חברת נמלי ישראל
פיתוח ונכסים בע"מ

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 13
9. תפקידי החברה 14
10. מידע כללי על תחום הפעילות 21
10.1. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות 21
10.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו 21
10.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינוי במאפייני הלקוחות 22
10.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם 23
10.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם 23
10.6. ריכוז נתונים אודות מקרקעי החברה 24
10.7. הכנסות ופילוח הכנסות 26
10.8 רכוש קבוע ומתקנים 31
10.9. ספקים וקבלנים 31

10.10. לקוחות. 32
10.11. התחרות ומבנה התחרות בתחום הפעילות. 37
10.12. השקעות בפיתוח נמלי הים. 38
10.13 נמל המפרץ ונמל הדרום. 38
11. פעולות נוספות. 47

חלק רביעי: עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

12. פנסיה תקציבית. 49
13. רכוש קבוע ומתקנים. 53
14. נכסים לא מוחשיים 53
15. הון חוזר. 53
16. מימון 54
17. מיסוי 55
18. הון אנושי 55
19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם. 66
20. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה 72
21. הסכמים מהותיים 84
22. הליכים משפטיים 93
23. יעדים ואסטרטגיה עסקית 94
24. צפי להתפתחות בשנה הקרובה 95
25. אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים 95
26. גורמי סיכון. 97
נספח א' תשריט של נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת, כולל נמל המפרץ ונמל הדרום. . . 104
נספח ב' רגולציה החלה על חברה מכוח חוק החברות הממשלתיות. 107

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. 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 2022 (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים**").

2. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

2.1. החברה הינה חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל, אשר הוקמה בחודש יולי 2004 כחברה ממשלתית[1] והחלה לפעול ביום 17 בפברואר 2005 כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת (להלן: "**נמלי הים**"), 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**")[2]. בהתאם לחוק רספ"ן, החברה תהיה במהלך כל תקופת הסמכתה חברה בבעלות ממשלתית מלאה[3].

2.2. תפקידיה של החברה כחברת הפיתוח והנכסים מוגדרים בחוק רספ"ן, ומפורטים בכתב ההסמכה של החברה[4] (ראו סעיף 9 לדוח). בין היתר, בהתאם לתפקידיה, החברה מחזיקה במקרקעין בעיקר בתחום נמלי הים[5] ומעמידה אותם לשימוש חברות הנמל ותאגידים מורשים, אשר נותנים בהם שירותי נמל[6]; מעמידה לאחרים מקרקעין בתחומי נמלי הים לצורך שימוש נמלי[7]; מתכננת ומפתחת את נמלי הים, במטרה לתת מענה לצורכי המשק, ובכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות שר 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 ותפקידיה; נותנת שירותי תעבורה ימית לכלי שיט, בין באמצעותה ובין באמצעות חברות בנות מטעמה[8]; ופועלת לקידום התחרות בין הגורמים הפועלים בנמלי הים.

---

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

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

[4] "**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).

[5] 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.

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

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

[8] 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.

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. <u>הרפורמה בנמלי הים, שנת 2005</u> - מאז שנת 1961 ועד לחקיקת חוק רספ"ן ויישומו בשנת 2005, נמלי הים היו בבעלות רשות הנמלים[9], 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-Landlord[10]. 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 ביניהם[11].

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 להסמיך תאגידים מורשים למתן שירותי נמל (ובהתאם לכך, הוסמכה למשל חברת מספנות ישראל בע"מ (להלן: "**מספנות ישראל**") כתאגיד מורשה[12]). פיקוח ורגולציה - במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים (להלן: "**משרד התחבורה**") הוקמה רשות רגולטורית - רספ"ן - אשר אחראית לפיקוח על

---

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

[10] 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 שירות ניטול 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 בשים 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, להסמיך 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 חנ"ח הועברה לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי תעבורה ימית לכלל האניות הנכנסות לנמל חיפה. כמו כן, ביום 1 בינואר 2021 מחלקת הים של חנ"א הועברה לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי תעבורה ימית לכלל האניות הנכנסות לנמל אשדוד, וכן כתבי ההסמכה של החברה, של חנ"ח ושל חנ"א תוקנו בהתאם לכך.

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

[12] "**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.

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 המדינה[13], 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 פרטי. 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 עובדים הזכאים לפנסיה תקציבית שיפרשו לאחר הרפורמה בנמלים מחברות הנמל בתנאי שחברת הנמל העבירה כספים לתשלום קצבתם. עד לחודש ינואר 2020 החברה ניהלה כ-4 מיליארד ש"ח בחשבונות בנק ייעודיים לטובת העניין (להלן: "**יעודות לפנסיה תקציבית**"), ובעקבות הקמת קופת הגמל המרכזית לקצבה של החברה (להלן: "**הקופה המרכזית**") כספי היעודות לפנסיה תקציבית הועברו אליה בחודש ינואר 2020. למועד פרסום הדוח, הקופה המרכזית מנוהלת על ידי חברה שנבחרה לנהל את הקופה המרכזית. לפרטים ראו סעיף 21.8.21 לדוח וכן ביאור 13.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

2.8. כמו-כן, החברה העמידה לחברות הנמל "רשת בטחון פנסיונית", לפיה התחייבה החברה להשלים יתרות גרעון אקטוארי של כל אחת מחברות הנמל (חיפה, אשדוד ואילת) בשל עובדים של אותה חברת נמל הזכאים לפנסיה תקציבית, במקרה בו חברת הנמל הרלבנטית איננה יכולה להשלים את הגרעון האמור - לפרטים ראו סעיף 21.7 לדוח. נכון למועד פרסום הדוח, אין עובדים של חברת נמל חיפה הזכאים לפנסיה תקציבית, לפיכך רשת הביטחון הפנסיונית שניתנה בזמנו לחברת נמל חיפה נסתיימה מאליה.

2.9. 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] 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 שיפרוש 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 שיפרוש 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.

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

2.10. 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 לדוח.

2.11. 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, כאשר למועד פרסום הדוח, שני מסופים נמליים חדשים, האחד בחיפה הידוע בשם נמל המפרץ והשני באשדוד הידוע בשם נמל הדרום (להלן: "**נמל המפרץ ונמל הדרום**") הוקמו והחלו לפעול. 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. החברה ביצעה את הליכי התכנון של נמל המפרץ ונמל הדרום, לרבות תכנית המתאר הארצית המפורטת להקמתם, והתקשרה עם קבלנים להקמת נמל המפרץ ונמל הדרום ועם 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 28 באורך של כ-800 מטר.[14] 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 מתן כללי בלבד ולמשך תקופה של שנתיים או עד 60 ימים מקבלת הודעה מאת מנהל רספ"ן, כי משך ההמתנה של אוניות מטען כללי במבואות תחום נמל חיפה או במבואות תחום נמל אשדוד, בהתאמה, בממוצע במשך רבעון, נמוך מ-20 שעות, לפי המוקדם מבניהם ("**ההפעלה הזמנית**"). יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, הודעת מנהל רספ"ן כאמור לא ניתנה. עוד יצוין כי ההפעלה הזמנית, אשר אושרה, בין היתר, על ידי השרים ומנהל רספ"ן, ניתנה על אף שכלל המכולות המנוטלות בנמלי ישראל לא הגיעו למדרגה המינימלית, למסירת שטחי שלב ב' כמפורט בסעיף 10.13.3 10.13.3 לדוח, אלא לצורך קיצור זמני המתנת אוניות מטען כללי בנמלים. לפרטים, לרבות לגבי ההתקשרויות עם הקבלנים והמפעילים של נמל המפרץ ונמל הדרום, ראו סעיף 10.13 לדוח.

2.12. 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

---

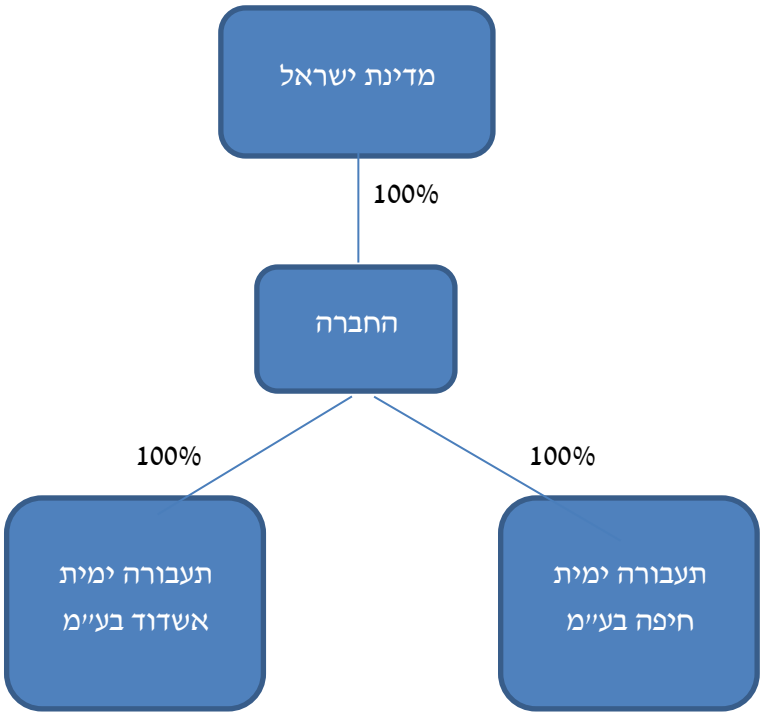
[14] לשלמות התמונה יצוין כי עוד טרם התחלת הפעלת שלב א' בנמל המפרץ ונמל הדרום, החלו מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום לטפל בטעינת ופריקת מכולות ריקות במסגרת כתב הסמכה זמני שקיבלו מהשרים.

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, 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.

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.

2.13. להלן יובא תרשים החזקות של החברה וחברות בת שלה:



יצוין כי החברה מחזיקה בחברות בנות נוספות אך אינה מאחדת את דוחותיה הכספיים איתן[15],

[15] למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה גם בחברות בנות 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

זאת בשל חוסר מהותיות.

.3 <u>תחום פעילות</u>

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 <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

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

.5 <u>חלוקת דיבידנדים</u>

.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'), לאגרות החוב (סדרה ג') ולאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, 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 הסמכה 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.

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. 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 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; **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; ו**המכון 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 ההנדסה הימית, לרבות עבור החברה ומשמשת כזרוע ביצוע של החברה לניהול נושאי חדשנות. החברה התחייבה להעמיד כספים למכון, בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

חלק שני - מידע אחר

6. מידע כספי

6.1. להלן יובאו נתונים כספיים לשנים 2021-2022 (הנתונים באלפי ש"ח):

	לתקופה שהסתיימה ביום	
	31.12.2022	31.12.2021
	(באלפי ש"ח)	
סך ההכנסות [1]	1,485,615	1,384,312
עלויות [2]	784,164	680,083
רווח תפעולי	701,451	704,229
סך הנכסים	15,542,003	15,021,566
סך ההתחייבויות (ללא הון)	6,041,082	6,005,551

(1) להסברים ופילוח הכנסות החברה לפי מקורות הכנסה עיקריים ראו סעיף 10.710.7 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.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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.

7.1. השפעת המצב הכלכלי בישראל

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 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.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 16 בפברואר 2023[16], התוצר המקומי הגולמי במדינת ישראל צמח בשנת 2022 ב-6.5% ביחס לשנת 2021. על פי התחזית המקרו - כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מ-מינואר 2023, בשנת 2023 התוצר המקומי הגולמי במדינת ישראל צפוי לצמוח בכ-2.8% ובשנת 2024 בכ- 3.5%. צמיחה של התוצר המקומי הגולמי עשויה להשפיע על הכנסות החברה מדמי תשתית בכך שכמות המטענים תגדל, בהתאם לשינויים בפרמטרים כגון: היקף הצמיחה, היקף הצריכה הפרטית והיקף הייצוא. המגמה המתוארת אף עשויה להשפיע על הכנסות החברה מדמי שימוש ראויים (משתנים) המשולמים על ידי חברות הנמל והתאגידים המורשים.

7.2. <u>השפעת היקף הסחר הבינלאומי</u>

הכנסות החברה מתנועות המטענים בנמלי ישראל מושפעות באופן ישיר מהיקף הסחר הבינלאומי. היקף הסחר הבינלאומי מושפע מגורמים שונים כגון היקף הצריכה הפרטית בישראל, היקף הצריכה הפרטית בחו"ל של מוצרים המיוצרים בישראל, רמת החיים בישראל, גובה ההכנסה לנפש ושינוי בשער החליפין. 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 2006-2022 תנועת המכולות גדלה מכ-1.77 מיליון TEU [17] ב-2006 לכ-3.114 מיליון TEU ב-2022, כאשר קצב הגידול השנתי הממוצע בין השנים האלה עמד על כ-3.6%[18]

7.3. <u>המצב הכלכלי העולמי</u>

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 העולמית, בשנת 2021 צמח התוצר העולמי בשיעור של כ-6.2%. ההערכה הייתה כי בשנת 2022 התוצר העולמי צמח בשיעור של כ-3.4% ובשנת 2023 התוצר העולמי צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.9%[19].

7.4. <u>המצב הביטחוני והמצב הפוליטי-מדיני במדינת ישראל ובמזרח התיכון</u>

התערערות או שיפור במצב הביטחוני באזור המזרח התיכון ובעיקר בהקשר לישראל (כולל אף פגיעה פיזית בתשתיות החברה) או הידרדרות או שיפור במצב הפוליטי-מדיני ויחסי של מדינת ישראל, יש בהם כדי להשפיע על היקף הסחר הבינלאומי והיקף תנועות המטענים וכתוצאה מכך

---

[16] לפרטים ראו פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 16.2.2023 - https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2023/%D7%94%D7%97%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-2022.aspx.

[17] TEU (Twenty Foot Equivalent Unit) הינה מכולה באורך 20 רגל, המהווה יחידת המדידה המקובלת למכולות.

TEU (Twenty Foot Equivalent Unit) הינה מכולה באורך 20 רגל, המהווה יחידת המדידה המקובלת למכולות.

[18] https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/01/31/world-economic-outlook-update-january-2023

[19] https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/01/31/world-economic-outlook-update-january-2023

להשפיע על מצבה הכספי של החברה ופעילותה. יצוין כי החברה כפופה להנחיות מהגורמים המוסמכים בנושאים ביטחוניים שונים.

7.5. <u>סביבה רגולטורית כולל שינוים בתעריפים</u>

כאמור, פעילותה של החברה תלויה במידה רבה ברגולציה המקיפה החלה על פעילותה כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים, כחברה אשר מתן שירותי תעבורה ימית לכלי שיט נמנה על תפקידיה על פי חוק ובפרט כחברה ממשלתית. פעילותה של החברה 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 אוניות, 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. <u>שוק ההון</u>

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 5 לדוחות הכספיים השנתיים.

7.7. <u>שינויים ומגמות בתחום הספנות והובלת מטענים</u>

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. <u>השפעות שינויי אינפלציה ועליית שיעור הריבית</u>

החברה חשופה לשינויים במדדים שונים (ובעיקר מדד המחירים לצרכן). כך למשל, מחד, לשינויים במדדים השונים, ישנה השפעה על התשלומים המשולמים לחברה מכוח צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התש"ע-2010 (להלן: "**צו שירותי נמל**"); וצו רשות הספנות והנמלים (קביעת דמי שימוש ראויים שתשלם חברת נמל לחברת הפיתוח והנכסים), התשס"ה-2005 (להלן: "**צו דמי השימוש**") (ראו סעיף 10.710.7 לדוח). מנגד, לשינויים במדדים השונים, ישנה השפעה על גובה תשלומי החברה למחזיקי אגרות החוב הצמודות למדד (סדרות א', ב' ו-ד).

לשינויים בשערי מטבע חליפין, 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 בסעיף 26.1.526.1.5 לדוח, ומצאה כי השינויים באינפלציה גרמו לגידול בהתחייבויות בקשר לאגרות החוב לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2022 בסך של כ-234 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 היעודה לתשלום התחייבויותיה האקטואריות של החברה, מושקעים בשוקי ההון וחשופים 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.

בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה בסמוך למועד פרסום הדוח לסכום בר ההשבה של נכסיה התפעוליים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, 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 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 באינפלציה ובריבית. לפיכך ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים 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

8. ענף נמלי הים בישראל[20]

8.1 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 מוחלטת[21]. 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.

כ- 99% מהסחורות במונחי משקל מיובאות לישראל ומיוצאות ממנה דרך נמלי הים של ישראל[22] - מרבית הסחורות דרך הנמלים המסחריים בחיפה, באשדוד ובאילת. היקף הסחר בסחורות בנמלי הים, בטונות, רשם גידול (קיטון) שנתי של כ-(0.4%) בין 2019 ל-2020, כ-4% בין 2020 ל-2021 וכ-1.6% בין 2021 ל-2022.

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), ושקו 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.

8.2 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. ובכדי 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 היקף הכנסות החברה. הכנסות החברה נגזרות מהיקף הסחר, ואילו האחריות לזמני השהייה אינה של החברה.

---

[20] הנתונים בסעיף מתבססים על דיווח על תנועת מטענים בנמלי ישראל (בהוצאת רשות הספנות והנמלים), כפי שהתפרסם ביום 26.2.2023 באתר רשות הספנות והנמלים.

[21] לפרטים נוספים ראו בקישור https://www.hurvitz-institute.tau.ac.il/wp-content/uploads/2016/07/tracht.pdf.

[22] כך למשל, למיטב ידיעת החברה, בנמלי הים משונעים בשנה כ-60,700 אלפי טון, לעומת כ-370 אלפי טון בתעופה האווירית.

8.3. 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. בעקבות הפרטת חברת נמל אילת שהושלמה בשנת 2013, והפרטת חברת נמל חיפה שהושלמה בינואר 2023, חברת נמל אילת וחברת נמל חיפה נמצאות כיום בבעלות פרטית[23]. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, במרחב נמל חיפה ניתנים שירותי נמל על ידי התאגידים המורשים הבאים: מספנות ישראל, חברת SIPG Bayport Terminal Co., Ltd. ("**SIPG**" או "**מפעיל נמל המפרץ**"), אשר מפעילה את נמל המפרץ וחברת גדות ממגורות בע"מ, אשר מפעילה את ממגורת התבואות בנמל חיפה (לפרטים אודות זכיית מילניום במכרז להפעלת הממגורות בחיפה, ראו סעיף 10.10.2 לדוח). נכון למועד פרסום הדוח, במרחב נמל אשדוד ניתנים שירותי נמל על ידי התאגידים המורשים הבאים: חברת Hadarom Container Terminal, Ltd. ("**HCT**" או "**מפעיל נמל הדרום**"), אשר מבמפעילה את נמל הדרום וחברת לוגיסטיקר ממגורות בע"מ, אשר מפעילה את ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד. חברות הנמל, מפעיל נמל המפרץ, מפעיל נמל הדרום, מספנות ישראל, מפעיל ממגורת התבואות בנמל חיפה ומפעיל ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד, פועלים על פי כתבי הסמכה שניתנו להם (לפרטים אודות תחילת ההפעלה של נמל המפרץ ונמל הדרום, ראו סעיף 10.13 לדוח). 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 כ**נספח א'** לדוח.

8.4. 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 גדולות[24]; 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.

9. תפקידי החברה

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.

---

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

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

9.1. **להחזיק את המקרקעין המועברים[25] 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)[26]. לגבי המקרקעין התת ימיים ניתנה לחברה זכות שימוש בלבד[27]. 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"ן[28], אשר יאפשרו לרשום את החכירה ללא חיוב במס, באגרות, בתשלומי חובה או בתשלום אחר. למועד פרסום הדוח 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, 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.ד. לדוחות הכספיים השנתיים.

(ב) בנוסף, ובהתאם לתפקידיה, החברה רכשה או חכרה שטחים נוספים בעורף הנמלים (כ- 232 דונם קרקע) וכן רכשה שטחים המשמשים למשרדיה. לפרטים אודות הסכמים לחילופי שטחים עם רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") מדצמבר 2018, והסכם חילופי שטחים עם רשות מקרקעי ישראל מספטמבר 2020 ומאי 2022, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים בדבר השלמת

---

[25] "**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) ושבהתאם לחוק רספ"ן המדינה העניקה לחברה זכות חכירה לדורות בהם, למעט מקרקעין מועברים שהם מקרקעין תת-ימיים בהם הוקנתה לחברה זכות שימוש בלבד.

[26] שטח זה כולל גם את שטחי נמל המפרץ ונמל הדרום אשר נמצאים על שטח שיובש. 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.

[27] 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.

[28] סעיף 55 לחוק רספ"ן קובע כי העברת הנכסים, החובות וההתחייבויות לפי הפרק בחוק רספ"ן, הדן ב"זכויות עובדים עוברים 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.ד.1. לדוחות הכספיים השנתיים.

ההסכם הפרטני לחילופי השטחים באשדוד בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל מחודש ינואר 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 שהותרו 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 11 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, כמפורט בסעיף 21.14 לדוח. לפרטים בדבר דמי השימוש המשולמים לחברה בגין העמדת השטחים לחברת נמל חיפה, ראו סעיף 10.7 לדוח.

(ב) יצוין כי החברה העמידה שטחים לצורכי מתן שירותי נמל (מסוף 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. יצוין, כי מפעיל הממגורה בחיפה ומפעיל הממגורה בעורף נמל אשדוד קיבלו כתבי הסמכה שהעניקו להם השרים.

(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 ותעשיה המשיקה לפעילות הנמלית. לתיאור תנאי ההתקשרות העיקריים עם בעלי זכויות ההרשאה, ראו סעיף 10.9.2 לדוח.

(ב) בהתאם לכתב ההסמכה, העמדת נכסים שיש להם זיקה תפעולית לפעילות חברת נמל או שלגבי העמדה כאמור נדרשת התחשבנות מסחרית עם חברת נמל (בנוסף להתחשבנות 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 השרים[29]. 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 ידה 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 10.9.210.9.2 לדוח.

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

(א) כמפורט בסעיף 2.11 לדוח, בשנת 2006 השלימה החברה הכנה של תכנית אב אסטרטגית לפיתוח נמלי הים התיכון של ישראל לשנים 2006 עד 2055, הכוללת מתווה פיתוח רב שלבי לפיתוח נמלי חיפה ואשדוד. תכנית אב זו הנחתה את החברה במסגרת תפקידה לתכנן ולפתח את נמלי הים במטרה לתת מענה לצורכי המשק, ובכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות השרים לעניין זה. בשנת 2018 החברה התניעה הכנת תכנית אב אסטרטגית מעודכנת 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, תוכניות 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

[29] 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.

מופרים על פני שטחים טבעיים. יצוין כי תכניות פיתוח והצעות תקציב בקשר עם תכנית אב 2048, טרם 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 למימונן. 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 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 הארכת שוברי גלים והקמת רציפים חדשים מבוצע על דרך של ייבוש ים. בהתאם להסכמי החכירה של החברה והמדינה, עם השלמת ייבוש שטחי הים, שטחים אלו יתווספו לשטחים המוחכרים ויחולו לגביהם הוראות הסכמי החכירה[30].

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 שתתאפשר 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 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

---

[30] בהקשר זה יצוין, כי בעקבות פנייה של החברה לרשות המיסים בישראל, התקבלה ביום 3.8.2015 החלטת רשות המיסים, לפיה המקרקעין התת ימיים שיובשו 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 החברות המפעילות, 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.

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 לתחזוקת 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 ותתוקצבנה בהתאם לנהלים ולחיקוקים השונים. יצוין כי למיטב ידיעת 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 שגרתי 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, בשינוים 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 לשיפורה.

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 ובנמל הדרום. לפרטים ראו סעיף 10.13 לדוח וכן ביאור 25.ד. לדוחות הכספיים השנתיים. כמו כן, החברה ביצעה, באמצעות קבלן, פרויקט שדרוג והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד באופן שנועד לאפשר מתן שירות לאוניות 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 וכן 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.

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

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 שרותי 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 התואם 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.

9.11. כאמור בסעיף 2.122.12 לדוח, בהתאם לחוק רספ"ן ולכתב ההסמכה, ביום 3 בנובמבר 2020, מחלקת הים של חנ"ח הועברה לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי מחלקת הים לכלל האוניות הנכנסות לנמל חיפה. כמו כן, ביום 1 בינואר 2021, מחלקת הים של חנ"א הועברה לחברה, והחברה החלה באספקת שירותי מחלקת הים לכלל האוניות הנכנסות לנמל אשדוד. כאמור בסעיף 2.12 לדוח, פעילות התעבורה הימית הועברה מהחברה לחברות התעבורה הימית ביום 1 בינואר 2022, אשר הוסמכו בכתבי הסמכה עד ליום 16 בפברואר 2054 ליתן שרותי תעבורה ימית בנמל חיפה ובנמל אשדוד כאמור לעיל.

9.12. **<u>פעולות נוספות</u>** - 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 לדוח.

עוד יצוין, כי בהתאם לכתב ההסמכה, החברה תפתח ותנהל מערכות מידע לשיפור וייעול 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. <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>

10.1. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

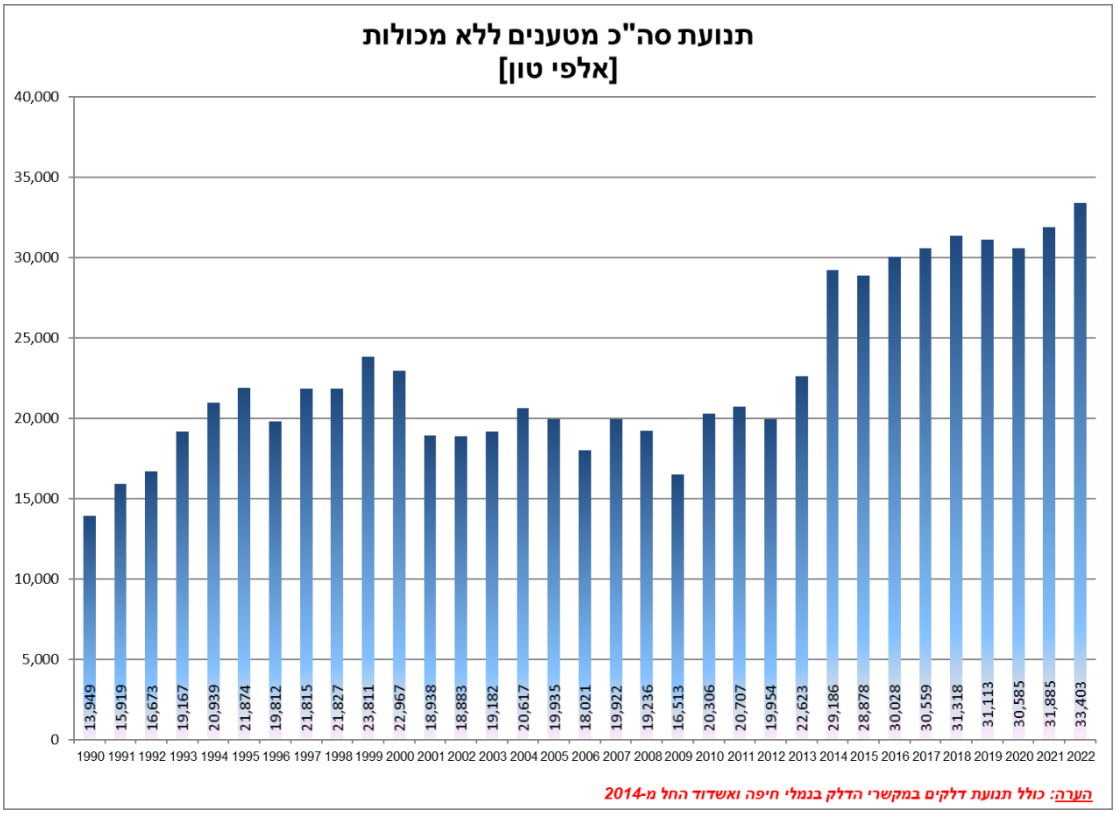
פעילות החברה נתונה לאסדרה שלטונית ולפיקוח מקיפים הנובעים ממעמדה של החברה כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים בישראל, כחברה ממשלתית וכחברת אגרות חוב. הפעילות כפופה לרגולציה ענפה, הכוללת, בין היתר, את חוק רספ"ן וכן תקנות וצווים שהותקנו על פיו, את חוק החברות הממשלתיות, את הדינים שחלים על חברות ממשלתיות ואת 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. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

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 בשטעון[31] ותנועת מכולות במעבר (transit)[32]):

<u>להלן גרף המציג את התפתחות תנועת יתר המטענים לא כולל מכולות, באלפי טון</u>:



10.3. **<u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינוי במאפייני הלקוחות</u>**

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 וגדולים. לפרטים אודות השלמת הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום על ידי החברה שיכולים לשרת אניות גדולות יותר, ראו סעיף 10.13 לדוח.

בד בבד עם השלמת הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום, החברה פעלה לשדרוג רציף 21 בנמל אשדוד, באופן שיוכל לשרת אניות גדולות באורך של כ- 400 מ' ובשוקע של כ- 16.5 מ' לצורך פריקת וטעינת מכולות ברציף 21 - לפרטים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים. כמו כן, העמיקה החברה את תעלות הכניסה והגישה לרציפי המכולות בנמלי חיפה ואשדוד כך שכיום מתאפשרת כניסת אניות גדולות יותר מאלו שיכלו להיכנס טרם ביצוע פעולות אלו. בנוסף, החברה פועלת להקמת מסוף תזקיקים חדש בחיפה וכן פועלת לקדם תכנון סטטוטורי מואץ של הרציף המזרחי ורציף כרמל ב' כנמל עמוק מים, במטרה להביא לאישור התכנון הסטטוטורי עד 2030.

---

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

במסגרת זו, ונוכח השינויים שפורטו לעיל, חברות התעבורה הימית פועלות לרכוש ולהצטייד בכלי שיט וציוד, בין היתר, על מנת לספק שירותי ניתוב וגרירה לאניות גדולות הפוקדות את נמלי חיפה ואשדוד, במסגרת מתן שירותי התעבורה הימית.

10.4. **<u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

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) אחזקה 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.

10.5. **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>**

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 בהסדרה תחיקתית מתאימה שתאפשר מתן הסמכה לגורם נוסף או אחר מלבד החברה (או חברות הבת שלה, לפי העניין) ומחסום היציאה הינו הסדרה 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 ב**מקרקעין 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)
חברת נמל אשדוד		כ-1,975
חברת נמל חיפה		כ-1,720
חברת נמל אילת		כ-540
מפעיל נמל המפרץ		כ-603
מפעיל נמל הדרום		כ-582
מספנות ישראל (חיפה)		כ-334
משרד הביטחון - בסיסי חיל הים		כ-300
בעלי הרשאה אחרים בקו המים (1)		כ-500
בעלי הרשאה בעורף הנמלי(1)		כ-2,500
ממגורות		כ-49
מעגנה בנמל חיפה		כ-125
קרקעות פנויות בעורף נמלי הים	**חיפה**	כ-660
	אשדוד	כ- 820
	אילת	0
שטחים בקו המים שטרם הוקצו בחיפה ואשדוד	**חיפה - שטח F בנמל המפרץ**	כ-91
	אשדוד - שטח E בנמל הדרום	כ-84
	אשדוד - נמל עבודה אשדוד	כ-89

(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 תאריך 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 2020, 2021 ו-2022, 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. הערכת החברה כאמור והמידע שלהלן ביחס להליכי תכנון הינו מידע צופה פני עתיד 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 הבטחון).	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 חליפי תמורתו.
	כ-50 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.
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. נכון למועד פרסום הדוח, חנ"ח טרם השיבה את מגרש המגורים לחברה, וזאת בתיאום בין הצדדים.

	השטח	תכניות/הליכי תכנון/משא ומתן לחילופי שטחים
		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**"). לפרטים אודות הסכם מחודש מאי 2022 בין החברה לבין רמ"י וחברת נמל חיפה, וכן לסיכום עקרונות משנת 2017, ראו בביאור 22 לדוחות הכספיים.
	כ-586 דונם (למועד פרסום הדוח, השטח פנוי, כאשר חלקו לאורך גדות נחל קישון).	בהתאם לתכנית מתאר חיפה שאושרה לתוקף ותוכנית מפורטת לפארק שאושרה בספטמבר 2019, השטח מיועד לשימוש לפארק ציבורי (פארק מורד נחל הקישון). 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 אוויר בחיפה. לפרטים בדבר סיכום העקרונות משנת 2017, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
	כ-48 דונם	מדובר בשטחים ביעוד שאינו נמלי ומשמשים את מנהל הדיור הממשלתי ועיריית חיפה. למועד פרסום הדוח מתקיים מו"מ מול רמ"י בקשר עם גריעת השטח וקבלת שטח חליפי תמורתו.

10.7. **<u>הכנסות ופילוח ההכנסות</u>**

10.7.1. החלק הארי ממקורות ההכנסה של החברה (דמי תשתית, דמי שימוש ותשלומים בגין שירותים נמליים ושירותי תעבורה ימית) מוכתב על ידי חקיקה: **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 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.

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.

10.7.2. להלן פירוט אודות הכנסות החברה, <u>בפילוח לפי מקורות ההכנסה העיקריים</u> של החברה לכל אחת מהשנים 2021-2022:

	שנת 2022	שנת 2021
	הכנסות (מיליוני ש"ח)	**הכנסות (מיליוני ש"ח)**
דמי תשתית ברוטו	**326.8**	**320.4**
בניכוי לילה טוב[33]	(5.5)	(6.3)
דמי תשתית נטו	**321.3**	**314.1**
דמי שימוש משתנים רכיב קבוע	176.4	78.3
דמי שימוש משתנים רכיב משתנה	166.7	128.9
הפחתת הכנסות מראש בגין מיצוע	**10.4**	**10.7**

[33] ראו ה"ש 35 להלן.

	שנת 2022	שנת 2021
	הכנסות (מיליוני ש"ח)	הכנסות (מיליוני ש"ח)
סה"כ דמי שימוש	**353.5**	**217.9**
תקבולים משירותים נמליים, ברוטו	200.4	260.3
העברה לחברת נמל אשדוד (התחשבנות 25%-75%)	(47.9)	(45.9)
סה"כ תשלומים משירותים נמליים נטו, חלק החברה	**152.5**	**214.4**
תקבולים ממתן זכויות במקרקעין, ברוטו	**211.8**	**204.6**
העברה לחברת נמל אשדוד (התחשבנות 25%-75%)	(55.3)	(59.3)
סה"כ תשלומים ממתן זכויות במקרקעין, נטו	**156.5**	**145.3**
דמי מעגן	**262.9**	**211.2**
הכנסות אחרות	**12.6**	**17.9**

10.7.3. <u>דמי תשתית</u>

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.

צו שירותי נמל קובע מנגנון הצמדה אחת לשנה 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 אשדוד[34] (כגון מלט, דלקים ותבואות המנוטלות אל הממגורה), מבוצעת התחשבנות 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 הלילה[35]. על פי

[34] "**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.

[35] 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

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 החברה[36]. להערכת החברה, בהתחשב, בין היתר, באופי הנתונים המתקבלים ובמהימנותם, המידע המתקבל בידה מאפשר לה לוודא באופן נאות כי היא מקבלת את מלוא התשלומים להם היא זכאית[37].

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 הכוללות את דמי הניטול, אחסנה, דמי התשתית וכו', בהתאם למערכת ההסכמים בינה לבין החברה (ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים השנתיים).

10.7.4. <u>דמי שימוש</u>

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 החברה.[38] בנוסף, העמדת הנכסים הינה כנגד **דמי שימוש משתנים**, שייקבעו בהסכמים בין החברה לבין חברות הנמל ותאגידים מורשים ואשר יאושרו בידי השרים. 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. נכון למועד פרסום הדוח, דמי השימוש המשתנים המשולמים על ידי חברת נמל חיפה, חברת נמל אילת, מספנות ישראל, HCT, SIPG ומפעיל ממגורת התבואות בחיפה, נקבעו בהסכמים עמן.

(א) <u>דמי שימוש ראויים מחברת נמל אשדוד (לפי צו דמי השימוש)</u>[39]

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 התחשבנות עם חברת הנמל: החברה מעבירה לחברת הנמל 75% מכלל ההכנסות (נטו) המתקבלות בידיה בגין

מסירה או דמי קבלה, לפי העניין, בסך של 100 ש"ח. החברה מבצעת פיילוט זמני בשנת 2023 על מנת לבחון את הרחבת הפרויקט גם למטען כללי.

36 יצוין כי לאור גובה הסכומים, חברת נמל אילת, באישור החברה, אינה מעבירה מידי יום את התשלומים כאמור, אלא מעבירה אותם מידי חודש.

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

38 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.

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

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.

יצוין כי בקשר להתחשבנות האמורה, ובעקבות מחלוקת עם חברת נמל אשדוד, התקבלה בשנת 2009 הכרעת המנהל הכללי במשרד התחבורה והממונה על התקציבים במשרד האוצר, לפיה ההתחשבנות בין הצדדים לא תחול לגבי מקרקעין אשר לא הועמדו לשימוש צדדים שלישיים ערב יום התחילה.

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

מקור ההכנסה		החלק המיוחס לחברה ולחברת נמל אשדוד		הגורם האחראי לתשלום
		החברה	חברת נמל אשדוד	
דמי תשתית[40]	**מטען שאינו רכבים**[41]	100%	0%	בעל המטען או בעל האניה, לפי המקרה ובהתאם לצו שירותי נמל, משלם לחברת הנמל, אשר מעבירה לחברה את חלקה.
	רכבים	20%	80%	
תשלומים בגין שירותים נמליים הניתנים שלא על ידי חברת הנמל, בשטחים שלא הועמדו לחברת הנמל ושהיו תפוסים ביום התחילה.		25%	75%	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.
מתן זכויות שימוש במקרקעין שהיו תפוסים ערב הרפורמה בנמלים		25%	75%	בעל ההרשאה משלם לחברה והחברה משלמת לחברת נמל אשדוד את חלקה.
מתן זכויות שימוש במקרקעין שלא היו תפוסים ערב הרפורמה בנמלים		100%	0%	בעל ההרשאה משלם לחברה.

לפרטים אודות מחלוקת שהייתה עם חברת נמל חיפה לגבי היקף ההכנסות בגינן היא חייבת בתשלום דמי השימוש, אודות הסכם להסדרת מחלוקות עבר עם חברת נמל חיפה, אודות

40 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 41 להלן.

41 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 היו 75%.

הסכם שנחתם בין המדינה לבין חנ"ח שבעקבותיו שילמה חנ"ח סכום מוסכם למדינה ופרעה את מלוא חובה לחברה בגין התשלומים שהחברה שילמה למדינה, וכן משיכת ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים בגין תביעת התמלוגים והתביעה שכנגד מאוגוסט 2019, ראו סעיף 22 לדוח וכן ביאורים 7 ו-16.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

ביום 17 בספטמבר 2020, החברה וחברת נמל חיפה חתמו על הסכם מקרקעין מפורט 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, ובהתאם להוראות בעניין סיום ההסכם כאמור.

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

לפרטים אודות מנגנון דמי השימוש המוסדר בהסכם המקרקעין המפורט, ראו ביאור 7.ה.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

(א) <u>דמי שימוש מחברת נמל אילת</u>

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) <u>דמי שימוש ממספנות ישראל</u>

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) <u>דמי שימוש ממפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום</u>

לפרטים בדבר דמי השימוש המשולמים על ידי מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום לחברה, ראו סעיף 10.13.3 לדוח.

10.7.5. <u>דמי הרשאה בגין מתן זכויות שימוש במקרקעין לגופים שאינם חברת נמל או תאגיד מורשה</u>

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. <u>הכנסות בגין שירותים נמליים</u>

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. <u>הכנסות בגין שירותי תעבורה ימית</u>

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

המחיר המרבי 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. **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

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 הגלים ורציפים (לאורך החיים השימושיים של הרציפים, ראו ביאור 3.ה. לדוחות הכספיים השנתיים); מבנים יבשתיים (כגון בתי הממגורות, מחסנים ומבנים בשטחי הנמלים); מערכות מידע (ראו 26.3.4 לדוח) וציוד[42] (כגון מדלים ומסוע גרעינים בממגורה בחיפה, מסוע הגרעינים 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 שיט[43].

לפרטים נוספים, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים.

10.9. **<u>ספקים וקבלנים</u>**

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 לשיקום ושדרוג רציפים בנמלים, קבלני תחזוקה, קבלני סלילה וכיוצ"ב.

בנוסף, מתקשרת החברה עם ספקים ונותני שירותי יעוץ, תכנון ופיקוח. 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, ולטיב ואיכות 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.

10.9.2. להסכמים עם מפעילי הממגורות, ראו סעיף 11.2 לדוח.

10.9.3. לפרטים אודות התקשרות החברה עם קבלנים לפרויקט הקמת מערך שינוע גרעינים ולשדרוג ברציף 21 בנמל אשדוד, אשר העבודות בהם הסתיימו נכון למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 11.2 לדוח וביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

10.9.4. להערכת החברה, למועד פרסום הדוח אין לה תלות בספק או קבלן כלשהו.

---

[42] 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.

[43] על מנת לתת מענה לכל סוגי האוניות אשר פוקדות ויפקדו את נמלי מדינת ישראל, מצטיידות חברות התעבורה הימית בכלי שיט בהתאמה.

10.9.5. כמו כן, שירותי התעבורה הימית כרוכים בהתקשרות עם קבלנים אשר מסייעים לחברות התעבורה הימית במתן שירותי גרירה וקשירה ו/או מספקים להן שירותים 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 ולשימוש 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 האוניה** - סוכני האוניות של חברות הספנות שאוניותיהן 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 סעיף 21.14 לדוח.

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 ביום 27 לאוקטובר 2020, תוקן כתב ההסמכה של חברת נמל חיפה וביום 2 במרץ 2021, תוקן כתב ההסמכה של חברת נמל אשדוד, ואלו נחתמו על ידי משרד התחבורה ומשרד האוצר.

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. עוד נקבעו במסגרת כתבי ההסמכה שירותים שחברות הנמל רשאיות לתת, כגון שירותים של תחזוקת כלי שיט, תיקון מכולות וכיו"ב.

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.

<u>רשתות בטחון</u> - לפרטים אודות "רשת בטחון פנסיונית" שהעמידה החברה לחברות הנמל אשדוד וחיפה ראו סעיף 21.7 לדוח, ולפרטים אודות "רשת ביטחון תפעולית" ראו סעיף 21.6 לדוח. 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. להסכמות בין המדינה לבין 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.

חברת נמל אילת

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

<u>ההסמכה למתן שירותי נמל</u> - 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

חברת מספנות ישראל בע"מ (להלן: "**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 של מספנות ישראל, למספנות ישראל קיימת מגבלה לגבי הכמות הכוללת של מטענים שהיא רשאית לנטל. להסכמי הרשאה של מספנות ישראל עם החברה ראו סעיף 21.4 לדוח.

מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום

חברת SIPG מפעילה את נמל המפרץ וחברת HCT מפעילה את נמל הדרום. כל אחת מהחברות קיבלה מהשרים כתבי 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 תאגידים מורשים בהתאם לכתבי הסמכה שהוענקו להם על ידי השרים, ראו סעיף 10.13 לדוח.

מפעילי ממגורות

למועד פרסום הדוח חברת גדות ממגורות בע"מ מפעילה את ממגורת התבואות בנמל חיפה ביום 29 בספטמבר 2021, קיבלה חברת גדות מהשרים כתב הסמכה למתן שירותי נמל לתקופה של 6 שנים החל מיום 1 באוקטובר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2027, 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). בחודש אוקטובר 2022, פרסמה החברה מכרז חדש להפעלת הממגורה בחיפה ("**המכרז החדש**"), בחודש פברואר 2023 הכריזה חנ"י על מיזם משותף של מילניום שירותים ולוגיסטיקה בע"מ ומסוף מילניום אשדוד בע"מ (להלן: "**מילניום**" או "**מפעיל הממגורה בחיפה**") כזוכה במכרז החדש. למועד פרסום הדוח, מילניום נערכת לקבלת כתב הסמכה וכן נערכת להתחלת הפעלת הממגורות בחיפה על ידה.

חברת לוגיסטיקר ממגורות בע"מ מפעילה את ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד. ביום 10 בדצמבר 2018, קיבלה חברת לוגיסטיקר 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. 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 תאגידים מורשים בהתאם לכתבי הסמכה שהוענקו להם על ידי השרים, ראו סעיף 11.2 לדוח.

<u>התקשרויות עם בעלי הרשאה נוספים</u>

החברה מתקשרת עם בעלי הרשאה נוספים, שאינם חברות 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 כך 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 כך חברות תובלה, חברות לוגיסטיקה, חברות תעשייתיות, חברות לייצור חשמל וכיו"ב. בנוסף, קיימת התקשרות עם משרד הבטחון 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 מהמסים 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

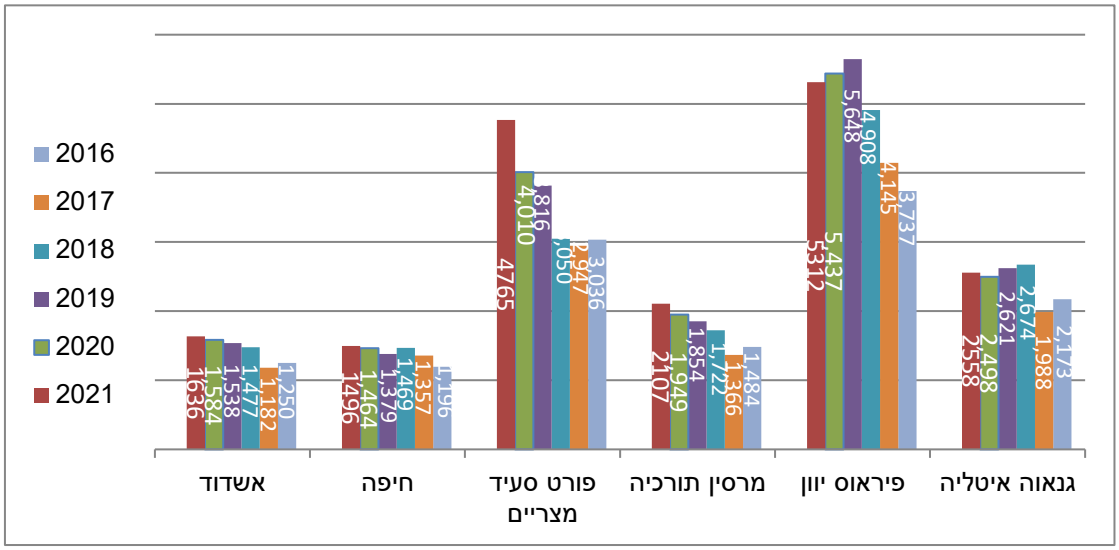
בשטח ההרשאה מטרדים סביבתיים לרבות זיהום שטח ההרשאה או כל מטרד אחר או כל פגיעה אחרת בסביבה או באיכות הסביבה. אם תהא פגיעה כאמור, מתחייב בעל ההרשאה לטפל בנושא ולשאת לבדו בכל נזק או הוצאה. בנוסף, בעל ההרשאה יישא במקרים כאמור גם בכל הוצאה שתחול על החברה כבעלת זכויות במקרקעין כתוצאה מהשימוש הנעשה על ידיו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

בעל ההרשאה נדרש לרוב להעמיד לטובת החברה ערבות בנקאית.

10.11. **<u>התחרות ומבנה התחרות בתחום הפעילות</u>**

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.

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



להערכת החברה, הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום עשויה לקדם 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, שינוי במצב הביטחוני באזור וכיו"ב.

בנוסף, החברה מחזיקה במקרקעין בעורף הנמל, שבהם נעשה שימוש בעיקר לצרכיי אחסנה ולוגיסטיקה, שביחס אליהם קיימת תחרות מסוימת מול גורמים המחזיקים במקרקעין בסמיכות לנמל (כולל כאלו המצויים בשטחים שהוכרזו 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 סעיפים 9.10 ו-9.11 לדוח.

10.12. **<u>השקעות בפיתוח נמלי הים</u>**

החברה משקיעה בפיתוח נמלי הים, בין היתר, בדרך של הארכת שוברי גלים והקמת רציפים חדשים, בשיקום רציפים, בהקמת מערך שינוע גרעינים באשדוד, בהקמת שערי נמל מודרניים, הקמת מזח תזקיקים במסוף התזקיקים החדש בחיפה[44] ועוד.

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

שיקום או שדרוג רציפים מחייב ו/או כולל לעיתים 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 כדי למנוע זיהום מי הים במטעני צובר; ואספקת חשמל לרציף במטרה להזין את האניות בחשמל.

10.13. **<u>נמל המפרץ ונמל הדרום</u>**

החברה הקימה (באמצעות קבלנים) שני מסופים נמליים חדשים, נמל המפרץ ונמל הדרום, אשר מופעלים באמצעות מפעילים פרטיים, למשך תקופת הפעלה של 24 שנים ו-11 חודשים.

הרציפים הראשיים של נמל המפרץ ונמל הדרום הינם בעלי עומק המאפשר שירות לאניות גדולות ומתקדמות באורך של 400 מ' (18,000 TEU ויותר) (בכפוף לקיומו של ציוד שינוע מתאים) ואורך המאפשר טיפול במספר כלי שיט במקביל.

הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום כללה, בין היתר, הארכה של שובר הגלים הראשי הקיים בכל אחד מהנמלים, הקמת רציפים, ייבוש שטח לאחסון תפעולי, ביצוע עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות וגם הקמת רציף עבודה באשדוד.

מפעילי נמלי המפרץ והדרום השלימו את ההקמה של "תשתיות העל" במסופים, חיפוי, תשתית, ניקוז, הקמת שער הכניסה, מערכות תשתית כגון חשמל, מים ותקשורת, מבנים תפעוליים שונים וציוד תפעולי כגון מנופים, עגורני שער, גוררים ומערכות טכנולוגיה ומידע.

---

[44] יצוין כי בהתאם להחלטת ממשלה מיום 6.3.2022, 90 ימים ממועד תחילת הפעלתו של מסוף התזקיקים החדש בחיפה, תופסק פעילותו של מסוף התזקיקים הקיים בחיפה. בהחלטת הממשלה הנ"ל, נקבע בין היתר כי החברה תפעל לקידום תכנון שוברי הגלים להגנת חופי קריית חיים ולשיקומם ולקדם את התכנית הסטטוטורית, כשיעד השלמת הפרויקט הוא 2028.

הקמת "תשתית העל" וההפעלה נעשים בשני שלבים: בנמל הדרום באשדוד, רציף באורך של כ- 800 מטר בשלב א' וכ- 500 מטר בשלב ב'; ובנמל המפרץ בחיפה, רציף באורך של כ-800 מטר בשלב א', ושני רציפים בשלב ב', האחד באורך של כ- 375 מטר והשני באורך של כ- 270 מטר. מסירת שטחי שלב ב' למפעיל לצורך הקמת תשתית העל והציוד התפעולי והפעלתם הינה כתלות בהיקף ניטול המכולות בנמלי הים בישראל - לפרטים ראו סעיף 10.13.3 לדוח. להערכת החברה, לאחר הפעלת שלב ב' כאמור, נמל המפרץ ונמל הדרום יהיו בעלי פוטנציאל[45] של קיבולת של כ-1.5-1.8 מיליון TEU בכל אחד מהמסופים. הערכת החברה לגבי הקיבולת כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והיא מבוססת, בין היתר, על תכניות ההקמה וההפעלה של נמל המפרץ ונמל הדרום ושל שיטות העבודה. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי), בין היתר, בשל שינוים ועדכונים שיידרשו בתכניות ההקמה של נמל המפרץ ונמל הדרום, שינויים ואירועים בלתי מתוכננים בהפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום, שינויים טכנולוגיים ועוד.

10.13.1. הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, מהלוואות בעיקר לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מהנפקה לציבור של אגרות חוב בהיקף של כ-2.5 מיליארד ש"ח ממאי 2018 (לפרטים אודות הנפקת אגרות החוב, ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים), מהנפקה לציבור של ניירות ערך מסחריים בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח מפברואר 2019, מהנפקה לציבור על דרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (ב' ו-ג') של החברה בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח מדצמבר 2019, מהנפקה לציבור על דרך של הרחבת סדרה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של כ-750 מיליון ש"ח מאוקטובר 2020 ומהנפקה לציבור על דרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד') של החברה בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח מאפריל 2021.

10.13.2. <u>הסכמי ההקמה של נמל המפרץ ונמל הדרום</u>

ביום 23 לספטמבר 2014, נחתם הסכם להקמת "נמל הדרום" בנמל אשדוד בין החברה לבין חברת Pan Mediterranean Engineering Co. Ltd. ביום 6 לינואר 2015, נחתם הסכם להקמת נמל המפרץ בנמל חיפה בין החברה לבין אשטרום שפיר הקמת נמל חדש בע"מ לרבות תוספות להסכמים אלו (לעיל ולהלן: "**הסכמי ההקמה**", "**עבודות ההקמה**", לפי העניין).

עבודות ההקמה של נמל המפרץ ונמל הדרום הסתיימו ומצויים בתקופת בדק.

להלן תיאור עיקרי התנאים של הסכמי ההקמה של נמל הדרום ונמל המפרץ הרלוונטיים למועד פרסום הדוח (בסעיף זה, אלא אם כן נאמר אחרת, "**קבלן**" הינו הן קבלן ההקמה של נמל הדרום והן קבלן ההקמה של נמל המפרץ).

בהתאם להסכמי ההקמה, על קבלני נמל המפרץ ונמל הדרום חלה אחריות לפגמים בעבודות למשך תקופת בדק בת שלוש שנים ממועד מסירת העבודות, אשר תובטח בערבות בנקאית בסכום השווה ל- 5% ממחיר החוזה. הקבלן יישא בעלות ביצוע העבודות בתקופת הבדק, ובלבד שהפגם המתוקן במסגרתן נגרם עקב חומרים אותם סיפק הקבלן או עקב הפרה של הקבלן של איזו מהתחייבויותיו על פי הוראות ההסכם. החברה תהיה זכאית להארכת תקופת הבדק עבור העבודות או חלקן המהותי, ככל שנמצא בהן פגם המונע את השימוש בהן למטרות לשמן בוצעו, עד לשנתיים מתום

[45] יובהר כי מימוש הפוטנציאל תלוי בשורה של גורמים, לרבות שיטות העבודה והתפתחויות טכנולוגיות.

תקופת הבדק הראשונית. ככל שהקבלן אינו עומד בהתחייבויותיו בתקופת הבדק, זכאית החברה (א) לבצע את העבודות בעצמה או באמצעות קבלן אחר, ולהיפרע מהקבלן עבור העלויות הסבירות שתגרמנה לה בקשר עם האמור, בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בהסכם, או (ב) להורות למהנדס להחליט על הפחתת מחיר החוזה, או (ג) אם הפגם מונע באופן מהותי את השימוש בתוצרי העבודה - לבטל את ההסכם (כולו או חלקו), ולהיפרע מהקבלן עבור התשלום בגין תוצרי העבודה כאמור בתוספת עלויות מימון. כמו כן, ובהתאם לאמור לעיל, עם סיום עבודות הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום, החברה פעלה להתחלת תקופת הבדק ולהחלפת ערבות הביצוע בערבות בדק.

<u>אחריות לנזק, שיפוי וביטוח</u> - הקבלן התחייב לשפות את החברה, עובדיה ונציגיה בגין כל תביעה, נזק, הפסד והוצאה בקשר עם נזקי גוף, מחלות או מוות שנגרמו עקב או במהלך העבודות אלא אם מקרה כאמור אירע עקב מעשה מכוון של החברה, וכן בגין נזק לרכוש, ככל שנגרם עקב או במהלך ביצוע העבודות על ידי הקבלן, אלא אם מקרה כאמור אירע באופן ישיר עקב פעולה של החברה.

החברה תשפה את הקבלן בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לו כתוצאה מפציעת גוף, מחלה או מוות, ככל שאלו נגרמו עקב מעשה מכוון של החברה והם אינם כלולים בפוליסת הביטוח כמפורט בהסכם. כמו כן החברה תשפה את הקבלן בגין כל אירוע אשר על פי הוראות ההסכם רשאי הקבלן להחריגו מהיקף הביטוח.

כל צד יהיה אחראי לצד השני לנזק ישיר בלבד, ולא יהיה אחראי לנזקים עקיפים, נזקים תוצאתיים, אובדן רווחים וכיו"ב. סך אחריות הקבלן לא יעלה על גובה התמורה החוזית כפי שהייתה במועד הגשת הצעת הקבלן למכרז על פי כתב הכמויות. על אף האמור, חובות שיפוי המפורטות במסגרת ההסכם לא תיספרנה לצורך מגבלת האחריות ולא תכללנה במסגרתה.

על הקבלן לרכוש פוליסות ביטוח על פי המפורט בהסכם.

10.13.3. <u>תפעול נמל המפרץ ונמל הדרום</u>

(א) 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.

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

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 לבטלו ו/או ליתן ל-HCT ארכה להשלמת התנאים.

(ג) דמי השימוש שישולמו 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.

תחילת הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום הביאה לגידול מסוים בהכנסות החברה, כאשר להערכת החברה צפוי גידול נוסף בהכנסות החברה בעתיד.

הערכות אלה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ההסכמים עם המפעילים שלפיהם החברה מקבלת דמי שימוש רכיב קבוע בגין נמל המפרץ ונמל הדרום, וכן דמי שימוש משתנים שאינם נקבעים בחקיקה אלא בהתאם להסכם עם המפעיל הקובע מחיר למטען, כאמור לעיל. הערכה זו עלולה שלא להתממש במקרה שבו הגידול בהכנסות יתקזז בחלקו במקרה של מתן הנחות למחירים על ידי הנמלים הקיימים (לאור כך שהמחירים הקבועים בצווים הינם מחירים מרביים, ולפיכך ניתנים לשינויים בגבולות הקבועים בצווים).

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.

(ד) <u>הסכמי התפעול</u>

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).

על פי ההסכמים, המפעיל של כל נמל אחראי, בין היתר, לתכנון, מימון וביצוע עבודות ההמשך לעבודות ההקמה, לרבות ריצוף שטח המסוף ושער הכניסה, ביצוע עבודות חשמל ותקשורת, רכש ציוד ומערכות, תפעול ותחזוקה שוטפים של תשתיות ומבנים במסופי הנמל וכן בשלב ההפעלה המסחרית לתפעול 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 - על החברה למסור את השטח למפעיל במועדים הקבועים לכך בהסכם התפעול ועל פי תנאיו. החברה אחראית ליצירת תשתית לחיבור אתרי הנמלים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב. עוד אחראית החברה לספק למפעיל שירותי מחלקת ים כמפורט בהסכם, באופן ישיר או באמצעות קבלן משנה מטעמה[46].

פיצוי מוסכם למפעיל - אם וככל שעד למועד הקבוע בהסכם (בנמל הדרום המועד יחול 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 לבין מסוף רכבת קיים או לשלם למפעיל סכום קבוע עבור כל מכולה ששונעה בפועל מהמסוף למסוף רכבת קיים עד לסכום מצטבר של 4 מיליון ש"ח לשנה[47]. למועד פרסום הדוח, טרם הועמדה התשתית הרכבתית בנמל המפרץ ובנמל הדרום. השפעת עיכובים בהעמדת התשתית הרכבתית, אינה מהותית לחברה.

השלמת העבודות וקבלת אישורי הפעלה - על המפעיל להשלים את עבודותיו בכל אחד מהשטחים שנמסרו לחזקתו בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם, ולקבל מהחברה אישור הפעלה, אשר יינתן בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. בהתאם להסכמי התפעול, הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום תיעשה בשני שלבים, כאמור בסעיף 10.13 לדוח. לפרטים בדבר אישורי הפעלה מותנים שנתנה החברה למפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום לגבי שלב א', ראו סעיף 10.13.3 לדוח. 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, לפרטים נוספים אודות ההפעלה הזמנית לטובת המטען הכללי, ראו סעיף 2.11 לעיל.

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 האמור[48]. 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.

---

46 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 העברת פעילות התעבורה הימית מהחברה לחברות הבת ביום 1 בינואר 2022, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

48 כמפורט בסעיף 10.13.3 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.

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 מתקופה 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.

חישוב התמורה - החברה זכאית לקבל מהמפעילים דמי שימוש רכיב קבוע ודמי שימוש רכיב משתנה - לפרטים ראו סעיף 10.13.3 לעיל. בנוסף, יעבירו המפעילים לחברה תשלומים המגיעים למדינת ישראל (לרבות דמי שימוש קבועים), ככל שנדרש עפ"י חוק, לרבות חוק רספ"ן.

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.

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 השעבוד[49].

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 לתשלומי מכס ומיסי ייבוא בגין כל ציוד וטובין 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 ההשבחה, 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. בנוסף, ההסכם יהיה ניתן לביטול על ידי מי מהצדדים ככל שהחברה מתעכבת במסירת שטח לחזקתו של המפעיל למשך תקופה של 24 חודשים רצופים מן המועד בו היה מיועד להימסר לחזקתו של המפעיל וכן ככל שהחברה מתעכבת בהעמדת הכביש לשימושו

---

[49] 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).

של המפעיל למשך תקופה של 24 חודשים רצופים מן המועד בו היה מיועד לעמוד לשימושו של המפעיל.

<u>ביטול ההסכם על ידי החברה</u> - 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 הממונים (לפרטים בעניין אישור החברה למפעיל נמל הדרום ליצור שעבודים לטובת ממונים, ראו הערת שוליים 49 לעיל) להודיע לחברה על רצונם למנות גוף חליף אשר מינויו יהיו כפוף לאישור החברה ולהשגת כל האישורים הנדרשים.

<u>פיצוי במקרה של ביטול ההסכם</u> - במקרה בו בוטל ההסכם על ידי החברה בגין אחת העילות המנויות בהסכם טרם הנפקת תעודת אישור ההפעלה ביחס לשטח הראשון שאמור להימסר לחזקת המפעיל, ישלם המפעיל לחברה פיצוי בסכום השווה ל-150 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה תפצה את המפעיל בגין עלויות והוצאות ששולמו על ידו במסגרת ביצוע העבודות למעט עלויות מימון, הוצאות תקורה ורווחים של המפעיל. סכום הפיצוי המגיע לחברה מהמפעיל יקוזז מסכום הפיצוי המשולם למפעיל.

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 בוטל ההסכם על ידי מי מהצדדים עקב עיכוב מצד החברה במסירת שטח לחזקת המפעיל או העמדת כביש לשימושו כמחויב בהסכם, החברה תפצה את המפעיל בגין עלויות והוצאות ששולמו על ידו במסגרת ביצוע העבודות בניכוי: (א) 85% מסכום הפיצויים המוסכמים ששולמו למפעיל בגין העיכוב האמור; ו-(ב) עלויות מימון, תקורות ורווחים של המפעיל. להחזר עלויות והוצאות להן זכאי המפעיל בנסיבות אלו יתווספו 4 אחוזים, לכל שנה, החל מהיום בו עלויות והוצאות אלו שולמו בפועל על ידי המפעיל ועד ליום בו פיצתה החברה את המפעיל. על אף האמור לעיל, ככל וההסכם בוטל עקב איחור מצד החברה במסירת שטח והחברה טרם מסרה לחזקתו של המפעיל שטח כלשהו, אזי 85% מסכום הפיצויים המוסכמים ששולמו למפעיל בגין העיכוב האמור לא ינוכו מהעלויות והוצאות ששולמו על ידי המפעיל במסגרת ביצוע העבודות.

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.

שיתוף פעולה עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") בנמל הדרום - בשל סמיכות תחנת הכח לנמל הדרום והשימוש שחברת החשמל עושה במי הים המצויים בתוך אזור הנמל, נקבעו בהסכם תפעול נמל הדרום הוראות מיוחדות לשיתוף פעולה של המפעיל עם חברת החשמל.

11. פעולות נוספות

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. חברת גדות ממגורות בע"מ מפעילה את ממגורת התבואות בנמל חיפה החל מחודש אוקטובר 2021 (לפרטים אודות זכיית מילניום במכרז להפעלת הממגורות, ראו בסעיף 10.10.2 לדוח) וחברת לוגיסטיקר ממגורות בע"מ מפעילה את ממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד החל מחודש מאי 2018[50]. 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 מנת להבטיח את רמת השירות בה, והחברה אחראית לבצע את ההשקעות שיידרשו בממגורות מעבר לתחזוקה לשמירת הקיים, וזאת מבלי לגרוע מזכותה להתחשבן בנוגע אליהן עם כל צד שלישי אחר לרבות חברת הנמל, וכן בכפוף לכך שהיא יכולה בנסיבות מסוימות להורות למפעילים לבצע, לתכנן או לנהל השקעות בממגורות על חשבון החברה.

כמות הגרעינים השנתית בממגורה בחיפה בשנים 2021 ו-2022 הסתכמה בכ-3,819 אלפי טון ובכ-3,500 אלפי טון, בהתאמה. כמות הגרעינים השנתית בממגורה באשדוד בשנים 2021 ו-2022 הסתכמה בכ-199 אלפי טון ובכ-286 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 2022, חלקן של הממגורות בחיפה ובאשדוד מכלל כמות הגרעינים המיובאים (גרעינים בלבד) הסתכמה בכ-84% וכ-7%, 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

---

50 חברת גדות ממגורות בע"מ המפעילה את רציף הגרעינים בחיפה והממגורה בחיפה מספקת שירותי ניטול ואחסנה של מטעני תבואה מכלי השיט בנמל חיפה אל הממגורה וממנה לאמצעי תחבורה יבשתיים; חברת לוגיסטיקר ממגורות בע"מ 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.

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.

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

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.

לאחר מכרז פומבי שערכה החברה לניהול, להפעלה ולתחזוקת הממגורה בחיפה, בו זכתה חברת גדות מסופים לכימיקלים (1985) בע"מ, בחודש אוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם עם חברת גדות ממגורות בע"מ (חברת מטרה שהוקמה בהתאם לדרישות המכרז) (להלן: "**גדות**" או "**מפעיל הממגורה בחיפה**") להפעלת הממגורה בחיפה. 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.

לפרטים אודות זכיית מילניום במכרז להפעלת הממגורות, ראו בסעיף 10.10.2 לדוח.

הממגורה באשדוד - פעילות פריקת הגרעינים לממגורות אשדוד ברציף מבוצעת על ידי חברת הנמל, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, שינועם מקו המים לממגורה, מתבצע באמצעות מסוע גרעינים אוטומטי ("**המסוע**"). למועד פרסום הדוח, 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. 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 לוגיסטיקר ממגורות בע"מ מפעילה את המסוע ואת הממגורה באשדוד (להלן: "**מפעיל הממגורה באשדוד**"). החברה משלמת למפעיל הממגורה באשדוד סכום קבוע בגין כל טון תבואות המתקבל בממגורה. ההסכם מחודש מאי 2018 והינו בתוקף לעשר שנים[51]. בהתאם לתנאי ההסכם,

---

[51] ההסכם המקורי בין החברה לבין מפעיל הממגורה באשדוד היה לתקופת שש שנים כאשר לחברה הייתה אופציה להאריכו בארבע שנים נוספות. למועד פרסום הדוח, החברה מימשה את האופציה וההסכם הינו בתוקף עד חודש מאי 2028.

מפעיל הממגורה באשדוד קיבל כתב הסמכה מהשרים לפעול כתאגיד מורשה[52]. 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. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ומפעיל הממגורה באשדוד חתמו 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 תקציבית[53] 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 31.12.2022, 149 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 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.

---

[52] למיטב ידיעת החברה, כתב ההסמכה שניתן למפעיל הממגורה באשדוד על ידי השרים, תקף עד ליום 2 באפריל 2024. המשך הפעלת המסוע והממגורה באשדוד על ידי מפעיל הממגורה באשדוד לאחר 2 באפריל 2024 ועד לתום תקופת ההסכם עם החברה (מאי 2028), כפוף ומותנה בהארכת כתב ההסמכה שניתן למפעיל על ידי השרים.

[53] 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).

12.4. 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 לחברה[54].

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 התחייבויותיה הפנסיוניות של החברה, ראו סעיף 26.3.9 לדוח.

<u>רשת בטחון פנסיונית</u> - 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. ככל שהתגלעה מחלוקת בין חברת הנמל לבין החברה בדבר מצבה הפיננסי של חברת הנמל, תעביר החברה לקופה המרכזית של הנמל סכום עד להשלמת יתרת הגירעון האמור מבלי לגרוע מטענותיה מול חברת הנמל. העבירה החברה סכום כאמור בגין עובדי חברת הנמל, תשיב חברת הנמל לחברה את הסכום האמור. החברה בוחנת באופן תדיר את ההסתברות להתממשותה של רשת הביטחון הפנסיוניות, על בסיס נתונים כספיים שמתקבלים, ותוך הנחה של המשך פעילות חברות הנמל במתכונת דומה לזו שבה פעלו בעבר, לרבות אי משיכת עודפי מזומנים מקופות אלו וכיו"ב. 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. 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.

---

[54] יצוין כי, בשטרי הנאמנות שהונפקו בהתאם לתשקיף החברה מחודש מאי 2018, 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.

(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 הנמל[55] 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, כאשר תבוצע התאמה בין החברות ביחס לשיעור המדויק בפועל;

(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 הביטחון[56] 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 31.12.2022 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	1,921	כ-2,879 מיליון ש"ח
קבוצת הגמלאים הזכאים לפנסיה תקציבית המפורטת בסעיף 12.1 (ג) לדוח	149	כ-10 מיליון ש"ח (חלקה של החברה - לפרטים ראה ביאור 22.ג(6) לדוחות הכספיים השנתיים)

להלן נתונים בקשר עם הזכאים לפנסיה תקציבית אשר נמצאים בגמלאות נכון ליום 31.12.2022:

מספר גמלאים	סך התחייבות בגין פנסיה תקציבית (מיליוני ש"ח)	פנסיה חודשית ממוצעת בש"ח	גיל ממוצע
1,917	כ-2,856	10,990	79.3

להלן נתונים בקשר עם עובדים פעילים של החברה הזכאים לפנסיה תקציבית נכון ליום 31.12.2022:

מספר עובדים	עלות משכורת חודשית	משכורת חודשית ממוצעת לעובד	גיל ממוצע	ותק ממוצע
6	147,816	כ-24,636	62	38

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

---

[55] 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.

[56] 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.

12.7. <u>ההתחייבויות האקטואריות של החברה</u> - 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 וחסכון, 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.

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.ב.13 לדוחות הכספיים השנתיים.

<u>השקעת כספי היעודות (כהגדרתן בסעיף 2.7 לדוח)</u> - 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 (יו"ר הועדה), ראש אגף הכספים 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 סיכוני שוק המשפיעים על כספי היעודה לפנסיה, הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה, ראו סעיף 8 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2022 וכן ביאור 24.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

12.8. <u>השתתפות המדינה בתשלום קצבה לגמלאי רכבת ישראל שהיו בעבר עובדי רשות הנמלים שפרשו ערב יום התחילה</u> - 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.

13. רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה שלא מיוחס לתחום הפעילות כולל את משרדי החברה הראשיים בבניין הידוע כ"בית מעי"א"[57] בתל אביב, בשטח של כ- 3,412 מ"ר המשתרעים על 8 קומות[58].

14. נכסים לא מוחשיים

14.1. החברה פועלת בהתאם לכתב הסמכה שהוענק לה מהמדינה 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 אפשרות לעשות שימוש במערכת זו וכן במערכות נוספות במסגרת פעילות תס"ק-ים, וזאת בתמורה להשתתפות בעלויות.

14.3. על שם החברה רשום פטנט בישראל, אשר מצוי גם 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 31.12.2022 לחברה עודף בהון החוזר בסך של כ-590 מיליון ש"ח, לעומת עודף בהון החוזר בסך של כ-238 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

15.2. להלן תמצית ההון החוזר של החברה:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
	ליום 31.12.2022	**ליום 31.12.2021**
נכסים שוטפים	1,548,062	978,532
התחייבויות שוטפות	957,875	740,588
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	590,187	237,944

[57] 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.

[58] אשר חלקן נמצאות בבעלות מלאה של החברה וחלקן בבעלות חלקית.

16. מימון

16.1. מימון פעילות החברה[59]

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 31.12.2022 לחברה אין הלוואות מתאגידים בנקאיים. ביום 7.5.2018 הושלמה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') (הלוואה מהותית), אגרות חוב (סדרה ב') (הלוואה מהותית) ואגרות חוב (סדרה ג')[60] של החברה; ביום 19.12.2019 הושלמה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה; ביום 24.2.2019 הושלמה הנפקה לציבור של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, אשר נפרעו במלואם ביום 23.2.2020; 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; וביום 30.6.2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של מחצית מהיקף אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, לפרטים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.

בנוסף, החברה התקשרה עם מספר תאגידים בנקאיים בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי נוספות, כך שנכון ליום 31.12.2022, לחברה סך של 400 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).

16.2. מגבלות אשראי, בטחונות ושעבודים

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.

16.3. ערבויות

---

[59] לצרכי סעיף זה, הלוואה מהותית או מסגרת אשראי מהותית היא הלוואה או מסגרת אשראי שהיקפה או יתרתה 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 31.12.2022.

[60] אגרות חוב (סדרה ג') של החברה היוו הלוואה מהותית עת הונפקו לציבור ואולם לאור פדיון מוקדם חלקי שביצעה החברה בשנת 2021 לאגרות החוב (סדרה ג'), הרי שסדרה זו אינה מהווה עוד הלוואה מהותית.

לפירוט אודות הערבויות שנתנה החברה ליום 31.12.2022, ראו בביאור 3.ד.25 לדוחות הכספיים.

16.4. <u>הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, דירוג אשראי והערכה לגיוס מקורות נוספים</u>

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, ראו סעיף 16.1 לדוח.

ביום 9 ביוני 2022, חברת הדירוג מעלות S&P אשררה את דירוג ilA-1+/ilAAA של החברה ועדכנה את תחזית הדירוג ליציבה.

ביום 28 ביולי 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף, שמכוחו תוכל החברה להנפיק ניירות ערך, ככל שתנפיק.

ביום 7 בדצמבר 2022, חברת הדירוג מידרוג בע"מ העלתה את דירוג המנפיק של החברה ושל סדרות אגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ד') שהנפיקה החברה מ-il.Aa1 באופק חיובי ל-il.Aaa באופק יציב.

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 שינוים ועדכונים שיידרשו בתכניות הפיתוח של החברה והוצאות בלתי צפויות שתידרש החברה לשאת בהן.

17. <u>מיסוי</u>

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

18. <u>הון אנושי</u>

18.1. <u>מבנה ארגוני</u>

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

חברת נמלי ישראל
יו"ר הדירקטוריון
מזכיר החברה
מבקרת פנימית
יועץ משפטי
דוברות, קהילה ואחריות תאגידית
דירקטוריון החברה
מנהל כללי
מנהל הפעלת הנמלים החדשים
ראש לשכת מנכ"ל
רמ"ש מנכ"ל
מנהל סיכונים
אגף מערכות מידע ופיתוח
חטיבת תכנון
חטיבת משאבים
חטיבת כספים וכלכלה
חטיבת הנדסה וביצוע
חטיבת ניהול ופיתוח נכסים
חטיבת ובקרה
2

חברת תעבורה ימית חיפה
דירקטוריון
מנכ"ל
סמנכ"ל כספים
רב חובל הנמל
מכונאי ראשי
נתבים
תצפית
עגינה
גוררות
חברת נמלי ישראל

18.2. <u>מצבת העובדים</u>

18.2.1. למועד פרסום הדוח, מועסקים בחברה כ-146 עובדים, בחברת תעבורה ימית אשדוד כ-109 עובדים ובחברת תעבורה ימית חיפה כ-124 עובדים. להלן פילוח מצבת העובדים לפי המבנה הארגוני המתואר בתרשים בסעיף 18.1 לדוח:

	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
מצבת העובדים בחברה		
הנהלה ומטה	6	5
חטיבת ניהול ופיתוח נכסים	16	15
חטיבת תכנון	7	6
חטיבת הנדסה וביצוע	18	24
חטיבת כספים וכלכלה	31	34
אגף משאבים	12	14
לשכה משפטית	7.5	5.5
דירקטוריון החברה	5	5
מבקר פנימי	3.5	3.5
אגף מערכות מידע	14	12
חטיבת תפעול ובקרה	**5**	**17**
סה"כ עובדים בחברה	**142**	**141**
מצבת העובדים בחברות התעבורה הימית		
סה"כ עובדים בתעבורה ימית אשדוד	**105**	**109**
סה"כ עובדים בתעבורה ימית חיפה	**113**	**124**
סה"כ עובדים בחברה ובחברות התעבורה הימית		
	360	**374**

18.3. במהלך השנים 2021-2022 ועד למועד פרסום הדוח לא חלו שינויים מהותיים במצבת כוח האדם בחברה המפורטת בטבלה דלעיל, למעט כמפורט להלן: ביום 1 בינואר 2022 עובדי חנ"ח העוברים ועובדי חנ"א העוברים, חדלו להיות מועסקים על ידי החברה והחלו להיות מועסקים על ידי חברות התעבורה הימית, וכן ביום 1 במרץ 2022, 9 עובדי מסוף הכימיקלים בחיפה אשר הועסקו על ידי חנ"ח, החלו להיות מועסקים בחברה.

18.4. <u>השקעות החברה בהדרכה</u>

החברה וחברות הבנות מבצעות הכשרות, הדרכות והשתלמויות לעובדיהן ולמנהליה בהתאם לתפקידם ולצרכי החברה, במטרה להעלות את רמתם המקצועית של עובדיה ומנהליה 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.

18.5. <u>הטבות וטיבם של הסכמי העסקה</u>

18.5.1. **רקע - קליטת עובדי החברה לראשונה, במסגרת הרפורמה בנמלים**

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.

18.5.2. **עובדים מאורגנים - קבועים וארעיים**

נכון למועד פרסום הדוח, 102 עובדים בחברה (מתוך 146 עובדי החברה), 103 עובדים בחברת תעבורה אשדוד (מתוך 109 עובדי חברת תעבורה אשדוד) ו-118 עובדים בחברת תעבורה חיפה (מתוך 124 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-80 עובדים קבועים וכ-21 עובדים ארעיים, בחברת תעבורה אשדוד, 87 עובדים קבועים ו-16 עובדים ארעיים ובחברת תעבורה חיפה, 92 עובדים קבועים ו-26 עובדים ארעיים. לעובדים הקבועים זכויות נוספות על הזכויות של העובדים הארעיים.

	ליום 31 בדצמבר 2022	יום 31 בדצמבר 2021
סה"כ עלות שכר שנתית ונלוות - עובדים המועסקים בחברה על פי הסכמים קיבוציים (ארעיים וקבועים) (במונחי עלות מעביד) - במיליוני ש"ח	כ-157 מיליוני ש"ח	כ-140 מיליוני ש"ח
מספר עובדים המועסקים בחברה בהסכם קיבוצי נכון ליום 31 בדצמבר בכל שנה.	316 (מהם 118 עובדי חברת תעבורה חיפה ו-103 עובדי חברת תעבורה אשדוד)	309 (מהם 102 עובדי חברת תעבורה חיפה ו-110 עובדי חברת תעבורה אשדוד)

18.5.3. **עובדים בחוזים אישיים** (ובכלל כך, עובדי ההנהלה הבכירה)

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-44 עובדים בחוזים אישיים.

בנוסף, למועד פרסום הדוח, בחברות התעבורה הימית מועסקים 6 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.

	במיליוני ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
פקידים בכירים בחוזה אישי	סך עלות שכר שנתית ונלוות לתקופה	14.3	כ-17.5
	מספר העובדים	24	24
עובדים שאינם בכירים, בחוזה אישי	עלות שכר שנתית ונלוות	5.8	כ-5.6
	מספר העובדים	18	21

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.

18.5.5. **הסכמים קיבוציים**

<u>הסכם העבודה 2005</u> - 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.

<u>הסכם הסדרת שמירת זכויות העובדים העוברים מרשות הנמלים לחברה</u> - 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.

<u>הסכם פנסיה קיבוצי</u> - 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[61]. לפרטים נוספים ראו סעיף 21.8 לדוח.

<u>הסכם 2011</u> - 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.

<u>הסכם 2017</u> - 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.

<u>הסכם 2021</u> - ביום 11 בנובמבר 2021 נחתם הסכם קיבוצי חדש בין החברה לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה 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 עובדים המועסקים במחלקות הים בחברה, בחברות התעבורה הימית ובמסוף 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. לפרטים נוספים אודות הסכם קיבוצי חיפה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

---

[61] 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).

באספקת שירותי מחלקת הים לכלל האוניות הנכנסות לנמל אשדוד לפרטים נוספים אודות הסכם קיבוצי אשדוד, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים. 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. בתוספת להסכם הקיבוצי נקבע מועד המעבר ליום 1.3.2022, כאשר נקבע כי תנאי עבודתם ושכרם יישמרו כפי שהיו בחברת נמל חיפה. יצוין כי בנסיבות מסוימות של פרישת עובדים, תוכל חנ"ח להעביר לחברה עד 3 עובדים נוספים שזהותם תיקבע בהסכמה עם החברה, כאשר שכרם של העובדים החדשים לא יעלה על שכרם של העובדים הפורשים. עוד נקבע במסגרת ההסכם כי חלק מהעובדים העוברים יהיו זכאים למענק הפרטה ככל שיעבדו במועד תשלום המענק, כאשר התשלום יבוצע על ידי חברת נמל חיפה באמצעות החברה[62].

<u>הסכם קיבוצי מיוחד עם עובדי תצפית ים אשדוד</u> - ביום 1.1.2021 מחלקת הים של חנ"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 הסתדרות העובדים הכללית החדשה - 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 חנ"א העוברים, מועסקים החל מיום 1 בינואר 2022 על ידי חברת תעבורה אשדוד.

<u>הסכם קיבוצי מיוחד עם עובדי תצפית ים חיפה</u> - 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 הסתדרות העובדים הכללית החדשה - איגוד עובדי התחבורה ועד עובדי עגינה תצפית. במסגרת ההסכם כאמור, נקבעו בין היתר, תנאים המסדרים את תנאי המשמרות של עובדי תצפית ים, העסקה, התקנים והשכר של עובדי התצפית.

---

[62] 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 מחנ"ח לחברה ביום 1.3.2022, ואת האופן והתנאים שבהם חנ"ח 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 9 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

18.5.6. <u>התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עבודה</u>

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 לישוב 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.

להסדרי פנסיה ראו סעיף 12 לדוח.

18.5.7. <u>סכסוכי עבודה, שביתות ועיצומים</u>

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 ההסכם הקיבוצי החדש שנחתם ביום 11.11.2021, 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 החוב 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 החוב 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 בכל אחד מההסכמים 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.

בחודש ינואר 2022, התקבלה בחברות התעבורה הימית הודעה על שביתה או השבתה בהתאם לחוק יישוב סכסוכי עבודה שעניינה הכוונה לבצע פעילות פריקה וטעינה של מטען כללי בנמל המפרץ ונמל הדרום. השביתה הוכרזה ביחס לעובדי חברת נמל חיפה וחברת נמל אשדוד וביחס לעובדי חברות התעבורה הימית. בחודש פברואר 2022, הוציא בית הדין הארצי לעבודה צו מניעה זמני האוסר על קיומה של שביתה, שיבושי עבודה וצעדים ארגוניים כלשהם, גם באמצעות עובדי חברות התעבורה הימית וזאת עד שיינתן פסק דין בהליך העיקרי. בחודש דצמבר 2022 ניתן פסק דין בהליך העיקרי אשר הפך את צו המניעה למוחלט וקבע, בין היתר, כי על עובדי חברות הנמל הוותיקות, עובדי חברות התעבורה הימית ועובדי החברה להמשיך בקיום עבודה מלאה, סדירה ותקינה.

18.5.8. <u>גמול מצוינות לעובדים על פי חוזי עבודה אישיים ותגמול ותמרוץ לעובדים בכירים</u>

התגמולים המפורטים בסעיף 18.5 זה הינם בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות ואישור של רשות החברות הממשלתיות, וככאלה עשויים להשתנות מעת לעת.

18.5.9. <u>תגמול ותימרוץ לעובדים בכירים</u>[63] - 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[64] המענק השנתי יהיה מבוסס ביצועים, ויינתן על בסיס מודל מורחב של מדידה משולבת של עמידה ביעדי החברה וביעדים האישיים, כאשר, ככל הניתן, היעדים יהיו אובייקטיביים ופשוטים לחישוב, מאתגרים אך ברי השגה. במסגרת החוזר נקבע כי מודל התגמול, היעדים והמדדים יאושרו על-ידי דירקטוריון החברה[65], וכן הדירקטוריון יהיה אחראי על ביצוע בקרה לעמידת החברה ביעדים שנקבעו במודל במהלך השנה, מדי תקופה כפי שתיקבע.

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 עבורה 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.

ג. תוספת הניקוד לציון הסופי לעובד לא תעלה על 5 נקודות לעד 50% מהעובדים הזכאים הנותרים.

ד. מידת השונות הכוללת בין ציוני העובדים הזכאים לא תקטן כתוצאה מאישור התוספת.

---

[63] עובדים בכירים לפי החוזר הם אלו המוגדרים כפקידים בכירים על פי חוק החברות הממשלתיות, המועסקים בחוזים אישיים ואשר שכרם נגזר משכר מנכ"ל ובכלל זאת היועץ המשפטי הפנימי של החברה. לגבי עובדים בכירים אלו, חלה מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה אשר לפרטים אודותיה, ראו סעיף 18.5.13 לדוח זה.

[64] יצוין כי בגין שנת 2021, חלו הוראות חוזר רשות החברות הממשלתיות ממרץ 2014 וכפי שעודכן בספטמבר 2017, לפיהן המענק השנתי היה מבוסס ביצועים וניתן על בסיס מודל של עמידה ביעדי החברה, תקרת המענק השנתי של החברה לא תעלה על 3.2 משכורות פנסיוניות, וכן כי תינתן מסגרת עלות נוספת למענק מצוינות לעובדים מצטיינים, לרבות לעובדים שקיבלו מענק של עד 3.2 משכורות פנסיוניות, כאשר מסגרת זו לא תעלה על 10% כפול סכום המשכורת הפנסיונית החודשית של כלל העובדים הזכאים לתשלום התגמול ע"פ מודל זה ואשר תחולק לעד 25% מסך העובדים הבכירים בחברה.

[65] דירקטוריון החברה אימץ את החוזר המעודכן של רשות החברות הממשלתיות מחודש פברואר 2023. למועד פרסום הדוח, הוראות החוזר כאמור, טרם עודכנו במסמך מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה.

ה. כל תוספת לעובד תלווה בנימוק בכתב בהתאם לאחד מהקריטריונים הבאים: הצטיינות, התבססות על הערכת מנהל, צרכי שימור, קבלת תוספת עבודה במהלך השנה עבורה ניתן התגמול, איזון בין עובדי רוחב לעובדי ליבה.

ו. 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 בחברה.

<u>גמול מצוינות לעובדים על פי חוזי עבודה אישיים (שאינם עובדים בכירים)</u> - 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. <u>משכורת 13, בונוס ו"מענק יובל"</u>

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 בחברה בוותק של 25 שנים, אשר משולם בגין כל שנה לאחר הוותק כאמור. בנוסף, במסגרת הסכם קיבוצי 2021 שנחתם בחברה, הוסכם על תחילת מנגנון תגמול תלוי ביצועים אשר במסגרתו, נקבע כי גובה התגמול יהיה רבע מהמשכורת הממוצעת של עובדי החברה.

18.5.11. <u>הלוואות לעובדים</u>

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 של החברה ושל חברות התעבורה הימית, בנאמנות כל אחת עבור עובדיה. בתקופות הרלבנטיות, היקף ההלוואות שניתן לעובדים אינו מהותי.

18.5.12. <u>הוראות נוספות הנוגעות לתנאי העסקת עובדים החלות על החברה כחברה ממשלתית</u>

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. 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 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. <u>מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה</u>

בהתאם לנדרש בחוק החברות כמו גם בהתאם להנחיות וחוזרי רשות החברות הממשלתיות, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 16.8.2018 וביום 23.8.2018, בהתאמה, מדיניות תגמול 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 מאי 2023. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 23.8.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-078448), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

מענק המצוינות בגין השנים 2020-2021 חושב על פי נוסחת שקלול ברורה שקבעה החברה מראש המבוססת על הנחיות רשות החברות ואשר מפורטת בה"ש 64 לדוח. הנוסחה שתשמש לחישוב מענקים בגין שנת 2022, 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 ותרומתו 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 בתקרות הקבועות בהנחיות רשות החברות, ביחס לסיווג החברה ומצבה הפיננסי.

19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.1 כללי

פעילות הפיתוח שמבצעת החברה, הפעילות החברה, במעגנת שביט בנמל חיפה, הפעלת כלים ימיים במסגרת פעילות חברות התעבורה הימית העוסקות בתעבורה הימית וכן פעילות החברה במסוף הכימיקלים הינן בעלות פוטנציאל פגיעה בסביבה, כמפורט להלן. החברה פועלת לעמידה בהוראות הדין הסביבתיות 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 לצמצמם ולמנוע אותם ככל האפשר.

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

19.2 הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילות שמתבצעת במקרקעין

19.2.1 זיהום מי ים

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. 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 שיט 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 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.

19.2.2. <u>הרחפת חול בעת חפירה ימית - עכירות</u>

מעצם היותה אחראית לתחזוקה של עומק המים, מבצעת החברה מעת לעת באמצעות קבלנים מטעמה חפירה ימית (Dredging), כריית חול ימי לצרכי הקמת מבנים ימיים, והעברת חול לחופים 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.

19.2.3. <u>פליטות לאוויר</u>

פעילויות שונות של בעלי הרשאה להם מעמידה החברה מקרקעין לרבות פעילות הממגורות עלולות לגרום לפליטות לאוויר. כך למשל, במהלך פריקה וטעינה של אוניות 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 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.

19.2.4. <u>זיהום קרקע ומי תהום</u>

בחלק מהמקרקעין שהועמדו לתאגידים מורשים ולבעלי 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). התאגידים המורשים ובעלי ההרשאה נדרשים לפעול בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, כפי שעוגנו בתנאים בהיתרים ורישיונות סביבתיים. לזיהום קרקע בדלק שהחברה רואה את תש"א כאחראית לטיפול בו, ראו ביאור 16.ב. לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, החברה מחזיקה במקרקעין מועברים העומדים ריקים, שעלולים גם הם להימצא מזוהמים בזיהומי קרקע.

19.2.5. <u>טיפול בפסולת</u>

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, במקביל להליך גישור שמתנהל בין הצדדים. בנוסף, המשרד להגנת הסביבה פועל מול העירייה להוציא לפועל תוכנית 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 יפונו על ידי עיריית חיפה. 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 25 לדוחות הכספים השנתיים.

19.2.6. <u>חומרים מסוכנים</u>

במסגרת פעילותם של חלק מבעלי הרשאה, לרבות אלו הפועלים במסוף הכימיקלים בחיפה, נכללים אחסנה, פריקה, טעינה והובלה של חומרים מסוכנים (כגון דלקים, שמן 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 מחברת נמל חיפה לחברה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים וכן סעיף 9 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

19.2.7. <u>השפעות סביבתיות הנובעות מפעולות הקמה ותפעול של תשתיות ומבנים ימיים ויבשתיים</u>

לתשתיות ומבנים ימיים ויבשתיים (כגון הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום, שיקום שובר הגלים בחיפה, שדרוג ושיקום רציפים קיימים והקמת מתחמים בעורף הנמל), לרבות לפעולות הקמתם ולתפעולם, עלולה להיות השפעה סביבתית, כגון על איכות מי הים, איכות האוויר, השפעה על בתי גידול ואזורי מחייה של בעלי חיים, רעש, השפעות נופיות, השפעה על חופי רחצה, השפעה על קו החוף שמצפון לנמלי חיפה ואשדוד. השפעות אפשריות אלו נבחנות במסגרת תסקירי השפעה על

הסביבה או חוות דעת סביבתיות אחרות שמבוצעים בשלבי התכנון והרישוי על ידי החברה בהתאם לדיני התכנון והבניה ולעיתים השפעות חזויות ממשיכות 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, הקמת שובר גלים ומבנים 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 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 44 לדוח).

<u>השפעות סביבתיות הנובעות מפעילות חברות התעבורה הימית</u>

חברות התעבורה הימית החלו לספק שירותי תעבורה ימית בנמלי חיפה ואשדוד החל מיום 1.1.2022. פעילות זו מתבצעת 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 במהלך שיט בבריכת הנמל, 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 לבקרות של חברת סווג הבודקת את תקינותן של המערכות הטכניות בגוררות. בקרות 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 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.

כאמור בסעיף 2.12 לעיל, החל מיום 1.1.2022, שירותי התעבורה הימית בתחום נמל אשדוד ניתנים על ידי חברת תעבורה אשדוד ובתחום נמל חיפה על ידי חברת תעבורה חיפה.

19.3. 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"ם-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, לרבות בהתאם לחוק האחריות לפיצוי נזקי זיהום בשמן, התשס"ד-2004. יצוין, כי חוק זה מאפשר לבעל כלי שיט להגביל את חבותו לנזקי זיהום, ובהתאם עשויה להיות מוגבלת יכולת החברה להיפרע על מלוא הוצאותיה.

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, מתוקף היות החברה אחראית על התחום הימי של שטחי הכרזת הנמלים על פי כתב ההסמכה, פעלה החברה לארגון מערך מוכנות לתגובה לאירועי זיהום ים. החברה נערכת לאירועי זיהום ים באמצעות, בין היתר, התקשרות עם קבלנים ימיים לטיפול בזיהומי ים, וגיבוש הנחיות ונהלי עבודה ותגובה, ובכללם גם קבלת סיוע בשליטה בזירה מעובדי תצפית ים.

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.

19.4. אירועים בקשר עם איכות הסביבה

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. 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 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.

החברה צפויה להתחיל בקרוב בביצוע עבודות בשטח להשבתת מקטע קו הדלק המדובר אשר מופה.

לזיהום קרקע בדלק בשטח תש"א, ראו ביאור 16.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

19.5. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה

למועד פרסום הדוח ובשנה שקדמה למועד פרסום הדוח, לעמדת החברה, אין כל הליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו, למעט החקירה הפלילית שטרם נסגרה והעבודות המתבצעות בהמשך לשימוע אשר תואר לעיל.

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

19.6. 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 של 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 ידידותיים 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 ידידותיות לסביבה המומלצות במסגרת התכנית. בחברה מכהן בעל תפקיד אשר אחראי לפיתוח והטמעת שיקולים סביבתיים אלה בחברה.

19.7. קביעת הוראות בהסכמים עם בעלי הרשאה - הסכמים של החברה עם בעלי הרשאה במקרקעין וכן כתבי ההסמכה שהוענקו לתאגידים 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.

19.8. עלויות סביבתיות

בשנים 2021 ו-2022, נשאה החברה בעלויות סביבתיות (לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה ושיקומה) בהיקפים שאינם מהותיים.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

החברה הינה חברה בבעלות ממשלתית מלאה[66], 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:

---

[66] ראו לעיל ה"ש 3.

20.1.1 רגולציה מכוח חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975

בהיותה חברה ממשלתית, כפופה החברה לשורה ארוכה של דברי חקיקה ורגולציה החלים על החברה הממשלתית (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, התשמ"ה-1985

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 ביודעין 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, 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.

20.3 יישוב סכסוכים בין החברה לבין הממשלה

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 שיסמיך לכך. לא יושב הסכסוך תוך זמן סביר, יחווה 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.

20.3.1 יישוב סכסוכים בין חברות ממשלתיות בענייני תשתית

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 55ב 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 59ב לשנת 2008, שנגע לרפורמה בנמלי הים; (2) דוח ביקורת שנתי 61ב 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 65א 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 70א לשנת 2020, שנגע להיערכות לתחרות בנמלי הים (7) דוח ביקורת הגנת הסייבר במגזר התחבורה משנת 2022; (8) דוח שנתי 73(א) ביקורת פיננסית משנת 2022 חברת תשתיות אנרגיה בע"מ; (9) דוח שנתי 72-ג – מניעת מעילות במשרדי ממשלה ובחברות ממשלתיות משנת 2022. 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 הבירור 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 תקוים ביקורת פנימית על ידי מבקר פנימי.

20.7 **דיני מכרזים**

חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק חובת המכרזים**"), החל על החברה כחברה ממשלתיות, 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 הממשלתיות[67]. חוק חובת המכרזים והתקנות מכוחו, קובעים כי התקנות שנקבעו לפי חוק המכרזים יחולו ככל שאינן סותרות התחייבות של המדינה באמנה בינלאומית.

ביום 7 באפריל 2009,[68] 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 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 ליישומו 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 בשלומו של אדם, ביחס לכל מידע בנושא ששר הביטחון קבע בצו כי גילויו 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,

---

67 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.

68 במכתב מהמנהל הכללי במשרד ראש הממשלה לכבוד המנהלים הכללים 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.

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.

<u>רגולציה החלה על החברה כחברת הפיתוח והנכסים</u>

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

.20.11 **חוק רספ"ן**

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 הפרה 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 הנמליים.

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 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(ב) 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 ולפרק ח'2 לחוק החברות הממשלתיות, השרים, באישור ועדת השרים לענייני הפרטה ("**ועדת השרים**"), ובהתייעצות עם שר התחבורה ועם רשות החברות, רשאים להכריז בצו לגבי חברה שועדת 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 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 החיונים שעל יסודם הוצא הצו, הגבלות, תנאים והוראות, כמפורט בסעיף 59י 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 בישיבות דירקטוריון חברה בהפרטה ובועדותיו. 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. **<u>כתב ההסמכה</u>** - להוראות מהותיות מכתב ההסמכה ראו סעיף 9 לדוח.

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

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 יבחנו לאורו של חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958. למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על עילות תביעה שתביעות בגינן 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).

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; 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 2.12 לדוח.

תקנות הנמלים (ניהול התעבורה הימית), תשע"ח-2017 ("תקנות ניהול התעבורה הימית")

תקנות ניהול התעבורה הימית, אשר הוצאו מכח חוק רספ"ן ופקודת הנמלים [נוסח חדש], התשל"א-1971, 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, אוניה 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

20.21 **דיני התכנון והבניה**

כל פיתוח והקמה של תשתיות ומבנים והשימוש בהם, כפופים לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, על עדכוניו מעת לעת, ולתקנות והצווים שהותקנו מכוחו. הללו מפרטים את ההליכים ועבודות התכנון הנדרשים לשם פיתוח ובנייה ואת מוסדות התכנון השונים שבסמכותם לאשרם. בנוסף, קובעים איסורים לפיתוח ולהקמה ללא קבלת היתר כדין ולחריגה מתכניות סטטוטוריות מאושרות ומההיתר. עבודות הפיתוח של החברה, משלב תכניות המתאר הארציות דרך התכניות המקומיות והמפורטות וכלה בהיתרים, נעשות בהתאם לדיני התכנון והבנייה. עבודה ללא 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[69].

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 העניקה פטור להסדר בין החברה לבין חברות הנמל שעניינו רכישת תוכנות מחשוב ומתן שירותי תמיכה בהן, על ידי החברה לחברות הנמל, ובהפעלת מערך מיתוג מסרים אלקטרוניים של קהילת הים. פטור זה בתוקף עד ל- 17 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

---

[69] יצוין כי בחודש נובמבר 2017 הוגשה על ידי הועדה 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 אך מימושו נדחה עד ליום 31.12.2023. בית המשפט נימק את החלטתו במתן אפשרות לחברה לפעול להסדרה סטטוטורית של המבנה, ואף קבע כי ככל שהחברה תפעל בשקידה ראויה להכשרת המבנה, היא תוכל לפנות לבית המשפט בבקשה למתן ארכה נוספת 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.

מוקדמת עם הממונה על התחרות וביניהן "תחום הפעילות שלגביו נדרש כתב הסמכה להיות חברת נמל או תאגיד מורשה לפי סעיף 10 לחוק רספ"ן".

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 19.3 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: "**המוחכר**"). 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 למוחכר 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.

קיזוז ועכבון - הממשלה רשאית לקזז או לעכב בידה כנגד כל סכום שהחברה תהיה חייבה 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 שייעודה 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 בה[70].

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.

---

70 לפרטים בדבר ההסדר העקרוני בהסכם חילופי השטחים בין החברה לבין רמ"י מדצמבר 2018 (הסכם חילופי השטחים) ראו בביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

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 ייבוש שטחי הים יתווספו אותם שטחים לשטחי המוחכר 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 במוחכר - רמ"י נתנה את הסכמתה לבקשות לקבלת היתר בניה במוחכר 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 המוחכר למדינה תעשה עם כל הבנוי והנטוע ובכפוף לזכויותיהם של צדדים שלישיים להם הוקנו זכויות כדין במוחכר[71].

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 במוחכר. השבת המוחכר למדינה תיעשה עם כל הבנוי והנטוע עליו ובכפוף לזכויותיהם של צדדים שלישיים, להם הוקנו זכויות כדין במוחכר, 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"ן[72], 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 המוחכר קטן יותר או גדול יותר משטח המוחכר שפורט בהסכמים, החברה התחייבה להסכים לשינוי גבולות המוחכר או שטחו כפי שייקבע במדידה כאמור.

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

גריעת שטחים - במסגרת ההסכמים נכללה רשימה של שטחים שביחס אליהם רמ"י תהא רשאית להגיש בקשה לגריעתם. בקשה לגריעת שטחים מתחומי המוחכר, 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.

---

71 החברה התחייבה לציין במפורש תוכנן של הוראות מסוימות הקבועות בהסכמי החכירה בכל פעולה משפטית שתעשה כלפי צד שלישי במוחכר או ביחס אליו, אשר עלולה להיות מושפעת מן האמור בהוראות אלו, וכן לקבוע הוראות אשר תאפשרנה למדינה או למי מטעמה להיכנס בנעליה 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.

72 ראו ה"ש 28 לעיל.

החברה תיחשב כמחכיר עבור הצדדים השלישיים, אך לא תהא מוסמכת להאריך חכירה ולשנות שינוי כלשהו מהתניות בהסכמים אלה לרבות אישור העברה, אלא לאחר קבלת אישור המדינה מראש ובכתב. במידה שהסכם כאמור יפקע טרם תקופת החכירה, השטח עליו חל אותו הסכם יהווה חלק בלתי נפרד מהמוחכר 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.

21.2. <u>הסכם הביניים בין החברה לבין חברת נמל אשדוד</u>

ביום 23 בפברואר 2005 התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד[73] 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 תינגפנה מפני הוראות כתב ההסמכה, הוראות רשות מוסמכת, הסכמי החכירה עם רשות מקרקעי ישראל, או הוראות הדין.

<u>זכות השימוש</u> - 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).

<u>תחזוקה ואחזקה</u> - 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

---

[73] 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.

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 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.

<u>שימוש מקביל</u> - 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 החזר 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.

<u>התחייבויות נוספות של חברת הנמל</u> - 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 עירוניים[74], אחריות בנזיקין 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 בנזיקין 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 שביצועו לא עוכב ואשר הינו באחריותה של חברת הנמל על פי הסכם הביניים.

<u>דמי שימוש</u> - 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

---

[74] 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 שבחוזה ההרשאה החדש באותו נכס, תוטל על בעל ההרשאה החדש חובת הנשיאה בארנונות והמיסים השוטפים, עירוניים או ממשלתיים, במהלך תקופת ההרשאה החדשה באותו נכס.

שהחברה חבה לה[75]. 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 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"ן[76]. למועד פרסום הדוח, שעבוד שלילי כאמור לא נרשם.

<u>תוקף הסכם הביניים</u> - בהסכם הביניים נקבע כי הוא יעמוד בתוקפו לתקופה של 180 ימים מיום 17.2.2005 או עד למועד שבו ייחתם 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 תהווינה 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.

הערכה זו 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.

21.3. **<u>הסכם הרשאה ותפעול עם חברת נמל אילת</u>**

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

---

[75] 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.

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

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 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, בכפוף 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.

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 2023, חברת נמל אילת תהיה 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 בייעוד של כל שטח הכלול בנכסים והייעוד 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 הייעוד כאמור.

21.4. **<u>הסכמי הרשאה עם מספנות ישראל</u>**

במסגרת הסכמים מהשנים 2007 ו-2008 בין החברה לבין מספנות ישראל, ולאחר שמספנות ישראל קיבלה 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. מספנות ישראל אינה רשאית להסב את זכויותיה על פי ההסכם או להעמיד לשימושו של אחר חלק מהמקרקעין ללא אישורה מראש ובכתב של החברה.

21.5. **<u>הסכם מסגרת להקצאת מקרקעין בנמלים למערכת הביטחון</u>**

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.

21.6. **<u>הסכמי רשת הביטחון התפעולית בין החברה לבין חברת נמל אשדוד ובין החברה לבין חברת נמל חיפה</u>**

במסגרת רפורמת 2005, נחתמו בין החברה לבין חברת נמל אשדוד וכן בין החברה לבין חברת נמל חיפה הסכמים לפיהם, בהתקיימם של תנאים פיננסים מצטברים, תעמיד החברה לכל אחת מחברות הנמל הלוואה, כמפורט בביאור 2.ד.25 לדוחות הכספיים השנתיים. בהסכמים הנ"ל נקבע כי תוקפם לגבי חברת נמל מסוימת הינו כל עוד מחזיקה מדינת ישראל לפחות 50% מהון המניות המונפק או בזכויות ההצבעה של אותה חברת נמל. היות ובינואר 2023 חברת נמל חיפה הופרטה ולמדינת ישראל אין עוד החזקות בה, הרי שרשת הביטחון התפעולית בהתייחס לחנ"ח, פקעה מאליה.

למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה להעמיד הלוואות לאילו מחברות הנמל בהתאם להסכמי רשת הביטחון התפעולית. לפרטים ראו ביאור 2.ד.25 לדוחות הכספיים השנתיים.

הערכת החברה בדבר ההסתברות להעמדת ההלוואות מכוח רשתות הביטחון התפעוליות ורשתות הביטחון הפנסיוניות (כאמור בסעיף 21.7 לדוח), למי מחברות הנמל, לפי בעניין, כאמור בביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים, היא 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 חברות הנמל אשדוד ואילת במתכונת דומה לזו שבה פעלו בעבר, לרבות 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.

21.7. **<u>הסכמי רשת ביטחון פנסיונית בין החברה לבין חברת נמל אשדוד וחברת נמל אילת</u>**

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.ד.25 לדוחות הכספיים השנתיים.

הערכת החברה בדבר ההסתברות להעמדת ההלוואות מכוח רשתות הביטחון הפנסיוניות לחברת נמל אשדוד ו/או חברת נמל אילת, כאמור בביאור 2.ד.25 ובסעיף 12.4 לדוח, היא מידע צופה פני עתיד כמפורט בסעיף 21.6 לעיל.

21.8. **<u>הסכם פנסיה קיבוצי</u>**

במסגרת רפורמת 2005, נחתם ביום 24 בפברואר, 2005, בין החברה לבין ההסתדרות הסכם פנסיה קיבוצי מיוחד (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 המירבי 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.

21.9. **<u>הסכמים קיבוציים מיוחדים להעברת עובדי אגף מחלקת הים של חברת נמל חיפה</u>**

ביום 27.8.2019 נחתמו הסכמים קיבוציים בין החברה, חברת נמל חיפה וההסתדרות, אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי אגף מחלקת הים של חברת נמל חיפה, כ-110 עובדים. לפרטים ביחס להסכם קיבוצי חיפה, ראו סעיף 18.5.5 לדוח.

21.10. **<u>הסכמים קיבוציים מיוחדים להעברת עובדי מחלקת הים של חברת נמל אשדוד</u>**

ביום 9.12.2019 נחתמו הסכמים קיבוציים בין החברה, חברת נמל אשדוד וההסתדרות, אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי מחלקת הים של חברת נמל אשדוד, כ-100 עובדים. לפרטים ביחס להסכם קיבוצי אשדוד, ראו סעיף 18.5.5 לדוח.

21.11. **<u>הסכמים ביחס להפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום</u>**

בחודש מאי 2015 התקשרה החברה בהסכם עם חברת SIPG Bayport Terminal Co., Ltd להפעלת נמל המפרץ ובהסכם עם חברת Hadarom Container Terminal, Ltd. להפעלת נמל הדרום. לפרטים אודות הסכמים אלה, ראו סעיף 10.13.310.13.3 לדוח.

21.12. **<u>הסכם להסדרת תיאום ביטחוני בנמל הדרום</u>**

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.

21.13. **<u>כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה</u>**

לפרטים ראו סעיף 7.3 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

21.14. **<u>הסכם מקרקעין מפורט עם חנ"ח מיום 17.9.2020 ("הסכם המקרקעין המפורט")</u>**

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

21.15. **<u>הסכם להסדרת מחלוקות עבר</u>**

לפרטים אודות הסכם להסדרת מחלוקות עבר עם חברת נמל חיפה מיום 17 בספטמבר 2020, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

21.16. **<u>הסכמי רכישת מחלקות הים עם חברות הנמל חיפה ואשדוד</u>**

לפרטים אודות הסכם רכישת מחלקת הים עם חברת נמל חיפה מיום 17 בספטמבר 2020 והסכם רכישת מחלקת הים עם חברת נמל אשדוד מיום 31 בדצמבר 2020, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

22. <u>הליכים משפטיים</u>

לתיאור תביעות משפטיות מהותיות נגד החברה, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים.

22.1.1. בחודשים מאי 2019 ואוגוסט 2019, בהתאמה, החברה הגישה נגד חנ"ח תביעת תמלוגים בסך של כ-127 מיליון ש"ח בגין חלקה של חנ"ח בתמלוגים בגין הכנסות משטחים לבנים ("**תביעת התמלוגים**") וחנ"ח הגישה תביעה שכנגד כנגד החברה להשתתפות בהכנסות ממשרד הביטחון בסך של כ-43.5 מיליון ש"ח ("**התביעה שכנגד**"). בחודש אפריל 2022 חנ"ח שילמה לחברה כ-31 מיליון ש"ח המהווים את מלוא הסכום שהחברה שילמה למדינה בגין חלקה של חנ"ח בתמלוגים בין השנים 2015-2019 והצדדים משכו את ההליכים המשפטיים. בהתאם, החברה ביטלה במסגרת דוחותיה הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2022 את ההפרשה בספריה לעניין חוב התמלוגים של חנ"ח בסך של כ-117 מ' ש"ח ורשמה הכנסה בגין הסכומים שפרעה חנ"ח בסך של כ-31 מיליון ש"ח. לפרטים ראו ביאורים 7 ו-16.ג. לדוחות הכספיים השנתיים ודיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-038538) אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

התכנית האסטרטגית ארוכת הטווח של החברה נגזרת מהתפקידים שנקבעו לחברה בחוק רספ"ן, ובכלל כך, לתכנן ולפתח את הנמלים 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 היצואן/יבואן 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 להיקף סחר החוץ (בהתאמה להיקף הסחר, לסוגי המטענים, ולסל האניות הצפוי) ולאפשר הפעלתם ביעילות מרבית תוך מתן שירות ברמה גבוהה למשתמשי סחר החוץ.

אולם, היעילות התפעולית של נמלי הים אינה משפיעה מהותית על היקף הכנסות החברה 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 כאמור, ראו סעיפים 10.13.2 ו-10.13.3 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 7 לדוחות הכספיים השנתיים).

לפרטים בדבר תכנית אב אסטרטגית לפיתוח נמלי הים של ישראל, וכן בדבר השלמת הכנת תכנית אב אסטרטגית מעודכנת אשר אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, ראו סעיף 9.5 לדוח.

תחילת הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום בידי חברות הפעלה פרטיות, החלה לייצר תחרות אשר עתידה בהמשך להשתכלל ולהביא לתועלות נוספות, ביניהן ניתן למנות 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 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 (למועד פרסום הדוח, 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 'צוואר 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.

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.

.24 **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

למעט צפי 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.

<u>חיבורי נמל המפרץ</u> - 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).

.25 **<u>אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים</u>**

.25.1 **<u>פרויקט תכנון וביצוע מערכת דרכים "מבואות אשדוד" (לנמל הדרום ולנמל אשדוד)</u>**

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 המיוחסים לחברה אינם בהיקפים מהותיים לחברה.

25.2. **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 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. 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.

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 בקשר לפרויקט, לפי העניין, והעלויות שייגרמו לחברה בטיפולה בתביעות לרבות תוצאות פסקי דין שייפסקו, ישולמו על חשבון תקציב הפרויקט או מתקציב המדינה, לפי העניין.

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 מחדל רשלניים שלה או מי מעובדיה בביצוע פרויקטים על פי הסכם המסגרת, כאשר הממשלה לא תישא בשום תשלום או הוצאה שיגרמו 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. 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.

עוד יצוין כי למועד פרסום הדוח, הועלו בפני החברה טענות כספיות על ידי קבלנ/ים שעיקרן בגין תקופת הביצוע תחת יפה נוף, בהיקף כולל של מאות מיליוני ש"ח. כן הועלו טענות על ידי יפה נוף במסגרת הודעת צד ג' שהוגשה לחברה לעניין זכותה לשמר ברשותה בטוחות שהעמיד אחד הקבלנים לטובתה בפרוייקט ודרישה למתן סעד הצהרתי כלפי החברה וכלפי משרד התחבורה כי היא אינה חבה בחבות כלשהי בקשר עם הפרוייקט ולקבוע כי החברה תיכנס בנעלי יפה נוף באופן מלא, לכל דבר ועניין, בקשר עם הפרויקטים שניטלו מיפה נוף והועברו לאחריותה. החברה נמצאת בבירור עם קבלנ/ים ועם יפה נוף כאמור, ולמועד פרסום הדוח אין וודאות בקשר לטענות אלה.

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

.26 **<u>גורמי סיכון</u>**

<u>ניהול סיכונים בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות</u>

החברה מקיימת מנגנון לניהול סיכוניה 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 לשלוש 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. מנהל הסיכונים מסתייע ביועץ ופעילותו מבוצעת בהתאם לתוכנית עבודה שנתית, שמאושרת על ידי המנכ"ל ודירקטוריון החברה וכוללת עריכת דיונים תקופתיים עם אחראי פעילויות לתיקוף הערכות הסיכונים והבקרות, וכן לבניית תכניות הפחתה לפעילויות שדורגו בסקרים כבעלות סיכון שיורי גבוה וגבוה מאוד, ולבקרה אחר ביצוע תכניות הפחתה. בנוסף, מעורב מנהל הסיכונים גם בבחינת נאותות רמת הסיכון עם קרות אירועים מיוחדים, בעריכת סקרי סיכונים לפעילויות חדשות ועוד. פעילות ניהול הסיכונים מבוקרת באופן רבעוני על ידי הנהלת החברה.

.26.1 **<u>גורמי סיכון מאקרו</u>**

.26.1.1 **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.

.26.1.2 **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.

26.1.3. **אסונות טבע** - מתקניה של החברה חשופים לפגעי ואסונות טבע כגון רעידות אדמה ותנועת גלים קיצונית, העלולים לפגוע בתשתיות הנמליות כגון בשוברי הגלים וברציפים, וכתוצאה מכך לחייב את החברה בביצוע השקעות מהותיות בשיקום הנמלים ובמקרים מסוימים גם להשבית תשתיות נמליות ולפגוע בפעילות התקינה של הנמלים ולפיכך עלולים לפגוע בהכנסותיה של החברה. כמו כן, אסונות טבע עלולים לגרום למפגעים סביבתיים חמורים אשר עלולים גם הם לשבש את הפעילות הנמלית ואף לחשוף את החברה לתביעות. במסגרת ההתמודדות עם אסונות מעין אלו, נקבעו בחברה נהלי עבודה בשעת חירום ורכושה של החברה מבוטח במגוון ביטוחי רכוש.

26.1.4. **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 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 1.3.5 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.

26.2. <u>**גורמי סיכון ענפיים**</u>

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 רשאית 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 רו"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 אויר. במהלך השנים האחרונות ניכרת מגמה גוברת והולכת של הגברת הרגולציה והידוק האכיפה המנהלית והפלילית 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 פרוייקטי 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 ראו סעיף 0 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 7.5 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 המוחכר 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 שהושג בהסכם חילופי השטחים בין החברה לבין רמ"י מדצמבר 2018 (הסכם חילופי השטחים).

26.3.4. **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 (DR). בחברה קיימת מדיניות אבטחת מידע המתעדכנת מעת לעת וכן נהלים בנושא אבטחת מידע. החברה עושה שימוש בכלי אבטחת מידע שונים המתעדכנים מעת לעת כולל יישום הנחיות רשות הסייבר בנושא.

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

בשנת 2021, הכיר מערך הסייבר הלאומי בחברה כגורם העומד בתו"ל רימון 3 (מתוך 5) ביחס ליישום הנחיות אבטחת מידע. בתיאום עם מערך הסייבר החברה בנתה תכנית עבודה רב שנתית

להשגת ולהעלאת רמת המוגנות בפני סיכוני סייבר, בהתאם לדרישות מערך הסייבר הלאומי, תוך עיבוי מערך ההגנה (הוספת עובדים ומערכות).

לחברה נוהל "מדיניות אבטחת מידע" שנועד לתת מענה לסיכונים מרכזיים בחברה, הכוללים 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 כוללת נהלים נוספים 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 מחשוב 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.

האחראי על ניהול סיכוני הסייבר בחברה הינו מנהל אגף מערכות מידע והגנת סייבר (ארכיטקט סייבר מנוסה ובוגר קורס ניהול אבטחת מידע (CISO)) שהינו חבר הנהלה בכפיפות ישירה למנכ"ל. בין הכלים העומדים לרשותו נמצא מיישם הגנת סייבר חיצוני, מנהל תשתיות ואבטחת מידע וכלים מחשוביים. עדכון לנוהל מדיניות אבטחת מידע אושר על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2022.

עוד יצוין כי החברה ערכה תכנית להפחתת סיכון, ותוכנית זו נמצאת בשלבי יישום. יתר על כן, עוסקת החברה בעריכת נוהל עבודה ייעודי להתמודדות עם אירוע סייבר.

26.3.5. **סכסוכים ויחסי עבודה, שביתות ועיצומים** - יחסי העבודה בחברות הנמל, 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. **הסכמי "רשת הביטחון התפעולית"** - במסגרת השינוי המבני והרפורמה בתחום הנמלים בשנת 2005, התקשרה החברה בהסכמים עם חברות נמל חיפה ואשדוד, לפיהם בהתקיימם של תנאים מצטברים, תעמיד החברה לכל אחת מחברות אלו רשת בטחון תפעולית, המתבטאת בהעמדת הלוואות לטובת חברות הנמל, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמים. מימוש התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכמים כאמור, עלול להשפיע לרעה על היקף מקורותיה העצמיים הנדרשים לצורך מימון פעילותה השוטפת. למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה להעמיד את רשתות הביטחון לחברות נמל אלו. בנוסף, היות ובינואר 2023 חברת נמל חיפה הופרטה ולמדינת ישראל

אין עוד החזקות בה, הרי שרשת הביטחון התפעולית בהתייחס לחנ"ח, פקעה מאליה. לפרטים, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

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, ולא ידוע לחברה כי יש 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'.

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 למס, 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.ד.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.

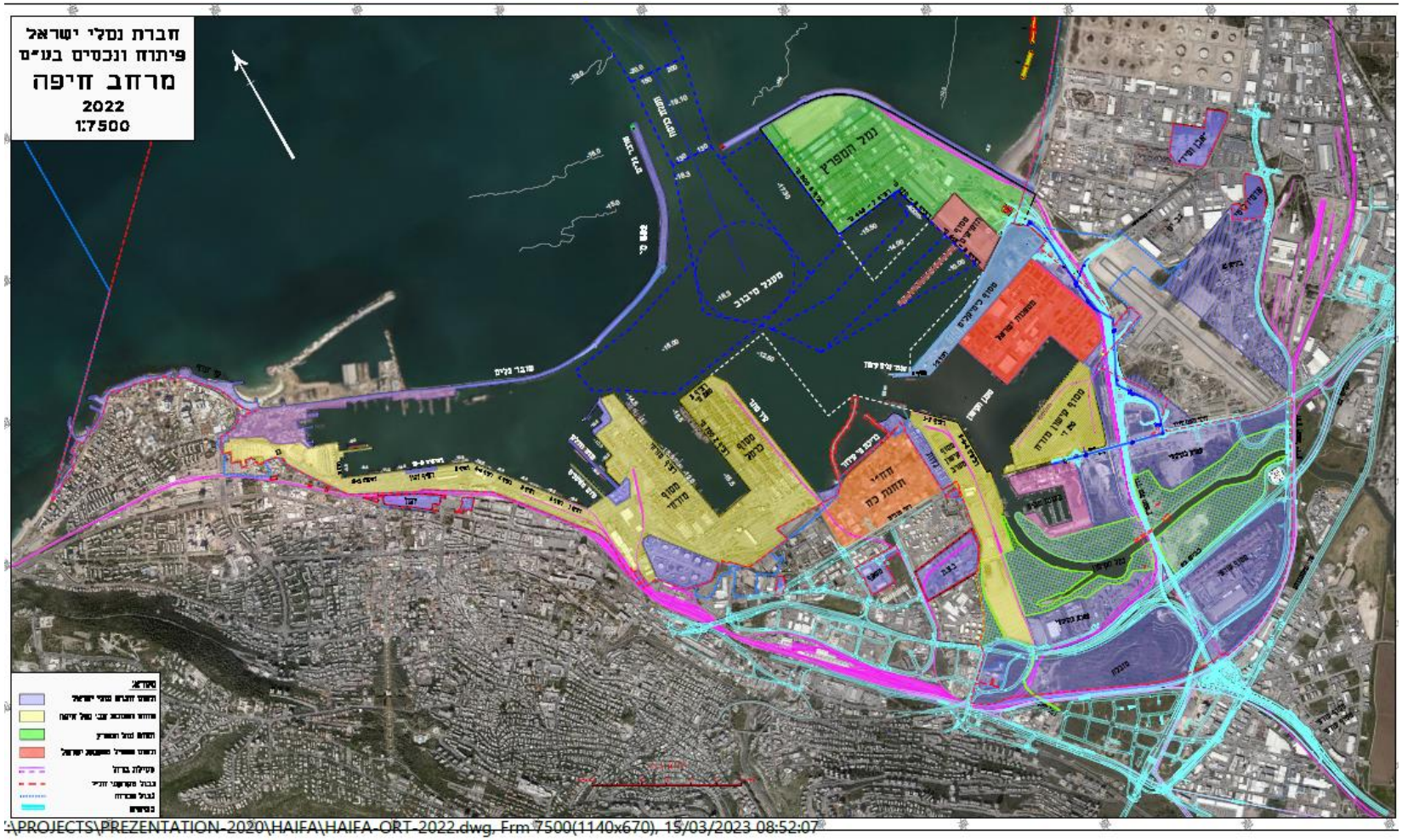
26.3.16. **אירועי בטיחות** - פעילות החברה ו/או חברות התעבורה הימית כרוכה בסיכוני בטיחות, הנגזרים, בין היתר, מתפעול הכלים ומתפעול תנועת כלי שיט בנמל ועגינתם. אירועי בטיחות אלו כוללים, בין היתר, תאונות בין כלי השיט אשר מקבלים את השירותים מחברות התעבורה הימית, תאונות על כלי השיט של חברות התעבורה הימית וזיהום מי ים. התרחשותם של אירועי בטיחות, עלולה לגרום לפגיעה ברכוש ובנפש, ולהגביל את הפעילות או להפסיקה. בנוסף, התרחשותם של אירועי בטיחות שהנם באחריות החברה, עלולים ליצור לחברה לא רק חשיפה עסקית אלא גם חשיפה משפטית.

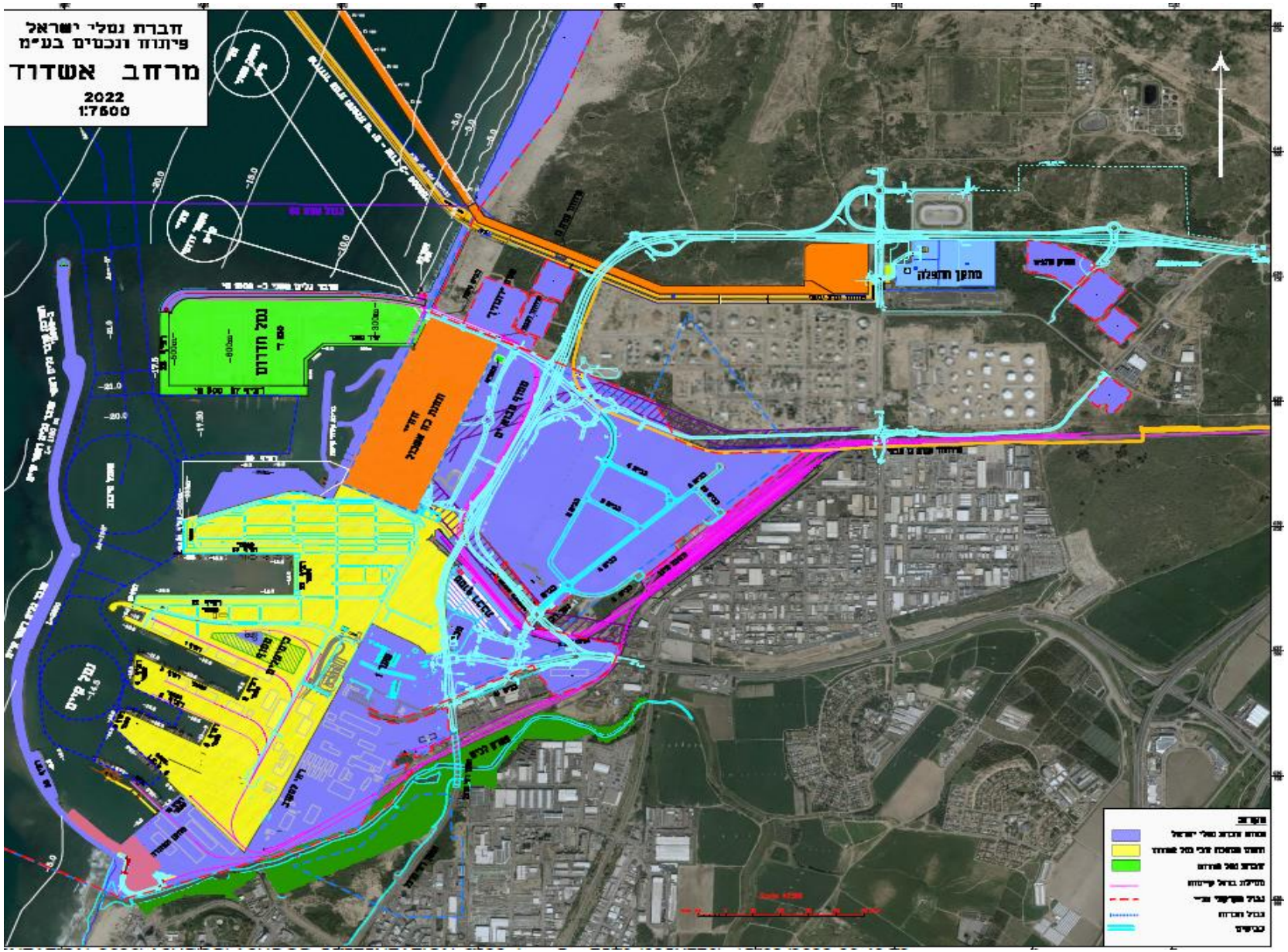
26.4. **בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם** - סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה (תוך לקיחה בחשבון של עוצמת הפגיעה בחברה אם גורם הסיכון יתממש וכן של הסתברות להתממשות גורם הסיכון) - השפעה גדולה, בינונית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

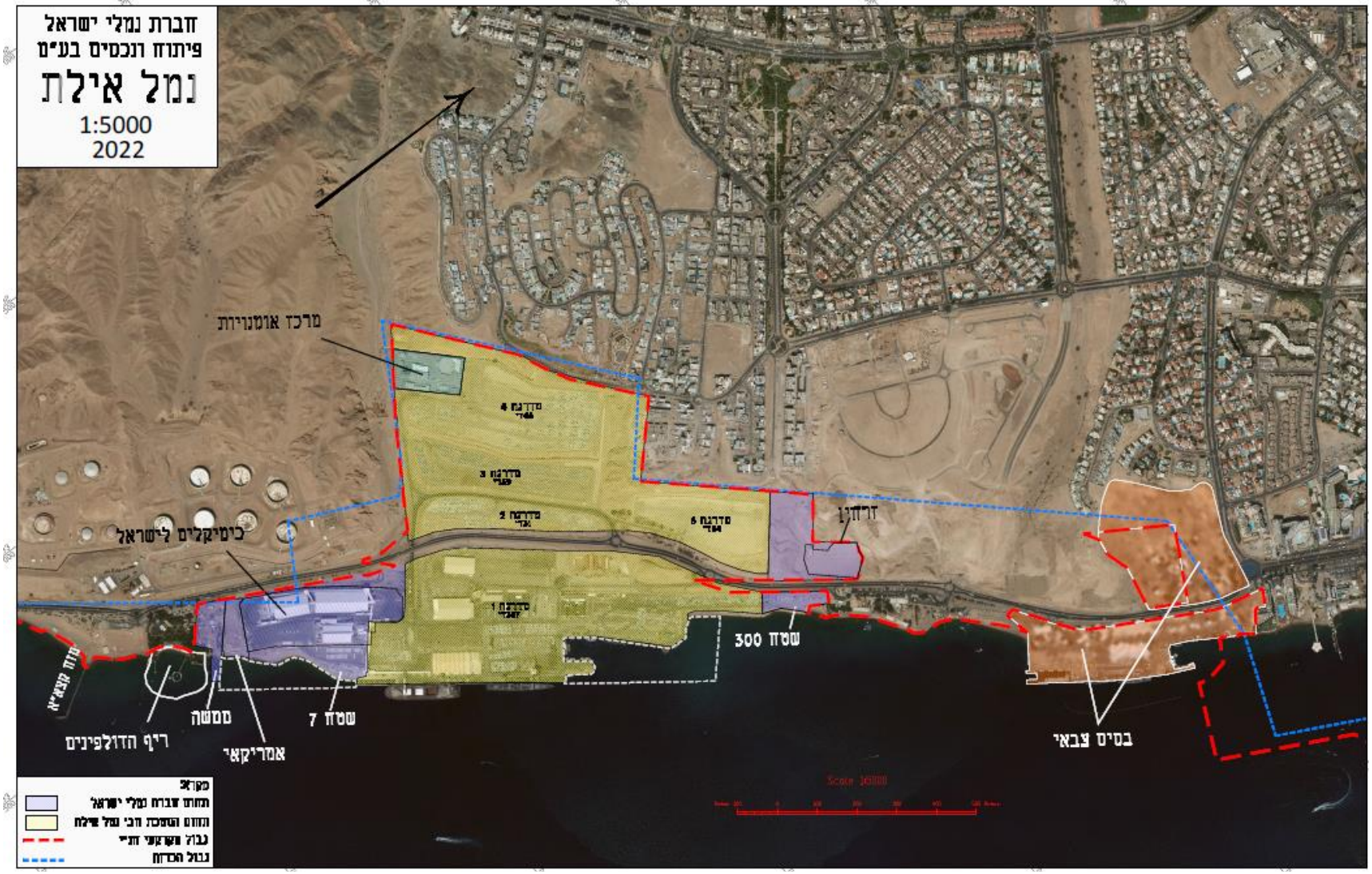
הגורם	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
גורמי סיכון מאקרו			
הרעה משמעותית מתמשכת במצב הכלכלי בישראל	✓		
הרעה משמעותית מתמשכת במצב הכלכלי העולמי	✓		
אסונות טבע	✓		
שינויים במדדים			✓

הגורם	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
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		✓	
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			✓
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


חברת נמלי ישראל
פיתוח ונכסים בע"מ
מרחב חיפה
2022
1:7500
נמל המפרץ
מעגן מיכלים
מגדל מים
מגדל מים
מגדל מ


חברת נמלי ישראל
פיתוח ונכסים בע"מ
מרחב אשדוד
2022
1:7500


חברת נמלי ישראל
פיתוח ונכסים בע"מ
נמל אילת
1:5000
2022
מרכז אומנויות
כימיקלים לישראל
זרחן
שטח 300
בסיס צבאי
ריף הדולפינים
אמריקאי
מסשה
שטח 7
מקרא
תחום חברת נמלי ישראל
תחום הנמל הנוכחי של אילת
גבול משקעי חול
גבול הכרזה

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

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 ממשלה[77]: **(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; לענין זה - "**חברה**" - לרבות תאגיד אחר, וכן מיזם אשר מתקיימים לגביו התנאים שיקבע שר האוצר; "מיזם" התקשרות, לרבות המשך התקשרות, לביצוע פעילות כלכלית, ובלבד שיש בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה 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 כבעלת מניות בחברת בת ממשלתית באחד העניינים האמורים בפסקאות (1) עד (9ב); **(11)** התחייבות לאחת הפעולות

[77] אישור הממשלה יתקבל לפי הצעת השרים שהוגשה לממשלה בצירוף חוות דעת רשות החברות הממשלתיות. שר האוצר יביא את החלטת הממשלה לידיעת ועדת הכספים של הכנסת.

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. <u>שיקולים עסקיים וייעוד רווחים</u>

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 לענין חלוקה וייעוד רווחים בחברות ממשלתיות[78] 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 בונוס 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. <u>מיזוג או פירוק של חברה ממשלתית בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות</u>

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.

---

[78] נוסח מלא של כל חוזרי רשות החברות הממשלתיות מפורסם באתר האינטרנט של רשות החברות הממשלתיות.

5. <u>עבודת ותפקידי הדירקטוריון ; ועדות הדירקטוריון</u>

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. שר האוצר רשאי, 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 רשאי להשתתף בישיבה ומעמדו בה יהיה כשל דירקטור, אלא שלא ייחשב במניין החוקי ולא תהיה לו זכות הצבעה.

הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו וועדות קבועות או לעניין מסוים, אשר סיכומיהן יהיו בבחינת המלצות לדירקטוריון, וכן רשאי 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. <u>יו"ר הדירקטוריון</u>

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 מינויים. 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.

7. <u>דירקטורים - כללי הוראות לעניין הרכב הדירקטוריון</u>

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. <u>דירקטורים מטעם המדינה</u>

דירקטור מטעם המדינה בחברה ממשלתית מתמנה בידי השרים לאחר התייעצות עם הוועדה לבדיקת מינויים שהרכבה ותפקידיה 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. <u>דירקטורים מקרב העובדים</u>

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. <u>מניין חוקי בדירקטוריון והשלמתו</u>

על- פי הוראות חוק החברות הממשלתיות, המנין החוקי לישיבות 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 בישיבותיו מהמנין החוקי לישיבותיו, ומצב זה נמשך למעלה מ-30 ימים, או פחת מספר החברים מן המספר המזערי הקבוע בתקנון החברה ומצב זה נמשך למעלה מ-60 ימים, רשאית הממשלה, בהתייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים, למנות דירקטור או דירקטורים במספר הדרוש להשלמת המנין החוקי.

11. <u>הוראות לעניין גמול והוצאות לדירקטורים מקרב הציבור, מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם</u>

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. <u>רשות החברות הממשלתיות</u>

בחוק החברות הממשלתיות נקבע, כי רשות החברות הממשלתיות תייעץ לממשלה, באמצעות שר האוצר, 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 במילוין; 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. <u>דוחות כספיים בחברות ממשלתיות</u>

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, שר האוצר 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 שעל פי הן 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 17 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2022.

כמו כן, חוק החברות הממשלתיות קובע, כי שר האוצר רשאי, 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 לעניין 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 לעניין זה. חוק החברות הממשלתיות קובע תנאי כשירות למנהל הכללי של חברה ממשלתית וסייגים להם, וכן הוראות לעניין 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 עניין 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 עניני 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 וטיוטת 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 עניני 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 המדינה; מטיל חובות על חברה בהפרטה ועל הפקידיה 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 באתיופיה או שהוא בן העדה הדרוזית בהתאם לחוק החברות הממשלתיות.

29 במרץ 2023

_____

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

שמות החותמים ותפקידיהם:

עוזי יצחקי, יו"ר הדירקטוריון

יצחק בלומנטל, מנכ"ל

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

פרק ב' - דוח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2022

חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ
דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "**חנ"י**" או "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022[1].

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה:

1. תיאור תמציתי של החברה 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.

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**" או "**חנ"א**"), 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 ייחתם הסכם מפורט בין חנ"י לבין חברות הנמל, על-פי המוקדם (להלן: "הסכם קבע"). לפרטים, ראה ביאור 7.ב לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "**הדוחות הכספיים**").
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. לפרטים, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים וכן להלן.
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 25 .ד.2 לדוחות הכספיים.

[1] בפרק זה, "מועד הדוח" משמעותו 31 לדצמבר 2022.

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (המשך)

1.תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית (המשך)

1.2 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.

1.3 סקירת תמצית שינויים נוספים בסביבה העסקית

1.3.1 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.

1.3.2 ביום 17 בינואר 2022, החלה הפעלת שלב א' של נמל הדרום, וזאת בהמשך לאישור הפעלה שנתנה החברה למפעיל נמל הדרום חברת Hadarom Container Terminal, Ltd (להלן: "**HCT**"), המותנה במספר תנאים שעל HCT לקיים, אשר ככל שלא יתקיימו, תהא החברה רשאית לבטלו ו/או ליתן ל-HCT ארכה להשלמת התנאים. תקופת ההפעלה היא ל 24 שנים ו11 חודשים.

1.3.3 עלייה בשיעור התשואות של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה

במהלך שנת הדוח, חלה עלייה בשיעור התשואות של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה המשמשות לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת והטבות אחרות לטווח ארוך הנקובות בשקל חדש.

עיקר השפעת השינוי בשיעור ההיוון כאמור ליום 31 בדצמבר 2022 ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 הינה קיטון בהתחייבויות בשל תוכניות להטבה מוגדרת, בסכום של כ- 731 מיליון ש"ח ומנגד, קיטון בנכסים המיועדים לכיסוי ההתחייבות בסכום של כ-505 מיליון ש"ח. השפעות אלו הוכרו כנגד רווח כולל אחר.

1.3.4 עלייה בתוחלת החיים:

במהלך הרבעון השני של שנת 2022, פרסמה רשות שוק ההון חוזר לגבי עדכון לוחות התמותה ולוחות דמוגרפיים אחרים, ממנו עולה כי כחלק מהשינויים הדמוגרפיים, חלה עלייה בתוחלת החיים המשמשת בחישוב המחויבות להטבה מוגדרת והטבות אחרות לטווח ארוך.

עיקר השפעת העלייה בתוחלת החיים כאמור הינה גידול בהתחייבות בשל תוכניות להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2022 בסכום של כ-30 מיליון ש"ח לעומת יום 31 בדצמבר 2021 אשר הוכרו כנגד רווח כולל אחר.

1.3.5 השפעות אינפלציה ועליית שיעור הריבית

בהתאם לעמדת סגל חשבונאית של רשות ניירות ערך 99-8 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, בהתאם לגורמי הסיכון של החברה, המפורטים גם בפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד.

בהתאם לבחינה האמורה מצאה החברה כי לעליות הריבית לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה ליום 31 בדצמבר, 2022. לעומת זאת, השינויים באינפלציה גרמו לגידול בהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד של החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, שהסתכם בסך של כ-234 מיליון ש"ח.

בנוגע להמשך פעילותה, החברה צופה נכון למועד פרסום הדוח, כי לשינויים החזויים בתנאי האינפלציה והריבית במשק (בהתחשב בתחזיות בנק ישראל להמשך גידול בשיעורי האינפלציה והריבית במשק), לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי של החברה, תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה בשל העובדה כי רוב הכנסותיה צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן. אולם, 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.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר השפעות אינפלציה ועליית הריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד פרסום הדוח ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד באינפלציה ובריבית. לפיכך ככל שיחול שינוי כלשהו

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (המשך)

1.תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית (המשך)

1.3.5 השפעות אינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)

בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים בתנאי האינפלציה והריבית במשק, עשויות הערכותיה של החברה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהצפוי לעיל.

1.3.6. הערכת סכום בר השבה של נכסי החברה

במהלך שנת 2022 חלו עליות באינפלציה וכתוצאה מכך העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במשק. גורמים אלו מהווים סממן לירידת ערך נכסים. כמו כן, בחינת ירידת ערך הנכסים האחרונה שבוצעה לנכסיה התפעוליים של החברה הינה ליום 31 בדצמבר 2015. לאור זאת, ביצעה החברה בעזרת יועצה החיצוניים, הערכה לסכום בר ההשבה של נכסיה התפעוליים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
בהתבסס על ההערכה שנעשתה, סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע שנבחן היה גבוה מערכו בספרים, ועל כן לא הוכר הפסד מירידת ערך בספרים.

סכום בר ההשבה נקבע לפי שווי השימוש של נכסי החברה תוך שימוש בפרמטרים העיקריים הבאים:

- שיעור היוון של תזרימי המזומנים – 5.3% לאחר מס;
- שיעור צמיחה בתנועת המכולות
- גידול בתנועת המכולות בנמלים יהיה עד לניצול מקסימאלי של הקיבולת בכל אחד מהנמלים.

1.4 ניתוח הפעילות העסקית

הכנסות החברה נובעות משני דברי חקיקה עיקריים:

1.4.1 מקורות המושפעים מפעילות נמלית שהמחירים בגינה ואופן השתנותם על ציר הזמן נקבעים על פי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התש"ע-2010 (להלן: "**צו שירותי הנמל**") או 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 –

מחוייבים בהתאם למחירים שנקבעו בצו שירותי הנמל בהתאם לאופי המוצר, משקלו ודרך אריזתו. עיקר דמי התשתית נובעים מתנועת מכולות המהווים כ-75% מסך דמי התשתית. סך דמי התשתית, נטו הסתכמו בשנת 2022 בכ- 321 מיליון ש"ח המהווים כ- 26% מהיקף ההכנסות משירותים ובכ- 314 מיליון ש"ח המהווים כ- 28% מהיקף ההכנסות משירותים בשנת 2021.

1.4.1.1.2 שירותים נמליים –

מחוייבים 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 2022 המהווה כ-12% מסך ההכנסות משירותים, וכ- 214 מיליון ש"ח בשנת 2021 ומהווה כ- 19% מסך ההכנסות משירותים.

1.4 ניתוח הפעילות העסקית (המשך)

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.

1.4.1.1.3.1. בהתאם לצו דמי שימוש –

חנ"א משלמת בהתאם לצו דמי השימוש סכום קבוע בסך בכ-45 מיליון ש"ח בשנת 2022 וכ-43 מיליון ש"ח בשנת 2021 וכן סכום 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.לדוחות הכספיים).

סך ההכנסות מדמי השימוש בשנת 2022 מסתכמות בכ- 354 מיליון ש"ח ומהווים כ 28% מסך ההכנסות משירותים, בהשוואה לשנת 2021 בה הסתכמו סך ההכנסות מדמי שימוש בכ- 218 מיליון ש"ח אשר היוו כ-19% מסך ההכנסות משירותים.

1.4.1.1.4 דמי מעגן –

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 2022 בכ- 263 מיליון ש"ח ומהווה כ-21% מההכנסות משירותים בהשוואה לכ- 211 מיליון ש"ח בשנת 2021, אשר היוו כ19% מההכנסות משירותים.

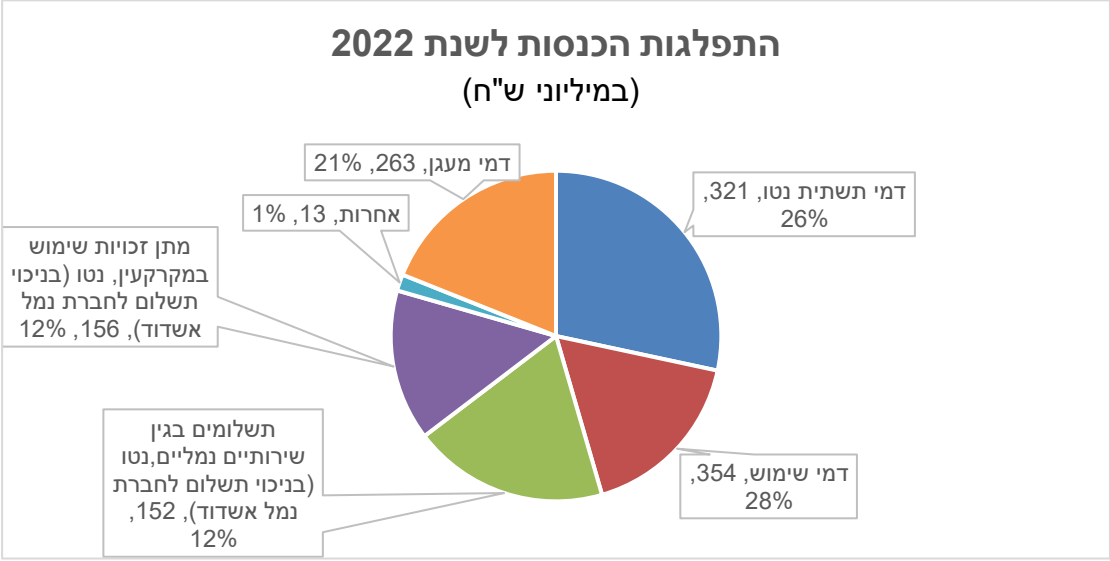
1.4.2. הכנסות ממתן זכויות הרשאה לשימוש במקרקעין:

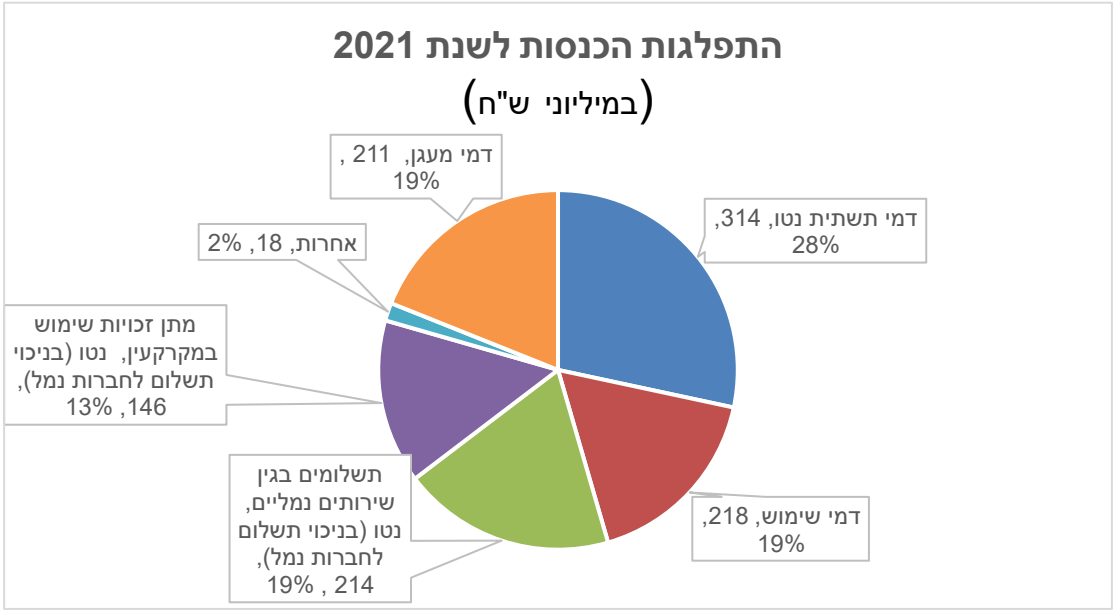
הכנסות אלו מעוגנות בהסכמים לטווחים בינוניים וארוכים.

בהתאם לצו דמי השימוש, בגין שטחים שהיו תפוסים ערב הרפורמה בשנת 2005, מעבירה החברה לחברת נמל אשדוד (עד וכולל שנת 2020 גם לחברת נמל חיפה), 75% מהכנסותיה ומחייבת אותן ב-75% מהוצאותיה בייצור הכנסות אלו.

היקף ההכנסה נטו, לאחר העברה לחברת נמל אשדוד, הסתכמה בשנת 2022 בכ- 156 מיליון ש"ח והיוותה כ-12% מההכנסות משירותים בהשוואה לכ- 146 מיליון ש"ח בשנת 2021, אשר היוו כ- 13% מההכנסות משירותים.

להלן התפלגות ההכנסות ממקורות ההכנסה השונים:





הוצאותיה העיקריות של החברה 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 לחברה יציבות בתזרים המזומנים שלה.

2. נתונים עיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	שינוי	אחוזים
סך הנכסים השוטפים	1,548,062	978,532	569,530	58%
סך הנכסים הלא שוטפים	13,993,941	14,043,034	(49,093)	-
סך הנכסים	15,542,003	15,021,566	520,437	3%
סך ההתחייבויות השוטפות	957,875	740,588	217,287	29%
סך ההתחייבויות הלא שוטפות	5,083,207	5,264,963	(181,756)	(3%)
סך ההתחייבויות	6,041,082	6,005,551	35,531	1%
סך ההון	9,500,921	9,016,015	484,906	5%

להלן פירוט השינויים העיקריים בתקופה:

נכסים שוטפים ולא שוטפים:

א. השינוי בסך הנכסים השוטפים, נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים ושווי מזומנים, הנובע מפעילות שוטפת, וכן מגידול בחייבים ויתרות חובה בעקבות העברת סכומים בקשר לתשלומי ריבית ופרעון קרן אגרות חוב לחברה לרישומים לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב. לאור העובדה כי יום 31 בדצמבר 2022 לא היה יום עסקים, סכומים אלה לא הועברו באותו מועד על ידי החברה לרישומים למחזיקי אגרות החוב

.

ב. השינוי בסך הנכסים הלא שוטפים, נובע בעיקר מקבלת קרקע באשדוד בשווי של כ-225 מיליון ש"ח, במסגרת עסקה לחילופי שטחים עם רשות מקרקעי ישראל (ראה ביאור 22ג'(14) לדוחות הכספיים) והשקעות נוספות בתחומי הנמלים. מנגד, כאמור לעיל, החל מיום 17 בינואר 2022 החלה הפעלת שלב א' של נמל הדרום, וזאת בהמשך להפעלת שלב א' של נמל המפרץ ביום 30 בספטמבר 2021, והחברה החלה בהפחתת השקעותיה והפסיקה להוון עלויות אשראי על נכסים אלו.

התחייבויות שוטפות ולא שוטפות:

השינוי בהתחייבויות החברה, נובע בין השאר, מביטול התחייבות בעקבות הסדרת מחלוקות בין החברה ובין חנ"ח והמדינה במסגרת הסכם להסדרת מחלוקות עבר בסך כ-117 מיליון ש"ח. מנגד, התחייבות בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה, עלתה, הן בעקבות עליית המדד והן בשל העובדה שכאמור לעיל, יום 31 בדצמבר 2022 לא היה יום עסקים, וסכומים שהועברו לחברה לרישומים לצורך פירעון התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, לא הועברו על ידה למחזיקים כאמור באותו מועד.

3. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח עיקרי התוצאות הכספיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לעומת שנה קודמת:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	באחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
הכנסות משירותים	1,259,344	1,120,930	138,414	12%	ראה פירוט בסעיף 3.1 - הרכב ההכנסות.
הכנסות אחרות	226,271	263,382	(37,111)	(14%)	במסגרת חילופי השטחים באיזור אשדוד, החברה השיבה למדינה שטחים והכירה בקרקע שקיבלה לצורך איזון השווי השמאי בין השטחים שהושבו למדינה לשווי השטחים שנמסרו לחנ"י, לפי שוויה ההוגן. (לפרטים,ראה ביאור 18 ב' וכן 22ג'(14) לדוחות הכספיים).
הסדר תמלוגים	148,879	-	148,879		במסגרת ההסכם להסדרת מחלוקות עבר בין החברה לבין חנ"ח, שילמה חנ"ח סכום מוסכם למדינה ופרעה את מלוא חובה לחברה בגין התשלומים שהחברה שילמה למדינה. בהתאם, החברה ביטלה את ההפרשה בספריה לעניין חוב התמלוגים של חנ"ח בסך של כ- 117 מיליון ש"ח ורשמה הכנסה בגין הסכומים שפרעה חנ"ח בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.
הוצאות אחזקה והפעלה	(815,092)	(581,082)	(234,010)	40%	עיקר הגידול בהוצאות אחזקה והפעלה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בהוצאות הפחת בעקבות הפעלת נמל המפרץ ונמל הדרום. בנוסף יצויין כי ברבעון האחרון אשתקד, בעקבות החלפת מפעיל בממגורת התבואות בנמל חיפה שונה אופן ההכרה בהכנסות והוצאות הממגורה (להלן: "**שינוי אופן הכרה בהכנסות והוצאות**"), וזאת לאחר שביום 29 בספטמבר 2021, קיבל המפעיל מהשרים כתב הסמכה למתן שירותי נמל. בהתאם לכתב ההסמכה, מפעיל הממגורות בחיפה זכאי לגבות לטובתו את דמי הניטול מבעלי המטענים וכן דמי אחסנה ודמי מינגש בהתאם לצו שירותי נמל. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, חנ"י הייתה זכאית לגבות אגרות אלו ושילמה למפעיל הממגורה הקודם עבור שינוע הגרעינים לאור זאת חל קיטון מהותי בהוצאות הפעלת הממגורות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	באחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
הוצאות הנהלה וכלליות	(117,951)	(99,001)	(18,950)	19%	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות הביטוח הן בעקבות ביטוח שוברי הגלים והרציפים החדשים והן בעקבות עדכון שווי הנכסים לצרכי ביטוח.
רווח תפעולי	701,451	704,229	(2,778)	-	
הוצאות מימון, נטו	(230,996)	(6,622)	(224,374)	3388%	הגידול בהוצאות המימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליית האינפלציה, אשר גרמה לגידול בהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד. החברה מהוונת שיעור יחסי מעלויות המימון (אשתקד, היוונה החברה את רוב עלויות המימון על פרויקטי הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום).
רווח לפני מסים על ההכנסה	470,455	697,607	(227,152)	(33%)	
מסים על ההכנסה	(55,491)	(162,048)	(106,557)	(66%)	השינוי נבע בעיקר עקב עדכון הוצאות מיסים נדחים.
רווח נקי	414,964	535,559	(120,595)	(23%)	

שינויים ברווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	באחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
רווח נקי	414,964	535,559	(120,595)	(23%)	
שערוך עסקאות גידור תזרימי מזומנים	-	4,574	(4,574)		עסקאות גידור הקשורות להקמת נמל המפרץ ונמל הדרום אשר פקעו בעקבות השלמת ההקמה. אשתקד נרשמו הוצאות בקשר לשינוי בשווי הוגן של עסקאות אלו.
מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שיועברו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים	-	(1,052)	1,052		
רווחים אקטואריים בגין התחייבויות נטו בגין הטבות לעובדים	99,606	16,794	82,812	493%	השינוי נובע בעיקר מעדכון ההנחות הפיננסיות ואחרות של הטבות לעובדים ונכסי תוכנית.
(מיסים) הטבת מס בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד	(29,664)	1,520	(31,184)		הוצאות מס נדחה (אשתקד נרשמו הטבות מס) בקשר להטבות לעובדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	באחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
סה"כ רווח כולל אחר, נטו ממס	69,942	21,836	48,106	220%	
סה"כ רווח כולל	484,906	557,395	(72,489)	(13%)	

3.1 הרכב ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	אחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
דמי תשתית נטו	321,252	314,134	7,118	2%	ההכנסות מדמי תשתית נטו, גדלו בכ-7 מיליון ש"ח בשנת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב עלייה בכמות חלק מסוגי המטענים.
דמי שימוש	353,529	217,937	135,592	62%	השינוי בדמי השימוש נובע בעיקר מתשלומי מפעילי נמל המפרץ ונמל הדרום וכן מתשלומי מפעיל הממגורה בחיפה, כתוצאה משינוי אופן הכרה בהכנסות והוצאות.
הכנסות משירותים נמליים	200,432	260,335	(59,903)	(23%)	ההכנסות משירותים נמליים קטנו בין היתר כתוצאה משינוי אופן ההכרה בהכנסות והוצאות של הממגורה.
מתן זכויות שימוש במקרקעין	211,841	204,580	7,261	4%	הגידול בהכנסות נובע מחתימה על חוזים חדשים, עליות מחיר תקופתיות בהתאם לחוזה ועליית מדד.
דמי מעגן	262,881	211,193	51,688	24%	השינוי נובע בעיקר מגידול בתנועת האוניות.
אחרות	12,636	17,921	(5,285)	(29%)	הכנסות אחרות הן בעיקר דמי ניהול המתקבלים מפרוייקטים שמבצעת החברה עבור אחרים בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
תשלום לחברות נמל	(103,227)	(105,170)	1,943	(2%)	
סה"כ הכנסות משירותים	1,259,344	1,120,930	138,414	12%	

4. השוואה וניתוח הפעילות ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

להלן ניתוח עיקרי התוצאות הכספיות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.12.2022, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, באלפי ש"ח:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	אחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
הכנסות משירותים	329,111	292,476	36,635	13%	ראה פירוט בסעיף 4.1 - הרכב ההכנסות.
(הוצאות) הכנסות אחרות	(4,828)	8,316	(13,144)	(158%)	רווח (הפסד) מגריעת ציוד.
הוצאות אחזקה והפעלה	(202,903)	(181,259)	(21,644)	12%	עיקר הגידול בהוצאות אחזקה והפעלה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בהוצאות הפחת בעקבות התחלת הפחתת השקעות החברה בנמל הדרום, אשר החל לפעול ביום 17 בינואר 2022.
הוצאות הנהלה וכלליות	(25,967)	(29,026)	3,059	(11%)	הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהתחשבנות מעודכנת בנושא הביטוח.
רווח תפעולי	95,413	90,507	4,906	5%	
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו	(10,578)	6,330	(16,908)		הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מעליית האינפלציה בתקופה, אשר גרמה לגידול בהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד. החברה מהוונת שיעור יחסי מעלויות המימון (אשתקד, היוונה החברה את רוב עלויות המימון על פרויקטי הקמת נמל המפרץ ונמל הדרום).
רווח לפני מסים על ההכנסה	84,835	96,837	(12,002)	(12%)	
מסים על ההכנסה	(21,299)	(52,458)	(31,159)	(59%)	השינוי נבע בעיקר עקב עדכון הוצאות מיסים נדחים.
רווח נקי	63,536	44,379	19,157	43%	

שינויים ברווח הכולל:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי	באחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
רווח נקי	63,536	44,379	19,157	43%	
הפסדים אקטואריים בגין התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים	(7,334)	(37,708)	30,374	(81%)	השינוי נובע בעיקר מעדכון ההנחות הפיננסיות ואחרות של הטבות עובדים ונכסי תוכנית.
מיסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד	(5,213)	(83)	(5,130)	6,181%	השינוי נבע עקב הוצאות מיסים נדחים בקשר להטבות לעובדים.
סה"כ הפסד כולל אחר,נטו ממס	(12,547)	(37,791)	25,244	(67%)	
סה"כ רווח כולל	50,989	6,588	44,401	674%	

4.1 הרכב ההכנסות

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שינוי	אחוזים	הסבר
	2022	2021			
	באלפי ש"ח				
דמי תשתית נטו	83,008	82,352	656	1%	
דמי שימוש	89,162	82,398	6,764	8%	הגידול נובע בעיקר מתחילת הפעילות של נמל המפרץ ונמל הדרום.
הכנסות משירותים נמליים	52,460	48,938	3,522	7%	בעיקר גידול בכמויות דלק אשר נובע מתקופת פוסט קורונה וחזרה לשימוש בעיקר בדלק הסילוני. כמו כן ישנו גידול בכמות גרעינים, מלט וכימיקלים.
מתן זכויות שימוש במקרקעין	57,950	50,808	7,142	14%	הגידול בהכנסות נובע מחתימה על חוזים חדשים, עליות מחיר תקופתיות בהתאם לחוזה ועליית מדד.
דמי מעגן	68,897	55,763	13,134	24%	עיקר הגידול בהכנסות נובע מגידול בתנועת האוניות ברבעון הרביעי של שנת 2022.
אחרות	2,408	4,409	(2,001)	(45%)	הכנסות אחרות הן בעיקר דמי ניהול המתקבלים מפרוייקטים שמבצעת החברה עבור אחרים בהתאם לקצב התקדמות העבודות. בתקופת הדוח, בעיקר בגין דמי הניהול בפרויקט חיבורי נמל המפרץ (הפרויקט נמצא בתהליך מתקדם).
תשלום לחברות נמל	(24,774)	(32,192)	7,418	(23%)	אשתקד נרשמו תשלומים נוספים לחברות הנמל בקשר עם שנים קודמות.
סה"כ הכנסות משירותים	329,111	292,476	36,635	13%	

5. נזילות

ניתוח תזרים המזומנים של החברה :

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	
	באלפי ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	782,124	547,088	לפירוט השינוי ראה דוח תזרים המזומנים בדוחות הכספיים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(220,042)	(435,695)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה, שימש בעיקר להשקעות החברה בפרוייקטים בתחומי הנמלים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(326,407)	(330,927)	תזרים לפעילות מימון שימש בעיקר לתשלומים בקשר עם פרעון אגרות חוב. אשתקד, שימש בעיקר לרכישת פעילות מחלקת ים אשדוד.

6. מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת ממקורות ההכנסה המותרים לה עפ"י חוק רספ"ן והצווים שהוצאו מכוחו. החברה 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 2022
	באלפי ש"ח
ספקים	67,887
חברות נמל ולקוחות	313,539
אגרות חוב כולל חלות שוטפת	4,783,847

7. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן:"**תקנות הדוחות**").

א. הערכת שווי מהותית מאוד בדבר בחינת ירידת ערך של נכסי החברה:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי הוגן נכסי חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים 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%

* הערכת החברה מבוססת על בחינת שווי הוגן שנערכה על ידי החברה, במסגרתה נבחנו הפרמטרים וההנחות המרכזיות המשפיעות על שווי הסכום בר-ההשבה נשוא הערכת השווי, ובהתחשב במקורות פנימיים ובחינת תחזית תזרים המזומנים שבוצעה על ידי החברה. המסקנות לגבי ירידת ערך אפשרית הינן שליליות. החברה הסתייעה בבחינה זו באמצעות יועצים חיצוניים.

ב. הערכת שווי מהותית מאוד בדבר התחייבויות אקטואריות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד
מועד הערכת השווי	הערכת השווי ליום 31.12.2022 נחתמה ביום 21 במרץ 2023 .
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד	הערכת השווי ליום 30.09.2022 הסתכמה לסך של 3,164 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,073 מיליון ש"ח.
זהות מעריך השווי ואפיוניו	מר איליה קזקוב השכלה: ▪ תואר ראשון בסטטיסטיקה (אוניברסיטת חיפה) ▪ תואר שני בסטטיסטיקה, מגמת אקטואריה (אוניברסיטת חיפה) ▪ חבר מלא באגודת האקטוארים בישראל F.IL.A.A ניסיון: החל משנת 2018 אקטואר בכיר במחלקת ניהול סיכונים פיננסיים. מעל 21 שנים מומחה באקטואריה ביטוח חיים ובריאות הכולל עתודות, ניתוחי רווחיות, חישובי ערך הגלום וסולבנסי, מודלים אקטוארים ותוכניות עבודה. אי תלות בחברה: אין תלות הסכם שיפוי: אין
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.

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

- **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 31/12/2022.
- **גידול ריאלי** (פעילים)- עבור עובדים פעילים קיימת הנחת גידול שכר בגובה 1% ריאלי.
- **גידול ריאלי** (גמלאים)- פנסיה צמודה למדד- 0% גידול ריאלי.
- **עליית שכר חד –פעמית בעת הפרישה לפנסיה תקציבית**-3.82% (עבור עובדי תעבורה ימית חיפה).
- **שיעור עזיבה**- 0%.
- **שיעור פרישה מוקדמת עבור חברות תעבורה** -2.5% החל מגיל 50.
- **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 81%. 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%.
- **מודל שיפור תמותה** - נעשה שימוש בלוחות הגריעה כפי שמפורט בחוזר האוצר 2019-1-10.
- **לוחות גריעה** - נעשה שימוש בלוחות הגריעה כפי שמפורט בחוזר האוצר 2017-3-6 שפורסם באוקטובר 2017 ולפי חוזר 2022-9-18 שהתפרסם ביוני 2022:

לוח	גבר	אישה	מספר חוזר
תמותה פעילים	פ-1 א'	פ-1 א'	2022-9-18
תמותה פנסיונר/ת	עד גיל 59 פ-2; פ-3א'	עד גיל 54 פ-2; פ-3א'	2022-9-18
תמותה אלמנ/ה	פ-5א'	פ-5ב (25%) ופ-5ג (75%)	2022-9-18
יציאה לנכות	פ-8	פ-8	2017-3-6
שיפור תמותה	פ-6 – מקדמים לשיפור תמותה	פ-6 – מקדמים לשיפור תמותה	2022-9-18
הפרש גילאים בני זוג	חוזר אוצר	חוזר אוצר	2017-3-6
שיעורי נישואין	פ-10	פ-10	2017-3-6

- 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 7,122 ש"ח	0.004	0.0355
מעבר ל-7,122 ש"ח	0.07	0.076

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.

10. רישום זכויות בנכסים

במסגרת שינוי מבני נקבע בחוק רספ"ן כי המדינה תעניק לחנ"י זכות חכירה לדורות על המקרקעין המועברים היבשתיים וזכות שימוש במקרקעין הימיים, וזאת לפי עקרונות ותנאים, במועדים ובתמורה, כפי שייקבעו בהסכם בין המדינה לבין חנ"י.

בראשית שנת 2013 נחתם הסכם בין החברה לבין המדינה לגבי המקרקעין באילת.

בשנת 2015 נחתמו הסכמים בין החברה לבין המדינה לגבי המקרקעין בחיפה ובאשדוד.

בהתאם להסכמים הללו, החברה התחייבה, תוך 180 יום מהמועד בו יותקנו תקנות בהתאם לסעיף 55 לחוק רספ"ן, לרשום על שם המדינה את זכויות הקניין בכל הנכסים שהיו של רשות הנמלים ערב יום התחילה של החוק ולאחר ביצוע הרישום, תרשום את זכויות החכירה הניתנות לה במקרקעין המועברים.

נכון למועד הדוח, טרם תוקנו התקנות האמורות ואולם בשנת 2018, שונה המצב הרישומי ביחס למקרקעין המועברים בחיפה, באופן שהחברה רשמה לטובתה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה בשטחים אלה והמדינה נרשמה כבעלים בשטחים הללו. כמו כן לגבי חלק לא מהותי מהמקרקעין המועברים באשדוד והרשומים על שם המדינה, נרשמו לטובת החברה הערות אזהרה. החברה פועלת לרישום זכויותיה במקרקעין שהתקבלו במסגרת הסכמי החליפין וכן בשטח שיובש לטובת נמל הדרום ונמל המפרץ.

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 בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

11. התחייבויות בגין הטבות לעובדים

11.1 <u>רקע כללי</u>

ליום 31 בדצמבר 2022 בחברה 360 עובדים. כ- 86% מעובדי החברה מאוגדים בהסכם קיבוצי והשאר עובדים ששכרם ותנאי העסקתם נקבעו בחוזים אישיים פרטניים.

הזכויות המוקנות לעובדי החברה המאורגנים בהסכמים קיבוציים מעוגנות בהסכמי שכר, והן כוללות הפרשות פנסיוניות, הפרשות לקרן השתלמות ולגמולי השתלמות, הפרשות לגמל, צבירה ופדיון ימי מחלה צבורים בסיום יחסי עבודה (לעובדים הזכאים לכך) וכן הטבות נוספות כגון הבראה ושי לחג.

11.2 <u>מבנה השכר בחברה</u>

שכר הבסיס של עובדים בהסכם קיבוצי נקבע בעיקרו על פי דירוג,דרגה, וותק, אחוז שיפטינג ופרמיה. כמו כן, השכר כולל שעות נוספות ותשלומים שנתיים.

11.3 <u>זכויות סוציאליות של עובדים</u>

הזכויות הסוציאליות של העובדים מקורן בהסכמי שכר.

11.4 <u>פירוט זכויות עובדים בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>

זכויות העובדים בגין סיום יחסי עובד מעביד משתנות בהתאם להסדר הפנסיוני שבו מבוטח העובד בין אם בפנסיה תקציבית, צוברת ותיקה, צוברת חדשה, ביטוחי מנהלים או קופת גמל.
במסגרת הסכמים קיבוציים מיוחדים בין החברה לבין ההסתדרות, מוסדרים חובות הצדדים וזכויותיהם ביחס לעובדים ולגמלאים בפנסיה תקציבית ועובדים בפנסיה צוברת ותיקה.

12. תרומות

בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות (חוזר תרומות 2000/1), החברה מנועה מלבצע תרומות, ובהתאם, לא קיימת בחברה מדיניות בנושא מתן תרומות.

13. דירקטורים

13.1 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 מכהנות שתי דירקטוריות חיצוניות, הגב' אליס עדן והגב' רבקה גרנות, שהן בעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה, ראו בפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

.

13.2 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור.

14. המבקרת הפנימית של החברה

14.1 פרטי המבקרת הפנימית

א. רו"ח אורית גל.

ב. ביום 10 בינואר 2021 החלה רו"ח אורית גל את תפקידה כמבקרת הפנימית בחברה.

ג. השכלתה והכשרתה המקצועית של הגב' גל - רואת חשבון, בעלת תואר ראשון בוגר במנהל עסקים וחשבונאות, תואר שני (MBA) במנהל עסקים, וכן בעלת הסמכה כמבקרת פנימית בינ"ל 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. 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.

14.2 דרך המינוי של המבקרת הפנימית

ביום 31 בדצמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את החלטת ועדת האיתור ולמנות את רו"ח אורית גל למבקרת הפנימית של החברה. ועדת האיתור, שמונתה לצורך ההליך, בחנה את המועמדים שניגשו להליך על פי המתכונת שנקבעה והמליצה על רו"ח אורית גל כמועמדת המתאימה ביותר לתפקיד.

המינוי אושר בהתחשב בהשכלתה, כישוריה, ניסיונה, החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים עליה ובשים לב למאפייני החברה, ובכלל כך סוג החברה, היקף פעילותה, גודלה ומורכבות פעילותה והמינוי ותנאי ההעסקה ממלאים אחר כל התנאים הנדרשים ממבקר פנימי כמפורט לעיל.

14.3 זהות הממונה על המבקרת הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק החברות הממשלתיות, להוראות סעיף 148 לחוק החברות ובהתאם להוראות תקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית הם יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל.

14.4 היקף העסקה

א. המבקרת הפנימית מועסקת במשרה מלאה.

14.המבקרת הפנימית של החברה (המשך)

14.4 היקף העסקה (המשך)

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 2022 עמד היקף הביקורת הפנימית בחברה על כ- 4,900 שעות[2] (שנת 2021- 4,200 שעות). הגידול נבע, בין היתר, עקב חזרה מחופשת לידה ותחלופת 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 הדין).

14.5 <u>עריכת הביקורת</u>

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.

14.6 <u>תכנית העבודה</u>

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית תלת-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 שנתית 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 וועדת 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.

14.7 <u>ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים</u>

לחברה אין פעילות בחו"ל וכן המבקרת הפנימית אינה מבצעת ביקורת של תאגידים מוחזקים.

14.8 <u>גישה למידע</u>

לביקורת הפנימית קיימת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל הנתונים לרבות למערכות המידע של החברה, ולנתונים כספיים.

---

[2] לא כולל עובדי אדמיניסטרציה, לא כולל לימודים והשתלמויות).

14.המבקרת הפנימית של החברה (המשך)

14.9 <u>דוחות הביקורת הפנימית</u>

דוחות הביקורת הפנימית המוגשים בכתב, עוברים תהליך של תיקוף הכולל בין היתר, דיון עם המבוקרים על טיוטות 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 2022 (בחלק מהתאריכים הוגשו מספר דוחות):

3/1/2022, 12/1/22, 30/1/22, 23/2/22, 14/3/22, 31/3/22, 25/4/22, 10/7/22, , 28/7/22, 7/8/22, 28/8/22, 29/8/22, 10/12/22.

(5/1/2021; 4/2/2021; 17/2/2021; 19/3/2021; 18/3/2021; 25/4/2021; 25/4/2021; 6/5/2021; 10/5/2021; 20/7/2021; 3/8/2021; 3/8/2021; 3/10/2021; 16/11/2021.)

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 2022:

17/2/2022, 28/2/2022, 31/3/2022, 12/4/2022, 28/4/22, 3/5/22, 17/5/22, 22/5/22, 9/6/22, 14/7/22, 13/9/22, 2/11/22, 27/11/22, 15/12/22.

(14/1/2021; 18/2/2021; 18/3/2021; 1/7/2021.)

14.10 <u>הערכת הדירקטוריון את פעילות הביקורת הפנימית</u>

דירקטוריון החברה ויו"ר הדירקטוריון בעצמו רואים חשיבות רבה לפעילות מבקרת הפנים של החברה, רציפות פעילותה ותכנית העבודה.

יו"ר הדירקטוריון מקפיד על קיום פגישות עבודה שוטפות עם המבקרת הפנימית וקיים ממשק רצוף עם פעילות הביקורת ובכלל זה גיבוש תכנית עבודה שנתית ורב שנתית, ניתוח ממצאי ביקורות חריגים, מעקב אחר יישום המלצות הביקורת, תיקון ליקויים ועוד. יו"ר הדירקטוריון רואה בביקורת הפנימית כלי ניהולי חשוב ומרכזי.

הערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי, ורציפות פעילות המבקרת הפנימית ותכנית עבודתה סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית החברה.

נכון למועד הדוח, נערך סקר איכות מערך הביקורת הפנימית בחברה כנדרש בחוזרי רשות החברות הממשלתיות והתקנים המקצועיים.

15. גילוי יעודי למחזיקי תעודות התחייבות – פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה, כנדרש בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד'
מועד ההנפקה	6 במאי 2018	6 במאי 2018 הורחבה ביום 18 בדצמבר 2019 וביום 25 באוקטובר 2020	6 במאי 2018 הורחבה ביום 18 בדצמבר 2019	26 באפריל 2021
ע.נ במועד ההנפקה באלפי ש"ח (כולל הרחבה/הרחבות)	1,531,422	2,115,624	833,239	400,000
יתרת ערך נקוב במחזור נכון ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	1,531,422	2,115,624	312,465	400,000
יתרת הערך הנקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	1,665,834	2,301,312	312,465	428,231
שיעור הריבית הנקובה	0.83%	1.65%	1.63%	0.96%
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	6,913	18,986	2,547	2,056
שווי הוגן ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	1,627,902	2,251,235	302,028	344,360
סוג הריבית	קבועה	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 תשלומים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (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 2018 ולאחר מכן פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (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).

	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד'
בסיס ההצמדה ותנאיה	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרץ 2018	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרץ 2018	ללא הצמדה	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. בתאריך 30 ביוני, 2021 בוצע פידיון מוקדם של 50% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים אודות הפידיון המוקדם החלקי, ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 16 במאי 2021, 19 במאי 2021 ו-16 באוגוסט 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-026557, 2021-01-027706 ו-2021-01-066007, בהתאמה) המובא בזאת על דרך ההפניה.	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 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.			

	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד
דירוג מעלות במועד ההנפקה	PRELIM AAA	PRELIM AAA (בהרחבה AAA)	PRELIM AAA (בהרחבה AAA)	AAA
דירוג מידרוג במועד ההנפקה	Aa1 יציב	Aa1 יציב	Aa1 יציב	Aa1 יציב
דירוג מעלות למועד הדוח	AAA	AAA	AAA	AAA
דירוג מידרוג למועד הדוח	Aaa1יציב	Aaa1 יציב	Aaa1יציב	Aaa1יציב
מהותיות הסדרה	מהותית	מהותית	מהותית	מהותית

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות.

16.גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות התעבורה הימית - 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 2022 (*)	בגין שנת 2021
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
ביקורת	1,512	1,355

*בגין עבודות שבוצעו עד לחודש פברואר 2023 בחברה ובחברות התעבורה הימית.

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.

17. 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 כך 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'.

	עוזי יצחקי יו"ר הדירקטוריון	יצחק בלומנטל המנהל הכללי

תאריך: 29 במרץ 2023

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנה שנסתיימה ביום 31
בדצמבר 2022

קוסט פורר גבאי את קסירר
שד' הפלי"ם 2, בנין ברוש,
חיפה 3309502

טל. +972-4-8654000
פקס +972-3-5633433
ey.com

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 (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2022, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמו על ידי ה- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (להלן - COSO).

הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, הנכללת בדוח של הדירקטוריון וההנהלה 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-Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB) 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 קוימה 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) 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), ושקבלת כספים והוצאת כספים של החברה, נעשים רק בהתאם להרשאות הדירקטוריון וההנהלה 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 שבקרות תהפוכנה 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 2022 בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO.

כמו כן, ביקרנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל את הדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, את הדוחות על רווח או הפסד, הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת והפניית תשומת לב לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין החברה לבין חברת נמל אשדוד בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

חיפה,
29 במרץ 2023

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תוספת שניה

(תקנה 2)

דוח של הדירקטוריון וההנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי לפי תקנות החברות הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של דיווח כספי), התשס"ח-2007

ההנהלה, בפיקוח 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 וההנהלה 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 2022 היא אפקטיבית.

עוזי יצחקי יו"ר הדירקטוריון	יצחק בלומנטל מנהל כללי	טיקו גדות סמנכ"ל כלכלה וכספים

תאריך: 29 במרץ 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	5
הצהרת מנהלי החברה	6-8
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	9-10
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד	11
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	12
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	13-14
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	15-16
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	17-92

ביאור 1 - כללי.....19
ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים.....21
ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית.....25
ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים.....38
ביאור 5 - נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד.....38
ביאור 6 - יתרות חובה לזמן ארוך.....39
ביאור 7 - חברות הנמל.....40
ביאור 8 - לקוחות, נטו.....45
ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה.....45
ביאור 10 - רכוש קבוע, נטו.....46
ביאור 11 - מסגרות אשראי.....48
ביאור 12 - זכאים אחרים.....49
ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים.....49
ביאור 14 - אגרות חוב.....54
ביאור 15 - מסים על ההכנסה.....55
ביאור 16 - הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.....59
ביאור 17 - הון.....61
ביאור 18 - הכנסות.....61
ביאור 19 - הוצאות אחזקה והפעלה.....63
ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות.....63
ביאור 21 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו.....64
ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.....65
ביאור 23 - מתן שירותי תעבורה ימית.....75
ביאור 24 - מכשירים פיננסיים.....78
ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות.....89
ביאור 26 - חכירות תפעוליות.....94

קוסט פורר גבאי את קסירר
שד' הפלי"ם 2, בנין ברוש,
חיפה 3309502

טל. +972-4-8654000
פקס +972-3-5633433
ey.com

Building a better working world

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2022, ו- 2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הכנסותיהן של מחלקות ים אשדוד וחיפה (להלן – מחלקות הים) המהוות כ- 17.8% מכלל ההכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאמה. המידע הכספי של מחלקות הים בוקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגינה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה, לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) 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 החברה לבין חברת נמל אשדוד בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

עניינים מפתח בביקורת

עניינים 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 לגביו 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 3ז' ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים, נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת ההתחייבות המבוססת על אקטואריה בגין תוכנית הטבה מוגדרת לפנסיה תקציבית הינה כ-2,879,481 אלפי ש"ח ובגין הטבות אחרות הינה כ- 193,166 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
שד' הפלי"ם 2, בנין ברוש,
חיפה 3309502

טל. +972-4-8654000
פקס +972-3-5633433
ey.com

Building a better working world

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:
בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך הערכות התחייבות הטבות לעובדים ואומדנים האקטואריים, לרבות בקרות 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 מבסיסים 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.

בחינת ירידת ערך נכסי החברה:

כפי שמתואר בביאורים 1ג',13ו'(2) ו- 10ה' לדוחות הכספיים המאוחדים, ההנהלה מעריכה באם קיימים סימנים לירידת ערך נכסי החברה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS36. במידה ומתקיימים סימנים לירידת ערך ועל מנת לקבוע האם קיימת ירידת ערך ההנהלה משווה את סכום בר-ההשבה של כלל נכסי החברה המהווים יחידה מניבת מזומנים אחת לתחזיות תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מכלל פעילות החברה.

לאור עליית שיעור הריבית להיוון (WACC) זיהתה ההנהלה סימנים לירידת ערך המחייבים ביצוע בחינת ירידת ערך כמפורט לעיל.

ההנהלה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, ביצעה בחינת ירידת ערך של נכסי החברה ביחס לשווי השימוש של נכסי החברה, אשר נקבע בהתבסס על תחזית תזרימי המזומנים המהוונים. הערכת שווי השימוש דורשת מההנהלה ביצוע אומדנים משמעותיים, בין היתר, לגבי שיעור הריבית להיוון (WACC) ותחזית תזרים המזומנים המבוססת על תקציב לשנה הקרובה ועל הנחות נוספות של החברה לגבי שיעור הצמיחה, תנועת מטענים, השקעות וקצב גידול ההכנסות וההוצאות בשנים שלאחר מכן. בהתבסס על ההערכה שנעשתה, סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע שנבחן היה גבוה מערכו בספרים, ועל כן לא הוכר הפסד מירידת ערך בספרים בשנת הדוח.

זיהינו את בחינת ירידת ערך נכסי החברה כעניין מפתח בביקורת מאחר שבחינת ההנחות המרכזיות והאומדנים הקריטיים ששימשו את ההנהלה לצורך קביעת סכום בר-השבה, הכרוכים בחוסר ודאות משמעותית, דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת משמעותי המבקר וכן ידע וניסיון לצורך בחינת סבירותם.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

- זיהוי ובחינת העיצוב, היישום והאפקטיביות של בקרות המפתח המתייחסות לבחינת ירידת הערך שבוצעה על ידי הנהלת החברה לרבות בחינת בקרות המפתח בנוגע להנחות והאומדנים הקריטיים ששימשו את ההנהלה בסיוע מעריכי השווי לצורך קביעת סכום בר-השבה.
- בחינת סבירות הנחות משמעותיות המשמשות את ההנהלה.
- בדיקת שלמות ודיוק הנתונים הבסיסיים המשמשים במודל.
- בדיקה של מומחי המחלקה הכלכלית של משרדנו את שיעור הריבית להיוון (WACC) אשר נקבע על ידי מעריך השווי תוך שימוש בנתוני שוק ונתונים ספציפיים לחברה.
- בדיקה של מומחי המחלקה הכלכלית של משרדנו את השווי המתקבל מהתחזיות המוצגות בעבודה ומשיעור ההיוון שחושב ובחינת רגישות של שווי זה לשינוי בשיעור ההיוון.

קוסט פורר גבאי את קסירר
שד' הפלי"ם 2, בנין ברוש,
חיפה 3309502

טל. +972-4-8654000
פקס +972-3-5633433
ey.com

Building a better working world

כמו כן, בחנו את נאותות הגילויים בנוגע לבחינת ירידת הערך לרבות האומדנים וההנחות העיקריות אשר שימשו בבסיס העבודה.

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, 2022, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי ה- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

חיפה,
29 במרץ 2023

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

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, עוזי יצחקי, 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 2022 (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 הכספים 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 בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות 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.

_____

עוזי יצחקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 29 במרץ 2023

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, יצחק בלומנטל, 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 2022 (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 הכספים 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 בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות 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.

_____

יצחק בלומנטל
מנהל כללי

תאריך: 29 במרץ 2023

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 2022 (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 הכספים 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 בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות 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
סמנכ"ל כלכלה וכספים

תאריך: 29 במרץ 2023

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		(מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	661,102	425,427
השקעות לזמן קצר		10,158	-
חברות הנמל	7	213,342	266,532
מדינת ישראל	1.ג22	49,720	63,618
רשות מקרקעי ישראל		20,420	62,336
לקוחות	8	150,252	83,997
חייבים ויתרות חובה	9	324,185	28,355
מס הכנסה	15	118,883	47,010
נגזרים פיננסים	24	-	1,257
סה"כ נכסים שוטפים		1,548,062	978,532
נכסים לא שוטפים			
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד	5	171,170	202,276
עודף נכסי תכנית על הטבות לפנסיה תקציבית	13	570,308	482,159
יתרות חובה לזמן ארוך	6	108,856	148,803
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	10	13,143,607	13,209,796
סה"כ נכסים לא שוטפים		13,993,941	14,043,034
סה"כ נכסים		15,542,003	15,021,566

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		(מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		71,313	54,097
זכאים אחרים	12, 16	303,440	422,633
חלות שוטפת של אגרות חוב	14	583,122	262,386
נגזרים פיננסים	24	-	1,472
סה"כ התחייבויות שוטפות		957,875	740,588
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	14	4,291,086	4,405,311
הטבות לעובדים	13	193,158	241,048
הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	16	382,287	483,841
התחייבויות מסים נדחים	15	216,676	134,763
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		5,083,207	5,264,963
סה"כ התחייבויות		6,041,082	6,005,551
הון			
הון מניות	17	1	1
פרמיה		4,148,517	4,148,517
קרנות הון		(260,088)	(260,088)
עודפים		5,612,491	5,127,585
סה"כ הון		9,500,921	9,016,015
סה"כ התחייבויות והון		15,542,003	15,021,566

29 במרץ, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עוזי יצחקי יו"ר הדירקטוריון	יצחק בלומנטל מנהל כללי	טיקו גדות סמנכ"ל כלכלה וכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
			(מבוקר)	
	ביאור		אלפי ש"ח	
הכנסות משירותים	18 (א)	1,259,344	1,120,930	1,054,968
הכנסות אחרות	18 (ב)	226,271	263,382	112,190
סה"כ הכנסות		1,485,615	1,384,312	1,167,158
הסדר תמלוגים		148,879	-	-
הוצאות אחזקה והפעלה	19	(815,092)	(581,082)	(528,495)
הוצאות הנהלה וכלליות	20	(117,951)	(99,001)	(94,523)
סה"כ הוצאות		(784,164)	(680,083)	(623,018)
רווח תפעולי		**701,451**	**704,229**	**544,140**
הכנסות מימון		48,843	28,866	81,899
הוצאות מימון		(279,839)	(16,950)	(22,485)
שינויים בשווי הוגן של נגזרים, נטו		-	(18,538)	3,340
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	21	(230,996)	(6,622)	62,754
רווח לפני מסים על ההכנסה		**470,455**	**697,607**	**606,894**
מסים על ההכנסה	15	55,491	162,048	32,857
רווח נקי		**414,964**	**535,559**	**574,037**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		(מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
רווח נקי	414,964	535,559	574,037
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:			
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שהועבר לרווח או הפסד	-	-	(28,421)
שערוך עסקאות גידור תזרימי מזומנים	-	4,574	(1,759)
הטבת מס (מסים על הכנסה) בגין פריטי רווח כולל אחר שיועברו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים	-	(1,052)	2,901
סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד, נטו ממס	**-**	**3,522**	**(27,279)**
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווחים אקטואריים בגין התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים	99,606	16,794	60,782
הטבת מס (מסים על הכנסה) בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד	(29,664)	1,520	9,690
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו ממס	**69,942**	**18,314**	**70,472**
סה"כ רווח כולל אחר, נטו ממס	**69,942**	**21,836**	**43,193**
סה"כ רווח כולל	**484,906**	**557,395**	**617,230**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות	פרמיה	קרן הון מעסקאות גידור, נטו	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	עודפים	הון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	1	4,148,517	-	(260,088)	5,127,585	9,016,015
רווח נקי	-	-	-	-	414,964	414,964
רווח כולל אחר	-	-	-	-	69,942	69,942
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	484,906	484,906
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	1	4,148,517	-	(260,088)	5,612,491	9,500,921

	הון מניות	פרמיה	קרן הון מעסקאות גידור, נטו	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	עודפים	הון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)	1	4,148,517	(3,522)	(80,125)	4,573,712	8,638,583
רווח נקי	-	-	-	-	535,559	535,559
רווח כולל אחר	-	-	3,522	-	18,314	21,836
סה"כ רווח כולל	-	-	3,522	-	553,873	557,395
עסקה עם בעל שליטה (ראה ביאור 23)	-	-	-	(179,963)	-	(179,963)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	1	4,148,517	-	(260,088)	5,127,585	9,016,015

	הון מניות	פרמיה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו	קרן הון מעסקאות גידור, נטו	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	עודפים	הון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)	1	4,148,517	25,925	(2,168)	102,930	3,955,915	8,231,120
רווח נקי	-	-	-	-	26,712	547,325	574,037
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	(25,925)	(1,354)	-	70,472	43,193
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	(25,925)	(1,354)	26,712	617,797	617,230
עסקה עם בעל שליטה (ראה ביאור 23)	-	-	-	-	(209,767)	-	(209,767)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	1	4,148,517	-	(3,522)	(80,125)	4,573,712	8,638,583

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		(מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	414,964	535,559	574,037
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	521,974	282,698	238,299
שערוך נגזרים פיננסיים ומשובצים, נטו	-	18,538	(3,340)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	240,669	8,408	(1,582)
מסים על ההכנסה	55,491	162,048	28,868
רווח הון	(224,016)	(263,286)	(112,422)
	594,118	208,406	149,823
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחברות נמל	53,190	(54,980)	(43,424)
עלייה בלקוחות	(66,255)	(40,433)	(6,325)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה (כולל יתרות חובה לזמן ארוך)	53,687	33	(131,223)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	17,216	(24,641)	(13,299)
עלייה (ירידה) בזכאים אחרים	(85,561)	131,382	5,799
ירידה בהפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(126,141)	(24,615)	(35,200)
ירידה (עלייה) בנכסים המיועדים לתשלום בעת סיום יחסי עובד מעביד	31,106	9,246	(57,436)
ירידה בנכסים והתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו	(36,433)	(32,884)	(23,746)
	(159,191)	(36,892)	(304,854)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית שהתקבלה	7,348	-	-
מסים על ההכנסה שהתקבלו	47,782	-	-
מסים על ההכנסה ששולמו, נטו	(122,897)	(159,985)	(105,681)
	(67,767)	(159,985)	(105,681)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	782,124	547,088	313,325

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		(מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(204,152)	(364,905)	(478,859)
עלייה בהשקעות לזמן קצר	(10,158)	-	-
פירעון הלוואות שניתנו	4,483	2,871	14,866
תמריצי חכירה שניתנו	-	(15,971)	-
ריבית שהתקבלה	-	-	1,090
עלויות אשראי ששולמו והוונו לרכוש קבוע	(10,000)	(54,292)	(80,949)
תשלום מסילוק נגזרים, נטו	(215)	(3,398)	(4,378)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(220,042)	(435,695)	(548,230)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
רכישת פעילות מחלקת ים אשדוד	-	(175,980)	-
רכישת פעילות מחלקת ים חיפה	-	(3,983)	(175,000)
פירעון קרן ניירות ערך מסחריים	-	-	(400,000)
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	(5,238)	(9,342)	(12,082)
תמורת הנפקת אגרות חוב	-	400,000	750,000
עלויות הנפקת אגרות חוב	-	(4,722)	(7,691)
פירעון אגרות חוב	-	(529,403)	-
עלויות אשראי ששולמו	(19,930)	(7,497)	-
חייבים בגין תשלום אגרות חוב	(301,239)	-	-
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	-	500,000
פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	-	(500,000)
פירעון קרן הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	-	(320,000)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(326,407)	(330,927)	(164,773)
מיון לקרן הון בגין מחלקת ים	-	-	(28,917)
עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	235,675	(219,534)	(428,595)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	425,427	644,961	1,073,556
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	661,102	425,427	644,961
נספח - פעילויות מהותיות שלא במזומן			
רכישת רכוש קבוע באשראי	280,012	288,644	169,222
אחרים	6,039	14,295	258

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

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"ן**"). במסגרת השינוי המבני, בוטל חוק רשות הנמלים התשכ"א-1961, שהסמיך 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 שר התחבורה והבטיחות בדרכים ושר האוצר לעניין זה; מייעצת לרשות הספנות והנמלים שהוקמה מכוח חוק רספ"ן 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.

להסכמים שנחתמו בין חנ"י ובין חברות התעבורה הימית, ראה ביאור 23.

דוחות כספיים מאוחדים אלה כוללים את אלה של החברה ואת אלה של החברות הבנות שלה.
בהתאם לתקנות 4 ו-38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**"), החברה לא צירפה מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, מאחר ושיעור הנכסים, ההתחייבויות והרווח המיוחסים לחברות התעבורה הימית מסך הנכסים, ההתחייבויות והרווח המאוחד הינו זניח, ולפיכך, אין בו משום תוספת מידע מהותי למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כאשר לעניין ההכנסות וההוצאות המיוחסות לחברות התעבורה הימית, ראה ביאור 23.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. השפעה על ערך נכסים - בחינת סממנים לירידת ערך

החברה בוחנת כל תקופת דיווח אם קיימים סממנים, המצביעים על ירידת ערך של נכסיה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS36.
בעקבות סממן של שינויים באינפלציה ובעקבותיה העלאת שיעור הריבית במשק, ביצעה החברה בעזרת יועציה החיצוניים, הערכה לסכום בר ההשבה של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
בהתבסס על ההערכה שנעשתה, סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע שנבחן היה גבוה מערכו בספרים, ועל כן לא הוכר הפסד מירידת ערך בספרים (ראה ביאור 10 ד').

ג. עלייה בשיעור התשואות של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה

במהלך שנת הדוח, חלה עלייה בשיעור התשואות של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה המשמשות לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת והטבות אחרות לטווח ארוך הנקובות בשקל חדש.

עיקר השפעת השינוי בשיעור ההיוון כאמור ליום 31 בדצמבר 2022 ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 הינה קיטון בהתחייבויות בשל תוכניות להטבה מוגדרת, בסכום של כ- 731 מיליון ש"ח ומנגד, קיטון בנכסים המיועדים לכיסוי ההתחייבות בסכום של כ-505 מיליון ש"ח. השפעות אלו הוכרו כנגד רווח כולל אחר.

ד. השפעות אינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו בנקים מרכזיים 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.

בהתאם לבחינה האמורה מצאה החברה כי לעליות הריבית לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה ליום 31 בדצמבר, 2022. לעומת זאת, השינויים באינפלציה, גרמו לגידול בהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב צמודות המדד של החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, שהסתכם בסך של כ-234 מיליון ש"ח.

בנוגע להמשך פעילותה, החברה צופה נכון למועד אישור הדוח, כי לשינויים החזויים בתנאי האינפלציה והריבית במשק (בהתחשב בתחזיות בנק ישראל להמשך גידול בשיעורי האינפלציה והריבית במשק), לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי של החברה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בשל העובדה כי רוב הכנסותיה צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן, ואולם 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.

ה. מקורות מימון

נכון למועד הדוח ולפרסומו, החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים ומאמצעים שגויסו באמצעות הנפקת אגרות חוב בישראל.
לחברה יכולת לגייס אמצעים באמצעות מסגרות אשראי.

ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

(1) "החברה" - חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ.
(2) "צד קשור" - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
(3) "חברות כלולות" - חברות שהשקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני.
(4) "בעלי עניין" - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
(5) "חברות בנות" - חברות שהחזקת החברה בהן הינה בשיעור של 100%.
(6) "מועד הדוח" – 31 בדצמבר, 2022.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

הדוחות הכספיים מקיימים את הוראות רשות החברות הממשלתיות וזאת בהתאם לחוזר חשבונאות וכספים - דוחות כספיים 1-5-2013.

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע–2010.

הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2023.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. הש"ח הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

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 (למעט נגזרים המשמשים בגידור תזרים מזומנים, בגין החלק האפקטיבי בגידור אשר מוכרים ברווח כולל אחר) ;
- מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ;

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 החברה הינה עד שנה. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות הינם פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה 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 החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה 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.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

שימוש באומדנים (המשך)

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה החברה 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	הפנייה
הטבות עובד לאחר סיום העסקה	הנחות אקטואריות כגון שיעור היוון ושיעור תמותה	גידול או קיטון במחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה	למידע בדבר השפעת השינוי בהנחות האקטואריות, ראה ביאור 13, בדבר הטבות לעובדים
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות ואומדן הפרשות	האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה, גידול או קיטון בהפרשה להיטלי השבחה	למידע בדבר חשיפת החברה 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
אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע	פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על-ידי החברה	גידול או קיטון 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 מניבת 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 3ו(2) בדבר מדיניות חשבונאית בקשר לירידת ערך נכסים שאינם פיננסיים וכן ביאור 10ד' באשר להערכת סכום בר השבה של נכסי החברה

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים.
מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

שימוש בשיקול דעת

מידע בדבר שיקולי דעת משמעותיים (מלבד אלו שכרוכים באומדנים) שהופעלו על ידי ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של החברה, אשר להם ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, נכלל בביאורים הבאים:

ג. ביאור 13, בדבר הטבות לעובדים, לעניין הטיפול בתכניות הפנסיה התקציבית.
ד. 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 החברה למעט, כמתואר בביאור 2(ו') שינויים במדיניות החשבונאית.

ו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 16, רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימושו המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד.
התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).
בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).
התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- **IAS 1**, 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 לחברה 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 יישומו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו.

ב. תיקון ל- **IAS 8** מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- **IASB** תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

ג. תיקון ל- **IAS 12**, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- **IASB** תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: **IAS 12** או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל **IAS 12** (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג **IAS 12** הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה .

ד. תיקון ל- **IAS 1**, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- **IASB** תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- **IFRS** בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב**IAS 1**.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן ("חברות בנות"). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ג. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות.
נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.
נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.
הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד פרט להפרשים אשר מוכרים ברווח כולל אחר ופרט לאלה המהוונים לנכסים כשירים, הנובעים מתרגום של נגזרים המשמשים בגידורי תזרים מזומנים, בגין החלק האפקטיבי בגידור.

ד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
החברה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.
נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי למעט נכס פיננסי שנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים
נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.
אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה
במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

א. מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
ב. התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, החברה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.
לחברה יתרות לקוחות וחייבים אחרים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב
החברה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של החברה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד
בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, החברה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסים בעלות מופחתת
נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

השקעות במכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. הכנסות ריבית המחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר. במועד הגריעה, רווחים והפסדים שנצברו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים וזכאים אחרים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומכשירי חוב סחירים.

הכרה לראשונה ומדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות
החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.
התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים
נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לחברה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

החברה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם משמשים לגידור, ובתקופה קודמת החזיקה במכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכוני מטבע חוץ, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו.

חשבונאות גידור
החברה ייעדה נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים אשר התייחסו לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נבעו משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ.
במועד יצירת יחסי הגידור החברה תיעדה את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. החברה גם תיעדה את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר היו צפויים לקזז אחד את השני.

מדידה של מכשירים פיננסים נגזרים

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן מטופלים כמתואר להלן:

א. <u>גידור כלכלי</u>

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לסעיף מימון בדוח על הרווח או ההפסד.

ב. <u>גידור חשבונאי</u>

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של החברה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

בגידור תזרימי מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל.

הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים ברווח (הפסד) כולל אחר עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

ג. <u>נגזרים משובצים שהופרדו ושאינם משמשים לגידור</u>
נגזרים משובצים מופרדים מהחוזה המארח ומטופלים בנפרד אם: (א) אין קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החוזה 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.
שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים שהופרדו נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

(4) הון מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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 שהוונו וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. כמו כן, ככל שקיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום אתר, יש לייחס אומדן עלויות פירוק, פינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים ביחס לסך העלות של הפריט יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע ומופחתים בנפרד לפי שיטת הרכיבים.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

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 שמחזיקה החברה, 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 החברה 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.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר פחת של נכס על פני אורך חייו השימושים. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסי זכות שימוש מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו בעיקר:

• שוברי גלים	32-50 שנים	(נכלל בקבוצת "תשתיות ומבנים ימיים")
• רציפים	25-30 שנים	(נכלל בקבוצת "תשתיות ומבנים ימיים")
• כבישים ושטחים תפעוליים	20-25 שנים	(נכלל בקבוצת "תשתיות ומבנים ימיים")
• מבנים יבשתיים	15-41 שנים	(נכלל בקבוצת "מבנים יבשתיים")
• כלי שיט	10-33 שנים	(נכלל בקבוצת "כלי שיט, ציוד ומערכות מידע")
• ציוד מחשב	3-5 שנים	(נכלל בקבוצת "כלי שיט, ציוד ומערכות מידע")
• ציוד אחר וריהוט	5-23 שנים	(נכלל בקבוצת "כלי שיט, ציוד ומערכות מידע")
• קרקעות	32-41 שנים	

האומדנים בדבר שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים נקבע על פי בחינת מעריכי 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)

ו. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה בהפסדי אשראי חזויים
החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת והשקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ונכסי חוב בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:
א. מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
ב. מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

מדידת ירידת ערך עקב הפסדי אשראי חזויים
הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.
הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המרבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון אשראי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי
בכל מועד דיווח, החברה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ומכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.
ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:
א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
ג. ארגון מחדש של הלוואה או תשלום המגיע לחברה בתנאים אשר החברה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
ד. צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר; או
ה. היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי עקב קשיים פיננסיים.

החברה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:
- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
- התשלומים החוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

החברה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, החברה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

עיתוי בחינת ירידת ערך
הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה, שאינם נכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. לחישוב הערכת סכום בר השבה של נכסי החברה, ראה ביאור 10ה' .

הכרה בהפסד מירידת ערך
הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

מדידת סכום בר השבה
סכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

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").
החברה קבעה כי כל נכסי החברה, 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 להקמת נמל חדש רק בהתאם לתקציב פיתוח מאושר על ידי השרים. מתן שירותי נמל אינה אפשרית בלא קבלת כתב הסמכה כדין מהשרים הממונים.

ב. הכנסות חנ"י נקבעות בעיקר בהתאם למטענים המשונעים בנמלים. התעריפים המשולמים לחברה נקבעו בצווים ולפיכך תקבול בגין המטען יגיע לחברה ללא קשר לנמל בו הוא נטען או נפרק.

ג. קיימת תלות בין תזרימי המזומנים בחברה כמכלול הן בשל המחויבות של חנ"י להעמיד נכסים בתחום נמל לשימוש נמלי והן לאור מנגנון ההתחשבנות בין חנ"י לבין חברת נמל אשדוד אשר כורך בין תזרימי המזומנים הנובעים מכל פעילות.

ז. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית שלפיה החברה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים לאחר סיום העסקה. מחויבויות החברה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח או הפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערכן הנוכחי.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות החברה, 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.

לחברה תכנית להטבה מוגדרת לפנסיה תקציבית וכן להטבות אחרות לעובדים.

בחודש ינואר 2020 הועברו ההשקעות המיועדות להפקדה בקופה המרכזית לקצבה לטובת הזכאים לפנסיה תקציבית, לקופה המרכזית 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 לשלמם 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.

השפעת הצגה חשבונאית זו הינה הקטנת סך הדוח על המצב הכספי בסכום ההתחייבות בשל הטבות לעובדים ביום ההפקדה וללא שינוי בהונה העצמי של החברה.

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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הטבות לעובדים (המשך)

(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

(ב) תכניות להטבה מוגדרת (המשך)

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, ושמועד פירעונן 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 לממשה 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 החברה להטבות אחרות אינן מופקדות לתוכניות להפקדה מוגדרת. סכומים המיועדים לתשלומים בקשר להתחייבויות אלו, מופקדים בחשבונות בנק ייעודים 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. יצויין 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 החברה 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 מהוון 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.

(2) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) – בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של ההטבות.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה 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.

(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 מוחזקת ע"י החברה, 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 החברה 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.

ט. הכנסות

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה
החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:
(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
(ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
(ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
(ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

זיהוי מחויבויות ביצוע
החברה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:
(א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
(ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.
החברה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של החברה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה.

קביעת מחיר העסקה
מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.

קיום מחויבויות ביצוע
הכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכנסות (המשך)

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 פריקת, טעינת 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.

(5) דמי מעגן

דמי מעגן משולמים בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), תש"ע-2010 (להלן: דמי מעגן"), 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 לחברות נמל

בהתאם לצו, חנ"י מעבירה לחברת נמל אשדוד והעבירה לחברת נמל חיפה, עד ליום 31 בדצמבר 2020 (להסכם מקרקעין עם חברת נמל חיפה מיום 1 בינואר 2021 ראה ביאור 7), 75% מהכנסותיה נטו (הכנסות בניכוי הוצאות) משירותים נמליים ומזכויות במקרקעין המצויים בנמל אשדוד ובנמל חיפה 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 IFRS 15 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 חברות הנמל לא מספקות שירות ספציפי ומזוהה בגינו הן זכאיות 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).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. חכירות

(1) *קביעה אם הסדר מכיל חכירה*

במועד ההתקשרות בחכירה, החברה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר לה זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, החברה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:
(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, החברה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

(2) *נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה*

חוזים המקנים לחברה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה החברה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים), ובמקביל מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס זכות שימוש בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מביניהם.

החברה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

בדוח על המצב הכספי, נכסי זכות השימוש מוצגים במסגרת סעיף הרכוש קבוע וההתחייבויות בגין חכירה מוצגות במסגרת סעיף הזכאים וההתחייבויות אחרות לזמן ארוך.

(3) *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.

(4) *תשלומי חכירה משתנים*

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

(5) *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- 24-4 שנים
מבנים	כ- 8-5 שנים
כלי רכב	כ- 3 שנים
כלי שיט	כ- 2 שנים

(6) *חכירות משנה*

בחכירות בהן החברה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, החברה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. החברה בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. חכירות (המשך)

(7) נכסים המוחכרים על ידי החברה

חכירות שבהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית 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.
עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

יא. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית והצמדה בגין סכומים שהושקעו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח או הפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.
הוצאות מימון כוללות שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הוצאות ריבית בגין תוכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה, הוצאות מימון בגין אגרות חוב שהונפקו ואחרות.

שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הפסדים ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריבית ששולמה והוונה לנכס מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריבית ששולמה ולא הוונה לנכס מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

יב. 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 אינן מהווה צירוף עסקים בתחולת IFRS 3.
החברה מטפלת ברכישות באופן הדומה לשיטת איחוד העניין כך שהחברה הציגה את הרכישות של מחלקות הים כאילו התרחשו בתקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות.
כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות הנרכשות למפרע.
התמורה ששולמה בגין הרכישות האמורות נזקפה ישירות להון החברה לסעיף קרן הון.
כאמור בביאור 1, בשנת הדוח הפעילות עברה לחברות הבנות. העברה זו טופלה אף היא באופן דומה לשיטת איחוד העניין.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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.

מסים שוטפים
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים הקיימים למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים
החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות
הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי החברה 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
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. החברה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים:
הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים התקפים למועד הדיווח.

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 המתייחסות יתממשו, הם מופחתים. החברה הכירה בנכסי מיסים נדחים עד לגובה ההתחייבויות מס נדחה שהוכרו בדוחות הכספיים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה.

יד. עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי, לרבות הוצאות מימון הנובעות מאגרות החוב, הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימושם המיועד.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והחברה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. 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.
החברה קיבלה את עמדת הרשות, ובחנה את השפעת התיקון כאמור על דוחותיה הכספיים לתקופות קודמות. לאור בדיקה זו, וזאת בין היתר בהתחשב בכך שהחברה בחרה את הקלת העלות הנחשבת (DEEMED COST) במועד המעבר ל- IFRS, היא הגיעה למסקנה שמדובר בטעות שאינה מהותית.

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, 2022 הינה כ-72 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	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
מזומנים	86,503	3,175
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (א)	574,599	422,252
סה"כ	661,102	425,427

(א) הפיקדונות לזמן קצר נושאים ריבית שנתית משתנה אשר ליום 31 בדצמבר 2022 הייתה 0.63%-3.62% (ליום 31 בדצמבר 2021 – 0.01%-0.25%).

ביאור 5 - נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד

הרכב הנכסים שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד - מעביד

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים (א)	7,811	9,306
השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ב)	163,359	192,970
סה"כ	171,170	202,276

(א) מזומנים ושווי מזומנים שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד - מעביד

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
מזומנים	3,341	4,331
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (1)	14,401	15,155
בניכוי השקעות המוחזקות בנאמנות לטובת חברות הנמל (2)	(9,931)	(10,180)
סה"כ	7,811	9,306

(1) הפיקדונות נושאים ריבית שנתית משתנה אשר ליום 31 בדצמבר 2022 נעה בין 0.63%-3.03% (ליום 31 בדצמבר 2021 נעה בין 0.05%-0.10%).
(2) לבקשת חברת נמל אילת, חנ"י מחזיקה בנאמנות סכומים המיועדים לתשלומים בגין הטבות עובדיהן. 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	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
אגרות חוב ממשלתיות	103,201	122,246
אגרות חוב קונצרניות	19,351	18,491
השקעה במניות	40,807	52,233
סה"כ	163,359	192,970

למידע בדבר הצמדות, ראה ביאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד – מעביד (המשך)

(ג) הנכסים שנועדו לתשלומים לסיום יחסי עובד מעביד מוחזקים לטובת קיום התחייבויות להטבות לעובדים אחרות (ראה ביאור 13ב'4א').

ביאור 6 - יתרות חובה לזמן ארוך

הרכב ההשקעות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
תמריצי חכירה שניתנו (1)	81,037	84,520
הכנסות לקבל ממיצוע רכיב קבוע חיפה	13,096	6,548
חברות נמל	1,400	1,400
קופה לחיסכון ועזרה הדדית של עובדי החברה	11,032	9,844
חייבים אחרים	-	44,047
חברות כלולות (2)	2,291	2,444
סה"כ	108,856	148,803

(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.

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	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
חברות נמל (*)	213,342	266,532

(*) חוב חברות הנמל כולל סך של כ-93 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בהקמה (ליום 31 בדצמבר 2021, סך של 135 מיליון ש"ח). ראה ביאור 22.

ב. פעילות מול חברות נמל

הסדר השימוש בנכסים המועברים לחברות הנמל

בהתאם לחוק, חנ"י מעמידה את הנכסים המועברים המסומנים במפת ההסמכה של כל אחת מחברות הנמל, לשימושן של חברות הנמל 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 ייחתם 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 ויו"ר הדירקטוריון של שתי החברות) שהכרעותיה יחייבו את הצדדים בכל הקשור להסכם המפורט, ויכול שהחלטותיה והכרעותיה תהווינה 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 ב' להלן).

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 (חברת נמל חיפה עד ליום 31 בדצמבר 2020) 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").
חברת נמל אילת משלמת החל משנת 2013, בהתאם לקבוע בהסכם בין חנ"י ובינה. חברת נמל חיפה החלה לשלם החל מחודש ינואר 2021, בהתאם לקבוע בהסכם בין חנ"י ובינה (ראה סעיף ה' להלן). לפיכך, לעניין מועדים אלה וחברות נמל אלה - הוראות הצו המתוארות להלן אינן רלוונטיות.

הצו קובע כי בגין העמדת המקרקעין המועברים לשימוש חברת הנמל (אשדוד וכן חיפה עד ליום 31 בדצמבר 2020), ישולם: 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 התחשבנות שמקורה בהסכמות אשר גובשו במהלך הרפורמה 75% מהכנסותיה נטו משירותים נמליים ומדמי הרשאה בשטחים לבנים מסויימים (להלן: "מנגנון העברות חנ"י").

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)

ב. פעילות מול חברות נמל (המשך)

דמי שימוש קבועים למדינת ישראל שמשלמים חברות הנמל והתאגידים המורשים

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 החברה. לפרטים בדבר הסכם להסדרת מחלוקות בין החברה לבין המדינה וחברת נמל חיפה בנושא התמלוגים/ דמי השימוש הקבועים ראה ביאור 16ג'.

ג. חברת נמל אילת

ביום 31 בינואר 2013 העבירה מדינת ישראל את אחזקותיה בחברת נמל אילת לידי חברת פפו ספנות בע"מ אשר 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 יתר, 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 ע"י חנ"י לחברת הנמל. בהתאם להסכם, חנ"י מעניקה לחברת נמל אילת זכות שימוש בשטחים שהועמדו לשימושם 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.

ד. חברת נמל אשדוד

ד.1. סיכום עקרונות בין המדינה לבין ההסתדרות ונציגות עובדי חברת נמל אשדוד

למיטב ידיעת החברה, ביום 31 בינואר 2016 סוכמו 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 כמפורט בביאורים 22 ובסעיף ד.4.
באשר לחלקים אחרים מתוך סיכום העקרונות המפורטים להלן, אם וככל שהינם בתוקף, לא מתקיימים מגעים מול החברה, והחברה אינה יכולה לצפות את השלכותיהם על החברה:

ד.2. רשת ביטחון לתשלומי פרמיה

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 הנמל בסקטור ציוד מכאני, סקטור תפעול ומנהלי עבודה תפעול. הרשת תיכנס לתוקף החל מפתיחה של 800 מטר רציף פעיל בנמל הדרום, בהינתן 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 מסויימים 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 ולא ידוע לחברה כי יש בו התייחסות למימון על ידי החברה.

ד.3. הסכם קיבוצי

ביום 9 בדצמבר 2019 נחתמו הסכמים קיבוציים בין החברה, חברת נמל אשדוד וההסתדרות ("**הסכם קיבוצי אשדוד**"), אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי מחלקת הים של חברת נמל אשדוד, כ-100 עובדים ("**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 בינואר 2021 ("**המועד הקובע**"), מחלקת הים של חנ"א, לרבות עובדי חנ"א העוברים, עברו לחברה והחברה החלה באספקת שירותי ים לכלל האניות הנכנסות לנמל אשדוד. החל מהמועד הקובע, עובדי חנ"א העוברים מועסקים בחברה, וממשיכים לחול עליהם כל תנאי העבודה והשכר בהתאם למערך ההסכמי החל על עובדי חברת נמל אשדוד אלו במועד הקובע, ובכלל זה ההסכמים וההסדרים הקיבוציים, הסכמים, נוהגים ונהלים כפי שהם במועד הקובע. החל מיום 1 בינואר 2022, עובדי חנ"א העוברים החלו להיות מועסקים בחברת תעבורה אשדוד.

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)

ד.חברת נמל אשדוד (המשך)

ד.4. הסכם בין החברה ובין חברת נמל אשדוד בקשר עם רכישת פעילות מחלקת הים

ביום 30 בדצמבר 2020, החברה וחנ"א חתמו על הסכם לרכישת פעילות מחלקת ים מחנ"א וביום 1 בינואר 2021 פעילות מחלקת הים של חנ"א עברה לחברה.
במסגרת ההסכם, חנ"א העבירה לחברה את כל הנכסים המהווים את פעילות מחלקת הים של חנ"א, לרבות מלאי, ציוד, מתקנים, התקשרויות והתחייבויות של חנ"א בקשר עם פעילות מחלקת הים, נכסים לא מוחשיים (במסגרת הסכמים קיבוציים שנחתמו בין החברה, חנ"א והסתדרות העובדים הכללית החדשה, עברו לחברה גם כ-100 עובדים) ועוד, וכן מסרה חלק משטחי פעילות מחלקת הים, והכל במצב **AS-IS**, ובהתאם למצגים של חנ"א בעסקה.
בתמורה להעברת פעילות מחלקת הים כאמור, שילמה החברה לחנ"א, סך כולל של כ-176 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה הינו לאחר הפחתת הערך האקטוארי של סכום ההתחייבויות כלפי העובדים העוברים, כפי שהוסכם בין הצדדים. התמורה נקבעה על בסיס הערכת השווי ההוגן של הפעילות המועברת, שבוצעה על ידי שני מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, ובהתאמות שהוסכמו על ידי הצדדים.
כאמור בביאור 1, ביום 1 בינואר 2022, הפעילות עברה לחברה הבת תעבורה ימית אשדוד.

ה. חברת נמל חיפה

בחודש ינואר 2023 הופרטה חברת נמל חיפה בדרך של מכירת החזקות המדינה בה לבעל מניות פרטי.

ה.1. הסכם קיבוצי
באוגוסט 2019 נחתמו הסכמים קיבוציים בין החברה, חברת נמל חיפה וההסתדרות ("**הסכם קיבוצי חיפה**"), אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי אגף מחלקת הים של חברת נמל חיפה, כ-110 עובדים ("**עובדי חנ"ח העוברים**") (הסכם אחד עם הנתבים והסכם נוסף עם יתר העובדים), לחברה. ביום 3 בנובמבר 2020 ("**המועד הקובע**"), מחלקת הים של חנ"ח, לרבות עובדי חנ"ח העוברים, עברו לחברה והחברה החלה באספקת שירותי ים לכלל האניות הנכנסות לנמל חיפה. החל מהמועד הקובע, עובדי חנ"ח העוברים מועסקים בחברה, וממשיכים לחול עליהם כל תנאי העבודה והשכר בהתאם למערך ההסכמי החל על עובדי חברת נמל חיפה אלו במועד הקובע, ובכלל זה ההסכמים וההסדרים הקיבוציים, הסכמים, נוהגים ונהלים כפי שהם במועד הקובע. החל מיום 1 בינואר 2022, עובדי חנ"ח העוברים החלו להיות מועסקים בחברת תעבורה חיפה.

ה.2. הסכמים עם חברת נמל חיפה
ביום 17 בספטמבר 2020, החברה וחברת נמל חיפה חתמו על הסכמים לרכישת פעילות מחלקת הים מחנ"ח, הסכם מקרקעין והסכם להסדרת מחלוקות עבר, שעיקריהם הינם כדלקמן:

ה.2.א. הסכם לרכישת פעילות מחלקת ים

עיקרי ההסכם הינם:
במסגרת ההסכם, חנ"ח העבירה לחברה את כל הנכסים המהווים את פעילות מחלקת הים של חנ"ח, לרבות מלאי, ציוד, מתקנים, התקשרויות והתחייבויות של חנ"ח בקשר עם פעילות מחלקת הים, נכסים לא מוחשיים ועוד וכן מסרה חלק משטחי פעילות מחלקת הים, והכל במצב AS-IS, ובהתאם למצגים של חנ"ח בעסקה.
תמורת רכישת מחלקת ים, שילמה החברה לחנ"ח סך של כ- 180 מיליון ש"ח. תמורה זו, נקבעה על בסיס הערכת השווי ההוגן של הפעילות המועברת שבוצעה על ידי שני מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים ובהתאמות שהוסכמו על ידי הצדדים, לאחר הפחתת הערך האקטוארי של סכום ההתחייבויות כלפי העובדים העוברים.

ה.2.ב. 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"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 16.2.2054), ובהתאם להוראות בעניין סיום ההסכם (להלן: "**הסכם המקרקעין המפורט**").
במסגרת הסכם המקרקעין המפורט מוסדרים מנגנונים לתשלום דמי שימוש על ידי חנ"ח, אשר מחליפים לעניין זה את הוראות צו דמי שימוש משתנים, בכלל כך, את הפסקת זכאות חנ"ח לקבל חלק כלשהו מהכנסות החברה.

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)

ה. חברת נמל חיפה (המשך)

ה.2.ב. הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה (המשך)

להלן עיקרי ההסכם:

(א) השטח התפעולי הועמד לחנ"ח במצבו כפי שהוא (AS-IS) והיא תהיה רשאית להשתמש בו למטרת מילוי התחייבויות חנ"ח בהתאם לכתב הסמכתה של חנ"ח, וכן לעשות שימושים נוספים רק בתנאי שיאושרו 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"ח, אשר מחליפים לעניין זה את הוראות צו דמי שימוש משתנים, כדלהלן:

(1) החל מיום 1 בינואר 2021 ובמשך כל שנה, תשלם חנ"ח לחברה דמי שימוש רכיב משתנה בשיעור מסך ההכנסות של חנ"ח (בכפוף להתאמות מסויימות). שיעור דמי השימוש תלוי הקשר בגובה ההכנסות של חנ"ח. נקבע שיעור בסיסי לגבי הכנסות של חנ"ח עד לתקרה נקובה וככל שההכנסות של חנ"ח תעלינה מעבר לתקרה הנקובה, השיעור יעלה בהתאם, לגבי תוספת ההכנסה מעבר לתקרה.
(2) החל מיום 1 בינואר 2026, ובמשך כל שנה, תשלם חנ"ח לחברה דמי שימוש רכיב קבוע, בסכומים הנקובים בהסכם, אשר יעלה מדי מספר שנים כקבוע בהסכם.

יובהר כי דמי השימוש המפורטים לעיל הינם בנוסף לדמי שימוש קבועים בשיעור של 4% מהכנסותיה של חנ"ח, המועברים במלואם למדינה ואינם מהווים הכנסה של החברה.

כחלק מהסדרת התנאים, נקבע מנגנון תשלומים המחליף את מנגנון העברות חנ"י (ראה סעיף ב' לעיל):
במסגרת זו, נקבע בהסכם כי ככל שחנ"ח תחדל להיות בבעלות ממשלתית מלאה לפני 1 בינואר 2028 (וחנ"ח כאמור חדלה להיות חברה ממשלתית בחודש ינואר 2023), החל משנה אחת לאחר תום השנה בה חנ"ח תחדל מלהיות חברה בבעלות ממשלתית מלאה, תשלם חנ"י סכום שנתי בשיעור של 30% מהכנסות 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.

(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 האחריות 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 תכניות 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 שדרוגו 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.

ביאור 7 - חברות הנמל (המשך)

ה. חברת נמל חיפה (המשך)

ה.2.ב. הסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה (המשך)

משרדי התחבורה והאוצר יפעלו לייצר תשתית שתאפשר תחרות שווה בין נמל חיפה הקיים לבין נמל המפרץ.

(ו) החל מיום 1 בינואר 2021, האחריות 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.

(ז) נכון למועד הדוח ולפרסומו, בנושא הפעלת חזית הים על ידי חנ"ח גובשו הסכמות שטרם אושרו על ידי אחד הצדדים להסכם.

(ח) 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.2.ג. 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. לפרטים, ראה ביאור 16 ג'.

ביאור 8 - לקוחות, נטו

א. יתרות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
חובות פתוחים	97,348	77,402
הכנסות לקבל	62,592	22,606
המחאות לגבייה	1,519	14
סה"כ חובות לקוחות	161,459	100,022
בניכוי הפרשה להפסדי אשראי	(11,207)	(16,025)
לקוחות, נטו	150,252	83,997

בהתייחס ליתרות לקוחות מול צדדים קשורים, ראה ביאור 22 בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

ב. נמל הדרום ונמל המפרץ –

ביום 30 בספטמבר 2021, החלה הפעלת שלב א' של נמל המפרץ, וזאת בהמשך לאישור הפעלה שנתנה החברה למפעיל נמל המפרץ, חברת SIPG Bayport Terminal Co., Ltd (להלן: "SIPG"), המותנה במספר תנאים שעל SIPG לקיים, אשר ככל שלא יתקיימו, תהא החברה רשאית לבטלו ו/או ליתן ל- SIPG ארכה להשלמת התנאים. תקופת ההפעלה היא ל-24 שנים ו-11 חודשים.

ביום 17 בינואר 2022, החלה הפעלת שלב א' של נמל הדרום, וזאת בהמשך לאישור הפעלה שנתנה החברה למפעיל נמל הדרום חברת Hadarom Container Terminal, Ltd (להלן: "HCT"), המותנה במספר תנאים שעל HCT לקיים, אשר ככל שלא יתקיימו, תהא החברה רשאית לבטלו ו/או ליתן ל- HCT ארכה להשלמת התנאים. תקופת ההפעלה היא ל-24 שנים ו-11 חודשים.

לפרטים לעניין הסדר התשלומים עם המפעילים, ראה ביאור 18.

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
חייבים בגין תשלומי אגרות חוב (*)	301,239	-
עובדים ומוסדות בגין עובדים וגמלאים	3,474	1,024
הוצאות מראש	10,734	2,051
חייבים ויתרות חובה אחרים	8,738	5,280
מקדמות לנותני שירותים	-	20,000
סה"כ חייבים ויתרות חובה	324,185	28,355

(*) החברה העבירה לחברה לרישומים סכומים בקשר לתשלומי ריבית ופרעון קרן אגרות חוב. לאור העובדה כי יום 31 בדצמבר 2022 לא היה יום עסקים, סכומים אלה לא הועברו על ידה למחזיקי אגרות החוב נכון למועד הדוח ולכן החברה מציגה את הסכום ששולם כיתרת 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 2022

	קרקעות*	תשתיות ומבנים ימיים	מבנים יבשתיים	כלי שיט, ציוד ומערכות מידע	רכוש קבוע בהקמה	סה"כ
	באלפי ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	966,048	9,266,754	270,248	440,558	4,252,974	15,196,582
תוספות	225,146	44,626	1,113	10,261	163,334	444,480
רכוש שהופעל (**)	-	3,857,445	-	-	(3,857,445)	-
השפעת נגזרים	-	34,418	-	-	(34,418)	-
היוון עלויות אשראי	-	168,053	-	-	(149,123)	18,930
גריעות: מימושים	(9,258)	-	-	(4,002)	-	(13,260)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**1,181,936**	**13,371,296**	**271,361**	**446,817**	**375,322**	**15,646,732**
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	120,903	1,554,904	111,302	199,677	-	1,986,786
פחת (**)	32,637	447,801	14,177	27,359	-	521,974
גריעות: מימושים	(2,913)	-	-	(2,722)	-	(5,635)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**150,627**	**2,002,705**	**125,479**	**224,314**	**-**	**2,503,125**
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	**1,031,309**	**11,368,591**	**145,882**	**222,503**	**375,322**	**13,143,607**

שנת 2021

	קרקעות*	תשתיות ומבנים ימיים	מבנים יבשתיים	כלי שיט, ציוד ומערכות מידע	רכוש קבוע בהקמה	סה"כ
	באלפי ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר 2021	817,073	4,593,929	248,938	384,646	8,588,969	14,633,555
תוספות	148,975	-	1,032	82,029	207,756	439,792
רכוש שהופעל (***)	-	4,287,158	20,278	2,588	(4,310,024)	-
השפעת נגזרים	-	227,699	-	-	(213,568)	14,131
היוון עלויות אשראי	-	157,968	-	-	(20,159)	137,809
גריעות: מימושים	-	-	-	(28,705)	-	(28,705)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**966,048**	**9,266,754**	**270,248**	**440,558**	**4,252,974**	**15,196,582**
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר 2021	96,655	1,337,333	96,936	190,328	-	1,721,252
פחת (***)	24,248	217,571	14,366	26,513	-	282,698
גריעות: מימושים	-	-	-	(17,164)	-	(17,164)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**120,903**	**1,554,904**	**111,302**	**199,677**	**-**	**1,986,786**
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	**845,145**	**7,711,850**	**158,946**	**240,881**	**4,252,974**	**13,209,796**

* מקרקעין המוגדר כנכס זכות שימוש ומוחכר עד לשנת 2054.

** בחודש ינואר 2022 החלה פעילות נמל הדרום, והחברה מפחיתה את השקעותיה בו ממועד זה.

*** בחודש ספטמבר 2021 החלה פעילות נמל המפרץ והחברה מפחיתה את השקעותיה בו ממועד זה.

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'(14).

ג. עלויות אשראי שהוונו

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
סך עלויות אשראי שהוונו (*)	18,930	137,809	26,784
שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהוונו	5.6%	-	-

(*) עלויות אשראי הוונו לנכס נמל המפרץ עד למועד הפעלתו בחודש אוקטובר 2021, ולנכס נמל הדרום עד למועד הפעלתו בחודש ינואר 2022.

ד. הערכת סכום בר השבה של נכסי החברה

כאמור בביאור 1, במהלך שנת 2022 חלו עליות באינפלציה וכתוצאה מכך העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במשק. גורמים אלו מהווים סממן לירידת ערך נכסים. כמו כן, בחינת ירידת ערך הנכסים האחרונה שבוצעה לנכסיה התפעוליים של החברה הינה ליום 31 בדצמבר 2015. לאור זאת, ביצעה החברה בעזרת יועציה החיצוניים, הערכה לסכום בר ההשבה של נכסיה התפעוליים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

בהתבסס על ההערכה שנעשתה, סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע שנבחן היה גבוה מערכו בספרים, ועל כן לא הוכר הפסד מירידת ערך בספרים.

סכום בר ההשבה נקבע לפי שווי השימוש של נכסי החברה תוך שימוש בפרמטרים העיקריים הבאים:

- שיעור היוון של תזרימי המזומנים – 5.3% לאחר מס;
- שיעור הצמיחה בתנועת המכולות
- גידול בתנועת המכולות בנמלים יהיה עד לניצול מקסימאלי של הקיבולת בכל אחד מהנמלים.

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכסים התפעוליים של החברה ביחס לשינויים בשיעור ההיוון, במיליוני ש"ח:

	שיעור גידול (קיטון) שיעור ההיוון			
	1%	0.5%	(0.5%)	(1%)
שווי הנכסים התפעוליים של החברה	(2,074)	(1,087)	1,198	2,522

ביאור 11 - מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה הסכמים עם מספר תאגידים בנקאיים בדבר העמדת מסגרות אשראי בסך של 400 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 ביום 31 באוגוסט 2023, מסגרת בסך של 100 מיליון ש"ח תפוג ביום 23 בפברואר, 2024 ומסגרות בסך 350 מיליון ש"ח יפוגו בחודש מרץ 2024. 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	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
הכנסות מראש	17,342	18,721
חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה	9,408	11,258
הוצאות לשלם	224,640	383,367
מוסדות	39,362	-
התחייבויות בגין משכורת, גמלה ונלוות	10,721	6,411
זכאים אחרים	1,967	2,876
	303,440	422,633

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 כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין והטבות לטווח קצר כדלקמן:

- פנסיה תקציבית - על פי הסכמי עבודה, לחברה כ- 2000 זכאים לפנסיה תקציבית על פי חוק שירות המדינה (גמלאות) (נוסח משולב), התש"ל - 1970 (להלן: "פנסיה תקציבית").
- פנסיה צוברת - על החברה 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 לגמלאי רשות הנמלים ולעובדים לאחר פרישתם.
- התחייבות לתשלום פנסיה תקציבית לקבוצה של גמלאי רכבת ישראל (ראה ביאור 22 ג (6)).

באשר להטבות לאנשי מפתח ניהוליים, ראה ביאור 22.

א. נכסי תכנית - כספי היעודה לפנסיה תקציבית - קופה מרכזית לקצבה

א.1. 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**").

א.2. 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	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
	מבוקר	
שווי הוגן של נכסי התוכנית (ראה סעיף (א.3.ב) להלן)	3,449,789	4,025,576
ערך נוכחי של המחויבות לפנסיה תקציבית (ראה סעיף ב. (1) להלן)	(2,879,481)	3,543,417
עודף נכסי תוכנית על המחויבות החשבונאית לפנסיה תקציבית המחושבת על בסיס וקטור שוק עמוק	**570,308**	**482,159**
עודף נכסי תוכנית על המחויבות המחושבת על ידי הקופה המרכזית לקצבה (כרית ביטחון)	**93,093**	**7,190**

א.3.ב. התנועה בנכסי תוכנית לפנסיה תקציבית:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
	מבוקר	
שווי הוגן של נכסי תוכנית שהופקדו בקופה לתחילת התקופה	4,025,576	3,927,220
הכנסות ריבית על נכסי תוכנית	126,931	101,775
הפקדת נכסים לתוכנית (בעיקר בגין פורשים מחברות נמל)	54,166	66,806
הטבות ששולמו	(251,628)	(247,926)
רווח (הפסד) אקטוארי (תשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית על נכסי התוכנית)	(505,256)	177,701
שווי הוגן של נכסי התוכנית לסוף השנה	**3,449,789**	**4,025,576**

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.

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

ב. תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

ב.1. פנסיה תקציבית – התחייבות (המשך)

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 ולעובדים 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.

ב.1.ב.3. כל אחת מחברות הנמל אחראית לצבור בקופה המרכזית שלה נכסים לכיסוי התחייבויותיה לתשלום קצבה לעובדים המועסקים על ידה, עליהם חל הסדר של פנסיה 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 פנסיה תקציבית מחברת הנמל ונקלט בקופה, החברה נוטלת על עצמה את ההתחייבות לכסות, גרעון אקטוארי ככל שייווצר. לפיכך, לחברה קיימת בתנאים מסוימים חשיפה כספית ככל שייצמח פער בין הכספים שהועברו אליה על ידי חברות נמל ביום פרישת עובדיהן, לבין המחויבויות בפועל.

ב.1.ב.4. התשלום לזכאים לפנסיה 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.ג. במקרים בהם סכומי היעודה לפנסיה תקציבית עולים על סכום ההתחייבות האקטוארית לפנסיה תקציבית, כפי שחושב על פי הנחיות אגף שוק ההון באוצר, יהווה עודף עד לשיעור של 10% מההתחייבות, כרית ביטחון המיועדת לכיסוי גרעון עתידי ככל שיצמח (להלן: "כרית הביטחון"). במידה וכרית הביטחון עולה על 10%, תפחית החברה בהסכמת ההסתדרות את שיעור ההפרשה החודשית. אם עדיין יוותר עודף וסכומי היעודה לפנסיה תקציבית יעלו על סכום ההתחייבות האקטוארית לפנסיה תקציבית וכרית הביטחון, ובכפוף להוראות הדין, החברה תוכל בנסיבות מסוימות למשוך את העודף האמור.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה כרית ביטחון המופקדת בקופה בסך 93,093 אש"ח (ראה סעיף א.3.א. לעיל).

ב.1.ד. במקרים בהם סכומי היעודה לפנסיה תקציבית נמוכים מסכום ההתחייבות האקטוארית לפנסיה תקציבית, כפי שחושב על פי הנחיות אגף שוק ההון באוצר, תעביר החברה סכומים לכיסוי הגרעון הנ"ל.

ב.1.ה. לעניין רשת בטחון פנסיונית לחברת נמל אשדוד כתוצאה מהסכמי המעבר, ראה ביאור 25 ד' (2).

ב.2. טיפול חשבונאי

ב.2.א. תקן חשבונאות בינלאומי 19 הטבות עובד ("IAS 19") הינו התקן הרלוונטי לטיפול בתכניות הפנסיה 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.ב. החברה זקפה את הסכומים שקיבלה במועד הקמתה בגבולות כריות הביטחון, ישירות להון, כחלק מעסקה כוללת עם בעל השליטה.

ב.2.ג. 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 בין מדידת ההתחייבות לפנסיה תקציבית כפי שהיא מוצגת בספרים לבין מדידת ההתחייבות על ידי הקופה.
ההתחייבות האקטוארית בקשר לפנסיה התקציבית על פי התקינה החשבונאית הסתכמה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 2,879 מיליון ש"ח ואילו ההתחייבות המחושבת על פי הקופה לאותו מועד, הסתכמה בסך של 3,357 מיליון ש"ח. דהיינו, ההתחייבות החוזית בשל הפנסיה התקציבית גבוהה יותר ב 478 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021, 475 מיליון ש"ח). אלמלא ההצגה החשבונאית, ההון העצמי היה קטן בהתאמה.

ב.2.ד. ליום 31 בדצמבר 2022, הפער בין ההתחייבות האקטוארית לפי חישוב הקופה לבין ההתחייבות האקטוארית המחושבת לצורך דוחות כספיים אלו (ראה סעיף ב.2.ג לעיל) נובע בעיקר מהבדלים בשיעורי ההיוון כאמור.

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 לפנסיה תקציבית		הטבות עובדים אחרות	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
	באלפי ש"ח			
ערך נוכחי של המחויבות בגין תוכניות להטבות עובדים				
לתחילת התקופה	3,543,417	3,491,489	227,414	227,862
עלות שירות שוטף	207	410	2,397	1,194
עלות ריבית	94,057	89,492	7,579	5,971
תשלומים בגין הטבות	(251,628)	(247,945)	(12,204)	(14,105)
מחויבות לפנסיה בגין פרישת עובדים מחברות הנמל	41,261	56,622	2,571	-
התחייבויות נוספות	-	3,612	-	(3,884)
שינוי בקרן הון מצירוף פעילות	-	-	-	213
<u>הפסד (רווח) אקטוארי</u>:				
משינויים בהנחות פיננסיות	(679,992)	183,658	(50,417)	9,346
משינויים בהנחות דמוגרפיות	29,066	-	600	(2,981)
מניסיון עבר	103,093	(33,921)	3,281	3,798
מחויבות בגין תכניות להטבות עובדים לתום התקופה	**2,879,481**	**3,543,417**	**181,221**	**227,414**

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	
	2022	2021
תקציבית	95%	94.3%
צוברת	0.5%	0.3%
גמלאים צוברת	1.1%	1.4%
גמלאי רכבת	0.3%	0.4%
שי לחג	2.8%	3.4%
מחלה	0.3%	0.2%

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

ב. תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

ב.3.ג. הנחות אקטואריות וניתוח רגישות

ההנחה אקטוארית העיקרית למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר *	2.58%	0.33%

* שיעור היוון ריאלי

שינויים אפשריים בתאריך הדיווח בשיעור ההיוון, בהנחה שיתר ההנחות נותרות ללא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2021	2022	2021
גידול ב-0.1%		קיטון ב-0.1%	
(25,927)	(35,894)	26,282	36,574

ב.3.ד. השפעת התוכנית על תזרימי המזומנים העתידיים של החברה:

אומדן החברה ליתרת חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) הינו 8.77 שנים (לשנת 2021 - 9.6 שנים)

ג. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הפקדה מוגדרת

חלק מעובדי החברה מבוטחים בקרנות פנסיה ותיקות וחדשות וכן בביטוחי מנהלים שאינם בשליטת החברה. ההתחייבויות בגין פנסיה ופיצויים המכוסות באמצעות העברת הכספים לקרנות ולמבטחים, והכספים שנצברו, לא נכללו בדוחות כספיים אלה הואיל ואינם באחריותה ובשליטתה של החברה.

בשנת הדוח הופקדו בתוכניות האמורות הסכומים הבאים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
סכום ההוצאה השנתית בגין תוכנית להפקדה מוגדרת	17,190	16,006	7,294

ביאור 13 - נכסי תוכנית והטבות עובדים (המשך)

ד. התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך

בהתאם להסכמי העבודה שבתוקף, זכאים עובדי החברה לימי חופשה. החברה כוללת בחשבונותיה באופן שוטף הפרשה בגין התחייבות זו.

התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך כוללת:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	באלפי ש"ח	
התחייבות בגין חופשה	11,937	13,634

להלן ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	%	
שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר*	1.82%	(1.73%)

* שיעור היוון ריאלי

ביאור 14 - אגרות חוב

א. ההרכב

				ליום 31 בדצמבר			
				2022		2021	
	בסיס הצמדה	שיעור הריבית	מועדי תשלום הקרן	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים
				באלפי ש"ח			
אגרות חוב סדרה א'	מדד המחירים לצרכן	0.83%	2022-2026	1,531,422	1,661,164	1,531,422	1,576,209
אגרות חוב סדרה ב'	מדד המחירים לצרכן	1.65%	2027-2031	2,115,624	2,476,362	2,115,624	2,375,729
אגרות חוב סדרה ג'	לא צמוד	1.63%	2021-2024	312,465	313,024	312,465	313,582
אגרות חוב סדרה ד'	מדד המחירים לצרכן	0.96%	2032-2045	400,000	423,658	400,000	402,177
				4,359,511	4,874,208	4,359,511	4,667,697
בניכוי חלות שוטפת (*)				(552,880)	(583,122)	(257,297)	(262,386)
				3,806,631	**4,291,086**	**4,102,214**	**4,405,311**

(*) החברה העבירה לחברה לרישומים סכומים בקשר לתשלומי ריבית ופרעון קרן אגרות חוב. לאור העובדה כי יום 31 בדצמבר 2022 לא היה יום עסקים, סכומים אלה לא הועברו על ידה למחזיקי אגרות החוב נכון למועד הדוח.

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

ב. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב שלעיל התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

ב.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 ההסמכה האמור.

ב.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 שאינו קיים במועד חתימת שטרי הנאמנות - אלא אם כן התקבלה לכך הסכמה מראש של המחזיקים באגרות החוב בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט השעבודים המותרים 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 לממון פיננסי מסוים (גוף מוסדי, כהגדרת מונח זו 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 הועמדו לפירעון מידיי (שלא ביוזמת החברה) אגרות חוב מסדרה אחרת של החברה, תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וכן למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בתנאי אגרות החוב.

ג. דירוג אשראי

ג.1. ביום 9 ביוני 2022 אישררה חברת אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ, את דירוג ilAAA של החברה בתחזית יציבה.
ג.2. ביום 7 בדצמבר 2022, חברת מידרוג העלתה את דירוג החברה מ- Aa1.il ל- Aaa.il ושינתה את אופק הדירוג מחיובי ליציב. כמו כן, מידרוג העלתה את דירוג סדרות אגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ד') שהנפיקה החברה מ- Aa1.il ל- Aaa.il ושינתה את אופק הדירוג מחיובי ליציב.

ביאור 15 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

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 החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.
שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022 , 2021 ו- 2020 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 2014.

ד. ביקורת מס

ביום 28 לדצמבר, 2022 קיבלה החברה שומת מס הכנסה לגבי שנת המס 2015 שמגדילה את הכנסתה החייבת של החברה בשנה זו בכ- 43 מיליוני ש"ח, הנובעת בעיקר מהפרשי עיתוי. החברה חולקת על עמדת מס הכנסה, ומנסה להקטין את החיוב באמצעות משא ומתן לפשרה אשר מנוהל בין הצדדים. הליך המשא ומתן טרם מוצה במסגרת משא ומתן זה נדונות שנות מס נוספות (2016-2019). החברה ביקשה וקיבלה הארכת מועד להגשת השגה עד ליום 1 במאי 2023. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה נאותה המשקפת לעמדת החברה את חשיפתה. לגבי השנים הנוספות שבביקורת טרם הוצאה שומה על ידי רשות המיסים ועל כן לא בוצעה הפרשה.

ה. הסדרים מיוחדים

ה.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 מחירם 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 הקבועים והמשתנים המתקבלים מן הנמלים.
5. התרת הוצאות והכנסות מסוימות של רשות הנמלים אשר הועברו לחברה ולחברות הנמל לצורכי מס.

ה.2 <u>פחת</u>

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.

ו. הפסדים מועברים לצורך מס

לחברה הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ- 26 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה לא הוכרו נכסי מסים נדחים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ביאור 15 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. 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 שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על ההכנסה	470,455	697,607	606,894
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
חבות מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי	108,205	160,450	139,585
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות	93	67	510
הכנסות פטורות	(26,505)	(26,591)	(26,643)
(הכנסות) הוצאות לא מוכרות	(1,179)	556	428
הפסדים והטבות לצורכי מס מהשנה בגינם לא הוכרו מיסים נדחים	(1,199)	(900)	(900)
הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים	(27,166)	(34,845)	(10,852)
עדכון הפרשה למס שנים קודמות		-	(89,295)
מיסים שנים קודמות	3,242	63,311	20,024
מסים על ההכנסה	55,491	162,048	32,857

ט. הרכב הוצאות מסים על הכנסה

1.הרכב הוצאות מסים על הכנסה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
מסים שוטפים	-	87,339	93,559
מסים שוטפים שנים קודמות	3,242	63,311	20,024
עדכון הפרשה למס שנים קודמות		-	(89,295)
מסים נדחים	52,249	11,398	8,569
	55,491	162,048	32,857

2.הרכב מסים על הכנסה שנזקפו לרווח כולל אחר

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
מסים שוטפים	-	-	(14,611)
מסים נדחים	29,664	(468)	2,020
	29,664	(468)	(12,591)

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

ט. נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

התנועה בנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסת לפרטים הבאים (הנתונים באלפי ש"ח):

	רכוש קבוע	הכנסות מראש	הפרשה לאיכות הסביבה	תמלוגים	לקוחות	הטבות לעובדים	נגזרים	חכירות	מיסים נדחים בגין הפסדים שוטפים	סך הכל
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021	(232,114)	18,975	830	27,009	3,686	51,808	(8,564)	3,607	-	(134,763)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(50,008)	(2,392)	-	(27,009)	(1,108)	(2,383)	8,564	(2,084)	24,171	(52,249)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(29,664)	-	-	-	(29,664)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022	**(282,122)**	**16,583**	**830**	**-**	**2,578**	**19,761**	**-**	**1,523**	**24,171**	**(216,676)**

	רכוש קבוע	הכנסות מראש	הפרשה לאיכות הסביבה	תמלוגים	לקוחות	הטבות לעובדים	נגזרים	חכירות	סך הכל
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020	(169,547)	21,431	1,007	27,009	4,741	51,196	(63,945)	4,275	(123,833)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(62,567)	(2,456)	(177)	-	(1,055)	(908)	56,433	(668)	(11,398)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	-	-	-	-	1,520	(1,052)	-	468
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021	**(232,114)**	**18,975**	**830**	**27,009**	**3,686**	**51,808**	**(8,564)**	**3,607**	**(134,763)**

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 (ראה ביאור 3 יד.) והפרשות אחרות.

	הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	הכנסות מראש בגין מיצוע הכנסות (*)	סך הכל
	באלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	394,272	104,674	498,946
תנועות בהפרשה במהלך השנה, נטו	(93,815)	-	(93,815)
הפחתה	1,850	(12,530)	(10,680)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	302,307	92,144	394,451
מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות	10,038	2,126	12,164
מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות – התחייבויות אחרות לזמן ארוך (*)	292,269	90,018	382,287
סה"כ	**302,307**	**92,144**	**394,451**

(*) הכנסות מראש ממיצוע הכנסות כוללות הכנסות מראש מחברות הנמל חיפה ואשדוד בסך 72,097 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021, סך של 82,502 אלפי ש"ח) (ראה ביאור 3 (טו)). 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

תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ - חברה ממשלתית אשר לפני מספר שנים שינתה את שמה לחברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "**תש"ן**") מפעילה, בהמשך לזיכיון שניתן לה לפני עשרות שנים, מסוף דלק על מקרקעי חנ"י הכולל חוות מיכלים, מתקנים שונים ופרוזדורי צנרות.

החוזה בין תש"ן לבין רשות הנמלים (שהחברה נכנסה בנעליה) 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"ן, ברם המחלוקת הועברה לבירור ברשות החברות הממשלתיות. בירור המחלוקות ברשות החברות לא הושלם וחוזה פורמלי לא נחתם. ככל שיחתם חוזה חדש עם תש"ן, עמדת החברה הינה כי האחריות לטיפול בזיהומים תחול על תש"ן.

תש"ן הודיעה לחברה כי קיימת קרקע מזוהמת 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"ן לחברה, הודיעה תש"ן לחברה כי האחריות המלאה על מתקני תש"ן הינה של תש"ן בלבד.

בין היתר הודיעה תש"ן 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"ן כאחראית לטיפול והסדרה של כל היבטי איכות הסביבה, בנוגע לקרקע הרלוונטית.

ביאור 16 - הפרשות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך (המשך)

ג. תמלוגים

מחלוקת על חוב של חברת נמל חיפה בגין דמי שימוש קבועים שלא הועברו למדינה לשנים 2005-2011, המחושבים על הכנסות משטחים לבנים אשר החברה העבירה לחברת נמל חיפה, הוסדרה ותוצאותיה קיבלו ביטוי בדוח הכספי כדלהלן: בחודש אפריל 2022, חנ"ח שילמה לחברה את מלוא סכום החוב. בהתאם, החברה ביטלה בשנת הדוח את ההפרשה בספריה לעניין חוב התמלוגים של חנ"ח בסך כ- 117 מיליון ש"ח ורשמה הכנסה בגין הסכומים שפרעה חנ"ח בסך כ- 31 מיליון ש"ח.

ד. היטל השבחה

ד.1. בהתאם לסעיף 55 לחוק הספנות, העברת נכסי רשות הנמלים אל החברה פטורה מאגרות, מהיטלים ומכל תשלום חובה אחר, בכפוף להוראות התאמה שייקבעו בתקנות שיותקנו 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. יצויין כי בשנת 2018, שונה המצב הרישומי ביחס למקרקעין המועברים בחיפה, באופן שהחברה רשמה לטובתה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה בשטחים אלה והמדינה נרשמה כבעלים בשטחים הללו. 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.

ד.2. 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 והשניה לגבי מרחב התכנון הגלילי. במהלך שנת 2021, הושגו הסכמי פשרה בנוגע לדרישות הועדות 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 מייעץ בנדון, ביום 7 במאי 2019, הומצאה לחברה שומה מייעצת, לפיה העריך השמאי המייעץ את ההשבחה בעקבות אישור תמ"א 13/ב1ב2ב/ב1 בסך של 138,000 אש"ח. השמאי המייעץ 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 המייעצת הוגשו על ידי חנ"י ועל ידי הוועדה המקומית השגות, כאשר בשלב זה טרם התקבלה החלטה בקשר עימן.
בנוסף, התקבלה אצל חנ"י ואצל מפעיל נמל הדרום (להלן: "**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 יועציה 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 2022 ו- 2021	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	3,600,000,000	1,000

ביאור 18 - הכנסות

א. הכנסות משירותים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
דמי תשתית (א.1.)	321,252	314,134	287,951
דמי שימוש (א.2.)	353,529	217,937	243,003
תשלומים בגין שירותים נמליים (א.3.)	200,432	260,335	281,920
מתן זכויות שימוש במקרקעין (א.4.)	211,841	204,580	202,716
דמי מעגן (א.5.)	262,881	211,193	220,010
אחרות	12,636	17,921	6,561
תשלום לחברות נמל (ראה ביאור 7ב')	(103,227)	(105,170)	(187,193)
	1,259,344	1,120,930	1,054,968

א.1. דמי תשתית

דמי תשתית נקבעו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל) התש"ע-2010 (להלן: "**צו הפיקוח**") כתשלום בעד העמדה, תחזוקה ופיתוח של תשתיות נמליות ותחזוקת הסביבה הימית.

דמי התשתית משולמים על ידי בעל המטען למעט בגין מטען במעבר שאז הם משולמים על ידי בעל האוניה.

ביאור 18 - הכנסות (המשך)

א. הכנסות משירותים (המשך)

א.2. דמי שימוש

דמי השימוש משולמים על ידי הגופים הפועלים על קו המים ואשר קיבלו כתב הסמכה לפעילותם מהמדינה.

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 סכומים קבועים וכן סכומים משתנים בהתאם לכמות המנוטלת.

א.2.ב.1. לפרטים בדבר תשלומים בגין דמי שימוש המשלמות חברת נמל חיפה החל מיום 1 בינואר 2021 וכן חברת נמל אילת, ראה ביאור 7ה'(3)..

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 שמשונעים 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.

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 ולשימוש נמלי.

א.5. דמי מעגן

צו הפיקוח קבע את המחירים בגין שירותים לכלי שייט, אשר כוללים בעיקר את דמי המעגן.

כמו כן החברה גובה אגרת מגדלור המועברת למשרד התחבורה וכן אגרת הגנה על הסביבה הימית המועברת לקרן למניעת זיהום מי-ים.

א.6. תשלום לחברות נמל

לפרטים ראה ביאור 7 לעיל.

ב. הכנסות אחרות

רווח הון עקב חילופי מקרקעין

כאמור בביאור 14.ג.22, החברה קיבלה בשנת הדוח, 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"י.

החברה מטפלת בהחלפת הקרקעות האמורות בהתאם להוראות IAS16 לגבי החלפת נכסים לא כספיים בעלי מהות מסחרית. לפיכך מכירה החברה בקרקע שקיבלה באשדוד לפי שוויה ההוגן. לאור זאת, הכירה החברה ברווח בסך של כ-225 מיליון ש"ח הכלול בהכנסות אחרות (אשתקד הכירה החברה ברווח בסך כ-263 מיליון ש"ח)

ביאור 19 - הוצאות אחזקה והפעלה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
אחזקה והפעלה	126,969	143,262	151,924
משכורות ונלוות	142,188	131,332	125,353
פחת	512,194	271,757	224,570
תמלוגים למדינת ישראל	33,741	34,731	26,648
	815,092	581,082	528,495

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
שכר עבודה, משכורות ונלוות	38,590	32,594	34,572
פחת	9,780	10,941	13,729
שירותי מחשוב	15,676	14,895	14,293
הוצאות ביטוח	27,152	17,869	11,481
אחרות	26,753	22,702	20,448
	117,951	99,001	94,523

ביאור 21 - הכנסות (הוצאות) מימון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
הכנסות מימון			
ריבית אפקטיבית על נכסי תכנית הטבה מוגדרת, נטו	32,839	12,283	5,944
ריבית בגין יתרות מס	7,350	-	2,428
רווח מהשקעות שנמדדו דרך רווח כולל אחר	-	-	28,421
הכנסות מנכסים המיועדים לתשלומים בסיום יחסי עובד-מעביד	-	15,020	43,786
הכנסות מימון אחרות	8,654	1,563	1,320
	48,843	28,866	81,899
הוצאות מימון			
הפסדים מנכסים המיועדים לתשלומים בסיום יחסי עובד-מעביד	(20,936)	-	-
הוצאות ריבית אפקטיבית בגין תכניות הטבה מוגדרת נוספות	(10,317)	(6,910)	(5,307)
הוצאות ריבית והצמדה על התחייבויות פיננסיות הנמדדות על פי עלות מופחתת	(248,012)	(1,180)	-
הוצאות מימון בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב	-	(7,135)	-
ירידת ערך הלוואות שניתנו	-	-	(14,043)
הוצאות מימון אחרות	(574)	(1,725)	(3,135)
	(279,839)	(16,950)	(22,485)
שינויים בשווי הוגן נגזרים			
הוצאות משינוי בשווי הוגן נגזרים משובצים	-	(17,181)	(925)
הכנסות (הוצאות) משינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים	-	(1,357)	4,265
	-	(18,538)	3,340
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(230,996)	(6,622)	62,754

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 בחברה. עסקאות מהותיות עם צדדים קשורים אלה מתוארות בסעיף ג' מטה. חלק מהפעילות הרגילה של החברה 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 לחברה והיא נעשית, ככלל, בתנאי שוק בהתאם לאופי הפעילות.
החברה מבצעת באופן שוטף התאמת יתרות עם המדינה, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות ובכללן חברות הנמל.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
לקוחות:		
חברות הנמל	212,786	268,197
מדינת ישראל	49,720	63,618
צדדים קשורים ובעלי עניין אחרים	38,718	72,093
	301,224	403,908
בניכוי הפרשה להפסדי אשראי	(5,207)	(11,546)
	296,017	**392,362**
התחייבויות לספקים, נותני שירותים והתחייבויות אחרות:		
הכנסות מראש בגין מיצוע הכנסות – חברות נמל במסגרת התחייבויות לז"א	72,097	82,502
חברות הנמל	22,946	36,112
צדדים קשורים ובעלי עניין אחרים	20,420	- -
	115,463	**118,614**

ב. גילוי לעניין תגמולים

הטבות לאנשי מפתח ניהוליים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

(1) להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה ו/או בחברות בנות בקשר עם כהונתם והעסקתם.

פרטי מקבל התגמולים		היקף משרה	מספר חודשי העסקה במהלך השנה	תגמולים בעבור שירותים בשנת 2022
שם	תפקיד בחברה ו/או בחברת בת			באלפי ש"ח
מוריס מור	רב חובל נמל	100%	12	1,418
בוריס ויסמן	נתב	100%	12	1,266
אבי שלונסקי	מכונאי ראשי	100%	12	1,229
יוסף ונונו	מכונאי ראשי	100%	12	1,151
הדר שמעון חי	נתב	100%	12	1,148

ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. גילוי לעניין תגמולים (המשך)

הטבות לאנשי מפתח ניהוליים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים) (המשך)

(2) להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח לשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה ו/או בחברות בנות בקשר עם כהונתם והעסקתם

פרטי מקבל התגמולים		היקף משרה	מספר חודשי העסקה במהלך השנה	תגמולים בעבור שירותים בשנת 2022
שם	תפקיד בחברה ו/או בחברת בת			באלפי ש"ח
עודד גולורדי	רב חובל נמל	100%	8	958
יצחק שטיינברג	סמנכ"ל משאבים	100%	7	762
יצחק בלומנטל	מנכ"ל	100%	12	746

(3) להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח לבעלי עניין נוספים בחברה

פרטי מקבל התגמולים		היקף משרה	מספר חודשי העסקה במהלך השנה	תגמולים בעבור שירותים בשנת 2022
שם	תפקיד בחברה			באלפי ש"ח
יצחקי עוזי	יו"ר דירקטוריון	50%	12	486
סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים בחברה				76

ביום 16 בפברואר 2022, כהונתו של מר עוזי יצחקי כיו"ר דירקטוריון החברה, חודשה עד ליום 22 בינואר 2025.

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)

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
1	המדינה	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. ביצוע הפרויקט על ידי החברה הינו בהתאם לאישור הממשלה, בהחלטותיה ממאי 2012 ומדצמבר 2013. 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: 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 ("הפרויקט" או "פרויקט חיבורי נמל המפרץ בחיפה"). 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. 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. 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 מחדל רשלניים שלה או מי מעובדיה בביצוע פרויקטים על פי הסכם המסגרת, כאשר הממשלה לא תישא בשום תשלום או הוצאה שיגרמו 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. 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. עוד יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, הועלו בפני החברה טענות כספיות על ידי קבלנ/ים שעיקרן בגין תקופת הביצוע תחת יפה נוף, בהיקף כולל של מאות מיליוני ש"ח כן הועלו טענות על ידי יפה נוף במסגרת הודעת צד ג' שהוגשה לחברה לעניין זכותה לשמר ברשותה בטוחות שהעמיד אחד הקבלנים לטובתה בפרוייקט ודרישה למתן סעד הצהרתי כלפי החברה וכלפי משרד התחבורה כי היא אינה חבה בחבות כלשהי בקשר עם הפרוייקט ולקבוע כי

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
		החברה תיכנס בנעלי יפה נוף באופן מלא, לכל דבר ועניין בקשר עם הפרויקטים שניטלו מיפה נוף והועברו לאחריותה. החברה נמצאת בבירור עם קבלנ/ים ועם יפה נוף כאמור, ולמועד הדוח אין וודאות בקשר לטענות אלה. עם השלמת הפרויקט ימסרו העבודות (למעט מנהרת התשתיות) לגורמים אחרים לפי הנחיית משרד התחבורה.
2	המדינה / משרד הביטחון	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 וחיפה. 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.
3	המדינה / משרד הביטחון	הסכם שנחתם בחודש ינואר 2014 להסדרת נהלי תיאום ביטחוני בקשר עם פעילות של משרד הביטחון המתקיימת במרחב של נמל הדרום. תקופת ההסכם הינה למשך כל תקופת ההקמה וההפעלה 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. 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. 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. 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.
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).

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
5	המדינה / מינהל נכסי הדיור הממשלתי	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).
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-8 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ-80% 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-2,300 אלפי ש"ח (ללא ריבית והצמדה).
7	תש"ן	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"ן 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"ן ממשיכה להפעיל את המתקנים בנמל חיפה והצדדים ממשיכים לפעול בהתאם להוראות הסכם החכירה. בשנת 2022 התקבלו תקבולים בסך כ-4 מיליון ש"ח.
8	חברת נמל אשדוד בע"מ	א. להסכם הביניים בקשר עם השימוש במקרקעי נמל אשדוד, ראה ביאור 7 ב. ב. להסכם לרכישת פעילות מחלקת ים מחברת נמל אשדוד, ראה ביאור 7 ד. 3. ג. 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 ערוגת הרכבת בנמל אשדוד בשני שטחים ל-24 שנים ו-11 חודשים. ובנוסף, 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. 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"י תעמיד לחנ"א לצורך שימוש תפעולי. יצוין כי ביחס לחלק מן השטחים שחנ"א תחדל לעשות בהם שימוש, הוחלט כי בתום 15 שנים, ככל שלא ייחתם 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. ד. הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2018 להסדרת חלוקת אחריות הצדדים בקשר עם פרויקט להקמת מערך שינוע גרעינים בנמל אשדוד ("הפרויקט") שיחבר באמצעות מסוע את חלקו המערבי של רציף 21 בקו המים לממגורת התבואות בעורף נמל אשדוד ("הממגורה").

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
		נכון ליום 31 בדצמבר 2022, העבודות בפרויקט הושלמו ומערך שינוע הגרעינים נמסר להפעלה ותחזוקה של מפעיל הממגורה. הפרויקט אשר בוצע על ידי החברה באמצעות קבלן מטעמה, מומן בשיעורים שווים בין החברה לבין חברת נמל אשדוד, למעט הוצאות של הצדדים כשכר עבודה של עובדים ותקורות וכן למעט מדלים וגשרים מחברים בקו המים של רציף 21 אשר הינם באחריות ובמימון מלא של חברת נמל אשדוד. עוד נקבע בהסכם, כי כל צד יישא באחריות המוטלת עליו על-פי כל דין. הפעלת ותחזוקת מערך הגרעינים (למעט המדלים והגשרים המחברים) החלה כאמור להתבצע על ידי מפעיל הממגורה, כאשר בחלוקת ההוצאות 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). 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 בהסכמה 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. התחשבנות בין הצדדים בגין השקעות בממגורה ככל שיהיו, יעשו על פי הקבוע בצו דמי שימוש משתנים. ה. הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2018 להסדרת חלוקת אחריות הצדדים בקשר עם פרויקט לשדרוג והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד ("הפרויקט"). הפרויקט כולל בעיקר עבודות לחיזוק והעמקת רציף 21 בנמל אשדוד, חפירה ימית במעגל הסיבוב ובמרחב שבין הרציפים 21 ו-23, חיזוק שוברי גלים הראשי והמשני, הקמת דולפין וגשרון ברציף 24 ועבודות ברציף 10. בהסכם נקבע כי החברה לא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים הנובעים מהפרויקט, למעט במקרה בו הנזקים נובעים במישרין מפעולה של החברה בזדון. נכון למועד פרסום הדוח, העבודות בפרוייקט הסתיימו. הפרויקט ממומן על ידי חברת נמל אשדוד אשר התחייבה לשלם לחברה, גב-אל-גב, 100% מעלויותיו, לרבות התמורה לקבלן ולחברת הניהול והפיקוח. עוד נקבע בהסכם כי חברת נמל אשדוד תישא בהיטל השבחה ככל שיחול, וככל שהיטל ההשבחה יעלה על 500 אש"ח, תועבר שאלת האחריות לתשלום הסכום העולה על 500 אש"ח להכרעת פורום בראשות מנכ"לית משרד התחבורה וסגנית הממונה על התקציבים במשרד האוצר. בגין ניהול הפרויקט והעבודות, משלמת חנ"א לחברה דמי ניהול בסך 8 מיליון ש"ח ב-40 תשלומים חודשיים שווים במהלך תקופת הפרויקט. ו. להעמדת רשתות הביטחון לחנ"א, ראה ביאור 25.
9	חברת נמל חיפה בע"מ	א. להסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה, ראה ביאור 7ה'2ב' ב. להסכם לרכישת פעילות מחלקת ים מחברת נמל חיפה, ראה ביאור 7ה'2א' ג. להסכם עם חברת נמל חיפה להסדרת מחלוקות עבר בין הצדדים, ראה ביאור 7ה'2ג'

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
10	חברת החשמל לישראל (להלן: "חברת החשמל")	א. בחודש יוני 2017 נחתם כתב התחייבות בין החברה לחברת החשמל, שבמסגרתו על החברה לתכנן, להקים ולממן תעלת יניקה לאתר רוגוזין, כשמעלויות אלו יקוזז חלקה של חברת החשמל; לתכנן, להקים ולממן את שלב מיגון והטמנת הצנרת הקיימת או הזמנית ואת שלב פתרון הקבע של המקשרים, לרבות השלמת תיעוד, מידע חסר וסקר סיכונים, ותוך תיאום משולב בין הצדדים. החברה מתחייבת לפצות את חברת החשמל עבור הפסדי נצילות והספק בגין התחממות מי קירור, בהתאם למנגנון הקבוע בכתב ההתחייבות, במידה וזו תתרחש בשל הקמת נמל דרום. עם חתימת הצדדים על התוספת להסכם ההנדסי, כתב התחייבות זה יתווסף כנספח לתוספת. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, התוספת טרם נחתמה. **ב.** הסדר מסגרת מיוני 2018 ("**הסדר המסגרת**") שעניינו הסדרת השימושים במספר שטחים הנמצאים בסמוך לנמל הדרום ואשר החברה או חברת החשמל, לפי העניין, בעלות הזכויות בהם, וכן בסמוך לתחנת הכח אשכול, וזאת, בין היתר, לצורך שימוש החברה בשטחים הנחוצים לה בעיקר לצורך הקמת והפעלת נמל הדרום. תוקפו של הסדר המסגרת, וכן תנאים פרטניים לגבי כל שטח כאמור, לרבות קביעה כי התמורה תיקבע באמצעות שמאות, הוסדרו בהסדר המסגרת באופן נפרד בהסדרי משנה לגבי כל שטח רלוונטי. נכון למועד הדוח, השטחים בהם עשתה החברה שימוש מכוח הסדר המסגרת, עברו מחברת החשמל למדינה.
11	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 שתבצע רכבת ישראל, תשלם החברה לרכבת ישראל סך של כ-102 מלש"ח (ללא מע"מ).
12	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.

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
13	רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, חברת נמל חיפה, עירית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפיתוח חזית הים העירונית	בחודש אוקטובר 2017, נחתם סיכום עקרונות בין החברה ובין רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, חברת נמל חיפה, עירית 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. סיכום העקרונות כאמור, מותנה בחתימת מספר הסכמים מפורטים אשר טרם נחתמו. לפיכך, השלכות הסיכום על דוחותיה הכספיים של החברה אינן ידועות. בחודש 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. נכון למועד פרסום הדוח, חנ"ח טרם השיבה את מגרש המגורים לחברה וזאת בתיאום 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"). 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. בהתאם לסיכום עקרונות משנת 2017, נקבע בהסכם מאי 2022 כי מיסים ואגרות ישולמו על ידי רמ"י. עוד נקבע כי לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת השטח החלופי בידי החברה, תקצה החברה לחנ"ח שטח בהיקף דומה לטובת הפעילות הנמלית, בכפוף לקבלת אישור השרים כנדרש עפ"י דין.
14	רשות מקרקעי ישראל	בחודש 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**"). <u>להלן עיקרי ההסדר העקרוני בין הצדדים לחילופי השטחים</u>: חילופי השטחים יבוצעו באמצעות מסירת זכויות לחברה בשטחים שווי ערך. המדינה תערוך שמאויות 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 הסכמי חכירה אלה, ואילו השטחים שהחברה תשיב למדינה ייגרעו מהסכמי חכירה אלה. ההסדר העקרוני בהסכם חילופי השטחים לאיזון שוויי שטחים, יחול גם לגבי חילופי שטחים בחיפה ואילת, כאשר לגבי שטחי החברה בחיפה מתנהל מו"מ, ואולם טרם נחתם הסכם פרטני, ולגבי שטחי החברה באילת נחתם הסכם פרטני כמפורט להלן. <u>להלן עיקרי ההסדרים הפרטניים לחילופי השטחים</u>: א. החברה תקבל מהמדינה שטחים שסומנו באשדוד בהיקף של כ-195 דונם כנגד שטחים באשדוד בהיקף של כ-303 דונם שהחברה תשיב למדינה וכן סומנו שטחים נוספים שהחברה תקבל ככל שייקבע בהסדר איזון השוויים השמאי כי שווי השטחים שתמסור החברה קטן מאלו שתקבל. בהסכם נקבע

	צד קשור/בעל עניין	מהות העסקה
		עוד כי החברה תמסור למדינה את השטחים (כ-303 דונם) בתוך 10 ימים מקבלת החלטה שיפוטית המאפשרת את מימוש התוכנית לשינוי ייעוד השטח למגורים, מוסדות ציבור ומסחר ("ההחלטה השיפוטית"). ביום 30 בדצמבר, 2018 מסרה המדינה לחברה שטחים באשדוד בהיקף של כ-197 דונם כנגד שטחים באשדוד בהיקף של כ-303 דונם שהחברה השיבה למדינה באפריל 2021 (ראה ביאור 18 ב'); בשנת הדוח, 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'). ב. בחודש ספטמבר 2020, נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם לחילופי שטחים, לפיו החברה תקבל מרשות מקרקעי ישראל שטחים שסומנו באשדוד בהיקף של כ-104 דונם, כנגד שטחים באילת של החברה, בהיקף של כ-235 דונם, שהחברה תשיב לרשות מקרקעי ישראל, וזאת נוכח צרכי הפיתוח של המדינה, וכן לאור שינוי ייעודם של השטחים באילת ולאור חוק תשתיות להולכה לאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז-2017, וכן לאור הצורך של החברה בשטחים נוספים לשימושים נמליים חיוניים אשר מצויים באשדוד. בנוסף, בהתאם להערכות שווי שבוצעו, ולצורך שמירה על עקרון האיזון השמאי, שילמה החברה לרמ"י סך של 50 מיליון ש"ח. 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.

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 המובטחים בפנסיה תקציבית החל ממועד פרישתם מעבודה וכנגד קבלת תשלם 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.

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, החברה החלה לתת שירותי תעבורה ימית בנמלי חיפה ואשדוד וכן הקימה חברות בת לצורך כך.

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.

הממשלה הטילה על החברה להקים את נמל המפרץ ונמל הדרום ובכלל זה את התשתיות הנדרשות לתפעול כל נמל (אשר כאמור, הקמתן הסתיימה).

ביאור 23 - מתן שירותי תעבורה ימית

מתן שירותי תעבורה ימית - קליטת פעילות מחלקות ים, הקמת חברות בנות וכתבי הסמכה

1. הקמת 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 תחתומנה על ההסכמים להסדרת מכלול הנושאים הרלוונטיים ליחסי הגומלין ביניהן, לרבות מערכת ההתחשבנות בין החברות.

עוד יצוין כי בהתאם להחלטת הממשלה, הוחלט להנחות את השרים לשקול להפעיל את סמכויותיהם כך שחברת הבת שאליה הועברה הפעילות האמורה, תיתן את אותה פעילות 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 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.
נכון ליום החתימה על הדוחות הכספיים, נחתמו בין החברה וחברות התעבורה הימית הסכמים נוספים עם ותחולה 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 ההלוואה 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 חובותיהם וזכויותיהם 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; הסכם זה טעון אישור השרים שטרם התקבל נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים.

ביאור 23 - מתן שירותי תעבורה ימית (המשך)

2. א. קליטת פעילות מחלקת ים אשדוד

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 2022 הינה כ-158 מיליון ש"ח.
להלן הנתונים של פעילות מחלקת ים אשדוד הכלולים בדוחות אלו באופן הדומה לשיטת איחוד העניין (As pooling), כאילו התרחשה בתקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות:

נתונים על הכנסות והוצאות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי מעגן	100,269
הוצאות מימון	(442)
הוצאות אחזקה והפעלה	(85,486)
הוצאות הנהלה וכלליות	(255)
הוצאות מסים על הכנסה	(3,240)
סה"כ הכנסות פחות הוצאות	10,846

פעילות מתן שירותי תעבורה ימית בנמל אשדוד הגדילה את מחזור ההכנסות של החברה בשנת 2022 בכ-113 מיליון ש"ח (2021, בכ-90 מיליון ש"ח) וכן הגדילה את הרווח התפעולי של החברה בשנת 2022 בכ-12 מיליון ש"ח (2021, בכ-6 מיליון ש"ח).

ביאור 23 - מתן שירותי תעבורה ימית (המשך)

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 2022 הינה כ-102 מיליון ש"ח.

להלן הנתונים של פעילות מחלקת ים חיפה הכלולים בדוחות אלו באופן הדומה לשיטת איחוד העניין (As pooling), כאילו התרחשה בתקופה המוקדמת ביותר:

נתונים על הכנסות והוצאות:

	לתקופה שהחלה ביום 1 בינואר 2020 ועד ליום המעבר
	באלפי ש"ח
הכנסות מדמי מעגן	103,020
הוצאות אחרות	(232)
הוצאות אחזקה והפעלה	(81,999)
הוצאות הנהלה וכלליות	(184)
הוצאות מסים על הכנסה	(4,739)
הכנסות פחות הוצאות	**15,866**

פעילות מתן שירותי תעבורה ימית בנמל חיפה הגדילה את מחזור ההכנסות של החברה בשנת 2022 בכ-148 מיליון ש"ח (2021, בכ-123 מיליון ש"ח, ובתקופה מיום 3 בנובמבר 2020, מועד תחילת מתן השירותים בפועל ועד ליום 31 בדצמבר 2020 בכ-17 מיליון ש"ח) וכן הגדילה את הרווח התפעולי של החברה בשנת 2022 בכ-27 מיליון ש"ח (2021, בכ-20 מיליון ש"ח ובתקופה מיום 3 בנובמבר 2020, מועד תחילת מתן השירותים בפועל ועד ליום 31 בדצמבר 2020 בכ-3 מיליון ש"ח).

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

החברה 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 החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. המסגרת לניהול סיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים הכוללים סיכון אשראי וכן סיכוני שוק כגון סיכון מטבע חוץ, סיכוני ריביות, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון מחירי ניירות ערך (בעיקר מניות ואגרות חוב). תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של ההשפעות השליליות האפשריות של הסיכונים הפיננסיים להם חשופה החברה על ביצועיה הפיננסיים.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה 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 החברה נובעות בעיקר מדמי תשתית, דמי שימוש, דמי מעגן, תשלומים בגין שירותים נמליים והכנסות מהרשאה במקרקעין. הנהלת החברה 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 חשיפת החברה לסיכון האשראי, החברה נוהגת לגבות סכומים מראש וכן לקבל ערבויות מלקוחותיה ככל שניתן.
להערכת הנהלת החברה יעמדו הלקוחות בהתחייבויותיהם כלפי החברה וסיכון האשראי הנובע מהם נמוך (ראה ביאור 18 בדבר ההכנסות).

מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך
החברה 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 החברה מייצגים בעיקר איגרות חוב של ממשלת ישראל. ההנהלה אינה צופה שהצדדים שכנגד לא יעמדו בהתחייבויותיהם ולהערכתה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.

נגזרים פיננסיים
הצדדים שכנגד לנגזרים הפיננסיים שהחזיקה החברה הינם מוסדות בנקאיים מרכזיים בישראל בעלי דירוג אשראי גבוה.

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.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	661,389	425,427
השקעות לזמן קצר	10,158	-
חברות נמל	213,342	266,532
מדינת ישראל	49,720	63,618
רשות מקרקעי ישראל	20,420	62,336
לקוחות וחייבים אחרים	474,347	112,352
יתרות חובה לזמן ארוך	108,856	148,803
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד:		
מזומנים ושווי מזומנים בבנקים ומוסדות פיננסיים	17,742	19,486
	1,555,777	1,098,554

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין השקעות במכשירי חוב לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד – מעביד:		
אגרות חוב שהונפקו על ידי ממשלת ישראל	96,927	115,796
אגרות חוב שהונפקו על ידי תאגידים אחרים	18,175	17,516
	115,102	133,312

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(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					
	2022			2021		
	שלא נרשמה בגינם	שנרשמה בגינם ירידת ערך		שלא נרשמה בגינם	שנרשמה בגינם ירידת ערך	
	ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אינם בפיגור	18,258	204	-	30,182	1,218	-
פיגור של 0-30 יום	5,676	428	-	8,299	5	-
פיגור של 31-120 יום	252,698	926	-	341,371	3,785	-
פיגור של 120 יום עד שנה	15,022	5,092	-	74,929	6,548	3,960
פיגור של מעל שנה	374,166	14,424	11,207	42,409	14,136	12,065
	665,721	21,073	11,207	497,190	25,692	16,025

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות וחייבים אחרים במשך השנה הייתה כדלקמן:

	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	(16,025)	(20,610)
ביטול הפרשה להפסדי אשראי	4,818	4,585
יתרה ליום 31 בדצמבר	(11,207)	(16,025)

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

עודפי המזומנים המוחזקים על ידי החברה, אשר אינם נדרשים למימון הפעילות השוטפת, מושקעים באפיקי השקעה נושאי ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. אפיקי השקעה אלו נבחרים על ידי הנהלת החברה בהתאם לתחזיות עתידיות לגבי צורכי המזומנים של החברה לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

החברה 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 החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה ביחסי נזילות מסויימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או רגולציה.

החברה עוקבת אחר דרישות תזרים המזומנים על מנת למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. החברה 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. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.
החברה חשופה לסיכוני שוק הכוללים סיכוני מדד, סיכוני ריביות, סיכוני מטבע חוץ וסיכונים הנובעים משינויים במחירי ניירות ערך (מניות ואגרות חוב).

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ

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 הן בתזרים המזומנים השוטף: הכנסות והוצאות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן באופן המספק גידור כלכלי מסוים לחשיפת החברה לשינויים אפשריים במדד וכן בא לידי ביטוי בעיקר בחוב החברה בסך 4,656 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.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת החברה לסיכון מדד המחירים לצרכן בישראל ומטבע חוץ למעט בגין מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה להלן) הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2022				
		ש"ח		מטבע חוץ	
	לא כספי	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	דולר	אירו	סה"כ
			אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:						
נכסים שוטפים:						
מזומנים ושווי מזומנים	-	657,579	-	285	3,238	661,102
השקעות לזמן קצר	-	10,158	-	-	-	10,158
חברות הנמל	-	213,342	-	-	-	213,342
מדינת ישראל	-	49,720	-	-	-	49,720
רשות מקרקעי ישראל	-	20,420	-	-	-	20,420
לקוחות	-	150,252	-	-	-	150,252
חייבים ויתרות חובה	312,241	11,833	-	-	111	324,185
מס הכנסה	-	-	118,883	-	-	118,883
נכסים לא שוטפים:						
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד – מעביד	35,984	73,066	61,721	399	-	171,170
עודף נכסי תכנית על המחוייבות לפנסיה תקציבית	570,308	-	-	-	-	570,308
יתרות חובה לזמן ארוך	96,424	12,432	-	-	-	108,856
רכוש קבוע	13,143,607	-	-	-	-	13,143,607
התחייבויות שוטפות:						
חלות שוטפת של אגרות חוב	-	(208,310)	(374,812)	-	-	(583,122)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	(71,313)	-	-	-	(71,313)
זכאים אחרים	(18,679)	(275,353)	(9,408)	-	-	(303,440)
התחייבויות שאינן שוטפות:						
הטבות לעובדים	-	(193,158)	-	-	-	(193,158)
אגרות חוב	-	(104,714)	(4,186,372)	-	-	(4,291,086)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(91,839)	(106,217)	(184,231)	-	-	(382,287)
התחייבויות מיסים נדחים	-	(216,676)	-	-	-	(216,676)
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות	**14,048,046**	**23,061**	**(4,574,219)**	**684**	**3,349**	**9,500,921**

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת החברה לסיכון מדד המחירים לצרכן בישראל ומטבע חוץ למעט בגין מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה להלן) הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2021						
	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:							
מזומנים ושווי מזומנים	-	422,662	-	467	2,298	-	425,427
חברות הנמל	-	266,532	-	-	-	-	266,532
מדינת ישראל	-	63,618	-	-	-	-	63,618
רשות מקרקעי ישראל	-	62,336	-	-	-	-	62,336
לקוחות	-	83,997	-	-	-	-	83,997
חייבים ויתרות חובה	2,051	26,240	-	-	64	-	28,355
נגזרים פיננסים	-	-	-	1,257	-	-	1,257
מס הכנסה	-	-	47,010	-	-	-	47,010
נכסים לא שוטפים:							
נכסים המיועדים לסיום יחסי עובד – מעביד	48,368	80,607	70,854	933	1,514	-	202,276
עודף נכסי תכנית על המחוייבות לפנסיה תקציבית	482,159	-	-	-	-	-	482,159
יתרות חובה לזמן ארוך	93,512	55,244	47	-	-	-	148,803
רכוש קבוע	13,209,796	-	-	-	-	-	13,209,796
התחייבויות שוטפות:							
חלות שוטפת של אגרות חוב	-	(104,155)	(158,231)	-	-	-	(262,386)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	(54,097)	-	-	-	-	(54,097)
זכאים אחרים	(19,876)	(389,778)	(11,258)	-	-	-	(420,912)
הפרשות	-	(1,721)	-	-	-	-	(1,721)
נגזרים פיננסיים	-	-	-	-	(1,472)	-	(1,472)
התחייבויות שאינן שוטפות:							
הטבות לעובדים	-	(241,048)	-	-	-	-	(241,048)
אגרות חוב		(209,427)	(4,195,884)	-	-	-	(4,405,311)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(102,548)	(202,137)	(179,156)	-	-	-	(483,841)
התחייבויות מיסים נדחים	-	(134,763)	-	-	-	-	(134,763)
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות	**13,713,462**	**(275,890)**	**(4,426,618)**	**2,657**	**2,404**	**-**	**9,016,015**

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת החברה לסיכון מדד המחירים לצרכן בישראל ומטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר, 2022 לא קיימת לחברה חשיפה בגין מכשירים פיננסיים נגזרים.

	ליום 31 בדצמבר 2021					
	מטבע/הצמדה לקבל	מטבע/הצמדה לשלם	סכום לקבל אלפי אירו / דולר	סכום לקבל (לשלם) אלפי ש"ח	מועד פקיעה	שווי הוגן אלפי ש"ח
מכשירים שאינם משמשים לגידור:						
חוזי אקדמה על שערי חליפין	EUR	ILS	-	(1,473)	עד שנה	(1,472)
חוזי אקדמה על שערי חליפין	USD	ILS	-	1,260	עד שנה	1,257

(ב) ניתוח רגישות

שינוי במדד המחירים לצרכן משפיע על מדידת מכשירים פיננסים הצמודים למדד זה ומגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים במדד המחירים לצרכן, שלדעת החברה 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 ושל האירו אינם מהותיים והשפעתם על הרווח (הפסד) של החברה ועל ההון הינה זניחה.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(ב) ניתוח רגישות (המשך)

		ליום 31 בדצמבר 2022	
		רווח והפסד/רווח כולל אחר/הון	
		עליה	ירידה
	הערה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שינוי במדד המחירים לצרכן ב-5%	(1)	(228,696)	228,696

(1) הרגישות נובעת בעיקרה מאגרות חוב צמודות שהנפיקה החברה וכן מהשקעה באגרות חוב ממשלתיות לזמן קצר המיועדות לפנסיה לעובדים.

		ליום 31 בדצמבר 2021	
		רווח והפסד/רווח כולל אחר/הון	
		עליה	ירידה
	הערה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שינוי במדד המחירים לצרכן ב-5%	(1)	(227,021)	227,021

(1) הרגישות נובעת בעיקרה מאגרות חוב צמודות שהנפיקה החברה וכן מהשקעה באגרות חוב ממשלתיות לזמן קצר המיועדות לפנסיה לעובדים.

(2) סיכוני מחיר מניות ושיעורי ריבית

החברה מחזיקה את סכומי המזומנים הפנויים בעיקר בפיקדונות במוסדות בנקאיים מרכזיים בישראל. מדיניות החברה הינה שלא להשקיע סכומים אלו בהשקעות הוניות ומכשירי חוב ולכן חשיפת החברה לסיכוני שוק בגין השקעות אלו מתייחסת לסיכון הנובע משינויים בריבית בגין פיקדונות לטווח קצר בריבית משתנה בלבד.

<u>קופה מרכזית לקצבה ונכסים המיועדים לסיום יחסי עובד-מעביד</u>
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 העסקה במסגרת תכנית להטבה מוגדרת.

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 ובחו"ל, הגבלה על שיעור ההחזקה המקסימלי במניות, הגבלות על שיעור החשיפה המירבי למט"ח, פיזור וגיוון התיק, פיזור בין מנהלי תיקים וכדו'.

(2) הקמת וועדת השקעות של ההנהלה הכוללת את סמנכ"ל הכספים, ראש אגף הכספים 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.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מחיר מניות ושיעורי ריבית (המשך)

החברה חשופה לשינויים בשווי הוגן, כתוצאה משינויים בשערי ריבית, בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית קבועה, הנמדדים בשווי הוגן.
החברה 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 החברה, סיכון הריבית בקשר עם השקעות במכשירי חוב נבחן על פי ההפרש בין השווי ההוגן של תיק ניירות הערך כולל מכשירי החוב המרכיבים את היעודה לבין ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים, העתודה.

(3) סיכון מחיר מניות - ניתוח רגישות

השקעות החברה בניירות ערך כוללות השקעות במניות. ניתוח הרגישות שלהלן מציג את ההשפעה של שינוי במחירי המניות על השווי ההוגן של ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה, בהנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

עלייה של 1% ועלייה של 5% במחירי המניות בתיק ההשקעות לא תגרום להשפעה מהותית על הרווח והפסד ועל ההון של החברה.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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, השקעות אחרות לזמן קצר, פיקדונות, 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 2022		
		שווי הוגן	
	הערך בספרים	רמה 1	רמה 2
		אלפי ש"ח	
התחייבויות:			
אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם (*)	(4,904,710)	(4,525,525)	-

(*) החברה העבירה לחברה לרישומים סכומים בקשר לתשלומי ריבית ופרעון קרן אגרות חוב. לאור העובדה כי יום 31 בדצמבר 2022 לא היה יום עסקים, סכומים אלה לא הועברו על ידה למחזיקי אגרות החוב נכון למועד הדוח והערך בספרים כולל סכומים אלו.

	ליום 31 בדצמבר 2021		
		שווי הוגן	
	הערך בספרים	רמה 1	רמה 2
		אלפי ש"ח	
התחייבויות:			
אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם	(4,677,562)	(5,104,738)	-

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן (המשך)

(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 (להגדרת הרמות בהיררכיה ראה ביאור 2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים):

	ליום 31 בדצמבר 2022		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
		אלפי ש"ח	
נכסים:			
נכסים פיננסיים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד			
אגרות חוב ממשלתיות	96,927	-	96,927
אגרות חוב קונצרניות סחירות	18,175	-	18,175
מניות ותעודות סל	38,327	-	38,327
סה"כ	153,429	-	153,429

	ליום 31 בדצמבר 2021		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
		אלפי ש"ח	
נכסים:			
נכסים פיננסיים המיועדים לסיום יחסי עובד - מעביד			
אגרות חוב ממשלתיות	115,796	-	115,796
אגרות חוב קונצרניות סחירות	17,516	-	17,516
מניות ותעודות סל	49,477	-	49,477
נגזרים פיננסיים	-	1,257	1,257
התחייבויות:			
נגזרים פיננסיים	-	(1,472)	(1,472)
סה"כ	182,789	(215)	182,574

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות תלויות

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	
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. 2. הסעדים המתבקשים בבקשה 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. 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. 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. 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"ח לפליטות חלקיקים משטח הנמל. בחודש פברואר 2023 החלו דיוני הוכחות. להערכת הנהלת החברה המבוססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, נוכח העובדה כי ההליך מצוי בתחילת שלב ההוכחות, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה. עם זאת, להערכת החברה הנסמכת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, נראה כי לחברה טענות הגנה טובות מפני בקשת האישור.				
			תביעות ודרישות נוספות	8,173
			סה"כ סכום התביעות ליום 31 בדצמבר 2022	**8,173**

לאחר מועד הדוח, הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה 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.
הסעדים המתבקשים בבקשה 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 - סה"כ 30,000,000 ש"ח בחלוקה שווה ביחד ולחוד בין המשיבות.

הבקשה מציינת ביחס לחברה כי היא בעלת הזכויות הבלעדית במקרקעין עליו מצויה מזבלה הקרויה "הר הזבל" הבלתי משוקמת במלואה, ממנה זורמים, כך נטען, תשטיפים מזוהמים באופן אסור אל נחל סעדיה וגורמים לזיהומו החמור.

להערכת הנהלת החברה המבוססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, נוכח העובדה כי ההליך מצוי בשלביו הראשוניים ביותר וטרם למידת העובדות לעומקן, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה.

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 הרשאה (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 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.

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

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 לחברת 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**").

<u>רשת הביטחון התפעולית</u>
במסגרת הסכם רשת הביטחון התפעולית התחייבה החברה להעמיד לחברת נמל אשדוד ולחברת נמל חיפה 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" תתבצע 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 להלוואה. במידה ושיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות משקיות גבוה יותר משיעור "ההפרש המצטבר" מסיבות מקומיות, יתבצע חישוב של סכום ההלוואה שתעמיד החברה לחברת הנמל.
סכום ההלוואה 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 מתוקננת 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 ההלוואה תישא ריבית פריים בתוספת 2% (ובתוספת מע"מ על הריבית).

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. תלויות נוספות (המשך)

2. התקשרויות בדבר מתן הלוואות תלויות בהתניות פיננסיות של צד אחר: (המשך)

רשת הביטחון התפעולית (המשך)
חברת נמל שתהיה זכאית להלוואות כאמור תיפרע את ההלוואה - קרן וריבית - בכל שנה לאחר קבלתה בסכום המגיע למחצית מסכום התזרימי העודף של החברה הזכאית, כהגדרתו בהסכם, זאת עד לפירעון מלא של הקרן והריבית שנצברה לקרן ההלוואה.
חברת נמל המקבלת הלוואה כאמור מוגבלת, על פי תנאי המסמך באישור עדכוני שכר לעובדיה והטבות שכר אחרות. ההכנסות המינימאליות ותנאים נוספים יעודכנו בכל שנה. 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. במידה ויתרחש אירוע של שביתה בלתי מוגנת של עובדי חברת נמל מסוימת, תופחת ההלוואה שאותה חברה זכאית לה על פי תנאים קבועים מראש.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בחנה החברה, בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את ההסתברות להעמדת ההלוואות למי מחברות הנמל. במסגרת בחינה זו כללה החברה הנחות שונות בקשר עם היקף ההכנסות, עלות ההכנסות והשקעות ברכוש קבוע של חברות הנמל. לאור תוצאות בחינה זו, אשר בוצעה תחת הנחות שמרניות, ההסתברות כי מי מחברות הנמל תהיה זכאית לקבל הלוואות מכוח רשת הביטחון עד שנת 2054 הינה קלושה.
היות שלאחר מועד הדוח, בחודש בינואר 2023, חברת נמל חיפה הופרטה ולמדינת ישראל אין עוד החזקות בה, הרי שרשת הביטחון התפעולית בהתייחס לחנ"ח, פקעה מאליה.

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.

הטיפול החשבונאי בקשר עם רשתות הביטחון תחת IFRS 9

על סמך הנתונים שיש בידי החברה ובשים לב לבחינה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022 לעניין ההסתברויות להעמדת הלוואות לחברות הנמל בקשר לרשת הביטחון התפעולית (אשר כאמור לעיל הינה קלושה) ולעניין ההסתברויות להעמדת הלוואות בקשר לרשת הביטחון הפנסיונית, החברה מעריכה כי סכום ההפרשה שתידרש, ככל שתידרש, בגין מחויבות כאמור הינה נמוכה מ-50%.

3. ערבויות

ערבויות שניתנו לצדדים שלישיים - החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כ-3,293 אלפי ש"ח בעיקר לטובת רשות מקרקעי ישראל.

4. היטלים

לעניין חשיפה להיטלי השבחה, ראה ביאור 16.

ביאור 25 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ה. 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 2022 לסך של כ- 0.9 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). כמו כן, עד לחתימת הסכם קבע, צווים קבעו את הסכומים שתשלם חברת נמל לחנ"י בגין מתן זכות השימוש במקרקעין. החל מכניסתו של הסכם הקבע עם חברת נמל חיפה לתוקף ביום 1 בינואר 2021, תשלומיה הינם בהתאם לקבוע בהסכם.

ב. החברה מעמידה שטחים 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 2022, הכירה החברה בסך של 564,839 אלפי ש"ח כהכנסה בדוח רווח או הפסד בגין דמי שימוש ומתן זכויות במקרקעין (בשנים 2021 ו-2020 – 411,836 אלפי ש"ח ו- 434,954 אלפי ש"ח, בהתאמה), מתוכם סך של 398,117 אלפי ש"ח בגין דמי שכירות קבועים, לרבות הצמדה למדד המחירים לצרכן (בשנים 2021 ו-2020, 282,923 אלפי ש"ח ו- 291,522 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.

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

1. תקנה 9ד - דוח בדבר מצבת ההתחייבויות. 2
2. תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד. 2
3. תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך.. 3
4. תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות. 3
5. תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן 4
6. תקנה 20 - מסחר בבורסה. 4
7. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה. 4
8. תקנה 21א - בעל השליטה בחברה. 8
9. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה. 8
10. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין בחברה. 16
11. תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים 16
12. תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות. 16
13. תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד. 17
14. תקנה 26א - נושאי משרה בכירה.. 21
15. תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד. 22
16. תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון. 23
17. תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטורים. 23
18. תקנה 29א - החלטות החברה. 23

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 2022

תקנה 9ד - דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

1. תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד

להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים, באלפי ש"ח, לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח, במתכונת של דוחות כספיים ביניים :

סעיף	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22
הכנסות	515,496	331,079	314,757	324,283
הסדר תמלוגים	148,879	-	-	-
אחזקה והפעלה	201,591	203,042	207,556	202,903
הנהלה וכלליות	30,782	24,751	36,451	25,967
סה"כ הוצאות	83,494	227,793	244,007	228,870
רווח תפעולי	432,002	103,286	70,750	95,413
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(78,358)	(68,170)	(73,890)	(10,578)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	353,644	35,116	(3,140)	84,835
מיסים על הכנסה	29,587	5,198	(593)	21,299
רווח (הפסד) נקי	324,057	29,918	(2,547)	63,536
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שהועברו לרווח או הפסד	-	-	-	-
שיערוך עסקאות גידור תזרימי מזומנים	-	-	-	-
מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שיועברו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים	-	-	-	-
רווחים (הפסדים) אקטואריים	131,147	(67,130)	42,923	(7,334)

סעיף	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22
מסים (הטבת מס) בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד	(21,710)	1,406	(4,147)	(5,213)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	109,437	(65,724)	38,776	(12,547)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	433,494	(35,806)	36,229	50,989

2. <u>תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות ערך</u>

ביום 28 ביולי 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף. במועד פרסום תשקיף המדף החברה לא הציעה ניירות ערך כלשהם.

3. <u>תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות</u>

בתקופת הדוח, השינויים שחלו בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות של התאגיד הינם:

שם החברה	תאריך ההשקעה	היקף ההשקעה של החברה	עיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינויים אלה
תעבורה ימית חיפה בע"מ	29 בדצמבר 2022	60 מיליון ש"ח	ביום 29 בדצמבר 2022, חתמה החברה עם כל אחת מחברות התעבורה הימית על הסכם המסדיר את העברת פעילות התעבורה הימית (של חיפה או אשדוד, לפי העניין) וכל רכיבי העברה מהחברה לחברות התעבורה הימית, בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח מכל אחת מחברות התעבורה הימית. יצוין כי להסכם זה תחולה רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2022. במסגרת הסכמי העברת הפעילות נקבע, בין היתר, כי שני שליש מסך התמורה לפי ההסכם יהוו הלוואת בעלים שניתנה לחברת התעבורה הימית על ידי החברה, אשר תוחזר בהתאם להוראות הסכם הלוואה בין הצדדים; ואילו השליש הנותר יהיה כנגד 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של כל אחת מחברות התעבורה הימית לחברה, ואשר נחשבים כהון מניות מוקצה ונפרע במלואו.
תעבורה ימית אשדוד בע"מ	29 בדצמבר 2022	כ-59.7 מיליון ש"ח	

ביום 1 בינואר 2022, חברות התעבורה הימית החלו בפעילות מתן שירותי התעבורה הימית.

.5 <u>תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן[1]</u>

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה	
	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	-	-	-	-	-	4,750	-	10,495
תעבורה ימית אשדוד בע"מ	-	-	-	-		4,750	-	10,436
אמרילים בע"מ	(404)	(404)	-	-	-	-	-	-
שינוע חברה להנצלה ולשירותי ים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-
המכון הישראלי לחקר הנדסה ימית בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-

.6 **<u>תקנה 20 - מסחר בבורסה</u>**

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהנפיקה החברה.

.7 **<u>תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>**

7.1 <u>תגמולים לנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט התגמולים[2] שניתנו בשנת 2022, 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 הנ"ל) וכן לבעלי עניין בחברה (כאשר גמול הדירקטורים, למעט גמול יו"ר הדירקטוריון, מפורט בסעיף 7.2 להלן). יצוין כי בחברה מועסקים עובדים ותיקים, עובדי רשות הנמלים לשעבר אשר התגמול להם גבוה מהתגמול לחלק מנושאי המשרה הבכירה.

---

1 לפרטים בדבר ההכנסות וההוצאות המיוחסות לחברות התעבורה הימית כמו גם השפעת פעילות מתן שירותי התעבורה הימית בחיפה ובאשדוד על הכנסות החברה והרווח התפעולי של החברה, ראו ביאורים 1 ו- 23 לדוחות הכספיים השנתיים.

2 סה"כ שכר שוטף שנתי במונחי עלות מעביד, הכולל את השכר ברוטו, נלוות לשכר וזקיפות לצרכי מס.

שנת 2022

פרטי מקבל התגמול				תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)			תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר ותנאים סוציאליים [א]	מענק [ב]	תשלום מבוסס מניות		
מוריס מור[3]	רב חובל בחברת תעבורה ימית אשדוד	100%	-	1,135	283	-	-	1,418
יצחק שטיינברג[4]	ראש אגף משאבי ניהול	100%	-	431	331	-	-	762
יצחק בלומנטל[5]	מנכ"ל	100%	-	746	-	-	-	746
יעל רוזן[6]	חשבת	100%	-	736	-	-	-	736
עודד גול ורדי[7]	רב חובל לשעבר בחברת תעבורה ימית חיפה	100%	-	788	170	-	-	958
עוזי יצחקי[8]	יו"ר דירקטוריון	50%	-	486	-	-	-	486

[א] רכיב השכר 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 3.2 משכורות פנסיוניות, מותנה בעמידה ביעדי החברה, ביעדים אישיים ובהערכה אישית וניתן רק לעובדים הבכירים המועסקים בחוזים אישיים ואשר שכרם נגזר משכר המנכ"ל. עבור עובדים שפרשו באותה שנה המענק כולל גם מענק פרישה, ככל שניתן לעובד. המענק משולם בהתאם לקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, שאושרה בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 16.8.2018 וביום 23.8.2018, בהתאמה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.8.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-078448), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

(א) <u>פירוט בדבר תגמולים לנושאי המשרה הבכירה</u> - נושאי המשרה המפורטים בטבלאות לעיל מועסקים במועד פרסום הדוח בהסכם אישי, למעט ה"ה מוריס מור, יעל רוזן ועודד גול ורדי, המועסקים בהסכמים קיבוציים (כאשר מר עודד גול ורדי פרש לגמלאות בחודש אוגוסט 2022). להלן תמצית תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בהתאם להסכמי ההעסקה האישיים:

---

3 מר מוריס מור מועסק על ידי חברת תעבורה ימית אשדוד בהסכם קיבוצי. לפירוט אודות תנאי ההעסקה לעובדים בהסכם הקיבוצי, ראו סעיף 18.5.5 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

4 על פי הסכם העסקתו של מר שטיינברג מיום 17 ביולי 2017, שכר הבסיס עמד על 42,747 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרישתו בחודש יולי 2022, עמד על 44,434 ש"ח ברוטו.

5 על פי הסכם העסקתו של מר בלומנטל מיום 8.2.2021, שכר הבסיס עמד על 44,090 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח עומד על 45,285 ש"ח ברוטו.

6 גב' רוזן מועסקת על ידי החברה בהסכם קיבוצי. לפירוט אודות תנאי ההעסקה לעובדים בהסכם הקיבוצי, ראו סעיף 18.5.5 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

7 מר עודד גול ורדי הועסק בתקופת הדוח על ידי חברת תעבורה ימית חיפה בהסכם קיבוצי עד לפרישתו בחודש אוגוסט 2022. לפירוט אודות תנאי ההעסקה לעובדים בהסכם הקיבוצי, ראו סעיף 18.5.5 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

8 על פי הסכם העסקתו של מר יצחקי שנכנס לתוקף ביום 14 באפריל 2019, שכר הבסיס עומד על 22,749 ש"ח לחודש ברוטו. השכר התעדכן מעת לעת ונכון למועד פרסום הדוח, היקף משרתו של מר יצחקי כיו"ר דירקטוריון החברה הינו 50% ושכרו עומד על 22,643 ש"ח ברוטו.

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.

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 הפסקה העבודה בחברה, למעט אם ניתנה לכך הסכמת החברה.

7.2 <u>גמול לדירקטורים שאינם נמנים על המפורטים בטבלה שבסעיף 7.1 לפרק זה</u>

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 7.1 לפרק זה בשנת 2022, הסתכם לסך של כ-76 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 7.3 ו-7.4 לדוח זה.

גמול הדירקטורים שמשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה הינו על פי תקנות הגמול הממשלתיות.

7.3 שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 במאי 2022 (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 17 בפברואר 2022 ו-24 בפברואר 2022, בהתאמה), הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בה וכפי שיכהנו 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 3 במאי 2021, וביחס למילוי התחייבות או ביצוע פעולה בקשר עם הכרעות המהנדס, שלוש שנים מיום 14 בינואר 2021; 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.

7.4 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 באוקטובר 2023 (להלן: "**הפוליסה**"). הכללתם של הדירקטורים ונושאי המשרה בפוליסה אושרה בוועדת התגמול ובדירקטוריון אולם הכללתם של הדירקטורים טרם אושרה באסיפה 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 במעמדם 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.

8. <u>תקנה 21א - בעל השליטה בחברה</u>

מדינת ישראל (להלן: "**המדינה**") מחזיקה ב-100% ממניות החברה והינה בעלת השליטה בה.

9. <u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה</u>

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, בדבר כל עסקה[9] עם המדינה[10] או עם גוף אחר שלמדינה (מתוקף היותה בעלת השליטה בחברה) יש עניין אישי באישורה[11], אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה)[12] התקשרה בה בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2022 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 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.

---

9 "**עסקה**", לצרכי פרק זה, כמשמעה בחוק החברות. לעניין זה יובהר, כי: (א) **רישיונות והיתרים** אשר ניתנו לחברה על ידי המדינה (ובכלל כך 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 כך 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**.

10 "**המדינה**", לצרכי פרק זה - משמעה הגופים והרשויות המהווים חלק משלוש רשויות המדינה (הרשות המחוקקת, הרשות המבצעת והרשות השופטת), לרבות משרדי הממשלה ורשויות ממשלתיות.

11 **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.

12 "**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.

	זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
(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, חברת נמל חיפה, עירית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה	לסיכום עקרונות משנת 2017 לפיתוח חזית הים העירונית, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(8)	רשות מקרקעי ישראל, חברת נמל חיפה	להסכם מחודש מאי 2022, המסדיר חילופי מקרקעין כפי שנקבעו בסיכום העקרונות משנת 2017 לפיתוח חזית הים העירונית, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(9)	עיריית חיפה, משרד התחבורה, רשות שדות התעופה	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 לעירית חיפה מחודש ינואר 2021, אשר במסגרתו העלה משרד התחבורה טענות כלפי העיריה, ציין משרד התחבורה כי הוא רואה עצמו משוחרר מהתחייבויותיו בקשר עם האמור. לפרטים בקשר עם תחילת הפעלת נמל המפרץ, ראו סעיף 10.13.3 לפרק א' בדוח השנתי ולפרטים בדבר פרויקט חיבורי נמל המפרץ, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(10)	רשות מקרקעי ישראל	לפרטים אודות הסכם חילופי השטחים מחודש דצמבר 2018, אשר נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל ובאשר לקבלת השטחים בשנת הדוח, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(11)	רשות מקרקעי ישראל	לפרטים אודות הסכם חילופי השטחים מחודש ספטמבר 2020, אשר נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(12)	המדינה וההסתדרות	להסכמים בקשר לנשיאה של החברה בתשלומי קצבה ופנסיה לעובדי רכבת ישראל ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(13)	חברת נמל אשדוד	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.
(14)	חברת נמל אשדוד	להסכם לרכישת מחלקת ים מחברת נמל אשדוד, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.
(15)	חברת נמל אשדוד	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.
(16)	חברת נמל אשדוד	הסכם שנחתם במהלך חודש דצמבר 2013 בקשר עם הקמת מתקן תשטיפים ברציפים 5 ו-21 בנמל אשדוד. במסגרת ההסכם נקבע כי הקמת המתקן והפעלתו תתבצע על ידי חברת הנמל, וכי החברה תישא ב-80% מעלויות הקמת המתקן עד לתקרה בסך של 16 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ), כאשר ביתרה העלויות תישא חברת נמל אשדוד לבדה. עד ליום 31 בדצמבר 2022 שילמה החברה כ-4 מיליון ש"ח. חברת נמל אשדוד ביצעה שינוי בפרויקט, והחברה בוחנת את צעדיה בעניין זה.

	זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
(17)	חברת נמל אשדוד	במסגרת ההיערכות להקמת "נמל הדרום" התקשרה החברה עם חברת נמל אשדוד בהסכם מסגרת מאוקטובר 2014. לפרטים ביחס להסכם המסגרת 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 תעמיד לחברת נמל אשדוד לצורך שימוש תפעולי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(18)	חברת נמל אשדוד	להסכם מדצמבר 2018 במסגרת פרויקט להקמת מערך שינוע גרעינים בנמל אשדוד ובאשר להשלמת העבודות בדצמבר 2022, 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 נכון למועד פרסום הדוח, 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	להסכמים קיבוציים שנחתמו בין החברה, חברת נמל אשדוד וההסתדרות מחודש דצמבר 2019, אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי מחלקת הים של חברת נמל אשדוד, כ-100 עובדים, לחברה או לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה[13], ראו ביאור 7.ד.4 לדוחות הכספיים השנתיים.
(22)	חברת נמל חיפה	להסכם המקרקעין המפורט עם חברת נמל חיפה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.
(23)	חברת נמל חיפה	להסכם רכישת מחלקת ים מחברת נמל חיפה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.
(24)	חברת נמל חיפה	להסכם הסדרת מחלוקות העבר עם חברת נמל חיפה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.
(25)	חברת נמל חיפה	להעמדת רשת הביטחון התפעולית לחברת נמל חיפה, אשר נכון למועד פרסום הדוח פקעה לאור השלמת הפרטת חנ"ח ראו סעיף 21.6 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה, וכן ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים.
(26)	חברת נמל חיפה	להסכמים קיבוציים שנחתמו בין החברה, חברת נמל חיפה וההסתדרות מחודש אוגוסט 2019, אשר מסדירים את תנאי המעבר ותנאי ההעסקה של עובדי אגף מחלקת הים של חברת נמל חיפה, כ-110 עובדים, לחברה או לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה[14], ראו ביאור 7.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.
(27)	חברת נמל חיפה	ביום 28.2.2022 נחתם בין החברה לבין חברת נמל חיפה הסכם אשר מסדיר את העברת ניהול מסוף הכימיקלים הצפוני בחיפה מחנ"ח לחברה ביום 1.3.2022 ואת האופן והתנאים שבהם חנ"ח 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.

[13] החל מיום 1 בינואר 2022, עובדים אלה מועסקים בחברה תעבורה ימית אשדוד בע"מ.
[14] החל מיום 1 בינואר 2022, עובדים אלה מועסקים בחברה תעבורה ימית חיפה בע"מ.

	זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
(28)	חברת נמל חיפה	להסכם קיבוצי מיוחד להעברת 8 עובדי מסוף הכימיקלים מחנ"ח לחנ"י מיום 11.8.2021 (כפי שעודכן בתוספת מיום 7.2.2022) בין החברה, חברת נמל חיפה וההסתדרות, ראו סעיף 18.5.5 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
(29)	חברת החשמל	(א) החברה וחברת החשמל התקשרו בזיכרון דברים משנת 1996, במסגרתו העניקה רנ"ר לחברת החשמל הרשאה להפעיל את המתקנים המשמשים את תחנת הכוח "אשכול" בנמל אשדוד, וכן הסכם משנת 2013 המסדיר את התשלומים בהם חייבת חברת החשמל לחברה בגין השימוש בשטח בריכת הקירור של תחנת הכוח "אשכול". (ב) בין החברה לבין חברת החשמל נחתם הסכם מעטפת משנת 2001, אשר נועד להסדיר את היחסים בין הצדדים בנוגע להרחבת נמל אשדוד והקמת "נמל היובל"; כמו כן, נחתם כתב התחייבות מיוני 2017 - לפרטים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים. (ג) 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. (ד) להסדר מסגרת שנחתם בין הצדדים ביוני 2018 שעניינו הסדרת השימושים במספר שטחים הנמצאים בסמוך לנמל הדרום ואשר החברה או חברת החשמל, לפי העניין, בעלות הזכויות בהם, וכן בסמוך לתחנת הכח אשכול, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים. (ה) הסכם משולש משנת 2022 בין מדינת ישראל באמצעות החברה בהיותה זרוע ביצוע של המדינה בפרויקט כביש הרצל באשדוד, החברה וחברת החשמל, אשר במסגרתו, בתמורה לוויתורה של חח"י על זכויותיה הנטענות בשתי בארות מים באשדוד שגודלן יחדיו הינו כ-2 דונם ואשר ממוקמות בחלקן על תוואי פרויקט כביש הרצל באשדוד, המדינה תפצה את חח"י בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח ותקים עבורה באר חלופית בשטח חלופי שגודלו כ-250 מ"ר אותו תקצה החברה לחח"י ללא תמורה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.
(30)	חברת החשמל ומקורות חברת מים בע"מ ("**מקורות**")	הסכם משנת 1963 עם חברת החשמל, לפיו חוכרת חברת החשמל שטח של כ-50 דונם בשטח נמל אילת להקמת תחנות כוח, מתקני התפלת מי-ים ומתקנים נוספים, לתקופה של 49 שנים שהסתיימה באפריל 2012 (ובתמורה לכ-37 אלף לירות) וכן לתקופה נוספת של 49 שנים בתמורה ללירה אחת, וללא זכות הארכה נוספת. בנוסף, בשנת 1998 נערך הסכם משולש בין חברת החשמל, רנ"ר ומקורות להחזרת שטח של כדונם אחד לידי רנ"ר, לצורך העמדתו לשימוש חברת מקורות. בהמשך לכך, בשנת 2002 נחתם הסכם בין רנ"ר לבין מקורות לגבי מתן הרשאה למקורות לשימוש בשטח האמור לתקופה של 10 שנים. למועד פרסום הדוח, מקורות אינה עושה שימוש בשטח האמור וחברת החשמל טוענת לזכות החכירה בו בהתאם להסכמים עמה. לעמדת החברה יש לדחות את טענת חברת החשמל. בכל מקרה, אין מדובר בעניין מהותי בראיית החברה.
(31)	רכבת ישראל בע"מ	להסכם בקשר עם תפעול של מסוף רכבת בנמל אשדוד - ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(32)	רכבת ישראל בע"מ	להסכם מחודש מאי 2022 בקשר עם הקמת מסילת רכבת במסגרת פרויקט חיבורי דרכי גישה לנמל המפרץ, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(33)	חברת קו צינור אילת אשקלון	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 אותה נושאת כל מיכלית, בהתאם להוראות ההסכם. ההסכם בתוקף עד ליום 24.2.2025.

	זהות הצד השני לעסקה	עיקרי ההתקשרות
	בע"מ ("**קצא"א**")[15]	
(34)	חברת תשתיות אנרגיה בע"מ ("**תש"א**")	הסכם משנת 1972 להסדרת היחסים בין הצדדים בקשר עם חכירת שטחים והרשאה לשימוש בנמל הדלק בחיפה. לפרטים ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
(35)	נתיבי גז בע"מ	הסכם שנחתם במהלך חודש ינואר 2015 להסדרת העתקתם של שני קווי הולכה של גז טבעי המספקים גז לתחנת הכוח "אשכול" בנמל אשדוד על מנת לאפשר את עבודות ההקמה של נמל הדרום.

<u>עסקה זניחה</u>

ועדת הביקורת של החברה קבעה בחודש ספטמבר 2018, מכוח סמכותה לפי סעיף 117 לחוק החברות, אמות מידה, אשר עודכנו ואושרו על ידי ועדת הביקורת בחודשים אוקטובר 2019, פברואר 2020, פברואר 2022 ודצמבר 2022, אשר בהתקיימן ובהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל שליטה תיחשב כזניחה אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

א. <u>מבחן איכותי</u>: העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה והינה בתנאי שוק.

[15] על פי הודעה שהתקבלה בחברה, ביום 25.3.2019 כל התחייבויותיה וזכויותיה של חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ (קצא"א) הועברו לחברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ, חברה בבעלות מדינת ישראל, זאת בהתאם להוראות חוק התשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל התשע"ז-2017.

ב. לעניין 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 השנתי 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).

<u>העסקאות הזניחות אשר החברה התקשרה בהן במהלך תקופת הדוח או שהן עדיין בתוקף במועד פרסום הדוח, כוללות, בין היתר</u>[16]:

<u>עסקאות בקשר למקרקעין</u> - כגון, העמדת שטח ימי עליו הוקם מזח בנמל אילת לקצא"א; חכירת מקרקעין נוספים בחיפה ובאשדוד שנחכרו לאחר הרפורמה בנמלים שלא כחלק מהמקרקעין המועברים; החכרת שטח לרשות המיסים לצורך שיקוף מכולות; החכרה של כ-2 דונם בנמל חיפה למדינה; העמדה ללא תמורה של מבנה במעגנה בחיפה לרשות האוכלוסין במשרד הפנים לצרכיי ביצוע ביקורת גבולות; הסכמה עם חברת נמל חיפה לפיו החברה עושה שימוש במבנה בשטח צהוב בתמורה לדמי שימוש; מתן הרשאת שימוש בחדרי משרדים בקרית המשרדים באשדוד בהתאם למחירון אחיד של החברה לבעלי זכויות בקרית המשרדים; הקצאת שטח למשרד הביטחון לאורך שובר הגלים הראשי בחיפה לצורך עגינת קבע של כלי שייט; מתן הרשאה למשרד הביטחון להקמת מזח בבסיס חיל הים באשדוד; מתן הרשאה לחברת חשמל להניח ו/או לדחוק 3 צינורות קווי ניקוז בשטח החברה באשדוד; התקשרות עם חקר ימים ואגמים לישראל בקשר עם מימוש אופציה להקצאת מחסן במעגנת שביט; התקשרויות להענקת כתבי התחייבות ושיפוי של החברה לבעלי תשתיות ו/או זכויות במסגרת פרויקט "דרכי המפרץ".

<u>התקשרויות שונות עם חברות ממשלתיות</u> -

<u>התקשרויות עם חברת החשמל</u> - במסגרת הפעלת תחנת הכוח המצויה ברצועת החוף בנמל אשדוד, לרבות בקשר עם עבודות ההקמה של נמל הדרום; 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 גובה במגוון פרויקטים, כגון פרויקט הרצל באשדוד.

<u>התקשרות עם נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ ("**נתג"ז**")</u> - במסגרתה תבצע החברה, באמצעות קבלן מטעמה בפרויקט הרצל באשדוד, עבודות לסלילת כבישים ומסילות רכבת בתחום תשתית מערכת הולכת גז טבעי של נתג"ז, תוך התחייבות לשאת בעלויות נתג"ז (כגון שמירה על הצינור, פיקוח וכו'), במסגרת המימון הממשלתי לפרויקט הרצל ב'.

---

[16] יצוין כי הפרטת חברת נמל חיפה הושלמה בינואר 2023 ומדינת ישראל העבירה אחזקותיה בחברת נמל חיפה לידי קבוצת אדני-גדות.

<u>התקשרות עם רכבת ישראל בע"מ</u> - במסגרתה תבצע החברה, באמצעות קבלן מטעמה בפרויקט הרצל באשדוד, עבודות להקמת גשר מעל מסילת רכבת משא קיימת, תוך התחייבות לשאת בעלויות הרכבת (כגון העמדת מפקחים, משאבים רכבתיים וכו'), במסגרת המימון הממשלתי לפרויקט הרצל ב'; התקשרות עם רכבת ישראל 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, בסכום שאינו מהותי לחברה.

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 מנהל הדיור הממשלתי (רשות המיסים), בהסכם הנדסי להקמת שערי כניסה ויציאה חדשים למשקף המכס החדש באשדוד.

התקשרות של החברה כזרוע ביצוע של המדינה בפרויקט הרצל באשדוד, עם רשות מקרקעי ישראל לקידום תכנון כביש הרוחב באשדוד.

התקשרות עם משרד הביטחון לרכישת כלי שיט לטובת מערך האבטחה הימית בנמל אשדוד.

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 להעתקת מקטע מסוים של הגדר הנמלית.

התקשרות עם רמ"י לפינוי עודפי עפר משטח אשר החברה מעמידה לשימוש צד שלישי.

התקשרות עם חברת נמל אשדוד בהסכם להעברת מידע והסכמי עבודה לגבי עובדי חברה תעבורה ימית אשדוד.

התקשרות עם הרשות לחינוך והכשרה ימיים על מנת שזו תבצע שדרוג לסימולטור ימי בו מבצעת החברה סימולציות שמטרתן לדמות הכנסת אוניות 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 בסכום שאינו מהותי לחברה.

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 ממזח גדות בנמל 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 מצוי בביצוע.

10. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין בחברה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-044761) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

11. תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים.

12. 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.

13. **תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד**[17]

להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה, המכהנים בחברה במועד פרסום הדוח:

שם	עוזי יצחקי	אליס עדן	רבקה גרנות	עינת סגל	עידו רוזנבלום	עליזה כפרי	אורנית גוטליב בוכשטב	בינג עלי
מספר זיהוי:	059634246	059054635	022652457	027895655	037031168	025165820	023654254	039526033
תאריך לידה:	3.2.1966	14.2.1965	4.3.1967	10.9.1970	13.8.1985	26.4.1973	8.5.1968	2.2.1984
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יעקב צור 17, ירושלים	הדקל 5 אשקלון	פינלנד 8, חיפה	דבורנית 1, נס ציונה	מושב מבוא ביתר	דוד המלך 53, תל-אביב	ערמון 8, יבנה	כפר עציון, 90912
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול, ועדת כספים והשקעות	ועדת מאזן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדת פיתוח ונכסים וועדת כספים	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן, ועדת כספים והשקעות	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול	ועדת פיתוח ונכסים, ועדת ארגון ותפעול	מאזן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדת כספים והשקעות
האם מכהן כדירקטור חיצוני:	לא	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא

[17] יצוין כי בהתאם להודעה שהחברה קיבלה מרשות החברות הממשלתיות, כהונתו של מר עוזי יצחקי כיו"ר דירקטוריון החברה חודשה עד ליום 22 בינואר 2025.

שם	עוזי יצחקי	אליס עדן	רבקה גרנות	עינת סגל	עידו רוזנבלום	עליזה כפרי	אורנית גוטליב בוכשטב	בינג עלי
האם הנו דירקטור בלתי תלוי:	לא	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:	-	-	-	ראש אגף רכב במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים	מנהל אגף תיאום תשתיות, אגף בכיר פרויקטים במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים	ע. יועמ"ש של המחלקה המשפטית של החברה.	מנהלת חשבונות ראשית בחברה.	-
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	19.2.2019 מינויו[16] כדירקטור חודש ביום 23.1.2021 ומינויו כיו"ר חודש ביום 16.2.2022 עד ליום 22.1.2025	2.6.2021	17.1.2022	4.11.2021	21.11.2021	4.4.2022	4.4.2022	5.4.2022
השכלה:	תואר ראשון במזרח תיכון ולימודים כלליים, האוניברסיטה העברית; תואר שני במינהל ומדיניות ציבורית, אוניברסיטת חיפה	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	תואר ראשון כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה; תואר שני טכניון, חיפה	תואר ראשון הנדסת מכונות אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני מהנדסת מערכת, הטכניון, חיפה	תואר ראשון משפטים, אוניברסיטת חיפה. עוזר מחקר ועוזר הוראה בין השנים 2009-2013 הפקולטה למשפטים בית הספר למדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה. תואר שני מורחב במדיניות ציבורית וממשלה במסגרת תכנית "צוערים לשירות מדינה" האוניברסיטה העברית ירושלים.	תואר ראשון במשפטים מהמכללה למינהל. קורס דירקטורים במכללה למינהל.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון במשפטים וכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במדיניות ציבורית, האוניברסיטה העברית ירושלים.

שם	עוזי יצחקי	אליס עדן	רבקה גרנות	עינת סגל	עידו רוזנבלום	עליזה כפרי	אורנית גוטליב בוכשטב	בינג עלי
		אוניברסיטת תל אביב.						
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	2020 - היום - חבר מקרב הציבור במועצת הרשות הלאומית לבטיחות בדרכים; 2017 ואילך - יועץ מקצועי אסטרטגי 2019 - 2016 - סמנכ"ל ועדת הבחירות המרכזית לכנסת ה-21.	2009 ועד היום - עורכת דין עצמאית בנוסף לניהול משרד רואי חשבון. ביצוע בוררויות וגישורים, ליווי ויעוץ בעסקאות מקרקעין.	2018 - היום - חברת ועדת השקעות עמיתים קרנות פנסיה וגמל מקבוצת הראל ביטוח. 2017 - היום - דח"צ בחברת דנאל (אדיר יהושע) בע"מ. 2016 – היום - דח"צ בחברת יוניטרוניקס (1989) (ר"ג) בע"מ. 2015 - היום - דירקטורית בקמ"ר (חברת בת של בית חולים רמב"ם) (חל"צ). 2018 - היום - יו"ר ועדת השקעות באוניברסיטת חיפה. 2011 - 2020 - דח"צ בוואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ. 2021 - היום - דח"צ תומר	2016-2018 משרד התחבורה, מנהלת אגף הנדסה ותקינה. מ-2018 ועד היום משרד התחבורה, מנהלת אגף הרכב.	2016 - 2017 יועץ מקצועי למנכ"ל משרד האנרגיה. 2017 - 2020 מנהל תחום תיאום תשתיות, אגף בכיר פרויקטים, משרד התחבורה. 2020 ועד היום - מנהל אגף תיאום תשתיות, אגף בכיר פרויקטים במשרד התחבורה.	2012 - היום - ע. יועמ"ש של המחלקה המשפטית של החברה.	2010- היום - מנהלת חשבונות ראשית בחברה.	2017-2020 - רכז ביטחון באגף התקציבים במשרד האוצר. 2020-2022 - רכז רווחה וביטוח לאומי באגף התקציבים במשרד האוצר 2020-2022 דירקטור בחברה.[18] 2022- היום סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר

[18] מר עלי בינג חדל לכהן כדירקטור ביום 3.3.2022 ושב לכהן מחדש ביום 5.4.2022.

שם	עוזי יצחקי	אליס עדן	רבקה גרנות	עינת סגל	עידו רוזנבלום	עליזה כפרי	אורנית גוטליב בוכשטב	בינג עלי
			תמלוגי אנרגיה (2012) בע"מ. בנוסף, מרצה בקורסים להכשרת דירקטורים.					
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חבר מקרב הציבור במועצת הרשות הלאומית לבטיחות בדרכים	2018 ועד היום – דירקטורית חיצונית, יו"ר ועדת מאזן, חברת ועדת ביקורת, חברת ועדת תגמול וועדת איתור בחברה הכשרה ביטוח בע"מ.	דנאל (אדיר יהושע) בע"מ; רבד בע"מ; יוניטרוניקס (1989) (ר"ג) בע"מ; תומר תמלוגי אנרגיה (2012) בע"מ.	-	-			דירקטור במועצת ביטוח לאומי.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא
בעל כשירות מקצועית:	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן

14. <u>תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה</u>

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
יצחק בלומנטל	16.8.1960	מנכ"ל החברה; יו"ר דירקטוריון חברת תעבורה ימית חיפה בע"מ; יו"ר דירקטוריון חברת תעבורה ימית אשדוד בע"מ; דירקטור במכון הישראלי לחקר הנדסה ימית בע"מ.	אין	תואר ראשון בניהול תעשייתי, מכללת שנקר. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת מנצ'סטר השלוחה בישראל.	5/2021 ואילך – מנכ"ל החברה. 2019 – 2014 – מנכ"ל חברת נמל אשדוד בע"מ.
מלי בארי	1.3.1973	יועצת משפטית ראשית וממונה על האכיפה הפנימית בחברה בתחום דיני חברות וניירות ערך	אין	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן. תואר שני במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	2020-2022 – היועצת המשפטית, חברת רפק אנרגיה. 2015-2020 – היועצת המשפטית, כיל ישראל.
שי בקאל	20.12.1976	סמנכ"ל תפעול ובקרה בחברה	אין	תואר ראשון בהנדסת תעשיה 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.
טיקו סימן טוב גדות	3.4.1958	סמנכ"ל כספים וכלכלה בחברה	אין	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית (רו"ח); תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.	2016 - היום - סמנכ"ל כספים וכלכלה בחברה.
אורית גל	3.2.1974	מבקרת פנימית וממונה על תלונות העובדים בחברה	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 בחברה	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 בחברה	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 בחברה	אין	תואר ראשון בהנדסה אזרחית - טכניון חיפה	סמנכ"ל הנדסה בחברה
לביא סבג	27.6.1969	מנהל סיכונים בחברה	אין	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב (רו"ח); תעודת לימודי המשך בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במדעי המדינה - ביקורת פנימית וציבורית, אוניברסיטת בר אילן.	2/2011 – 1/2021 - המבקר הפנימי בחברה ובחברות בנות שלה. 1/2021 ואילך - מנהל הסיכונים הראשי בחברה (בהיקף 50% משרה).
יצחק מנחם פרויליך	6.10.1983	סמנכ"ל ניהול ופיתוח נכסים בחברה	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 בחברה	אין	תואר ראשון בהנדסה תעשיה בניהול, מכללת שנקר תואר שני בלימודי עבודה – ניהול מ"א – MA- אונ ת"א.	2022-היום - סמנכ"ל משאבים בחברה. 2017-2022 - סמנכ"ל משאבים, חברת נמל אשדוד בע"מ.

15. <u>תקנה 27 - רואה חשבון של התאגיד</u>

משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון, שד' הפלי"ם 2 בנין ברוש, חיפה, 3309502.

16. תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנות

לא חל שינוי בתקנון החברה כפי שפורסם ביום 17.5.2020 באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il) (אסמכתא מס': 2020-01-043819).

17. 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; פדיון ניירות ערך (למעט תשלומי קרן (חלקיים במסגרת לוח הסילוקין) לאגרות החוב (סדרה א ו-ג') ששולמו על ידי החברה ביום 1.1.2023, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 1.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-000235); פדיון מוקדם של אגרות חוב; 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 7 לעיל.

18. תקנה 29א - החלטות החברה

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 7.4 לפרק זה לעיל.

ב. **שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה**

לפרטים בדבר הענקת כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, ראו סעיף 7.3 לפרק זה לעיל.

29 במרץ, 2023

_____

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

שמות החותמים ותפקידיהם:

עוזי יצחקי, יו"ר הדירקטוריון

יצחק בלומנטל, מנכ"ל