התחייבות כי כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד (כאשר הובהר כי ההתחייבות לעיל לא תחול ביחס לביצוע פעילותה של החברה בתפקידיה לפי חוק רספ"ן, לפי כתב הסמכה שהוענק לה לפי חוק זה וביצוע פעולות נוספות אשר אושרו לפי חוק רספ"ן, וכי אין בהתחייבות לעיל להגביל את סמכויותיה של המדינה לפי חוק רספ"ן או לפי כתב ההסמכה האמור).</p> <p>כמו כן, כוללים שטרי הנאמנות התחייבות לאי יצירת שעבוד על נכסי החברה (שעבוד שלילי), מנגנוני התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב או במקרה של חריגת הון עצמי (במקרה שההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, יפחת מ-4 מיליארד ש"ח. יצוין, כי ליום 31.12.2024, ההון העצמי כהגדרתו בשטרי הנאמנות, הינו בסך של כ-9.9 מיליארד ש"ח) וכן אפשרויות לביצוע פדיון מוקדם, כמקובל.</p>
---------------	--

15. גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של הקבוצה - הינם משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון.

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר:

סוג השרות	בגין שנת 2024 (*)	בגין שנת 2023
ביקורת	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
	1,463	2,045

*בגין עבודות שבוצעו עד לחודש פברואר 2025 בקבוצה.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר מאושר ונקבע בהתאם לכללים וחוזרים של רשות החברות הממשלתיות. לדעת דירקטוריון החברה, השכר המשולם לרואה החשבון המבקר הינו סביר והולם את אופי החברה והיקף פעילותה.

16. אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברות ממשלתיות

החברה פנתה ליו"ר רשות ניירות ערך בבקשה שיפעיל את סמכותו לקבוע כי החברה תדווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית במתכונת הקבועה בתקנות רשות החברות הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי), התשס"ח-2007 (להלן: "תקנות החברות הממשלתיות"). ביום 17 ביולי 2019 הודיעה רשות ניירות ערך לחברה כי יו"ר רשות ניירות ערך החליטה מכוח סמכותה לפי תקנות 9ב(ו) ו-38ג(ו) לתקנות הדוחות, להיענות לבקשת החברה כי דיווחי החברה יעשו במתכונת שנקבעה בהוראות תקנות החברות הממשלתיות, וזאת כל עוד החברה תיישם הוראות אלה במלואן.

הסדר זה כפוף למספר תנאים, ובכלל כן שאם תוערך הבקרה הפנימית כבקרה שאינה אפקטיבית יפורטו בדוח הנוסף (כהגדרתו בתקנות החברות הממשלתיות) כל החולשות המהותיות הקיימות בבקרה הפנימית ויינתן גילוי נוסף בהתאם לתקנות הדוחות, וכן שלא חל שינוי במסכת העובדתית אשר הוצגה בפני סגל רשות ניירות ערך, ובכלל זה שינויים מהותיים בהוראות התקנות, שינויים במעמדה של החברה המשפיעים על הדינים החלים עליה, שינויים באופן יישום הוראות תקנות החברות הממשלתיות בחברה וכד'.

טיקו גדות
מנהל כללי בפועל

אליס עדן
דירקטורית חיצונית*

תאריך: 23 במרץ 2025

* היות ולמועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, אליס עדן, דירקטורית חיצונית בחברה, הוסמכה ע"י דירקטוריון החברה לחתום על דוח זה.

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנה שנסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024**

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ
בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי).
התשס"ח-2007

ביקרנו את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמו על ידי ה-Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (להלן - COSO).

הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, הנכללת בדוח של הדירקטוריון והנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי כמצורף. אחריותנו היא לחוות דעה על הבקרה הפנימית של החברה על דיווח כספי בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ה-PCAOB (Public Company Accounting Oversight Board) בארה"ב בדבר ביקורת של בקרה פנימית על דיווח כספי, כפי שאומצו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון אם קיימת מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של בקרה פנימית בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו כללה גם ביצוע נהלים אחרים אשר חשבנום לדרושים בהתאם לנסיבות. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה ממשלתית הינה תהליך המיועד לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי המהימנות של דיווח כספי וההכנה של דוחות כספיים למטרות חיצוניות, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) החלים על החברה. בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה ממשלתית כוללת את המדיניות והנהלים אשר: (1) מתייחסים לניהול רשומות אשר, בפירוט סביר, משקפות במדויק ובאופן נאות, את העסקאות וההעברות של נכסי החברה (לרבות הוצאתם מרשותה); (2) מספקים מידה סבירה של ביטחון שעסקאות נרשמות כנדרש כדי לאפשר הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards), ושקבלת כספים והוצאת כספים של החברה, נעשים רק בהתאם להרשאות הדירקטוריון והנהלה של החברה, ובכפוף לאישורים של רשויות המדינה הנדרשים על פי דין; ו-(3) מספקים מידה סבירה של בטחון לגבי מניעה או גילוי במועד של רכישה, שימוש או העברה (לרבות הוצאה מרשות) בלתי מורשים של נכסי החברה, שיכולה להיות להם השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

בשל מגבלותיה המובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי עשויה שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של מדיניות או נהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה, מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2024 בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO.

כמו כן, ביקרנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, את הדוחות על רווח או הפסד, הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת והפניית תשומת לב לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ לבין חברת נמל אשדוד בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

תוספת שניה

(תקנה 2)

**דוח של הדירקטוריון והנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי לפי תקנות החברות הממשלתיות
(דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של דיווח כספי), התשס"ח-2007**

הנהלה, בפקוח ובאישור הדירקטוריון של חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן – החברה), אחראים לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על דיווח כספי בחברה. בקרה פנימית על דיווח כספי היא תהליך המיועד לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים למטרות חיצוניות, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים והוראות חוק החברות הממשלתיות. בשל המגבלות המובנות שלה, מערכת בקרה פנימית על דיווח כספי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית בדוחות הכספיים תימנע או תתגלה.

הדירקטוריון והנהלה ביצעו, בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית בחברה על דיווח כספי והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הקריטריונים שנקבעו במודל בקרה המכונה "מודל COSO מעודכן" (בהתאם לעדכון המודל משנת 2013). בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית בחברה על הדיווח הכספי של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

אליס עדן

דירקטורית חיצונית *

טיקו גדות

מנהל כללי בפועל

גיא שטיינברג

מ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה

* לאור העובדה שנכון למועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, דירקטוריון החברה הסמיך את הגב' עדן לחתום על דוח זה.

תאריך: 23 במרץ 2025

הדוחות הכספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

5-6	דוח רואה החשבון המבקר
7-9	הצהרת מנהלי החברה
10-11	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
12	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
13	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
14	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
15-16	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-85	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2024, ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 שיושמו 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, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה, לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להוראות סעיף 33 ב לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 ולחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ לבין חברת נמל אשדוד בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

התחייבות בגין הטבות לעובדים:

בהתאם לאמור בביאורים 3ה' ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת ההתחייבות המבוססת על אקטואריה בגין תוכנית הטבה מוגדרת לפנסיה תקציבית הינה כ- 2,628,865 אלפי ש"ח ובגין הטבות אחרות הינה כ- 199,501 אלפי ש"ח. ההנהלה מעריכה את המחויבות האקטוארית בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 באמצעות אקטואר חיצוני בלתי תלוי. ההערכה האקטוארית של הערך הנוכחי של התחייבות החברה לתשלום פנסיה תקציבית, פנסיה תקציבית לגמלאי רכבת, פנסיה צוברת, פדיון מחלה, שי לחג והפרשה לחופשה, מתבסס על מספר רב של נתונים ודורשת מההנהלה ביצוע תחשיבים מורכבים והנחת הנחות אקטואריות, שהמשמעותיות שבהן הינן שיעור ההיוון, שיעורי תמותה, הנחת גיל פרישה ושיעור גידול השכר הריאלי בגין הסכמי שכר כלליים.

זיהינו את הערכת המחויבות לפנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה כעניין מפתח בביקורת מאחר שבחינת התחשיבים וההנחות האקטואריות המשמעותיות ששימשו את ההנהלה, דרשה מאיתנו שיקול דעת משמעותי ושימוש במומחי מחלקת האקטואריה של משרדנו ואקטואר חיצוני בלתי תלוי.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

- בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך הערכות התחייבות הטבות לעובדים ואומדנים האקטואריים, לרבות בקורות בנושאים הבאים:
- נאותות בסיס הנתונים אשר הועברו מהחברה לאקטואר לצורך ביצוע ההתחייבות האקטוארית.
 - סבירות ההנחות המשמשות בהערכה האקטוארית.
 - בחינת סבירות תוצאות ההערכה האקטוארית.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת ההערכה האקטוארית של ההתחייבות האקטוארית. נהלים אלה כללו בין היתר:

- הסתייעות במומחים פנימיים מטעם צוות הביקורת לבדיקת ההתחייבות האקטוארית ובדיקת הנחות מפתח משמעותיות.
- הערכת הכשירות ואי התלות של האקטואר אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את האקטואר של החברה בקביעת ההתחייבות האקטוארית.
- על בסיס דגימה, בחנו את דיוק המידע שנמסר על ידי החברה לאקטואר.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס אשר כללו שיעור ההיוון, שיעורי תמותה ושיעור גידול השכר הריאלי בגין הסכמי שכר כלליים.
- הערכה של סבירות התוצאות מול שנה קודמת.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את האקטואר ובהשוואה לדרישות הגילוי בהתאם ל IAS-19.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ה- PCAOB בארה"ב, בדבר ביקורת של בקרה פנימית על דיווח כספי, כפי שאומצו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל, את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי ה- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission והדוח שלנו, מיום 23 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
23 במרץ, 2025

תוספת

(תקנה 2)

דוח נוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005

אני, אליס עדן, מצהירה כי –

1. בחנתי את הדוח התקופתי, כמשמעו בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2024 (להלן – הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהם ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראית לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר –
 - (1) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
 - (2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אליס עדן
דירקטורית חיצונית *

* היות ולמועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, אליס עדן, דירקטורית חיצונית בחברה, הוסמכה ע"י דירקטוריון החברה לחתום על דוח זה.

תאריך: 23 במרץ, 2025

תוספת

(תקנה 2)

דוח נוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005

אני, טיקו גדות, מצהיר כי -

1. בחנתי את הדוח התקופתי, כמשמעו בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2024 (להלן – הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהם ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - (1) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
 - (2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

טיקו גדות
מנהל כללי בפועל

תאריך: 23 במרץ, 2025

תוספת

(תקנה 2)

דוח נוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005

אני, גיא שטיינברג, מצהיר כי –

1. בחנתי את הדוח התקופתי, כמשמעו בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2024 (להלן – הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהם ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - (1) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
 - (2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

גיא שטיינברג
מ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה

תאריך: 23 במרץ, 2025

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
(מבוקר)			
אלפי ש"ח		ביאור	
נכסים שוטפים			
781,759	1,090,983	4	מזומנים ושווי מזומנים
131,521	135,821	7	חברות הנמל
21,834	32,250	1.ג22	מדינת ישראל
20,420	20,420		רשות מקרקעי ישראל
140,890	141,922	8	לקוחות
38,038	10,032	9	חייבים ויתרות חובה
-	7,211	24	נגזרים משובצים
116,959	94,073	15	מס הכנסה
1,251,421	1,532,712		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
-	8,598	24	נגזרים משובצים
171,019	167,262	5	נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד
575,525	600,760	13	עודף נכסי תכנית על הטבות לפנסיה תקציבית
107,416	111,994	6	יתרות חובה לזמן ארוך
13,105,194	12,829,411	10	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
13,959,154	13,718,025		סה"כ נכסים לא שוטפים
15,210,575	15,250,737		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
(מבוקר)			
אלפי ש"ח		ביאור	
התחייבויות שוטפות			
60,832	48,334		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
267,566	226,243	16, 12	זכאים אחרים
362,573	534,150	14	חלות שוטפת של אגרות חוב
690,971	808,727		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
4,044,379	3,623,874	14	אגרות חוב
197,904	199,501	13	הטבות לעובדים
384,689	405,754	16	הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
263,164	348,163	15	התחייבויות מסים נדחים
4,890,136	4,577,292		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
5,581,107	5,386,019		סה"כ התחייבויות
הון			
1	1	17	הון מניות
4,148,517	4,148,517		פרמיה
(260,088)	(248,912)		קרנות הון
5,741,038	5,965,112		עודפים
9,629,468	9,864,718		סה"כ הון
15,210,575	15,250,737		סה"כ התחייבויות והון

23 במרץ, 2025

גיא שטיינברג	טיקו גדות	אליס עדן	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה	מנהל כללי בפועל	דירקטורית חיצונית *	
*היות ולמועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, אליס עדן, דירקטורית חיצונית בחברה, הוסמכה ע"י דירקטוריון החברה לחתום על דוח זה.			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			ביאור
1,259,344	1,326,871	1,288,605	18 (א) הכנסות משירותים
226,271	-	8,743	18 (ב) הכנסות אחרות
-	(2,159)	(426)	הוצאות אחרות
1,485,615	1,324,712	1,296,922	סה"כ הכנסות
148,879	-	-	7 (ה) 3. הסדר תמלוגים
(815,092)	(840,018)	(840,021)	19 הוצאות אחזקה והפעלה
(117,951)	(142,290)	(117,302)	20 הוצאות הנהלה וכלליות
(784,164)	(982,308)	(957,323)	סה"כ הוצאות
701,451	342,404	339,599	רווח תפעולי
142,935	229,173	257,577	הכנסות מימון
(373,931)	(332,725)	(312,073)	הוצאות מימון
-	-	15,809	24 שינוי בשווי של נגזרים
(230,996)	(103,552)	(38,687)	21 הוצאות מימון, נטו
470,455	238,852	300,912	רווח לפני מסים על ההכנסה
(55,491)	(56,863)	(30,292)	15 מסים על ההכנסה
414,964	181,989	270,620	רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
414,964	181,989	270,620	רווח נקי
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים			
99,606	(29,105)	(11,697)	
מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד			
(29,664)	(24,337)	(34,849)	
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו			
69,942	(53,442)	(46,546)	ממס
69,942	(53,442)	(46,546)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
484,906	128,547	224,074	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון	עודפים	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה	הון מניות	
		אלפי ש"ח			
9,629,468	5,741,038	(260,088)	4,148,517	1	יתרה ליום 1 בינואר 2024
270,620	270,620	-	-	-	רווח נקי
(46,546)	(46,546)	-	-	-	הפסד כולל אחר
224,074	224,074	-	-	-	סה"כ רווח כולל
11,176	-	11,176	-	-	עסקה עם בעל שליטה
9,864,718	5,965,112	(248,912)	4,148,517	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
הון	עודפים	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה	הון מניות	
		אלפי ש"ח			
9,500,921	5,612,491	(260,088)	4,148,517	1	יתרה ליום 1 בינואר 2023
181,989	181,989	-	-	-	רווח נקי
(53,442)	(53,442)	-	-	-	הפסד כולל אחר
128,547	128,547	-	-	-	סה"כ רווח כולל
9,629,468	5,741,038	(260,088)	4,148,517	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
הון	עודפים	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה	הון מניות	
		אלפי ש"ח			
9,016,015	5,127,585	(260,088)	4,148,517	1	יתרה ליום 1 בינואר 2022
414,964	414,964	-	-	-	רווח נקי
69,942	69,942	-	-	-	רווח כולל אחר
484,906	484,906	-	-	-	סה"כ רווח כולל
9,500,921	5,612,491	(260,088)	4,148,517	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
414,964	181,989	270,620	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
521,974	530,952	535,800	פחת והפחתות
-	-	(15,809)	שערוך נגזרים משובצים
240,669	103,552	54,496	הוצאות מימון, נטו
55,491	56,863	30,292	מסים על ההכנסה
(224,016)	2,159	426	הוצאות אחרות (הכנסות אחרות)
594,118	693,526	605,205	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
53,190	81,821	(4,300)	ירידה (עלייה) בחברות נמל
(66,255)	9,362	(1,032)	ירידה (עלייה) בלקוחות
53,687	17,168	11,851	ירידה בחייבים ויתרות חובה (כולל יתרות חובה לזמן ארוך)
17,216	(10,481)	(12,498)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(85,561)	(37,986)	(15,890)	ירידה בזכאים אחרים
(126,141)	(11,677)	(15,749)	ירידה בהפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
			ירידה בנכסים המיועדים לתשלום בעת סיום יחסי עובד מעביד
31,106	8,494	14,549	
(36,433)	(8,750)	(11,812)	עלייה בנכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(159,191)	47,951	(34,881)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
-	-	75,632	מסים על הכנסה שהתקבלו
(75,115)	(37,195)	(21,712)	מסים על ההכנסה ששולמו
(75,115)	(37,195)	53,920	
774,776	886,271	894,864	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(204,152)	(430,171)	(220,945)	רכישת רכוש קבוע
			החזר מקדמות ששולמו על חשבון רכוש
-	-	3,787	קבוע
(10,158)	-	-	עלייה בהשקעות לזמן קצר
-	10,158	-	גביית השקעות לזמן קצר
4,483	2,674	2,563	פירעון הלוואות שניתנו
(10,000)	(16,885)	(26,607)	עלויות אשראי ששולמו והונו לרכוש קבוע
7,348	38,283	62,796	ריבית שהתקבלה
-	2,016	-	תמורה בגין מימוש רכוש קבוע
(215)	-	-	תשלום מסילוק נגזרים, נטו
(212,694)	(393,925)	(178,406)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(5,238)	(6,438)	(4,896)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	(319,347)	(371,230)	פירעון אגרות חוב
(19,930)	(45,904)	(31,108)	ריבית ששולמה
(301,239)	-	-	חיובים בגין תשלום אגרות חוב
(326,407)	(371,689)	(407,234)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
235,675	120,657	309,224	עלייה נטו במזומנים ושווי מזומנים
425,427	661,102	781,759	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
661,102	781,759	1,090,983	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			נספח - פעילויות מהותיות שלא במזומן
280,012	70,844	57,048	רכישת רכוש קבוע באשראי
			הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות
6,039	5,778	7,139	בגין חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "החברה" או "חנ"י") הוקמה בחודש יולי 2004 כחברה בבעלות ממשלתית מלאה כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 והחלה לפעול ביום 17 בפברואר 2005 (להלן: "יום התחילה"). הקמת החברה הינה תוצאה של שינוי מבני (להלן: "השינוי המבני") אשר התרחש בהתאם לחוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד-2004 (להלן: "חוק הספנות" או "החוק" או "חוק רספ"י"). במסגרת השינוי המבני, בוטל חוק רשות הנמלים התשכ"א-1961, שהסמך את פעולתה של רשות הנמלים (להלן: "רשות הנמלים"), והיא חדלה מפעילותה. במקומה הוקמו ארבע חברות ממשלתיות: חברת נמל אשדוד בע"מ (להלן: "חברת נמל אשדוד" או "חנ"א"), חברת נמל חיפה בע"מ (שהופרטה בינואר 2023, להלן: "חברת נמל חיפה" או "חנ"ח") וחברת נמל אילת בע"מ (שהופרטה בינואר 2013) (להלן: "חברות הנמל") והחברה.

החברה הוסמכה כחברת הפיתוח והנכסים, בהתאם לחוק, לתקופה של 49 שנה מיום התחילה. על פי החוק, חברת הפיתוח והנכסים תהיה במהלך כל תקופת הסמכתה חברה בבעלות ממשלתית מלאה.

תפקידיה של חברת הפיתוח והנכסים מוגדרים בסעיף 9 לחוק ומפורטים בכתב ההסמכה של החברה. בין היתר, בהתאם לתפקידיה, החברה מחזיקה במקרקעין בעיקר בתחום נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת ומעמידה אותם לשימוש חברות הנמל ותאגידים מורשים, אשר נותנים בהם שירותי נמל; מעמידה לאחרים מקרקעין בתחומי נמלי הים לצורך שימוש נמלי; מתכננת ומפתחת את נמלי הים, במטרה לתת מענה לצורכי המשק, ובכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות שרת התחבורה והבטיחות בדרכים ושר האוצר לעניין זה; מייעצת לרשות הספנות והנמלים שהוקמה מכוח חוק רספ"י ולשרים בכל ענין שהוא בגדר אחריותה ותפקידיה; נותנת שירותי תעבורה ימית לכלי שיט, באמצעות חברות בנות מטעמה; ופועלת לקידום התחרות בין הגורמים הפועלים בנמלי הים.

החל מיום 3 בנובמבר 2020 החלה החברה לספק שירותי תעבורה ימית לכלל האניות הנכנסות לנמל חיפה והחל מיום 1 בינואר 2021, החלה החברה לספק שירותי תעבורה ימית גם לכלל האניות הנכנסות לנמל אשדוד.

ביום 7 באפריל 2021, הקימה חנ"י חברה בת בשם תעבורה ימית אשדוד בע"מ וזאת בהמשך להקמת חברת הבת תעבורה ימית חיפה בע"מ ביום 27 באוקטובר 2020 (להלן: "חברות התעבורה הימית"). החל מיום 1 לינואר 2022, ובהמשך לכתבי הסמכה שהוענקו לחברות התעבורה הימית על ידי השרים בספטמבר 2021, חברות התעבורה הימית החלו לספק שירותי תעבורה ימית לכלל האוניות הנכנסות לנמלי חיפה ואשדוד. ראה ביאור 23.

דוחות כספיים מאוחדים אלה כוללים את אלה של החברה ואת אלה של החברות המאוחדות שלה.

ביאור 1 – כללי (המשך)

ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

1. ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל (להלן: "המלחמה"). המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, עקב פינוי יישובים, סגירת מפעלים בצפון הארץ ודרומה, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש ושיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.
2. מטבע הדברים, השפעות המלחמה על המשק הישראלי כוללות, בין היתר, אי ודאות משמעותית באשר להשלכותיה על גורמים מאקרו כלכליים בישראל ועל מצבו הפיננסי של המשק, ובכלל זאת הביאה להפחתת דירוג האשראי של מדינת ישראל וכן השפיעה לרעה על דירוג המוסדות הפיננסיים הישראליים, הביאה לחוסר יציבות בשוק ההון הישראלי (לרבות בהיבטי תנודתיות מוגברת וירידות שער), לתנודות במחירי שירותים, סחורות ומוצרים מוגמרים, שערי מט"ח, זמינות חומרים, זמינות כ"א לוחות זמנים לאספקה ולמתן שירותים שונים וכד'.
3. החל מתחילת המלחמה ובמהלך החודשים הראשונים של שנת 2024, חלה ירידה משמעותית במספר כלי השייט שפקדו את נמלי הים בישראל ובכמות המטענים המנוטלים בהם. בתוך כך, בשנת 2024 חלה ירידה במספר כלי השייט שפקדו את נמלי הים בישראל ובכמות המטענים המנוטלים בהם בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות הקבוצה אשר הושפעו בין היתר מהירידה כאמור, קטנו בשנת 2024 בכ-6% לעומת שנת 2023. לעומת זאת, הכנסות הקבוצה אשר הושפעו בין היתר מהירידה כאמור, גדלו ברבעון הרביעי של שנת 2024 בכ-11%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד. יצוין כי השינויים הנ"ל הושפעו גם מעליה של כ-5% בתעריפים נשוא צו הפיקוח לעומת השנה המקבילה אשתקד ועליה של כ-6% בתעריפים לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
4. על אף ירידה כאמור במספר האניות ובכמות המטענים לסוגיהם שפקדו את נמלי הים או שנוטלו בהם בשנת 2024 לעומת שנת 2023, החל מהרבעון השלישי בשנת 2024, מסתמנת מגמת התאוששות בכמות המטענים המנוטלים בנמלי הים. בהקשר זה, יצוין כי כמות המטענים שנוטלו בנמלי הים במחצית השנייה של שנת 2024 הייתה גבוהה מהמחצית הראשונה של שנת 2024 וכמות המטענים שנוטלו בנמלי הים ברבעון הרביעי בשנת 2024, הייתה גבוהה מהרבעון השלישי של שנת 2024 וכן גבוהה מממוצע שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024. לשלמות התמונה, יצוין כי מספר כלי השייט שפקדו את נמלי הים במחצית השנייה של שנת 2024 היה דומה לזו שבמחצית הראשונה של שנת 2024.
5. כמו כן יצוין כי מספר חברות ספנות הפסיקו החל מהרבעון האחרון של שנת 2023 לפקד את נמל אילת, ובמקום זאת פוקדות את נמלי הים התיכון. לדבר אין השפעה מהותית על הקבוצה.
6. בהתבסס על המידע המצוי בידי הקבוצה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המלחמה מביאה להתייקרות בעלויות הפרויקטים המבוצעים על ידי ולהארכת לוחות הזמנים להשלמתם, והקבוצה מעריכה כי אין בכך כדי לפגוע באופן מהותי בפעילות הקבוצה. בהקשר זה, יצוין כי כתוצאה מהמלחמה, מחירי חומרי הגלם ועלות שכר העבודה האמירו, דבר שמביא לעליית מחירים בפרויקטים של הקבוצה. להערכת הקבוצה, איתנותה הפיננסית תאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת ואת הפרויקטים והקבוצה לא צופה השפעה על עמידתה בתנאי אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה. עוד יצוין כי לקבוצה יתרת מזומנים ומסגרות אשראי שטרם נוצלו, כמפורט בביאור 11.
7. יחד עם זאת, הימשכות המלחמה, הרחבת היקפה ו/או החמרת המצב הביטחוני בישראל עלולים להשפיע באופן מהותי על פעילותה, תוצאותיה ונזילותה של הקבוצה, שאין בעת הזו אפשרות לאמוד את היקפה, לרבות עקב השפעות כאמור על היקף הפעילות בנמלי הים, מספר האניות שיפקדו את הנמלים, השפעה על ספקים ולקוחות עיקריים של הקבוצה או על גורמים מאקרו כלכליים ועל שוק ההון לרבות על גובה נכסי היעודות וההתחייבויות להטבות עובדים.

ג. השפעות אינפלציה ועליית שיעור הריבית

- החל משנת 2022, החלו התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם אשר הובילו, וממשיכות להוביל, לעלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.
- החברה בחנה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית ואת הגילוי הנגזר מכך, בהתאם לגורמי הסיכון של הקבוצה.
- בהתאם לבחינה האמורה מצאה החברה כי לעלויות הריבית לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה ליום 31 בדצמבר, 2024. לעומת זאת, השינויים באינפלציה, גרמו לגידול בהתחייבויות למחירי אגרות החוב צמודות המדד של החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, שהסתכם בסך של כ-142 מיליון ש"ח.
- לשינויי ריבית ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה מהותית על סעיף התחייבויות החברה למתן הטבות לעובדיה (ראה ניתוח רגישות בביאור 13 ב.ג.3).

ביאור 1 – כללי (המשך)

ד. מקורות מימון

נכון למועד הדוח ולפרסומו, הקבוצה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים ומאמצעים שגויסו באמצעות הנפקת אגרות חוב בישראל. לחברה יכולת לגייס אמצעים באמצעות מסגרות אשראי, כמפורט בביאור 11.

ה. נושאי משרה בכירה

במהלך חודש מאי 2023 יצא מנכ"ל החברה לשעבר, מר יצחק בלומנטל לחופשת מחלה, וסיים את כהונתו בחודש פברואר 2024.

החל מיום 1 במרץ 2024, מר טיקו גדות מכהן כמנכ"ל החברה בפועל.

במהלך חודש דצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר פנחס צרויה לתפקיד מנכ"ל החברה. בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, המינוי טעון אישור שרת התחבורה והבטיחות בדרכים והשר לשיתוף פעולה אזורי ("השרים"), לאחר התייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים. אישור השרים כאמור טרם ניתן.

בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה, אישר הדירקטוריון את הארכת מינויו של מר גדות כמנכ"ל החברה בפועל עד ליום 31 במרץ 2025 או עד למועד שיקבע באישור השרים כי מינויו של מר פנחס צרויה יכנס לתוקפו לפי המוקדם.

ביום 15.1.25 אישר מנהל רשות החברות הממשלתיות את המשך מינויו של מר גדות כמנכ"ל בפועל של החברה עד ליום 15.5.25, או עד לכניסתו לתוקף של מינויו של מר צרויה לתפקיד מנכ"ל החברה לפי המוקדם.

החל מיום 1 במרץ 2024, מר גיא שטיינברג מכהן בחברה כמ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה בנוסף לתפקידו כראש אגף כספים והנהלת החברה פועלת לאיתור סמנכ"ל כספים וכלכלה קבוע לחברה.

ביום 22 בינואר 2025, סיים מר עוזי יצחקי לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ומאז טרם מונה לחברה יו"ר דירקטוריון. החברה פועלת מול רשות החברות הממשלתיות וגורמי הממשלה למינוי יו"ר דירקטוריון.

ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) "החברה" - חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ.
- (2) "הקבוצה" - חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
- (3) "חברות מאוחדות" - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה - תעבורה ימית חיפה בע"מ ותעבורה ימית אשדוד בע"מ.
- (4) "צד קשור" - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
- (5) "חברות כלולות" - חברות שהשקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני.
- (6) "בעלי עניין" - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- (7) "מועד הדוח" – 31 בדצמבר, 2024.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן: תקני "IFRS"). הדוחות הכספיים מקיימים את הוראות רשות החברות הממשלתיות וזאת בהתאם לחוזר חשבונאות וכספים - דוחות כספיים 1-5-2020. דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע-2010. הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של הקבוצה, ומעוגלים לאלף הקרוב. הש"ח הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: רכוש קבוע נמדד לפי שווי הוגן ליום 1 בינואר 2013, מועד המעבר ל- IFRS (להלן: "עלות נחשבת"); נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים; נכסים והתחייבויות בגין מסים נדחים; נכסי והתחייבויות זכות שימוש; הפרשות; מכשירים פיננסיים, נגזרים (לרבות נגזרים משובצים) ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלה ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה עד שנה. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות הינם פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת ההנהלה להשתמש בשיקול דעת ובהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה ההנהלה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות, במהלך השנה הכספית הבאה:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
הטבות עובד לאחר סיום העסקה	הנחות אקטואריות כגון שיעור היוון ושיעור תמותה	גידול או קטון במחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה	למידע בדבר השפעת השינוי בהנחות האקטואריות, ראה ביאור 13, בדבר הטבות לעובדים
הערכת התייבויות תלויות הפרשות	האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד הקבוצה	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה, גידול או קטון בהפרשה להיטלי השבחה	למידע בדבר חשיפת הקבוצה לתביעות וכן בדבר היטלי השבחה, ראה ביאור 25, בדבר התקשרויות והתחייבויות תלויות וכן ביאור 16 בדבר הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
נכסי מיסים נדחים	האם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו	יצירה או ביטול של נכס מס נדחה	למידע בדבר מיסים נדחים, ראה ביאור 15, בדבר מיסים על ההכנסה
שווי הוגן של נגזרים שאינם סחירים	הנחות עיקריות ששימשו בקביעת השווי ההוגן של נגזרים משובצים אשר נמדדו בשווי הוגן הם שיעורי ריבית.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	ראה ביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים
אורך שימושיים של רכוש קבוע	פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על-ידי הקבוצה	גידול או קטון בהוצאות פחת	למידע בדבר אורך החיים של הרכוש הקבוע ראה ביאור 3, מדיניות חשבונאית. למידע בדבר הוצאות פחת שהוכרו בגין רכוש קבוע, ראה ביאור 10 בדבר רכוש קבוע.
סכום בר השבה של יחידה מזומנים	אומדן תזרימי מזומנים, שיעור היוון ושיעור צמיחה	בתקופת הדוח לא הוכרה ירידת ערך, אולם שינוי בהנחות (לדוגמא, עלייה בשיעור ההיוון) עלול להוביל לירידת ערך בתקופות עוקבות	ראה ביאור 3 בדבר מדיניות חשבונאית בקשר לירידת ערך נכסים שאינם פיננסיים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך) ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

שימוש בשיקול דעת

מידע בדבר שיקולי דעת משמעותיים (מלבד אלו שכרוכים באומדנים) שהופעלו על ידי ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, אשר להם ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, נכלל בביאורים הבאים:

- א. ביאור 13, בדבר הטבות לעובדים, לעניין הטיפול בתכניות הפנסיה התקציבית.
 - ב. ביאור 26, בדבר חכירות תפעוליות, לגבי בחינה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס לעניין סיווג החכירה.
- כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי הקבוצה למעט, כמתואר בביאור 2 (ו') להלן.

ו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים
בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
 - עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.
- התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
- התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.
- לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לגיירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של החברה והחברות המאוחדות שלה.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
הקבוצה מודדת מכשירים פיננסיים בעלות מופחתת. נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים וזכאים אחרים ומכשירי חוב סחירים לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים

החברה מחזיקה נגזרים משובצים שהופרדו.

מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים משובצים שהופרדו ושאינם משמשים לגידור

נגזרים משובצים מופרדים מהחווה המארח ומטופלים בנפרד אם: (א) אין קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החווה המארח ושל הנגזר המשובץ, (ב) מכשיר נפרד בעל אותם תנאים כשל הנגזר המשובץ היה עומד בהגדרת נגזר ו- (ג) המכשיר המשולב אינו נמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד.

ג. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך ואינם כוללים תחזוקה שוטפת. העלות של פריטי הרכוש הקבוע נקבעה לפי שווים ההוגן ליום 1 בינואר 2013, מועד המעבר ל-IFRS (עלות נחשבת).

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, עלויות אשראי שהונו וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

רכוש קבוע כולל גם נכסי נדל"ן אשר החברה מעניקה בהם לצדדים שלישיים הרשאת שימוש לתקופות ארוכות. בשל כך שנכסים אלו הם חלק מנכסי התשתית הנמלית אשר החברה קיבלה בהם זכויות מהמדינה, נכסים אלו הינם בלתי נפרדים מתשתית זו.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף, נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. רכוש קבוע (המשך)

(3) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים של כל חלק מפרטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר (ראה סעיף ח', לגבי נכסי זכות שימוש).

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו בעיקר:

● שוברי גלים	32 שנים	(נכלל בקבוצת "תשתיות ומבנים ימיים")
● רציפים	30 שנה	(נכלל בקבוצת "תשתיות ומבנים ימיים")
● כבישים ושטחים תפעוליים	20-25 שנים	(נכלל בקבוצת "תשתיות ומבנים ימיים")
● מבנים יבשתיים	15-20 שנים	(נכלל בקבוצת "מבנים יבשתיים")
● כלי שיט	26-31 שנים	(נכלל בקבוצת "כלי שיט, ציוד ומערכות מידע")
● ציוד מחשב	3-5 שנים	(נכלל בקבוצת "כלי שיט, ציוד ומערכות מידע")
● ציוד אחר וריהוט	10-14 שנים	(נכלל בקבוצת "כלי שיט, ציוד ומערכות מידע")
● קרקעות	32-41 שנים	

האומדנים בדבר שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים, נקבעים בעיקר על פי בחינת מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי ניסיון בתחום או עד תום תקופת ההסמכה, לפי המוקדם שבהם. שינויים מטופלים כשינוי אומדן בדרך של "מכאן ואילך".

(4) מלאי חלקי חילוף

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS16.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. ירידת ערך של נכסים לא פיננסיים

קביעת יחידות מניבות מזומנים למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

הקבוצה קבעה כי כל נכסי הקבוצה, לרבות אלו המשמשים את נמל המפרץ ונמל הדרום ולרבות הנכסים המשמשים לפעילות התעבורה הימית, נכללים ביחידה מניבת מזומנים אחת וזאת בהתבסס על:

א. החובה להעמיד נכסים לשימוש חברות הנמל ותאגידים מורשים. אין ביכולת החברה לסגור נמל שאינו רווחי או מפסיד לפי שיקול דעתה. באופן דומה, חנ"י מתכננת ומפתחת נמלים בכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות השרים. כמו כן החברה מבצעת עבודות פיתוח בתחומי הנמלים, רק בהתאם לתקציב פיתוח מאושר על ידי השרים. מתן שירותי נמל אינו אפשרי בלא קבלת כתב הסמכה כדין מהשרים הממונים.

ב. הכנסות הקבוצה נקבעות בעיקר בהתאם למטענים המשוועים בנמלים. התעריפים המשולמים לקבוצה נקבעו בצווים ולפיכך תקבול בגין המטען יגיע לקבוצה ללא קשר לנמל בו הוא נטען או נפרק.

ג. קיימת תלות בין תזרימי המזומנים בקבוצה כמכלול בשל המחויבות של חנ"י להעמיד נכסים בתחום נמל לשימוש נמלי.

הקבוצה בוחנת מדי שנה האם קיימים סממנים לירידת ערך של פריטי הרכוש הקבוע (ראה ביאור 10).

ה. הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים לאחר סיום העסקה. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח או הפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת לפנסיה תקציבית וכן להטבות אחרות לעובדים.

ההשקעות המיועדות לקצבה לטובת הזכאים לפנסיה תקציבית, מופקדות בקופה מרכזית לקצבה, ובהתאם לכך, השקעות אלו מהוות נכסי תכנית בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19 (IAS 19), דהיינו נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך אשר אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלםם ישירות לחברה אלא בסיום חיי התכנית. נכסי התכנית וההתחייבויות בשל הטבות עובדים לפנסיה תקציבית מוצגים בנטו. עודף נכסי התוכנית המוצג בדוח על המצב הכספי מייצג את השווי ההוגן של נכסי התוכנית בניכוי הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. הטבות לעובדים (המשך)

הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

(ב) תכניות להטבה מוגדרת (המשך)

החברה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל חדש, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של החברה (להלן – "וקטור שוק עמוק"). החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה הרואה בכל תקופת שירות כיוצרת יחידה נוספת של זכאות להטבה ומודדת כל יחידה בנפרד על מנת לבנות את המחויבות הסופית (להלן – "שיטת הזכאות החזויה").

עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון בהתאמה. הכנסות ריבית על נכסי התוכנית נקבעות על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת השנה או ביום ההפקדה, ונזקפות לדוח רווח או הפסד. ההפרש בין הכנסות הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף למדידות מחדש של הנכס נטו בגין הטבה מוגדרת בדוח רווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לחברה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתכנית או של הקטנה בהפקדות עתידיות לתכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כזמינה לחברה כאשר ניתן לממש במהלך חיי התכנית או לאחר סילוק המחויבות.

מדידה מחדש של המחויבות להטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים. רווחים והפסדים אקטואריים נובעים בעיקרם מהפער בין ההנחות האקטואריות כגון שיעור ריבית ההיוון ושיעורי תמותה שהינן הנחות לטווח ארוך, לבין התנהגות אותם משתנים בתקופת הדוח וכן מההפרש בין תשואה בפועל על היעודות בשנת הדוח לבין התשואה הצפויה בתחילת השנה וכן משינויים בהנחות האקטואריות עצמן. מדידות מחדש נזקפות מידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

התחייבויות הקבוצה להטבות אחרות אינן מופקדות לתוכניות להפקדה מוגדרת. סכומים המיועדים לתשלומים בקשר להתחייבויות אלו, מופקדים בחשבונות בנק ייעודיים על פי הסכמי הפנסיה עליהם חתומה החברה (להלן: "השקעות החברה המיועדות").

השקעות החברה המיועדות, אינן עומדות בהגדרת נכסי תוכנית, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19 הטבות עובד. יצוין כי חלק מהתחייבות החברה בהסכמי הפנסיה, הינן בהתאם לכללים אותם מפרסם אגף שוק ההון ובכללם חישוב ההתחייבות מתבסס על ריבית בשיעור הוקטור חסר סיכון (להלן – "וקטור חסר סיכון"). (ראה ביאור 5 וביאור 13).

המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי, כאשר שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח של וקטור שוק עמוק.

החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח או הפסד בתקופה בה הם נוצרו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. האומדן הטוב ביותר של הקבוצה מתבסס על הערכות ההנהלה הנסמכות על יועציה המשפטיים ואחרים לגבי סיכויי ההתממשות בגין אותה מחויבות וכן הסכום שיידרש ליישוב אותה מחויבות, תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

(1) הפרשה לאיכות הסביבה

בהתאם למדיניות המוצהרת של החברה לשימור הסביבה ובהתאם לדרישות החוק, החברה מבקשת מהגורמים המחזיקים בקרקע, במועד בו נודע לחברה על קרקע מזוהמת, את תיקונה. ככל שהקרקע אינה מועמדת ע"י החברה לשימוש צדדים שלישיים, מוכרת הפרשה לאיכות הסביבה בגין האתר בו נמצאת הקרקע המזוהמת.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

(3) היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

2. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על השירות שהובטח. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה למתן שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

להלן מדיניות ההכרה בהכנסה בקשר לכל סוג הכנסה:

(1) דמי תשתית

הכנסות מדמי תשתית מוכרות על בסיס עיתוי פריקה, טעינה ושחרור מטענים מהנמל במהלך התקופה.

(2) דמי שימוש

הכנסה מדמי שימוש לפי הרכיב הקבוע מוכרת באופן יחסי על פני התקופה. הכנסה מדמי שימוש לפי הרכיב המשתנה מוכרת על בסיס עיתוי פריקה, טעינה ושחרור מטענים מהנמל במהלך התקופה.

(3) תשלומים בגין שירותים נמליים

הכנסות בגין תשלומים בעד שירותים נמליים, מוכרות על בסיס עיתוי פריקה, טעינה ושחרור המטענים במהלך התקופה.

(4) מתן זכויות שימוש אחרות במקרקעין

הכנסות ממתן זכויות במקרקעין נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם. החברה מכירה במלוא ההכנסות המתקבלות מבעלי ההרשאה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הכנסות (המשך)

(5) **דמי מעגן**
דמי מעגן משולמים בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), תש"ע-2010 (להלן: "דמי מעגן", "צו הפיקוח", לפי העניין), עבור שירותים המסופקים לאנייה בתחום הימי הכוללים ניתוב בכל מקרה שמתקיימת חובת ניתוב על פי דין או שמתבצע ניתוב בפועל, גרירה אגב ניתוב אנייה, ניהול התעבורה הימית בידי מנהל התעבורה הימית שבו, קשירת אנייה לרציף והתרתה מרציף לרבות שימוש בסירות קשירה.

הכנסות מדמי מעגן, מוכרות בנקודת זמן, עם עזיבת האנייה את הנמל, קרי, מועד גמר מתן השירות.

(6) **תשלום לחנ"א**
בהתאם לצו דמי השימוש, חנ"י מעבירה לחברת נמל אשדוד, 75% מהכנסותיה נטו (הכנסות בניכוי הוצאות) משירותים נמליים ומזכויות במקרקעין המצויים בנמל אשדוד ואשר הוענקו ערב יום התחילה למי שאינו חברת הנמל, ובכפוף להתאמות מסוימות.

העברות אלו נזקפות לרווח והפסד במקביל לקצב ההכרה בהכנסה.

הטיפול החשבונאי הנהוג ככלל על פי IFRS15 הוא שסכומים שמשולמים ללקוח יוצגו כקיזוז מהכנסות אלא אם ניתן להראות שהלקוח מספק שירות או סחורה מובחנים שאז סכומים אלו יוצגו כהוצאה. במקרה דנן, לאור העובדה כי חברת הנמל לא מספקת שירות ספציפי ומזוהה בגינו היא זכאית לקבלת סכומים כאמור, הוצגו הסכומים המשולמים בגין הכנסות נטו משטחים לבנים כהקטנת מחזור ההכנסות (מאחר וסכום זה מתייחס לכלל מקורות ההכנסה, הוא הוצג בשורה נפרדת במסגרת ביאור ההכנסות).

ח. חכירות

(1) תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

(2) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

מקרקעין	כ- 24 שנים
מבנים	כ- 2-5 שנים
כלי רכב	כ- 3 שנים

(3) נכסים המוחכרים על ידי החברה

חכירות שבהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית. הסיווג של חכירה כתפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה.

חכירות תפעוליות

חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס מסווגות כחכירות תפעוליות. החברה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה וממצעת את זקיפת ההכנסה כנגד סעיפי הכנסות לקבל או הכנסות מראש (ראה סעיף יב וכן ביאור 26).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. צירוף עסקים תחת אותה שליטה – רכישת מחלקת ים

מאחר ורכישות פעילות מחלקות הים מחברת נמל חיפה ומחברת נמל אשדוד מהוות צירוף עסקים תחת אותה שליטה, הרכישות לא היו צירוף עסקים בתחולת IFRS 3 וטופלו באופן הדומה לשיטת איחוד העניין, כך שהחברה הציגה את הרכישות של מחלקות הים כאילו התרחשו בתקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות. באופן זה, הדוח על המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות הנרכשות עודכנו למפרע. התמורה ששולמה בגין הרכישות האמורות נזקפה ישירות להון החברה לסעיף קרן הון. כאמור בביאור 1, בשנת 2022 הפעילות עברה לחברות המאוחדות. העברה זו טופלה אף היא באופן דומה לשיטת איחוד העניין.

י. מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה, כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. מסים שוטפים ומסים נדחים נזקפים לדוח רווח או הפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות או כאשר חקיקה ייחודית אשר חלה על החברה באופן ספציפי, פקעה או עמדת לפקוע וטרם הוארכה על ידי המחוקק.

מסים נדחים

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים. הקבוצה הכירה בנכסי מיסים נדחים עד לגובה ההתחייבויות מס נדחה שהוכרו בדוחות הכספיים.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה.

יא. עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי הנובעות מאגרות החוב שהנפיקה לציבור, הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימוש המיועד. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. הכנסות מראש בגין מיצוע הכנסות

1. עד לשנת 2010, החכרת הנכסים על ידי החברה לחברות הנמל טופלה כחכירה מימונית מאחר ובהתאם לתנאי החכירה הועברו מרבית הסיכונים וההטבות לחברות הנמל. בעקבות הרפורמה בתעריפים בחודש אוקטובר 2010 (להלן - "הרפורמה בתעריפים"), נבחן ונמצא שלאור שינוי התנאים של החכרת הנכסים, מרבית הסיכונים וההטבות הנובעים מהנכסים נותרו בידי החברה ולפיכך שונה סיווג החכירה לחברות הנמל, מחכירה מימונית לחכירה תפעולית, בדרך של מכאן ולהבא. לעומת זאת, חברות הנמל הציגו את חכירת הנכסים מהחברה כחכירה תפעולית החל מהדוחות הכספיים לשנת 2009 בדרך של תיקון למפרע של דוחותיהן הכספיים לשנים 2005-2008. החברה פנתה לסגל רשות ניירות ערך בנושא בפניה מקדמית. סגל הרשות הביע את דעתו בנושא ולפיה החברה נדרשת לטפל בהסכם החכירה מול חברות הנמל כחכירה תפעולית מאז ומעולם. פועל יוצא משינוי סיווג ההחכרה ממימונית לתפעולית הוא כי סכומים שנכללו בהכנסות הן למעשה הכנסות שנתקבלו מראש.
2. לעמדת החברה, אשר מבוססת על חוות דעת מקצועיות של יועציה, אורך החיים של רציפים הינו 30 שנה. עמדה זו עולה בקנה אחד עם עמדת רשות החברות הממשלתיות ומקובלת על-ידה.
3. בהתאם לכך, רשמה חנ"י הכנסה מראש בקשר עם מיצוע ההכנסות שהתקבלו מחברות הנמל בשנים 2005-2010. יתרת ההכנסות מראש נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה כ-53 מיליוני ש"ח. לאור הקלת העלות הנחשבת (Deemed cost) הוכרה יתרת ההכנסה הנדחית במועד המעבר ל-IFRS כנגד עלות הרכוש הקבוע (ראה ביאור 16 א'). בהקשר הזה יצוין כי למיטב ידיעת החברה, חברות הנמל רשמו סכומים גבוהים משמעותית בקשר לפריסת התשלומים בספריהן.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
14,296	67,476
767,463	1,023,507
781,759	1,090,983

מזומנים
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (*)

סה"כ

(*) הפיקדונות לזמן קצר נושאים ריבית שנתית משתנה אשר ליום 31 בדצמבר 2024 הייתה 3.75%-4.72% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 4.00%-4.72%).

ביאור 5 - נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד

הרכב הנכסים שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד - מעביד

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
14,214	9,882
156,805	157,380
171,019	167,262

מזומנים ושווי מזומנים (א)
השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ב)

סה"כ

(א) מזומנים ושווי מזומנים שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד - מעביד

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
9,493	4,177
14,663	9,648
(9,942)	(3,943)
14,214	9,882

מזומנים
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (1)
בניכוי השקעות המוחזקות בנאמנות לטובת חברת נמל אילת (2)

סה"כ

(1) הפיקדונות נושאים ריבית שנתית משתנה אשר ליום 31 בדצמבר 2024 נעה בין 3.75%-4.35% (ליום 31 בדצמבר 2023 נעה בין 4.00%-4.60%).

(2) לבקשת חברת נמל אילת, חנ"י מחזיקה בנאמנות סכומים המיועדים לתשלומים בגין הטבות עובדיה של חברת נמל אילת. הסכומים המוצגים בדוח הכספי אינם כוללים סכומים אלו.

(ב) השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד - מעביד

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
89,482	100,816
17,230	17,626
50,093	38,938
156,805	157,380

אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות
השקעה במניות

סה"כ

למידע בדבר הצמדות, ראה ביאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

(ג) הנכסים שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד מעביד מוחזקים לטובת קיום התחייבויות להטבות לעובדים אחרות (ראה ביאור 13).

ביאור 6 - יתרות חובה לזמן ארוך

הרכב ההשקעות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
78,474	75,911	תמריצי חכירה שניתנו (1)
19,644	26,193	הכנסות לקבל ממיצוע רכיב קבוע חיפה (3)
1,400	1,400	חברות נמל
6,359	6,949	קופה לחיסכון ועזרה הדדית של עובדי החברה
1,539	1,541	חברות כלולות (2)
107,416	111,994	סה"כ

- (1) יתרת השתתפות החברה בתשלומים ובעבודות התאמה במקרקעין שהועמדו לבעלי הרשאה ואשר יזקפו לרווח והפסד על פני תקופת ההרשאה.
- (2) מייצג את יתרות ההשקעה בחברת הבת שינוע חברה להנצלה ושירותי ים בע"מ (להלן: "שינוע") אשר נמצאת בשלב היערכות להליכי פירוק מרצון. החברה אינה מאחדת את דוחותיה עם אלו של שינוע בשל חוסר מהותיות. כמו כן מייצג את יתרת ההשקעה במכון הישראלי לחקר הנדסה ימית בע"מ, אשר החזקת החברה בה היא בשיעור של 50% ומוצגת לפי שווי מאזני.
- (3) ראה ביאור 7(ה)2(ב).

ביאור 7 - חברות הנמל

לתיאור עסקאות עם צדדים קשורים ראה גם ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.
א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
131,521	135,821	חברות נמל (*)

(*) חוב חברות הנמל כולל סך של כ-52 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בהקמה (ליום 31 בדצמבר 2023, סך של 51 מיליון ש"ח).

ב. פעילות מול חברות נמל

הסדר השימוש בנכסים המועמדים לשימוש חברות הנמל

בהתאם לחוק, חנ"י מעמידה את הנכסים המועברים המסומנים במפת ההסמכה של כל אחת מחברות הנמל, לשימושה של כל אחת מחברות הנמל הרלוונטיות למשך תקופת הסמכתן. תקופות ההסמכה של חברות הנמל הינן: חברת נמל חיפה וחברת נמל אשדוד הוסמכו ל-49 שנה מיום התחילה. חברת נמל אילת בע"מ הוסמכה עד ליום 31 בינואר 2028, עם אופציה להארכה בתשע שנים ואחד עשר חודשים נוספים, בהתקיים התנאים הקבועים בכתב הסמכתה (ראה סעיף ג. להלן).

ביום 23 בפברואר 2005, התקשרה חנ"י עם חברות הנמל, בהסכמי ביניים המקנים לחברות הנמל האמורות הרשאה להשתמש בשטח התפעולי של הנמל הרלוונטי שהועמד להן כחברות נמל על פי חוק רספ"ן, בהתאם להוראות כתב ההסמכה שניתן לכל אחת מהן, לצורך מתן שירותי נמל וביצוע פעולות נלוות לפעולות כאמור כפי שנקבע בכתבי ההסמכה ובחוק רספ"ן וכפי שיתירו להן השרים לפי סעיף 10(ג) לחוק רספ"ן. בהסכמי הביניים נקבע כי הם יעמדו בתוקפם לתקופה של 180 ימים מיום התחילה או עד למועד שבו יחתם הסכם מפורט בין חנ"י לבין חברות הנמל, על-פי המוקדם (להלן: "הסכם מפורט" או "הסכם קבע"). כמו כן, נקבע כי במידה ולא עלה בידי הצדדים לחתום על ההסכם המפורט, יוכרעו המחלוקות בין הצדדים על ידי ועדה (הכוללת את הממונה על התקציבים, מנכ"ל משרד התחבורה, מנהל רשות החברות וי"ר הדירקטוריון של שתי החברות) שהכרעותיה יחייבו את הצדדים בכל הקשור להסכם המפורט, ויכול שהחלטותיה והכרעותיה תהוונה הוראות השלמה חוזיות לתנאים של ההסכם בין הצדדים.

משנת 2013, קיים הסכם מקרקעין מפורט בין החברה לבין חברת נמל אילת ובחודש ספטמבר 2020 נחתם הסכם מקרקעין מפורט בין החברה לבין חברת נמל חיפה אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2021 (ראה סעיף ה' 2 להלן).

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)**ב. פעילות מול חברות נמל (המשך)**

ביחס להסכם הביניים עם חברת נמל אשדוד, לעמדת החברה הסכם הביניים חל, עד לחתימת הסכם קבע וכניסתו לתוקף, ועל הצדדים לפעול בהתאם לעקרונות הסכם הביניים. למיטב ידיעת החברה, חברת נמל אשדוד חולקת על עמדת החברה. להערכת החברה, להיעדר קיומו של הסכם קבע כאמור עם חברת נמל אשדוד, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ועל מצבה הכספי, וזאת לנוכח כך שעניינים מהותיים במסגרת היחסים בין החברה לחברת נמל אשדוד מוסדרים בחוק רספ"ן, ו/או בכתב ההסמכה של חברת נמל אשדוד ו/או בכתב ההסמכה של החברה ו/או בהכרעות רגולטוריות.

תשלומים שמשלמת חברת נמל אשדוד לחנ"י בגין מתן זכות השימוש במקרקעין המועברים:

בהתאם לחוק, עד שחנ"י וחברות הנמל יגיעו להסכם קבע, בין היתר, באשר לתמורה שישלמו חברות הנמל בגין השימוש במקרקעין, שהועמדו להן, ישלמו חברות הנמל את התמורה בעד השימוש, לפי צו רשות הספנות והנמלים (קביעת דמי שימוש משתנים ראויים שתשלם חברת נמל לחברת הפיתוח והנכסים), התשס"ה-2005 (להלן: "צו דמי שימוש משתנים" או "הצו"). בהתאם לצו, בגין העמדת המקרקעין המועברים לשימוש חברת נמל אשדוד, משלמת זו האחרונה לחברה, כדלקמן: סכום קבוע – סכום של 40 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן החל משנת 2010 וכן סכום משתנה אשר נקבע כשיעור מהכנסות חברת נמל אשדוד ממתן שירותי נמל. כמו כן קובע הצו כי חנ"י תשלם לחברת נמל אשדוד בגין התחשבות שמקורה בהסכמות אשר גובשו במהלך הרפורמה 75% מהכנסותיה נטו משירותים נמליים ומדמי הרשאה בשטחים לבנים מסוימים.

דמי שימוש קבועים למדינת ישראל שמשלמים חברות הנמל והתאגידים המורשים

ככלל, חברות הנמל והתאגידים המורשים משלמים למדינת ישראל באמצעות חנ"י דמי שימוש קבועים בשיעור 4% מהכנסותיהם ממתן שירותי נמל. תקבולים ותשלומים אלו אינם באים לידי ביטוי בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ג. חברת נמל אילת

ביום 31 בינואר 2013 העבירה מדינת ישראל את אחזקותיה בחברת נמל אילת לידי חברת פפו ספנות בע"מ אשר כאמור, הוסמכה להפעיל את נמל אילת למשך תקופה של 15 שנה עם אופציה להארכה בתשע שנים ואחד עשר חודשים נוספים, בהתקיים התנאים הקבועים בכתב הסמכתה. באותו מועד נחתמו, בין היתר, גם הסכם בין חנ"י לבין המדינה ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, בקשר למקרקעין המועברים בתחום נמל אילת (ראה ביאור 10 (ב)) וכן הסכם בין חנ"י ובין חברת נמל אילת המסדיר את התנאים להעמדת המקרקעין על ידי חנ"י לחברת הנמל. בהתאם להסכם, חנ"י מעניקה לחברת נמל אילת זכות שימוש בשטחים שהועמדו לשימוש לתקופה שתסתיים במוקדם מבין תום כתב ההסמכה של חברת נמל אילת או 15 שנה (או במקרה שכתב ההסמכה של חברת הנמל יוארך, לתקופה של 24 שנים ואחד עשר חודשים). חברת נמל אילת משלמת לחנ"י דמי שימוש כסכום שנתי קבוע ובנוסף דמי שימוש בשיעור מהכנסותיה ממתן שירותי נמל. בעקבות מלחמת חרבות ברזל, העניקה החברה לחברת נמל אילת, לבקשתה, דחייה בביצוע תשלומים שונים, וזאת בהיקף שאינו מהותי לקבוצה.

ד. חברת נמל אשדוד

סיכום עקרונות בין המדינה לבין ההסתדרות ונציגות עובדי חברת נמל אשדוד

למיטב ידיעת החברה, ביום 31 בינואר 2016 נחתם סיכום עקרונות בין המדינה לבין ההסתדרות ונציגות עובדי חברת נמל אשדוד אשר החברה אינה צד לו.

חלקים מסוימים מתוך סיכום העקרונות עוגנו באופן מהותי במסגרת הסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברת נמל אשדוד: הן הסכם לרכישת פעילות מחלקת ים מחנ"א (ראה ביאור 23) והן בהסכמים כמפורט בביאור 22.

באשר לחלק אחר מתוך סיכום העקרונות המתואר להלן, הנוגע לרשת ביטחון לתשלומי פרמיה, אם וככל שהינו בתוקף, לא מתקיימים מגעים מול החברה, והחברה אינה יכולה לצפות את השלכותיו על החברה:

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)

ד. חברת נמל אשדוד (המשך)

יצירת רשת ביטחון אשר במסגרתה העובדים יהיו זכאים להשלמת תשלום פרמיה עד לגובה 70% משעות הפרמיה הממוצעות למשמרת לשנת 2015 בכל סקטור. הרשת כאמור תחול על העובדים שהועסקו ב-1 בינואר 2016 בחברת נמל אשדוד בסקטור ציוד מכאני, סקטור תפעול ומנהלי עבודה תפעול. הרשת תיכנס לתוקף החל מפתחה של 800 מטר רציף פעיל בנמל הדרום, בהיתן הצטברות תנאים של כמות מכולות מנוטלות במשק וכמות מכולות מנוטלות בנמל אשדוד. רשת הביטחון תעמוד בתוקף לתקופה של 10 שנים ותיבחן בכל שנה ברמה השנתית. הרשת תנוהל בחשבון נאמנות (באופן שבו תהיה הגנה על כספי היעודה) כאשר מראש יוקצה לחשבון האמור סכום כסף אשר ישקף אומדן עלות להפעלת הרשת ל-4 שנים, זאת מתוך מקורות מסוימים של חברת נמל אשדוד, וככל שיידרש סכום נוסף אחרי שימוש באותם מקורות, הסכום כאמור ימומן ע"י חנ"י. למיטב ידיעת החברה נחתם בשנת 2021 הסכם שהחברה אינה צד לו ואין בו התייחסות למימון על ידי החברה.

ה. חברת נמל חיפה

ה.1. בחודש ינואר 2023 הופרטה חברת נמל חיפה בדרך של מכירת החזקות המדינה בה לבעל מניות פרטי.

ה.2. הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה

ביום 17 בספטמבר 2020, החברה וחברת נמל חיפה חתמו על הסכם מקרקעין מפורט שעיקרו הסדרת התנאים לזכות השימוש של חנ"י בשטח התפעולי שהעמידה החברה לחנ"י לפי חוק רספ"ן, וזאת למשך תקופת הסמכתה של חנ"י (כיום, תוקף כתב הסמכתה של חנ"י הוא עד ליום 16.2.2054), ובהתאם להוראות בעניין סיום ההסכם (להלן: "הסכם המקרקעין המפורט").

להלן עיקרי ההסכם:

(א) השטח התפעולי הועמד לחנ"י במצבו כפי שהוא (AS-IS) והיא תהיה רשאית להשתמש בו למטרת מילוי התחייבויות חנ"י בהתאם לכתב הסמכתה של חנ"י, וכן לעשות שימושים נוספים רק בתנאי שיאשרו על ידי השרים בהתאם לחוק רספ"ן או בהתאם לכתב הסמכתה, וזאת לאחר קבלת התייחסותה של החברה, ובהתאם להסכם נפרד שיחתם בין הצדדים ביחס לשימוש הנוסף.

(ב) במסגרת ההסכם מוסדרים מנגנונים לתשלום דמי שימוש על ידי חנ"י:

- (1) החל מיום 1 בינואר 2021 ובמשך כל שנה, תשלם חנ"י לחברה דמי שימוש רכיב משתנה בשיעור מסך ההכנסות של חנ"י (בכפוף להתאמות מסוימות). שיעור דמי השימוש תלוי הקשר בגובה ההכנסות של חנ"י. נקבע שיעור בסיסי לגבי הכנסות של חנ"י עד לתקרה נקובה וככל שההכנסות של חנ"י תעלינה מעבר לתקרה הנקובה, השיעור יעלה בהתאם, לגבי תוספת ההכנסה מעבר לתקרה.
 - (2) החל מיום 1 בינואר 2026, ובמשך כל שנה, תשלם חנ"י לחברה דמי שימוש רכיב קבוע, בסכומים הנקובים בהסכם, אשר יעלה מדי מספר שנים כקבוע בהסכם. החברה רשמה הכנסות לקבל ממיצוע רכיב זה על פני תקופת החכירה.
- יובהר כי דמי השימוש המפורטים לעיל הינם בנוסף לדמי שימוש קבועים בשיעור של 4% מהכנסותיה של חנ"י, המועברים במלואם למדינה ואינם מהווים הכנסה של החברה.

כחלק מהסדרת התנאים, נקבע מנגנון תשלומים:

במסגרת זו, נקבע בהסכם כי החל משנה אחת לאחר תום השנה בה חנ"י תחדל מלהיות חברה בבעלות ממשלתית מלאה (קרי, החל משנת 2025), תשלם חנ"י סכום שנתי בשיעור של 30% מההכנסות החברה ממתן זכויות במקרקעין הרלוונטיים, ובלבד שסך התשלום המצטבר שתעביר חנ"י יהיה במשך תקופה של עד חמש השנים ובסכום מצטבר של 100 מיליון ש"ח (צמוד למדד).

במסגרת הסכם המקרקעין המפורט הוסדרו מנגנוני התשלום וההתחשבנות בין הצדדים.

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)

ה.2. הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה (המשך)

(ג) נקבעו הוראות שיחולו במקרה שבו חנ"ח לא תהיה עוד חברה בבעלות ממשלתית מלאה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975), לרבות ערבות בנקאית אשר הועמדה לחברה בחודש ינואר 2023 להבטחת התחייבויות חנ"ח על פי ההסכם וכן מנגנון של פיצוי מוסכם בגין הפרה של הוראות ההסכם או של התחייבויות חנ"ח על פי ההסכם, כמפורט בהסכם.

(ד) נקבעה חלוקת האחזקות לטיפול בזיהומים בין החברה לבין חנ"ח, בין היתר, כתלות במועד קרות הזיהום ובמקור הזיהום.

(ה) השקעה בתשתיות נמליות – חלקה של החברה בהשקעה בתשתיות נמליות שתשרתנה את חנ"ח בקליטת אניות גדולות, יעמוד על סך של כ-300 מיליון ש"ח, ובהתקיים תנאים מסוימים (כתלות בהיקף ההשקעה שיידרש ובהיקף ההשקעה שתשקיע בפועל חנ"ח), יכולה השקעת החברה להגיע לסך של 600 מיליון ש"ח והכל בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, ובשים לב ללוחות הזמנים המפורטים בהסכם המקרקעין המפורט בהתאם להחלטת ועדת שרים לענייני הפרטה בעניין הפרטת חברת נמל חיפה כמפורט להלן:

- (1) עד שנת 2030, תודיע חברת נמל חיפה למדינה ולחברה, האם בכוונתה לשדרג את הרציף המזרחי כנמל עמוק מים לקליטת ותפעול של אניות מכולה בארכי 400 מטר (להלן: "אניות גדולות");
- (2) ככל שחברת נמל חיפה שדרגה את הרציף המזרחי, אזי החל מיום 1 בינואר 2036, תעמוד לרשותה האופציה להשקיע בהקמת נמל לקליטה ותפעול של אניות גדולות באזור כרמל ב' ("כרמל ב"). החברה תקדם תכנית סטטוטוריות להקמת נמל כאמור;
- (3) במידה שחברת נמל חיפה תבחר לא לשדרג את הרציף המזרחי כאמור לעיל, האופציה להשקיע בהקמת כרמל ב' תעמוד לרשותה, ובלבד שסך הפעילות המשקית בישראל במכולות יעמוד על 4.9 מיליון TEU לפחות במשך 12 חודשים רצופים, ואולם החל מיום 1 בינואר 2033 לא יידרש תנאי זה;
- (4) ככל שתוקדם האפשרות של מתן שטח ב' לנמל המפרץ, תוקדם האפשרות לחברת נמל חיפה להשקיע בכרמל ב'. בכל מקרה, המדינה רשאית להקדים את תחילת האופציה להשקיע בכרמל ב' שניתנת לחברת נמל חיפה;
- (5) מובהר כי חברת נמל חיפה תהיה מחויבת להעמיד יכולת לקליטת ותפעול אניות מכולה גדולות, בין אם על ידי שדרוג של הרציף המזרחי ובין אם על ידי בניית כרמל ב'. חברת נמל חיפה מחויבת להתחיל בביצוע העבודות כאמור עד ליום 1 בינואר 2033;
- (6) ככל שחברת נמל חיפה בחרה בחלופה הקבועה בסעיף (2) לעיל ולא מימשה את האופציה להשקיע בהקמת כרמל ב' עד ליום 1 בינואר 2037, יוחזר שטח כרמל ב' לחברה לכל שימוש שתמצא לנכון. משרדי התחבורה והאוצר יפעלו לייצר תשתית שתאפשר תחרות שווה בין חברת נמל חיפה הקיים לבין מפעיל נמל המפרץ.
- (7) החל מיום 1 בינואר 2021, האחזקות במסוף הכימיקלים הצפוני עברה לחברה. עם זאת, חנ"ח המשיכה לתת שירותי ניהול במסוף הכימיקלים עד ליום 1 במרץ 2022. בתאריך זה, החברה קלטה את עובדי המסוף שהועסקו ע"י חנ"ח וכן הסדירה את העברת ניהול המסוף מחנ"ח לחברה.
- (8) למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ולפרסומו, חנ"ח ועיריית חיפה חתמו על הסכם בנושא הפעלת חזית הים על ידי חנ"ח שחנ"י אינה צד לו.
- (9) יצוין כי, מאחר והסכם המקרקעין אינו מעביר למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על המקרקעין, וזאת בין היתר לאור קיומם של דמי הרשאה משתנים משמעותיים, בהתאם להוראות IFRS16, העמדת המקרקעין תמשיך להיות מטופלת כחכירה תפעולית.

ה.3. הסכם עם חברת נמל חיפה להסדרת מחלוקות עבר בין הצדדים

במסגרת הסכם להסדרת מחלוקות העבר בין הצדדים הגיעה החברה, בין היתר, למתווה פשרה שסוכם בין הצדדים לעניין הליכים משפטיים בינה ובין חנ"ח אשר הסתיימו.

ביאור 8 - לקוחות, נטו
א. יתרות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
116,131	90,695	חובות פתוחים
38,503	33,498	הכנסות לקבל
660	30,571	המחאות לגבייה
155,294	154,764	סה"כ חובות לקוחות
(14,404)	(12,842)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים ולהפסדי אשראי
140,890	141,922	לקוחות, נטו

בהתייחס ליתרות לקוחות מול צדדים קשורים, ראה ביאור 22 בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

לפרטים לעניין מקורות חיובי לקוחות החברה, ראה ביאור 18.

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
27,115	2,121	הוצאות מראש
7,699	4,908	חייבים ויתרות חובה אחרים
3,224	3,003	עובדים ומוסדות בגין עובדים וגמלאים
38,038	10,032	סה"כ חייבים ויתרות חובה

בהתייחס ליתרות חייבים ויתרות חובה מול צדדים קשורים, ראה ביאור 22 בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאור 10 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב ותנועה

שנת 2024

סה"כ	רכוש קבוע בהקמה	כלי שיט, ציוד ומערכות מידע	מבנים יבשתיים	תשתיות ומבנים ימיים	קרקעות*	
באלפי ש"ח						
16,120,841	676,342	510,700	277,569	13,474,070	1,182,160	עלות
237,623	237,623	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	(76,066)	5,049	17,760	53,257	-	תוספות
26,607	-	-	-	26,607	-	רכוש שהופעל
(5,462)	-	(5,462)	-	-	-	היוון עלויות אשראי
						גריעות: מימושים
16,379,609	837,899	510,287	295,329	13,553,934	1,182,160	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
3,015,647	-	230,663	139,696	2,462,024	183,264	פחת שנצבר
535,800	-	26,903	14,519	461,723	32,655	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(1,249)	-	(1,249)	-	-	-	פחת
						גריעות: מימושים
3,550,198	-	256,317	154,215	2,923,747	215,919	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
12,829,411	837,899	253,970	141,114	10,630,187	966,241	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

שנת 2023

סה"כ	רכוש קבוע בהקמה	כלי שיט, ציוד ומערכות מידע	מבנים יבשתיים	תשתיות ומבנים ימיים	קרקעות*	
באלפי ש"ח						
15,646,732	375,322	446,817	271,361	13,371,296	1,181,936	עלות
479,854	393,515	76,731	2,383	7,001	224	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	(92,495)	9,782	3,825	78,888	-	תוספות
16,885	-	-	-	16,885	-	רכוש שהופעל
(22,630)	-	(22,630)	-	-	-	היוון עלויות אשראי
						גריעות: מימושים
16,120,841	676,342	510,700	277,569	13,474,070	1,182,160	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
2,503,125	-	224,314	125,479	2,002,705	150,627	פחת שנצבר
530,952	-	24,779	14,217	459,319	32,637	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(18,430)	-	(18,430)	-	-	-	פחת
						גריעות: מימושים
3,015,647	-	230,663	139,696	2,462,024	183,264	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
13,105,194	676,342	280,037	137,873	11,012,046	998,896	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

* מקרקעין המוגדר כנכס זכות שימוש ומוכר עד לשנת 2054.

ביאור 10 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. מקרקעין בחכירה

לצורך מילוי מטרות ותפקידי החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הספנות, נקבע כי החברה תקבל חכירה לדורות ממדינת ישראל ביחס למקרקעין המועברים וזכויות שימוש במקרקעין המועברים שהינם מקרקעין תת ימיים, על פי עקרונות ותנאים, במועדים ובתמורה שיקבעו בהסכם שייחתם בין הצדדים. עד למועד חתימת הסכם כאמור ניתנה לחברה זכות שימוש מוגבלת בצו, לצורך ביצוע תפקידיה לפי סעיף 9(ב) לחוק בלבד.

בין החברה לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל נחתמו בשנים 2013 ו-2015 הסכמים בקשר למקרקעין המועברים והמקרקעין התת ימיים בתחומי נמלי הים בחיפה, אשדוד ואילת.

השימוש של החברה במקרקעין מוגבל לפי המותר לה בחוק, בהסכם ובכתב ההסמכה שניתן לחברה. אין בהענקת זכות שימוש כאמור כדי לגרוע מסמכות המדינה להעניק לאחר לפי כל דין זכויות במקרקעין המועברים. החברה אינה רשאית להעביר, לשעבד או להמחות לאחר כל זכות במקרקעין המועברים, אלא אם כן ההעברה נעשית בהתאם להוראות החוק. יתר התנאים, ההגבלות או המחויבויות שיש לחברה בנוגע למקרקעין – מפורטים בחוק, בהסכמים עם המדינה ובכתב ההסמכה של החברה.

על פי החוק, חנ"י תשלם למדינה, מדי שנה, תמלוגים בשיעור 4% מהכנסותיה נטו שאינן נובעות מהעמדת נכסים לשימוש חברות הנמל והתאגידים המורשים. סכום זה כולל גם את דמי החכירה בגין השטחים אשר הועמדו לה על ידי רשות מקרקעי ישראל המהווים שיעור של 0.5% מתוך סך התמלוגים.

לפרטים בדבר חילופי שטחים בין החברה ובין רמ"י, ראה ביאור 22 ג'(13).

ג. עלויות אשראי שהונו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
באלפי ש"ח		
18,930	16,885	26,607
5.6%	3.9%	4%

סך עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים

שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהונו

ד. השפעה על ערך נכסים - בחינת סממנים לירידת ערך

החברה בוחנת כל תקופת דיווח אם קיימים סממנים המצביעים על ירידת ערך נכסיה התפעוליים של הקבוצה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS36. בהתאם לבחינה שביצעה החברה על סמך ניתוחי רגישות, אשר התחשבו בכלל ההשפעות הנובעות מהשינויים בשיעור ההיוון ובשיעורי הריבית ומהשלכות המלחמה, לא נמצאו סממנים המעידים על ירידת ערך הנכסים התפעוליים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 11 - מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הסכמים עם מספר תאגידים בנקאיים בדבר העמדת מסגרות אשראי בסך של 550 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרת מסגרות אשראי שטרם נוצלו, בסך 550 מיליון ש"ח, כאשר מסגרת בסך 100 מיליון ש"ח תפוג בחודש ינואר 2026, מסגרת בסך 200 מיליון ש"ח תפוג בחודש פברואר 2026 ומסגרות בסך 250 מיליון ש"ח יפוגו בחודש מרץ 2026. בהתאם לתנאי ההסכמים, החברה תידרש לשלם בגין מסגרות מנוצלות ריבית שנתית לא צמודה בשיעור מקסימלי של פריים מינוס 0.63%, ככל שינוצלו. בנוסף, משלמת החברה מדי שנה עמלה קבועה בשיעור של עד 0.15% בגין המסגרות שטרם נוצלו. בהתאם לתנאי ההסכמים, האשראי יינתן לתקופה של שנה, דהיינו יש להחזיר את ההלוואות שנוצלו על חשבון מסגרות האשראי תוך שנה מיום הניצול.

החברה עשויה להידרש למימון, בין היתר, לצורך השקעותיה בנמלים (ראה גם ביאור 25 בדבר התקשרויות והתחייבויות תלויות).

ביאור 12 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
228,348	174,333	הוצאות לשלם
16,659	15,712	הכנסות מראש
2,937	5,978	מקדמות מלקוחות
9,185	9,474	התחייבויות בגין משכורת, גמלה ונלוות
7,928	8,857	חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה
2,509	6,155	זכאים אחרים
-	5,734	מוסדות
267,566	226,243	

בהתייחס ליתרות זכאים ויתרות זכות מול צדדים קשורים, ראה ביאור 22 בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים

הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין והטבות לטווח קצר כדלקמן:

- פנסיה תקציבית - על פי הסכמי עבודה, לחברה כ- 1,751 זכאים לפנסיה תקציבית על פי חוק שירות המדינה (גמלאות) (נוסח משולב), התש"ל - 1970 (להלן: "פנסיה תקציבית").
- פנסיה צוברת - על הקבוצה להחזיק יעודה לצורך קיום התחייבותה לבצוע תשלומים לעובדים אשר מבוטחים בפנסיה צוברת לצורך: (1) ביצוע תשלומי פנסיה עד לגיבוש זכאותם של עובדים פורשים לקבל גמלה מקרן הפנסיה בה הם מבוטחים; (2) לכיסוי סכומים אשר אינם מכוסים על ידי קרן הפנסיה של העובדים הנ"ל; (3) לתשלומים חד פעמיים שיאפשרו פרישות מוקדמות.
- התחייבות למימון פדיון ימי מחלה וחופשה לעובדים זכאים.
- התחייבות לתשלום שי לחג גמלאי רשות הנמלים ולעובדים לאחר פרישתם.
- התחייבות לתשלום פנסיה תקציבית לקבוצה של 125 גמלאי רכבת ישראל (ראה ביאור 22 ג 66).

באשר להטבות לאנשי מפתח ניהוליים, ראה ביאור 22.

שינוי אומדן בגין עדכון לוחות תמורה

במהלך הרבעון השני של שנת 2024, חל עדכון בלוחות התמורה המשמשים בחישוב המחויבות להטבה מוגדרת והטבות אחרות לטווח ארוך. עיקר השפעת העדכון בתוחלת החיים כאמור הינה קיטון בהתחייבות בשל תוכניות להטבה מוגדרת בסכום של כ-7 מיליון ש"ח אשר הוכרו כנגד רווח כולל אחר.

פנסיה תקציבית**א. נכסי תכנית - כספי היעודה לפנסיה תקציבית - קופה מרכזית לקצבה**

1.א. בהתאם להוראות סעיף 49 (ו) לחוק הספנות הקימה החברה קופה מרכזית לקצבה (להלן: "קופה מרכזית לקצבה" או "הקופה") לעובדיה הזכאים לפנסיה תקציבית. בחודש ינואר 2020 הפקידה החברה את מלוא המחויבות האקטוארית שלה בקופה, והחל מתאריך זה השקעות אלו מהוות נכסי תכנית בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19 (להלן: "נכסי תכנית").

2.א. הקופה המרכזית לקצבה מנוהלת (באמצעות חברה שנבחרה לנהל את הקופה) על פי הוראות תקנון הקופה אשר אושר על ידי רשות שוק ההון, בכפוף להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005, התקנות שהותקנו מכוחו והחוזרים המפורסמים מעת לעת על ידי רשות שוק ההון (להלן: "חוק הפיקוח").

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

א. נכסי תכנית - כספי היעודה לפנסיה תקציבית - קופה מרכזית לקצבה (המשך)

א.3. נתונים על נכסי התכנית המופקדים בקופה:

א.3.א. עודף נכסי תוכנית הפנסיה התקציבית על המחויבות לפנסיה תקציבית:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
מבוקר	
3,296,271	3,229,625
(2,720,746)	(2,628,865)
575,525	600,760
197,128	346,330

שווי הוגן של נכסי התוכנית (ראה סעיף א.3.ב) (להלן) ערך נוכחי של המחויבות לפנסיה תקציבית (ראה סעיף ב. (1) להלן) עודף נכסי תוכנית על המחויבות החשבונית לפנסיה תקציבית המחושבת על בסיס וקטור שוק עמוק עודף נכסי תוכנית על המחויבות המחושבת על ידי הקופה המרכזית לקצבה (כרית ביטחון, ראה סעיף ב.1.ג)

א.3.ב. התנועה בנכסי תוכנית לפנסיה תקציבית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
מבוקר	
3,449,789	3,296,271
180,798	181,763
34,225	16,544
(254,147)	(251,143)
(114,394)	(13,810)
3,296,271	3,229,625

שווי הוגן של נכסי תוכנית שהופקדו בקופה לתחילת השנה הכנסות ריבית על נכסי תוכנית הפקדת נכסים לתוכנית (בעיקר בגין פורשים מחברות נמל) הטבות ששולמו הפסד אקטוארי (תשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית על נכסי התוכנית)

שווי הוגן של נכסי התוכנית לסוף השנה

ב. תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת

ב.1. פנסיה תקציבית - התחייבות

ב.1.א. ההתחייבויות של חנ"י כלפי העובדים והגמלאים נגזרות מן ההתחייבויות אשר היו לרשות הנמלים כלפי עובדיה וגמלאיה ומהתחייבויות נוספות הנובעות מהסכמים קיבוצים אשר נחתמו בין חנ"י לבין ההסתדרות הכללית של העובדים. במסגרת השינוי המבני, נחתמו, בין היתר, הסכמים בין חנ"י לבין חברות הנמל, שעניינם הסדרת התחייבויות הצדדים בנושא הפנסיה התקציבית.

ב.1.ב. ההסכמים השונים קובעים כי האחריות לצבירת נכסים ולביצוע תשלומים לעובדים הזכאים לפנסיה תקציבית, תחולק בין חברות הנמל לבין חנ"י באופן המפורט להלן:

ב.1.ב.1. חנ"י אחראית לצבור בקופה נכסים לכיסוי מלוא התחייבויותיה לתשלום קצבה לגמלאים ולעובדיה עליהם חל הסדר של פנסיה תקציבית, על פי חישוב אקטוארי שנערך על פי הוראות והנחיות הממונה על רשות שוק ההון ואגף שוק ההון ובכללם לגבי התפתחויות דמוגרפיות וכלכליות.

ב.1.ב.2. לגבי עובדים המועסקים בחברה, מתבצעת צבירה על בסיס של הפרשות שוטפות בשיעור של 30% משכרם. בחברה 4 עובדים המבוטחים בפנסיה תקציבית.

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

ב. תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

ב.1. פנסייה תקציבית – התחייבות (המשך)

ב.1.1.3. כל אחת מחברות הנמל אחראית לצבור בקופה המרכזית שלה נכסים לכיסוי התחייבויותיה לתשלום קצבה לעובדים המועסקים על ידה, עליהם חל הסדר של פנסייה תקציבית. בעקבות התרחשות אירוע המזכה עובד נמל בקצבה, מועברים על ידי חברת הנמל הסכומים הדרושים לכיסוי תשלומי הקצבה בגין אותו עובד, באיזון אקטוארי מלא על פי הוראות אגף שוק ההון, לקופה המרכזית של חנ"י לצורך ביצוע תשלומי הקצבה לעובד מקופה זו. בתנאים מסוימים יועברו על ידי חברות הנמל לחנ"י כספים נוספים עד לשיעור של 5% מההתחייבות האקטוארית ככרית ביטחון. כאשר פורש עובד שחל עליו הסדר פנסייה תקציבית מחברת הנמל ונקלט בקופה, החברה נוטלת על עצמה את ההתחייבות לכסות, גרעון אקטוארי ככל שיווצר. לפיכך, לחברה קיימת בתנאים מסוימים חשיפה כספית ככל שייצמח פער בין הכספים שהועברו אליה על ידי חברות נמל ביום פרישת עובדיהן, לבין המחויבויות בפועל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בחברות הנמל אשדוד ואילת, נותרו 15 עובדים בפנסייה תקציבית.

ב.1.1.4. התשלום לזכאים לפנסייה תקציבית מבוצע על ידי הקופה באופן שוטף. יחד עם זאת יצוין כי על פי תקנון הקופה אין בהפרשות אשר תבצע החברה לקופה כאמור לעיל, כדי לפטור אותה מאחריותה לתשלום קצבה לגמלאים.

ב.1.1.ג. במקרים בהם סכומי היעודה לפנסייה תקציבית עולים על סכום ההתחייבות האקטוארית לפנסייה תקציבית, כפי שחושב על פי הנחיות אגף שוק ההון באוצר, יהווה עודף עד לשיעור של 10% מההתחייבות, כרית ביטחון המיועדת לכיסוי גרעון עתידי ככל שייצמח (להלן: "כרית הביטחון"). במידה וכרית הביטחון עולה על 10%, תפחית החברה בהסכמת ההסתדרות את שיעור ההפרשה החודשית. אם עדיין ייותר עודף וסכומי היעודה לפנסייה תקציבית יעלו על סכום ההתחייבות האקטוארית לפנסייה תקציבית וכרית הביטחון, ובכפוף להוראות הדין, החברה תוכל בנסיבות מסוימות למשוך את העודף האמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה כרית ביטחון המופקדת בקופה בסך כ-346 מיליון ש"ח (ראה סעיף א.3.א. לעיל).

ב.1.1.ד. במקרים בהם סכומי היעודה לפנסייה תקציבית נמוכים מסכום ההתחייבות האקטוארית לפנסייה תקציבית, כפי שחושב על פי הנחיות אגף שוק ההון באוצר, תעביר החברה סכומים לכיסוי הגרעון הנ"ל.

ב.2. טיפול חשבונאי

ב.2.1.א. תקן חשבונאות בינלאומי 19 הטבות עובד ("IAS 19") הינו התקן הרלוונטי לטיפול בתכניות הפנסייה התקציבית בהתייחס לכל העובדים והגמלאים המתוארים לעיל, ובכלל זה גמלאי חברות הנמל. בהתייחס לגמלאי חברות הנמל, החברה מיישמת את הוראות IAS 19 החל מהמועד בו עובדים אלו פורשים לגמלאות מחברות הנמל (לאמור, ההתחייבות הפנסיונית מוכרת במועד שבו העובד פורש מחברת הנמל).

ב.2.1.ב. לאור ההבדלים בווקטור הריבית בין הנחיות רשות שוק ההון (להלן: "וקטור ריבית חסרת סיכון") לבין וקטור הריבית שעל פי התקינה החשבונאית (וקטור ריבית מבוסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, להלן: "וקטור שוק עמוק"), קיים פער ליום 31 בדצמבר 2024, בין מדידת ההתחייבות לפנסייה תקציבית כפי שהיא מוצגת בספרים לבין מדידת ההתחייבות על ידי הקופה. ההתחייבות האקטוארית בקשר לפנסייה התקציבית על פי התקינה החשבונאית הסתכמה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 2,629 מיליון ש"ח ואילו ההתחייבות המחושבת על פי הקופה לאותו מועד, הסתכמה בסך של 2,884 מיליון ש"ח. דהיינו, ההתחייבות החוזית בשל הפנסייה התקציבית גבוהה יותר ב-255 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, 378 מיליון ש"ח). אלמלא ההצגה החשבונאית, ההון העצמי היה קטן בהתאמה.

ביאור 13 – נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

ב.3. תכניות הטבה - נתונים

ב.3.א. תנועה בהתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת לפנסיה תקציבית והטבות עובדים אחרות נוספות ומרכיביה:

הטבות עובדים אחרות		הטבות עובדים לפנסיה תקציבית	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
באלפי ש"ח			
181,221	185,274	2,879,481	2,720,746
1,463	607	32	-
10,127	10,453	148,612	145,541
(13,742)	(13,487)	(254,147)	(251,143)
2,479	2,852	26,687	12,993
5,691	2,600	(828)	-
(7,558)	2,475	(105,180)	4,255
-	(72)	-	(6,640)
5,593	(4,030)	26,089	3,113
185,274	186,672	2,720,746	2,628,865

ערך נוכחי של המחויבות בגין תוכניות להטבות עובדים לתחילת השנה
 עלות שירות שוטף
 עלות ריבית
 תשלומים בגין הטבות מחויבות לפנסיה בגין פרישת עובדים מחברות הנמל
 עלות שירות עבר
הפסד (רווח) אקטוארי:
 משינויים בהנחות פיננסיות
 משינויים בהנחות דמוגרפיות
 מניסיון עבר

מחויבות בגין תכניות להטבות עובדים לתום השנה

למידע נוסף אודות הנכסים המיועדים לתשלומים לסיום יחסי עובד - מעביד (שאינם מהווים נכסי תכנית) ראה ביאור 5.

ב.3.ב. ההתחייבות להטבה מוגדרת מוקצית למשתתפים של התוכנית באופן הבא:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
93.5%	93.4%
0.9%	1.0%
1.3%	1.3%
0.5%	0.4%
3.4%	3.5%
0.4%	0.4%

תקציבית
 צוברת
 גמלאים צוברת
 גמלאי רכבת
 שי לחג
 מחלה

ב.3.ג. הנחות אקטואריות וניתוח רגישות

ההנחה האקטוארית העיקרית למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
3.01%	2.97%

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר *
 * שיעור היוון ריאלי

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

ב. תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

ג.3. הנחות אקטואריות וניתוח רגישות (המשך)

שינויים אפשריים בשיעור ההיוון בתאריך הדיווח, בהנחה שיתר ההנחות נותרות ללא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024
קיטון ב-0.1%		גידול ב-0.1%	
		באלפי ש"ח	
23,785	20,935	(23,441)	(20,644)

ד.3. השפעת התוכנית על תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה: אומדן הקבוצה ליתרת חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) הינו 8.14 שנים (לשנת 2023 - 8.37 שנים)

ג. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הפקדה מוגדרת

חלק מעובדי הקבוצה מבוטחים בקרנות פנסיה ותיקות וחדשות וכן בביטוחי מנהלים שאינם בשליטת הקבוצה. ההתחייבויות בגין פנסיה ופיצויים המכוסות באמצעות העברת הכספים לקרנות ולמבטחים, והכספים שנצברו, לא נכללו בדוחות כספיים אלה הואיל ואינם באחריותה ובשליטתה של הקבוצה.

בשנת הדוח הופקדו בתוכניות האמורות הסכומים הבאים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
באלפי ש"ח		
17,190	17,410	17,743

סכום ההוצאה השנתית בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

ד. התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך

בהתאם להסכמי העבודה שבתוקף, זכאים עובדי הקבוצה לימי חופשה. הקבוצה כוללת בחשבונוניה באופן שוטף הפרשה בגין התחייבות זו.

התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך כוללת:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפי ש"ח	
12,630	12,829

התחייבות בגין חופשה

להלן ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
%	
1.96%	2.42%

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר*

* שיעור היוון ריאלי

ביאור 14 - אגרות חוב

א. ההרכב :

ליום 31 בדצמבר							סדרה
2023	2024			מועדי תשלום	שיעור	בסיס הצמדה	
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	הקרן	הריבית		
באלפי ש"ח							
1,331,012	1,186,852	1,110,992	957,139	2022-2026	0.83%	מדד המחירים לצרכן	א'
2,533,509	2,115,624	2,593,664	2,115,624	2027-2031	1.65%	מדד המחירים לצרכן	ב'
104,341	104,155	-	-	2021-2024	1.63%	לא צמוד	ג'*
438,090	400,000	453,368	400,000	2032-2045	0.96%	מדד המחירים לצרכן	ד'
4,406,952	3,806,631	4,158,024	3,472,763				
(362,573)	(333,868)	(534,150)	(459,427)			בניכוי חלות שוטפת	
4,044,379	3,472,763	3,623,874	3,013,336				

* ביום 31 בדצמבר, 2024 שילמה החברה את תשלום קרן אגרות החוב האחרון של אג"ח (סדרה ג') כך שהחל מאותו מועד, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה אינן קיימות עוד במחזור.

ב. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב שלעיל התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

1. להגביל חלוקה – כל עוד תהיינה אגרות חוב במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חלוקה") ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד.

למען הסר ספק, יובהר כי ההתחייבות לעיל לא תחול ביחס לביצוע פעילותה של החברה בתפקידיה לפי חוק הספנות, לפי כתב הסמכה שהוענק לה לפי חוק זה וביצוע פעולות נוספות אשר אושרו לפי חוק זה ומובהר כי אין בהתחייבות לעיל להגביל את סמכויותיה של המדינה לפי חוק הספנות או לפי כתב הסמכה האמור.

2. לא ליצור שעבוד על נכסי החברה – שעבוד שלילי – עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי שטרי הנאמנות, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, החברה לא תיצור לטובת צד שלישי שעבוד כלשהו על נכסיה וזכויותיה שאינן קיים במועד חתימת שטרי הנאמנות - אלא אם כן התקבלה לכך הסכמה מראש של המחזיקים באגרות החוב בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט השעבודים המפורטים בסעיף 13.2 לשטרי הנאמנות.

הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

מנגנון CROSS DEFAULT – לפי מנגנון ה-CROSS DEFAULT, אם הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) חוב למממן פיננסי מסוים (גוף מוסדי, כהגדרת מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, או תאגיד בנקאי, כהגדרת מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981) בסכום העולה על 750 מיליון ש"ח או אם הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) אגרות חוב מסדרה אחרת של החברה, תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בתנאי אגרות החוב.

ג. החלפת אגרות חוב

ביום 16 בפברואר, 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביצעה החברה החלפה של כ-537,099 אלפי ש"ח ע.ג אגרות חוב סדרה א' (המהוות כ-56% מסך אגרות החוב סדרה א' שבמחזור), בדרך של הצעת רכש חליפין, בתמורה להנפקת כ-691,784 אלפי ש"ח ע.ג אגרות חוב סדרה ד', בדרך של הרחבת סדרה קיימת. יחס ההחלפה של אגרות החוב סדרה א' שנקבע במכרז הוא 1.288.

החברה בחנה האם החלפת אגרות החוב מהווה שינוי תנאים מהותי בהתאם לתנאי IFRS9 ומצאה כי מדובר בשינוי מהותי ועל כן שינוי התנאים מטופל כהנפקת חוב חדש באמצעותו נפרעה יתרת אגרות החוב שהוחלפה למועד השינוי. ההפרש בין הערך בספרים של יתרת אגרות החוב ערב השינוי לבין התמורה שהתקבלה, יוכר כהפסד במסגרת דוח רווח והפסד.

ד. דירוג אשראי

בימים 9 באוקטובר 2024, 23 ביוני 2024 ו-15 במאי 2024, אשררה חברת הדירוג מעלות S&P דירוג מנפיק ilAAA ואת תחזית הדירוג השלילית.

ביום 5 בדצמבר 2024, חברת הדירוג מידרוג בע"מ, הותירה על כנו את דירוג Aaa.il של הקבוצה ושל אגרות החוב סדרות (א'), ב', ג' ו-ד') שהנפיקה החברה, באופן דירוג יציב.

ביום 6 בפברואר, 2025, חברת הדירוג מעלות S&P הודיעה על דירוג ilAAA עם תחזית דירוג שלילית לאגרות חוב סדרה ד', שתנפיק החברה באמצעות הרחבת סדרה ד', במסגרת הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב סדרה א'.

ביום 6 בפברואר, 2025, חברת הדירוג מידרוג בע"מ קובעת דירוג Aaa.il לאגרות חוב סדרה ד' שתנפיק החברה באמצעות הרחבת סדרה ד' באמצעות הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב סדרה א'.

ביאור 15 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2024, 2023 ו-2022 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס סגורות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019. לחברות המאוחדות תעבורה ימית חיפה ותעבורה ימית אשדוד, טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

ד. ביקורת מס

ביום 24 באוגוסט 2023, נחתם בין החברה ובין פקיד השומה למפעלים גדולים הסכם שומות לשנים 2015 – 2019 לפיו החברה שילמה סכומי מס של כ-44 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה שנצברו) מעבר לחבות המס ששולמה על ידה. מנגד, סוכם כי יותרו לחברה הוצאות בסך כ-24 מ' ש"ח בפריסה עד לשנת 2026. יתרת הוצאות שטרם נתבעה ליום 31.12.2024 כ-3 מ' ש"ח.

ה. העברת פעילות מחלקות הים לחברות תעבורה ימית חיפה ואשדוד

כאמור לעיל, בשנת 2020 חתמה החברה על הסכמים לרכישת פעילות מחלקות הים מחברות הנמל חיפה ואשדוד, על מנת להעביר פעילות זו בהמשך לחברות הבנות: חברת תעבורה ימית חיפה וחברת תעבורה ימית אשדוד. במסגרת הסכם הרכישה הועברו לחברה עובדי מחלקת הים לרבות ההתחייבויות בגינם וכן הנכסים המהווים את פעילות מחלקת ים (ובין היתר, רכוש קבוע, שטח הפעילות, מלאי חלקי חילוף, הוסבו הסכמים עם קבלני משנה, רישיונות וכדומה).

לאחר השלמת הרכישה ועד למועד העברת הפעילות לחברות הבת, נתנה חנ"י בעצמה שירותי תעבורה ימית באמצעות מחלקות הים שרכשה (להלן: "תקופת הביניים").

במהלך תקופת הביניים חנ"י רכשה ציודים (גוררות) המשמשים לפעילות שירותי התעבורה, הוציאה חשבונות ללקוחות שירותי התעבורה ופעלה לגבייתם, רכשה שירותים הנדרשים לפעילות שירותי התעבורה ופעלה לסילוק התחייבויות לספקים. עמדה בהוצאות שכר ונלוות וצברה הון חוזר שמקורו בפעילות שירותי התעבורה. חנ"י רשמה את ההכנסות אשר התקבלו בקשר עם פעילות מחלקות הים בספריה, והפחיתה את הנכסים אשר נרכשו על ידיה לטובת החברות הבנות (לרבות המוניטין אשר נרשם בספריה כקרן הון).

כמתואר להלן בביאור 23, ביום 29 בדצמבר 2022, נחתמו הסכמים המסדירים את העברת פעילות כל אחת ממחלקות הים מהחברה לחברת הבת הרלוונטית עם תחולה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2022, בתמורה להון ולחוב.

רווחי ההון קוזזו מהפסדי הון מועברים ומהפסדים שוטפים.

לאחר ההעברה, חברות הבת תמשכנה להפחית בספריהן את הנכסים אשר נרכשו על ידם מאת החברה (לרבות המוניטין אשר נרשם בספריהן כקרן הון).

ו. הפסדים מועברים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2024, לסך של כ-231 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הוכרה בדוחות הכספיים התחייבות מסים נדחים בסך של כ-348 מיליוני ש"ח (ראה סעיף יא. להלן).

ז. חוק ההתייעלות הכלכלית

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024 (להלן: "התיקון לחוק"), אשר במסגרתו תוקן תיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). התיקון לחוק חל על חברת מעטים כהגדרתה בחוק ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2025.

לאור התיקון לחוק, בחודש מרץ 2025 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבוניות הנחיה מקצועית 2025/1 (להלן: "ההנחיה"), אשר עוסקת בהשלכות החשבונאיות של תוספת המס על רווחים לא מחולקים שהינה חלק מהתיקון לחוק. ההנחיה קובעת כי התוספת למס על רווחים לא מחולקים נחשבת למס על הכנסה חייבת בתחולת תקן חשבונאות מספר 19 - "מסים על הכנסה". מאחר שתקן החשבונאות הישראלי מספר 19 "מסים על הכנסה", מבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי 12 "מסים על הכנסה" (IAS 12).

הקבוצה מיישמת את ההנחיה לצורך בחינת ההשלכות של התיקון לחוק על הדוחות הכספיים, ככל שיהיו השלכות. בהתאם להנחיה, הקבוצה לא הכירה ברכיב של התוספת למס בשנת 2024, שכן אין תוספת למס שהחבות בגינה נוצרה בשנת 2024. בנוסף, המיסים הנדחים ליום 31.12.2024 חושבו לפי שיעור מס חברות שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות ללא התחשבות בתוספת המס שעשויה לחול בעתיד, ככל שתחול. לפיכך, הקבוצה לא התאימה את הוצאות המס ויתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2024. בנוסף, ההנחיה קובעת כי בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 ואילך:

- תוספת למס, ככל שתהיה, היא מס שוטף והיא תוכר בשנים שבה נוצרה חבות המס, בגין סכום הרווחים העודפים הקיימים לתום שנת המס הקודמת.
 - תוספת המס, ככל שתהיה, לא תביא לשינוי במיסים הנדחים הקיימים, ושיעור המס לצורך חישובם ימשיך להיות שיעור מס החברות הצפוי לשנת מימוש הנכס או סילוק ההתחייבות, ללא התחשבות בתוספת המס שעשויה לחול בשנים העוקבות.
 - חלוקת דיבידנד, ככל שיהיה, במהלך השנה עשויה להשפיע על חישוב תוספת המס, מאחר שהיא עשויה להפחית את סך הרווחים העודפים שעליהם מוטלת התוספת למס.
- הקבוצה בוחנת את ההשפעות אשר יש לתיקון על הקבוצה, ואת אופן יישום ההנחיה על הדוחות הכספיים בתקופות עוקבות.

ח. הסדרים מיוחדים

ח.1 על החברה חלים הסדרי מס מיוחדים, מתוקף תקנות רשות הספנות הנמלים (הוראות לעניין דיני המס), התשס"ט-2009, (להלן – "תקנות המס").

תקנות המס כוללות הוראות לעניין טיפול המס בנושאים הבאים:

1. קביעת מחיר המקורי של הנכסים המועברים לחברה ויום רכישתם.
2. קביעת הפחת שהחברה זכאית לדרוש.
3. התרת התמלוגים המשולמים למדינת ישראל כהוצאה לצורכי מס.

4. דין המס החל על דמי השימוש המשתנים המתקבלים מחברות הנמל ודמי השימוש הקבועים.
5. התרת הוצאות והכנסות מסוימות של רשות הנמלים אשר הועברו לחברה ולחברות הנמל לצורכי מס.

ביאור 15 - מסים על ההכנסה (המשך)**ח. הסדרים מיוחדים (המשך)**

- 2.ח. פחת
1. בהתאם לתקנות המס, מחירם המקורי של הנכסים ויום רכישתם ייקבעו כפי שהיו נקבעים אילו היו נמכרים על ידי רשות הנמלים. סעיף 71 לחוק רשות הנמלים, קבע כי לעניין חישוב הפחת, מחירם המקורי של נכסי המקרקעין שנרכשו לפני שנת המס 1997 יהיה שווי השוק ליום 31 בדצמבר 1996. רשות הנמלים שיערכה ליום 31 בדצמבר 1996 את המקרקעין המשמשים בפעילות נמלית.
2. סכום הפחת שיותר בניכוי לצרכי מס בשל נכס מועבר מרשות הנמלים, יהיה סכום הפחת שהיה מותר בניכוי לרשות הנמלים, אלמלא הועבר הנכס כאמור בחוק.
3. על פי תקנות המס חנ"י אינה זכאית לדרוש פחת על נכס מועבר שהועמד לרשות חברת הנמל, למעט נכס שהוא תשתיות משותפות. יחד עם זאת, החברה פנתה לרשות המיסים לצורך קבלת הבהרה כי השקעות אשר בוצעו על ידי החברה לאחר יום ההעברה בנכסים מועברים, אינן מהוות "נכס מועבר" ועל כן החברה זכאית לדרוש פחת בגינם. החברה טרם הגיעה לידי הסדר עם רשות המיסים.
4. הקבוצה מפחיתה לצורכי מס את המוניטין אשר נרכש במסגרת עסקת רכישת פעילות התעבורה הימית, על פני עשר שנים על פי תקנות מס הכנסה (שיעור פחת למוניטין), תשס"ג-2003.

ט. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנקף ברווח או הפסד:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
470,455	238,852	300,912	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
108,205	54,936	69,210	חבות מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
93	193	3	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
(3,467)	(366)	(5,949)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות פטורות, נטו
(434)	(1,465)	(645)	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(50,031)	1,231	(1,287)	שינוי בהפרשים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
-	(23,024)	-	השפעת הסכמי שומות בגינם נפתחו מיסים נדחים
3,242	25,466	(30,892)	מיסים שנים קודמות
(2,117)	(108)	(148)	אחרים
55,491	56,863	30,292	מסים על ההכנסה

ביאור 15 - מסים על ההכנסה (המשך)

י. הרכב הוצאות מסים על הכנסה

י.1. הרכב (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
-	9,247	1,375	מסים שוטפים
3,242	25,466	(34,044)	מסים שוטפים שנים קודמות
52,249	22,150	59,809	מסים נדחים
-	-	3,152	מסים נדחים שנים קודמות
55,491	56,863	30,292	

י.2. הרכב מסים על הכנסה שנזקפו לרווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
29,664	24,337	34,849	מסים נדחים

יא. נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

התנועה בנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסת לפרטים הבאים (הנתונים באלפי ש"ח):

51

סך הכל	אחרים	הפסדים		הפרשה		רכוש קבוע	
		מועברים	הטבות	לחובות	הסכמי	הכנסות	ונכסי זכות
		לצורכי מס	לעובדים	מסופקים	שומות	מראש	שימוש
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31							
(216,676)	2,353	24,171	19,761	2,578	-	16,583	(282,122)
בדצמבר 2022							
(22,150)	(142)	14,092	764	735	10,442	(2,346)	(45,695)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד							
(24,338)	-	-	(24,338)	-	-	-	-
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר							
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31							
(263,164)	2,211	38,263	(3,813)	3,313	10,442	14,237	(327,817)
בדצמבר 2023							

ביאור 16 - הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך

א. הרכב

הפרשות והתחייבויות כוללות הפרשה לתביעות משפטיות, הפרשה לאיכות הסביבה, הפרשות לאגרות והיטלים עירוניים, הפרשה לתמלוגים למדינה, הכנסות מראש בגין מיצוע והפרשות אחרות.

סך הכל	הכנסות מראש בגין מיצוע הכנסות (*) באלפי ש"ח	הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
394,773	79,822	314,951
36,224	-	36,224
(11,230)	(11,230)	-
419,767	68,592	351,175
14,013	2,126	11,887
405,754	66,466	339,288 (*)
419,767	68,592	351,175

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
תנועות במהלך השנה, נטו הפחתה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות
מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות – התחייבויות אחרות לזמן ארוך (*)

סה"כ

(*) הכנסות מראש ממיצוע הכנסות כוללות הכנסות מראש מחברות הנמל חיפה ואשדוד בסך כ-53 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-62 מיליוני ש"ח) (ראה ביאור 3 (יב)). כמו כן נרשמו הכנסות מראש מלקוח אחר בקשר לעבודות שביצעה החברה עבורו בניכוי הפחתתן וזקיפתן להכנסות.

למידע בדבר תביעות משפטיות, ראה ביאור 25 בדבר התחייבויות תלויות.

ב. איכות הסביבה

ב.1. חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "תש"א") – הינה חברה ממשלתית אשר מפעילה, בהמשך לזיכיון שניתן לה לפני עשרות שנים, מסוף דלק על מקרקעי חנ"י הכולל חוות מיכלים, מתקנים שונים ופרוזדורי צנרות.

החוזה בין תש"א לבין רשות הנמלים (שהחברה נכנסה בנעילה) פג ביום 4 בינואר 2001. משלא הסכימו הצדדים על תנאי חידוש ההתקשרות, פנתה רשות הנמלים לבית המשפט בבקשה לפס"ד הצהרתי שיורה על פינוי תש"א, ברם המחלוקת הועברה לבירור ברשות החברות הממשלתיות. בירור המחלוקת ברשות החברות לא הושלם וחוזה פורמלי לא נחתם. ככל שיחתם חוזה חדש עם תש"א, עמדת החברה הינה כי האחריות לטיפול בזיהומים תחול על תש"א.

תש"א הודיעה לחברה כי קיימת קרקע מזהמת בדלק בתחום השטח המוחזק על ידיה וכי היא מטפלת ונוקטת פעולות לטיפול בזיהומים באופן מתואם ומאושר על ידי הרשויות (ביניהן רשות המים והמשרד להגנת הסביבה) וזאת מבלי שיש בכך הכרה באחריותה לזיהומים אלו או בחובתה לעשות כן. ביחסים שבין תש"א לחברה, הודיעה תש"א לחברה כי האחריות המלאה על מתקני תש"א הינה של תש"א בלבד.

בין היתר הודיעה תש"א כי על בסיס תכנית מאושרת על ידי הרשויות הרלבנטיות, היא מבצעת החל מ-2008 פעולות שונות וכי על פי סקר שבוצע בשנת 2011 יש צמצום גדול של עדשת הנפט ביחס למצבה המקורי וכי אין פגיעה במי תהום שימושיים.

החברה רואה את תש"א כאחראית לטיפול והסדרה של כל היבטי איכות הסביבה, בנוגע לקרקע הרלוונטית.

ביאור 16 - הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך (המשך)

2.2. טיפול בפסולת

עיריית חיפה מחזיקה שטח, הנמנה על המקרקעין המועברים, אשר שימש בעבר לפינוי פסולת עירונית, בשטח של כ-300 דונם (להלן בסעיף זה: "השטח"). בהתאם להסכם בין עיריית חיפה לבין רשות הנמלים, עיריית חיפה הייתה אמורה להחזיק בשטח עד לפברואר 2020, והעירייה התחייבה לשאת לבדה, כל עוד היא מחזיקה בשטח, באחריות לנזקים מכל סוג ומין שהוא הקשורים או נובעים מהחזקתה, וכן בתום תקופת ההרשאה לסלק ידה ולפנות ממנו כל חפץ או פסולת, לרבות ניקוי השטח. אף שההסכם האמור לא חודש, סירבה העירייה לפנות את השטח ולשקמו למרות דרישת החברה, ולמועד פרסום הדוח, עיריית חיפה עודנה מחזיקה בשטח, ולא מבוצעות באתר פעולות שיקום כלשהן. לעניין זה בחודש יולי 2021 הגישה החברה תביעה כנגד העירייה המתנהלת בבית המשפט השלום בחיפה. בנוסף, המשרד להגנת הסביבה פועל מול העירייה להוציא לפועל תכנית לטיפול ומניעת מפגעים, ניקוי ושיקום השטח והמים בטווח הקצר והארוך. על פי הממצאים הנוכחיים, יידרש שיקום ממושך עד שניתן יהיה להעמיד את השטח לשימוש של בעלי הרשאה אחרים לאחר פינוי השטח, אם וכאשר יפנו על ידי עיריית חיפה. בחודש ספטמבר 2023 ניתן על ידי עיריית חיפה לחנ"י כתב התחייבות לשיפוי בגין כל חבות בקשר עם תביעות הנובעות מנזקים כתוצאה מפעולות העירייה בשטח.

ג. היטל השבחה

1.ג. בהתאם לסעיף 55 לחוק הספנות, העברת נכסי רשות הנמלים אל החברה פטורה מאגרות, מהיטלים ומכל תשלום חובה אחר, בכפוף להוראות התאמה שייקבעו בתקנות שיוקנו על ידי שר האוצר באישור ועדת כספים של הכנסת. בחודש יולי 2009 תקנות המס הותקנו, אולם טרם הותקנו תקנות לעניין האגרות וההיטלים. החברה פנתה לרשות החברות הממשלתיות ולמשרד התחבורה לשם קידום תיקון תקנות לעניין האגרות וההיטלים ועניין הפרוצדורה הנדרשת להעברת רישום הבעלות במקרקעי רשות הנמלים למדינה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהסכמים אשר נחתמו בין המדינה לבין חנ"י לגבי נמל אילת, נמל אשדוד ונמל חיפה, נקבע כי רישום זכויות הבעלות של המדינה בלשכת רישום המקרקעין יעשה בתוך 180 ימים ממועד פרסומן של התקנות האמורות. יצוין כי בשנת 2018, שונה המצב הרישומי ביחס למרבית המקרקעין המועברים בחיפה, באופן שהמדינה נרשמה כבעלים בשטחים הללו והחברה רשמה לטובתה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה בשטחים אלה. כמו כן לגבי חלק לא מהותי מהמקרקעין המועברים באשדוד והרשומים על שם המדינה, נרשמו לטובת החברה הערות אזהרה.

בהעדר תקנות, החברה הפרישה סכומים שלהערכתה מכסים את החשיפה האמורה לעיל בהסתמך על חוות דעת שמאיות.

2.ג. על החברה הושתו חיובי היטלי השבחה בקשר לבניית נמל המפרץ ונמל הדרום, כאשר בגין כל אחד מהנמלים הללו אושרו שתי תכניות (שלב א' ושלב ב'), החלות גם על מרחב התכנון המקומי של הוועדה המקומית וגם על מרחב התכנון הגלילי. בחנ"י התקבלו 4 שומות בגין תכניות שלב א' של נמל הדרום ונמל המפרץ: ביחס לכל אחת מהתכניות הנ"ל הוצאו שתי שומות, אחת בקשר עם מרחב התכנון המקומי והשנייה לגבי מרחב התכנון הגלילי. במהלך שנת 2021, הושגו הסכמי פשרה בנוגע לדרישות הוועדות המחוזיות ודרישת הוועדה המקומית חיפה לגבי שלב א' ובהתאם לכך שולמו על ידי החברה סכומים שאינם מהותיים. נכון למועד הדוח ולפרסומו, מתנהל ערר שהוגש על ידי חנ"י בקשר עם ההשבחה של נמל הדרום, תכנית שלב א' תחום מקומי: בעקבות החלטת ועדת הערר למינוי שמאי מייצע בנדון, ביום 7 במאי 2019, הומצאה לחברה שומה מייצעת, לפיה העריך השמאי המייצע את ההשבחה בעקבות אישור תמ"א 13/22ב/ב1 בסך של 138,000 אש"ח. השמאי המייצע המליץ לוועדת הערר לאמץ למען הזהירות את השומה בה נקבעה ההשבחה בסך של 127,881 אש"ח, כשהיטל ההשבחה בגין השטח שבמרחב המקומי הועמד על סך של 21,503 אש"ח ליום 22.1.2014. בגין השומה המייצעת הוגשו על ידי חנ"י ועל ידי הוועדה המקומית השגות. בעקבות ההשגות, הוחלט על ידי ועדת הערר על מינוי של שמאי מומחה, לבחינה חוזרת של השומה בהינתן ההסכם בין החברה לבין מפעיל נמל הדרום שימסר לו. בשלב זה ההליך בפני השמאי המייצע לשעבר שמונה כשמאי מומחה עודנו מתקיים וטרם התקבלה החלטתו.

בנוסף, התקבלה אצל חנ"י ואצל מפעיל נמל הדרום ("HCT") שומת השבחה בגין תכנית שלב ב' של נמל הדרום, לגבי מרחב התכנון המקומי בלבד, בסך של כ-12,000 אש"ח, כאשר חנ"י ו-מפעיל נמל הדרום, הגישו עררים. ביום 27.6.2022 התקבלה אצל חנ"י ואצל HCT שומת השבחה בגין תכנית שלב ב' של נמל הדרום, לגבי מרחב התכנון הגלילי, בסך של 64,100 אש"ח, כאשר חנ"י ו-HCT הגישו עררים. לחנ"י עומדות טענות משפטיות ושמאיות כבדות משקל, שאם תתקבלנה יופחתו באופן מהותי סכומי החיוב בהיטל ההשבחה שהתבקשו בנדון.

בשלב זה לא ניתן להעריך את גובה החשיפה של החברה, ולהערכת הנהלת החברה בהתבסס על עמדת יועצי המשפטיים, החברה רשמה בספריה הפרשה מספקת. בנוסף, יש לציין כי להיטלי ההשבחה הנ"ל אין השפעה מהותית על הונה של החברה ועל תוצאות פעילותה.

ביאור 17 - הון

הרכב הון המניות

לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023	
רשום	מונפק ונפרע
מספר מניות	
3,600,000,000	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ביאור 18 - הכנסות

א. הכנסות משירותים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
באלפי ש"ח		
321,252	331,543	323,527
353,529	363,557	359,870
200,432	229,270	208,649
211,841	250,598	277,981
262,881	274,348	251,696
12,636	5,694	3,969
(103,227)	(128,139)	(137,087)
1,259,344	1,326,871	1,288,605

דמי תשתית (א.1.)
 דמי שימוש (א.2.)
 תשלומים בגין שירותים נמליים (א.3.)
 מתן זכויות שימוש במקרקעין (א.4.)
 דמי מעגן (א.5.)
 אחרות
 תשלום לחברת נמל (ראה ביאור 7ב')

א.1. דמי תשתית

דמי תשתית נקבעו בצו הפיקוח כתשלום בעד העמדה, תחזוקה ופיתוח של תשתיות נמליות ותחזוקת הסביבה הימית.

דמי התשתית משולמים על ידי בעל המטען למטען בגין מטען במעבר שאז הם משולמים על ידי בעל האוניה.

א.2. דמי שימוש

דמי השימוש משולמים על ידי הגופים הפועלים על קו המים ואשר קיבלו כתב הסמכה לפעילותם משרי התחבורה והאוצר.

א.2.א. דמי שימוש בהתאם לצו אשר משלמת חברת נמל אשדוד -

לפרטים בדבר תשלומים בגין מתן זכות השימוש במקרקעין המועברים, בהתאם לצו דמי שימוש משתנים, אשר משלמת חברת נמל אשדוד, ראה ביאור 7.

א.2.ב. דמי שימוש בהתאם להסכמים -

לחברה הסכמים עם מפעילים על קו המים אשר קיבלו כתבי הסמכה. החברה זכאית לקבל מהם סכומים קבועים וכן סכומים משתנים בהתאם לכמות המנוטלת.

א.2.ב.1. לפרטים בדבר תשלומים בגין דמי שימוש שמשלמת חברת נמל חיפה, ראה ביאור 7ה' ולגבי תשלומי חברת נמל אילת, ראה ביאור 7ג'.

ביאור 18 - הכנסות (המשך)

- א. הכנסות משירותים (המשך)
- א.2. דמי שימוש (המשך)
- א.2.ב. דמי שימוש בהתאם להסכמים (המשך) –

א.2.ב.2. מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום משלמים לחברה תשלום שנתי קבוע המחושב לפי סכום קבוע למ"ר בגין שטח ההרשאה וכן רכיב משתנה אשר משולם לחברה בעד מטענים שמשונועים על ידם בנמל.

א.2.ב.3. מספנות ישראל משלמת לחברה דמי חכירה בסיסיים בסכום קבוע שנתי, תוספת דמי חכירה כאחוז מההכנסות של מספנות ישראל (כהגדרתן בהסכם), ובנוסף דמי שימוש משתנים, בשיעור מהכנסותיה מפעילות נמלית ושירותי נמל (כהגדרתן בהסכם).

א.2.ב.4. מפעיל הממגורות בחיפה (להלן: "ממגורות חיפה") משלם לחברה מחודש אוקטובר 2021, דמי שימוש הכוללים מרכיב קבוע שנתי ומרכיב משתנה חודשי שהינו מכפלה של מחיר קבוע לטון בכמות התבואות שנמסרו ללקוחות הממגורה. מאוקטובר 2021 ועד תחילת אפריל 2023, ממגורות חיפה הופעלו ע"י גדות ממגורות בע"מ והחל מתחילת אפריל 2023 הן מופעלות ע"י מילניום ממגורות בע"מ.

א.3. תשלומים בגין שירותים נמליים

החברה זכאית לקבל תשלומים בגין שירות נמלי ברציפים מסוימים, הן בהתאם להסכמים של החברה מול אותם גורמים והן בהתאם לצו הפיקוח.

א.4. מתן זכויות שימוש במקרקעין

החברה מעמידה נכסים למי שאינו חברות נמל לצורך מתן שירותי נמל, לשימוש נמלי ולשימושים אחרים ככל שאלה מותרים לפי חוק רספ"ן.

א.5. דמי מעגן

צו הפיקוח קבע את המחירים בגין שירותים לכלי שיט, אשר כוללים בעיקר את דמי המעגן. כמו כן הקבוצה גובה אגרת מגדלור המועברת למשרד התחבורה וכן אגרת הגנה על הסביבה הימית המועברת לקרן למניעת זיהום מים.

א.6. תשלום לחנ"א

לפרטים ראה ביאור 7 וכן ביאור 13/6.

ב. הכנסות אחרות

ב.1. הכנסות אחרות

בתקופת הדוח, הכירה החברה בהכנסה בסך כ-8.4 מיליון ש"ח בעקבות התאמת מחיר רכישת פעילות מחלקת ים מחברת נמל חיפה. לאור פרק הזמן שחלף ממועד הרכישה, רשמה הקבוצה את התאמת מחיר הרכישה כהכנסה חד פעמית.

ב.2. רווח הון עקב חילופי מקרקעין

כאמור בביאור 13.ג.22, החברה קיבלה בשנת 2022, מרשות מקרקעי ישראל, שטחים נוספים באשדוד בשווי של כ-225 מיליון ש"ח, וזאת לצורך איזון השווי השמאי בין השטחים שהושבו למדינה לבין השטחים שנמסרו לחנ"א.

החברה טיפלה בהחלפת הקרקעות האמורות בהתאם להוראות IAS16 לגבי החלפת נכסים לא כספיים בעלי מהות מסחרית. לפיכך הכירה החברה בקרקע שקיבלה באשדוד לפי שוויה ההוגן. לאור זאת, הכירה החברה בשנת 2022, ברווח בסך של כ-225 מיליון ש"ח הכלול בהכנסות אחרות.

ביאור 19 - הוצאות אחזקה והפעלה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
126,969	135,896	134,048	אחזקה והפעלה
142,188	143,620	144,854	משכורות ונלוות
512,194	522,821	525,966	פחת
33,741	37,681	35,153	תמלוגים למדינת ישראל
815,092	840,018	840,021	

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
38,590	41,441	41,009	שכר עבודה, משכורות ונלוות
9,780	8,131	9,834	פחת
15,676	17,999	17,370	שירותי מחשוב
27,152	34,237	17,515	הוצאות ביטוח
26,753	40,482	31,574	אחרות
117,951	142,290	117,302	

ביאור 21 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
הכנסות מימון			
126,931	180,798	181,763	ריבית על נכסי תכנית הטבה מוגדרת, נטו
6,256	36,521	44,680	הכנסות מימון מפיקדונות שוטפים ועו"ש
7,350	-	18,116	ריבית בגין יתרות מס
-	8,343	10,792	הכנסות מנכסים המיועדים לתשלומים בסיום יחסי עובד-מעביד
2,398	3,505	2,226	הכנסות מימון אחרות
<u>142,935</u>	<u>229,173</u>	<u>257,577</u>	
הוצאות מימון			
(94,092)	(148,612)	(145,541)	הוצאות ריבית בגין תכנית הטבה מוגדרת
(20,936)	-	-	הפסדים מנכסים המיועדים לתשלומים בסיום יחסי עובד-מעביד
(10,317)	(11,894)	(12,868)	הוצאות ריבית בגין תכניות הטבה מוגדרת נוספות
(248,012)	(165,449)	(153,410)	הוצאות ריבית והצמדה על התחייבויות פיננסיות הנמדדות על פי עלות מופחתת
-	(5,930)	-	ריבית בגין יתרות מס
(574)	(840)	(254)	הוצאות מימון אחרות
<u>(373,931)</u>	<u>(332,725)</u>	<u>(312,073)</u>	
-	-	15,809	שינויים בשווי הוגן של נגזרים
<u>(230,996)</u>	<u>(103,552)</u>	<u>(38,687)</u>	הוצאות מימון, נטו

ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

מדינת ישראל, חברות ומוסדות בשליטתה (לרבות חברות ממשלתיות, רשויות ומשרדי ממשלה ותאגידים אחרים שלממשלה שיעור בעלות מסוים בהם) מהוות צד קשור ובעל עניין בקבוצה. עסקאות מהותיות עם צדדים קשורים אלה מתוארות בסעיף ג' מטה. חלק מהפעילות הרגילה של הקבוצה נעשית בכפוף לחוקי המדינה, ובכלל זה תשלומים למדינה ורשויותיה כריבון (דהיינו, תשלומים למדינה על פי דין כגון מיסים ואגרות). פעילות זו אינה מושפעת מיחסי הבעלות שבין המדינה לקבוצה והיא נעשית, ככלל, בתנאי שוק בהתאם לאופי הפעילות. הקבוצה מבצעת באופן שוטף התאמת יתרות עם המדינה, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות ובכללן חברת נמל אשדוד.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
116,554	103,981
21,834	32,250
32,457	30,648
170,845	166,879
(627)	(4,107)
170,218	162,772

לקוחות:

חברת נמל אשדוד

מדינת ישראל

צדדים קשורים ובעלי עניין אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

התחייבויות לספקים, נותני שירותים והתחייבויות אחרות:

53,704	52,794
34,410	40,456
20,612	29,996
108,726	123,246

הכנסות מראש בגין מיצוע הכנסות – חברות נמל במסגרת התחייבויות לז"א

חברת נמל אשדוד

צדדים קשורים ובעלי עניין אחרים

ב. גילוי לעניין תגמולים

הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

(1) אנשי מפתח ניהוליים הכוללים את המנהלים הבכירים בחברה לרבות דירקטורים, זכאים בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב), להפקדת כספים במסגרת תכנית להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה, והכל כמפורט להלן:

2022		2023		2024	
סכום	מספר	סכום	מספר	סכום	מספר
באש"ח	אנשים	באש"ח	אנשים	באש"ח	אנשים
12,109	21	11,165	21	11,562	15

הטבות עובדים לזמן קצר

ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. גילוי לעניין תגמולים (המשך)

(2) הטבות לאנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בחברה (דירקטורים) :

2022	2023	2024	
סכום באש"ח	סכום באש"ח	סכום באש"ח	
76	75	147	סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

להלן פרטים בדבר עסקאות משמעותיות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת):

למידע בדבר רשת הביטחון מול חברת נמל אשדוד, ראה ביאור 25 התקשרויות והתחייבויות תלויות.
למידע בדבר הסכמי חכירה מול המדינה ראה ביאור 10 רכוש קבוע וביאור 18 הכנסות, בהתאמה.

ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מזהות העסקה	צד קשור/בעל עניין	
<p>א. הסכם מסגרת עם המדינה - החברה התקשרה בחודש דצמבר 2012 בהסכם מסגרת (להלן: "הסכם המסגרת") עם ממשלת ישראל ונספח תנאים מיוחדים שצורף לו מיולי 2017, להעניק שירותים בקשר עם הקמת הפרויקט של תכנון וביצוע קטע כביש הרצל ב' באשדוד, ועל תכנון סופי ותב"ע לקטע הדרך הרצל ג' (הקטע הצפוני) (להלן: "הפרויקט") או "פרויקט הרצל") (וכן פרויקטים משלימים לו שיועברו לחברה בהתאם להחלטת ממשלה). בהתאם להסכם המסגרת, הממשלה התחייבה להעמיד לחברה מקורות תקציביים לצורך מימון הפרויקט. על פי ההסכם, החברה אחראית על תכנון הפרויקט (בתיאום עם נציגי הממשלה), התקשרות עם קבלנים, ניהול הביצוע, הפיקוח ובקרת האיכות, טיפול בהסדרי המקרקעין ומסירת הפרויקט לרשות המוסמכת. למדינה ניתנה אפשרות להודיע לחברה על הפסקת ההתקשרות בהודעה מוקדמת, ובמקרה כאמור המדינה (או מי מטעמה) תיכנס בנעלי החברה ותיטול על עצמה את מלוא ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט.</p> <p>ביצוע הפרויקט על ידי החברה הינו בהתאם לאישור הממשלה, בהחלטותיה ממאי 2012 ומדצמבר 2013.</p> <p>ב. בהמשך להחלטת הממשלה מיום 7 באוקטובר 2020 להעברת פרויקט חיבורי נמל המפרץ בחיפה מחברת יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן: "יפה נוף") לחברה, ביום 26 בנובמבר 2020, התקשרה החברה עם ממשלת ישראל בנספח תנאים מיוחדים להסכם המסגרת, לצורך המשך קידום וביצוע פרויקט חיבורי נמל המפרץ בחיפה, כמפורט להלן:</p> <p>החברה מונתה לבצע פעולות ועבודות תכנון, ביצוע, תחזוקה והפעלה שונות במרחב נמל המפרץ, בעצמה או על ידי גורמים מטעמה, ובכלל כך השלמת עבודות שביצוען כבר החל בידי גורמים שלישיים וכן עבודות שהחברה תחל את ביצוען, הכוללות בעיקר סלילת כבישים, מסילות רכבת, גשרים ומנהרות תשתיות, כפי שאלה ידועות במועד ההתקשרות ("הפרויקט") או "פרויקט חיבורי נמל המפרץ בחיפה").</p> <p>כל העלויות (כולל מע"מ ודמי ניהול) הכרוכות בפרויקט, תמומנה על ידי המדינה, זאת למעט השקעות בהן תישא החברה, בהיקף שלא יעלה על 400 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), אשר נועדו להבטיח את סיום הקמתן של דרכי גישה לנמל, לרבות מערכת הכבישים לנמל המפרץ, מסוף הכימיקלים הצפוני, מספנות ישראל, מעגנות שביט וקישון מזרח.</p> <p>במקרה של חריגה מתקציב הפרויקט, ובמידה שלא יאותרו מקורות תקציביים מאושרים לביצוע הפרויקט, יהיה רשאי משרד התחבורה להורות על הפסקת הביצוע או על שינוי בתכולות הפרויקט (בתיאום עם החברה). במקרה כזה, הממשלה תישא בכל העלויות שייגרמו כתוצאה מהפסקת הביצוע ואי השלמת הפרויקט או משינוי בתכולות הפרויקט.</p> <p>יצוין כי בהתאם להסכם המסגרת: (א) הממשלה התחייבה לממן בסיומו, כפי שיוסכם בין הצדדים או להמחות לצדדי ג' את הטיפול בתביעות תלויות ועומדות ביום סיום ההסכם כנגד החברה או תביעות שיוגשו כנגדה, הנובעות מפעילותה בקשר לפרויקט, ובלבד שאינן נובעות מרשלנות רבתי של החברה; ו-(ב) החברה אחראית לכל מעשה או מחלל רשלניים שלה או מי מעובדיה בביצוע פרויקטים על פי הסכם המסגרת, כאשר הממשלה לא תישא בשום תשלום או הוצאה שייגרמו כתוצאה מפעילות רשלנית כאמור, והחברה מחויבת לפצות ולשפות את משרד התחבורה בגין כל נזק ו/או הוצאה בהן יישא משרד התחבורה עקב פעילות רשלנית כאמור.</p> <p>סוכם בין הצדדים כי הוראת סעיף (ב) לעיל אינה גורעת מהתחייבות הממשלה כמפורט בסעיף (א) לעיל וכן כי החברה לא תישא באחריות כאמור בסעיף (ב) לעיל, בגין עבודות בפרויקט שבוצעו על-ידי יפה נוף או בגין עבודות תכנון שביצעה יפה נוף ויושמו בהתאם על-ידי החברה.</p>	המדינה	1

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
		<p>עוד יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, הועלו בפני החברה טענות ודרישות כספיות על ידי קבלנ/ים שעיקרן בגין תקופת הביצוע תחת יפה נוף, בהיקף כולל של מאות מיליוני ש"ח. החברה דחתה חלק מהטענות והדרישות של חלק הקבלנים ונמצאת בבירור עם יתר הקבלנ/ים כאמור, ולמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את סיכוייהן. החברה מסרה דיווח למשרד התחבורה בעניין דרישות התשלום והתביעות, וטרם התקבלה תשובה. עם השלמת הפרויקט ימסרו העבודות (למעט מנהרת התשתיות) לגורמים אחרים לפי הנחיית משרד התחבורה.</p>
2	המדינה / משרד הביטחון	<p>הסכם אשר נחתם במהלך חודש מרץ 2006 לצורך הסדרת היחסים בין הצדדים בבסיסי צה"ל הנמצאים בשטח הנמלים. בהסכם נקבע כי המקרקעין בהם נמצאים בסיסי צה"ל יוקצו למשרד הביטחון לכל תקופת ההסכם בין החברה לבין המדינה בקשר עם זכויות החכירה של מקרקעין אלו (כהגדרתם בחוק הרספ"ן). דמי החכירה השנתיים שנקבעו בהסכם הם בסך של כ-6,860 אלפי ש"ח לשנה (בתוספת הצמדה). ההסכם כולל תנאים ספציפיים ביחס לחכירת המקרקעין בהם מצויים בסיסי צה"ל בנמל אשדוד, חיפה ואילת.</p> <p>ביחס לניקיון ולטיפול בזיהום ימי (לרבות זיהום אפשרי שמקורו בפעילות עבר של משרד הביטחון) נקבע כי עבודות הניקיון יבוצעו על ידי החברה, והצדדים יישאו באופן שווה בעלויותיו. בהסכם נקבע כי אחריות הצדדים בגין כל נזק הנובע מבנייה, אחזקה ושימוש במקרקעין בהם מצויים בסיסי צה"ל או מאי קיום של הוראות הדין, תיקבע על ידי היועץ המשפטי לממשלה.</p>
3	המדינה / משרד הביטחון	<p>הסכם שנחתם בחודש ינואר 2014 להסדרת נהלי תיאום ביטחוני בקשר עם פעילות של משרד הביטחון המתקיימת במרחב של נמל הדרום. תקופת ההסכם הינה עד תום תקופת ההפעלה של נמל הדרום. בהסכם נקבעו נהלי תיאום מוקדם לפני ביצוע פעילות ביטחונית העשויה להשפיע על נמל הדרום. במסגרת זאת, התחייבה החברה לפנות או למגן את כל האנשים, כלי השיט והחומרים המסוכנים משטחי נמל הדרום המפורטים בהסכם, וזאת בהתאם להנחיות משרד הביטחון. כמו כן, נקבעו זמני תיאום טרם ביצוע פעילות ביטחונית המחייבת פינוי, וכן נקבע כי בשל צרכים ביטחוניים דחופים ביותר יהיה רשאי משרד הביטחון להורות על פינוי לאלתר של נמל הדרום והחברה תהיה מחויבת לעשות כן. יצוין, כי פעילות משרד הביטחון כאמור עשויה להגביל את הפעילות בנמל הדרום ובכביש הגישה המוביל אל נמל הדרום לתקופה קצובה מסוימת.</p> <p>עוד נקבע כי החברה פוטרת את משרד הביטחון מאחריות לכל נזק שייגרם לה או לצדדים שלישיים בקשר עם עבודות ההקמה, התחזוקה והתפעול של נמל הדרום בעקבות פעילות ביטחונית כאמור (בכפוף לעמידת משרד הביטחון בהוראות ההסכם), וכן התחייבה לשפות את משרד הביטחון בגין כל הוצאה שיידרש לשלם בגין נזק כאמור. ביחס לנזקים לצדדים שלישיים, נקבע כי אחריות הצדדים לנזק או אובדן לגוף או רכוש שייגרמו לכלי השיט העוגנים בנמל תהא אחריות בהתאם לאחריותם על פי דין. כמו כן, נקבע כי החברה מתחייבת לשפות את משרד הביטחון במקרה של הפרת ההסכם.</p> <p>החברה רכשה ביטוח אחריות כלפי צד ג' שהורחב לכיסוי אחריותו החוקית של משרד הביטחון בכל הנוגע לפעילות הביטחונית. בהקשר זה נקבע כי ככל שלא ניתן יהיה לרכוש ביטוח כאמור, מתחייבת החברה לשפות את משרד הביטחון בגין האמור לעיל, על כל סכום אשר לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח ולא יעלה על 70 מיליון ש"ח.</p> <p>בנוסף, החברה התחייבה לשלם למשרד הביטחון פיצויים מוסכמים בגין הפרה של ההסכם או נהלי התיאום הביטחוני שגרמו באופן ישיר לביטול או דחיה של הפעילות הביטחונית, וזאת בין אם ההפרה נגרמה על ידי החברה ובין אם נגרמה על ידי קבלנים מטעמה או מפעיל הנמל.</p> <p>יצוין כי בחודש ספטמבר 2023, נחתם בין החברה לבין משרד הביטחון תיקון להסכם מינואר 2014, אשר הסדיר שינוי של תוואי כביש הגישה המתוכנן במסגרת פרויקט הרצל ג' באשדוד. בתיקון להסכם סוכם, בין היתר, כי ככל שחנ"י תהיה הגורם שיקים את הכביש, יבוצע תחילה פינוי נפלים בתא שטח מוגדר. עוד סוכם במסגרת התיקון כי רק אי ביצוע סגירה של הכביש על-ידי הגורם המתפעל, אשר תגרום באופן ישיר לביטול או דחיה של הפעילות הביטחונית, תזכה את המשרד בפיצוי מוסכם כאמור בהסכם.</p>

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
4	המדינה/ רשות הספנות והנמלים	הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2006 להסדרת שיתוף הפעולה בין רספ"ן לבין החברה בקשר עם ניהול נמלי חיפה, אשדוד ואילת, באמצעות הקמת מנהלות נמלים. תפקידן של מנהלות הנמלים הינו הבטחת תפעולם התקין והבטיחותי של הנמלים, הגנה על איכות הסביבה בנמלים, הבטחת קיומם של שירותים משותפים ותשתיות משותפות וניהול הנמלים באופן יעיל לטובת כלל התאגידים הנמליים. במסגרת ההסכם התחייבה החברה כלפי רספ"ן, בין היתר, להבטיח כי התחום הימי יהיה שמיש בכל עת לשיט בטוח של כלי שיט, ובפרט להבטיח שמירה על עומק המים הנדרש לצורך כך; להבטיח את ניקיונו של התחום הימי ולטפל בזיהומים; לנהל את המקרקעין הציבוריים בתחום הנמל; להבטיח קיומם של שירותים משותפים ותשתיות משותפות בנמלים; להקצות תקציבים לצורך ביצוע תכנית העבודה של מנהלות הנמלים (הכפופה לאישור החברה ורספ"ן). תוקפו של ההסכם הוא עד לתום תקופת ההסמכה של החברה שנקבעה בכתב ההסמכה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בתום כל שנה קלנדרית בהודעה מוקדמת בת 9 חודשים לפני תום השנה (ובנסיבות מסוימות תהא רשאית החברה לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים).
5	המדינה / מינהל נכסי הדיור הממשלתי	א. הסכם שנחתם בחודש מרץ 2008 לפיו תחכור המדינה מהחברה בחכירת משנה שטח של כ-25 אלפי מ"ר בנמל חיפה, אשר ישמש להקמת מתקן לשיקוף מכולות של רשות המסים. תקופת החכירה שנקבעה בהסכם היא כ-25 שנים (עד יום 25 בספטמבר 2032). לפי ההסכם, לכל צד האפשרות לבקש כי תבוצע הערכה מחדש של דמי החכירה על ידי שמאי ממשלתי או אחר. דמי החכירה השנתיים שנקבעו בהסכם הם בסך של כ-793 אלפי ש"ח לשנה (צמוד למדד אוקטובר 2006). ב. הסכם שנחתם בין החברה לבין רשות המיסים באמצעות מנהל הדיור הממשלתי בחודש יוני 2024, במסגרתו העניקה החברה למינהל הדיור הממשלתי הרשאת שימוש לתקופה של 24 שנים - 11 חודשים, בשטחים באשדוד ובחיפה לטובת משקפי מכס, בתמורה לדמי הרשאה שנתיים בסך של כ-10 מיליון ₪ בתוספת הצמדה ומע"מ כאשר בהסכם נכלל מנגנון לעדכון דמי ההרשאה באופן שאלה יעלו בשיעור של 7% אחת ל-5 שנים.
6	המדינה וההסתדרות	הסכם קיבוצי שנחתם בין רשות הנמלים והרכבות (רנ"ר) ובין ההסתדרות לפיו הועברו עובדי הרכבת משירות המדינה אל רנ"ר תוך שמירה על זכויותיהם ותנאי עבודתם, לרבות זכאותם לפנסיה תקציבית ברנ"ר. בחודש ינואר 1990 התקשרו הצדדים בהסכם שעיקרו קביעת האופן בו תישמר רציפות זכויותיהם של עובדי הרכבת שהועברו לרנ"ר וכן הסדרת השתתפותה של המדינה בתשלומי הגמלה לעובדים העוברים ("הסכם הרציפות"). על פי הסכם הרציפות, רנ"ר תשלם לעובדים העוברים, במועד פרישתם, תשלומי קצבה וכן תשלומים חד פעמיים בגין פרישתם (בהתאם לזכאותו של כל עובד), כאשר על המדינה לשאת בחלק יחסי ומוסכם של התשלומים החד פעמיים והשוטפים בגין תקופת העסקתם של העובדים בשירות המדינה. בשנת הדוח, העבירה המדינה כ-6 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ-70% מסך התשלומים ששולמו על ידי החברה. המדינה טרם העבירה לחברה את מלוא חלקה בגין תשלומים חד פעמיים אותם שילמה החברה לעובדים הפורשים. גובה החוב המקורי של המדינה בקשר עם התשלומים החד פעמיים בהם נשאה החברה בשנות ה-90 עמד על כ-2.3 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה).
7	תש"א	הסכם שנחתם במהלך שנת 1972 להסדרת היחסים בין הצדדים בקשר עם חכירת מספן דלק בנמל חיפה, וזאת בהמשך להסדרים קודמים בקשר עם חכירת המקרקעין המשמש את מספן הדלק אשר החלו עוד טרם הקמת המדינה (ואשר תש"א קיבלה את הזכויות ביחס אליהם בשנת 1959). תקופת החכירה ביחס למספן הדלק הסתיימה בשנת 2001, אולם הצדדים טרם חתמו על הסכם חכירה חדש. בפועל, תש"א ממשיכה להפעיל את המתקנים בנמל חיפה והצדדים ממשיכים לפעול בהתאם להוראות הסכם החכירה. בשנת 2024 התקבלו תקבולים בסך כ-4.3 מיליון ש"ח.
8	חברת נמל אשדוד בע"מ	א. להסכם הביניים בקשר עם השימוש במקרקעי נמל אשדוד, ראה ביאור 7 ב. ב. החברה התקשרה עם חברת נמל אשדוד בהסכם מסגרת מאוקטובר 2014 שבמסגרתו חברת נמל אשדוד העניקה לחברה הרשאה לעבור בשטח מסדרון הגישה לנמל העבודה של "נמל הדרום". כנגד, החברה ביצעה על חשבונה עבודות להכשרת שטח בן כ-17 דונם המצוי בתחום השטחים התפעוליים של חברת נמל אשדוד. במסגרת ההסכם, הוענקו גם הרשאות הדדיות בתחום ערוגות הרכבת בנמל אשדוד בשני שטחים ל-24 שנים ו-11 חודשים. ובנוסף,

צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
	<p>החברה העניקה לחברת נמל אשדוד הרשאה להשתמש בשטחים בני כ- 3.1 דונם הנמצאים באזור הדרומי של הנמל, וזאת עד למועד סיום ההרשאה והחזרת שטח המסדרון. בתמורה לשימוש בשטחים דרומיים אלה נקבע כי חברת נמל אשדוד תשלם לחברה סכומים שאינם מהותיים לחברה.</p> <p>ג. בהמשך להסכם המסגרת האמור מחודש אוקטובר 2014, בחודש דצמבר 2020 התקשרו החברה וחברת נמל אשדוד בהסכם להסדרת תנאים מיוחדים בקשר עם הפסקת השימוש של חנ"א בחלק מן השטחים, בהיקף של כ-39 דונם, אשר לא ייכללו כחלק מן השטחים שבשימוש חנ"א, וזאת בד בבד עם העמדת מספר שטחים בהיקף כולל זהה בעיקרו, אשר חנ"א תעמיד לחנ"א לצורך שימוש תפעולי. יצוין כי ביחס לחלק מן השטחים שחנ"א תחזיר לעשות בהם שימוש, הוחלט כי בתום 15 שנים, ככל שלא יחתם הסכם מקרקעין בין הצדדים, יוענק לחנ"א שימוש בשטחים עד ליתרת תקופת ההסמכה שלה, ולא יאוחר משנת 2054, ובמקביל תפסיק חנ"א לעשות שימוש בחלק מן השטחים שניתן לה שימוש לגביהם כיום, כך שהאיזון בהיקף השטחים יישמר. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, תיקנו השרים את כתב ההסמכה של חנ"א בקשר עם שטח נוסף הממוקם בעורף רציף 25 בנמל אשדוד (ראה ביאור 27 סעיף 2).</p> <p>ד. הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2018 להסדרת חלוקת מימון הקמת הפרויקט וחלוקת אחריות הצדדים בקשר עם פרויקט להקמה ותפעול מערך שינוע גרעינים בנמל אשדוד ("הפרויקט") שיחבר באמצעות מסוע את חלקו המערבי של רציף 21 בקו המים לממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד ("הממגורה"). בהסכם נקבע, כי כל צד יישא באחריות המוטלת עליו על-פי כל דין למעט מדלים וגשרים מחברים בקו המים של רציף 21 אשר הינם באחריות ובמימון מלא של חברת נמל אשדוד. בשנת 2022, העבודות בפרויקט הושלמו ומערך שינוע הגרעינים נמסר להפעלה ותחזוקה של מפעיל הממגורה. בהפעלת ותחזוקת מערך הגרעינים (למעט המדלים והגשרים המחברים) החלה כאמור להתבצע על ידי מפעיל הממגורה, כאשר בחלוקת הוצאות וההשקעות בין הצדדים, חברת נמל אשדוד תישא ב-75% והחברה ב-25% בהתאם למנגנון צו דמי השימוש (למעט קו המים שהינו באחריות ועל חשבון חברת נמל אשדוד).</p> <p>תקופת הפעלת מערך הגרעינים ושיתוף הפעולה בין הצדדים בעניינו, יחול כל עוד כתב ההסמכה של חברת נמל אשדוד או כתב ההסמכה של החברה בתוקף, המוקדם מבין שני המועדים. כן נקבע בהסכם כי אם יהא צורך לבצע, בשל דרישות גורמים מוסמכים, שינויים מהותיים ו/או יסודיים בפרויקט כולו או מקצתו ו/או להעתיק את מערך הגרעינים, כולו או מקצתו למקום אחר, יישאו הצדדים בעלויות הנובעות מכך, ככל שלא יוטלו על צדדי ג', בחלקים שווים. בנוסף, אם יוחלט בהסמכה או מכוח הנחיית גורם מוסמך על החדלת הפעלת מערך הגרעינים ולא יהא בו עוד שימוש, הצדדים יפעלו בתאום בניסיון להפיק הכנסות ממנו, וככל שיהיו הכנסות אלו יחולקו בחלקים שווים בין הצדדים. התחשבויות בין הצדדים בגין השקעות בממגורה ככל שיהיו, יעשו על פי הקבוע בצו דמי שימוש משתנים.</p> <p>ה. במסגרת הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2018 להסדרת חלוקת אחריות הצדדים בקשר עם פרויקט לשדרוג והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד ("הפרויקט"), אשר כלל בעיקר עבודות לחיזוק והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד ואשר העבודות בו הסתיימו בשנת 2022, נקבע כי חברת נמל אשדוד תישא בהיטל השבחה ככל שיחול, וככל שהיטל השבחה יעלה על 500 אש"ח, תועבר שאלת האחריות לתשלום הסכום העולה על 500 אש"ח להכרעת פורום בראשות מנכ"ל משרד התחבורה וסגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר.</p> <p>ו. הסכם שנחתם בחודש יוני 2024 להסדרת חלוקת האחריות והמימון של פרויקט שיקום רציפים 1-3 בנמל אשדוד אשר יבוצע על ידי קבלן מטעם החברה ("פרויקט רציפים 1-3"). במסגרת פרויקט רציפים 1-3, מתוכננות, עבודות ימיות ועבודות יבשתיות. נכון למועד זה, אומדן מלוא עלויות הפרויקט אשר כולל את ביצוע העבודות בפרויקט, לרבות תכנון, ייעוץ, פיקוח, ניהול, מעבדות, מודדים, יועצים, וכן בצ"מ, מוערך בסך כולל של כ-137 מיליון ש"ח. חלוקת מימון עלויות הפרויקט בין הצדדים שנקבעה בהתאם להכרעת הרגולטור משנת 2012, הינה שגובה המימון הנדרש מהחברה מוערך בסך של כ-111 מיליון ש"ח, וגובה המימון הנדרש מחנ"א מוערך בסך של כ-26 מיליון ש"ח. זאת, למעט עבודה קונקרטית אחת של ביצוע שיפוע אחורי ברציף</p>

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
		המוערכת בכ-4 מיליון ש"ח שהרגולטור טרם הכריע לגבי חלוקת המימון בין הצדדים בגינה, ועד שתתקבל הכרעה כאמור, הצדדים יחלקו בה שווה בשווה. ההליך המכרזי להתקשרות עם קבלן ביצוע לפרויקט רציפים 1-3 טרם הסתיים. ז. להעמדת רשתות הביטחון לחנ"א, ראה ביאור 25.
9	חברת החשמל לישראל (להלן: "חברת החשמל")	בחודש יוני 2017 נחתם כתב התחייבות בין החברה לחברת החשמל, שבמסגרתו סוכם בין היתר שלב פתרון הקבע של המקשרים, לרבות השלמת תיעוד, מידע חסר וסקר סיכונים, ותוך תיאום משולב בין הצדדים – נכון למועד זה, מוסכם בין הצדדים כי כתב ההתחייבות במתכונתו אינו ממומש.
10	רכבת ישראל	א. במאי 2013 התקשרו החברה ורכבת ישראל במסמך עקרונות לפרסום מכרז הרשאה להפעלת והקמת מסוף הרכבת החדש בעורף נמל אשדוד ושטח נוסף הצמוד לו על ידי מפעיל פרטי, לרבות במקרה של חילופי מפעילים. בחודש מאי 2015 התקשרו הצדדים בהסכם להסדרת התפעול של מסוף הרכבת החדש. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תפרסם מכרז לבחירת הקבלן אשר יפעיל ויתחזק את מסוף הרכבת החדש וכן יקבל הרשאה לשימוש בשטח נוסף הצמוד לשטח המסוף. כן נקבע כי רכבת ישראל תתקשר עם המפעיל שייבחר על ידי החברה במכרז בהסכם בקשר עם תפעול המסוף וביצוע עבודות הפריקה והטעינה על ידי המפעיל. כמו כן, הוסכם כי החברה ורכבת ישראל תישאנה באופן שווה בחלק ממימון עלות התשלומים למפעיל עבור פריקה וטעינה של "מכולות נמליות" (מכולות מיובאות/מיוצאות מנמל אשדוד שמובלות למסוף הרכבת באמצעות הרכבת), כאשר רכבת ישראל תעביר לחברה את חלקה במימון מראש אחת למספר שנים. בשל התנגדות חברת נמל אשדוד, לא מנוטלות בפועל מכולות נמליות דרך מסוף הרכבת התפעולי וממנו לנמל. ב. בחודש מאי 2022 נחתם הסכם בין החברה לבין רכבת ישראל לצורך הקמת מסילת רכבת במסגרת פרויקט חיבורי דרכי גישה לנמל המפרץ. בהסכם נקבע כי החברה תשמש כקבלן ראשי בפרויקט הכולל עבודות להקמה וחיבור מסילת רכבת מנמל המפרץ באופן המאפשר תנועה רכבתית מלאה. עוד נקבע בהסכם, כי החברה תבצע בעצמה את הקמת המבנה התחתון, תשתיות תקשורת וניקוז, וכן את הקמת מבנה השליטה והבקרה, ואילו רכבת ישראל תבצע, כקבלן משנה, את עבודות הקמת המבנה העליון ואת התקנת מערכת האיתות והתקשורת במבנה השליטה והבקרה ולאורך כל תוואי הפרויקט. תמורת ביצוע העבודות שמבצעת רכבת ישראל, תשלם החברה לרכבת ישראל סך של כ-102 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), כאשר נכון למועד זה עיקר התשלומים בוצעו.
11	רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, רשות שדות התעופה ועיריית חיפה	בחודש אוקטובר 2017, נחתם סיכום עקרונות בין החברה ובין רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, רשות שדות התעופה ועיריית חיפה לגבי חילופי שטחים, כך שהחברה מוותרת על שטח של כ-586 דונם המיועדים לתכנית פארק מורד נחל הקישון וכנגד רשות מקרקעי ישראל תקצה לחברה בחכירה ובלא תשלום נוסף שטחים בהיקף של כ-380 דונם בשטחי מערכת הביטחון (בסיסי חיל אוויר בחיפה). החברה לא תשא בכל תשלום בגין חילופי השטחים לרבות היטלי השבחה. עוד נקבע בסיכום העקרונות כי הצדדים מתחייבים לפעול למימוש פרויקט חזית הים העירונית בחיפה בהתאם להסכם העקרונות משנת 2017. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, טרם נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם פרטני להסדרת חילופי השטחים הנ"ל.

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
12	רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, חברת נמל חיפה, עיריית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפיתוח חזית הים העירונית	<p>בחדש אוקטובר 2017, נחתם סיכום עקרונות בין החברה ובין רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, חברת נמל חיפה, עיריית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפיתוח חזית הים העירונית, שבמסגרתו תופסק פעילות נמלית בשטחים מסוימים בהדרגה ולצורך פיתוח הפרויקט, וכן כי בתוך שלוש שנים ממועד אישור תכנית המתאר הארצית, תתבצע החלפת שטחים המצויים בשטח התפעולי שבו עושה שימוש חברת נמל חיפה, כאשר החברה תשיב למדינה שטחים המיועדים על פי התכנית למגורים, ובד בבד תקבל מהמדינה שטח חליפי בהיקף דומה ותעמיד לשימושה של חברת נמל חיפה קרקע חלופית בהיקף דומה.</p> <p>סיכום העקרונות כאמור, מותנה בחתימת מספר הסכמים מפורטים אשר טרם נחתמו. לפיכך, השלכות הסיכום על דוחותיה הכספיים של החברה אינן ידועות.</p> <p>בחדש מאי 2022, נחתם הסכם בין החברה לבין רמ"י וחברת נמל חיפה ("הסכם מאי 2022"), אשר לפיו, שטח של כ-24 דונם שהועמד לחנ"ח ואשר בהתאם לתכנית מתאר ארצית ביחס לפיתוח חזית ים עירונית בחיפה, מיועד למגורים ("מגרש המגורים"), יושב ע"י חנ"ח לחברה ובמקביל החברה תשיבו לידי רמ"י. כנגד כך תקצה רמ"י לחברה מגרש בהקדם האפשרי ובתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם. איחור בהעברת המגרש החלופי לחברה מעבר ל-24 חודשים כאמור הנובע מסיבות אובייקטיביות, יקנה לחברה את הזכות לדרוש ולקבל באופן מיידי קרקע חלופית אחרת שוות ערך למגרש המגורים שתוסכם בין הצדדים.</p> <p>בנוסף, הצדדים הסכימו ואישרו במסגרת הסכם מאי 2022 את הודעת רמ"י כי בכוונתה לפעול לשינוי ייעוד למגורים בכ-51 דונם נוספים משטחי החברה בתחום נמל חיפה ("השטח הנוסף"). עוד נקבע כי החברה ורמ"י יחתמו על הסכם חליפין פרטני בתוך 30 יום, שיסדיר את חילופי השטחים כנגד מגרש המגורים, וכן שטחים נוספים שימסרו לחברה כנגד גריעת השטח הנוסף, כמו גם את מנגנון הערכת שווי השטחים. על אף האמור, ההסכם החליפין הפרטני, טרם נחתם. בנוסף, הסכם מאי 2022 קובע כי השטח הנוסף בכל מקרה לא יימסר לרמ"י לפני קבלת התמורה בגין מגרש המגורים.</p> <p>נכון למועד פרסום הדוח, הגם שחנ"ח השיבה את מגרש המגורים לחברה והחברה השיבה אותו במקביל לרמ"י, רמ"י טרם הקצתה לחברה את המגרש החלופי כנגד מגרש המגורים, וזאת בניגוד להסכמות בין הצדדים שעוגנו בהסכם מאי 2022. הואיל וחלף זמן רב מאז הושב השטח לרמ"י וההסכם הפרטני טרם נחתם עקב שינויים מהותיים שמבקשת רמ"י לעשות בהסכם, חנ"י רשמה לטובתה מחדש את הערת האזהרה בשטח מגרש המגורים. בנוסף, חנ"י הוציאה לעיריית חיפה ולרמ"י הודעה, לפיה השטח עדיין בתחום הכרזת נמל וחנ"י הינה עדיין בעלת הזכויות במגרש המגורים (זאת בין היתר מכיוון שהשטח לא נגרע משטחי המקרקעין המועברים), ומשכך כל היתר בניה במגרש מחייב אישור חנ"י הן כבעלי הזכויות והן מכיוון שמדובר בתחום נמל.</p> <p>בהתאם לסיכום עקרונות משנת 2017, נקבע בהסכם מאי 2022 כי מיסים ואגרות ישולמו על ידי רמ"י.</p> <p>עוד נקבע כי לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת השטח החלופי בידי החברה, תקצה החברה לחנ"ח שטח שווה ערך דומה לטובת הפעילות הנמלית, בכפוף לקבלת אישור השרים כנדרש עפ"י דין.</p>
13	רשות מקרקעי ישראל	<p>בחדש דצמבר 2018, נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם לחילופי שטחים, הכולל הסדר עקרוני לאופן בו יוחלפו שטחים בין החברה לבין המדינה, ולפיו החברה תקבל מהמדינה שטחים שווי ערך לשטחים שתמסור, והסדר פרטני לגבי חילופי שטחים בתחום נמל אשדוד (להלן: "הסכם חילופי השטחים").</p> <p><u>להלן עיקרי ההסדר העקרוני בין הצדדים לחילופי השטחים:</u></p> <p>חילופי השטחים יבוצעו באמצעות מסירת זכויות לחברה בשטחים שווי ערך. המדינה תערוך שמאיות לשטחים הכלולים בחליפין בהתאם לשווים בשוק החופשי (אלא אם סוכם אחרת בין הצדדים) וככל שהחברה חולקת על הערכות השווי היא תכין שומה נגדית. ייקבעו שטחים שבהם החברה תקבל זכויות וחזקה באופן מיידי ולצידם שטחים נוספים פוטנציאליים שיהוו "פול" להשלמת שטחים נוספים ככל שיידרש ("שטחי הפול"). במסגרת ההסדר נקבעו הסדרים לבירור מחלוקות. בהתאם לשווי הסופי שייקבע יוגדרו באופן סופי שטחי החליפין. אם החברה קיבלה שטחים ביתר, היא תשלם תמורה על השטחים העודפים שקיבלה, ואם קיבלה שטחים בחסר, היא תוכל לקבל שטחים נוספים מתוך ה"פול", עד להגעה לאיזון שוויים. השטחים שיימסרו לחברה יוחכרו לה עד סוף תקופת החכירה לפי הסכמי החכירה שנחתמו בין החברה לבין המדינה ביחס ל"מקרקעין המועברים" ויחולו עליהם כל תנאי</p>

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
		<p>הסכמי חכירה אלה, ואילו השטחים שהחברה תשיב למדינה ייגרעו מהסכמי חכירה אלה. ההסדר העקרוני בהסכם חילופי השטחים לאיזון שווי שטחים, יחול גם לגבי חילופי שטחים בחיפה ואילת, כאשר לגבי שטחי החברה בחיפה מתנהל מו"מ, ואולם טרם נחתם הסכם פרטני.</p> <p><u>להלן עיקרי ההסדרים הפרטניים לחילופי השטחים:</u></p> <p>א. החברה קיבלה מהמדינה שטחים באשדוד בהיקף של כ-197 דונם כנגד שטחים באשדוד בהיקף של כ-303 דונם שהחברה השיבה למדינה ובשנת 2022, קיבלה החברה שטחים נוספים לצורך איזון השווי השמאי בין שווי השטחים שהושבו לשווי השטחים שנמסרו לחנ"י בשווי של כ-225 מיליון ש"ח (ראה ביאור 18 ב').</p> <p>ב. החברה קיבלה מרשות מקרקעי ישראל שטחים באשדוד בהיקף של כ-104 דונם, כנגד שטחים בהיקף של כ-235 דונם, שהחברה השיבה לרשות מקרקעי ישראל באילת.</p> <p>שטחי רשות מקרקעי ישראל באשדוד שנמסרו לחברה על פי הסכם זה, צורפו לשטחי המקרקעין הכלולים בהסכם המסגרת שנחתם בין הצדדים בחודש מרץ 2015 ביחס לשטחי אשדוד, ומעת צירופם חלים עליהם כל תנאי הסכם המסגרת, ושטחי החברה באילת שנמסרו לרשות מקרקעי ישראל נגרעו משטחי המקרקעין הכלולים בהסכם המסגרת מחודש ינואר 2013, כמפורט בביאור 10.ב. לעיל.</p>

ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ד.המדינה כריבון**

המדינה קבעה את מטרותיה ואת תפקידיה של החברה במסגרת הוראות החוק והצווים.

ביום הקמת החברה, העמידה המדינה לחברה אמצעים לשם מימוש מטרותיה, ובכלל זה העמידה לחברה מקרקעין וקבעה מהם המקרקעין שיועמדו על ידי החברה לחברות הנמל לשם תפעול הנמלים וכן הסדרים באשר לחלוקת ההכנסות בין החברה לחברת נמל אשדוד וחברת נמל חיפה, עד לחתימת הסכם הקבע, בשטחי הנמל (שלא הועמדו לשימוש חברות הנמל) למשתמשים שאינם חברות הנמל.

עד לחתימת הסכמי קבע בין החברה ובין חברות הנמל (שכאמור נחתמו עם חברת נמל אילת ועם חברת נמל חיפה) וכניסתם לתוקף, תשלומי חברות הנמל לחברה עבור המקרקעין שהועמדו להן וכן תשלומי המשתמשים הימיים לחברה עבור השימוש בתשתיות הנמל נקבעים על ידי המדינה בחוק ובצווים מכוח החוק.

המדינה הטילה על החברה לשלם פנסיה לגמלאי רשות הנמלים המבוטחים בפנסיה התקציבית, וכן לשלם פנסיה לעובדי הנמלים המבוטחים בפנסיה תקציבית החל ממועד פרישתם מעבודה וכנגד קבלת תשלום מחברת הנמל לכיסוי ההתחייבות ביום הפיכת העובד לגמלאי. התחייבות זו חושפת את החברה לסיכונים במקרה שהכספים שנצברו בקופה המרכזית לקצבה שהועמדה לשם תשלום הפנסיה לא יספיקו בפועל לתשלומים. למידע נוסף ראה ביאור 13 בדבר הטבות לעובדים.

המדינה קובעת את יעדי החברה לזמן ארוך ומאשרת את תקציבי הפיתוח של החברה בעיקר לצורך פיתוח התשתית הנמלית בישראל.

הממשלה הטילה על החברה להקים את נמל המפרץ ונמל הדרום ובכלל זה את התשתיות הנדרשות לתפעול כל נמל (אשר כאמור, הקמתן הסתיימה).

כתב ההסמכה שנמסר לחברה הינו ייחודי ומחייב בקשריה של החברה עם המדינה, עם ציבור המשתמשים בשירותי הנמל ועם חברות הנמל.

כאמור בביאור 1, ובהמשך להחלטת ממשלה מפברואר 2020, חברות בת בבעלות מלאה של החברה, נותנות שירותי תעבורה ימית בנמלי חיפה ואשדוד.

כאמור בסעיף ג לעיל, ביום 16 בדצמבר 2012 התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם ממשלת ישראל באמצעות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לביצוע פרויקטים, מעת לעת, בהתאם להחלטות ממשלת ישראל, ובמימון תקציב המדינה. במסגרת זו, החברה מבצעת עבור המדינה פרויקטי תשתיות.

ביאור 23 - מתן שירותי תעבורה ימית

מתן שירותי תעבורה ימית - קליטת פעילות מחלקות ים, הקמת חברות בנות וכתבי הסמכה

1. חברות בנות

ביום 16 בפברואר 2020, התקבלה החלטת ממשלה לאשר לחברה להקים שתי חברות בנות ממשלתיות בבעלות מלאה של החברה, אחת בתחום נמל אשדוד והשנייה בתחום נמל חיפה, לצורך מתן שירותי ים (להלן: "חברות הבת" או "חברת הבת", לפי העניין).

בהתאם להחלטת הממשלה, פעילות חברות הבת תמומן מההכנסות ממתן שירותי תעבורה ימית. יצוין כי בדברי ההסבר להחלטת הממשלה, הובהר כי לא הוגבלה חשיפה כלכלית של החברה לפעילות חברות הבת, מאחר שהעמדה היא כי הפעילות שתהיה בכל אחת מהחברות הבת הינה פעילות על פי דין של החברה כחלק מתפקידיה ומחובותיה, ולחילופין בהתאם לכתב ההסמכה שניתן לחברות הבת, ולכן אין כל תוחלת בהגבלה כאמור. עוד צוין בדברי ההסבר כי החברה תקבע את מדיניותה בהקשר לכך.

בהתאם להחלטת הממשלה, החברה וחברות הבת חתמו על ההסכמים להסדרת מכלול הנושאים הרלוונטיים ליחסי הגומלין ביניהן, לרבות מערכת ההתחשבות בין החברות (ראה להלן).

עוד יצוין כי בהתאם להחלטת הממשלה, חברת הבת שאליה הועברה הפעילות האמורה, נותנת את הפעילות באופן בלעדי בכל תחום הנמל שלגביו הוסמכה, עד לשנת 2054 או תום תקופת ההסמכה, לפי המוקדם מבין השניים, ולא יוסמך גורם אחר למתן הפעילות שהועברה בתחום שלגביו הוסמכה אותה חברת בת, וזאת למעט תחום הקשירה, שכל מפעיל יוכל לספק בעצמו.

ביום 7 באפריל 2021, הקימה חנ"י את חברת תעבורה אשדוד וזאת בהמשך להקמת חברת תעבורה חיפה ביום 27 באוקטובר 2020.

ביום 13 בספטמבר 2021, חברות התעבורה הימית קיבלו מהשרים כתבי הסמכה למתן שירותי ים, וביום 1 בינואר 2022 החלו לפעול.

ביום 29 בדצמבר 2022, חתמה חנ"י עם כל אחת מחברות התעבורה הימית על הסכם עם תחולה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2022, המסדיר את העברת פעילות מחלקת הים וכל רכיבי העברה, כפי שהתקבלו בחנ"י מחברת נמל חיפה ביום 3 בנובמבר 2020 ומחברת נמל אשדוד ביום 1 בינואר 2021, לחברות התעבורה הימית בתמורה לסך של כ-180 מיליוני ש"ח לכל חברת תעבורה ימית וכן תנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכם להעברת הפעילות. במסגרת הסכמים אלו נקבע, בין היתר, כי שני שליש (2/3) מסך התמורה לפי ההסכם, דהיינו כ-120 מיליון ש"ח, יהיו הלוואות בעלים לחברות הבת אשר תוחזר לחנ"י והיתרה כנגד הון מניות.

בשנת 2023, נחתמו בין החברה וחברות התעבורה הימית הסכמים נוספים עם תחולה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2022, כדלקמן:

- א. הסכם ניהול - הסכם המסדיר קבלת שירותים שונים מחנ"י והתשלום בגינם.
- ב. הסכם הלוואה - הסכם המסדיר את תנאי הלוואות שנטלו חברות התעבורה הימית מחנ"י לצורך רכישת הפעילות.
- ג. הסכם הרשאה במקרקעין - הסכמים המסדירים את זכויות השימוש של חברות התעבורה הימית בשטח הפעילות, את חובותיהן וזכויותיהן של חנ"י ושל חברות התעבורה הימית וכן את דמי השימוש שתשלמנה חברות התעבורה הימית עבור השימוש בשטח הפעילות לחנ"י בנוסף לתשלום דמי שימוש לפי חוק למדינה.

בחודש יוני 2023, העמידה החברה לחברת תעבורה ימית אשדוד, במסגרת הסכם בין הצדדים, הלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח לטובת רכש גוררת.

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, בחודש פברואר 2025, העמידה החברה לחברת תעבורה ימית אשדוד, במסגרת הסכם בין הצדדים, הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח.

ביאור 23 - מתן שירותי תעבורה ימית (המשך)

2. א. קליטת פעילות מחלקת ים אשדוד

בהמשך לאמור בביאור 7, ביום 1 בינואר 2021, פעילות מחלקת ים אשדוד הועברה לחברה מחברת נמל אשדוד בתמורה לסך של כ-176 מיליון ש"ח. הפער בין התמורה לבין הערך בספרים של הנכסים המזוהים נטו שהתקבלו נזקף לקרן הון, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-155 מיליון ש"ח.

2. ב. קליטת פעילות מחלקת ים חיפה

בהמשך לאמור בביאור 7, מחלקת ים חיפה נרכשה על ידי החברה מחברת נמל חיפה בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח. הפער בין התמורה לבין הערך בספרים של הנכסים המזוהים נטו שהתקבלו נזקף לקרן הון, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-94 מיליון ש"ח.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- א. סיכון אשראי
- ב. סיכון נזילות
- ג. סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב.המסגרת לניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים הכוללים סיכון אשראי וכן סיכונים שוק כגון סיכון מטבע חוץ, סיכונים ריביות, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון מחירי ניירות ערך (בעיקר אגרות חוב ומניות). ניהול הסיכונים הכולל של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום של ההשפעות השליליות האפשריות של הסיכונים הפיננסיים להם חשופה הקבוצה על ביצועיה הפיננסיים.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומהשקעות בניירות ערך.

לקוחות וחייבים אחרים

הכנסות הקבוצה נובעות בעיקר מדמי תשתית, דמי שימוש, דמי מעגן, תשלומים בגין שירותים נמליים והכנסות מהרשאה במקרקעין. ההנהלה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לירידת ערך המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. על מנת להקטין את החשיפה לסיכון האשראי, הקבוצה נוהגת לגבות סכומים מראש וכן לקבל ערבויות מלקוחותיה ככל שניתן. להערכת ההנהלה יעמדו הלקוחות בהתחייבויותיהם וסיכון האשראי הנובע מהם נמוך (ראה ביאור 18 בדבר ההכנסות).

מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים ושווי המזומנים שלה ואת פיקדונותיה במוסדות בנקאיים מרכזיים בישראל בעלי דירוג אשראי גבוה.

השקעות במכשירי חוב

מכשירי החוב הסחירים המוחזקים בידי הקבוצה מייצגים בעיקר איגרות חוב של ממשלת ישראל וכן אגרות חוב קונצרניות בדירוג גבוה. ההנהלה אינה צופה שהצדדים שכנגד לא יעמדו בהתחייבויותיהם ולהערכתה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית, בהתעלם מערכם בספרים של בטוחות או חיזוקי אשראי אחרים כלשהם.

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

לקוחות, חברות נמל, מדינת ישראל וחייבים אחרים

להלן גיול חובות של לקוחות, חברות נמל, מדינת ישראל, רשות מקרקעי ישראל וחייבים אחרים:

ליום 31 בדצמבר					
2023			2024		
שנרשמה בגינם ירידת ערך		שלא נרשמה בגינם ירידת ערך	שנרשמה בגינם ירידת ערך		שלא נרשמה בגינם ירידת ערך
ברוטו	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ברוטו	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	168,952	-	-	151,636
-	-	30,427	-	-	13,784
-	-	45,976	-	-	35,815
-	-	31,228	918	918	61,710
14,404	14,404	60,057	11,924	12,281	77,474
14,404	14,404	336,640	12,842	13,199	340,445

אינם בפיגור

פיגור של 0-30 יום

פיגור של 31-120 יום

פיגור של 120 יום עד שנה

פיגור של מעל שנה

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות וחייבים אחרים במשך השנה הייתה כדלקמן:

2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(11,207)	(14,404)	יתרה ליום 1 בינואר
(3,197)	1,562	הפרשה במשך השנה
(14,404)	(12,842)	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

עודפי המזומנים המוחזקים על ידי הקבוצה, אשר אינם נדרשים למימון הפעילות השוטפת, מושקעים באפיקי השקעה נושאי ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. אפיקי השקעה אלו נבחרים על ידי ההנהלה בהתאם לתחזיות עתידיות לגבי צורכי המזומנים של הקבוצה לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

הקבוצה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד (ראה ביאור 11 בדבר מסגרות אשראי). תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תכנית הקבוצה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה ביחסי נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או רגולציה.

הקבוצה עוקבת אחר דרישות תזרים המזומנים על מנת למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום ההוצאות השוטפות הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ה. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה. הקבוצה חשופה לסיכונים שוק הכוללים סיכונים מדד, סיכונים ריביות, סיכונים מטבע חוץ וסיכונים הנובעים משינויים במחירי ניירות ערך (אגרות חוב ומניות).

(1) סיכונים מדד ומטבע חוץ

פעילות הקבוצה צמודה בעיקר למדד המחירים לצרכן וכן למספר מטבעות ועל כן הקבוצה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים במדד המחירים לצרכן ומשינויים בשערי החליפין.

סיכון המדד בא לידי ביטוי הן בתזרים המזומנים השוטף: הכנסות והוצאות הקבוצה צמודות למדד המחירים לצרכן באופן המספק גידור כלכלי מסוים לחשיפת הקבוצה לשינויים אפשריים במדד וכן בא לידי ביטוי בעיקר בחוב החברה בסך 4,158 מיליוני ש"ח (תשלומי קרן וריבית) הצמוד למדד המחירים לצרכן. שינוי במדד המחירים לצרכן ישפיע על ההתחייבויות אולם הדבר יקבל ביטוי תזרימי רק בעת תשלום הקרן או הריבית של אגרות החוב לאורך חיי אגרות החוב.

נגזרים משובצים

החברה זיהתה והפרידה נגזרים משובצים בקשר עם ההתקשרות להקמת מסוף התזקיקים החדש בנמל חיפה אשר חלקם הינם צמודים למטבע אירו. הנגזרים אשר זוהו ושוערכו לשווי הוגן בהתאם להערכה של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הינם עסקאות אקדמה (forward) אירו-שקל.

לעניין השווי ההוגן של הנגזרים המשובצים ראה סעיף ה להלן. הפרמטרים העיקריים אשר שימשו בהערכות השווי הינם: עקומי ריבית מסוג Zero Coupon, שערי חליפין אירו-שקל ומרווח סיכון האשראי של החברה.

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד המחירים לצרכן בישראל ומטבע חוץ הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024

ש"ח				מטבע חוץ		
לא כספי	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	דולר	אירו	אחר	סה"כ
אלפי ש"ח						
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:						
נכסים שוטפים:						
-	1,077,355	-	2,140	11,480	8	1,090,983
-	135,821	-	-	-	-	135,821
-	32,250	-	-	-	-	32,250
-	20,420	-	-	-	-	20,420
-	141,922	-	-	-	-	141,922
2,121	7,911	-	-	-	-	10,032
-	-	-	-	7,211	-	7,211
-	-	94,073	-	-	-	94,073
נכסים לא שוטפים:						
-	-	-	-	8,598	-	8,598
נגזרים משובצים						
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד – מעביד						
36,638	69,222	61,298	104	-	-	167,262
עודף נכסי תכנית על המחוייבות לפנסיה תקציבית						
600,760	-	-	-	-	-	600,760
103,645	8,349	-	-	-	-	111,994
12,829,411	-	-	-	-	-	12,829,411
רכוש קבוע						
התחייבויות שוטפות:						
-	-	(534,150)	-	-	-	(534,150)
חלות שוטפת של אגרות חוב						
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים						
-	(48,334)	-	-	-	-	(48,334)
(21,690)	(195,696)	(8,857)	-	-	-	(226,243)
זכאים אחרים						
התחייבויות שאינן שוטפות:						
-	(199,501)	-	-	-	-	(199,501)
-	-	(3,623,874)	-	-	-	(3,623,874)
(73,466)	(99,393)	(232,895)	-	-	-	(405,754)
-	(348,163)	-	-	-	-	(348,163)
הטבות לעובדים						
אגרות חוב						
התחייבויות אחרות לזמן ארוך						
התחייבויות מיסים נדחים						
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות						
13,477,419	602,163	(4,244,405)	2,244	27,289	8	9,864,718

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד המחירים לצרכן בישראל ומטבע חוץ הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023

ש"ח			מטבע חוץ		
לא כספי	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	דולר	אירו	אחר
אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:					
נכסים שוטפים:					
-	778,366	-	69	3,315	9
מזומנים ושווי מזומנים					
-	131,521	-	-	-	-
חברות הנמל					
-	21,834	-	-	-	-
מדינת ישראל					
-	20,420	-	-	-	-
רשות מקרקעי ישראל					
-	140,890	-	-	-	-
לקוחות					
27,115	10,923	-	-	-	-
חייבים ויתרות חובה					
-	-	116,959	-	-	-
מס הכנסה					
נכסים לא שוטפים:					
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד – מעביד					
44,575	65,659	60,748	37	-	-
עודף נכסי תכנית על המחוייבות לפנסיה תקציבית					
575,525	-	-	-	-	-
יתרות חובה לזמן ארוך					
99,657	7,759	-	-	-	-
רכוש קבוע					
13,105,194	-	-	-	-	-
התחייבויות שוטפות:					
-	(104,341)	(258,232)	-	-	-
חלות שוטפת של אגרות חוב					
-	(60,832)	-	-	-	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים					
(19,596)	(240,042)	(7,928)	-	-	-
זכאים אחרים					
התחייבויות שאינן שוטפות:					
-	(197,904)	-	-	-	-
הטבות לעובדים					
-	-	(4,044,379)	-	-	-
אגרות חוב					
(83,783)	(104,717)	(196,189)	-	-	-
התחייבויות אחרות לזמן ארוך					
-	(263,164)	-	-	-	-
התחייבויות מיסים נדחים					
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות					
13,748,687	206,372	(4,329,021)	106	3,315	9

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכויי שוק (המשך)

(1) סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(ב) ניתוח רגישות

שינוי במדד המחירים לצרכן משפיע על מדידת מכשירים פיננסיים הצמודים למדד זה ומגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים במדד המחירים לצרכן ושינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, שלדעת הקבוצה הם אפשריים באופן סביר נכון לתום תקופת הדיווח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שיעורי הריבית, נשארו קבועים ובהתעלם מהשפעה כלשהי של מכירות ורכישות חזויות.

השפעת השינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב אינם מהותיים והשפעתם על הרווח (הפסד) של הקבוצה והשפעתם על ההון הינה זניחה.

ליום 31 בדצמבר 2024			
רווח והפסד/רווח כולל אחר/הון			
עליה	ירידה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הערה	
(212,220)	212,220	(1)	שינוי במדד המחירים לצרכן ב-5%
(9,889)	9,889	(2)	שינוי בשער האירו ב-5%
(19,831)	19,778	(2)	שיעור בשער האירו ב-10%

(1) הרגישות נובעת בעיקרה מאגרות חוב צמודות שהנפיקה החברה וכן מהשקעה באגרות חוב ממשלתיות לזמן קצר המיועדות לפנסיה לעובדים.

(2) הרגישות נובעת בעיקרה מנגזר משובץ בחוזה להקמת מסוף בתחום נמל חיפה.

ליום 31 בדצמבר 2023			
רווח והפסד/רווח כולל אחר/הון			
עליה	ירידה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הערה	
(216,451)	216,451	(1)	שינוי במדד המחירים לצרכן ב-5%

(1) הרגישות נובעת בעיקרה מאגרות חוב צמודות שהנפיקה החברה וכן מהשקעה באגרות חוב ממשלתיות לזמן קצר המיועדות לפנסיה לעובדים.

(2) סיכויי מחיר מניות ושיעורי ריבית

הקבוצה מחזיקה את סכומי המזומנים הפנויים בעיקר בפקדונות במוסדות בנקאיים מרכזיים בישראל. מדיניות הקבוצה הינה שלא להשקיע סכומים אלו בהשקעות הוניות ומכשירי חוב ולכן חשיפת הקבוצה לסיכויי שוק בגין השקעות אלו מתייחסת לסיכון הנובע משינויים בריבית בגין פיקדונות לטווח קצר בריבית משתנה בלבד.

קופה מרכזית לקצבה ונכסים המיועדים לסיום יחסי עובד-מעביד

סיכון מחירי מכשירים הוניים נובע מניירות ערך הוניים מוחזקים למסחר המוחזקים לכיסוי המחויבות לאחר סיום העסקה במסגרת תכניות להטבה מוגדרת כמתואר בביאור 13. כמו כן, החברה נושאת בסיכון ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית קבועה הנמדדים בשווי הוגן, המוחזקים למטרה שתוארה לעיל.

הנהלת החברה באמצעות ועדת ההשקעות עוקבת אחר התמהיל של ניירות הערך ההתחייבותיים וההוניים בהתבסס על מדדי השוק. המטרה העיקרית של אסטרטגיית ההשקעות של החברה היא קביעת מדיניות השקעות בהתאם לרמת הסיכון הנגזרת בעיקר מההתחייבות לתשלומי פנסיה תקציבית לעובדים ולגמלאים הזכאים לפנסיה תקציבית, ועשיית פעולות להשאת תשואה מירבית במגבלת המדיניות המאושרת לשם כיסוי המחויבות לאחר סיום ההעסקה במסגרת תכנית להטבה מוגדרת.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכויי שוק (המשך)

(2) סיכויי מחיר מניות ושיעורי ריבית (המשך)

לצורך צמצום הסיכונים שתוארו לעיל, החברה נוקטת בפעולות השקעה כמתואר להלן:

(1) קביעת מדיניות השקעה הכוללת שימוש במכשירי חוב בעלי דרוג אשראי גבוה (לפחות בדירוג מעלות "A+" ו/או בדירוג מידרוג "A1"), השקעה באג"ח ממשלתיות בישראל ובח"ל, הגבלה על שיעור ההחזקה המקסימלי במניות, הגבלות על שיעור החשיפה המירבי למט"ח, פיזור וגיוון התיק, פיזור בין מנהלי התיקים וכדו'.

(2) הקמת וועדת השקעות של ההנהלה הכוללת את סמנכ"ל הכספים (או ממלא מקומו), ראש אגף הכספים (או ממלא מקומו) וכן יועצים בלתי תלויים בעלי מומחיות בשוק ההון. וועדת ההשקעות ממליצה לוועדת הכספים וההשקעות של הדירקטוריון על מדיניות ההשקעה והנחיות למנהלי התיקים, וכן מפקחת על העמידה במדיניות ההשקעה שנקבעה.

(3) שימוש במערכות מחשב המפקחות באופן רציף על אפיקי ההשקעה של מנהלי התיקים ועל העמידה במדיניות ההשקעה שנקבעה.

הקבוצה חשופה לשינויים בשווי הוגן, כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית, בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית קבועה, הנמדדים בשווי הוגן.

הקבוצה חשופה לשינויים בריבית (ראה ביאור 13 בגין הטבות עובדים). עלייה בריבית אשר תגרום לקיטון בשווי מכשירי החוב, תקטין את ההתחייבות הפנסיונית. באופן דומה, ירידה בריבית תגרום לגידול בשווי מכשירי החוב ותגדיל את ההתחייבות הפנסיונית.

בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה, סיכון הריבית בקשר עם השקעות במכשירי חוב נבחן על פי ההפרש בין השווי של תיק ניירות הערך כולל מכשירי החוב המרכיבים את היעודה לבין ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים, העתודה.

(3) סיכון מחיר מניות - ניתוח רגישות

השקעות הקבוצה בניירות ערך כוללות השקעות במניות. עלייה של 1% ועלייה של 5% במחירי המניות בתיק ההשקעות לא תגרום להשפעה מהותית על הרווח והפסד ועל ההון של הקבוצה.

ו. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, פיקדונות, נגזרים משובצים, ספקים וזכאים אחרים וכן נכסים פיננסיים בריבית משתנה תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע לפי מחיר השוק המצוטט שלהן בתאריך המאזן.

ליום 31 בדצמבר 2024

שווי הוגן		
הערך בספרים	רמה 1	רמה 2
	אלפי ש"ח	
	(3,815,333)	-
	(4,158,024)	

התחייבויות:

אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023		
שווי הוגן		הערך בספרים
רמה 2	רמה 1 אלפי ש"ח	
-	(4,028,561)	(4,406,952)

התחייבויות:

אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם

(2) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2024		
סה"כ	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
98,290	-	98,290
17,184	-	17,184
37,963	-	37,963
15,809	15,809	-
169,246	15,809	153,437

נכסים:

נכסים פיננסיים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד

אגרות חוב ממשלתיות

אגרות חוב קונצרניות סחירות

מניות ותעודות סל

נגזרים משובצים

סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2023		
סה"כ	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
83,808	-	83,808
16,137	-	16,137
46,917	-	46,917
146,862	-	146,862

נכסים:

נכסים פיננסיים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד

אגרות חוב ממשלתיות

אגרות חוב קונצרניות סחירות

מניות ותעודות סל

סה"כ

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות תלויות

1. בקשה לאישור תביעה ייצוגית בנוגע לתחלואה עודפת נטענת בגין פעילות המשיבות במפרץ חיפה				
מס' תביעה	מועד הגשת התביעה	ביהמ"ש בו מתנהלת התביעה	הנתבע/המשיבות	סכום התביעה (אלפי ש"ח)
ת.צ. (י-ם) 36568-07-19	21.7.2019	בית המשפט המחוזי בירושלים	שורה של חברות במפרץ חיפה ובהן החברה	
<p>1. ביום 21 ביולי 2019, הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית (להלן: "הבקשה") על ידי עמותת אזרחים למען הסביבה (להלן: "המבקשת") נגד שורה של חברות במפרץ חיפה ובהן החברה (להלן: "המשיבות"), בטענה לגרימת תחלואה עודפת בנפת חיפה בסוגים שונים של מחלת הסרטן (להלן: "הנזק") אשר נגרמה, לפי טענת המבקשת, בגין פעילותן של המשיבות.</p> <p>2. הסעדים המבוקשים הם, בין היתר, הצהרה כי המשיבות גרמו לעודף תחלואה בקרב מי ששהה במפרץ חיפה בתקופה הרלבנטית והקמת מנגנון לפסיקת פיצויים לחברי הקבוצה, המוגדרת כ"כל אדם ששהה בנפת חיפה מעל שנתיים במהלך חייו והתגלתה אצלו מחלת סרטן ריאה או NHL והמחלה התגלתה בתקופה שמתחילה 7 שנים לפני הגשת בקשת האישור ותסתיים במועד הגשת התביעה לאחר אישורה". הבקשה אינה נוקבת בשלב זה את סכום הפיצוי המבוקש.</p> <p>המבקשת עותרת בפני בית המשפט, בשלב זה, לקבוע כי קיימת אפשרות סבירה שהמשיבות נושאות באחריות בגין הנזק ולחלופין נושאות באחריות הסתברותית. המבקשת מציינת עוד כי בשלב זה (שלב אישור הבקשה) לא מתבקש בית המשפט להכריע בחלוקת האחריות בין המשיבות וגם לא בשיטת הפיצוי שתיושם.</p> <p>3. הבקשה מציינת ביחס לחברה כי תרמה לכאורה לנזק שנגרם במחדלה להתקין מערכות שמספקות חשמל לאוניות העוגנות בנמל חיפה בזמן העגינה ומונעות זיהום ממנועי המזוט.</p> <p>4. ביום 9 בינואר 2022 הוגשה תשובת חנ"י לבקשה לאישור, במסגרתה טוענת חנ"י כי בין היתר, לא הוכחו עילות בקשת האישור נגד חנ"י ואין כל בסיס לטענה כי היה על חנ"י להתקין את מערכות החשמל בתקופות הרלבנטיות לבקשת האישור או בכלל. יצוין כי בד בבד עם הגשת תשובות המשיבות לבקשת האישור, הוגשו מטעם רובן בקשה להודעת צד ג' נגד המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה לאזור חיפה (החברה לא הצטרפה לבקשה כאמור). בחודש יוני 2022, הגישה המבקשת את תגובתה לתשובות המשיבות לבקשת האישור, במסגרתה חזרה על טענותיה בבקשה וכן טענה, בין היתר, כי אחריות החברה כ"גורם מפגע" נגזרת ממעמדה כבעלת הזכויות בתחום נמל חיפה וכי לחברה אחריות משותפת עם חנ"י לפליטות חלקיקים משטח הנמל. שלב ההוכחות והגשת הסיכומים בהליך זה הסתיים.</p> <p>5. להערכת הנהלת החברה המבוססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, נכון למועד אישור הדוח, סיכויי התביעה נגד החברה להתקבל קטנים מ-50%.</p>				
א. בקשה לאישור תביעה ייצוגית בטענה למפגעים ומטרדים סביבתיים חמורים ומתמשכים לכאורה, בנחל סעדיה בחיפה	30,000	<p>לבית המשפט המחוזי בחיפה הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית (להלן: "הבקשה") על ידי אריק דרבוט, ארז שריג וסרגיי מסנקו (להלן: "המבקשים") נגד עיריית חיפה, מי כרמל בע"מ והחברה (להלן: "המשיבות"), בטענה למפגעים ומטרדים סביבתיים חמורים ומתמשכים לכאורה, אשר נגרמו ע"י המשיבות, לפי טענת המבקשים, בנחל סעדיה בחיפה.</p> <p>הסעדים המבוקשים הם, בין היתר, ליתן צו כי המשיבות התרשלו, הפרו את הדין, וגרמו למפגעים סביבתיים באופן שגרם נזקים רבים לחברי הקבוצה הייצוגית, לפצותם ולשקם את הסביבה שנפגעה. סכום הפיצוי המבוקש הינו כ-1,500 ש"ח לכל אחד מחברי הקבוצה, כאשר הקבוצה מוערכת בכ-20,000 איש, כלומר - כ-30,000,000 ש"ח בחלוקה שווה ביחד ולחוד בין המשיבות.</p> <p>בבקשה מצוין כי החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות במקרקעין עליו מצויה מזבלה הקרויה "הר הזבל" הבלתי משוקמת במלואה, ממנה זורמים, כך נטען, תשטיפים מזוהמים באופן אסור אל נחל סעדיה וגורמים לזיהומו החמור.</p> <p>להערכת הנהלת החברה המבוססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, נכון למועד אישור הדוח, סיכויי התביעה להידחות, ככל שהיא מופנית כלפי החברה, רבים מסיכוייה להתקבל.</p>		
תביעות ודרישות נוספות	11,307			
סה"כ סכום התביעות ליום 31 בדצמבר 2024	41,307			

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. חקירה במשטרה הירוקה בקשר לקווי מזוט באזור אשדוד

בשטח הנמצא בעורף הדרומי של נמל אשדוד הופעלה בעבר חוות מכלים שעיקר פעילותה ניפוק דלק לאוניות, על ידי בעל הראשה (החברה המאוחדת לייצוא נפט בע"מ, להלן: "יונקס") שפינה את השטח בשנת 2014.

בחודש אוקטובר 2021 התקבל בחברה מכתב התראה וזימון לשימוע במשרד להגנת הסביבה. בנוסף, במהלך 2021 זומנו מספר עובדים לשעבר וכיום של החברה לחקירה פלילית. למיטב ידיעת החברה, הרקע לזימון לשימוע ולחקירה הוא דליפה שהתגלתה בחודש ינואר 2020 מקו דלק בסמוך לבית הזיקוק באשדוד אשר זוהה כביכול כשייך לחברת יונקס. במסגרת הזימון לשימוע, נדרשה החברה לבצע עבודות שונות בקו דלק ששייך כביכול ליונקס ולטיפול במפגע סביבתי שנגרם כביכול בשל הדליפה הנ"ל, וזאת בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

במסגרת השימוע שנערך לחברה, נטען על ידיה כי היא אינה מקבלת את עמדת המשרד להגנת הסביבה ביחס לאחריותה הנטענת לדליפה או לקו הדלק המדובר.

החברה פועלת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנושא והחלה בעבודות להשבתת הקו, אשר עלותן אינה מהותית לחברה, כשהיא שומרת על טענותיה וזכויותיה כי אינה אחראית לדליפה או לקו הדלק המדובר.

ביום 16.9.2024 הוגש כנגד החברה ומנכ"ל לה לשעבר, מר שלמה ברימן, כתב אישום לבית משפט השלום בתל אביב שעניינו זיהום מים והשבתת קו דלק שלא כדין וזאת בניגוד לחוק המים, תשי"ט-1959, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006 וחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968.

על פי כתב האישום, בשל פיצוץ בצינור מים בסמוך לשטחי נמל אשדוד, התבקע צינור מזוט אשר לפי הנטען היה מצוי באחריות החברה, ואשר עבר בסמוך אליו. עקב הפגיעה בצינור דלף ממנו דלק אל הקרקע וגרם לזיהום קרקע ומים. בשלב מקדמי זה, אין דרך להעריך את הדרך שבה יסתיים ההליך ומידת החשיפה של החברה ומנכ"ל לה לשעבר. ביום 21 בינואר 2025 נערך דיון בבית המשפט להקראת כתב האישום, אשר במסגרתו החברה ומנכ"ל לה לשעבר כפרו במיוחס להם בכתב האישום.

ג. תלויות נוספות

1. העברת תביעות מהמדינה:

צו רשות הספנות והנמלים (העברת תביעות מהמדינה), התשס"ה-2005 העביר לחנ"י ולחברות הנמל תביעות אשר הוגשו כנגד רשות הנמלים. התביעות שויכו לכל אחד מן הגופים כמפורט בתוספת לצו.

תביעות עובדים – על פי חוק הספנות תביעותיהם של העובדים העוברים שויכו לכל אחד מן התאגידים הנמליים אליו שויכו. סעיף 49 לחוק קובע כי בגין זכויותיו של עובד עובר כלפי רשות הנמלים מכוח יחסי עובד ומעביד שהיו ביניהם, בשל תקופת היותו עובד רשות הנמלים - לא יהיה העובד רשאי לתבוע את קיומן אלא מהמעביד שאליו עבר כאמור. הצו קובע כי תביעות אחרות הנובעות מקיום יחסי עובד-מעביד בין רשות הנמלים ובין מי שאיננו עובד עובר כהגדרתו בסעיף 49(ב) לחוק, לרבות תביעה לזכויות בגין הפסקת יחסי עובד-מעביד, למעט תביעה שחל עליה סעיף 51(ה) לחוק, לגבי עובד אשר ביום סיום עבודתו ברשות הנמלים עבד בנמל - תבוא במקום המדינה חברת הנמל שהוסמכה לעניין נמל זה; לא עבד העובד בנמל ביום סיום עבודתו ברשות הנמלים, תבוא במקום המדינה חברת הפיתוח והנכסים. הצו מוסיף וקובע כי חנ"י תבוא במקום המדינה לגבי כל תביעה שלא הועברה לתאגיד נמלי על פי הצו; אולם הצו מאפשר לממונה על התקציבים במשרד האוצר, למנהל הכללי של משרד התחבורה ולמנהל רשות החברות הממשלתיות, לקבוע כי תביעה מסוימת שהועברה לפי סעיף זה מתאימה מבחינת מהותה להיות מועברת לחברת נמל מסוימת או למדינה. במידה ותביעה זו אינה תואמת את תפקידיה של חברת הפיתוח והנכסים לפי חוק הספנות ותנאי הסמכתה או שאינה תואמת את כושר הפירעון שלה, וחברת הנכסים טרם נקטה הליכים לגבי אותה תביעה, רשאים הם להורות, כי המדינה או חברת נמל, לפי העניין, יבואו במקום חברת הפיתוח והנכסים.

2. התקשרויות בדבר מתן הלוואות תלויות בהתניות פיננסיות של צד אחר:

אגב הרפורמה בענף הנמלים, נחתמה מסכת של הסכמים, בין היתר, בין החברה לבין חברות הנמל. בין השאר, נחתמו בפברואר 2005 הסכמים אשר במסגרתם התחייבה החברה כלפי חברות הנמל כי בהתקיימותם של אירועים מסוימים (כפי שנקבעו בהסכמים הנ"ל) תעמיד החברה לחברות הנמל הלוואה בהיקף שייקבע בהתאם לפרמטרים מסוימים שנקבעו בהסכמים הנ"ל (להלן: "רשת הביטחון הפנסיונית" ו-"רשת הביטחון התפעולית", בהתאמה; וביחד "רשתות הביטחון" או "הסכמי רשתות הביטחון").

תוקף מסמך זה לגבי חברת נמל מסוימת הינו כל עוד מחזיקה מדינת ישראל לפחות 50% מהון המניות המונפק או בזכויות ההצבעה של אותה חברת נמל.
בחודש ינואר 2023, חברת נמל חיפה הופרטה ולמדינת ישראל אין עוד החזקות בה, ולפיכך, רשת הביטחון התפעולית בהתייחס לחנ"ח, פקעה מאליה.

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. תלויות נוספות (המשך)

2. התקשרויות בדבר מתן הלוואות תלויות בהתניות פיננסיות של צד אחר: (המשך)

רשת הביטחון התפעולית

במסגרת הסכם רשת הביטחון התפעולית התחייבה החברה להעמיד לחברת נמל אשדוד הלוואה במקרה בו יתקיימו שני התנאים המצטברים הבאים:

(1) ה-"AFFO" המצטבר של חברת הנמל הוא שלילי. ה-"AFFO" הוגדר בהסכם כרווח התפעולי של חברת הנמל בתוספת פחת חשבונאי והפחתות, בניכוי/תוספת הוצאות/הכנסות מיסים, בניכוי/תוספת הוצאות/הכנסות מימון, בניכוי דיבידנדים שחולקו ובניכוי ההשקעות המנוכות, והכל בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים של חברת הנמל, ובהתאם לסייגים שנקבעו בהסכם; (2) היחס בין ההון העצמי של חברת הנמל לסך הנכסים של חברת הנמל קטן מ-70% במועד המדידה (שהוא יום ה-31 בדצמבר של כל שנה). ההון העצמי וסך הנכסים ייקבעו בהתאם לאמור בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של חברת הנמל.

ככל שיתקיימו התנאים המצטברים למתן "רשת הביטחון" תבצע בחינה, כפי שהוגדרה בהסכם, לקביעת היחס בין שיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות משקיות לשיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות מקומיות. ככל ששיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות משקיות נמוך משיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות מקומיות, לא יתבצע חישוב הלוואה. במידה ושיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות משקיות גבוה יותר משיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות מקומיות, יתבצע חישוב של סכום הלוואה שתעמיד החברה לחברת הנמל.

סכום הלוואה ייקבע בהתאם לתחשיב שנקבע במסגרת הסכם רשת הביטחון, ונכון למועד זה (ואילך) יהיה בגובה 72% מ"ההפרש המצטבר" (דהיינו, ההפרש המצטבר שבין הכנסה מינימאלית משקית לבין הכנסה מתוקנת משקית, כהגדרתן בהסכם, לגבי תקופה שתחילתה ביום 17 בפברואר 2005 וסיומה ביום 31 בדצמבר של כל שנה בה בודקים את התממשות התנאים להפעלת הרשתות) המשוך ל"סיבות משקיות" (כהגדרתן בהסכם), בניכוי סכומי הלוואות שהועמדו בשנים שקדמו למועד המדידה וטרם נפרעו. יצוין כי הלוואה תישא ריבית פריים בתוספת 2% (ובתוספת מע"מ על הריבית).

ככל שתיתנן הלוואה כאמור, הלוואה תיפרע - קרן וריבית - בכל שנה לאחר קבלתה בסכום המגיע למחצית מהסכום התזרימי העודף של חנ"א, זאת עד לפירעון מלא של הקרן והריבית שנצברה לקרן הלוואה.

חברת נמל אשדוד, המקבלת הלוואה כאמור, תהיה מוגבלת על פי תנאי המסמך באישור עדכוני שכר לעובדיה והטבות שכר אחרות. ההכנסות המינימאליות ותנאים נוספים יעודכנו בכל שנה. במידה ויתרחש אירוע של שביתה בלתי מוגנת של עובדיה, תופחת הלוואה שאותה חנ"א זכאית לה על פי תנאים קבועים מראש.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בחנה החברה, בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את ההסתברות להעמדת הלוואות לחברת נמל אשדוד. במסגרת בחינה זו כללה החברה הנחות שונות בקשר עם היקף ההכנסות, עלות ההכנסות והשקעות ברכוש קבוע של חברת נמל אשדוד. לאור תוצאות בחינה זו, אשר בוצעה תחת הנחות שמרניות, ההסתברות כי חברת נמל אשדוד תהיה זכאית לקבל הלוואות מכוח רשת הביטחון עד שנת 2054 הינה קלושה.

רשת הביטחון הפנסיונית

לחברה התחייבות להעמיד רשת ביטחון להתחייבויות הפנסיוניות של חברת נמל אשדוד וחברת נמל אילת בנסיבות כמתואר להלן: בשנה בה נוצר גירעון אקטוארי (כהגדרתו בהסכם הפנסיה) בשל ההתחייבויות האקטואריות של חברת נמל בשל עובדים בפנסיה תקציבית של חברת הנמל, ולאחר שנקטה חברת הנמל בכל הצעדים הנדרשים להשלמת הגירעון האמור, ובשל קשיי נזילות אין ביכולתה של חברת הנמל לכסות את הגירעון האמור, תעביר החברה לקופה המרכזית לקצבה של חברת הנמל בשנה בה פורסם הדוח על המצב הכספי סכום עד לכיסוי יתרת הגירעון האמור. התגלעה מחלוקת בין חברת הנמל לבין החברה בדבר מצבה הפיננסי של חברת הנמל, תעביר החברה לקופה המרכזית של הנמל סכום עד לכיסוי יתרת הגירעון האמור מבלי לגרוע מטענותיה מול חברת הנמל. העבירה החברה סכום כאמור בגין עובדי חברת הנמל, תשיב חברת הנמל לחברה את הסכום האמור. להערכת החברה, ההסתברות למימוש רשת ביטחון כאמור הינה קלושה.

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)**ג תלויות נוספות (המשך)****2. התקשרויות בדבר מתן הלוואות תלויות בהתניות פיננסיות של צד אחר: (המשך)****הטיפול החשבונאי בקשר עם רשתות הביטחון תחת IFRS 9**

על סמך הנתונים שיש בידי החברה ובשים לב לבחינה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024 לעניין ההסתברויות להעמדת הלוואות לחברת נמל אשדוד בקשר לרשת הביטחון התפעולית ולעניין ההסתברויות להעמדת הלוואות בקשר לרשת הביטחון הפנסיונית, החברה מעריכה כי הסיכוי שתידרש לשלם הינו קלוש ולכן לא נרשמה הפרשה.

3. ערבויות

ערבויות שניתנו לצדדים שלישיים - החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כ-1,865 אלפי ש"ח בעיקר לטובת רשות מקרקעי ישראל.

4. היטלים

לעניין חשיפה להיטלי השבחה, ראה ביאור 16.

ד. התקשרויות מהותיות

לחברה חוזים חתומים להשקעות בנכסים בהקמה, מעבר לחשבונות חלקיים שאושרו ונרשמו בדוחות הכספיים. יתרת ההתחייבויות הצפויות בגין ההתקשרויות לפיתוח הנמלים מגיעה ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח.

ביאור 26 - חכירות תפעוליות

א. כאמור בביאור 7(ב), בהתאם לחוק ולצווים חנ"י מעמידה נכסים לשימוש חברות נמל חיפה ואשדוד לתקופה של 49 שנה החל מיום התחילה (17 בפברואר 2005).

ב. לפרטים בדבר שטחים שהחברה מעמידה לתאגידים מורשים, ראה ביאור 18.

ג. העמדת נכסים לתאגידים שונים על קו המים ובעורף הנמל - הסכמי הרשאה אלה, הם לרוב לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים שאינה ניתנת לביטול, עם דמי הרשאה מינימליים בחלקם קבועים מראש וחלקם משתנים. חידוש החוזים בתום התקופה כפוף להסכמת החברה ובעלי ההרשאה.

ד. החברה מעמידה משרדים ושטחי אחסנה לתקופות קצרות.

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הכירה החברה בסך של 637,851 אלפי ש"ח כהכנסה בדוח רווח או הפסד בגין דמי שימוש ומתן זכויות במקרקעין (בשנים 2022 ו-2023 – 614,155 אלפי ש"ח ו-564,839 אלפי ש"ח, בהתאמה), מתוכם סך של 426,496 אלפי ש"ח בגין דמי הרשאה קבועים, לרבות הצמדה למדד המחירים לצרכן (בשנים 2022 ו-2023, 398,608 אלפי ש"ח ו-398,117 אלפי ש"ח, בהתאמה). לאור העובדה שחוזי ההרשאה בעיקרם הינם חוזים ארוכי טווח, החברה מעריכה כי סכומים דומים בקשר לדמי ההרשאה הקבועים, יתקבלו בשנים הקרובות.

ביאור 27 – אירועים לאחר תאריך המאזן**1 החלפת אג"ח**

ביום 16 בפברואר 2025, ביצעה החברה החלפת אג"ח מסדרה א' בדרך של הצעת רכש חליפין בתמורה להנפקת אג"ח מסדרה ד' בדרך של הרחבת סדרה קיימת (ראה ביאור 14 ג).

2. אסדרה בנמלים
- 2.1 ביום 2 במרץ 2025, במסגרת אסדרה בנמלי הים ("האסדרה"), תיקנו השרים את כתב ההסמכה של חנ"א, נתנו אישור להפעלת שטחי שלב ב' למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום ואישור לחנ"ח ביצוע פעולות מחוץ לתחום נמל חיפה, והכל כמפורט להלן.
- 2.2 במסגרת תיקון הוראות כתב ההסמכה של חנ"א, הוחל כתב ההסמכה על שטח נוסף הממוקם בעורף רציף 25 בנמל אשדוד ("השטח העורפי"), אשר תוקפו 6 שנים או עד למועד השלמת הקמת המקשרים הימיים בנמל אשדוד (אשר טרם הוקמו). בהתאם להודעת מנהל רספ"ן, לפי המוקדם מביניהם. בתיקון כתב ההסמכה כאמור צוין, כי השרים רשאים להורות על ביטול תיקון זה ככל שלא נעשה על ידי חנ"א שימוש נמלי מיטבי ורציף בשטח העורפי. יצוין כי החברה טרם הקצתה את השטח העורפי לשימושה של חנ"א, וזו כפופה להסכם בין הצדדים שטרם נחתם וטרם אושר על ידי הגורמים המוסמכים.
- 2.3 בנוסף, השרים אישרו לחנ"ח במסגרת האסדרה, ביצוע פעולות בשטחים מחוץ לנמל חיפה (מדובר בשטחים שלמועד זה לא נמנים על המקרקעין המועברים שהחברה חוכרת מהמדינה) לטובת שימוש של אחסון וטיפול בסחורות ומטענים, כאשר צוין באישור כי השרים מצאו שיש בכך כדי לעלות בקנה אחד עם השימושים הנמליים כהגדרתם בחוק רספ"ן.
- 2.4 ביום 2 במרץ 2025, נתנו השרים למפעיל נמל הדרום אישור להפעלה זמנית של רציף 28 ושטח E בנמל הדרום ("שטח ב' נמל הדרום"), ולמפעיל נמל המפרץ אישור להפעלה זמנית של רציפים 7 ו-8 ושטח F בנמל המפרץ ("שטח ב' נמל המפרץ"), וזאת למתן שירותי נמל למטען מכולות מלאות וכלי רכב בייבוא ועד לניטול כמות כוללת של 750,000 טון בשטח ב' בדרום (ביחס למפעיל נמל הדרום) ועד לניטול כמות כוללת של 750,000 טון בשטח ב' במפרץ (ביחס למפעיל נמל המפרץ) לכל אחד מסוגי המטען הכללי והצובר ("אישור השרים 2025", "היקף ניטול מירבי", לפי העניין).
- 2.4.1 מתן השירות כאמור בשטחי ב', יינתן כשירות חובה, כאשר ברציף 28 בנמל הדרום וברציפים 7 ו-8 בנמל המפרץ, יינתנו שירותי נמל למטען כללי וצובר בלבד, ויחולו לעניין שטחי ב' כאמור הוראות כתב ההסמכה של כל מפעיל, לפי העניין, וכל זאת עד להגעה למדרגה העליונה של היקף כלל המכולות המנוטלות בנמלי ישראל אשר בהתקיימה יהא המפעיל מחויב כאמור לקבל את שטחי שלב ב', על פי הנחית החברה ובהתאם להנחית השרים.
- 2.4.2 עוד נקבע באישור השרים 2025 כי: (א) אם יקבל המפעיל הודעה ממנהל רספ"ן כי עלה מעל ל-30 מספר אניות המטען הממתינות במבואות נמלי חיפה ואשדוד לקבל שירות בנמל, היקף הניטול המירבי לא יחול ממועד ההודעה ועד לתום אותה שנה קלנדרית; ו-(ב) תנאי היקף הניטול המירבי יחול עד ליום 31.12.2031.
- 2.4.3 בהמשך לאישור השרים 2025, החברה פועלת להקצות למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום שטחים הנמנים על שטחי שלב ב', אולם נכון למועד פרסום הדוח, שטחים כאמור טרם הוקצו.

3. הסכמי שכר

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, נחתמו מול הסתדרות העובדים הכללית החדשה, הסכמים קיבוציים מיוחדים (ביום 23 בפברואר 2025 עבור חנ"א, ביום 12 בינואר 2025 עבור ת"ם אשדוד וביום 3 במרץ 2025, עבור ת"ם חיפה) התואמים את הסכם המסגרת שנחתם בין מדינת ישראל לבין הסתדרות העובדים החדשה בחודש יולי 2023 אשר קבע תוספות שכר לעובדים במגזר הציבורי ("הסכם המסגרת המשקי") ומותאם לצרכי החברות ("הסכם 2025"). הסכם 2025 ביחס לת"ם חיפה, טרם אושר ע"י הממונה על השכר במשרד האוצר, ולפיכך נכון למועד פרסום דוח זה טרם נכנס לתוקפו.

תוקף הסכם 2025 הינו החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2027 (כאשר ביחס לת"ם אשדוד הינו עד ליום 31.3.2028), והוא חל על כלל עובדי החברות המועסקים בהסכם קיבוצי, מגדיר תנאי ההעסקה, סדרי עבודה ותוספות שכר. במסגרת הסכם 2025, נכללה, בין היתר, הסכמה לשקט תעשייתי. בהתאם להוראות ההסכם, עד תום תקופת ההסכם, יחול מיצוי מוחלט של טענות כלכליות והתחייבות לא לנקוט צעדים ארגוניים. תוספות השכר וההסדרים הקבועים בהסכם 2025, אינם משפיעים באופן מהותי על הקבוצה.

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

עמוד	תוכן העניינים
4	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
11	מידע נוסף

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970 של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023, ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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), התש"ל-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. הביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970, ובהתאם להוראות סעיף 333 לחוק החברות הממשלתיות, התש"ל-1975 ולחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין החברה לבין חברת נמל אשדוד בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל אביב,

23 במרץ, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 138'ד

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 3 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
697,922	993,879	3	מזומנים ושווי מזומנים
125,446	134,251		חברות הנמל
21,834	32,250		מדינת ישראל
20,420	20,420		רשות מקרקעי ישראל
118,927	119,648		לקוחות
34,218	10,720		חייבים ויתרות חובה
-	7,211		נגזרים משובצים
107,674	76,050		מס הכנסה
1,126,441	1,394,429		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
-	8,598	4	נגזרים משובצים
171,019	167,262		נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד
575,525	600,760		עודף נכסי תכנית על הטבות לפנסיה תקציבית
113,374	107,048		יתרות חובה לזמן ארוך
267,005	317,830		השקעות בחברות מוחזקות
12,875,702	12,590,560		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
14,002,625	13,792,058		
15,129,066	15,186,487		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2023	2024	
(מבוקר)		
אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות		
52,310	44,054	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
234,957	202,699	זכאים אחרים
362,573	534,150	חלות שוטפת של אגרות חוב
649,840	780,903	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות		
4,044,379	3,623,874	אגרות חוב
172,597	173,684	הטבות לעובדים
377,706	403,172	הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
255,076	340,136	התחייבויות מסים נדחים
4,849,758	4,540,866	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
5,499,598	5,321,769	סה"כ התחייבויות
הון		
1	1	הון מניות
4,148,517	4,148,517	פרמיה
(260,088)	(248,912)	קרנות הון
5,741,038	5,965,112	עודפים
9,629,468	9,864,718	סה"כ הון
15,129,066	15,186,487	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

23 במרץ 2025		
גיא שטיינברג מ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה	טיקו גדות מנהל כללי בפועל	אליס עדן דירקטורית חיצונית *

* היות ולמועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, אליס עדן, דירקטורית חיצונית בחברה, הוסמכה ע"י דירקטוריון החברה לחתום על דוח זה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
1,259,344	1,061,094	1,045,562	הכנסות משירותים
226,271	-	-	הכנסות אחרות
1,485,615	1,061,094	1,045,562	סה"כ הכנסות
148,879	-	-	הסדר תמלוגים
(815,092)	(659,038)	(657,385)	הוצאות אחזקה והפעלה
(117,951)	(115,339)	(97,803)	הוצאות הנהלה וכלליות
(784,164)	(774,377)	(755,188)	סה"כ הוצאות
701,451	286,717	290,374	רווח תפעולי
142,935	241,017	268,028	הכנסות מימון
(373,931)	(330,733)	(308,726)	הוצאות מימון
-	-	15,809	שינוי בשווי של נגזרים
(230,996)	(89,716)	(24,889)	הוצאות מימון, נטו
-	31,861	27,057	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
470,455	228,862	292,542	רווח לפני מסים על ההכנסה
(55,491)	(46,873)	(21,922)	מסים על ההכנסה
414,964	181,989	270,620	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
535,559	414,964	270,620	רווח נקי
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
			רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים
99,606	(30,888)	(14,151)	מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד
(29,664)	(23,928)	(34,285)	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
-	1,374	1,890	
			סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו
69,942	(53,442)	(46,546)	ממס
69,942	(53,442)	(46,546)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
484,906	128,547	224,074	סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
(מבוקר)		
אלפי ש"ח		

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

414,964	181,989	270,620
---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

521,974	515,875	522,339
-	-	(15,809)
240,669	89,716	40,698
55,491	46,873	21,922
(224,016)	-	-
-	(31,861)	(27,057)
594,118	620,603	542,093

פחת והפחתות

שערך נגזרים משובצים

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

הכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

53,190	74,324	(8,805)
(66,255)	(7,506)	(721)
53,687	13,431	18,693
-	18,881	(7,835)
17,216	(12,336)	(8,256)
(85,561)	(28,253)	(9,541)
(126,141)	(11,676)	(8,269)
31,106	8,494	14,549
(36,433)	(8,547)	(11,625)
(159,191)	46,812	(21,810)

ירידה (עלייה) בחברות נמל

עלייה בלקוחות

ירידה בחייבים ויתרות חובה (כולל יתרות חובה לזמן ארוך)

שינוי ביתרת חברות מוחזקות

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ירידה בזכאים אחרים

ירידה בהפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך

ירידה בנכסים המיועדים לתשלום בעת סיום יחסי עובד מעביד

עלייה בנכסים והתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

מסים על ההכנסה שהתקבלו

מסים על ההכנסה ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
(מבוקר)		
אלפי ש"ח		
(204,152)	(368,463)	(196,052)
(10,158)	-	-
-	10,158	-
(50,699)	-	-
4,483	2,674	2,563
-	(30,000)	-
7,348	36,653	72,203
(10,000)	(16,885)	(26,607)
(215)	-	-
(263,393)	(365,863)	(147,893)
(5,238)	(3,364)	(3,557)
-	(319,347)	(371,230)
(19,930)	(45,904)	(31,108)
(301,239)	-	-
(326,407)	(368,615)	(405,895)
184,976	87,519	295,957
425,427	610,403	697,922
610,403	697,922	993,879
280,012	60,837	56,358
6,039	4,884	4,999

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע	
השקעה בהשקעות לזמן קצר	
גביית השקעות לזמן קצר	
העברת פעילות לחברות מוחזקות	
פירעון הלוואות שניתנו	
מתן הלוואה	
ריבית שהתקבלה	
עלויות אשראי ששולמו והונו לרכוש קבוע	
תשלום מסילוק נגזרים, נטו	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	
פירעון אגרות חוב	
ריבית ששולמה	
חייבים בגין תשלום אגרות חוב	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

נספח - פעילויות מהותיות שלא במזומן

רכישת רכוש קבוע באשראי	
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "דוחות מאוחדים"), בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה עד למועד אישור הדוחות הכספיים

1.ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותה העסקית של החברה, ראה ביאור 1.ב בדוחות המאוחדים.

2.ב. השפעות אינפלציה ועליית שיעור הריבית

החל משנת 2022, החלו התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם אשר הובילו, וממשיכות להוביל, לעלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

החברה בחנה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית ואת הגילוי הנגזר מכך, בהתאם לגורמי הסיכון של החברה.

לפרטים ראה ביאור 1.ג בדוחות המאוחדים.

3.ב. נושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה, ראה ביאור 1.ה בדוחות המאוחדים.

ג. מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוחות הכספיים לחברה יתרת מסגרות אשראי שטרם נוצלו בסך 550 מיליון ש"ח.

לפרטים ראה ביאור 11 בדוחות המאוחדים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה ואשר השפעתם על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית:

1. תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - חברות הנמל

ביום 23 בפברואר 2005 התקשרה חנ"י עם חברות הנמל בהסכמי ביניים המקנים לחברות הנמל האמורות הרשאה להשתמש בשטח התפעולי של הנמל הרלוונטי שהועמד להן כחברות נמל על פי חוק רספ"ן, בהתאם להוראות כתב ההסמכה שניתן לכל אחת מהן, לצורך מתן שירותי נמל וביצוע פעולות נלוות לפעולות כאמור כפי שנקבע בכתבי ההסמכה ובחוק רספ"ן וכפי שיתירו להן השרים לפי סעיף 10(ג) לחוק רספ"ן. בהסכמי הביניים נקבע כי הם יעמדו בתוקפם לתקופה של 180 ימים מיום התחילה או עד למועד שבו יחתם הסכם מפורט בין חנ"י לבין חברות הנמל, על-פי המוקדם (להלן: "הסכם מפורט" או "הסכם קבע").

בין החברה לבין חברת נמל אילת וחברת נמל חיפה נחתמו הסכמי מקרקעין מפורטים.

להערכת החברה, להיעדר קיומו של הסכם קבע כאמור עם חברת נמל אשדוד, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ועל מצבה הכספי, וזאת לנוכח כך שעניינים מהותיים במסגרת היחסים בין החברה לחברת נמל אשדוד מוסדרים בחוק רספ"ן ו/או בכתב ההסמכה של חברת נמל אשדוד ו/או בכתב ההסמכה של החברה ו/או בהכרעות רגולטוריות.

לפרטים, ראה ביאור 7 בדוחות המאוחדים.

ביאור 4 - חברות מוחזקות

ביום 7 באפריל 2021, הקימה חנ"י את חברת תעבורה אשדוד וזאת בהמשך להקמת חברת תעבורה חיפה ביום 27 באוקטובר 2020 (להלן יחד: "חברות התעבורה הימית").

ביום 13 בספטמבר 2021, חברות התעבורה הימית קיבלו מהשרים כתבי הסמכה למתן שירותי ים, וביום 1 בינואר 2022 החלו לפעול.

ביום 29 בדצמבר 2022 חתמה חנ"י עם כל אחת מחברות התעבורה הימית על הסכם, עם תחולה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2022 המסדיר את העברת פעילות מחלקת הים וכל רכיבי העברה, כפי שהתקבלו בחנ"י מחברות הנמל חיפה ואשדוד, לחברות התעבורה הימית בתמורה לסך של כ-180 מיליוני ש"ח לכל חברת תעבורה ימית וכן תנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכם להעברת הפעילות. במסגרת הסכמים אלו נקבע, בין היתר, כי שני שליש (2/3) מסך התמורה לפי ההסכם, דהיינו כ-120 מיליון ש"ח, יהוו הלוואת בעלים אשר תוחזר לחנ"י והיתרה כנגד הון מניות.

בחודש מרץ 2023, נחתמו בין החברה וחברות התעבורה הימית הסכמים נוספים עם תחולה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2022, כדלקמן:

- א. הסכם ניהול - הסכם המסדיר קבלת שירותים שונים מחנ"י והתשלום בגינם.
- ב. הסכמי הלוואה - הסכמים המסדירים את תנאי הלוואות שנטלו חברות התעבורה הימית מחנ"י, לצורך רכישת הפעילות.
- ג. הסכם הרשאה במקרקעין - הסכם המסדיר את זכויות השימוש של חברות התעבורה הימית בשטח הפעילות, את חובותיהן וזכויותיהן של חנ"י ושל חברות התעבורה הימית וכן את דמי השימוש שישלמו חברות התעבורה הימית עבור השימוש בשטח הפעילות לחנ"י בנוסף לתשלום דמי שימוש לפי חוק למדינה.

יתרות ועסקאות עם חברות בנות

1. יתרות עם חברות בנות

(א) ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
290,650	300,606
(23,645)	17,224
267,005	317,830

יתרת הלוואות
חלק החברה בהון (גרעון בהון) של חברות מוחזקות

השקעה בחברות מוחזקות

(א) ביום 31 בדצמבר 2022, העמידה החברה הלוואה לתעבורה ימית חיפה במסגרת רכישת פעילות התעבורה הימית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024, 135,030 אש"ח אשר תנאיה הם:

קרן הלוואה בסך 120,000 אש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן מיום 1 בינואר 2022. קרן הלוואה נושאת ריבית שנתית צמודה וקבועה בשיעור של הגבוה מבין: (1) 1.75% לשנה, המחושבת באופן חודשי; או (2) שיעור הריבית אשר קבע שר האוצר, בהתאם להוראות סעיף (3) לפקודת מס הכנסה. קרן הלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה בגינה, תפרע ב-100 תשלומים רבעוניים שווים, וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2027. ריבית הלוואה (הצמודה) תפרע בתשלומים רבעוניים שווים וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד לפירעון מלוא קרן הלוואה.

(ב) ביום 31 בדצמבר 2022, העמידה החברה הלוואה לתעבורה ימית אשדוד במסגרת רכישת פעילות התעבורה הימית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה 134,280 אש"ח אשר תנאיה הם:

קרן הלוואה בסך 119,333 אש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן מיום 1 בינואר 2022. קרן הלוואה נושאת ריבית שנתית צמודה וקבועה בשיעור של הגבוה מבין: (1) 1.75% לשנה, המחושבת באופן חודשי; או (2) שיעור הריבית אשר קבע שר האוצר, בהתאם להוראות סעיף (3) לפקודת מס הכנסה. קרן הלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה בגינה, תפרע ב-100 תשלומים רבעוניים שווים, וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2027. ריבית הלוואה (הצמודה) תפרע בתשלומים רבעוניים שווים וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד לפירעון מלוא קרן הלוואה.

ביאור 4 - חברות מוחזקות (המשך)

1. יתרות עם חברות בנות (המשך)

- (ג) בחודש יוני 2023, העמידה החברה לחברת תעבורה ימית אשדוד, הלוואה בסך של 30,000 אש"ח לטובת רכש גוררת. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2024 הנה 31,296 אש"ח. עפ"י ההסכם, קרן ההלוואה בתוספת הפרשי הצמדה, תפרע ב-28 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 30 ליוני 2025 ועד 31 למרץ 2032. עוד נקבע כי ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור הגבוה מבין: (1) 1.75% לשנה; או (2) שיעור הריבית שקבע שר האוצר, לפי הוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, בהתאם לשיעורה כפי שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ריבית.
- (ד) ביום 6 בפברואר, 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, העמידה החברה הלוואה לתעבורה ימית אשדוד בסך של 8,000 אש"ח.

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	8,264	7,913	הכנסות משירותים
-	6,840	6,369	הוצאות הנהלה וכלליות – קיטון הוצאות שכר בגין מתן שירותי מטה לחברות התעבורה הימית

3. הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	13,792	15,088	הכנסות מימון

ביאור 5 – דירוג אשראי

לפרטים בקשר לדירוג האשראי של החברה ראה ביאור 14.ד' בדוחות המאוחדים.

ביאור 6 – מסים על ההכנסה

ביום 24 באוגוסט 2023, נחתם בין החברה ובין פקיד השומה למפעלים גדולים הסכם שומות לשנים 2015 – 2019. לפרטים ראה ביאור 15.ד' בדוחות המאוחדים.

ביאור 7 – תביעות משפטיות

לעדכון בקשר עם תביעות משפטיות תלויות ועומדות, ראה ביאור 25 בדוחות המאוחדים.

* * * * *

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תוכן עניינים

1.	תקנה 19 - דוח בדבר מצבת ההתחייבויות.....	2
2.	תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד.....	2
3.	תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך.....	3
4.	תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות.....	3
5.	תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות.....	5
6.	תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן.....	6
7.	תקנה 20 - מסחר בבורסה.....	7
8.	תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....	7
9.	תקנה 21א - בעל השליטה בחברה.....	10
10.	תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....	11
11.	תקנה 24 - החזקות בעלי עניין בחברה.....	17
12.	תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים.....	18
13.	תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות.....	18
14.	תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד.....	19
15.	תקנה 26א - נושאי משרה בכירה.....	22
16.	תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד.....	25
17.	תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון.....	25
18.	תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטורים.....	25
19.	תקנה 29א - החלטות החברה.....	26

שם החברה : חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ
מספר חברה ברשם החברות : 513569780
כתובת משרדה הרשום של החברה : מנחם בגין 74 תל אביב
כתובת דואר אלקטרוני : info@israports.co.il
טלפון : 03-5657070 ; פקסימיליה : 03-5617142
תאריך הדו"ח : 31 בדצמבר 2024

1. תקנה 19 - דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד

להלן תמצית דוחות רווח והפסד, באלפי ש"ח, לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח :

סעיף	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24
הכנסות	293,192	327,117	327,934	348,679
אחזקה והפעלה	201,779	215,815	209,802	212,625
הנהלה וכלליות	25,353	27,355	30,042	34,552
סה"כ הוצאות	227,132	243,170	239,844	247,177
רווח תפעולי	66,060	83,947	88,090	101,502
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(356)	(52,246)	(41,500)	55,415
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	65,704	31,701	46,590	156,917
מסים על הכנסה	14,357	6,182	11,634	(1,881)
רווח (הפסד) נקי	51,347	25,519	34,956	158,798
רווחים (הפסדים) אקטואריים	(19,538)	12,611	23,037	(27,807)
הטבת מס (מסים) בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד	(10,655)	(5,467)	(8,181)	(10,546)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(30,193)	7,144	14,856	(38,353)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	21,154	32,663	49,812	120,445

3. תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות ערך

במהלך שנת 2024 החברה לא הציעה ניירות ערך כלשהם.

4. תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות נכון ליום 31.12.2024

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתנה החברה ועיקרי תנאיהן
תעבורה ימית אשדוד בע"מ	רגילות	1,000	1,000	149,509	100%	<p>יתרת הלוואות החברה : 165,576 אלפי ש, בהתאם לפירוט שלהלן :</p> <p>(1) להלן עיקר תנאי ההלוואה שהעמידה החברה לתעבורה ימית אשדוד במסגרת מכירת פעילות התעבורה הימית :</p> <p>קרן ההלוואה אשר הועמדה לתעבורה ימית אשדוד בהתאם להסכם הלוואה מחודש מרץ 2023 : 119,333 אלפי ש, צמודה למדד המחירים לצרכן.</p> <p>ריבית : קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית צמודה וקבועה בשיעור של הגבוה מביין : (1) 1.75% לשנה, המחושבת באופן חודשי ; או (2) שיעור הריבית אשר קבע שר האוצר, בהתאם להוראות סעיף י(3) לפקודת מס הכנסה.</p> <p>תקופת ההלוואה : קרן ההלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה בגינה, תפרע ב-100 תשלומים רבעוניים שווים, וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2027. ריבית ההלוואה (הצמודה) תפרע בתשלומים רבעוניים שווים וזאת החל</p>

¹ כל החברות המופיעות בסעיף זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתנה החברה ועיקרי תנאיהן
						<p>מיום 31 בדצמבר 2023 ועד לפירעון מלוא קרן ההלוואה.</p> <p>(2) הלוואה שהעמידה החברה לתעבורה ימית אשדוד לטובת רכישת גוררת:</p> <p>קרן ההלוואה אשר הועמדה לתעבורה ימית אשדוד בהתאם להסכם הלוואה מיום 28 ביוני 2023: 30 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן.</p> <p>ריבית: קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית צמודה וקבועה בשיעור של הגבוה מבין: (1) 1.75% לשנה, המחושבת באופן חודשי; או (2) שיעור הריבית אשר קבע שר האוצר, בהתאם להוראות סעיף י(3) לפקודת מס הכנסה.</p> <p>תקופת ההלוואה: קרן ההלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה בגינה, תפרע ב-28 תשלומים רבעוניים שווים, וזאת החל מיום 30 ביוני 2025 ועד 31 למרץ 2032. ריבית ההלוואה (הצמודה) תפרע בתשלומים רבעוניים שווים וזאת החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד לפירעון מלוא קרן ההלוואה.</p>
תעבורה ימית חיפה בע"מ	רגילות	1,000	1,000	165,576	100%	<p>יתרת הלוואות החברה: 135,030 אלפי ש"ח.</p> <p>להלן עיקר תנאי ההלוואה שהעמידה החברה לתעבורה</p>

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתנה החברה ועיקרי תנאיהן
						<p>ימית חיפה במסגרת מכירת פעילות התעבורה הימית:</p> <p>קרן ההלוואה אשר הועמדה לתעבורה ימית חיפה בהתאם להסכם הלוואה מחודש מרץ 2023: 120,000 אלפי ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן.</p> <p>ריבית: קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית צמודה וקבועה בשיעור של הגבוה מבין: (1) 1.75% לשנה, המחושבת באופן חודשי; או (2) שיעור הריבית אשר קבע שר האוצר, בהתאם להוראות סעיף (3) לפקודת מס הכנסה.</p> <p>תקופת ההלוואה: קרן ההלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה בגינה, תפרע ב-100 תשלומים רבעוניים שווים, וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2027. ריבית ההלוואה (הצמודה) תפרע בתשלומים רבעוניים שווים וזאת החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד לפירעון מלוא קרן ההלוואה.</p>

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

5.

בשנת 2024, לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה. לשלמות התמונה, יצוין כי בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח, חלו השינויים הבאים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה:

שם החברה	תאריך ההשקעה	היקף ההשקעה של החברה	עיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינויים אלה
תעבורה ימית אשדוד בע"מ	6 בפברואר 2025	8 מיליון ₪	ביום 5 בפברואר 2025, חתמה החברה עם חברת תעבורה ימית אשדוד בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("תי"מ אשדוד"), על הסכם הלוואה המסדיר העמדת הלוואה בסך של 8 מיליון ₪ של החברה לתי"מ אשדוד לטובת רכש גוררת. עפ"י ההסכם, קרן ההלוואה בתוספת הפרשי הצמדה, תפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028. עוד נקבע כי ההלוואה, אשר הועמדה לתי"מ אשדוד ביום 6 בפברואר 2025, תישא ריבית שנתית בשיעור הגבוה מבין: (1) 3% לשנה; או (2) שיעור הריבית שקבע שר האוצר, לפי הוראות סעיף 3(ו) לפקודת מס הכנסה, בהתאם לשיעורה כפי שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ריבית. ריבית ההלוואה (הצמודה) תפרע בתשלומים רבעוניים שווים וזאת החל מיום 6 בפברואר 2025 ועד לפירעון מלוא קרן ההלוואה.

6. תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן

שם החברה	רווח (הפסד)		רווח (הפסד) כולל אחר		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה	
	לפני מס	אחרי מס	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
תעבורה ימית חיפה בע"מ	24,522	18,929	1,755	1,351	-	-	3,174	794	2,263	566
תעבורה ימית אשדוד בע"מ	9,959	7,241	2,481	1,911	-	-	3,195	799	2,870	717

7. **תקנה 20 - מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהנפיקה החברה.

8. **תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

8.1 **תגמולים לנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים² שניתנו בשנת 2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטת החברה, לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה (ככל שאינם נמנים על חמשת מקבלי התגמול הגבוהים ביותר הני"ל) וכן לבעלי עניין בחברה (כאשר גמול הדירקטורים, למעט גמול יו"ר הדירקטוריון, מפורט בסעיף 8.2 להלן). יצוין כי בחברה מועסקים עובדים ותיקים, עובדי רשות הנמלים לשעבר אשר התגמול להם גבוה מהתגמול לחלק מנושאי המשרה הבכירה.

ס"ה (אלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)			פרטי מקבל התגמול			
		תשלום מבוסס מניות	מענק [ב]	שכר ותנאים סוציאליים [א]	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
1,043	-	-	238	805	-	100%	מנכ"ל בפועל	טיקו גדות ³
968	-	-	240	728	-	100%	סמנכ"ל הנדסה וביצוע	לביא מאיר ⁴
951	-	-	214	737	-	100%	סמנכ"ל תפעול	שי בקאל ⁵
892	-	-	113	779	-	100%	סמנכ"ל משאבים	ירון הדרי ⁶

² תגמולים - סה"כ שכר שוטף שנתי במונחי עלות מעביד, הכולל את השכר ברוטו, נלוות לשכר וזקיפות לצרכי מס.
³ על פי הסכם העסקתו של מר גדות מיום 17.7.2016, שכר הבסיס עמד על 31,838 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח עומד על 50,664 ש"ח ברוטו. יצוין כי עד ליום 21.5.2023 מר גדות כיהן בחברה כסמנכ"ל כספים וכלכלה; החל מיום 22.5.2023 ועד ליום 29.2.2024, מר גדות כיהן בחברה כמ"מ המנכ"ל, זאת בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל כספים וכלכלה; החל מיום 1.3.2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, מר גדות מכהן בחברה כמנכ"ל בפועל.

⁴ על פי הסכם העסקתו של מר מאיר מיום 10.4.2007, שכר הבסיס עמד על 28,184 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח עומד על 45,598 ש"ח ברוטו.

⁵ על פי הסכם העסקתו של מר בקאל מיום 14.11.2012, שכר הבסיס עמד על 25,644 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח עומד על 45,598 ש"ח ברוטו.

⁶ על פי הסכם העסקתו של מר הדרי מיום 10.7.2022, שכר הבסיס עמד על 40,756 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח עומד על 45,598 ש"ח ברוטו.

ס"ח (אלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)			פרטי מקבל התגמול			
		תשלום מבוטס מניות	מענק [ב]	שכר ותנאים סוציאליים [א]	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
888	-	-	158	730	-	100%	סמנכ"לית תכנון אסטרטגי	מיכל טוכלר אהרונ ⁷
460	-	-	-	460	-	50%	יו"ר דירקטוריון	עוזי יצחקי ⁸

[א] רכיב השכר ותנאים סוציאליים הנקוב לעיל כולל את הרכיבים הבאים: שכר שנתי במונחי עלות מעביד הכולל את השכר ברוטו וכן זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות, גילום/החזר הוצאות אחזקת רכב, טלפון ותקשורת.

[ב] מענק - המענק נקבע בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות בדבר עקרונות למודל תגמול ותמרוץ עובדים בכירים. מענק זה מוגבל בגובה של עד 3.6 משכורות פנסיוניות, מותנה בעמידה ביעדי החברה, ביעדים אישיים ובהערכה אישית וניתן רק לעובדים הבכירים המועסקים בחוזים אישיים ואשר שכרם נגזר מתקרת שכר המנכ"ל. עבור עובדים שפרשו באותה שנה המענק כולל גם מענק פרישה, ככל שניתן לעובד. המענק משולם בהתאם לקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול העדכנית לנושאי משרה בחברה, שאושרה בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 14.9.2023 וביום 28.9.2023, בהתאמה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 01-090433-2023) ודוח מתקן מיום 9 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 01-093220), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

(א) פירוט בדבר תגמולים לנושאי המשרה הבכירה - נושאי המשרה המפורטים בטבלאות לעיל מועסקים במועד פרסום הדוח בהסכם אישי. להלן תמצית תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בהתאם להסכמי ההעסקה האישיים:

1. משכורת הבסיס של נושאי המשרה צמודה למדד המחירים לצרכן, ותתעדכן פעם בשנה, בחודש ינואר, אך ורק על פי השינוי במדד ובניכוי תוספת יוקר אם שולמה מאז מועד העדכון האחרון של השכר. דירקטוריון החברה רשאי שלא להעלות את השכר למרות עליית המדד בנסיבות מסוימות.
2. בנוסף, זכאים נושאי המשרה לתוספת יוקר לשכר, כפי שתקבע מעת לעת בהתאם להסכם הקיבוצי הכללי שבין לשכת התאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל.
3. בהתאם לדרישות התפקיד ועל פי החלטת הדירקטוריון, זכאים נושאי המשרה לרכב, לרבות נשיאה בהוצאות הפעלת והחזקת הרכב, בכפוף לאישור רשות החברות.
4. נושאי המשרה זכאים להוצאות החזקה ושימוש בטלפון נייד; החזר הוצאות אש"ל בארץ ובחו"ל; קצובת ביגוד; הפרשות לקרן השתלמות; פיצויי פיטורין; ימי חופשה הניתנים לצבירה, חופשת מחלה, ביטוח אובדן כושר עבודה ודמי הבראה.

⁷ על פי הסכם העסקתה של הגב' טוכלר אהרונ מיום 1.11.2017, שכר הבסיס עמד על 31,838 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח עומד על 45,598 ש"ח ברוטו.

⁸ כהונתו של מר עוזי יצחקי כיו"ר דירקטוריון החברה, הסתיימה בתום יום העבודה של ה-22 בינואר 2025 והחל מאותו מועד מר יצחקי אינו עובד בחברה או מכהן בה בתפקיד כלשהו. לפרטים אודות סיום כהונתו של מר יצחקי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 01-006377-2025), המובא בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי על פי הסכם העסקתו של מר יצחקי שנכנס לתוקף ביום 14 באפריל 2019, שכר הבסיס של מר יצחקי עמד על 22,749 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד סיום כהונתו כאמור לעיל, היקף משרתו של מר יצחקי כיו"ר דירקטוריון החברה היה 50% ושכרו עמד על 25,332 ש"ח ברוטו.

5. ימי המחלה שצברו נושאי המשרה כאמור עד ליום תחילת תוקפו של החוזה האישי יהיו ניתנים לניצול במהלך תקופת עבודתם בחוזה האישי, וככל שלא ינצלו אותם יהיו זכאים לפדות אותם בעת פרישתם בהתאם לכללים שנקבעו בהסכם העסקתם.
6. הסכמי ההעסקה יעמדו בתוקפם עד למתן הודעה מוקדמת על סיום ההסכם ותקופת ההודעה המוקדמת עומדת על שלושה חודשים.
7. כמו כן, הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה כוללים התחייבות לאי תחרות וחובת הימנעות מניגוד עניינים למשך שנה מיום הפסקת העבודה בחברה, למעט אם ניתנה לכך הסכמת החברה.

8.2 גמול לדירקטורים שאינם נמנים על המפורטים בטבלה שבסעיף 8.1 לפרק זה

גמול הניתן לדירקטורים וההוצאות הנלוות אליו, שאינו חורג מהמקובל (קרי, אינו עולה על הסכום המרבי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000), ששולם לדירקטורים בחברה שאינם נמנים בסעיף 8.1 לפרק זה בשנת 2024, הסתכם לסך של כ-147 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

גמול הדירקטורים מקרב הציבור נקבע בהתאם לסיווגה של החברה, על פי הסכומים הנקובים בתקנות החברות הממשלתיות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור מקרב הציבור בחברות ממשלתיות), התשנ"ד-1994 (להלן: "**תקנות הגמול הממשלתיות**"), כאשר סיווגה של החברה למועד פרסום הדוח עומד על 9. ברם, יצוין כי הדירקטורים מקרב עובדי החברה אינם מקבלים גמול דירקטורים, אלא שכר עבודה מן החברה בהתאם להסכם קיבוצי (לפירוט אודות תנאי ההעסקה לעובדים בהסכם הקיבוצי, ראו סעיף 18.5.5 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה). כן יצוין כי הדירקטורים שהינם עובדי מדינה אינם מקבלים גמול דירקטורים. כל הדירקטורים בחברה זכאים לשיפוי ולביטוח אחריות דירקטורים נושאי המשרה בחברה כמפורט בסעיפים 8.3 עד 8.4 לדוח זה.

גמול הדירקטורים שמשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה הינו על פי תקנות הגמול הממשלתיות.

8.3 שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 18 באוגוסט 2024 (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 14 באפריל 2024 ו-16 באפריל 2024, בהתאמה), הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בה וכפי שיכחנו בה מעת לעת, בגין פעולה המזכה בשיפוי כמתואר להלן, ובלבד שסכום השיפוי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה וכן לעובדי החברה שאינם נושאי משרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על הנמוך מבין: 2.5 מיליארד ש"ח או סכום המהווה 25% מההון העצמי של החברה (בניטרול זכויות מיעוט) נכון למועד התשלום על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שאושרו לפני מועד התשלום בפועל לפי כתב השיפוי ובניכוי שיפויים שניתנו או יינתנו בחברות מאוחדות וחברות כלולות בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה בהן (להלן: "**סכום השיפוי המירבי**").

פעולה המזכה בשיפוי הינה הנפקת ניירות ערך ורישומם למסחר, במסגרת ההצעה לציבור, הכנה, אישור, הגשה, חתימה ופרסום של דוחות הצעת מדף (על נספחיהם), על בסיס תשקיף המדף; הכנה, אישור, חתימה ופרסום של דוחות שנתיים ורבעוניים על כלל פרקיהם, כל עוד החברה היא תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך; וכן הכרעות המהנדס בהתאם להוראות הסכמי הקמת הנמלים החדשים.

ההתחייבות לשיפוי תחול בגין חבות כספית והוצאות התדיינות סבירות בהתאם להוראות תקנון החברה.

השיפוי לא יחול במקרים שננקבו בכתב השיפוי ובכלל כך הפרת חובת אמונים, למעט הפרת חובת אמונים כלפי החברה אם נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה; והפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

השיפוי הינו בתוקף עד המוקדם מבין: (א) שלוש שנים מיום 4 במאי 2024; וביחס למילוי התחייבות או ביצוע פעולה בקשר עם הכרעות המהנדס בהתאם להוראות הסכמי הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום, שלוש שנים מיום 15 בינואר 2024 או עד תום תקופת הבדק בהסכמי ההקמה של נמל הדרום ונמל המפרץ⁹; או (ב) המועד שייקבע על ידי רשות החברות הממשלתיות לתיקון תכנית האכיפה, ככל שזו האחרונה סברה כי התוכנית אינה עומדת בהוראות החוזר, אלא אם עד למועד זה, יאשר דירקטוריון החברה כי תכנית האכיפה תוקנה בהתאם להערות רשות החברות; או (ג) המועד בו החליטה האסיפה הכללית על הפקעת השיפוי לפי כתב השיפוי בכלל או לנושא משרה מסוים, במקרה של אי עמידה בתכנית האכיפה.

8.4 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

נושאי המשרה וחברי הדירקטוריון המכהנים בחברה ובחברות הבנות של החברה זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. למועד פרסום הדוח, הפוליסה כאמור הינה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2025 (להלן: "**הפוליסה**"). הכללתם של הדירקטורים ונושאי המשרה בפוליסה אושרה בוועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה. הפוליסה כפופה לגבול אחריות בסך של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה וחברי הדירקטוריון בחברה ובחברות הבנות שלה במעמד ככאלה. הפוליסה כוללת בנוסף לגבול האחריות, הוצאות הגנה סבירות מעבר לגבול האחריות כאמור לעיל בהתאם לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981. בהתאם לפוליסה, לנושאי המשרה בחברה אין השתתפות עצמית, ואילו לחברה ישנה השתתפות עצמית של 30,000 דולר ארה"ב בגין כל תביעה.

9. תקנה 21א - בעל השליטה בחברה

מדינת ישראל (להלן: "**המדינה**") מחזיקה ב-100% ממניות החברה והינה בעלת השליטה בה.

⁹ תקופת הבדק בפרויקטי ההקמה של נמל הדרום ונמל המפרץ הסתיימה בחודש אוגוסט 2024 ותוקפו של השיפוי בקשר עם הכרעות המהנדס הסתיים בהתאמה.

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, בדבר כל עסקה¹⁰ עם המדינה¹¹ או עם גוף אחר שלמדינה (מתוקף היותה בעלת השליטה בחברה) יש עניין אישי באישורה¹², אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה)¹³ התקשרה בה בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2024 ועד למועד פרסום הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום הדוח (למעט עסקה זניחה - ראו להלן).

זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
(1) המדינה	להסכמי החכירה של המקרקעין המועברים והמקרקעין התת ימיים בתחומי נמלי הים בחיפה, אשדוד ואילת ראו סעיף 21.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה וכן ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים.
(2) משרד הביטחון	להסכם מסגרת ממרץ 2006 להסדרת היחסים בין החברה לבין משרד הביטחון בקשר עם המקרקעין של הנמלים בהם נמצאים בסיסי צה"ל ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(3) משרד הביטחון	להסכם מינואר 2014 להסדרת נהלי תיאום ביטחוני בקשר עם פעילות של משרד הביטחון המתקיימת במרחב של נמל הדרום ולתיקון להסכם זה משנת 2023, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(4) המדינה	להסכם מסגרת מדצמבר 2012 ונספח תנאים מיוחדים שצורף לו מיולי 2017, בקשר עם תכנון וביצוע הרחבת כביש הרצל באשדוד, ונספח תנאים מיוחדים להסכם המסגרת מחודש נובמבר 2020 בקשר עם המשך קידום וביצוע פרויקט חיבורי נמל המפרץ, ראו סעיפים 25.1 ו-25.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה וכן ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(5) רספ"ן	הסכם מדצמבר 2006 להסדרת שיתוף הפעולה בין רספ"ן לבין החברה בקשר עם ניהול נמלי חיפה, אשדוד ואילת, באמצעות הקמת מנהלות נמלים. לפרטים ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(6) משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל, רשות שדות התעופה ועיריית חיפה	לסיכום עקרונות משנת 2017 לגבי חילופי שטחים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(7) משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל	לסיכום עקרונות משנת 2017 לפיתוח חזית הים העירונית, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

¹⁰ **"עסקה"**, לצרכי פרק זה, כמשמעה בחוק החברות. לעניין זה יובהר, כי: (א) **רישיונות והיתרים** אשר ניתנו לחברה על ידי המדינה (ובכלל כן כתב ההסמכה של החברה, וכן רישיונות והיתרים הנדרשים לצורך פעילותה השוטפת (דוגמת היתר להטלת פסולת וחומרי חפירה לים בקשר הקמת נמל הדרום); (ב) **אישורי ממשלה** הנדרשים לפעילות החברה (דוגמת אישור השרים לתקציב השנתי של תכניות הפיתוח של החברה בהתאם לסעיף 23 לחוק רספ"ן); וכן (ג) **תשלומים ותמלוגים המשולמים על ידי החברה למדינה** בהתאם להוראות הדין (ובכלל כן תשלום תמלוגים למדינה לפי סעיף 26 לחוק רספ"ן ותשלומי מסים ואגרות אחרים בהתאם להוראות הדין), **אינם מהווים "עסקה" ובהתאם אינם נכללים בפרק זה ואינם טעונים קבלת האישורים הנדרשים על פי הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות.**

¹¹ **"המדינה"**, לצרכי פרק זה - משמעה הגופים והרשויות המהווים חלק משלוש רשויות המדינה (הרשות המחוקקת, הרשות המבצעת והרשות השופטת), לרבות משרדי הממשלה ורשויות ממשלתיות.

¹² **עניין אישי של המדינה בעסקה עם גוף אחר**, לצרכי פרק זה, משמעו עניין אישי הנובע מכך שהמדינה, במעמדה כבעלת השליטה בחברה, מחזיקה בזכויות בעלות בגוף האחר, בין אם זכויות המקנות למדינה שליטה בגוף האחר (דוגמת חברות ממשלתיות, חברות בנות ממשלתיות ועמותות ממשלתיות) ובין אם זכויות מיעוט (ובלבד ששיעור ההחזקה של המדינה בגוף כאמור אינו נמוך מ-5%, דוגמת חברות מעורבות ותאגידים סטטוטוריים). יובהר כי גופים המקבלים תקציבים מהמדינה אך אינם מוחזקים על ידה (דוגמת רשויות מקומיות, תאגידים עירוניים, מוסדות השכלה גבוהה וכו') לא סווגו כגופים אשר המדינה (בהיותה בעלת השליטה בחברה) הינה בעלת עניין אישי בהתקשרות החברה עמם.

¹³ **"החברה"**, לצרכי פרק זה, לרבות רשות הנמלים וזאת ביחס להסכמים שנחתמו טרם הרפורמה בשנת 2005 ואשר החברה קיבלה על עצמה את הזכויות והחובות על פיהם במסגרת הרפורמה בשנת 2005.

עיקרי ההתקשרות	זהות הצד השני לעסקה	
	חברת נמל חיפה, עיריית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה	
להסכם מחודש מאי 2022, המסדיר חילופי מקרקעין כפי שנקבעו בסיכום העקרונות משנת 2017 לפיתוח חזית הים העירונית, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.	רשות מקרקעי ישראל, חברת נמל חיפה	(8)
באוגוסט 2019, סוכמו עקרונות להסדרת תכנון, רישוי והשלמת הקמת נמל המפרץ ושדה התעופה בחיפה, יחד עם עיריית חיפה, משרד התחבורה, רשות שדות התעופה והחברה (להלן: "הסיכום"), כך שבין היתר יעודכן תכנון אזור הכניסה לנמל המפרץ וחלק מדרכי הגישה לנמל באופן שלא ימנע את אפשרות הארכת מסלול שדה התעופה בחיפה ומבלי שיעשה כל שינוי אחר מהתכנון ההנדסי הקיים היום של נמל המפרץ, ובאופן שתכנון וביצוע דרכי נמל המפרץ יעודכנו באופן המינימאלי ככל הניתן לצורך כך. למיטב ידיעת החברה, במסגרת מכתב שהועבר על ידי משרד התחבורה לעיריית חיפה מחודש ינואר 2021, אשר במסגרתו העלה משרד התחבורה טענות כלפי העירייה, ציין משרד התחבורה כי הוא רואה עצמו משוחרר מהתחייבויותיו בקשר עם האמור. לפרטים בקשר עם תחילת הפעלת נמל המפרץ, ראו סעיף 21.10 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח תקופתי זה, ולפרטים בדבר פרויקט חיבורי נמל המפרץ, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.	עיריית חיפה, משרד התחבורה, רשות שדות התעופה	(9)
לפרטים אודות הסכם חילופי השטחים מחודש דצמבר 2018, אשר נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.	רשות מקרקעי ישראל	(10)
לפרטים אודות הסכם חילופי השטחים מחודש ספטמבר 2020, אשר נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.	רשות מקרקעי ישראל	(11)
להסכמים בקשר לנשיאה של החברה בתשלומי קצבה ופנסיה לעובדי רכבת ישראל ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.	המדינה וההסתדרות	(12)
להסכם הביניים בקשר עם השימוש במקרקעי נמל אשדוד ראו סעיף 21.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.	חברת נמל אשדוד בע"מ ("חנ"א" או "חברת נמל אשדוד")	(13)
בהמשך להסכם מיום 30.12.2020 שבמסגרתו רכשה החברה מחברת נמל אשדוד את פעילות מחלקת הים באשדוד ובהמשך להעברת פעילות מחלקת הים מהחברה לחברת תעבורה ימית אשדוד בע"מ, חברה בת בעלות מלאה של החברה ("תי"מ אשדוד") ביום 1.1.2022 (לפרטים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים), חנ"א מעמידה לתי"מ אשדוד שירותים קבועים של אספקת מים, ביוב וחשמל, וכן שירותי לוגיסטיקה של מחסן ורכש, וזאת לצורך פעילות שירותי התעבורה הימית ובסכומים שאינם מהותיים לחברה.	חברת נמל אשדוד	(14)
להעמדת רשתות הביטחון לחברת נמל אשדוד ראו סעיפים 21.6, 21.7 ו-12.4 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה וכן ביאורים 7 ו-25 לדוחות הכספיים השנתיים.	חברת נמל אשדוד	(15)
הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2013 בקשר עם הקמת מתקן תשטיפים ברציפים 5 ו-21 בנמל אשדוד. במסגרת ההסכם נקבע כי הקמת המתקן והפעלתו תתבצע על ידי חברת נמל אשדוד, וכי החברה תישא ב-80% מעלויות הקמת המתקן עד לתקרה בסך של 16 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ), כאשר ביתרת העלויות תישא חברת נמל אשדוד לבדה. עד ליום 31 בדצמבר 2024 שילמה החברה כ-3 מיליון ₪ ולאחר תאריך המאזן שולמו כ-6.3 מיליון ₪ נוספים.	חברת נמל אשדוד	(16)
במסגרת ההיערכות להקמת "נמל הדרום" התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד בהסכם מסגרת מאוקטובר 2014. לפרטים ביחס להסכם המסגרת	חברת נמל אשדוד	(17)

	זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
		מאוקטובר 2014 וכן ביחס להתקשרות בין החברה לבין חברת נמל אשדוד מחודש דצמבר 2020 בהסכם להסדרת תנאים מיוחדים בקשר עם הפסקת השימוש של חברת נמל אשדוד בחלק מן השטחים, בד בבד עם העמדת מספר שטחים בהיקף כולל זהה בעיקרו, אשר החברה העמידה לחברת נמל אשדוד לצורך שימוש תפעולי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(18)	חברת נמל אשדוד	להסכם מדצמבר 2018 במסגרת פרויקט להקמת מערך שינוע גרעיניים בנמל אשדוד ובאשר להשלמת העבודות בחודש דצמבר 2022 ותחילת תקופת הבדק, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(19)	חברת נמל אשדוד	להסכם מדצמבר 2018 להסדרת חלוקת אחריות הצדדים במסגרת ביצוע פרויקט לשדרוג והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד ובאשר להשלמת העבודות בחודש אפריל 2022 ולסיום תקופת הבדק, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(20)	חברת נמל אשדוד	באוקטובר 2010 התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד בהסכם להקמת דולפין לקשירת אניות וגשר להולכי רגל, במסגרתו הוסכם כי החברה תבצע בעצמה ועל חשבונה בדיקת והחלפת אנודות הקרבה הנמצאות על הדולפין, לפי הצורך, עד לסך של 175,000 ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומות הבנייה, וזאת אחת ל-15 שנה. סכומים שיידרשו לצורך שדרוג תחזוקה ואחזקה, וכן לצורך התחזוקה השוטפת של הדולפין, ישולמו על ידי חברת נמל אשדוד. כמו כן, החברה התחייבה לערוך ביטוח רכוש לדולפין ולגשר, וכן לערוך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריותה החוקית.
(21)	חברת נמל אשדוד	בחודש יוני 2024 התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד בהסכם להסדרת חלוקת האחריות והמימון של פרויקט שיקום רציפים 1-3 בנמל אשדוד אשר יבוצע ע"י קבלן מטעם החברה ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, מתוכננות, עבודות ימיות ועבודות יבשתיות. נכון למועד זה, אומדן מלוא עלויות הפרויקט אשר כולל את ביצוע העבודות בפרויקט, 20% בגין תכנון, ייעוץ, פיקוח, ניהול, מעבדות, מודדים, יועצים, וכן בצ"מ בשיעור של 15%, מוערך בסך כולל של כ-137 מיליון ש"ח. חלוקת מימון עלויות הפרויקט בין הצדדים שנקבעה בהתאם להכרעת הרגולטור משנת 2012, הינה שגובה המימון הנדרש מהחברה מוערך בסך של כ-111 מיליון ש"ח, וגובה המימון הנדרש מחנ"א מוערך בסך של כ-26 מיליון ש"ח. זאת, למעט עבודה קונקרטית אחת של ביצוע שיפוע אחורי ברציף המוערכת בכ-4 מיליון ש"ח שהרגולטור טרם הכריע לגבי חלוקת המימון בין הצדדים בגינה, ועד שתתקבל הכרעה כאמור, הצדדים יחלקו בה שווה בשווה. הסכם זה אושר בועדת הביקורת של החברה ביום 10.3.2024, ובדירקטוריון החברה ביום 31.3.2024.
(22)	חברת החשמל	(א) ביוני 2017 נחתם כתב התחייבות שבמסגרתו סוכם בין היתר שלב פתרון הקבע של המקשרים, לרבות השלמת תיעוד, מידע חסר וסקר סיכונים, ותוך תיאום משולב בין הצדדים. נכון למועד זה, כתב התחייבות זה אינו ממומש. לפרטים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים. (ב) הסכם משנת 2014 בין החברה לבין חברת החשמל במסגרתו העניקה החברה הרשאה לחברת החשמל להשתמש בשטח הנמצא בנמל אשדוד, למטרת פעילות זמנית של מחלקת שינוע הדלקים של חברת החשמל.
(23)	רכבת ישראל בע"מ ("רכבת ישראל")	להסכם מחודש מאי 2015 בקשר עם תפעול של מסוף רכבת בנמל אשדוד - ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(24)	רכבת ישראל	להסכם מחודש מאי 2022 בקשר עם הקמת מסילת רכבת במסגרת פרויקט חיבורי דרכי גישה לנמל המפרץ, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(25)	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ ("קצא"א")	הסכם משנת 2014 לפיו בגין המכליות המשמשות את קצא"א לטעינה/פריקה של נפט ואשר פוקדות את נמל אילת, תשלם קצא"א לחברה, ביחס למטען במעבר, חלף דמי התשתית, תשלום משתנה הנגזר מהיקף המטען אותו נושאת כל מיכלית, בהתאם להוראות ההסכם. ההסכם פג ביום 24.2.2025 והצדדים

זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
	פועלים לחדשו למשך תקופה נוספת של 10 שנים נוספות בתנאים שאינם שונים מהותית ביחס לתנאי ההסכם המקורי.
(26)	הסכם משנת 1972 להסדרת היחסים בין הצדדים בקשר עם חכירת שטחים והרשאה לשימוש בנמל הדלק בחיפה. לפרטים ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(27)	הסכם שנחתם בין החברה לבין רשות המיסים באמצעות מנהל הממשלתי בחודש יוני 2024, במסגרתו העניקה החברה למינהל הדיור הממשלתי הרשאת שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בשטחים באשדוד ובחיפה לטובת משקפי מכס, בתמורה לדמי הרשאה שנתיים בסך של כ-10 מיליון ₪ בתוספת הצמדה ומע"מ כאשר בהסכם נכלל מנגנון לעדכון דמי ההרשאה באופן שאלה יעלו בשיעור של 7% אחת ל-5 שנים. יצוין כי דמי ההרשאה מגלמים את אופי השימוש והפעילות היחודית שעבורה הקצתה חנ"י את המקרקעין לבעל ההרשאה, וזאת בהתאם לחוות דעת שמאיות של הצדדים. הסכם זה אשר אושר בועדת הביקורת של החברה בימים 6.3.2023, ו-14.12.2023, ובדירקטוריון החברה בימים 29.3.2023 ו-28.12.2023, הוא בנוסף לשטחים אחרים בהם למנהל הדיור הסכם קיים עם החברה.
(28)	הסכם שנחתם בחודש מרץ 2008 לפיו תחכור המדינה מהחברה בחכירת משנה שטח בנמל חיפה, לטובת הקמת מתקן לשיקוף מכולות של רשות המיסים, וזאת לתקופה שסיומה ביום 25 בספטמבר 2032. לפרטים ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

עסקה זניחה

ועדת הביקורת של החברה קבעה בחודש ספטמבר 2018, מכוח סמכותה לפי סעיף 117 לחוק החברות, אמות מידה, אשר עודכנו ואושרו על ידי ועדת הביקורת מעת לעת, ואשר בהתקיימן ובהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל שליטה תיחשב כזניחה אם היא עונה לכל התנאים שלהלן במצטבר:

א. מבחן איכותי: העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה והינה בתנאי שוק.

ב. לענין סעיף זה, "תנאי שוק", לרבות עסקה שהתמורה בה נקבעת בהתבסס על הערכה של שמאי ובכלל כך שמאי ממשלתי ו/או בהתבסס על הערכת שמאי בעסקאות בעלות מאפיינים דומים שנערכו בטווח של 12 חודשים; עסקה שתנאיה נקבעו על ידי רגולטור או על פי דין או על ידי גורם מוסמך לקביעתם; עסקה שתנאיה נקבעו בהליך תחרותי בדרך של (א) ביצוע מכרז על פי דיני המכרזים (על ידי החברה או על ידי גורם עימו התקשרה לצורך כך) ושתנאיה אושרו על ידי ועדת מכרזים בחברה הרלוונטית להתקשרות; או (ב) קבלה של לפחות שלוש הצעות שונות מצדדי ג' שאינם המדינה או תאגידים בשליטתה; או (ג) התקשרות עם ספק יחיד שאושרה בפטור ממכרז; עסקה בקריית המשרדים שבפארק נמלי ישראל באשדוד / במעגנת שביט בחיפה לפי תעריף אחיד של החברה שנערך עבור כלל בעלי ההרשאה במקום כאשר יותר ממחצית מבעלי ההרשאה במקום הינם צדדי ג' שאינם המדינה או חברות בשליטתה; התקשרות עם חברת נמל שהיא גב-אל-גב להתקשרות שביצעה החברה עם צדדי ג' שאינם המדינה או תאגידים בשליטתה, שאין בה אלא כדי לזכות את החברה; תשלום לחברת נמל בגין שירותים של צד ג' עמו לחברת הנמל יש התקשרות שנדרשים לביצוע תוך זמן קצר בשטח הנמל, אד-הוק ובאופן נקודתי ו/או בתוך השטח התפעולי של הנמל ואשר החברה אחראית למימונם (באופן מלא או חלקי) לפי החלטות רגולטוריות תקפות בדבר חלוקת אחריות בין החברה לבין חברת הנמל; התקשרות עם חברות נמל הנדרשות לביצוע פרויקטים נמליים, לרבות לשם קביעת תיאומים והסדרים תפעוליים בעיקרם, לשם מילוי התחייבויות החברה וביצוע תפקידי החברה על פי כתב ההסמכה וחוק רספ"ן והחלטות רגולטוריות תקפות, ובלבד שחברת הנמל נושאת במלוא עלויות הפרויקט או שעלויות הצדדים מתחלקות לפי צווים, תקנות או החלטות רגולטוריות ושהאחריות שהחברה נוטלת על עצמה אינה מעבר לאחריותה על פי הדין; התקשרויות הנערכות לצורך יישום פרויקטים במימון מדינה, אשר בהן מקבלת החברה החזר של מלוא התמורה לה מחויבת ואשר תנאיהן אושרו בוועדת מכרזים בחברה; התקשרויות שאין בהן אלא כדי לזכות את החברה.

ג. מבחן כמותי לעסקה זניחה:

(א) ברכישה, הקמה או מכירה של נכס קבוע - היקף העסקה הינו בשיעור של פחות מ-0.5% מסך כל הנכסים של החברה לפי הדוחות הכספיים, וכן אינו עולה על סך של 40 מיליון ש"ח (מתואם למדד המחירים לצרכן).

(ב) בחכירה או בהחכרה של נכס קבוע, לרבות מתן/קבלת הרשאה, שכירות והשכרה של נכס קבוע ו/או דמי שימוש שנקבעו בעבור שימוש בנכס קבוע - היקף העסקה, בממוצע שנתי, הינו בשיעור של פחות מ-2% מסך ההכנסות השנתי של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, וכן היקף העסקה אינו עולה על 17 מיליון ש"ח בממוצע שנתי ובלבד שהערך המהוון של סך התמורה המצטבר בעסקה לא עולה על 50 מיליון ש"ח (הערכים מתואמים למדד המחירים לצרכן).

(ג) בהעמדת נכסים לרשות אחר - היחס בין ההכנסות המשולמות בגין העסקה, בממוצע שנתי, לבין סך ההכנסות של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, הינו בשיעור של פחות מ-2%, וכן היקף העסקה אינו עולה על 17 מיליון ש"ח בממוצע שנתי ובלבד שהערך המהוון של סך התמורה המצטבר בעסקה לא עולה על 50 מיליון ש"ח (הערכים מתואמים למדד המחירים לצרכן).

(ד) בהתקשרות לביצוע פרויקטים שאינם נזקפים לרכוש הקבוע - היחס בין היקף ההוצאות הצפויות בפרויקט לבין סך ההכנסות השנתיות של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, לרבות הכנסות משתנות בהתאם לאומדן שלהן, הינו נמוך מ-2% וכן היקף העסקה אינו עולה על 17 מיליון ש"ח (מתואם למדד המחירים לצרכן).

העסקאות הזניחות אשר החברה התקשרה בהן במהלך תקופת הדוח או שהן עדיין בתוקף במועד פרסום הדוח, כוללות, בין היתר¹⁴:

עסקאות בקשר למקרקעין - כגון, העמדת שטח ימי עליו הוקם מזח בנמל אילת לקצא"א; חכירת מקרקעין נוספים בחיפה ובאשדוד שנחכרו לאחר הרפורמה בנמלים שלא כחלק מהמקרקעין המועברים; העמדה ללא תמורה של מבנה במעגנה בחיפה לרשות האוכלוסין במשרד הפנים לצרכי ביצוע ביקורת גבולות; מתן הרשאת שימוש בחדרי משרדים בקרית המשרדים באשדוד בהתאם למחירון אחיד של החברה לבעלי זכויות בקרית המשרדים ובמעגנת שביט; הסדר עם רשות נחל הקישון בנוגע להשכרת משרדים במעגנת שביט והסדרת ממשקים משותפים, הקצאת שטח למשרד הביטחון לאורך שובר הגלים הראשי בחיפה לצורך עגינת קבע של כלי שיט; מתן הרשאה למשרד הביטחון להקמת מזח בבסיס חיל הים באשדוד; התקשרויות להענקת כתבי התחייבות ושיפוי של החברה לבעלי תשתיות ו/או זכויות במסגרת פרויקט "הרצל" באשדוד (הן בשלבי הביצוע של פרויקט הרצל ב' והן בשלבי התכנון של פרויקט הרצל ג') ו/או במסגרת פרויקט "חיבורי נמל המפרץ" בחיפה, במימון המדינה; מתן הרשאה למשרד הביטחון ברציפים בתחום נמל אשדוד במהלך מלחמת חרבות ברזל; התקשרות עם משרד הביטחון לצורך תיאום כניסה לשטח המוחזק על ידי משרד הביטחון בתחום נמל חיפה לטובת ביצוע עבודות סקר קרקע ללא תמורה.

התקשרויות שונות עם חברות ממשלתיות -

התקשרויות עם חברת החשמל - התקשרויות עם חברת חשמל בהסכמי תפעול ותחזוקה לכל אחד מהתחמ"שים בנמל הדרום ובנמל המפרץ בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בד בבד עם החתמת המפעילים של כל אחד מהנמלים החדשים על כתב התחייבות גב-אל-גב במסגרתו הם מקבלים על עצמם את מרבית ההתחייבויות של החברה כלפי חברת החשמל בהסכמי התפעול והתחזוקה; התקשרויות שונות עם חברת חשמל לביצוע עבודות ושירותים שחברת חשמל היא הגורם היחיד שמסוגל לבצעם, בין היתר להעתקת ו/או הטמנת קווי מתח גבוה במגוון פרויקטים, כגון פרויקט הרצל באשדוד; התקשרות עם חברת חשמל לקבלת ומכירת מכסות חשמל בייצור מתאים פוטו-וולטאים לצורך פרויקט הקמת מערכות סולאריות לייצור חשמל על גגות במעגנת "שביט" חיפה; מתן כתב התחייבות ושיפוי של החברה לחברת חשמל, לצורך הסדרת עבודות קידוח שתבוצענה על ידי החברה בסמוך למקשרי הדלק הימי בתחום נמל אשדוד.

¹⁴ יצוין כי הפרטת חברת נמל חיפה הושלמה בינואר 2023 ומדינת ישראל העבירה אחזקותיה בחברת נמל חיפה לידי קבוצת אדני-גדות.

התקשרות עם רכבת ישראל - התקשרות להסדרת ביצוע פרויקט להקמת מסילת רכבת לנמל הדרום באשדוד אשר מבוצע וממומן על ידי רכבת ישראל למעט חלק מהעבודות אשר מבוצע על ידי הרכבת במימון החברה.

התקשרות עם תש"א לקבלת שירותי פיקוח במסגרת עבודות גישוש על ידי החברה בשטחים של תש"א, זאת כחלק מקידום התכנון ההנדסי המוקדם והתכנון הסטטוטורי של פרויקט הרצל ג' באשדוד על ידי החברה.

התקשרות של החברה כזרוע ביצוע של המדינה בפרויקט הרצל באשדוד, עם רשות מקרקעי ישראל לקידום תכנון כביש הרוחב באשדוד.

הסכמה עם חברת נמל חיפה בקשר לעלויות בהן תישא חברת נמל חיפה בגין חפירות שתבצע החברה בנמל מעבר לעומק בריכת הנמל בהתאם למפות כתבי ההסמכה; התקשרות עם חברת נמל חיפה לחלוקת אחריות הצדדים לגבי מימוש וביצוע פרויקט לשיקום רציף 13 ומזח הנוסעים בנמל חיפה, לרבות בנושא תיאומים, היבטי תפעול, תחזוקה ומימון; התקשרות עם חברת נמל חיפה בקשר עם ביצוע עבודות במסגרת פרויקט חיבורי נמל המפרץ להקמת מובל ניקוז בשטח תפעולי שבשימוש חברת נמל חיפה; התקשרות עם חברת נמל חיפה להענקת מקטע מסוים של הגדר הנמלית.

התקשרויות עם רמ"י לפינוי עודפי עפר משטח אשר החברה מעמידה לשימוש צד שלישי.

התקשרות עם חברת נמל אשדוד במסגרתה העמידה חנ"א לחברה שטח שמשמש כשטח התארגנות עבור קבלן מטעם החברה בפרויקט הרצל ב' באשדוד.

התקשרות עם הרשות לחינוך והכשרה ימיים על מנת שזו תבצע שדרוג לסימולטור ימי בו מבצעת החברה סימולציות שמטרתן לדמות הכנסת אניות גדולות לנמלים; החברה תישא בעלות שדרוג הסימולטור אשר אינה בסכום מהותי לחברה; מימוש אופציה של החברה להארכת התקשרות עם הרשות לחינוך והכשרה ימיים בחוזה למדידת זרמים, גלים ומפלס ים בתחום נמל חיפה ונמל אשדוד.

התקשרות עם משרד התחבורה להזמנת נתוני משקל מורשה למשאיות ונגררים ביציאה משטח נמל. התקשרות עם משרד התחבורה לקבלת שירותי שכירות גוררת מעת לעת וסיוע למחלקת ים חיפה בביצוע עבודתה.

התקשרות עם רשות העתיקות לעריכת סקר ע"י רשות העתיקות למיפוי עתיקות באתר בו מתעתדת החברה לבצע עבודות פיתוח לשם הקמת הגנות חוף לארוזיה שנצפתה בחופי דרום מפרץ חיפה.

להלן פירוט עסקאות בעל שליטה לא חריגות אשר אינן זניחות בהתאם למבחן הכמותי שנקבע באמות המידה שאושרו על ידי ועדת הביקורת:

הסכם עם חברת נמל חיפה לשיקום רציפי קישון מערב וחלקים ממזרח גדות נמל חיפה, בפרויקט שמוערך בהיקף של כ-64 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ו-15% ב.צ.מ, כאשר בהתאם להכרעת הרגולטור, בכ-39 מיליון ש"ח תישא החברה וביתר, כ-25 מיליון ש"ח, תישא חברת נמל חיפה. בהסכם נקבע כי כל צד יישא באחריות המוטלת עליו על-פי כל דין. הפרויקט עודנו בביצוע ומצוי לקראת השלמה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין בחברה

11.

מדינת ישראל הינה בעלת העניין אשר מחזיקה במלוא הון המניות של החברה.

12.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים.

13.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות

להלן מרשם בעלי המניות של החברה :

בעל המניה	מספר זהות	מען	כמות המניות	סוג המניות (לרבות ערכן הנקוב)
מדינת ישראל	-	ירושלים, ישראל	1,000	רגילות 1 ש"ח ע.נ.

להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה¹⁵, המכהנים בחברה במועד פרסום הדוח:

שם	אליס עדן	אריאלה בן אברהם	הדס שבתאי	ולדימיר סימון	עמיר גבעתי	שמואל עובדיה	אורנית גוטליב בוכשטב
מספר זיהוי:	059054635	014450266	031671670	303687628	029336542	028764231	023654254
תאריך לידה:	14.2.1965	6.10.1970	3.7.1978	31.7.1970	12.5.1972	14.10.1971	8.5.1968
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הדקל 5 אשקלון	המלך יהושפט 85 א הרצליה	קוסובסקי 26 תל אביב	מגדך הלבנון 17/10 מודיעין	יסמין 27 מבשרת ציון	ירושלמי 12, תל אביב	ערמון 8, יבנה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת מאזן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדת פיתוח ונכסים וועדת כספים	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת ארגון ותפעול, ועדת כספים והשקעות	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת כספים והשקעות	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול	-	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול
האם מכהן כדירקטור חיצוני ¹⁶ :	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא

¹⁵ ביום 22 בינואר 2025, סיים מר עוזי יצחקי לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ומאז טרם מונה לחברה יו"ר דירקטוריון. החברה פועלת מול רשות החברות הממשלתיות וגורמי הממשלה למינוי יו"ר דירקטוריון.

¹⁶ נכון למועד פרסום הדוח, בחברה מכהנת דירקטורית חיצונית אחת, הגב' אליס עדן, זאת לאחר שכהונתה של הגב' רבקה גרנות כדירקטורית חיצונית בחברה, הסתיימה בחודש ינואר 2024. החברה פועלת מול רשות החברות הממשלתיות וגורמי הממשלה למינוי דירקטור/ית חיצוני/ת נוסף/ת, בין היתר, לצורך כינון ועדת ביקורת ותגמול וועדת מאזן.

שם	אליס עדן	אריאלה בן אברהם	הדס שבתאי	ולדימיר סימון	עמיר גבעתי	שמואל עובדיה	אורנית גוטליב בוכשטב
האם הנו דירקטור בלתי תלוי:	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	-	לא	לא	מנהל אגף בכיר פרויקטים במשרד התחבורה.	מנהל השירות המטאורולוגי השייך למשרד התחבורה	ממונה על היתרי הבניה וקידום תכנון סטטוטורי בחברה.	ראש יחידת הנהלת חשבונות בחברה.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	2.6.2021	15.5.2024	28.10.2024	3.11.2024	3.12.2024	12.12.2023	4.4.2022
השכלה:	תואר ראשון במשפטים (L.L.b), הקריה האקדמית קרית אונו. רישיון עריכת דין- לשכת עורכי הדין בישראל. רישיון רואה חשבון של מועצת רואי החשבון בישראל. תואר ראשון חשבונאות וכלכלה אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון במדעי המדינה, סוציולוגיה ואנטרופולוגיה מאוניברסיטת בר אילן; תואר שני במדעי המדינה ולימודים במכללה לביטחון לאומי מאוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת דרבי.	תואר ראשון בכלכלה וניהול מהטכניון; תואר שני במנהל עסקים מהטכניון; דוקטורט בפקולטה לניהול מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית; תואר שני במדיניות ציבורית מהאוניברסיטה העברית.	תואר ראשון בגיאוגרפיה מהאוניברסיטה העברית; תואר שני בגיאוגרפיה מהאוניברסיטה העברית; דוקטורט במדעי האטמוספירה מהאוניברסיטה העברית	תואר ראשון באדריכלות, מכללת סביבה.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב.

שם	אליס עדן	אריאלה בן אברהם	הדס שבתאי	ולדימיר סימון	עמיר גבעתי	שמואל עובדיה	אורנית גוטליב בוכשטב
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	2009 ועד היום - עורכת דין עצמאית בנוסף לניהול משרד רואי חשבון. ביצוע בוררויות וגישורים, ליווי ויעוץ בעסקאות מקרקעין.	3/2020-12/2023 - סמנכ"לית לתקשורת גלובאלית ב- NSO ; Group Technologies 1/2024 ועד היום - יועצת אסטרטגית גיאופוליטית (עצמאית).	2018-2023 - ראש מחלקת תקציבים בזרוע היבשה בצה"ל; 2024 ועד היום - ראש תחום תעשייה ומסחר במנהלת תקומה.	2006-2020 - מנהל אגף מחקר ועיצוב מדיניות כלכלית במשרד התחבורה; 2020 ועד היום - מנהל אגף בכיר פרויקטים במשרד התחבורה.	2/2024 ועד יום - מנכ"ל המכון המטאורולוגי; 2/2024 - 2029 - סמנכ"ל מדעי בארגון "ניהול משאבי סביבה".	2016 - היום - ממונה היתרי בניה וקידום סטטורי בחברה.	2010 - 5/2022 - מנהלת חשבונות ראשית בחברה. 5/2022 - היום ראש יחידת הנהלת חשבונות בחברה.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	2018 ועד היום - דירקטורית חיצונית בחברת הכשרה ביטוח בע"מ; המכללה האקדמית אשקלון - דירקטורית חברת ועד מנהל.	-	-	-	-	-	-
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין

שם	אליס עדן	אריאלה בן אברהם	הדס שבתאי	ולדימיר סימון	עמיר גבעתי	שמואל עובדיה	אורנית גוטליב בוכשטב
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא
בעל כשירות מקצועית:	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן

במהלך חודש ינואר 2025 נפטר חבר הדירקטוריון מר בשארה שוקייר. החברה משתתפת בצער המשפחה.

15.

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה

להלן פרטים ביחס לנושאי המשרה הבכירה של החברה שפרטים אודותיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל, המכהנים בחברה במועד פרסום הדוח:

שם	תאריך לידה	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת או בבעל עניין בחברה	קירבה משפחתית לנושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין אחר בחברה	השכלה	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
טיקו סימן טוב גדות	3.4.1958	מנכ"ל בפועל ¹⁷ יו"ר דירקטוריון חברת תעבורה ימית אשדוד בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) יו"ר דירקטוריון חברת תעבורה ימית חיפה בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	אין	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית (רו"ח); תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.	3/2024 - היום - מנכ"ל בפועל של החברה. 5/2023 - 2/2024 - מ"מ מנכ"ל החברה וסמנכ"ל כספים וכלכלה בחברה. 2016 - 5/2023 - סמנכ"ל כספים וכלכלה בחברה.
גיא משה שטיינברג	26.11.1969	מ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה וראש אגף כספים;	אין	תואר ראשון בפיזיקה ומתמטיקה, האוניברסיטה העברית;	2012- היום – ראש אגף כספים בחברה. 1.3.2024 – היום – מ"מ סמנכ"ל כספים וכלכלה.

¹⁷ ביום 5.12.24, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר פנחס (פינו) צרויה לתפקיד מנכ"ל החברה. בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, המינוי טעון אישור שרת התחבורה והבטיחות בדרכים והשר לשיתוף פעולה אזורי ("השרים"), לאחר התייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים. ביום 24.12.24, אישר דירקטוריון החברה את הארכת מינויו של מר טיקו גדות כמנכ"ל החברה בפועל עד ליום 31.3.25 או עד למועד שיקבע באישור השרים כי מינויו של מר פנחס צרויה יכנס לתוקפו לפי המוקדם. מנהל רשות החברות הממשלתיות אישר את המשך מינויו של מר גדות כמנכ"ל בפועל של החברה עד ליום 15.5.25, או עד לכניסתו לתוקף של מינויו של מר צרויה לתפקיד מנכ"ל החברה לפי המוקדם. לפרטים נוספים, ראו ביאור 1.ה לדוחות הכספיים של החברה.

שם	תאריך לידה	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת או בבעל עניין בחברה	קירבה משפחתית לנושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין אחר בחברה	השכלה	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
		דירקטור במכון הישראלי לחקר הנדסה ימית בע"מ (אשר מוחזקת 50% ע"י החברה)		תואר שני בכלכלה ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן.	
מלי בארי	1.3.1973	יועצת משפטית ראשית	אין	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	2/2024 – היום - היועצת המשפטית הראשית של החברה. 1/2023 – 1/2024 - היועצת המשפטית הראשית וממונה על האכיפה הפנימית בחברה בתחום דיני חברות וני"ע. 2020-2022 – היועצת המשפטית, חברת רפק אנרגיה. 2015-2020 – היועצת המשפטית, כיל ישראל.
שי בקאל	20.12.1976	סמנכ"ל תפעול ובקרה	אין	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון.	2020 - היום - סמנכ"ל תפעול ובקרה בחברה. 2016 - 2020 - ראש אגף תכנון אסטרטגי בחברה.
אורית גל	3.2.1974	מבקרת פנימית וממונה על תלונות העובדים	אין	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות (כולל הסמכה כרו"ח), המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון.	2021 - היום - מבקרת פנימית וממונה על תלונות העובדים בחברה. 2018-2020 - מנהלת שכר והטבות בחברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ. 2011-2018 - מנהלת תחום הביקורת הפנימית ב-EY ישראל.
אלירן דובו	5.10.1961	ראש אגף מערכות מידע והגנת סייבר	אין	תואר ראשון במתמטיקה ומדעי המחשב, אוניברסיטת בן-גוריון; בוגר קורס ניהול אבטחת מידע (CISO).	3/2022 ואילך - ראש אגף מערכות המידע בחברה. 2/2022 - 2021 - מנהל מחלקת מחשוב ומערכות מידע בחברת נמל אשדוד בע"מ. 2021 - 2006 - מנהל תשתיות מחשוב בחברת נמל אשדוד בע"מ.

שם	תאריך לידה	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת או בבעל עניין בחברה	קירבה משפחתית לנושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין אחר בחברה	השכלה	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
מיכל טוכלר אהרוני	5.9.1965	סמנכ"ל תכנון	אין	תואר ראשון בגיאוגרפיה ולימודים משלימים, האוניברסיטה העברית; תואר שני בתכנון ערים ואזורים, הטכניון בחיפה.	2017 - היום - סמנכ"ל תכנון אסטרטגי בחברה. 2003-2017 - ראש יחידה וראש אגף לתכנון סטטוטורי בחברה
לביא מאיר	5.3.1959	סמנכ"ל הנדסה וביצוע	אין	תואר ראשון בהנדסה אזרחית - טכניון חיפה	החל משנת 2007 ועד היום - סמנכ"ל הנדסה בחברה
לביא סבג	27.6.1969	מנהל סיכונים	אין	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב (רו"ח); תואר שני במדעי המדינה - ביקורת פנימית וציבורית, אוניברסיטת בר אילן.	1/2021 ואילך - מנהל הסיכונים הראשי בחברה. 2/2011 - 1/2021 - המבקר הפנימי בחברה ובחברות בנות שלה.
יצחק מנחם פרויליך	6.10.1983	סמנכ"ל מקרקעין וניהול נכסים	אין	תואר ראשון בגיאוגרפיה, אוניברסיטת חיפה; תואר שני בתכנון, חברה וסביבה, אוניברסיטת תל אביב; תעודת הנדסאי אדריכלות, בית הספר להנדסאים באוניברסיטת אריאל.	2/2022 ואילך - סמנכ"ל מקרקעין וניהול נכסים בחברה. 2/2022 – 3/2019 - ר"א מקרקעין בחברה. 3/2019 – 2016 - מנהל מחלקת מקרקעין בחברת נת"ע.
יעל רוזן	23.12.1960	חשבת החברה וחברות בנות שלה (אמריליס בע"מ ושינוע חברה להנצלה ולשירותי ים בע"מ)	אין	תואר ראשון בחשבונאות וסטטיסטיקה, אוניברסיטת תל אביב (רו"ח); תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת הריוט ואט.	2013 - היום - חשבת החברה וחברות בנות שלה אמריליס בע"מ ושינוע חברה להנצלה ולשירותי ים בע"מ.
ירון הדרי	8.3.1960	סמנכ"ל משאבים	אין	תואר ראשון בהנדסה תעשייה בניהול, מכללת שנקר; תואר שני בלימודי עבודה – ניהול מ"א – MA- אוני' ת"א.	2022 - היום - סמנכ"ל משאבים בחברה. 2017-2022 - סמנכ"ל משאבים, חברת נמל אשדוד בע"מ.

16. **תקנה 27 - רואה חשבון של התאגיד**
משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון, שד' הפלי"ם 2 בנין ברוש, חיפה, 3309502.
17. **תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנות**
לא חל שינוי בתקנון החברה כפי שפורסם ביום 16.5.2024 באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il) (אסמכתא מס': 2024-01-050484).
18. **תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטורים**
בתקופת הדוח, לא הובאו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית ולא התקבלו החלטות בדירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה; שינוי ההון הרשום או המונפק; שינוי תזכיר או תקנון (למעט תיקון תקנון החברה (במסגרת התווספה הגדרה של "עובד משרד האוצר") כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 16.5.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050484)); פדיון ניירות ערך; פדיון מוקדם של אגרות חוב (למעט הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, וזאת בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית למחזיקי אג"ח (סדרה א') שביצעה החברה ביום 12.2.2025, הכל כמפורט בסעיף 16.4 לפרק א' בדוח התקופתי, סעיף 14 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, פרק ב' לדוח התקופתי, וכן דוח מיידי מיום 6 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009330), דוח מיידי מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-010465), ודיווחים מיידיים מיום 16 בפברואר 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-010977, 2025-01-010813 ו- 2025-01-010895); עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו. לפרטים בדבר עסקאות של החברה עם המדינה או עם גוף אחר שלמדינה (מתוקף היותה בעלת השליטה בחברה) יש עניין אישי באישורה, ראו סעיף 10 לעיל.
להלן פרטים בדבר החלטות באסיפה כללית מיוחדת שהתקבלו בתקופת הדוח, ואשר אינן מפורטות בסעיף 19 להלן:
בהמשך לאמור בה"ש מס' 3 לפרק ד' בדוח השנתי של החברה לשנת 2023 לפיו רכיב מענק ההסתגלות בגובה 3 משכורות למנכ"ל החברה לשעבר, מר יצחק בלומנטל ("מענק ההסתגלות") אינו נכלל במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ולפיכך כפוף לאישור האסיפה הכללית, ביום 18.8.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תשלום מענק ההסתגלות למר בלומנטל במסגרת הסכם סיום העסקה שנחתם בין החברה לבין מר בלומנטל ביום 14.2.2024.

להלן פרטים בדבר החלטות החברה ביחס לביטוח ולהתחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף במועד פרסום הדוח:

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים בדבר התקשרות התאגיד בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בתאגיד, ראו סעיף 8.4 לפרק זה לעיל.

ב. שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

לפרטים בדבר הענקת כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת, וכן למספר עובדים בכירים נוספים בחברה שאינם נושאי משרה, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, ראו סעיף 8.3 לפרק זה לעיל.

23 במרץ, 2025

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

שמות החותמים ותפקידיהם:

הגב' אליס עדן, דירקטורית חיצונית בחברה¹⁸

טיקו גדות, מנכ"ל בפועל

¹⁸ לאור העובדה שנכון למועד זה לא מכהן בחברה יו"ר דירקטוריון, דירקטוריון החברה הסמיך את הגב' עדן לחתום על דוח זה.