

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

דירקטוריון חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "חנ"י" או "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה:

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

חנ"י היא חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל אשר הוקמה בחודש יולי 2004 והחלה לפעול ביום 17 בפברואר 2005 כחברת הפיתוח והנכסים של נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת, מכוח כתב הסמכה שהוענק לה לפי חוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד-2004 ("חוק רספ"ן") למשך תקופה של 49 שנים החל מיום התחילה. בהתאם לחוק רספ"ן, החברה תהיה במהלך כל תקופת הסמכתה חברה בבעלות ממשלתית מלאה. הקמת החברה הינה תוצאה של שינוי מבני ורפורמה בנמלי הים שביצעה ממשלת ישראל בתחום הנמלים. מאז שנת 1961 ועד לחקיקת חוק רספ"ן ויישומו בשנת 2005, נמלי הים היו בבעלות רשות הנמלים, 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). 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. 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 ואילת¹ (להלן: "חברות הנמל"), אשר הוסמכו ליתן שירותי נמל למשך 49 שנים. יצוין כי בחוק רספ"ן נקבע גם האפשרות להסמיך תאגידיים מורשים למתן שירותי נמל (ובהתאם לכך, הוסמכה חברת מספנות ישראל כתאגיד מורשה).

פיקוח ורגולציה - במשרד התחבורה הוקמה רשות רגולטורית - רספ"ן - אשר אחראית לפיקוח על הספנות והנמלים, לפיתוחם ולקידומם ולהסדרת פעילותם ולמילוי התפקידים שהוטלו עליה לפי דיני הספנות והנמלים (כהגדרתם בחוק רספ"ן).

¹ בינואר 2013 הופרטה חברת נמל אילת בדרך של מכירת החזקות המדינה בה למפעיל פרטי.

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 החלק הארי של מקורות ההכנסה של החברה.

בהתאם לתפקידיה וסמכויותיה של החברה, היא מעמידה שטחים המסומנים במפת ההסמכה של כל אחת מחברות הנמל, לשימושן של חברות הנמל לצורך מתן שירותי נמל למשך תקופת הסמכתן (חברת נמל חיפה וחברת נמל אשדוד הוסמכו כל אחת מהן ל-49 שנה מיום התחילה; חברת נמל אילת בע"מ הוסמכה (לאחר הארכת כתב ההסמכה) עד ליום 31 בינואר 2028, עם אופציה להארכה בתשע שנים ואחד עשר חודשים נוספים, בהתקיים התנאים הקבועים בכתב ההסמכה). ביום 23 בפברואר 2005 התקשרה חנ"י עם חברת נמל חיפה ועם חברת נמל אשדוד, בהסכמי ביניים המקנים לחברות הנמל האמורות הרשאה להשתמש בשטח התפעולי של הנמל הרלוונטי שהועמד להן כחברות נמל על פי חוק רספ"ן בהתאם להוראות הסכם הביניים, כתיב ההסמכה שניתנו לכל אחת מהן ובהתאם להוראות חוק רספ"ן. לפרטים בדבר הסכמי הביניים, לרבות מחלוקות בין החברה לבין חברות הנמל בדבר תוקפם, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. למועד הדוח, טרם נחתמו הסכמי קבע עם חברת נמל חיפה ועם חברת נמל אשדוד, ולהערכת החברה, להיעדר קיומם של הסכמי קבע כאמור אין השפעה מהותית על פעילות החברה, וזאת לנוכח כך שעניינים מהותיים במסגרת היחסים בין החברה לחברת נמל אשדוד וחברת נמל חיפה מוסדרים בחוק רספ"ן, בכתבי ההסמכה של חברות הנמל או בכתב ההסמכה של החברה או בהכרעות רגולטוריות. הערכה זו הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס כאמור על הסדרת היחסים בין הצדדים בהתאם לרגולציה הקיימת למועד הדוח. בהתאם, הערכות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי), בין היתר במידה ויהיה שינוי בחקיקה או בכתבי ההסמכה.

במסגרת ההסכמים שנחתמו אגב הרפורמה, התחייבה החברה להעניק רשת בטחון תפעולית לחברות נמל חיפה ואשדוד, בדרך של העמדת הלוואות לחברות נמל אלה, וזאת עם התקיימותם של תנאים מסוימים. בנוסף, תשלום קצבתם של גמלאי רשות הנמלים שהיו זכאים לפנסיה תקציבית הוטלה על החברה, וכן נקבע כי החברה אחראית גם לתשלום קצבתם של עובדים הזכאים לפנסיה תקציבית שיפרשו לאחר הרפורמה כאמור מחברות הנמל ואשר חברת הנמל העבירה כספים לתשלום קצבתם. ביום 11 בנובמבר 2018 נבחרה חברה מנהלת לניהול קופת הגמל המרכזית לקצבה של החברה. הקמת הקופה מחייבת, בין היתר, קבלת אישורים, רישיונות והיתרים נדרשים, ובכלל כך אישור הממונה על שוק ההון, הביטוח והחיסכון אשר טרם התקבלו, לפרטים ראו ביאור 5'ד לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

החברה העמידה לחברות הנמל "רשת בטחון פנסיונית" לפיה התחייבה החברה להשלים יתרות גרעון אקטוארי של חברות הנמל (חיפה, אשדוד ואילת) בשל עובדים בפנסיה תקציבית של חברות הנמל האמורות, במקרה בו חברת הנמל הרלבנטית איננה יכולה להשלים את הגרעון האמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, בחנה החברה, בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את ההסתברות להעמדת ההלוואות למי מחברות הנמל אשדוד וחיפה. 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. לפרטים נוספים אודות רשתות הביטחון ראו ביאור 24.ג.2 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. הערכת החברה בדבר ההסתברות להעמדת הלוואות מכוח רשתות הביטחון התפעוליות ורשתות הביטחון הפנסיוניות למי מחברות הנמל האמורות, 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 וחיפה במתכונת דומה לזו שבה פעלו בעבר, לרבות המשך הפקדה לקופות הפנסיוניות, אי משיכת עודפי מזומנים מקופות אלו וכיו"ב. 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.

לפרטים בדבר משא ומתן המתקיים בין המדינה לבין כל אחת מחברות הנמל חיפה ואשדוד, ובינן לבין הסתדרות העובדים, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

1.2 תחום פעילות

לחברה תחום פעילות אחד, והוא ניהול, אחזקה ופיתוח תשתיות נמליות. ככלל, החברה, כחברת הפיתוח והנכסים, מחזיקה במקרקעין בתחום נמלי הים חיפה, אשדוד ואילת, מעמידה אותם לשימוש חברות הנמל ותאגידי מורשים, אשר נותנים בהם שירותי נמל וכן מעמידה לאחרים מקרקעין בתחומי נמלי הים לצורך שימוש נמלי. בנוסף, החברה מתכננת ומפתחת את נמלי הים, במטרה לתת מענה לצורכי המשק ובכפוף למדיניות הממשלה ולהוראות השרים לעניין זה; מתחזקת את המקרקעין המועברים שבחזקתה וכאשר הם מועמדים לשימוש אחרים - פועלת על מנת להבטיח את תחזוקתם בידי הגורם שלשימוש הועמדו; מייצעת לרספ"ן ולשרים בכל ענין שהוא בגדר אחריותה ותפקידיה ובדבר רמת השירות הנאותה שחברות הנמל והתאגידים המורשים יפעלו לפיה; דואגת לתחזוקה של המקרקעין היבשתיים והימיים; ופועלת לקידום התחרות בין הגורמים הפועלים בנמלי הים.

1.3 ניתוח הפעילות העסקית

ניתוח הפעילות העסקית

הכנסות החברה נובעות משני מקורות עיקריים:

האחד, ממקורות המושפעים מפעילות נמלית שהתעריפים בגינה ואופן השתנותה על ציר הזמן נקבעים על פי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התש"ע-2010 (להלן: "צו שירותי הנמל").

השני, הסכמי הרשאה לשימוש במקרקעין לטווחים בינוניים וארוכים המגלמים בתוכם הצמדות ותוספות ריאליות שונות.

א. הפעילות הנמלית מקבלת ביטוי בשלושה מקורות הכנסה:

- 1. דמי תשתית:** מחויבים בהתאם לתעריפים שנקבעו בצו שירותי הנמל בהתאם לאופי המוצר, משקלו ודרך אריזתו.
עיקר דמי התשתית נובעים מתנועת מכולות בשנים 2018 ו-2017 המהווים כ-78% ו-83% בהתאמה, מסך דמי התשתית. סך דמי התשתית, נטו הסתכמו בשנת 2018 בכ- 334.6 מיליון ש"ח המהווים כ-38% מהיקף ההכנסות ובכ- 421.9 מיליון ש"ח המהווים כ-45% מהיקף ההכנסות בשנת 2017.
 - 2. שירותים נמליים:** מחויבים אף הם בהתאם לצו שירותי הנמל ומתייחסים ליבוא ויצוא של מוצרים ייחודיים אשר נפרקים ונטענים בשטחי הנמל שאינם מופעלים על ידי חברות הנמל.
בהתאם לצו רשות הספנות והנמלים (קביעת דמי שימוש ראויים שתשלם חברת נמל לחברת הפיתוח והנכסים), תשס"ה-2005 (להלן: "צו דמי השימוש"), החברה מעבירה לחברות הנמל 75% מההכנסות נטו (בניכוי הוצאות ישירות) משירותים נמליים (למעט הכנסות החברה ממספנות ישראל, המסתכמות בסך של כ-17.4 מיליון ש"ח בשנת 2018 ובסך 17.9 מיליון ש"ח בשנת 2017, אשר הוגדר בצו כי לא תהיה לחברת הנמל הרלוונטית זכות להשתתף בהכנסות ובהוצאות הנובעות לחברה ממנה).
לאחר העברת חלק חברות הנמל בהכנסות ובהוצאות כאמור, מסתכמת הכנסת החברה ממקור זה בכ-166 מיליון ש"ח בשנת 2018 המהווה כ-19% מסך ההכנסות משירותים, וכ-121 מיליון ש"ח בשנת 2017 ומהווה כ-13% מסך ההכנסות משירותים.
 - 3. דמי שימוש משתנים ראויים:** מתחלקים לסכום קבוע מכל חברת נמל ומסתכמים יחד בכ-87.6 מיליון ש"ח בשנת 2018 ובכ-87.2 מיליון ש"ח בשנת 2017 וכן סכום משתנה המשקף שיעור, שנקבע בצו דמי השימוש מהכנסותיה של כל אחת מחברות הנמל ממתן שירותי נמל, ואשר הסתכמו בכ-179.2 מיליון ש"ח בשנת 2018 ובכ-174.1 מיליון ש"ח בשנת 2017. סך ההכנסות מדמי השימוש בשנת 2018 הסתכמו בכ-279.6 מיליון ש"ח ושיעורן מסך ההכנסות משירותים הגיע לכדי 32% בהשוואה לשנת 2017 בה הסתכמו בכ-265.8 מיליון ש"ח ושיעורן מסך ההכנסות הגיע לכדי 28%.
- שלושה מרכיבים אלו של ההכנסה מושפעים מהיקף הפעילות הנמלית. בין השנים 2006-2018 תנועת המכולות גדלה מכ-1.77 מיליון TEU ב-2006 לכ-2.95 מיליון TEU ב-2018, כאשר קצב הגידול השנתי הממוצע בין השנים האלה עמד על כ-24.3%

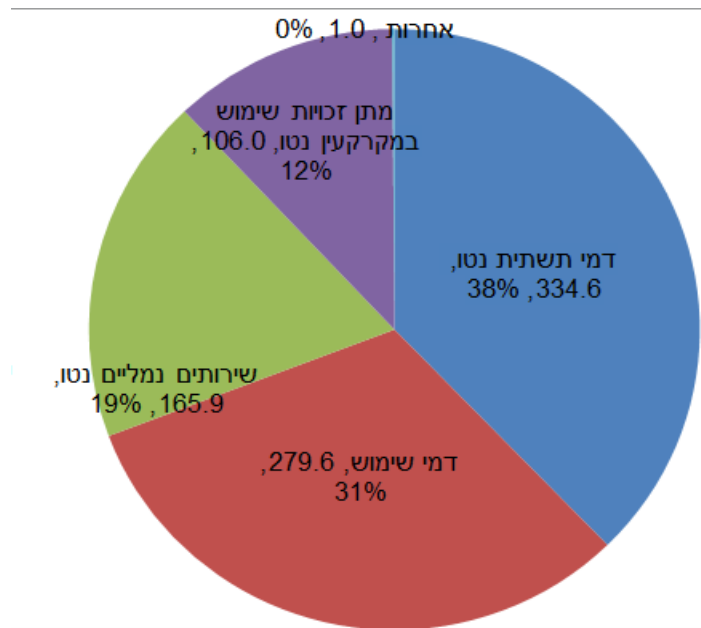
ב. הכנסות ממתן זכויות הרשאה לשימוש במקרקעין

הכנסות אלו מעוגנות בהסכמים לטווחים בינוניים וארוכים כאשר בגין שטחים שהיו תפוסים ערב הרפורמה בשנת 2005 מעבירה החברה לחברות הנמל הרלבנטית 75% מהכנסותיה ומחייבת אותן ב-75% מהוצאותיה בייצור הכנסות אלו.

היקף ההכנסה נטו, לאחר העברה לחברות הנמל, הסתכמה בשנת 2018 בכ- 106.0 מיליון ש"ח והיוותה כ- 12% מההכנסות בהשוואה לכ- 82.3 מיליון ש"ח בשנת 2017 אשר היוו כ- 9% מההכנסות.

להלן משקל ההכנסות נטו היחסי לכל שנה בהתאמה:

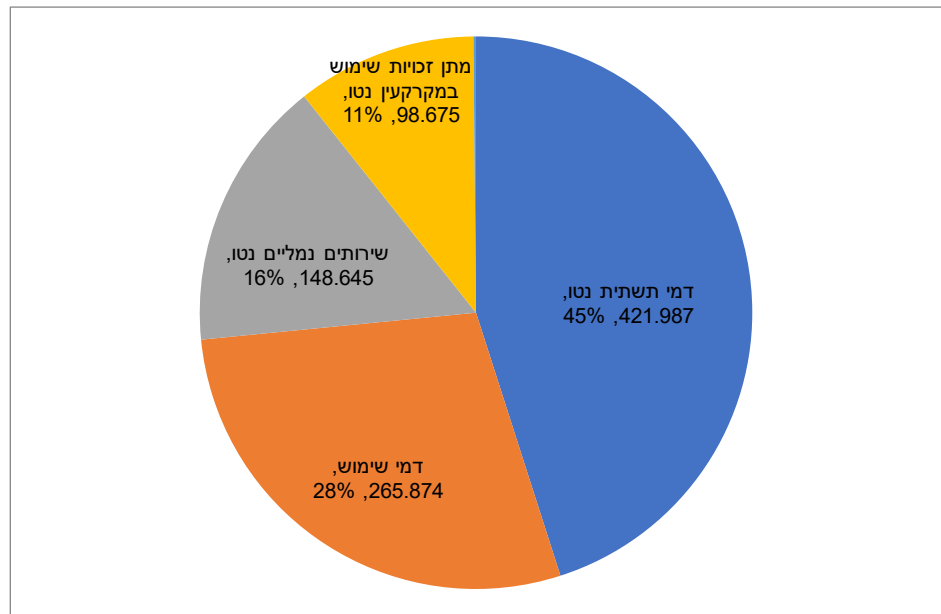
התפלגות הכנסות לשנת 2018



להלן נתוני הגרף:

אחוזים	הכנסה במיליוני שקלים	
38%	334.6	דמי תשתיות נטו
12%	106	מתן זכויות שימוש במקרקעין
19%	165.9	שירותים נמליים נטו
31%	279.6	דמי שימוש

התפלגות הכנסות לשנת 2017



להלן נתוני הגרף:

אחוזים	הכנסה במיליוני שקלים	
45%	421.987	דמי תשתיות נטו
11%	98.675	מתן זכויות שימוש במקרקעין
16%	1148.645	שירותים נמליים נטו
28%	265.874	דמי שימוש

הוצאות החברה מתחלקות אף הן לשלושה מרכיבים -

א. הוצאות הפעלת ממגורות

ב. פחת

ג. הוצאות מטה

בשנים האחרונות הפערים בהיקפי ההוצאות לא היו מהותיים וניתן להתייחס אליהן כאל מרכיב בעל אופי קבוע.

המשמעות של הכנסות המעוגנות בצו או בהסכמים לטווח ארוך, ביחד עם רמת הוצאות קבועה למדי, מבטיחה לחברה יציבות בתזרים המזומנים שלה ומחזקת את יכולתה לגייס אשראי חיצוני במטרה לממן את תוכניות ההשקעה של החברה וכמובן לפרוע אותן.

2. המצב הכספי

סך הדוח על המצב הכספי של החברה נכון ליום 31.12.2018 עומד על סך של כ- 15,933 מיליון ש"ח לעומת כ- 15,160 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017, גידול של כ- 5%.

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו 2017 באלפי ש"ח

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2017	2018	
הגידול נובע בעיקרו מגידול בהשקעות החברה בבניית נמלי המפרץ והדרום אשר הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 1,504 מיליון ש"ח. השפעה הפוכה הייתה לקיטון בסך של כ- 420 מיליון ש"ח במיסים נדחים, קיטון בסך של כ- 225 מיליון ש"ח בנכסים המיועדים לתשלומים לסיום יחסי עובד מעביד וכן קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-100 מיליון ש"ח.	5%	773,321	15,159,530	15,932,851	סך הנכסים
הקיטון נובע בעיקרו מקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-100 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת ולהשקעות החברה בבניית נמלי המפרץ והדרום.	(32%)	(127,931)	405,313	277,382	סך הנכסים השוטפים
הקיטון נובע בעיקר מתשלומים לסיום יחסי עובד – מעביד בסך כ-268 מיליון ש"ח, מירידת ערך הנכסים, נטו בסך כ-43 מיליון ש"ח והשפעה הפוכה הייתה לתקבולים מחברות הנמל בסך של כ-88 מיליון ש"ח.	(5%)	(225,353)	4,280,492	4,055,139	סך נכסים המיועדים לתשלומים לסיום יחסי עובד-מעביד
עיקר הגידול, נובע מהשקעות ברכוש הקבוע. השקעות בהקמת הנמלים החדשים לרבות היוון עלויות אשראי והשפעת הנגזרים בסך כ-1,504 מיליוני ש"ח, והשקעות נוספות להקמת נכסים בסך כ-185 מיליון ש"ח. הוצאות פחת בשנה הסתכמו בכ-209 מיליון ש"ח. כמו כן, חל קיטון בסעיף המסים הנדחים בסך של כ-422 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהשלכות הסכם שומות עם מס הכנסה אליו הגיעה החברה, לפרטים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.	11%	1,126,605	10,473,725	11,600,330	סך הנכסים הלא שוטפים ללא תשלומים לסיום יחסי עובד מעביד
בשנת הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב ששווין ליום 31 בדצמבר 2018 הוא 2,505 מיליון ש"ח ופרעה הלוואות לזמן קצר בשווי נטו של כ-1,445 מיליון ש"ח. ההתחייבות בגין הטבות עובדים ירדה בתקופת הדוח בסך כ-232 מיליון ש"ח. ההפרשה למס ירדה בסך כ-745 מיליון ש"ח בעקבות הסכם שומות עם מס הכנסה אליו הגיעה החברה וכן הייתה ירידה ביתרות ספקים וזכאים אחרים בסך כ- 31 מיליוני ש"ח בעקבות הקטנת היקף התשלומים לקבלני הנמלים, ירידה בנגזרים פיננסיים בסך כ-27 מיליון ש"ח, גידול בהפרשות בסך כ-42 מיליון ש"ח וכן גידול בהתחייבות מיסים נדחים בסך 107 מיליון ש"ח.	2%	175,605	7,636,205	7,811,810	סך ההתחייבויות

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2017	2018	
הגידול נובע בעיקרו מגידול בהשקעות החברה בניית נמלי המפרץ והדרום אשר הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 1,504 מיליון ש"ח. השפעה הפוכה הייתה לקיטון בסך של כ- 420 מיליון ש"ח במיסים נדחים, קיטון בסך של כ- 225 מיליון ש"ח בנכסים המיועדים לתשלומים לסיים יחסי עובד מעביד וכן קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-100 מיליון ש"ח.	5%	773,321	15,159,530	15,932,851	סך הנכסים
הקיטון נובע בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר, בעקבות הנפקת אג"ח לזמן ארוך בסך כ-1,445 מיליון ש"ח, מירידה בהפרשה למס בסך כ-745 מיליון ש"ח בעקבות הסכם שומות עם מס הכנסה אליו הגיעה החברה, מירידה ביתרות ספקים וזכאים ויתרות זכות בסך כ- 31 מיליון ש"ח בעקבות הקטנת היקף התשלומים לקבלני הנמלים וכן מקיטון בנגזרים פיננסיים שוטפים בסך כ-10 מיליון ש"ח. כמו כן נרשם גידול בהפרשות בסך כ-21 מיליון ש"ח.	(72%)	(2,210,660)	3,050,772	840,112	סך ההתחייבויות השוטפות
הגידול נובע מהרווח הכולל שנצבר בשנה החולפת.	8%	597,716	7,523,325	8,121,041	סך ההון

3. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח עיקרי התוצאות הכספיות לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, באלפי ש"ח:

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2017	2018	
הכנסות החברה קטנו בכ- 49 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף דמי התשתית המיוחס לחברה, בהיקף של כ-87 מיליון ש"ח אשר נבע מהפחתת התעריפים שנקבעה בצו התעריפים בשנת 2010, קיטון בהכנסות מתשלומים בגין שירותים נמליים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. מנגד, חלה עליה בהכנסות החברה בגין מתן זכויות שימוש במקרקעין בסכום של כ- 24 מיליון ש"ח, עליה בהכנסות מדמי שימוש בסך של כ- 14 מיליון ש"ח וקיטון בתשלום לחברות הנמל בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.	(5%)	(49,481)	936,590	887,109	הכנסות שירותים
הוצאות אחזקה והפעלה גדלו בכ- 63 מיליון ש"ח. השינוי נובע, בין היתר, מהסיבות הבאות:	21%	63,439	303,264	366,703	הוצאות אחזקה והפעלה

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2017	2018	
<p>1. תשלומי תמלוגים גדלו בכ- 28 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה הכנסה בסעיף זה כתוצאה מתשלום של חברת נמל אשדוד עבור חוב משנים קודמות בגין תמלוגים שנבעו מהכנסות בשטחים הלבנים</p> <p>2. גידול בהוצאות בגין אחזקת נכסים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בעיקר עקב קיטון הפרשה בגין אגרות והיטלים שנרשמה בשנת 2017</p> <p>3. גידול בהוצאות פחת בסך של כ- 10 מיליון ש"ח</p> <p>4. גידול בהוצאות בגין פעילות התבואות והגרעינים בסכום של כ- 4 מיליון ש"ח</p> <p>5. גידול בהוצאות של כ- 3 מיליון ש"ח בתשתיות המשותפות.</p>					
<p>הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע, בין היתר, מהסיבות הבאות:</p> <p>1. אשתקד בוטלה הפרשה לחובות מסופקים בגין לקוחות וחברות נמל ומנגד נרשמה הפרשה לחובות מסופקים וחברות נמל בשנת 2018. כתוצאה מכך חלה עליה בהוצאה בשנת 2018 בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה.</p> <p>2. עליה בהוצאות השכר בהנהלה וכלליות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהקטנת הפרשה בשנת 2017 בגין שנים קודמות והיוון הוצאות שכר לרכוש קבוע.</p> <p>3. גידול בהפרשות לתביעות, הוצאות רווחה וגמלאים, הוצאות ביטוח ופחת בסכום של כ- 4 מיליון ש"ח.</p>	45%	31,433	69,481	100,914	הוצאות הנהלה וכלליות
	(26%)	(144,353)	563,845	419,492	רווח תפעולי
<p>בשנת 2017 החברה קיבלה פיצוי בגין שינוי ייעוד מקרקעין עבור דרכי גישה לנמל המפרץ.</p>	(100%)	(54,159)	54,159	-	הכנסות אחרות
<p>הכנסות מימון, נטו קטנו בכ- 222 מיליון ש"ח בהשוואה לאשתקד כתוצאה מהסיבות הבאות:</p> <p>1. הפסד של כ-43 מיליון ש"ח מהשקעה ביעודה לפנסיה לעומת רווח של כ-205 מיליון ש"ח אשתקד ובסה"כ פער של 248 מיליון ש"ח בהפסדים.</p> <p>2. קיטון בהוצאות ריבית בגין הטבות לעובדים בכ-9 מיליון ש"ח (שינוי בריבית ההיוון משנה קודמת אל מול התחזית).</p> <p>3. גידול בהכנסות משערוך נגזרים פיננסיים (עסקאות פרוורד) בכ-7 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה.</p> <p>4. הכנסות מימון אחרות נטו, גדלו בכ-10 מיליון ש"ח בהשוואה לאשתקד בעיקר עקב ביטול הפרשות.</p>		(222,240)	70,049	(152,191)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2017	2018	
הרווח לפני מסים על הכנסה קטן בכ- 421 מיליון ש"ח בהשוואה לאשתקד בשל האמור לעיל.	(61%)	(420,752)	688,053	267,301	רווח לפני מסים על ההכנסה
בעקבות הסכם שומות עם מס הכנסה אליו הגיעה החברה, הוקטנו הפרשות למס שנוצרו בשנים קודמות וכתוצאה מכך, רשמה החברה הכנסות מיסים.	(153%)	(499,867)	326,546	(173,321)	מסים על ההכנסה
	22%	79,115	361,507	440,622	רווח נקי
השינוי בקרן ההון של האג"ח נובע מקיטון בשווי ההוגן של אגרות החוב הלא סחירות שמחזיקה החברה. החל משנת 2018 מסווג כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בזמן שאשתקד סווג תחת שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה.		(11,110)	-	(11,110)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
		(9,899)	9,899	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הפסד משערוך עסקאות גידור שביצעה החברה בקשר לפרויקט הקמת נמל הדרום.	425%	35,956	(8,453)	27,503	שערוך עסקאות גידור תזרימי מזומנים
הכנסות מס נדחה בקשר לשערוך עסקאות הגידור שביצעה החברה.	416%	(8,440)	2,029	(6,411)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שיועברו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספיציפיים
השינוי ברווחים (הפסדים) האקטואריים נובעת בעיקר משינוי בהנחות הפיננסיות. לפרטים אודות הערכת שווי של ההתחייבות האקטוארית ראה סעיף 6 להלן.		302,532	(130,481)	172,051	רווחים (הפסדים) אקטואריים
	-	(1,933)	(1,889)	(3,822)	הפסדים אחרים
הקיטון בסכומי כריות הביטחון שהועברו מחברות הנמל, נובע בעיקר מקיטון מספר הגמלאים אשר פרשו מחברות הנמל והצטרפו למצבת הגמלאים בחנ"י.	(18%)	(990)	5,428	4,438	עודף נכסים המיועדים לתשלומים לסיום יחסי עובד – מעביד שהועברו מחברות נמל (כריות ביטחון)
בעקבות הסכם שומות עם מס הכנסה אליו הגיעה החברה, רשמה החברה הכנסות מיסים מביטול נכס מס שנרשם אשתקד בקשר להוצאות עתידיות אשר יותרו לחברה בניכוי בשל רישום הפרשה למס על רווחי היעודה.		(169,002)	143,447	(25,555)	הטבת מס (מסים) בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2017	2018	
הגידול ברווח הכולל האחר נובע בעיקר בשל עדכון הטבות המסים לאור השלכות הסכם השומות עם מס הכנסה, בניכוי הרווחים (הפסדים) האקטואריים, כמפורט לעיל.	686%	137,114	19,980	157,094	סה"כ רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
	57%	216,229	381,487	597,716	סה"כ רווח כולל לשנה

3.1 הרכב ההכנסות משירותים

הסבר	באחוזים	גידול (קיטון)	2018	2017	
<p>דמי התשתית נטו ירדו בכ- 87 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מהסיבות הבאות:</p> <p>1. ירידה בדמי תשתית ברוטו בסכום של כ- 107 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מהפחתה בשיעור של כ- 40% בתעריף דמי התשתית של ייבוא מכולות מלאות (כחלק מהרפורמה בתעריפים משנת 2010).</p> <p>2. קיטון בסך של כ- 19 מיליון ש"ח בתשלומי דמי ההשבה.</p>	(21%)	(87,426)	421,987	334,561	דמי תשתית
<p>הכנסות החברה מדמי שימוש המשתלמים מחברות הנמל עלו בכ- 13.8 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מהסיבות הבאות:</p> <p>1. כתוצאה מגידול בתנועת המטענים בנמל חיפה, שקוזזה בחלקה בירידה בשיעור דמי השימוש במרכיב המשתנה. רכיב דמי השימוש המשתנים גדל בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח.</p> <p>2. עלייה בהכנסות בגין מיצוע דמי השימוש המוצגות בהכנסות מראש, בסכום של כ- 8.4 מיליון ש"ח.</p>	5%	13,759	265,874	279,633	דמי שימוש
<p>הכנסות החברה מתשלומים עבור שירותים נמליים ירדו בכ- 10.6 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בעיקר מהסיבות הבאות:</p> <p>1. מתשלום חד פעמי, בשנת 2017, של לקוח בגין חוב עבור שנים קודמות, סכום זה קוזז חלקית בגין תשלום חד פעמי, בשנת 2018 של לקוח אחר בגין חובות משנים קודמות.</p> <p>2. חלה ירידה בהכנסות מפעילות המלט באשדוד ומנגד חלה עלייה בהכנסות מפעילות הדלק והכימיקלים.</p>	(4%)	(10,658)	282,353	271,695	תשלומים בגין שירותים נמליים
<p>הכנסות החברה ממתן זכויות במקרקעין עלו בכ- 24 מיליון ש"ח בהשוואה לאשתקד בעיקר לאור עדכון דמי הרשאה משוכרים קיימים, הכנסות משוכרים חדשים והסדר מול לקוח בגין תקופות קודמות.</p>	16%	24,475	151,724	176,199	מתן זכויות שימוש במקרקעין

	(30%)	(429)	1,410	981	אחרות
העברה לחברות נמל בגין דמי שימוש ירדה בכ- 10.8 מיליון ש"ח. הסיבות העיקריות לקיטון בתשלום לחברות הנמל הן: ירידה בהכנסות מתשלומים בגין שירותים נמליים, גידול בהוצאות בגין פעילויות אלו שקוזזו בחלקן מגידול בהכנסות ממתן זכויות שימוש במקרקעין	(6%)	10,798	(186,758)	(175,960)	תשלום לחברות נמל
	(5%)	(49,481)	936,590	887,109	סה"כ הכנסות

4. נזילות

4.1 ניתוח תזרים המזומנים של החברה

הסברים	גידול (קיטון)	2018	
הירידה בתזרים המזומנים נבעה בעיקרה מירידה בהפרשות למס שקוזזה חלקית על ידי הגידול ברווח הנקי.	619,014	343,706	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נבע מהשקעות החברה בנמלים החדשים.	(1,941,206)	(1,465,084)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
התזרים מפעילות מימון נבע מתמורת הנפקת אגרות חוב בניכוי פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו שהתקבלו לצורך מימון פעילות ההשקעה בנמלים.	1,340,000	1,021,409	תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון

ליום 31.12.2018 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-563 מיליון ש"ח, לעומת גירעון של כ-2,645 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017. חלה ירידה בגירעון בהון החוזר ביחס לאשתקד שנובעת בעיקרה מקיטון באשראי לזמן קצר בהיקף של כ-1,445 מיליון ש"ח, שנלקח למימון פעילות השקעה בקשר עם הקמת הנמלים החדשים ונפרע בשנת הדוח בעקבות גיוס חוב לזמן ארוך. דירקטוריון החברה בחן את הנסיבות שגרמו לגירעון בהון החוזר ואת מצב נזילותה של החברה וקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות. דירקטוריון החברה הסתמך בקביעתו, בין היתר, על תזרים המזומנים העתידי של החברה מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי לא מנוצלות, על אפשרותה של החברה לגייס הלוואות על בסיס תשקיף מדף שפורסם (אפשרות שמומשה לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים), וכן על אפשרותה של החברה לקבלת אשראי נוסף ממספר תאגידים בנקאיים, בהתאם לאינדיקציות ממספר תאגידים בנקאיים בישראל אשר מהן ניתן להסיק כי היא תוכל להמשיך ולקבל אשראי בנקאי לטווח קצר להמשך פעילותה ופעילות ההשקעה שלה.

הערכות החברה כאמור הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והן מבוססות, בין היתר, על חוקים, תקנות וצווים אשר מתייבשים את חלק הארי של מקורות ההכנסה של החברה למועד התשקיף, ועל יכולתה של החברה לממש את מקורות האשראי הקיימים של החברה ולקבל אשראי בהתאם לאינדיקציות הקיימות למועד הדוח כאמור, כפי שיידרש מעת לעת. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי), בין היתר, בשל שינויים ועדכונים ברגולציה החלה על החברה כאמור, שינויים ואירועים בלתי מתוכננים בבניית הנמלים החדשים והוצאות בלתי צפויות שתידרש החברה לשאת בהן. בנוסף ראה ביאור 26 א' בדוחות הכספיים בדבר אירועים לאחר מועד הדיווח לעניין מסגרות האשראי שהועמדו לחברה.

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 (החברה מבצעת תכנון וביצוע חלק ב' של כביש הרצל באשדוד).

לחברה הועמד מימון מתאגידים בנקאיים לזמן קצר באמצעות מימוש של מסגרות אשראי.

היקפו הממוצע בשנת הדיווח של אשראי לזמן קצר הינו 659 מיליון ש"ח.

היקפו הממוצע בשנת הדיווח של אשראי מספקים הינו 92 מיליון ש"ח והיקפו הממוצע של אשראי ללקוחות הינו 198 מיליון ש"ח.

היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך הינו 320 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות תשקיף החברה מחודש מאי 2018, מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הנפקות של סדרות חדשות, ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

הנאמן של אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב (טלפון: 03-5274867, פקס: 03-5271736). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב כאמור הינו מר דן אבנון, דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il.

לפרטים אודות הנפקת ניירות ערך מסחריים מחודש פברואר 2019, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

6. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

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

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

הערכת שווי הוגן נכסי חברת נמלי ישראל בע"מ ליום 31.12.15 במסגרת בחינת ירידת ערך*	זיהוי נושא ההערכה
הערכת השווי ליום 31.12.15 נחתמה בחודש יולי, 2016	מועד הערכת השווי
שווי נושא ההערכה נכון ליום 31.12.14 – 6,284 מיליוני ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה
6,095 מיליוני ש"ח נכון ליום 31.12.15	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
רו"ח ניר הרוש, מנכ"ל ג'י.אס.אי ייעוץ כלכלי השכלה: רואה חשבון, מוסמך במנהל עסקים ניסיון: 1. הערכת שווי בזק החברה הישראלית לתקשורת 2. הערכת שווי שופרסל 3. הערכת שווי סלקום 4. הערכת שווי דיסקונט השקעות אי תלות בחברה: אין תלות הסכם שיפוי: אין	זהות מעריך השווי ואפיוניו
מודל היוון תזרימי מזומנים (DCF)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
שיעור היוון (או WACC): 5.4%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

* תאריך הערכת השווי קודם ביותר מ-90 ימים ממועד אישור דוח דירקטוריון זה כפי שמפורט במועדים המצוינים בטבלה לעיל. להערכת החברה לא התרחשו שינויים לאחר תאריך הערכת השווי העשויים לשנות את המסקנות שבה ובהתאם בחרה החברה לצרף את הערכת השווי. הערכת החברה מבוססת על בחינת סממנים לירידת ערך שנערכה על ידי החברה, במסגרתה נבחנו הפרמטרים וההנחות המרכזיים המשפיעים על שווי הסכום בר-ההשבה נשוא הערכת השווי, ובהתחשב במקורות פנימיים ובחינת תחזית תזרימי המזומנים שבוצעה על ידי החברה, המסקנות לגבי ירידת ערך אפשרית הינן שליליות. החברה הסתייעה בבחינה זו באמצעות יועצים חיצוניים.

ב. הערכת שווי בדבר התחייבויות אקטואריות של החברה ליום 31.12.2018:

הערכת שווי התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד	זיהוי נושא ההערכה
הערכת השווי ליום 31.12.18 נחתמה ביום 23 בינואר, 2019	מועד הערכת השווי
הערכת השווי ליום 30.9.18 הסתכמה לסך של 3,605 מיליון ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך
3,477 מיליון ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע
<p>מר דוד הריס</p> <p><u>השכלה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ תואר ראשון בכלכלה (התמחות באקטואריה (Macquarie University, Sydney ▪ חבר מלא באגודת האקטוארים באוסטרליה (FIAA Institute of Actuaries of) (Australia) ▪ חבר מלא באגודת האקטוארים בישראל FILAA <p><u>ניסיון:</u></p> <p>החל משנת 2015 מנהל ביקורת אקטואריה במחלקת ניהול סיכונים פיננסיים ב-KPMG. מומחה באקטואריה ביטוח חיים ובריאות עם ניסיון של מעל 21 שנים. במסגרת תפקידי היה אחראי על ביקורת אקטואריה בחברות ביטוח, בנקים וחברות אחרות. בעל ניסיון מקצועי רב בתחום אקטואריה ביטוח חיים ובריאות הכולל תמחור מוצרים, ניתוחי רווחיות, חישובי ערך הגלום וסולבנסי, מודלים אקטוארים ותוכניות עבודה.</p> <p><u>אי תלות בחברה:</u> אין תלות</p> <p><u>הסכם שיפוי:</u> אין</p>	זהות מעריך השווי ואפיוניו
החישובים נערכו לפי כללי תקן חשבונאי IAS19. הנחות נוספות אשר משמשות את האקטואר במסגרת המודל נקבעות בהתאם למסגרת החשבונאית, הנחיות רגולטוריות ושיקול דעתו.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו

<ul style="list-style-type: none"> ○ ריבית היוון- שיעור ההיוון נקבע לפי שיעורי התשואה לפדיון של אגרות חוב קונצרניות ("שוק עמוק") בדירוג גבוה המסופקות לנו על ידי חברת "מרווח הוגן" נכון לתאריך 31/12/2018. ○ גידול ריאלי (פעילים)- עבור עובדים פעילים קיימת הנחת גידול שכר בגובה 1% ריאלי. ○ גידול ריאלי (גמלאים)- פנסיה צמודה למדד- 0% גידול ריאלי. ○ שיעור עזיבה- 0%. ○ גיל פרישה- 67 גברים, 62 נשים ○ בגין הטבת פנסיה תקציבית לפעילים, הונח כי גיל הפרישה הינו 64 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%. ○ שיעורי נישואין מחדש - הונח כי תשלום הקצבה לשאירים יימשך גם במקרה של נישואין מחדש ○ לוחות גריעה - נעשה שימוש בלוחות הגריעה כפי שמפורט בחוזר האוצר 6-3-2017 שפורסם באוקטובר 2017. ראה טבלת לוחות גריעה ○ החזר ביטוח לאומי - עובד בפרישה מוקדמת זכאי להשתתפות בתשלומי העובד לביטוח לאומי. לפי טבלת החזר ביטוח לאומי שמופיע בהמשך. 	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</p>
---	--

טבלת לוחות גריעה

אישה	גבר	לוח
פ-1	פ-1	תמותה פעילים
עד גיל 54 פ-2; פ-3	עד גיל 59 פ-2; פ-3 א (75%) ופ-3 ב (25%)	תמותה פנסיונר/ת
פ-5 א (75%) ופ-5 ב (25%)	פ-5 א	תמותה אלמנה
פ-8	פ-8	יציאה לנכות
פ-6	פ-6	שיפור תמותה
חוזר אוצר	חוזר אוצר	הפרש גילאים בני זוג
פ-10	פ-10	שיעורי נישואין

טבלת החזר ביטוח לאומי

גובה שכר	חלק עובד	חלק מעביד
עד 5,944 ₪	0.45*0.0039	0.031
מעבר ל-5,944 ₪	0.45*0.0679	0.05

7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לאור כך שהחברה מחזיקה את כספי היעודה בחשבונות נאמנות ייעודיים (המסווגים כנכסים לא שוטפים להפקדה בקופה מרכזית לקצבה ולסיום יחסי עובד מעביד), לחברה "פעילות פיננסית משמעותית" כמשמעה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. יודגש, כי כספים אלו הינם נכסים המוגבלים לשימוש ספציפי, והחברה אינה יכולה לעשות בכספי היעודה כל שימוש למעט להפקדה בקופה מרכזית לקצבה או לתשלום גמלה לגמלאים.

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה:

החברה טרם מינתה אחראי על ניהול סיכוני שוק, עם זאת בפועל את סיכוני השוק מנהל סמנכ"ל כספים וכלכלה מר טיקו גדות.

ב. תיאור סיכוני השוק בחברה:

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, מטבע חוץ ומחירי מניות.

(1) סיכוני מטבע חוץ:

א) תעריפיה של החברה קבועים בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התש"ע - 2010. בהתאם לכך התעריפים צמודים (ב-1 בינואר של כל שנה) למדד משוקלל כדלקמן:

(1) שכר עבודה חודשי ממוצע למשרת שכיר ישראלי במינהל הציבורי, לפי נתונים מקוריים, הנתון במחירים שוטפים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – 53%.

(2) מדד מטבעות החוץ דולר ואירו, לפי ממוצע שעריהם היציגים שפרסם בנק ישראל במהלך החודש שלפני החודש שקדם לעדכון – 10%; לעניין זה ייחשב הממוצע לפי משקולות אלה:

(3) דולר ארה"ב – 20%

(4) אירו – 80%

(5) מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – 37%.

ב) החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ, בעיקר בפרויקטים של הקמת הנמלים החדשים כדלקמן:

(1) 55% מהתשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

(2) בנמל המפרץ 45% מהתשלומים צמודים לשער החליפין של האירו.

(3) בנמל הדרום:

(א) 35% מהתשלומים צמודים לשער החליפין של דולר ארה"ב.

(ב) 10% מהתשלומים צמודים לשער החליפין של האירו.

(2) סיכוני ריבית:

החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריביות בשוק, ביחס להתחייבויות הפיננסיות שגייסה מבנקים (מרביתן ביחס לריבית הפריים הנהוגה בשוק) וכן ביחס להתחייבויות פיננסיות וגיוסי חוב עתידיים נוספים ככל שתגייס החברה בעתיד. חשיפה זו עלולה להשפיע על תוצאותיה הפיננסיות של החברה.

(3) שינויים בשוק ההון המשפיעים על כספי היעודה לפנסיה ועל ההתחייבות לפנסיה

החברה מחויבת לקיום יעודה כספית לצורך תשלומי פנסיה לפנסיונרים ולעובדים הזכאים לכך בהתאם להסכמים הקיבוציים עליהם חתומה החברה. החבות האקטוארית של החברה מחושבת ע"י אקטואר. החישוב האקטוארי של החבות עלול להשתנות בהתאם לשינויים בתוחלת החיים, ברגולציה, ובשיעורי הריביות המשמשים להיוון החישוב האקטוארי.

(א) מדיניות השקעה:

היעודה לתשלומי הפנסיה כוללת נכסים שונים שעיקרם אגרות חוב ממשלתיות ולכן תשואת היעודה מושפעת מסיכונים הגלומים בהתנהגות השווקים וההשפעה שיש לכך על שווי הנכסים.

(ב) סיכוני מח"מ:

מח"מ ההתחייבויות הפנסיוניות של החברה ארוך משמעותית ממח"מ הנכסים השונים המוחזקים ע"י החברה כיעודה לביצוע תשלומים אלו.

(4) סיכוני נדילות

לחברה התחייבויות חוזיות עם חברות קבלניות להקמה של הנמלים החדשים. החברה הנפיקה במהלך שנת 2018 אגרות חוב בהיקף של כ- 2.5 מיליארד ש"ח לשם מימון התחייבויותיה. בנוסף, מממנת החברה את המשך הפעילות באשראי בנקאי לטווח קצר. לאחר תאריך המאזן (ראה ביאור 26) הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים סחירים בסך של כ- 0.4 מיליארד ש"ח.

(5) סיכוני אשראי

לפרטים אודות סיכוני האשראי של החברה, ראה ביאור 23ג' בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק:

(1) מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק בחשיפה לסיכוני מטבע:

מדיניות החברה היא לגדר את סיכוני השוק הנובעים מהחוזים שחתמה החברה להקמה של הנמלים החדשים, ובהתאם למדיניות זו בצעה עסקאות אקדמה להגנה מפני שינויים בשערי מטבעות החוץ דולר ואירו.

(2) מדיניות החברה להתמודדות עם סיכוני שוק המשפיעים על כספי היעודה לפנסיה:

בחברה פועלת ועדת השקעות הכוללת מספר יועצים חיצוניים לצורך קביעת מדיניות השקעות וביצוע מעקב אחר ההשקעות. החברה מבצעת את השקעות כספי היעודה בעיקר באמצעות מספר מנהלי תיקים משוק ההון. חלק מכספי היעודה מושקע במישרין ע"י החברה וחלק נמצא בפיקדונות שהופקדו בעבר אצל החשב הכללי במשרד האוצר ומיועדים להיפרע בשנים הקרובות.

ד. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים שוק ואופן מימושה:

- (1) החברה מנהלת מעקב שוטף אחר היעודות לתשלומי הפנסיה באמצעות ועדת השקעות שתוארה לעיל והדבר גם מדווח לדירקטוריון.
- (2) הנהלת החברה מדווחת מעת לעת לדירקטוריון החברה על סטאטוס תזרים המזומנים וצרכי הנזילות של החברה לרבות מסגרות האשראי השונות.
- (3) הביקורת הפנימית של החברה מקיימת מפעם לפעם מעקב אחר ביצוע החלטות הדירקטוריון וועדותיו, לרבות לעניין ניהול כספי היעודה לקצבה.
- (4) בחברה מנהל סיכונים אשר מבצע סקרי סיכונים ומעקב אחר תוצאות הסקר ומסקנותיו.

ה. דוח בסיסי הצמדה:

למידע בדבר תנאי ההצמדה של היתרות הכספיות ליום 31 בדצמבר 2018 ולתקופת ההשוואה, ראה ביאור 23ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

ו. ניתוח רגישות:

- (1) ניתוח רגישות לשינויים בשערי החליפין של המט"ח ושינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2018 (רווח והפסד / רווח כולל אחר / הון):

שנוי ב:	הערה	עליה (באלפי ש"ח)	ירידה (באלפי ש"ח)
שע"ח של הדולר ארה"ב ב 5%	(1)	17,828	(17,828)
שע"ח של האירו ב 5%	(2)	(7,133)	7,133
מדד המחירים לצרכן ב 5%	(3)	(48,964)	48,964

- (1) הרגישות נובעת בעיקרה מהשקעה בנגזרים ואגרות חוב קונצרניות לזמן קצר המיועדת לפנסיה לעובדים.
- (2) הרגישות נובעת בעיקרה מנגזרים.
- (3) הרגישות נובעת בעיקרה באגרות חוב ממשלתיות לזמן קצר המיועדות לפנסיה לעובדים.

ליום 31 בדצמבר 2017 - רווח והפסד / רווח כולל אחר / הון

ירידה (באלפי ש"ח)	עליה (באלפי ש"ח)	הערה	שינוי ב:
(27,730)	27,906	(1)	שע"ח של הדולר ארה"ב ב 5%
5,815	(5,819)	(2)	שע"ח של האירו ב 5%
(15,142)	15,142	(3)	מדד המחירים לצרכן ב 5%

(1) הרגישות נובעת ממזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לפנסיה לעובדים.

(2) הרגישות נובעת בעיקרה מנגזרים.

(3) הרגישות נובעת בעיקרה מהשקעה באגרות חוב ממשלתיות לזמן קצר המיועדות לפנסיה לעובדים.

(2) ניתוח רגישות לשינויים במחירי המניות ברווח והפסד ליום 31 בדצמבר 2018 ו 2017 באלפי ₪

31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	
9,323	8,353	עלייה של 1%
44,486	41,764	ירידה של 1%
(9,323)	(8,353)	עלייה של 5%
(44,486)	(41,764)	ירידה של 5%

1. ניתוח רגישות (המשך):

(3) ניתוח השינויים בשיעור ההיוון על ההתחייבויות האקטואריות של החברה, ליום 31 בדצמבר 2018 ו 2017

2017 קיטון ב 0.1%	2018 קיטון ב 0.1%	2017 גידול ב 0.1%	2018 גידול ב 0.1%
36,755	31,853	(36,126)	(31,356)

8. אירועים לאחר תקופת הדיווח

לפרטים ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

9. רישום זכויות בנכסים

במסגרת השינוי המבני 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.

לשלמות התמונה יצוין, כי מבלי לסייג את חוות דעתם, רואי החשבון המבקרים של החברה הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31.12.2018, באשר לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין החברה לבין חברת נמל אשדוד בע"מ וחברת נמל חיפה בע"מ המסדיר את השימוש במקרקעין המועברים.

10. התחייבויות בגין הטבות לעובדים

10.1 רקע כללי

ליום 31 בדצמבר 2018 בחברה 138 עובדים. כ- 62% מעובדי החברה מאוגדים בהסכם קיבוצי והשאר עובדים ששכרם ותנאי העסקתם נקבעו בחוזים אישי פרטניים.

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

10.2 מבנה השכר בחברה

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

10.3 זכויות סוציאליות של עובדים

הזכויות הסוציאליות של העובדים מקורן בהסכמי שכר.

10.4 פירוט זכויות עובדים בגין סיום יחסי עובד-מעביד

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 הסכם המעבר נחתמו הסכמים קיבוציים מיוחדים בין החברה לבין ההסתדרות, במסגרתם מוסדרים חובות הצדדים וזכויותיהם ביחד לעובדים ולגמלאים בפנסיה תקציבית ועובדים בפנסיה צוברת ותיקה.

11. תרומות

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

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון החברה מיום 28 בדצמבר 2017 החליט דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דירקטורים חיצוניים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח), הוא 2 (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.

נכון למועד דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

13. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, לא מכהנים בדירקטוריון החברה דירקטורים שסווגו כבלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. כמו כן, החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור.

14. המבקר הפנימי של החברה

14.1 פרטי המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הינו מר לביא סבג. תאריך תחילת כהונתו: 1 בפברואר 2011. השכלתו והכשרתו המקצועית - רואה חשבון, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות, תואר שני (MA) במדעי המדינה, מנהל ציבורי ושלטון מקומי (התמחות בביקורת פנימית וציבורית) וכן הוסמך כמבקר פנימי בינ"ל מוסמך (CIA) וכמבקר מערכות מידע מוסמך (CISA).

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית וכן בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות.

המבקר הפנימי הינו עובד החברה ומועסק כפקיד בכיר בהתאם לסעיף 32(א)(4) לחוק החברות הממשלתיות ובאישור רשות החברות הממשלתיות.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים עם החברה ואינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.

14.2 היקף העסקת המבקר הפנימי ועריכת הביקורת

תקן עובדי הביקורת בלשכת המבקר הינו 3 עובדים במשרה מלאה (המבקר הפנימי, ושני עוזרים בכירים למבקר הפנימי).

בשנת 2018 עמד היקף הביקורת הפנימית בחברה על כ-5,400 שעות.

כל שעות הביקורת הושקעו בביקורת פנימית בחברה עצמה.

להערכת דירקטוריון החברה לא קיימת השפעה שעשויה להיות לתגמול המבקר הפנימי על הפעלת שיקול דעתו העצמאי.

14.3 דרך המיני

בהתאם לאישור הדירקטוריון, ביום 1 בפברואר 2011 החל המבקר הפנימי את עבודתו בחברה. המיני אושר בהתחשב בהשכלתו, כישוריו, ניסיונו, החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים עליו ובשים לב למאפייני החברה, ובכלל כן סוג החברה, היקף פעילותה, גודלה ומורכבות פעילותה.

14.4 זהות הממונה על המבקר הפנימי

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

14.5 תכנית העבודה

תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה תכנית שנתיית הנגזרת מתכנית תלת-שנתית שעורך המבקר הפנימי והיא מבוססת על סקר סיכונים ועל הערכת המבקר הפנימי ומתוכננת כך שתקיף את כל יחידות החברה בתוך 3 שנים. לאחר שקלול מידע מעודכן בדבר סיכונים ופעילויות החברה מוצגת, כל שנה, הצעה ראשונית של תכנית העבודה השנתית ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת ולאחר דיון בהערותיהם מובאת הצעת תכנית העבודה השנתית לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, אשר רשאים להכניס בה שינויים. נוהל העבודה מאפשר למבקר הפנימי, גם לאחר קביעת תכנית העבודה השנתית, לערוך ביקורות מיוחדות, בנוסף על תוכנית העבודה, לפי בקשת יו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת או המנכ"ל, תוך דיווח ליו"ר ועדת הביקורת או הדירקטוריון, בעניינים שבהם התעורר צורך בבדיקה דחופה. במקרים חריגים, המבקר הפנימי רשאי לקבוע עריכת ביקורת בכל זמן והיקף שייראו לו בכל יחידה, תוך דיווח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת.

14.6 ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל. כמו כן, המבקר הפנימי לא מבצע ביקורת של תאגידים מוחזקים, בהתחשב בכך שאינם מהותיים לחברה.

14.7 גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

14.8 דוחות המבקר הפנימי

דוחות המבקר הפנימי, לאחר דיונים עם המבוקרים על טיטות הדוחות, מוגשים בכתב למנכ"ל. לאחר דיון המנכ"ל בדוחות הם מופצים, בצירוף סיכום דיון המנכ"ל, גם ליו"ר הדירקטוריון ולחברי הדירקטוריון ונדונים בוועדת ביקורת ותגמול.

להלן מועדי הפצת דוחות הביקורת לדירקטוריון בשנת 2018 (בחלק מהתאריכים הוגשו מספר דוחות):

18/1/2018, 27/2/2018, 30/4/2018, 15/7/2018, 2/8/2018, 6/8/2018, 16/8/2018, 7/11/2018, 15/11/2018.

ועדת ביקורת ותגמול של דירקטוריון החברה היא הוועדה שבהתאם לתפקידיה דנה בדוחות המבקר הפנימי, מאשרת תכנית עבודה לביקורת הפנימית ועוקבת אחר ביצוע תכנית העבודה. פרוטוקול דיון הוועדה מועבר לעיון כל חברי הדירקטוריון והדירקטוריון מאשר את החלטות הוועדה.

להלן מועדי התכנסות ועדת ביקורת ותגמול בשנת 2018:

2018: 11/1/2018, 1/2/2018, 26/7/2018, 16/8/2018, 30/8/2018, 13/9/2018, 20/11/2018,
20/12/2018.

14.9 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי, ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית החברה.

יצוין, כי הדירקטוריון ערך בדיקה חיצונית של הערכת איכות מערך הביקורת הפנימית בחברה. ממצאי הבדיקה, שנתקבלו בחודש מרץ 2017, תמכו בהערכת הדירקטוריון.

15. גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה - הינם משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון.

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה:

סוג השרות	שעות בגין שנת 2018	אלפי ש"ח בגין 2018	שעות בגין שנת 2017	אלפי ש"ח בגין 2017
ביקורת	5,400	1,188	4,983	1,020

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.

עוזי יצחקי
יו"ר הדירקטוריון

שלמה ברימן
המנהל הכללי

תאריך: 28 במרץ 2019