

קבוצת שופרסל

# קמעונאות העתיד בעידן הדיגיטלי

דו"ח תקופתי לשנת 2022



שופרסל בע"מ  
דו"ח תקופתי לשנת 2022

# תוכן עניינים

## פרק מבוא

תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
דו"ח הדירקטוריון	חלק ב'
דוחות כספיים	חלק ג'
פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
שאלון ממשל תאגידי	חלק ה'
דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ו'



---

# פרק מבוא

---



פרק "מבוא" זה כולל, בין היתר, את דבר היו"ר והמנכ"ל, נתונים פיננסיים נבחרים, פרטים מרוכזים אודות אסטרטגיית הקבוצה, וכן אירועים ונתונים מהותיים בתקופת הדיווח, בצורה גרפית/חזותית מיוחדת, לנוחיות המשקיעים. אין בפרק המבוא כדי לתאר באופן מלא את פעילות הקבוצה ויש לקרוא אותו יחד עם כל יתר חלקי הדו"ח התקופתי.

פרק המבוא עשוי להכיל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. המידע צופה פני העתיד בפרק המבוא, ככל שנכלל, מבוסס על הערכות והנחות של הנהלת הקבוצה נכון למועד פרסום הדו"ח, אשר על אף שהקבוצה סבורה שהינן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות הקבוצה (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בחלק א' לדו"ח התקופתי), ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת הקבוצה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עלול לפגוע בתוצאות פעילות הקבוצה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

# קבוצת

# שופרסל

## פעילות הליבה

פורמט שכונתי



שופרסל *se*



שופרסל אקספרס

פורמט דיסקאונט



שופרסל *קיף*



שופרסל *קיף* EXTRA



שופרסל Online

## מנועי צמיחה



## מותגים פרטיים



## עוגנים



## תחומי פעילות נוספים



# להיות הקבוצה הקמעונאית המובילה באיכות ובשירות והבחירה הראשונה של כל בית בישראל



# ניהול עם חזון וערכים



## חדשנות

קבוצת שופרסל מחויבת להובלת השוק באיכות ובמגוון המוצרים ובחווית הקניה. דרך התחדשות מתמדת שופרסל פועלת למתן מענה לצרכים המשתנים של לקוחותיה.



## שירות ומקצוענות

קבוצת שופרסל שואפת לתת שירות מיטבי ללקוחותיה בסטנדרטים הגבוהים ביותר ואחראית למקצוענות בלתי מתפשרת של עובדי הקבוצה.



## ישראליות

קבוצת שופרסל גאה להיות חברה ישראלית. שופרסל מחזקת את ערך השיוויון בקהילה על ידי יצירת הזדמנות שווה לכלל האוכלוסיה בקרב העובדים והלקוחות. הקבוצה שמחה לתרום לקהילה ולהתגייס למען אזרחי המדינה.



## איכות

קבוצת שופרסל מחויבת לאיכות השירותים והמוצרים שהיא מציעה. שופרסל רואה חשיבות רבה ביצירת חווית קניה טובה ללקוחותיה על מנת להבטיח את שביעות רצונם ועמידה בציפיותיהם כבסיס לקשר ארוך טווח עימם.



## מחויבות לעובדים

קבוצת שופרסל מחויבת להוגנות ואחריות לכלל עובדיה, שמירה על כבודם ודאגה לזכויותיהם. שופרסל מאמינה בפיתוח וקידום העובדים הן ברמה המקצועית והן ברמה האישית.



## הוגנות

קבוצת שופרסל מחויבת ליחס הוגן, מוסרי ואמין ולנהוג בשקיפות כלפי לקוחות, ספקי ועובדי הקבוצה על מנת לייצר דיאלוג פתוח ומערכת יחסים ארוכת שנים.



# דבר יו"ר הדירקטוריון

איציק אברכהן  
יו"ר דירקטוריון שופרסל

של מעל 200 אלף מ"ר מנהריה ועד מצפה רמון, עם לקוחות מסחריים חיצוניים ושווי כולל של 2.8 מיליארד שקל. אני משוכנע כי החברה, בהובלת המנכ"ל אורן הוד, תניב תרומה משמעותית לאיתנות הפיננסית של הקבוצה.

בשנה הקרובה, שנת ה-75 למדינה, תחגוג שופרסל 65 שנים להיווסדה. אנו מביטים בגאווה על עשורים של חלוציות והובלה. עשורים שבמהלכם, אף בעתות חירום, משברים, מלחמה ולאחרונה גם מגפה עולמית, עמדה שופרסל בחזון שחרתה על דגלה - להיות הבחירה הראשונה של כל בית בישראל ולספק את סל המזון באופן רציף ואיכותי. אנו נושאים עיניים קדימה בתקווה להמשך צמיחה, לעמידה בכל היעדים שהגדרנו ולהעפלה לפסגות גבוהות אף יותר.

אני מבקש להודות לדירקטוריון שופרסל, למנכ"ל ולהנהלת הקבוצה, לשותפים, לספקים, ללקוחות שופרסל הנאמנים ולכל מחזיקי העניין, ואחרונים חביבים - לכל אחת ואחד מעובדי החברה, שבלעדיהם, דבר מזה לא יכול היה להתגשם.

איציק אברכהן  
יו"ר דירקטוריון שופרסל

**2022 הייתה שנה מאתגרת. מאתגרת לכלכלה העולמית, מאתגרת למשק המקומי ומאתגרת לשופרסל. משברים גיאופוליטיים חברו לשרידי הקורונה ושיבשו את אספקת חומרי הגלם. המחירים האמירו בקצב שכמותו לא ידענו שנים, וכמובילים בשוק הקמעונאות הישראלי, שוב מצאנו את עצמנו בעין הסערה הציבורית. במקביל, התחרות בשוק התרחבה. אם בכך אין די, קבוצת שופרסל עברה טלטלה פנים ארגונית. ועם כל זאת, למרות האתגרים ובזכותם - אפשר לסכם את השנה בסיפוק.**

מול האינפלציה הגוברת עשינו ככל יכולתנו, לא פעם תוך ספיגת העלויות, להקלת יוקר המחיה בישראל. על התחרות בענף אין אלא לברך - היא גורמת לנו לשנס מותניים ולהשתפר ומשרתת את הצרכנים. אשר לשינויים הניהוליים, אני גאה בשורת המינויים שהובילו המנכ"ל ודירקטוריון שופרסל, בדגש על הגיוון המגדרי: ארבע חברות הנהלה, וכמובן, מנכ"ל Be החדשה עינת פלד שפירא.

בתקופה מאתגרת ורבת מהמורות, שבאופן טבעי מתעצמות ככל שהארגון גדול יותר, הנטייה היא להסתפק בשימור הקיים. לשמחתי, לא הייתה זו דרכנו. בחרנו להמשיך ולפתח את שירותי הליבה ואת מנועי הצמיחה. במהלך בעל חשיבות היסטורית לקבוצה, שופרסל נדל"ן הופרדה השנה כחברה בת - חברת נדל"ן אמיתית המחזיקה ב-95 נכסים בשטח





# דבר המנכ"ל



אורי וטרמן

מנכ"ל קבוצת שופרסל

מדרגה של ממש במכירות האונליין וביכולת להגיע במהירות וביעילות לכל בית בישראל.

השנה גם רעננו את שדרת ההנהלה. השקנו שפה תקשורתית וסדרות חדשות של קמפיינים. מפעל שאני גאה בו במיוחד הוא הצלת המזון ששופרסל מובילה כבר שנים בשיתוף עמותת "לתת". השנה ייצרנו במסגרתו, דרך המרכזים הלוגיסטיים ו-120 סניפים, כ-3,700 טונות מזון בשווי של כ-60 מיליון שקל - מזון ראוי, שהגיע למשפחות נזקקות במקום להיזרק כפסולת.

התקופה המתגרת לא תמה. אי ודאות כלכלית מוסיפה לרחף מעל השווקים. אולם אני משוכנע שהתשתית הפיזית, הטכנולוגית ובעיקר האנושית שבנינו תאפשר לנו לעמוד בכל אתגר ולהציע את שופרסל לשיאים חדשים.

אני רוצה להודות ליו"ר ולדירקטוריון החברה, להנהלת הקבוצה, ללקוחות ולעובדינו המסורים, המהווים גורם מרכזי להצלחה.

שופרסל תמשיך להיות חברה ערכית ושוויונית, המעניקה שירות לכל אזרחי מדינת ישראל.

אורי וטרמן  
מנכ"ל קבוצת שופרסל

**משבר הוא גם הזדמנות, ואת ההגדרה המדויקת הזאת מוכיחה שופרסל פעם אחר פעם. בזמן הקורונה ידענו להתאים את עצמנו לגודל השעה ולשינויים בהרגלי הצריכה ולעמוד בביקושים שזינקו בין לילה. בשנת החזרה לשגרה הפגינה הקבוצה איתנות בסביבה לא פשוטה.**

מתוך מחויבות עמוקה לציבור הלקוחות, יצאנו השנה במהלך חסר תקדים של "הורדנו - נעלנו": 300 מוצרים פופולריים בעשרות קטגוריות הוזלו בשיעור של כ-20% בממוצע בסניפי הרשת, ומחירים לצרכן התקבע לשישה חודשים ללא קשר למחיר הריאלי בשווקים. כשנדרש, כפי שעשינו בעבר, עמדנו איתנים מול ספקים גדולים וסירבנו לייקר מוצרים. ובצד מהלכים אסטרטגיים, דוגמת שיתוף הפעולה החשוב עם ענקית המזון הבינלאומית SPAR, הגדלנו את נתח המותג הפרטי המהווה כ-27.2% מסך מכירות קמעונאות המזון ובכך, נותרנו מחויבים לתעשייה ולחלקאות המקומית.

ב-2022 צעדנו כברת דרך כמעט בכל תחום - בתפעול ובשיווק, באחריות התאגידית ובשירות הלקוחות, בלוגיסטיקה, במותג הפרטי ועוד. השקענו כמיליארד ש"ח בהשקעות הקבוצה במסגרת יעדי הצמיחה העתידיים שלנו, במסגרתם בין היתר חנכנו את מרכז השילוח האוטומטי השני שלנו, הנחשב לאחד ממרכזי המזון הגדולים והחדשניים בעולם. שני המרכזים, במודיעין ובקדימה, מספקים לנו קפיצת



# 2022 בקצרה

## קבוצת שופרסל

מיליוני ₪ **1,294**  
EBITDA 

מיליארד ₪ **14.7**  
הכנסות 

אלפי מ"ר **551**  
שטחי מסחר 

**-2.4%**  
שינוי במכירות חנויות זהות 

**iAA-/Stable**  
דרוג מנפיק מעלות S&P 

כ- **4.8** מיליארד ₪  
שווי שוק נוכחי (מרץ 2022) 

כ- **2.1** מיליון  
חברי מועדון 

כ- **16.5**  
אלפי עובדים 

מיליארד ₪ **1.9**  
חוב נטו 

מיליארד ₪ **3.2**  
הון עצמי 

# 2022

## נדל"ן

3.4 מיליארד ש"ח  
שווי נכסים 

179 כ-  
מיליוני ש"ח NOI 

## קמעונאות

309 סניפים בפריסה ארצית 

25.4 אלפי ש"ח  
מכירות למ"ר 

## פיננסיים

659 אלפי לקוחות  
מחזיקי כרטיס האשראי החדש 

19.4%  
נתח Online 

## Be

27.2%  
נתח מותג פרטי 

91 סניפים בפריסה ארצית  
(כולל סניף בלה) 

6 סניפים חדשים ב- 2022 

## דן דיל

10 סניפים בפריסה ארצית 

# שופרסל במספרים

## נתונים פיננסיים עיקריים, רבעון 4 וינואר-דצמבר 2022 (מיליוני ₪)

% שינוי / הפרש*	2021	2022	% שינוי / הפרש*	Q4/2021	Q4/2022	
-0.7%	14,765	14,662	1.0%	3,613	3,649	הכנסות
-3.5%	4,021	3,882	-1.4%	974	960	רווח גולמי
*-0.7%	27.2%	26.5%	*-0.7%	27.0%	26.3%	% רווח גולמי
-45.7%	726	394	*-56%	159	70	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
*-2.2%	4.9%	2.7%	*-2.5%	4.4%	1.9%	% רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
-63.7%	779	283	-61.1%	211	82	רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
*-3.4%	5.3%	1.9%	*-3.6%	5.8%	2.2%	% רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
-99.5%	393	2	97%	100	3	רווח לתקופה
-2.7%	2.7%	0.0%	*-2.7%	2.8%	0.1%	% רווח לתקופה
-17.0%	1,559	1,294	-20.0%	375	300	EBITDA
*-1.8%	10.6%	8.8%	*-2.2%	10.4%	8.2%	EBITDA %

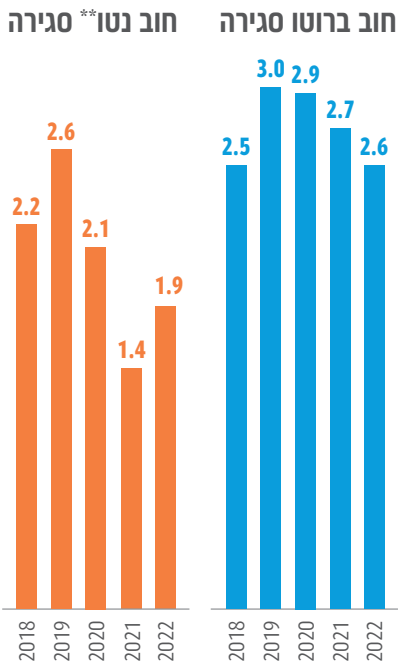
## בנטרול השפעת IFRS16

% שינוי / הפרש*	2021	2022	% שינוי / הפרש*	Q4/2021	Q4/2022	
-0.7%	14,765	14,662	1.0%	3,613	3,649	הכנסות
-3.4%	4,017	3,880	-1.0%	973	963	רווח גולמי
*-0.7%	27.2%	26.5%	*-0.5%	26.9%	26.4%	% רווח גולמי
-51.8%	658	317	-67.1%	143	47	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
*-2.3%	4.5%	2.2%	*-2.7%	4.0%	1.3%	% רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
-71.4%	711	203	-71.3%	195	56	רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
*-3.4%	4.8%	1.4%	*-3.9%	5.4%	1.5%	% רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
-93.6%	420	27	-94.4%	108	6	רווח לתקופה
*-2.6%	2.8%	0.2%	*-2.8%	3.0%	0.2%	% רווח לתקופה
-32.2%	1,106	750	-42.3%	260	150	EBITDA
*-2.4%	7.5%	5.1%	*-3.1%	7.2%	4.1%	EBITDA %



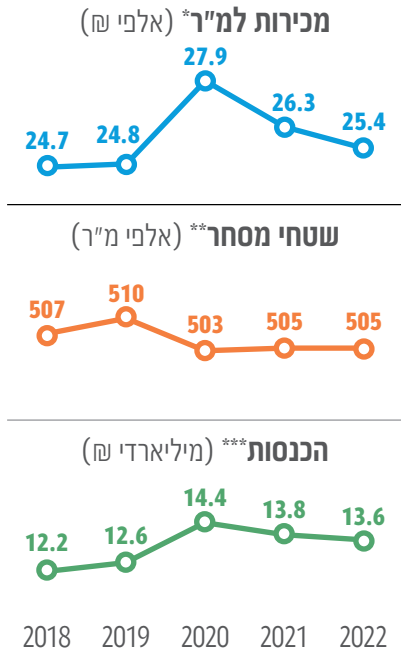


## חוב פיננסי\* (מיליוני ₪)



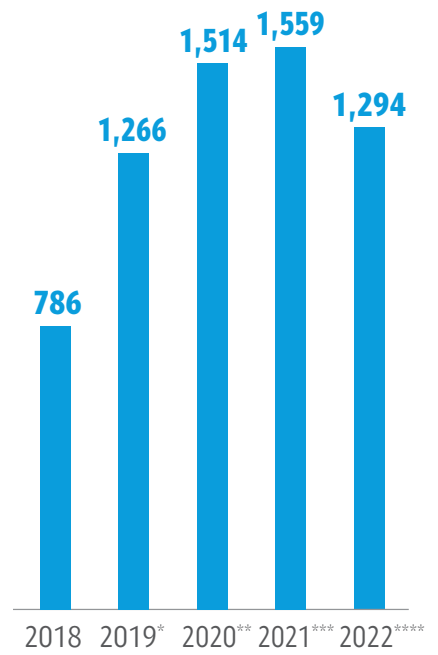
\* התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, כולל ריבית לשלם  
\*\* בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר (בטוחות סחירות)

## מכירות, שטחי מסחר והכנסות



\* סניפי שופרסל כולל פעילות האונליין  
\*\* סניפי שופרסל ללא מחסני שילוח  
\*\*\* מגדר קמעונאות

## EBITDA (מיליוני ₪)



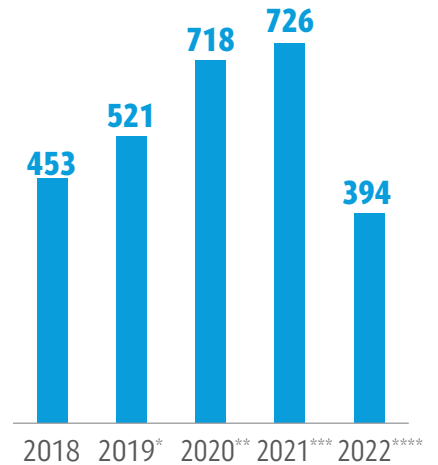
\* כולל השפעת IFRS16 של כ-422 מיליוני ₪  
\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-433 מיליוני ₪  
\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-453 מיליוני ₪  
\*\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-544 מיליוני ₪

## מגזרים\* (מיליוני ₪)

	Be	נדל"ן	קמעונאות	
מאוחד**				
2022	14,662	1,045	206	13,558
2021	14,765	966	184	13,757
פער	-103	79	22	-199
2022	394	-3	172	172
2021	726	2	154	525
פער	-332	-5	18	-353

\* המגזרים מוצגים ללא השפעת IFRS16  
\*\* כולל התאמות למאוחד כמתואר בביאור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים

## רווח תפעולי מאוחד (מיליוני ₪)



\* כולל השפעת IFRS16 של כ-67 מיליוני ₪  
\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-65 מיליוני ₪  
\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-68 מיליוני ₪  
\*\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-77 מיליוני ₪



פירות וירקות

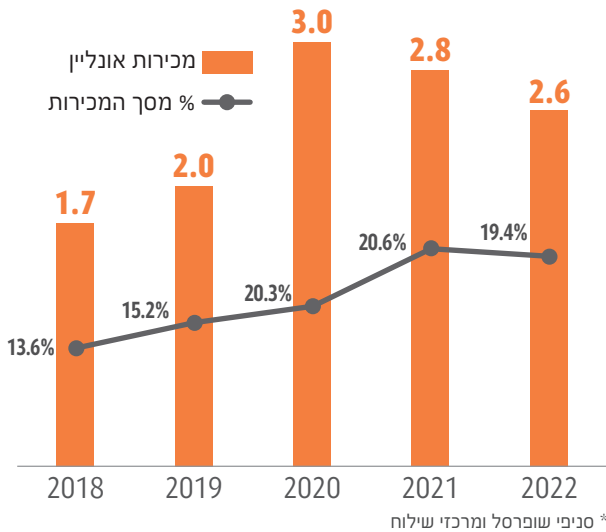
שוורצ

חיים  
מנהל

# אסטרטגיית צמיחה



## מכירות שופרסל אונליין (מיליארדי ש"ח) \*



שופרסל גאה להוביל גם ב-2022 את הקמעונאות המקוונת בישראל, ובפרט בתחום המזון. לאחר הקפיצה הדרמטית במכירות האונליין של תקופת הקורונה, שוק האיקומרס חווה חזרה הדרגתית לשגרה, דבר שהביא לקיטון במכירות שופרסל אונליין ב-2021-2022 ביחס ל-2020.

שופרסל משקיעה בחדשנות, בפיתוח עסקי, בפיתוח ובשדרוג פעילות האונליין במישור הלוגיסטי (בנקודות הליקוט, בסניפים ובמחסנים) ובפלטפורמות הדיגיטליות.

במהלך השנה הגיע המחסן האוטומטי בקדימה לפעילות מלאה. במקביל, נמשכת הקמת המחסן האוטומטי במודיעין, והוא צפוי להתחיל לפעול במהלך הרבעון הראשון של 2023. המחסנים מבוססים על טכנולוגיית אחסנה וליקוט אוטומטיים של חברת KNAPP, מהמובילות העולמיות בתחום. הם מאפשרים לחברה לשפר את איכות השירות, לעמוד בביקוש תוך הקטנת התלות בכוח אדם, להגדיל את המגוון המוצרי ולהביא לשיפור בזמינות המוצרים ובאיכותם.

במהלך השנה המשיכה שופרסל לבנות ולחזק את תשתיות האונליין והדיגיטל במטרה לבסס את הובלתה בתחום באופן מקצועי וממוקד, תוך חיזוק הסינרגיה עם רשת הפארם Be; להגדיל את מגוון המוצרים באתר; ולפתח את התמחותה בשיווק והדאטה תוך מינוף הנכסים הדיגיטליים. החברה התמקדה בהמשך בנייה של יכולות מתקדמות, לרבות:

- פעילות מסחרית יעודית לאונליין
- שיווק דיגיטלי פרסונלי הממוקד בצרכי הלקוח
- פעילות לקוחות אינטנסיבית - שימור לקוחות, מניעת נטישה וגיוס לקוחות חדשים
- קידום פרויקט ליצירת הכנסות פרסום - ריטייל מדיה
- שיפור חוויית הגלישה יחס ההמרה באתר ובאפליקציה
- הקמת אתר מרקטפלייס עם מגוון חדש של קטגוריות
- הקמת אתר להזמנה מראש של מוצרי חשמל ללא מע"מ ואיסוף באילת
- קידום שת"פ עם חברת וולט - פרויקט שהושק בינואר 2023.

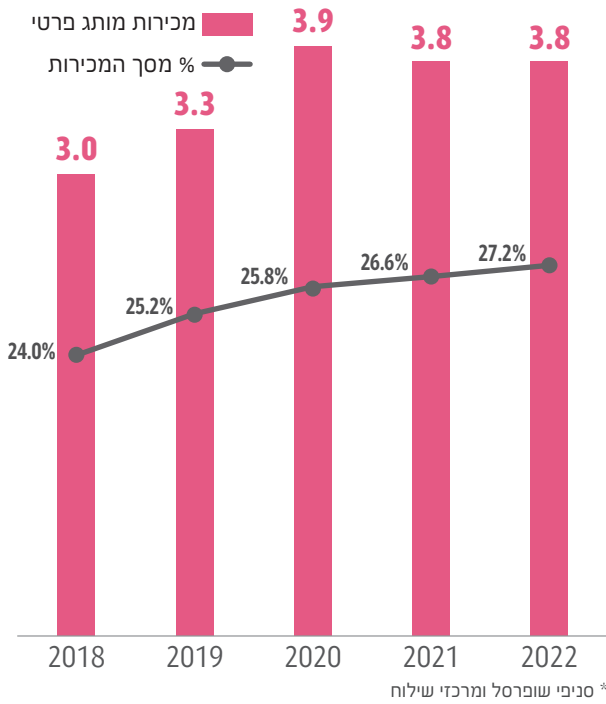




# המותג הפרטי



מכירות מותג פרטי (מיליארדי ש"ח) \*



המותג הפרטי של שופרסל, המונה כבר יותר מ-5,985 מוצרים, הוא הגדול והמגוון בישראל. זהו מנוע צמיחה מרכזי וסיפור הצלחה עבור החברה ולקוחותיה. בשנים האחרונות שינה המותג הפרטי של שופרסל את הרגלי הצריכה בישראל, עם השקת אלפי מוצרים איכותיים אשר הוזילו את יוקר המחיה. כניסת מוצרי המותג הפרטי לכל קטגוריית מזון מתקבלת באהדה על ידי ציבור הלקוחות ומוכיחה שניתן לייצר תחרות גם בתחומים הנשלטים בידי מותגי על.

בהקשר זה יוזכר שופרסל Green, המותג הפרטי הגדול בענף בתחום הבריאות, המציע מאות מוצרים אורגניים ונטולי לקטוז, סוכר או גלוטן ותחליפים למוצרים מן החי. תחום הבריאות הפך לחלק מהותי בפעילות השוטפת של שופרסל, המחויבת להנגיש אותו לקהל הישראלי בכלל ולבעלי רגישויות בפרט דרך יצירת זמינות למגוון מוצרים במחיר בר השגה.

שופרסל מנהלת מערך קשרי צרכנים הנותן מענה לפניות בנושאים שונים הנוגעים למותג הפרטי, ומעסיקה מערך של עובדי אבטחת איכות האמונים על שיפור ובדיקות מתמידות של המוצרים. זאת במטרה לשמור על איכות מוצרים גבוהה, בריאות הציבור והנאתו ממוצרים אלה.

החברה ממשיכה לפעול להרחבת היצע המוצרים ולשיפור איכותם, תוך העדפת תוצרת ישראלית ככל שניתן. בפיתוח המוצרים משולבים יועצים מקצועיים בתחומי המזון וה-Non-food. בשנה הקרובה תוסיף שופרסל להשקיע בשדרוג ובהתרחבות המותג הפרטי למותגים בינלאומיים, כדי להנגיש ללקוחות אפשרויות קנייה איכותיות במחירים הוגנים ולהציג חדשנות בשוק הקמעונאות.



המותג הפרטי Be מצליח מאוד בתחום הפארם וכולל מוצרי טואלטיקה, ויטמינים ותוספי תזונה. אלה נמכרים בכל חנויות הרשת ובסניפי שופרסל. כמו כן, Be מאפשרת שירות לניפוק קנאביס רפואי ב- 21 בתי מרקחת ברחבי הארץ.

כחלק מסל הפתרונות ללקוח, Be מקיימת שיתוף פעולה עם חברת וולט ההולך ומתפרס ברחבי הארץ וזוכה להערכה רבה. שיתוף הפעולה הייחודי והראשוני, שהושק בתקופת הקורונה, זכה השנה בפרס השירות המצטיין של "BRAVO - המלצת הצרכנים". במהלך השנה התרחב השירות והחל פיילוט לאספקת תרופות ללא מרשם משלושה סניפי Be באמצעות משלוח וולט.

השירות מתווסף לצמיחה המהירה של מכירות מתחם Be באתר שופרסל אונליין. Be מתכננת להמשיך ולפתח את האונליין באמצעות הגדלה של המגוון המוצע ופיתוח אתר עצמאי לרשת.

## רשת הפארם מבית שופרסל מציעה חוויית קנייה חדשנית המותאמת לצרכים העדכניים של הלקוח הישראלי, תוך הקפדה על הוגנות ומחירים משתלמים. ב-2022 נמשכה המגמה שאפיינה את הרשת מאז השקתה בסוף 2018 - צמיחה בלתי פוסקת ומיקוד בלקוחות.

השנה נפתחו שישה סניפים חדשים ברמת השרון, ראשון לציון, שפרעם, אשדוד ועוד. כעת מונה הרשת 91 סניפים, עשרה מתחמים במתכונת של "חנות בתוך חנות" (Store in Store) בסניפי שופרסל דיל ו-17 בתי מרקחת הממותגים ומנוהלים על ידי Be בסניפי שופרסל. בשנים הקרובות מתעתדת הרשת להגיע לכ-130 סניפים ולצידם כ-25 מתחמים בסניפי שופרסל דיל.





במסגרת התרחבות שופרסל עסקים הוקמה החברה-הבת "שופרסל אמיגה" המשמשת כפלטפורמה למכירה, שיווק והפצה של מוצרי מזון בשוק המוסדי: בתי קפה, מסעדות, חברות קייטרינג והסעדה, גני ילדים, בתי אבות ועוד. השנה רכשה שופרסל את פעילות חברת "המפיץ יוסי ישראלי בע"מ", כך שתשמש כשלוחה הצפונית של שופרסל אמיגה ותוכל להיות קרובה יותר ללקוחותיה, לתת שירות בפריסה ארצית, להשתתף במכרזים מוסדיים ועוד.

במהלך השנה הרחיבה שופרסל את פעילותה לתחום הסטוק ורכשה את קבוצת "דן דיל", המפעילה סניפי סטוק בישראל ואתר סחר מקוון ומתמחה בייבוא, שיווק והפצה של מוצרים לבית ולמשרד. החברה החלה להרחיב את פעילותה על ידי איתור מקומות לפתיחת חנויות דומות נוספות ויצירת סינרגיה עסקית בין חברת הסטוק ובין הזרוע הקמעונאית.

בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח את שופרסל עסקים על ידי גיוס לקוחות חדשים, הרחבת הפעילות מול לקוחות קיימים, פתיחת חנויות C&C נוספות והרחבת מוצרי המותג הפרטי המוסדי (שופרסל PRO).

**בשנת 2022 נמשך פיתוחה של שופרסל עסקים, המרכזת את פעילות הקבוצה מול המגזר העסקי. הפעילות כוללת מכירות ישירות לעסקים, לחברות ולעמותות באתר שופרסל אונליין ובסניפי החברה, כמו גם מכירה לקמעונאים באמצעות אתר עסקי ייעודי וחנויות בפורמט C&C (Cash and Carry). החברה מפעילה שתי חנויות בפורמט זה. הן משמשות כ"סופרמרקט לבעלי עסקים" ופונות לנקודות מכירה קמעונאיות קטנות ולעסקים קטנים מתחום המזון המהיר והאירוח, במטרה להציע להם מגוון מלא ומתאים במחירים משתלמים.**



PayBox הפכה לחברה עצמאית בבעלות דיסקונט ושופרסל, המחזיקות יחד בחברה המשותפת. עצמאות המיזם ומבנה הבעלות הייחודי נועדו להבטיח תמריץ לתחרות בכלל הבנקים (לרבות דיסקונט), מיקוד מלא בצורכי הלקוחות, קידום חדשנות ואובייקטיביות מרבית. מדובר בבשורה חדשנית לציבור הצרכנים בישראל, שיכול ליהנות משילוב בין עולם ההטבות בתחום הצרכני-קמעונאי לבין פעילות פיננסית שוטפת של ארנק תשלומים ומכשירים בנקאיים אחרים המרוכזים כולם תחת קורת גג אחת.

שופרסל ממשיכה כל העת במאמציה לקידום החדשנות והפיתוח העסקי, ליצירת הצעות הערך הטובות והמשתלמות ביותר ללקוחות, ומעתה גם בתחום הבנקאות.



**בשנה האחרונה המשיכה החברה בביסוס מועדון לקוחות כרטיסי האשראי שלה, תוך גיבוש הצעת ערך ייחודית ומותאמת אישית ברשתות שופרסל ו-BE. השקת תוכנית הנאמנות החדשה SUPREME ממשיכה לייצר הטבות עודפות למחזיקי כרטיסי האשראי. השותפות עם חברת כאל מניבה ללקוחות הכרטיסי הטבות גדולות מבעבר, לצד ערך משופר לחברה. גם השנה נרשמה היענות רבה מצד הלקוחות לכרטיסי האשראי של שופרסל מבית כאל, והחברה עמדה בתוכניות העבודה בתחום. מועדון האשראי מונה כבר יותר מ-659 אלף לקוחות.**

השנה המשיכה שופרסל להרחיב את הממשק במיזם הפיננסי המשותף עם בנק דיסקונט, הפועל על גבי פלטפורמת PayBox ומציע ארנק דיגיטלי מתקדם, כולל סופרמרקט פיננסי עם מוצרים ושירותים בנקאיים חדשניים של מגוון ספקים וחברות פינטק. לראשונה בישראל, הארנק הדיגיטלי משמש כפלטפורמה משלימה למימוש עולם התוכן של מועדון שופרסל מחוץ לרשת, תוך שמירה על הבידול ללקוחות כרטיסי האשראי שופרסל.

 PayBox



# חדשנות וטכנולוגיה



הפתרון מבוסס על טכנולוגיית הראייה הממוחשבת וה- AI של הסטארט-אפ Trigo. המערכת תוכננה בהתאם לתקני הפרטיות המחמירים של האיחוד האירופי וארה"ב. החנות הראשונה שמשיקה שופרסל, על פני 100 מ"ר ברחוב מנדלי מוכר ספרים 7 בתל אביב, מציעה מגוון של יותר מ-1,500 מוצרים.

- **זיהוי אוטומטי של פירות וירקות** – הטכנולוגיה של Edgify הופכת את עמדות השקילה העצמיות, הפרוסות בסניף ובקופות השירות העצמי, לידידותיות מאי פעם. לכאלו המסוגלות לזהות מוצרים חסרי ברקוד במכשירי הקצה עצמם ומבלי לשלוח את הנתונים לשרתים בענן. כך מושגת חוויית קנייה מהירה, מדויקת ונגישה במינימום מגע אדם.
- **CFC** – שני מחסנים רובוטיים לליקוט אוטומטי והפצה של משלוחי אוכל. המהלך מאפשר שדרוג של יכולות החברה בהגדלת היקף המשלוחים ובמתן מענה מהיר ללקוח.
- **Market Place** – תשתית קניין וירטואלי המאפשרת לכל לקוח לרכוש מגוון רחב של מוצרים ("מדף גמיש") הישר מספקים שונים בארץ, קטנים כגדולים. מעטפת השירות ללקוח היא של שופרסל.
- **Data** – שדרוג תשתית הדאטה הארגונית ובניית כלים למיצוי השימוש במידע ובנתונים. זאת, בין היתר, לצורך מתן הטבות פרסונליות וחכמות ללקוחות המועדו.

**שופרסל רואה בטכנולוגיה ובחדשנות מנוע צמיחה מרכזי ואמצעי ראשון במעלה לשדרוג השירות וחוויית הלקוח. לשם כך משקיעה הקבוצה בקידום ופריסה של פרויקטים טכנולוגיים בתוכנית רב שנתית. עיקריה:**

- **עגלה חכמה - Shop & Roll** – זוהי עגלת קניות עם התקן המזהה באופן אוטומטי את המוצרים שהלקוח מכניס לתוכה או מוציא ממנה. הפתרון של Shopic, המוטמע בהדרגה בסניפים, מבוסס על יחידה מודולרית ונוחה שניתן להרכיב על כל עגלת קניות סטנדרטית. הקונים יכולים לקחת את היחידה עם כניסתם לחנות, להרכיב אותה על העגלה בלחיצה אחת ולערוך את הקניות בדיוק כפי שעשו בעבר. שתי מצלמות על גבי המתקן בגיבוי שבב בינה מלאכותית מזהים את המוצרים בזמן אמת ואף לומדים מוצרים חדשים. מסך מגע גדול מתקשר עם הקונים, מדריך אותם וממליץ על מבצעים והנחות. בסיום הקנייה מסכמת העגלה את החשבון וחוסכת זמן יקר בקופה.
- **חנות חכמה אוטונומית - Shop & go** – חנות המרושתת מצלמות ומערכת בינה מלאכותית, שבאמצעותן מזהים המוצרים שבחר הלקוח ללא מעורבות פעילה מצדו. בסיום הקניות הוא מחויב באופן אוטומטי ללא מעבר בקופה (החשבונית נשלחת אליו לנייד דרך אפליקציית שופרסל).



של החברה ברחוב לוחמי הגטאות בנהריה; עסקה למכירת חלק מזכויות החברה במקרקעין המוגדרים נדל"ן להשקעה ומושכרים לצד ג' בקריית גת; והגדלת שיעור ההחזקה של שופרסל נדל"ן בחברת לב המפרץ מ-37% לכ-58.7%.

ב-2022 קודם הפרויקט המשותף לשופרסל נדל"ן ולחברת גב ים ברעננה המצוי בהליכי שיווק. בנוסף, החברה אכלסה כ-92% מפרויקט מסחר ומשרדים חדש "מתחם כורדני" המשתרע על פני 11 אלף מ"ר, שנפתח לקהל באפריל 2020 בקריית מוצקין. זאת לצד הגדלת אכלוס השטחים הפנויים בכלל הנכסים.

## החברה-הבת שופרסל נדל"ן מנהלת נדל"ן מניב בבעלותה, המושכר לשופרסל ולצדדים שלישיים. החברה משביחה נכסים ובוחנת רכישה של נדל"ן מניב נוסף. כך היא תורמת להעצמת הרווחיות של שופרסל, לשוויה ולחוסנה הפיננסי.

בשנת 2022 התקבלה החלטה אסטרטגית, במסגרתה הופרדה פעילות הנדל"ן המניב ותחום קמעונאות הנדל"ן. זאת כדי להציף ערך מתחום הנדל"ן מחד גיסא, ולשפר את הביצועים בראי ההוצאות ורמת השירות של הסניפים מאידך גיסא.

בשנת 2022 התקשרה שופרסל נדל"ן בארבע עסקאות: עסקת קומבינציה עם חברת רוגובין לנכס הממוקם בצומת כפר סבא - הקמת בניין מסחר ותעסוקה; עסקה מותנית עם צד ג' למכירת חלק מהזכויות במקרקעין המהווים כיום סניף



# לקוחות ושירות



שנת 2022 התאפיינה בחזרה לשגרה לאחר תקופת הקורונה, שבה ההתנהגות הצרכנית השתנתה. הדבר חייב התאמות בפן התפעולי והשירותי כאחד. צוות אגף לקוחות ושירות היה שותף בהקמת פרויקטים חדשים בהיבטי חוויית הלקוח ובשיפור תהליכים קיימים, כגון: ליווי ומעקב צמוד אחר פעילות מרכז השילוח האוטומטי לאונליין וליווי פעילות הולכת וגדלה בשופרסל עסקים.

לצורך מתן שירות איכותי ומקצועי ייעודי בכל תחום, במוקד השירות בוצעה חלוקה לפי קטגוריות: פעילות עסקית; שופרסל אונליין - מענה ללקוחות בערוץ הטלפוני ובערוצים דיגיטליים; מוצרי חשמל ופנאי; ושופרסל עסקים.

**כחברה מובילה, שופרסל שוקדת באופן מתמיד על שיפור השירות והקשר עם הלקוח. זאת מתוך הבנה כי עוצמתה והצלחתה תלויות בראש ובראשונה בחוויית הלקוח ובנאמנותו. את השירות סימנה הקבוצה כנקודת חוזק ובידול, והיא משקיעה רבות בשיפור חוויית הלקוחות דרך מגוון פעילויות וערוצים במטרה להביא את הלקוח לבחור בה בכל פעם מחדש.**



# חברי דירקטוריון והנהלה

## חברי דירקטוריון שופרסל

איציק אברכהן | יו"ר הדירקטוריון

גדעון שור

אלדד אברהם

איריס שפירא ילון

משה אטיאס

רון הדסי

שלמה זהר

אילן רון

מיכל קמיר\*

## הנהלת שופרסל

אורי וטרמן | מנכ"ל

ניר מטוסביץ | משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק

רועי פרייבך | מנכ"ל חברות בנות

צבי ביידא | מנכ"ל שופרסל ONLINE

אהרון קאופמן | סמנכ"ל, יועץ משפטי

שי ורדי | סמנכ"ל מערכות מידע

ערן סלע | סמנכ"ל תפעול ומכירות

יפתח בלוך | סמנכ"ל שרשרת אספקה

טלי תובל | סמנכ"ל תקשורת תאגידית

ענת אמיתי | סמנכ"ל משאבי אנוש

הילה מילוא | CDO מנהלת אגף תהליכים אסטרטגיים

דניאל ורדיגר | מנכ"ל רשת "יש"

אבי צימרמן | מנכ"ל שופרסל פיננסים

ענת פלד שפירא | מנכ"ל BE

אורן הוד | מנכ"ל שופרסל נדל"ן בע"מ

## מידע לבעלי המניות והמשקיעים

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב,

במדד תל אביב 90

סמל המניה "SAE"

## משרדים ראשיים

שופרסל בע"מ, קריית שופרסל

רח' שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7536333

[www.shufersal.co.il](http://www.shufersal.co.il)

## קשר עם בעלי מניות

עו"ד הילה כהן-ויסברג, מזכירת החברה

שופרסל בע"מ ת.ד. 15103, ראשון לציון

רח' שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7505002

טל. 03-9481727 | פקס. 03-9480917

[hilac@shufersal.co.il](mailto:hilac@shufersal.co.il)

## קשרי משקיעים

טלי תובל, סמנכ"ל תקשורת תאגידית

טל. 03-9481193 | פקס. 03-9480920

[talitu@shufersal.co.il](mailto:talitu@shufersal.co.il)

\* חדלה לכהן בדירקטוריון ביום 26 בדצמבר 2022

פירוט בדבר נושאי המשרה בחברה מצוי בתקנות ו-26 א' חלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לשנת 2022



חלק א'

# תיאור עסקי התאגיד



## תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

2	מקרא	.1
3	כללי	.2
3	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.3
12	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	.4
12	חלוקת דיבידנדים	.5
12	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	.6
14	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה	.7
23	תחום הקמעונאות	.8
45	תחום הנדל"ן	.9
61	תחום Be	.10
66	הסכמים מהותיים	.11
67	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.12
73	מימון	.13
75	ביטוח	.14
75	מיסוי	.15
75	הון אנושי	.16
78	הליכים משפטיים	.17
79	גורמי סיכון	.18

## תיאור עסקי התאגיד

### מקרא

1.

למען הנוחות, בפרק זה להלן תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

**התאגיד** או **החברה** או **שופרסל** - שופרסל בע"מ.

**הקבוצה** או **קבוצת שופרסל** - שופרסל והתאגידים המאוחדים שלה.

**שופרסל נדל"ן** - שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

**קבוצת שופרסל נדל"ן** - שופרסל נדל"ן וחברות מאוחדות שלה.

**Be** - רשת סניפי Be, לשעבר בי דראגסטורס בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, שמוזגה עם ולתוך שופרסל בהליך מיזוג סטטוטורי שהושלם ביום 1 ביולי 2020.

**הבורסה** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

**חוק ניירות ערך** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

**חוק התחרות הכלכלית** - חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.

**קמעונאות** - קמעונאות מזון ומוצרי צריכה.

**הממונה** - הממונה על התחרות.

**גדרון** - גדרון תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

**שופרסל אמיגה** - שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

**שופרסל סטוק** - שופרסל סטוק בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

**לב המפרץ** - לב המפרץ בע"מ, חברה המוחזקת על-ידי שופרסל נדל"ן בשיעור של 58.73%.

**דוח הדירקטוריון** - דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הכלול בחלק ב' לדוח התקופתי.

**הדוחות הכספיים** - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי.

**הדוח** - חלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי.

**הדוח התקופתי** - הדוח התקופתי לשנת 2022 הכולל את כל החלקים כמפורט בתוכן העניינים.

**חלק ד'** - דוח פרטים נוספים אודות התאגיד, הכלול בחלק ד' לדוח התקופתי.

**הדוח התקופתי לשנת 2021** - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 22 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-032722).

**מועד הדוח** - מועד פרסום הדוח התקופתי או מועד הסמוך למועד הפרסום, בהתאם לעניין.

המידע המוצג להלן והערכות החברה נסמכים, בין היתר ולפי העניין, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("הלמ"ס"), נתוני סטורנקסט, נתוני בנק ישראל, פרסומים כלכליים וכן, על מידע פומבי שנמסר על-ידי מספר קמעונאים ויצרני מזון ישראליים ביחס לפעילותם.

3. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

3.1 כללי

שופרסל התאגדה בישראל בשנת 1957. מניות החברה נסחרות בבורסה החל משנת 1980. במהלך השנים ביצעה שופרסל הנפקות של ניירות ערך שלה לציבור, אשר רשומים למסחר בבורסה.

נכון למועד הדוח והחל מיום 21 ביוני 2018, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות: תחום הקמעונאות, תחום הנדל"ן ותחום Be.

הקבוצה הינה בעלת רשת הסופרמרקטים הגדולה והמובילה בישראל מבחינת היקף מכירותיה. עיסוקה העיקרי של הקבוצה הוא בשיווק קמעונאי בתחום המזון ומוצרי צריכה. במהלך שנת 2022 המשיכה החברה במימוש האסטרטגייה העסקית ובפיתוח וביסוס מנועי הצמיחה שלה. הקבוצה מנהלת ומפתחת את עסקיה במטרה להציע מגוון רחב של מוצרים, שירותים ומותגים ברמת איכות גבוהה, במחיר תחרותי, בדגש על חדשנות ושירות, בסניפים ובערוץ האונליין, ובהתאמה לצורכיהם של לקוחות הרשת.

הכנסות הקבוצה בשנת 2022 הסתכמו בכ-14,662 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ-14,765 מיליון ש"ח בשנת 2021), המשקפות קיטון ביחס לשנת 2021 שנבע בעיקרו מקיטון בפעילות הקמעונאית. הקיטון בפעילות הקמעונאית כאמור נבע בעיקר מהיחלשות השפעת משבר הקורונה והתגברות התחרות בשנת 2022. בשנת 2022 חל קיטון של 2.4% במכירות בחנויות זהות של הקבוצה בהשוואה לשנת 2021.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפעילה הקבוצה 410 סניפים, מתוכם 309<sup>1</sup> סניפי שופרסל, 91<sup>2</sup> סניפי Be<sup>3</sup> ו-10 סניפי שופרסל סטוק (לעומת 395 סניפים, מתוכם 305 סניפי שופרסל ו-90 סניפי Be, נכון ליום 31 בדצמבר 2021), בשטח סניפים כולל של כ-551 אלפי מ"ר, מתוכם כ-505 אלפי מ"ר סניפי שופרסל, כ-37 אלפי מ"ר סניפי Be וכ-9 אלפי מ"ר סניפי שופרסל סטוק (בהשוואה לשטח סניפים כולל של כ-540 אלפי מ"ר, מתוכם כ-505 אלפי מ"ר סניפי שופרסל וכ-35 אלפי מ"ר סניפי Be, נכון ליום 31 בדצמבר 2021), וכן 4 מרכזי שילוח ידניים ומרכז שילוח אוטומטי<sup>4</sup> בשטח כולל של כ-24 אלפי מ"ר (בהשוואה ל-8 מרכזי שילוח ידניים ומרכז שילוח אוטומטי אחד נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בשטח כולל של כ-34 אלפי מ"ר); מספר העובדים בקבוצה הסתכם בכ-16,545 עובדים (לעומת לכ-16,700 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2021).<sup>5</sup>

1 במהלך שנת 2022, נפתחו 13 סניפים ונסגרו 9 סניפים (מתוכם 5 במסגרת תכנית ההתייעלות). במהלך שנת 2023, צפויים להיסגר 6 סניפים במסגרת תכנית ההתייעלות. לפרטים נוספים אודות תכנית ההתייעלות, ראה סעיף 3.2 לדוח.  
2 במהלך שנת 2022, נפתחו 6 סניפים של Be ונסגרו 5 סניפים (כולם במסגרת תכנית ההתייעלות). במהלך שנת 2023 צפויים להיסגר 3 סניפי Be, במסגרת תכנית ההתייעלות.  
3 בשנת 2022 מספר הסניפים של רשת Be כלל 91 סניפים. יצוין, כי מספר הסניפים האמור כולל סניף באשדוד של חברת בלה אונליין בע"מ, אשר מוזגה עם ולתוך החברה בחודש יולי 2022.  
4 מרכזים ייעודיים למטרת אספקת מוצרים דרך אתר האינטרנט של החברה.  
5 לפרטים נוספים אודות ההון האנושי בקבוצה, ראה סעיף 16 לדוח.

אסטרטגיית הקבוצה מבוססת על עוצמותיה, בהן: היותה רשת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה המובילה בישראל; פריסה ארצית רחבה הן במרכזי הערים והן מחוץ להן; יכולת אספקה עצמאית של סחורות לסניפי החברה באמצעות מרכזיה הלוגיסטיים של החברה; מערך Online ודיגיטל מתקדם; פיתוח והחדרה של המותג הפרטי; הון אנושי וארגוני; בעלות ופיתוח של נכסי נדל"ן; חוסן פיננסי; מועדון הלקוחות הכולל את מועדון כרטיסי האשראי של החברה; פלטפורמת הארנק הדיגיטלי; התרחבות ופיתוח עולמות הפארם, קוסמטיקה ובישום ברשת Be והתרחבות ופיתוח פעילות "שופרסל עסקים" ושופרסל סטוק.

### 3.2. התפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדוח ובסמוך לאחריה עד פרסום דוח זה

- לסקירת הנהלת החברה את שנת 2022, ראה סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.
- להשפעות "משבר הקורונה" על החברה ראה סעיף 7.1 להלן.
- להשפעות העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית על החברה ראה סעיף 7.2 להלן.
- להשפעת העימות הצבאי בין רוסיה לאוקראינה על החברה, ראה סעיף 7.2.3 להלן.
- תקופת הדוח התאפיינה בחילופים בשדרה הניהולית של החברה. מר אברכהן, מנכ"ל החברה לשעבר סיים את תפקידו בחודש מרס 2022, והוחלף במר עופר בלוד אשר כיהן תקופה קצרה בלבד ואשר לאחריה, בחודש יולי 2022, מונה מר אורי וטרמן כמנכ"ל החברה. כן, במהלך תקופת הדוח חלק ניכר של השדרה הניהולית של החברה בדרג סמנכ"ל התחלפה; כמו-כן, מר אברכהן מונה בחודש יוני 2022 כיו"ר דירקטוריון החברה במקומו של מר יקי ודמני, וכן מונו 5 דירקטורים חדשים לחברה, במקום ארבעה דירקטורים שאינם דח"צים, אשר סיימו את כהונתם. לפרטים נוספים ראה תקנות 26 ו-26א לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.
- ביום 11 באפריל 2022, חתמו החברה וכרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כאל") על תיקון למסמך העקרונות הקיים ביניהן הכולל, בין היתר, הארכת תקופת ההתקשרות בשלוש שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2030; וכן כי החברה תהיה רשאית להציע לחברי מועדון שופרסל ו/או ללקוחות מזדמנים אחרים, כרטיס אשראי כאל פייבוקס, קרי, כרטיס אשראי וירטואלי אשר יונפק על-ידי כאל, כאשר הכרטיס יוצע בהתאם למנגנון ולתנאים שייקבעו בהסכמת הצדדים.
- ביום 3 ביולי 2022, נרשם המיזוג בין בלה אונליין בע"מ לחברה. משנרשם המיזוג ברשם החברות, הושלם המיזוג של בלה אונליין בע"מ עם ולתוך החברה. עם השלמת המיזוג, חוסלה בלה אונליין בע"מ ללא פירוק, בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכל נכסיה, זכויותיה וחובותיה של בלה אונליין בע"מ עברו לחברה.
- לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם בעלי מניותיה של "קבוצת דן דייל" לרכישת מלוא מניותיהם בקבוצה ראה סעיף 8.9 להלן.
- לפרטים אודות התקשרות החברה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה (בעקיפין), עם חברת אפרים רוגובין בע"מ, בהסכם קומבינציה ועסקה משותפת ביחס למקרקעין שבעלותה של החברה הממוקמים בצומת כפר סבא, בשטח כולל של 3,183 מ"ר, ראה סעיף 9.1.14 להלן.

- לפרטים אודות התקשרות החברה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עם קבוצת מנורה ועם רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ ("רם בקרה") בהסכם לפיו החברה ורם בקרה רכשו את כל אחזקותיה של קבוצת מנורה בלב המפרץ בע"מ, ראה סעיף 9.1 להלן.
- בהמשך לדיווח של החברה מיום 9 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-164715) בקשר עם חקירת רשות התחרות, ובכלל זה חקירתו של מר אברכהן, וכפי שנמסר לחברה על-ידי מר אברכהן, נחקר מר אברכהן פעמים נוספות במשרדי רשות התחרות במהלך שנת 2022. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, לא קיבלה רשות התחרות החלטה בשאלת שקילת הגשת כתבי אישום בעבירות על-פי חוק התחרות בהן נחקרו החברה ומר אברכהן.
- נכון למועד הדוח, דירוג החברה הינו ilAA- Stable ודירוג אגרות החוב של החברה הינו ilAA, בהתאם לאישור דירוג על-ידי מעלות מחודש אוקטובר 2022.
- לפרטים אודות דוח דירוג עדכני לחברה ולאגרות החוב שלה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 באוקטובר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-100641).
- ביום 31 באוקטובר 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית התייעלות לחברה וזאת במטרה להתמודד עם התחרות העתידית ולשפר את התוצאות הכספיות של החברה, ובשים לב לעלייה בהוצאות התפעוליות ולהתייקרויות הצפויות בתשומות החברה וכן כהערכות להעברת חלק מפעילות ה-Online למרכז השילוח האוטומטי במודיעין במהלך שנת 2023. מטרת תכנית התייעלות הינה הקטנת הוצאות החברה בדגש על הוצאות תפעוליות (OPEX) וזאת תוך מינימום פגיעה בפעילות. התכנית כוללת שלושה מרכיבים עיקריים: [א] התייעלות בהיקף של מעל 10% מכוח האדם במטה החברה, יחידות עסקיות ויחידות תמך הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-60 מיליוני ש"ח; [ב] צמצום הוצאות תפעוליות הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-90 מיליוני ש"ח; ו- [ג] סגירת חנויות - סגירת כלל מחסני השילוח הידניים (8 מחסנים) והסטת פעילותם למרכזי השילוח האוטומטיים, סגירת 14 סניפים של החברה ו-11 סניפים של רשת Be (סך השטחים שייסגרו עומדים על כ-43 אלפי מ"ר ומהווים כ-7.5% משטחי הקמעונאות של שופרסל ו-Be) הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-100 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נסגרו 4 מרכזי שילוח ידניים, 4 סניפי שופרסל ו-5 סניפי Be. בגין תכנית התייעלות רשמה החברה בשנת 2022 הוצאה חד פעמית, לפני מס, בסך של כ-182 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 1.ב.1 (1) לדוחות הכספיים.
- **המידע בדבר החיסכון בגין תכנית התייעלות הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה נכון למועד הדוח. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה, ואף שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שונים שהעיקריים שבהם הינם מציאת שוכרי משנה לחנויות שייסגרו ותוצאות פעילותן עד למועד הסגירה בפועל ושינויים במצבת אוכלוסיית העובדים בפועל וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 18 להלן.**
- בהתאם לאסטרטגיית החברה בתחום פעילות הנדל"ן, לפיה, בין היתר, בכוונתה לפעול כך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, כמו גם לבחון מהלכים פיננסיים, לרבות בהון ובחוב על מנת לקדם את אסטרטגיית החברה, והרחבה ופיתוח של מגזר הנדל"ן, ביום 27 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה, כחלק מאותה אסטרטגיה, וכשלב מקדים לאיתור הכנסת שותף או

משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה (יודגש כי החלטות כאמור טרם התקבלו ואין ודאות כי יצאו אל הפועל), לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשהם ובראשון לציון וכן את חלק החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין תחת שופרסל נדל"ן בע"מ.

בנוסף, החליטה החברה למנות, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, את מר אורן הוד כמנכ"ל שופרסל נדל"ן אשר החליף בתפקידו את מר שרון גמבשו. שופרסל נדל"ן בהובלת מר הוד תתמקד בתחום הנדל"ן המניב כאשר הנדל"ן הקמעונאי של החברה (היינו, הסניפים שהחברה שוכרת מצדדים שלישיים, לרבות משופרסל נדל"ן) ינוהל בנפרד במסגרת אגף הנכסים של החברה.

▪ במסגרת יצירת תשתית עסקית ארגונית תואמת, וכן כחלק ממיקוד החברה בלקוח, הקימה החברה, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, אגפי תקשורת, שיווק ודאטה שימשו כגופי מטה ויובילו פרויקטים ותהליכים חוצי ארגון תוך הגברת הסינרגיה בין היחידות השונות בחברה.

▪ לפרטים אודות התקשרות החברה מיום 2 במרס 2023 בהסכם עם מר עמית זאב, המחזיק במכתב כוונות מול רשת ("SPAR") INTERNATIONAL B.V SPAR, בקשר עם השקת פעילותה בישראל, ראה סעיף 11.5 להלן.

▪ ביום 1 בפברואר 2021, הושלמה העסקה לרכישת פעילות שימורי אמיגה (א.ש 1996) בע"מ בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי באמצעות חברה חדשה בשליטתה של החברה (75%). ביום 25 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת יתרת מניות שופרסל אמיגה, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, באופן שהחל מאותו מועד שופרסל אמיגה הינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.9 להלן.

**המידע בדבר תכניות החברה להתפתחות עסקיה ובכלל זה, הערכות החברה ביחס לפתיחת הסניפים והמתחמים ופעילות שופרסל סטוק (חנויות תחת המותג "דן דיל") כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילותה והמידע הקיים בחברה למועד הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה, מצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 18 להלן.**

3.3.1 תחום הקמעונאות

החברה מפעילה במסגרת "תחום הקמעונאות" שתי קבוצות סניפים בפריסה ארצית - "קבוצת סניפי הדיסקאונט" ו-"קבוצת הסניפים השכונתיים". שתי הקבוצות האמורות כוללות שישה פורמטים עיקריים שנועדו בעיקר לצרכים שיווקיים ומיצוב הסניף הספציפי לקהל היעד הרלוונטי כדלקמן:

קבוצת סניפי הדיסקאונט:

- **פורמט "שופרסל-דיל"** - פורמט סניפי Discount אשר מתאפיין במחירים נמוכים במהלך כל תקופות השנה. סניפי הפורמט כוללים מגוון גדול של מוצרים (לרבות מוצרי Non-Food) הפרוסים על שטחי סניפים בינוניים וגדולים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מנה הפורמט 107 סניפים;
- **רשת "יש"** - פורמט סניפי Discount קטנים ובינוניים המבוסס על מחירים תחרותיים במשך כל השנה, הפונה לכלל האוכלוסייה ומתאם לצורכי אוכלוסיות ברוכות ילדים, באמצעות התאמת מגוון המוצרים לקהל הלקוחות, הקפדה על מוצרים בכשרות מהודרת וחווית קניה פשוטה. רשת זו כוללת שני פורמטים:

(1) **"יש חסד"** - פורמט סניפי Discount בישובים גדולים שמטרתו לתת מענה לצרכי לקוחות בעלי משפחות ברוכות ילדים וצרכנים המבקשים מוצרים בכשרויות מהודרות;

(2) **"יש בשכונה"** - פורמט סניפים בישובים קטנים ובמרכזי הערים שמטרתו לתת מענה לכלל האוכלוסייה עם משפחות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות, המספק חווית קניה פשוטה והמבוסס על מחירים תחרותיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מנתה רשת "יש" 30 סניפים (מתוכם 17 סניפים תחת פורמט "יש חסד"). בנוסף, מפעילה החברה, באמצעות זכייין, שני סניפים בירושלים, תחת המותג "שערי רווחה", הפונים לאוכלוסיות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות.

ברשת "יש" נמכרים מוצרים מהמגוון הנמכר ביתר סניפי הקמעונאות של החברה וכן מוצרי מגוון ייעודיים לסניפי הרשת, בהתאם למאפיינים ספציפיים של כשרות, תצורת אריזות וכו'. יצוין כי שיעור הרווחיות הגולמית של פורמט "יש חסד" נמוך באופן יחסי משיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של מגזר הקמעונאות.

- **"שופרסל Online"** - פעילות הדיסקאונט של החברה כוללת גם שיווק מוצרים בפריסה ארצית, בעיקר באמצעות אתר האינטרנט של החברה ואפליקציה ייעודית.

בשנת 2022 מכירות החברה באמצעות שופרסל Online הסתכמו לסך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח (בהשוואה לסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח בשנת 2021), לא



כולל כ-100 מיליון ש"ח אשר נכלל בתחום "Be", המהווה קיטון של 7.2% הנובע בעיקר מחזרה לשגרת חיים עם הפחתת השפעת הקורונה ומהפסקת הפעילות באתר ישיר למהדרין. מכירות ה-Online היוו כ-19.4% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ומרכזי השילוח (בהשוואה לכ-20.6% בשנת 2021).<sup>6</sup> המכירה באמצעות שופרסל Online מהווה מענה לצורך ההולך וגדל בקרב ציבור הלקוחות לביצוע רכישות מקוונות, לחסכון בזמן ולנוחות מקסימאלית ובהתאם, לשינויים בהרגלי הצריכה ולמגמות ולשינויים הטכנולוגיים המשפיעים על סגנון החיים בימינו וכן תורמת לגידול במכירות והגברת הנאמנות. פעילות שופרסל Online מבוצעת תוך שימור רמת השירות הגבוהה הניתנת ללקוחות החברה, ובכלל זה באמצעות שיפורים טכנולוגיים, הרחבת מגוון המוצרים ועולמות התוכן. שירות זה נותן מענה לצרכים המתפתחים והשינוי בהרגלי הצריכה כאמור ועל כן ממשיכה החברה לשים דגש על פיתוחו ואיכות השירות הניתן ללקוחות החברה המשתמשים בערוץ זה. החברה פועלת באופן מתמיד לשיפור השירות בהובלה טכנולוגית רלוונטית גם באמצעות שיתופי פעולה עם חברות טכנולוגיה מתקדמות בשירותי המשלוחים ובשירותי הלקוחות, והיא מפעילה מערך לבקרת איכות השירות ולמדידת רמת השירות וחוויית הלקוח גם בתחום ה-Online. במהלך שנת 2022, המשיכה החברה בפיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של החברה. החברה אף המשיכה בקידום מרכזי השילוח האוטומטיים - הגיעה לפעילות מלאה של מרכזי השילוח האוטומטי ביישוב קדימה והמשיכה בהקמה של המרכז האוטומטי במודיעין, זאת במטרה לשפר את איכות השירות, לאפשר עמידה בביקוש תוך הקטנת התלות בכח אדם, להגדיל את מגוון המוצרים ולהביא לשיפור זמינותם ואיכותם. כמו-כן, השיקה החברה אתר מרקטפלייס עם מגוון חדש של קטגוריות ואתר להזמנה מראש של מוצרי חשמל ללא מע"מ ואיסוף באילת.

#### קבוצת הסניפים השכונתיים:

- **פורמט "שופרסל שלי"** - פורמט סניפים שכונתיים הכולל מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד הפרוסים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותן מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי. הסניפים ממוקמים בשכונות ובמרכזי הערים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מנה הפורמט 81 סניפים;
- **פורמט "שופרסל אקספרס"** - פורמט סניפים קטנים מאוד בשכונות ומרכזי ערים, המופעלים על-ידי זכיינים. מגוון המוצרים בסניפי הפורמט מותאם לגודל הסניף ולרוב פועלים סניפים כאמור במתכונת של שעות פעילות ארוכות מהנהוג בסניפי החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מנה הפורמט 86 סניפים;
- **פורמט "גוד מרקט"** - פורמט סניפים קטנים מאוד בשכונות ומרכזי ערים שמטרתו לתת מענה לצרכי לקוחות הרוכשים מוצרים בכשרויות מהודרות.

<sup>6</sup> נתון זה מתקן את הנתון של 20.5% שצויין בדוח התקופתי לשנת 2021.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מנה הפורמט 3 סניפים;<sup>7</sup>

הפעילות בקבוצת הסניפים השכונתיים כוללת גם את הפעילות של חנויות "שופרסל Green". החברה מפעילה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, חנות "שופרסל Green" אחת, שעתידה להיסגר במהלך שנת 2023 ו-96 מתחמי בריאות תחת השם "Green" בסניפיה ברחבי הארץ (שרובם ממוקמים בחנויות "שופרסל דיל"). עם סגירתה של החנות האמורה במהלך שנת 2023, תחדל שופרסל Green מלפעול באופן עצמאי.

להלן פרטים נוספים על קבוצת סניפי הדיסקאונט וקבוצת הסניפים השכונתיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנת 2022, לפי העניין:

שיעור מהכנסות החברה בתחום הקמעונאות	רווח תפעולי ניהולי (באחוזים) ****	רווח גולמי (באחוזים)	מכירות למ"ר* (אלפי ש"ח)	ממוצע שטח חנות (מ"ר)*	שטח מסחרי (אלפי מ"ר)*	
80%	(0.2)%	23%	25,665	2,897	400	קבוצת סניפי הדיסקאונט***
20%	2.0%	33%	24,597	618	106	קבוצת הסניפים השכונתיים***

\* שטח הסניף מחושב כשטח ברטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.  
 \*\* כולל מכירות באמצעות "שופרסל Online" (ראה לעיל) המבוצעות בעיקרן באמצעות חלק מקבוצת סניפי הדיסקאונט. בהקשר זה יצוין כי ביחס לפעילות ה-Online, שיעור הרווחיות הגולמית מפעילות ה-Online נמוך יותר משיעור הרווחיות הגולמית של קבוצת סניפי הדיסקאונט (ללא ה-Online), וזאת בעיקר בשל הוצאות תפעוליות המאפיינות את פעילות ה-Online ונכללות במרכיבי הרווח הגולמי (כך לדוגמה עלויות מלקטים ומשלוחים). יחד עם זאת, פעילות ה-Online משפרת את הרווחיות התפעולית של סניפי הדיסקאונט מאחר והיא מעלה את המכירות למ"ר מבלי לשנות את מבנה העלויות הקבועות.  
 \*\*\* כולל חנויות "שופרסל Green" (ראה לעיל).  
 \*\*\*\* סניפים בבעלות החברה כוללים גם חיובים בפועל אותם חייב מגזר הנדל"ן את מגזר הקמעונאות.

בשנת 2022, המכירות ב-"חנויות זהות"<sup>8</sup> קטנו בהשוואה לשנת 2021 בשיעור של כ-3.1% בקבוצת סניפי הדיסקאונט, ובשיעור של כ-2.3% בקבוצת הסניפים השכונתיים.<sup>9</sup>

השונות במכירות למ"ר ובשיעורי הרווח התפעולי, ובחלק מהפורמטים גם בשיעורי הרווח הגולמי, בין סניפי החברה, נובעת, בעיקר, ממיקום הסניף, קהל לקוחותיו, המתחם בו ממוקם הסניף, מגוון המוצרים הנמכרים בסניף, המתחרים באזור ועלויות תפעול הסניף הספציפי, ולא רק מהפורמט אליו משתייך אותו הסניף. עלויות התפעול בקבוצת הסניפים השכונתיים (דמי שכירות וארנונה ורמת השירות בסניף) הינן בדרך כלל גבוהות מעלויות התפעול בקבוצת סניפי הדיסקאונט.

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את כל הפורמטים שלה בהתאם לתכנית העסקית כמתואר בסעיף 12 להלן, וזאת בין היתר, בשים לב לתחרות בתחום הפעילות (לעניין התחרות בתחום הקמעונאות, ראה סעיף 8.15 להלן) ולהוראות חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 (לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.6 להלן).

בנוסף לאמור לעיל, כולל תחום הקמעונאות גם: (א) פעילות "שופרסל עסקים", הכוללת: (1) מכירה ישירה לעסקים קטנים דרך אתר "שופרסל Online" וסניפיה

7 הפורמט פועל כחלק מרשת "יש".  
 8 סניפים שהיו פעילים בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.  
 9 החברה כוללת את נתוני המכירות דרך מרכזי השילוח כחלק מהמכירות בחנויות זהות וכחלק מחישוב מכירות למ"ר וכן את שטחי השילוח כאמור כחלק מחישוב מכירות למ"ר, לרבות מספרי השוואה.

של החברה; (2) מכירה ישירה לגופים קמעונאיים בתחום המזון דרך מרכזיה הלוגיסטיים של החברה, זאת באמצעות אתר שופרסל עסקים, וכן מכירה ישירה לגופים כאמור באמצעות חנויות ייעודיות (Cash & Carry) ואתר האינטרנט שלהן; ו-3) פעילות מכירה והפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי באמצעות חברת הבת שופרסל אמיגה;<sup>10</sup> (ב) פעילות ייצור מוצרי מאפה, קפואים ואפויים, באמצעות חברת הבת גדרון, אשר מכירותיה הינן בעיקר לסניפי החברה; (ג) הפעלת רשת בת 10 חנויות בפריסה ארצית רחבה לייבוא וממכר קמעונאי של מגוון רחב של מוצרים, תוך שימת דגש על מחירים תחרותיים במיוחד ("סטוק") תחת שם המותג "דן דיל". פעילות זו נעשת באמצעות חברת הבת שופרסל סטוק, אשר רכשה את חברות קבוצת "דן דיל" שמוזגו ביום 19 בפברואר 2023 עם ולתוך שופרסל סטוק בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022; ו-ד) מועדון לקוחות, הכולל גם את מועדון כרטיסי האשראי המקנה הטבות ייחודיות (בנוסף להטבות הקיימות לחברי מועדון הלקוחות של החברה) והעמדת קווי אשראי חוץ בנקאי על-ידי חברת כרטיסי האשראי.

לפרטים נוספים בדבר תחום הקמעונאות, ראה סעיף 8 להלן ובאור 31 לדוחות הכספיים.

### תחום הנדל"ן

3.3.2.

בנוסף לפעילות הקמעונאית, בבעלות הקבוצה נכסי נדל"ן. פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן כוללת פיתוח והשבחת נכסי הנדל"ן כתחום עסקים עצמאי נוסף. במסגרת זו מושכרים שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים לצדדים שלישיים, וכן מבוצעת פעילות השבחה תכנונית ופיזית של הנכסים הקיימים בהתאם לשימוש המיטבי. כמו-כן, מתבצעת פעילות ייזום של פרויקטים מעת לעת באופן עצמי ו/או בשותפות (ובכלל זה עסקאות קומבינציה), בהתאם לנסיבות. כמו-כן, נבחנות כל העת רכישות של שטחי מקרקעין בייעודים שונים לצורכי השקעה לצד הקמה והפעלת סניפים בפורמטים השונים. החברה פועלת בנוסף לאיתור עסקאות בתחום הנדל"ן העסקי של קרקעות ונכסים מניבים אשר אינם בהכרח קשורים לפתיחת סניפי הפורמטים השונים. במסגרת העסקאות נבחנת כדאיות כלכלית לעסקאות במבחיני תשואה והחזר השקעה. הכנסותיה של הקבוצה בתחום הנדל"ן נובעות מדמי שכירות מהשכרת נכסים ומדמי ניהול המשולמים לה בגין שירותי ניהול ושונות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לקבוצה (לרבות לב המפרץ בע"מ אשר החל מיום 2 באוקטובר 2022, הפכה מחברה כלולה לחברה מאוחדת) נכסי נדל"ן המשויכים לתחום הנדל"ן בהיקף כולל של כ-220 אלפי מ"ר, מתוכם כ-130 אלפי מ"ר מושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן כסניפים, מחסנים ומשרדים. האמור לא כולל נכסים בהקמה בהיקף של כ-20 אלפי מ"ר, חלק החברה.

תחום הנדל"ן כולל את כל פעילות הנדל"ן של קבוצת שופרסל, קרי – הן את נכסי הנדל"ן המושכרים לצדדים שלישיים (המהווים נכסים מניבים או נכסים המיועדים לפיתוח לצורך הפיכתם לנכסים מניבים) ומשויכים בדוחות הכספיים לנדל"ן להשקעה, והן את נכסי הנדל"ן המושכרים לחברה (בעיקר סניפים)

<sup>10</sup> החל מיום 1 בינואר 2023, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת אמיגה.

ומסווגים בדוחות הכספיים כ-"רכוש קבוע" (לגבי נכסים בבעלות) או כ-"נכסי זכות שימוש" (לגבי נכסים שחכורים מרשות מקרקעי ישראל).<sup>11</sup>

לפרטים נוספים בדבר תחום הנדל"ן, ראה סעיף 9 להלן ובאורים 10, 11 ו-31 לדוחות הכספיים.

### 3.3.3 תחום Be

במהלך שנת 2022, המשיכה החברה בפריסת סניפים חדשים, שדרוג סניפים קיימים, סגירת סניפים, חיזוק מודעות למותג והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be. במהלך חודש יוני 2021, נכנסה הרשת לתחום בדיקות הקורונה. בנוסף, פתחה החברה 4 מתחמי פארם חדשים בחנויות "שופרסל דיל" והקימה תשתית לממכר קנאביס רפואי ב-10 סניפים נוספים.

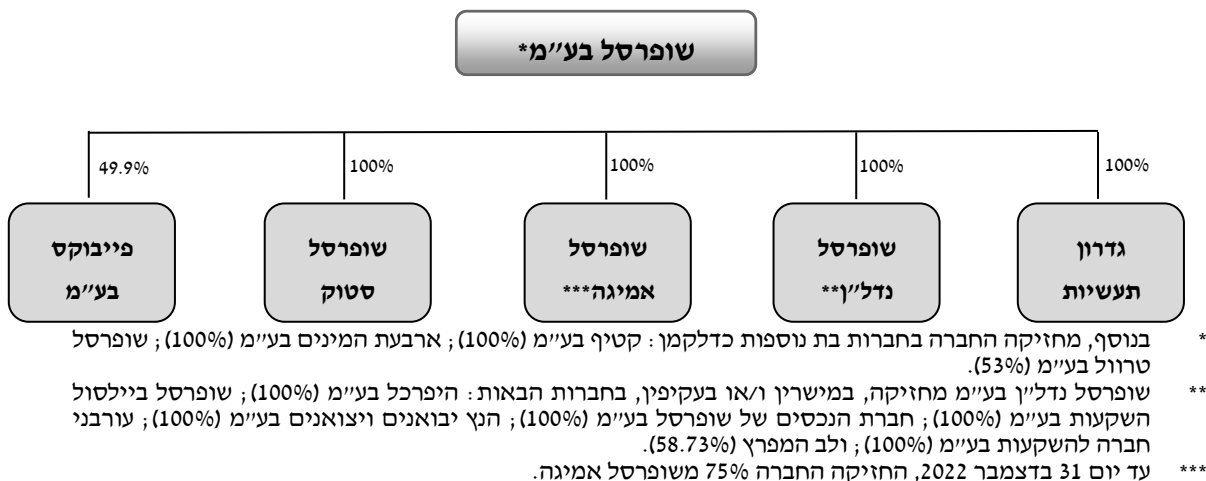
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, פועלת Be בתחום רשתות הפארם ומפעילה 91 סניפים<sup>12</sup> ובאמצעות האונליין, בהם נמכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה, תרופות, תוספי מזון וקנאביס רפואי. סך המכירות למ"ר בסניפי Be בשנת 2022 עמד על כ-25.9 אלפי ש"ח. כמו-כן, מפעילה Be 10 מתחמי פארם ובנוסף 7 בתי מרקחת בחנויות "שופרסל דיל" במתכונת של חנות בתוך חנות.

לפרטים נוספים בדבר תחום Be, ראה סעיף 10 להלן.

תחום הקמעונאות, תחום הנדל"ן ותחום Be מהווים מגזרי פעילות בני-דיווח בדוחות הכספיים.

### 3.4 תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה החזקות החברות המהותיות של החברה, נכון למועד הדוח:



<sup>11</sup> יובהר כי נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן אינו כולל את המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), ואת חלק החברה בסניף נוסף בבית שמש, וכן אינם כוללים את חלק החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין. עם זאת, יצוין, כי ביום 27 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון, וכן את חלק החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין לבעלות שופרסל נדל"ן בע"מ.

<sup>12</sup> ראה הערת שוליים 2 ו-3 לעיל.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו

למעט כמפורט להלן, למיטב ידיעת שופרסל, במהלך השנים 2021, 2022 ועד למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון התאגיד (שלא במסגרת מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה)<sup>13</sup> וכן לא בוצעו על-ידי בעלי עניין בשופרסל עסקאות מהותיות במניות שופרסל מחוץ לבורסה:

4.1 ביום 7 במרס 2021, הנפיקה החברה 27,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב במחיר של 26 ש"ח למניה, בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים, בתמורה נטו של כ-689 מיליון ש"ח.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1 לפרטים אודות דיבידנד אותו חילקה החברה בשנים 2021 ו-2022 ויתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, ראה סעיף 1.1.3 לדוח הדירקטוריון.

5.2 מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

הוראות שטרי הנאמנות על-פיהם הונפקו אגרות החוב מהסדרות ד', ה', ו' ו-ז', של החברה והוראות הסכמי מסגרות האשראי בהן קשורה החברה עם ארבעה תאגידים בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) כוללות מגבלות על חלוקת דיבידנד. לפרטים, ראה באור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

6.1 למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה, ראה באור 31 לדוחות הכספיים.

6.2 נתונים כספיים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

מאוחד	התאמות למאוחד (**)	תחום Be	תחום הנדל"ן	תחום הקמעונאות	שנת 2022	
					מחיצוניים	הכנסות (במיליוני ש"ח)
14,662	-	1,033	71	13,558	מתחומי פעילות אחרים	
-	(147)	12	135	-	סך הכל	
<b>14,662</b>	<b>(147)</b>	<b>1,045</b>	<b>206</b>	<b>13,558</b>		
14,321	-	1,048	34	13,239	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)
(53)	(200)	-	-	147	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	
<b>14,268</b>	<b>(200)</b>	<b>1,048</b>	<b>34</b>	<b>13,386</b>	סך הכל	
-		168	26	1,895	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	

<sup>13</sup> בהתאם להקצאה מיום 28 במאי 2019 של כתבי אופציות ויחידות מניה חסומות מותנות ביצועים, לא סחירות, ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מנכ"ל החברה (לשעבר) ול-7 נושאי משרה נוספים בחברה, ובשל הבשלת המנה השנייה והשלישית של יחידות המניה החסומות כאמור, מומשו באופן אוטומטי ביום 29 במאי 2021 69,099 יחידות מניה חסומות ל-69,099 מניות רגילות של החברה, וביום 29 במאי 2022 61,766 יחידות מניה חסומות ל-61,766 מניות רגילות של החברה, וזאת ללא תמורה כספית כלשהי. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה, ראה דוח מיידי (מתוקן) של החברה מיום 1 ביולי 2019 (אסמכתא מספר: 01-014979-01) ומיום 20 ביולי 2021 (מספר אסמכתא 119322-01-2021) של כתבי אופציה, ו-RSU ו-PSU ליו"ר הדירקטוריון דאז ולנושאי משרה נוספים בחברה, ובשל הבשלת המנה הראשונה של יחידות המניה החסומות כאמור, מומשו באופן אוטומטי ביום 24 במרס 2022 7,069 יחידות מניה חסומות ל-7,069 מניות רגילות של החברה, ביום 11 באפריל 2022 7,485 יחידות מניה חסומות ל-7,485 מניות רגילות של החברה וביום 20 ביולי 2022 6,724 יחידות מניה חסומות ל-6,724 מניות רגילות של החברה, וזאת ללא תמורה כספית כלשהי. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה, ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 24 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 034135-01-2022), מיום 11 באפריל 2022 (אסמכתא מספר: 038769-01-2022) ומיום 19 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 091975-01-2022), בהתאמה, ובאור 22 לדוחות הכספיים.

		880	8	11,491	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
392	53	(3)	170	172	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	
2	-	-	2	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	
394	53	(3)	172	172	סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	
14,547	1,531	752	3,460	8,804	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
11,328	3,589	783	905	6,051	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
						<b>שנת 2021</b>
	<b>מאוחד</b>	<b>תחום Be</b>	<b>תחום הנדל"ן</b>	<b>תחום הקמעונאות</b>		
14,765	-	953	55	13,757	מחיצוניים	הכנסות (במיליוני ש"ח)
-	(142)	13	129	-	מתחומי פעילות אחרים	
14,765	(142)	966	184	13,757	סך הכל	
14,084	-	964	30	13,090	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)
(45)	(187)	-	-	142	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	
14,039	(187)	964	30	13,232	סך הכל	
		167	23	1,821	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
		797	7	11,411	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
726	45	2	154	525	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	
726	45	2	154	525	סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	
14,281	1,912	701	2,834	8,835	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
11,091	3,414	700	711	6,266	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
						<b>שנת 2020</b>
	<b>מאוחד</b>	<b>תחום Be (**)</b>	<b>תחום הנדל"ן</b>	<b>תחום הקמעונאות (**)</b>		
15,233	-	811	51	14,371	מחיצוניים	הכנסות (במיליוני ש"ח)
-	(135)	4	131	--	מתחומי פעילות אחרים	
15,233	(135)	815	182	14,371	סך הכל	
14,557	-	834	31	13,692	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)
(42)	(177)	-	-	135	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	
14,515	(177)	834	31	13,827	סך הכל	
		149	22	1,742	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
		685	9	12,085	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
718	42	(19)	151	544	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	

718	42	(19)	151	544	סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)
13,025	1,507	659	2,689	8,170	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)
10,790	2,897	677	763	6,453	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)

(\*) סך הנכסים המיוחסים לתחום פעילות הנדליין כוללים גם סניפים המושכרים לחברה.  
(\*\*) כולל התאמות ל-IFRS 16 כמתואר בסעיף 6.3 לדוח.

### 6.3 מהות ההתאמות למאוחד וחלוקת עלויות משותפות

בין תחומי הפעילות של החברה קיימות עלויות משותפות.

ההתאמות למאוחד של נתוני ההכנסות, העלויות, הנכסים וההתחייבויות כוללות בעיקר את נטרול ההכנסות בגין הסניפים המושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדליין, הוצאות הפחת של הסניפים בבעלות הקבוצה ואג"ח והלוואות המשמשות את פעילות הנדליין. בנוסף, ההתאמות למאוחד כוללות את השפעות IFRS 16 בדבר חכירות אשר אינן נסקרות באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי תוצאות הפעילות ללא השפעות התקן האמור, הינן המדד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות המגזרים. לפרטים נוספים ראה באור 31 לדוחות הכספיים.

### 6.4 הסבר ההתפתחויות שחלו

להסבר ההתפתחויות שחלו במידע הכספי האמור, ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

## 7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה

בנוסף למגמות והתפתחויות בענף המזון בו פועלת הקבוצה, קיימים גורמים בסביבה המאקרו כלכלית, להם ישנה השפעה על פעילות החברה, כמפורט בתתי סעיף 7 זה להלן.

### 7.1 השפעות נגיף הקורונה

במהלך שנת 2022, נמשכה היחלשות בהשפעת משבר הקורונה על המשק בישראל ורמת התחלואה נותרה נמוכה. זאת, לצד הסרת המגבלות, כך שנכון למועד פרסום הדוח, המשק מצוי בפעילות מלאה. במהלך תקופת הדוח, ניכרת מגמת היחלשות במגזר קמעונאות המזון אשר באה לידי ביטוי בעיקר בירידה במכירות מגזר הקמעונאות, זאת בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021) ניכרו השפעות משבר הקורונה ובכללן סגר שהשפיעו לחיוב על מכירות החברה במגזר הקמעונאות. נכון למועד פרסום הדוח, עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לקורונה, בין היתר לאור האפשרות למוטציות חדשות של הנגיף ולהתפרצות מחודשת. עם זאת, להערכת החברה ונוכח איתנותה הפיננסית, ברשותה כלים שיאפשרו לה התמודדות נאותה עם השפעותיה השונות של המגיפה, ככל שתתפרץ שוב.

### 7.2 אינפלציה ועליית ריבית

במהלך שנת 2022, נמשכה ואף התחזקה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, בין היתר בעקבות אירועים מאקרו כלכליים שונים, כאשר עליית מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-5.3%. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים החליטו בנקים מרכזיים בישראל ובעולם להעלות את שיעורי הריבית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד למועד פרסום הדוח, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במספר

פעילות מ-0.1% ל-4.25%. בנוסף, ניכרת מגמה של התייקרות המוצרים והתשומות בישראל ובעולם כתוצאה מאירועים מאקרו כלכליים.

#### 7.2.1 השפעות עליית הריבית

נכון למועד הדוח, כתוצאה מעלית שיעורי הריבית, חל גידול בהכנסות החברה מריבית על פקדונות והשפעה חיובית על הרווח הכולל האחר, הנובעת מקיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו.

המשך מגמת העלייה בשיעורי הריבית עשויה להוביל להמשך קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו, ומנגד, להתייקרות בעלות גיוסי חוב עתידיים, ככל שיתרחשו וכן לירידה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה.

#### 7.2.2 השפעות האינפלציה

נכון למועד הדוח, כתוצאה מהעלייה בשיעורי אינפלציה, חלה השפעה חיובית על הרווח והפסד הנובעת מעלייה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בבעלותה, ומאידך חלו התייקרויות בעלויות תפעוליות שונות כגון שכר דירה, ארנונה וכן מגידול בהוצאות המימון.

המשך מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה עשוי להוביל לעלייה נוספת בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, לגידול בהכנסות שכר דירה מול צדדים שלישיים ומנגד המשך גידול בהוצאות תפעוליות ואף להביא לעלייה בשכר המינימום במשק ובהתאם להגדיל את הוצאות השכר של החברה.

כמו-כן, לעלייה בשיעור האינפלציה השפעה לרעה על הוצאות המימון של החברה וזאת מאחר שחלק מאגרות החוב של החברה צמודות למדד. בהקשר זה יצוין, כי לחברה עסקאות החלף אשר מקוזות חלקית את החשיפה של אגרות החוב הצמודות לשינויים בשיעור המדד.

להשפעות נוספות על מצבה הכספי, נזילותה ומקורות המימון של הקבוצה, ראה סעיף 13 להלן.

#### 7.2.3 השפעות התייקרות במחירי התשומות

בעקבות אירועים מאקרו כלכליים חלה התייקרות במרכיבי עלות מרכזיים של הקבוצה. העלייה במחירי התשומות בעולם הביאה להתייקרות במחירי השירותים והמוצרים וכן לגידול בהוצאות הלוגיסטיות בשיעורים שאינם מהותיים. נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות האם תימשך מגמת ההתייקרות ואת היקפה. בהתאם לכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השינויים האפשריים במחירי התשומות ובמחירי השירותים והמוצרים כאמור ואת השפעתם על רווחיותה, בפרט לאור העובדה כי שינויים כאמור עשויים להתקזז בשל השפעת גורמים אקסוגניים נוספים.

בסוף פברואר 2022 פלשה רוסיה לאוקראינה והמלחמה שפרצה בין המדינות גורמת לחוסר יציבות ולעליות מחירים משמעותיות בתחום האנרגיה והסחורות, לרבות לעלויות משמעותיות במחירי החיטה, וכתוצאה מכך, במחירי הקמח, שהינו חומר גלם עיקרי אותו רוכשת החברה במסגרת פעילותה של חברת הבת



גדרון, וזאת לאור כך שרוסיה ואוקראינה הינן בין היצואניות הגדולות ביותר של חיטה בעולם. לעליות שחלו במחירי הקמח השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה ביחס לפעילות גדרון. בתקופת הדוח, המחיר הממוצע של סוגי הקמח בהם עושה גדרון שימוש, עלה בכ-20% ביחס למחיריהם בחודש דצמבר 2021, ובשל כך רשמה החברה הוצאה נוספת של כ-3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. בנוסף, מחיריהם של חומרי גלם נוספים בהם עושה שימוש גדרון בייצור מוצריה (משפרי אפייה, שמרים, שומשום, גלוטן ועוד) עלו אף הם בעשרות אחוזים. מאידך, החברה החלה במהלך של העלאת מחירי המכירה של חלק ממוצריה בהתאם להתייקרות התשומות.

**יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של מגמת עליית הריבית והאינפלציה כמפורט לעיל על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילותה, המידע הקיים בחברה למועד הדוח ותחזיות כלכליות פומביות. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה, מצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, מצב שוק הנדל"ן וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 18 להלן.**

### 7.3. כללי

פעילות החברה מושפעת מגורמים מאקרו-כלכליים שונים ובהם, שיעור צמיחת המשק ומצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, סביבת ריבית, שינויים במחירי חומרי גלם ומוצרים ושינויים בשערי חליפין (ראה סעיפים 7.8 ו-7.9 להלן), צמיחת שוק המזון, הצריכה הפרטית לנפש (לרבות ההכנסה הפנויה לנפש), עליית שכר המינימום ועוד. כן עשויה פעילות החברה להיות מושפעת מגורמים כלל עולמיים המשפיעים על המשק הישראלי.

על-פי נתוני בנק ישראל ומקורות מאקרו-כלכליים, במהלך שנת 2022 היה שיעור האינפלציה בישראל מעל לגבול העליון של היעד והתאפיין בתנודתיות, אולם שיעור זה המשיך להיות נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות. בשנתיים האחרונות נבעו עליות המחירים בישראל משילוב של גורמי היצע ובפרט חיזוניים, כאשר המשמעותיים שביניהם הן השפעות מהמלחמה בין רוסיה לאוקראינה, שהביאה לעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ומהשיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה. אך גם מגורמי ביקוש מקומי, על רקע חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה גבוהים מאלה ששררו טרום משבר הקורונה – אשר העידו על קיומו של שוק עבודה הדוק. במהלך המחצית השנייה של השנה גברו הסימנים שעליות המחירים הן רוחביות והערכה היא שהאינפלציה בישראל נובעת במידה רבה מעלייה בביקושים מקומיים. הערכת בנק ישראל היא שתהליכי ההידוק המוניטרי בישראל ובעולם, התמתנות הביקוש, לצד ההקלות בשיבושים בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים להתמתנות שיעור האינפלציה בישראל. מנגד, קיימת גם אי-ודאות בנוגע למידת ההרחבה הפיסקלית ולהתפתחויות בגזרת השכר במשק, וכי לאלו תהיה השפעה על קצב ההתכנסות של האינפלציה ליעדה. שיעור הצמיחה הכלל משקי עמד על כ-6.5% בשנת 2022 לעומת שיעור צמיחה בשנת 2021 שעמד על כ-8.1%.

לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו כלכליים, במהלך שנת 2023 צפויה עליה בשיעור הצמיחה לרמה של כ- 2.8%<sup>14</sup>.

על-פי נתוני סטורנקסט, במהלך שנת 2022 מגמת הצמיחה שאפיינה את שוק הקמעונאות בשנים האחרונות נמשכה ושוק קמעונאות המזון (FMCG) הציג צמיחה (2.7%) שנבעה מעלייה במחירי המזון (5.1%) ומצד שני ירידה בפעילות הריאלית (-2.4%).

בהתאם לכך, קיים קושי להעריך את ההיקף הכולל של ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות, בטווח הקצר, הבינוני והארוך, של המצב האמור על החברה, שווי נכסיה, תוצאותיה, מצב עסקיה, הונה העצמי ויכולתה לממש את נכסיה.

הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההשפעות המאקרו כלכליות וההשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה.

#### 7.4. יוקר המחיה בישראל

נושא יוקר המחיה בישראל משליך על השיח הציבורי, הפוליטי והכלכלי בישראל ועל הפעילות הכלכלית במשק, לרבות בתחום קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה, דבר המקבל ביטוי, בין היתר, בהעדפות הצרכנים המוטות מחיר.

נושא יוקר המחיה בישראל עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה וזאת, עקב הלחץ הצרכני הרב המופעל על החברה להוזלת המוצרים הנמכרים על-ידיה והתחרות הגוברת מצד רשתות מתחרות המרחיבות את פעילותן.

#### 7.5. חוק הריכוזיות

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (בסעיף זה, "חוק הריכוזיות" או "החוק") כולל שלושה פרקים עיקריים: (א) הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי; (ב) שקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות (כהגדרת המונח בחוק); ו-ג) הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים (כהגדרת המונחים בחוק).

ביחס לפרק הדין בשקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות (כהגדרת המונח בחוק), ככלל, הוראות החוק מחייבות רגולטורים שבסמכותם להקצות זכויות בנכסים ציבוריים מסוימים (בין היתר בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד) ("מאסדר") לשקול שיקולים לעידוד התחרות הענפית ולצמצום הריכוזיות במשק בעת הקצאת זכויות בנכסים כאמור לגופים פרטיים ובמיוחד לגורמים ריכוזיים (לרבות טרם הארכת תוקפה או חידושה של זכות שהוקצתה כאמור). בנוסף, על המאסדר להביא בחשבון שיקולים של קידום התחרותיות הענפית ביחס להקצאת זכות (לרבות רישיון, הרשאה, זיכיון או היתר) גם שלא בענפים האמורים, במקרים בהם מחמת טבעה של הזכות, ערכה הכלכלי או הדין החל עליה, מספר הפועלים בענף שלגביו היא מוקצת מוגבל.

בפרק נוסף קובע החוק הוראות לעניין הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים לבין גופים פיננסיים משמעותיים ובכלל זה הוראה כי תאגיד ריאלי משמעותי או השולט בו לא ישלוט בגוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק בגוף כאמור אמצעי שליטה מעבר לשיעורים מסוימים.

<sup>14</sup> ראה תחזית בנק ישראל לשנת 2023 מיום 2 בינואר 2023.

הוועדה לצמצום הריכוזיות מפרסמת בילקוט הפרסומים את רשימות הגורמים הריכוזיים, התאגידים הריאליים המשמעותיים והגופים הפיננסיים המשמעותיים על-פי החוק. החברה (לרבות חברות בשליטה) נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, ובהתאם לכך היא מנויה גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

#### 7.6. חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014

ביום 27 במרס 2014 פורסם ברשומות חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 ("חוק המזון").

חוק המזון כולל שלוש מערכות הוראות: [א] הוראות המסדירות את הפעילות של ספקים וקמעונאים, לרבות פעילות של קמעונאי גדול (אשר הוגדר ככל אחד מאלה: (1) קמעונאי המחזיק בשלוש חנויות לפחות שמחזור המכירות הכולל של חנויותיו, בשנת הכספים הקודמת, עולה על כ-256 מיליון ש"ח בשנה (צמוד מדד) ו-(2) קמעונאי המחזיק בחנות מקוונת אשר מחזור המכירות השנתי הכולל שלו בישראל מן החנות המקוונת, ואם הוא מחזיק גם בחנות שאינה מקוונת, אחת או יותר - יחד עם הכנסותיו ממנה ומצרכים שספק מכר בחנות של הקמעונאי, בשנת הכספים הקודמת, עולה על כ-256 מיליון ש"ח בשנה (צמוד מדד)) ("קמעונאי גדול")<sup>15</sup> ופעילות של ספק גדול (אשר הוגדר כספק שמחזור המכירות שלו לקמעונאים, או באמצעות קמעונאים, בישראל, בשנת הכספים הקודמת, עלה על כ-307 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בשנה או ספק שהוא בעל מונופולין לגבי מצרך מסוים שבשלו הוכרז מונופולין); [ב] הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים; ו-[ג] הוראות המסדירות שקיפות מחירים.

#### מערכת הוראות המסדירות פעילות של ספקים וקמעונאים

ביום 15 בינואר 2015 נכנסו לתוקף ההוראות המסדירות פעילות של ספקים וקמעונאים. הוראות אלו קובעות, בין היתר: [1] איסור על ספק להתערב בצורה כלשהי אל מול הקמעונאי לגבי המחיר לצרכן שגובה הקמעונאי על מצרכיו<sup>16</sup> של ספק אחר או תנאי אותה מכירה; [2] איסור על קמעונאי להתערב בצורה כלשהי אל מול הספק בעניין המחיר לצרכן שגובה קמעונאי אחר בעבור מצרך או תנאי אותה מכירה; [3] איסור על ביצוע סדרנות של מצרכים או התערבות בסידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול על-ידי ספק גדול. ביום 26 בדצמבר 2016 פרסמה הממונה, מכוח סמכותה בחוק המזון, את כללי קידום התחרות בענף המזון (פטור לפעולות ולהסדרים שעניינם סידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול) (הוראות שעה), התשע"ז-2017 ("הנחיית הסדרנות"), אשר נכנסו לתוקף ביום 2 באפריל 2017 ושתוקפם למשך שש שנים<sup>17</sup> הפוטרים ספק גדול מהאיסור לעסוק, להכתיב, להמליץ או להתערב בסידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול, ופוטרים קמעונאי גדול מהאיסור להיות צד להסדר מסוג זה, בתנאי שסידור המצרכים נעשה על-פי הכללים המפורטים בהנחיית הסדרנות שהקמעונאי הגדול מפקח באופן שוטף על קיום הכללים. ביום 19 לפברואר 2023 פרסמה הממונה את החלטתה לבטל את הפטור שניתן במסגרת הנחיית הסדרנות לעיל, ואשר תיכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2024 לצורך היערכות הקמעונאים הגדולים ליישום המצב החדש. השפעת ביטול הפטור על החברה זניח. [4] איסור על התערבות כלשהי של

<sup>15</sup> בחודש מאי 2022 פרסמה רשות התחרות רשימה מעודכנת של הקמעונאים הגדולים לשנת 2020, כהגדרתם בחוק המזון, כאשר החברה נכללת גם ברשימה זו.

<sup>16</sup> "מצרך", הוגדר כמזון וכל מוצר אחר הנמכר בחנות, למעט מוצרי חשמל, מוצרי טקסטיל, ציוד משרדי, כלי בית, ספרים ועיתונים.

<sup>17</sup> ביום 1 במרס 2020 פורסם ברשומות תיקון לכללים אשר האריך את תוקפם לשש שנים (במקום שלוש שנים).

ספקים גדולים במחיר המצרך הנגבה על-ידי הקמעונאי בגין מצרכיו של אותו ספק, בהקצאת שטחי מכירה בשיעור כלשהו למצרכיו של הספק, ברכישת מצרך שהספק מספק בהיקף כלשהו מסך רכישות הקמעונאי של המצרך ושל מצרכים תחליפיים; וברכישה או מכירה של מצרכים שספק אחר מספק לקמעונאי, לרבות כמויות ויעדי רכישה, שטח המכירה המוקצה להם בחנות וכל תנאי מסחרי אחר. עוד יצוין, כי ביום 1 בינואר 2018 פרסמה הממונה, מכוח סמכותה בחוק המזון, כללים המתקנים את הכללים שפורסמו ביום 31 בדצמבר 2014,<sup>18</sup> אשר פוטרים הסדרים מסוימים בין ספק גדול לקמעונאי שעניינם מחיר לצרכן, מהאיסור להתערבות ספק גדול במחיר, ובכלל זה, במסגרת מבצעי הוזלה של המחיר לצרכן או מבצעי הטבת מחיר של מצרך נוסף או אחר או באריזה אחרת; [5] הוראות בנוגע לתמחור אסור וקשירה אסורה על-ידי ספק גדול כדלקמן: (א) איסור על קמעונאי גדול וספק גדול להיות צד להסדר ביניהם שתוצאתו היא תמחור אסור (ככלל הכוונה היא לאסור על תמחור של סל מוצרים באופן שאיזה מהמצרכים בסל יתומחר במחיר נמוך מהעלות השולית או על תמחור מצרכים או סל מצרכים באופן המאלץ רכישה של סל המצרכים המוצע כולו או רכישה בהיקפים מינימאליים של מצרכים. זאת, באמצעות תמחור מספר יחידות קטן יותר או של סל בהרכב מצומצם יותר במחיר שווה או גבוה יותר); (ב) איסור על ספק גדול להתנות מכירת מצרך שלו לקמעונאי ברכישת מצרך אחר של אותו ספק גדול; (ג) איסור על ספק להעביר תשלומים (בכסף או שווה כסף) לקמעונאי גדול, למעט חריגים שנקבעו בחוק. מובהר בחוק המזון, כי אין באיסור כדי למנוע הוזלת מחיר יחידת מצרך; [6] כן נקבע, כי הממונה רשאי לתת לקמעונאי גדול המוכר מצרך של ספק גדול הוראות בדבר הצעדים שעליו לנקוט בקשר לאותו מצרך או בקשר למצרכים תחליפיים לאותו מצרך, והכל כדי למנוע פגיעה בתחרות או כדי להגביר את התחרות.<sup>19</sup>

בשל העובדה שבמסגרת עיסוקה של שופרסל בתחום "שופרסל עסקים" נמכרים מוצרים, בין היתר, גם לקמעונאים, גם על מערכת היחסים שבין שופרסל כספק של מוצרים לבין הקמעונאים הרוכשים אותם מוצרים, חלות הוראות חוק המזון.

החברה בוחנת אם היא מהווה ספק גדול לפי הגדרה הקבועה בחוק קידום התחרות בענף המזון. ככל שכן, החברה תפעל בהתאם להוראות החוק.

#### מערכת הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים

במערכת ההוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים (אשר נכנסה לתוקפה מיד עם פרסום חוק המזון ברשומות) נקבעו הסדרים שמטרתם קידום והבטחת התחרות בשיווק קמעונאות מזון ברמה האזורית ובכלל זה: קמעונאי גדול (לעניין מערכת הוראות זו קמעונאי גדול הינו כהגדרתו לעיל או קמעונאי המחזיק בחנות גדולה אחת לפחות שמחזור המכירות שלה, בשנת הכספים הקודמת, עלה על 100 מיליון ש"ח), אשר שיעור מחזור המכירות שלו מחנויותיו הגדולות בקבוצת התחרות<sup>20</sup> של אותה חנות (לרבות מאותה חנות)

<sup>18</sup> תוקף הכללים הוארך עד ליום 1 ביוני 2027.

<sup>19</sup> בסעיף 11 לחוק המזון נקבע, כי במקרה שראה הממונה שכתוצאה מהתנהגותו של קמעונאי גדול ביחס למצרכי המותג הפרטי אותו הוא מוכר, קיים חשש לפגיעה משמעותית בתחרות או בציבור, אזי הוא רשאי לתת הוראות לאותו קמעונאי גדול בדבר צעדים שעליו לנקוט על מנת למנוע פגיעה כאמור.

<sup>20</sup> ביום 25 בנובמבר 2014 פרסם הממונה את דוח המתודולוגיה ליישום פרק התחרות הגיאוגרפית בין קמעונאים על-פי חוק המזון. במסגרת דוח זה, הגדיר הממונה, בהתאם לסמכות שניתנה לו בחוק, מהי "קבוצת התחרות" לגבי חנות גדולה של קמעונאי גדול. בהתאם להגדרה שנקבעה, קבוצת התחרות תכלול חנויות של קמעונאים גדולים אשר יש חפיפה בין האוכלוסייה שבאזורי הביקוש שלהן לבין האוכלוסייה שבאזור הביקוש של החנות הנבחנת, בשיעור העולה על 20%; כך, הממונה הגדיר בדוח זה "אזור ביקוש" לגבי חנות גדולה של קמעונאי גדול, בהתאם להערכת זמן הנסיעה אליה לפי קריטריון גודל החנות וצפיפות האוכלוסייה בסביבתה, ובאופן המבוסס על האזור הסטטיסטי שבו נמצאת החנות הנבחנת ועל אזורים סטטיסטיים הסובבים אזור זה.

ביחס לכלל מחזור המכירות של החנויות הגדולות בקבוצת התחרות (לרבות אותה חנות) ("השיעור המחושב") עולה על 30%, שברצונו לפתוח חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, יידרש לבקש את אישור הממונה לכך. הממונה לא יאשר פתיחת החנות כאמור, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתיחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה קבע, כי השיעור המחושב של אותו קמעונאי באזור הביקוש עולה על 50%, הממונה לא יאשר פתיחת חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, אלא אם מצא כי קיימת וודאות קרובה לכך שפתיחת החנות לא תגרום לפגיעה בתחרות.<sup>21</sup>

כן נקבע, כי קמעונאי גדול שקיבל הודעה מהממונה לפיה השיעור המחושב שלו לאזור ביקוש מסוים עולה על 30%, לא יתקשר בהסדר שעניינו, מטרתו או תוצאתו הינה הגבלת קמעונאים אחרים מלהתקשר בחוזה לעשיית עסקה במקרקעין או לגבי מקרקעין, לרבות רכישה, מכירה, החכרה או השכרה של מקרקעין, או להקמת חנות גדולה או לכל פעילות מתחרה בענף המזון באזור הביקוש של החנות שאליה מתייחסת אותה קבוצת תחרות, וכן לא יאריך הסדר כאמור.

יצוין בהקשר זה, כי בחודש דצמבר 2022 התקבלה בחברה הודעה מעודכנת מרשות התחרות בדבר אזורי ביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). הודעת אזורי הביקוש ציינה 115 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן (כהגדרת המונח לעיל) עולה על 30% אך נמוך מ-50%, ו-34 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50%. להודעה צורפו מפות של אזורי הביקוש של אותן חנויות.

הוראות פרק זה עלולות להשפיע לרעה על החברה בפתיחת סניפים גדולים חדשים.

#### מערכת הוראות בעניין שקיפות המחירים

במערכת ההוראות בעניין שקיפות המחירים נקבעו הסדרים להגברת שקיפות המחירים של מצרכים על-ידי חיוב קמעונאי גדול (לעניין זה קמעונאי גדול הינו כהגדרתו לעיל, ובלבד שאם הוא מחזיק חנויות שאינן מקוונות שטח המכירה הממוצע שלהן עולה על 120 מ"ר) לפרסם לציבור בקובץ בשפה קריאת מחשב כהגדרתה בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995, באינטרנט, וללא עלות לצרכן, ובאופן שייקבע בתקנות, נתונים שונים הנוגעים למחירי מצרכים אותם הוא מוכר בחנויותיו, כך שתתאפשר השוואת מחירים מול קמעונאיים אחרים. הפרסום יכלול את רשימת המצרכים הנמכרים בחנות, מחירי המצרכים, לרבות המחירים לסוגי צרכנים שונים וכל מכירה מיוחדת, לרבות מבצעים והנחות ובכלל זה תנאיהם ומועדי פקיעתם.

החברה מפרסמת, במסגרת אתר אינטרנט, את מחירי המצרכים (כהגדרתם בחוק המזון) הנמכרים על-ידה.

#### הוראות בדבר תחולה מקבילה של חוק המזון וחוק התחרות הכלכלית

בחודש דצמבר 2015 פרסם הממונה גילוי דעת בדבר התחולה המקבילה של חוק התחרות הכלכלית וחוק המזון. גילוי הדעת מונה, בין היתר, מקרים אשר לגביהם יחולו הוראות חוק המזון בלבד ולא תידרש הסדרה נוספת בהתאם לחוק התחרות. לפרטים נוספים ראה באור 30(ב) לדוחות הכספיים.

<sup>21</sup> הוראות אלו לא יחולו על פתיחת חנות במקרקעין שהחווה לגביה נחתם לפני יום 4 במרס 2014.

על-פי צו מוסכם מיום 19 בנובמבר 2018 של בית הדין להגבלים עסקיים, אשר אישר הסכמות בין החברה לבין הממונה על התחרות, ביטלה החברה את כל הסדרי הבלעדיות במקרקעין להם הייתה צד. על-פי הצו, החברה תהיה רשאית להתקשר בעתיד בהסכמי בלעדיות במקרקעין בקשר למספר מוגבל של סניפים חדשים ולתקופה מוגבלת, ובתנאים שנקבעו. לאמור, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאות פעילותה.

### רשת Be

יצוין כי הוראות חוק המזון אשר חלות על הסדרת פעילות קמעונאים בחנויות מזון, לרבות הוראות בדבר התחרות הגיאוגרפית של חנויות מזון, אינן חלות על סניפי Be מכיוון שסניפי Be אינם נכללים בהגדרת "חנויות" שבחוק המזון. יחד עם זאת, ההוראות בנוגע לשקיפות מחירים חלות גם על סניפי Be מכיוון שפרק שקיפות המחירים בחוק המזון כולל הגדרת חנות רחבה יותר הכוללת גם את סניפי Be. ביחס למערכת ההוראות המסדירה פעילות של ספקים וקמעונאים, ובהסתמך על ייעוץ משפטי שקיבלה החברה, חלק מההוראות אינן חלות על Be וייתכן שחלק חלות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ליישום חוק המזון לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה של החברה.

### תחרות .7.7

לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון בישראל, לרבות אודות השפעתה על החברה ודרכי התמודדותה של החברה, ראה סעיף 8.15 להלן. לפרטים בדבר תחרות ב-Be, ראה סעיף 10.13 להלן.

### שינויים במחירי חומרי גלם ומוצרים ושינויים בשערי חליפין .7.8

מחירי המוצרים הנמכרים בסניפיה של החברה מושפעים בעיקר מהעלאת מחירי המוצרים על-ידי הספקים. לתנודות במחירי המוצרים עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. כמו-כן, פיחות ניכר בשער החליפין של המטבע הישראלי, בהשוואה למטבעות אחרים, עלול לגרום לעליה במחירי המוצרים, המיובאים או בעלי מרכיב יבוא מהותי, ולהשפעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. ראה גם סעיף 2.3.2 לדוח הדירקטוריון.

### תנודות בשיעור האינפלציה .7.9

הקבוצה מחזיקה בנכסים ומנהלת את עסקיה בישראל. לפיכך, מרבית הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של הקבוצה הינם בש"ח. תנודות בשיעור האינפלציה בישראל עלולות להיות בעלות השפעה על התוצאות הכספיות של הקבוצה, מאחר שמרבית הכנסותיה של הקבוצה אינן צמודות למדד ואילו חלק מהוצאותיה של הקבוצה צמוד למדד ומושפע משינוי בשיעור האינפלציה, לרבות הלוואות שנתקבלו, אגרות חוב של החברה והוצאות בגין דמי שכירות, ארנונה והוצאות תפעוליות אחרות. בשנת 2022 חלה עלייה של 5.3% בשיעור האינפלציה לאחר עליה בשיעור של 2.5% בשנת 2021. ראה גם סעיף 2.3.1 לדוח הדירקטוריון.

#### 7.10. שינויים בעלויות שכר עובדים מכוח חקיקה

נכון למועד הדוח עומד שיעורו של שכר המינימום על סך של 5,300 ש"ח לחודש בהתאם לחוק שכר מינימום (העלאת סכומי שכר המינימום - הוראת שעה), (תיקון) התשע"ח-2017. בהתאם לחוק האמור, ביום 1 באפריל 2023 שכר המינימום צפוי לעלות לסכום השווה ל-47.5% מהשכר הממוצע במשק, כך שיעמוד על סך של כ-5,600 ש"ח לחודש (תוספת של כ-300 ש"ח). בנוסף, צו ההרחבה בדבר קיצור שבוע העבודה במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, שנחתם ביום 15 במרס 2018, קבע כי החל מיום 1 באפריל 2018 שבוע העבודה במשק יקוצר ל-42 שעות שבועיות (במקום 43 שעות שבועיות), ללא הפחתה בשכר העובדים.

בשל מספר העובדים הרב שמעסיקה הקבוצה, העלייה בשכר המינימום או שינויים עתידיים נוספים בשכר העובדים עלולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה ולהוביל להגדלה משמעותית בהוצאות החברה.

8.1. מידע כללי על תחום הקמעונאות

תחום הקמעונאות מהווה את תחום הפעילות העיקרי בו פועלת החברה ואת "ליבת עסקיה".

8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במהלך שנת 2022 פעלו בשוק קמעונאות המזון בישראל, בנוסף לחברה, רשתות שיווק הפועלות בפריסה ארצית, בעיקר בשוק הדיסקאונט כדוגמת - "רמי לוי שיווק השקמה", "יינות ביתן", "ויקטורי רשת סופרמרקטים", "יוחננוף", "מחסני השוק", "חצי חינם", "אושר עד" ועוד ("רשתות השיווק הנוספות"). החברה ורשתות השיווק הנוספות ייקראו להלן בסעיף 8 זה - "רשתות השיווק"; ובנוסף, חנויות מתמחות; חנויות נוחות עירוניות ובתחנות דלק הפועלות לרוב במתכונת של שעות פעילות רציפות לאורך כל השבוע; חנויות מכולת; ושוקים פתוחים וסגורים.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראה סעיפים 7.5, 7.6 ו-8.22 לדוח.

8.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום

היקף המכר בכלל שוק המזון<sup>22</sup> בישראל בשנת 2022 הסתכם בכ-85-90 מיליארד ש"ח.<sup>23</sup> הנתון משקף גידול של כ-2.3% ביחס לשנת 2021, דומה בהשוואה לגודל השוק בשנת 2020 (שנת קורונה) וגידול של כ-9% ביחס לשנת 2019.

8.4. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים האחרונות רשתות השיווק הנוספות פועלות להרחבת היקף שטחי המסחר שלהן, ליצירת שיתופי פעולה, בין היתר עם גורמים בינלאומיים, ובכלל זה החלו גם בהגברת הפעילות לשיווק מוצריהן בערוצים שיווקיים מקוונים באמצעות אפליקציות ייעודיות בטלפון ובאתרי האינטרנט, לרבות בהתפתחות והרחבה של פעילות האונליין בהן מתאפשרות רכישות כאמור. בנוסף, ניכרת מגמה של כניסת שחקנים חדשים בתחום האונליין ובפתיחת פורמטים נוספים. במהלך השנים האחרונות החלו רשתות שיווק חדשות את פעילותן בתחום קמעונאות המזון וכן חל גידול בכמות והיקף פעילותן של חנויות מתמחות שונות. ישנה מגמה מתפתחת של שירותים המתמחים בשליחויות בטווחי זמן קצרים באזורי ביקוש גבוה. לצד תמורות אלו, החלו בשנים האחרונות פיתוחים טכנולוגיים חדשניים להיטמע בענף וההתפתחות הטכנולוגית בתחום זה הולכת וגדלה לרבות בערוצי המכירה והשיווק בחנויות הפיזיות ובמישור המקוון, בלוגיסטיקה ובניתוח אנליטי של מידע, בין היתר אודות הלקוחות והעדפותיהם. כמו-כן, שנת 2022 התאפיינה במיוחד על-ידי צמיחה של חנויות הנוחות, חנויות שכונתיות וחנויות מתמחות, אשר מספקות חווית קניה, מגוון, נוחות גיאוגרפית ושעות פתיחה גמישות, חלקן בשילוב עם פתרונות אספקה בערוץ האונליין. להערכת החברה, המגמות האמורות השפיעו על החברה במהלך שנת 2022 והן צפויות להשפיע על החברה גם בשנת 2023.

<sup>22</sup> הערכות החברה מתבססות, בין היתר, על נתוני הלמ"ס בדבר צריכת משקי הבית בישראל הקיימים עד לשנת 2019 בשילוב הערכות החברה לשנים 2022-2022 (סטורנקסט), וכן נתונים מפרסומים כלכליים. למען הסר ספק, הנתונים האמורים כוללים מע"מ.

<sup>23</sup> גודל השוק עודכן בהתאם לעדכון לוחות 2018 לפי שיטת האמידה החדשה של האוכלוסייה של הלמ"ס. בהתאמה לעדכון זה, עודכנו נתחי השוק של החברה בשנים קודמות.



ראה גם סעיף 7 לעיל לעניין השפעת המצב הכלכלי בישראל והוראות חוק המזון, בהתאמה, על שוק קמעונאות המזון בישראל.

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות בענף הקמעונאות ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות. פעולות אלה כוללות את יישומה של התכנית העסקית של החברה ובכלל זאת, התאמה של שטחי המסחר של החברה וכן פעולות הכוללות שינויים תמחיריים, חיזוק וקידום של המותג הפרטי כחלופה זולה יותר ואיכותית לא פחות מהמוצרים הממותגים, חיזוק מועדון הלקוחות וכרטיסי האשראי "שופרסל" ו-"יש" באמצעות מתן הטבות לחברי המועדון "SUPREME" ויצירת סינרגיה עם פעילות הארנק הדיגיטלי "פייבוקס", הגדלת פעילות החברה בתחום "שופרסל עסקים", חיזוק החנויות הייעודיות הפועלות בפורמט Cash & Carry וכן חיזוק מעמדה של שופרסל כספק של מוצרים בשוק המוסדי ובכלל זה חיזוק המותג הפרטי שופרסל PRO, מיקוד אסטרטגי בתחום הקשר עם הלקוח, הרחבת מגוון המוצרים על-ידי רשת Be ומוצרי Non-Food וכן באמצעות הקמת מתחמי Be בסניפים, שיפור חווית הלקוח ורמת השירות והגדלת יכולות החברה במסגרת שופרסל Online ופלטפורמות דיגיטליות נוספות ואף כניסה לשוק הסטוק, באמצעות שופרסל סטוק.

#### 8.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

שופרסל, כקבוצה, פועלת במספר רחב של תחומים, כדוגמת מזון, פארם, non-food, אשראי וכיוצ"ב. אל מול התחרות הקיימת, שופרסל הינה הקבוצה הקמעונאית הפועלת במגוון רחב של ערוצים ושירותים.

בפעילות בתחום קמעונאות המזון ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, להם ישנה השפעה על המעמד התחרותי בתחום זה, כדלהלן: (א) תפיסת המחיר – מחירי מדף הוגנים לאורך זמן; (ב) חנויות במיקומים אטרקטיביים בפריסה ארצית: במרכזי הערים – חנויות שכונתיות; באזורים מחוץ למרכזי הערים – חנויות גדולות (פורמט דיסקאונט); (ג) היכולת להציע מגוון רחב של מוצרים, בזמינות ובאיכות גבוהה, המותאמים לצרכים השונים של הצרכנים, במחירים אטרקטיביים, וביצירת ערך מוסף לצרכן; (ד) היכולת להעניק שירות איכותי בכלל ערוצי המפגש עם הלקוח (באתר האונליין, אפליקציה, שירות לקוחות וכו'), תוך יצירת חווית קניה ייחודית ללקוח ובפרט מתן שירותי אספקה לבית הלקוח דרך שופרסל Online; (ה) לצד רכישה בסניפים, פיתוח מתמיד של אפשרות רכישה דרך האונליין (אתר/אפליקציה) הכוללת שירותי אספקה לבית הלקוח בפריסה ארצית רחבה (כולל הגעה ליישובים מרוחקים); (ו) היכולת לפתח, לשווק ולחזק מוצרי מותג פרטי מובילים עם מחיר תחרותי מבלי לפגוע באיכות (לפרטים אודות המותג הפרטי שמפעילה הקבוצה, ראה סעיפים 8.9 ו-8.19.3 לדוח); (ז) יכולת הפצה עצמית לסניפי החברה המאפשר יעול תהליכים בשרשרת האספקה ובסניפים, לצד יתרונות של גמישות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה (ראה סעיף 8.13 לדוח); (ח) יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בתנאי סחר אטרקטיביים; (ט) היכולת לשמור על נאמנות והעדפת הלקוחות באמצעות מועדון הלקוחות של החברה "SUPREME", לרבות באמצעות כרטיסי האשראי "שופרסל" ו-"יש" ואפליקציית "פייבוקס" (לפרטים אודות מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי שמפעילה הקבוצה ראה סעיף 8.12 לדוח); (י) חוסן פיננסי; (יא) חדשנות הבאה לידי ביטוי בין היתר באמצעות שדרוג חווית הקניה, קופות בשירות עצמי, סריקה עצמית של מוצרים ועגלה חכמה, המאפשרים תשלום עצמאי בסניפי החברה ופלטפורמות דיגיטליות (מכירות באמצעים טכנולוגיים המאפשרים התאמה אישית ללקוחות באמצעות האינטרנט

ואפליקציה בטלפונים חכמים); (יב) הון אנושי איכותי ומקצועי ושדרה ניהולית מנוסה בהובלת תהליכים חוצי ארגון תוך יצירת מחוברות ארגונית של העובדים בחברה; (יג) זמינות המוצרים, המשפיעה על חוויית הקנייה של לקוחות הקבוצה.

#### 8.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

לפרטים אודות שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם, ראה סעיף 8.19.1 להלן.

#### 8.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

הקמת חנות יחידה בתחום קמעונאות המזון אינה מצריכה משאבים מיוחדים. עם זאת, המעבר מפעילות באמצעות חנות יחידה או מספר חנויות בפריסה מקומית לפעילות ברמה של רשת ארצית דורש השקעות נוספות בתשתיות וכוח אדם איכותי.

היקפו המוגבל של שוק המזון הישראלי והתחרות בתחום הקמעונאות, יכולים להוות גם הם חסמי כניסה לתחום זה. תחרות כאמור עלולה להתעצם עקב כניסה אפשרית של רשתות בינלאומיות קמעונאיות וכן בשל פתוח מודלים חדשים בתחום המשלוחים, ועשויה לגרום לשחיקה במחירי המוצרים.

הסכמי השכירות ארוכי הטווח בהם קשורה החברה, השקעות שבוצעו בסניפי החברה והשפעת כניסת מתחרים מקומיים ובינלאומיים על חנויות בסביבתה של החברה יכולים להיחשב כחסמי יציאה מתחום הקמעונאות.

#### 8.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשוק רשתות המזון נמכרים אלפי מוצרים אשר לרובם ישנם תחליפים מסוגים שונים. ישנם מספר מוצרים הנמכרים ברשתות השיווק, המתאפיינים בנאמנות גבוהה למותג בקרב הלקוחות,<sup>24</sup> ומכאן שהתחליפיות של מוצרים אלה מוגבלת. מקום בו אחד ממוצרים אלה לא יימכר על-ידי הקבוצה כתוצאה מהפסקה ממושכת של אספקת מוצרים כאמור לעיל, עלולות להיפגע תוצאות פעילות הקבוצה, בשל נאמנות הלקוחות למותג הספציפי, וזאת כתלות במשך תקופת אי אספקתם, ככל שתקרה. יצוין, כי חלקם של מוצרים אלה משווק על-ידי ספקים שהוכרזו כמונופולים לעניין המוצרים האמורים, ולכן יכולתם להפסיק ולספק את מוצריהם מוגבלת. הפסקת אספקת המוצרים האמורים לקבוצה, מסיבות שאינן תלויות בקבוצה, תיתכן כמעט רק במסגרת הפסקת שיווק המוצרים לכלל שוק הקמעונאות. במקרה כאמור ההשפעה תהא אחידה על כלל שוק הקמעונאות.

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 8.15 להלן.

#### 8.9. מוצרים ושירותים

##### כללי

החברה מוכרת בסניפיה מגוון מוצרים גדול מאוד, ביניהם גם מוצרים המיוצרים על-ידי ספקים שונים עבור הקבוצה ונושאים את שמות המותגים הפרטיים של החברה.

בסניפי הקבוצה נמכרים מוצרים שונים: כלל מוצרי המזון, לרבות מוצרי בשר, עופות ודגים; ירקות ופירות טריים וכן מוצרים אורגניים; מוצרי טואלטיקה, קוסמטיקה ופארם; מוצרי הלבשה וטקסטיל; מוצרי פנאי; מוצרי חשמל ותקשורת; כלי בית ומחשבים. הקבוצה

<sup>24</sup> מוצרים כדוגמת קוקה-קולה, האגיס, מטרנה, מילקי, טסטרס ציויס, גבינת עמק ועוד מותגים מובילים.

מעניקה דגש מיוחד להיצע הגדול והמגוון בסניפים, למחלקות שירות טריות, לרבות מאפיות, אטליז ומעדניה. במחלקות אלו נמכר מגוון רחב של מוצרים, אשר בחלקם נאפים ונחתכים במקום, כגון: לחם ומאפים, בשר וגבינות.

החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת גדרון, המייצרת ומספקת דברי מאפה, ואשר עיקר מכירותיה הינן לחברה. כ-3% מהיקף מכירותיה של החברה בשנת 2022 משויך למוצרים המיוצרים על-ידי גדרון.

החל מיום 2 באוגוסט 2022, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בקבוצת "דן דיל", הפועלת בתחום הסטוק. כ-0.1% מהיקף מכירותיה של החברה בשנת 2022 משויך למוצרים הנמכרים תחת קבוצת דן דיל.

כמו-כן, כפי שיפורט בסעיף זה להלן, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת שופרסל אמיגה.

החברה מפעילה 17 בתי מרקחת,<sup>25</sup> הממוקמים בסניפי "שופרסל דיל", בהם נמכרות, בין היתר, תרופות על-פי מרשם רופא וללא מרשם רופא. לעניין זה התקשרה החברה עם קופות החולים השונות בהסכמים, לפיהם היא מכבדת בבתי המרקחת מרשמים הניתנים בקופות החולים האמורות. בשנת 2022 המכירות בבתי המרקחת האמורים לא היו מהותיות לחברה.

שיעור המכירות של מוצרי Non-Food (כלי בית, חשמל, טקסטיל, פנאי, מחשבים ומוצרי הלבשה) מתוך כלל מכירות החברה היה כ-5% בשנת 2022 (לעומת כ-6% בשנת 2021). יצוין כי שיעור הרווחיות הגולמית של מוצרי Non-Food גבוה באופן יחסי משיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של מגזר הקמעונאות.

### המותג הפרטי

החברה מעניקה ללקוחותיה פתרונות יחודיים ורחבים באמצעות המותג הפרטי, החל מעולם המזון, מותג "שופרסל", דרך עולם הבריאות, מותג "שופרסל גרין", עולם התינוקות, מותג "שופרסל בייבי", עולמות הכשרות המהודרת, מותג "יש", עולמות הטואלטיקה, מותג "Be", עולמות האלקטרוניקה, מותג "פילוט", עולמות לטיפוח הבית, מותג "GALA HOME" ועוד (להלן ביחד: "המותג הפרטי"), והיא פועלת להמשך פיתוח המותג הפרטי והרחבתו למותגים בין לאומיים שיתנו פתרונות אטרקטיביים ואיכותיים. במסגרת המותג הפרטי, החברה מציעה לקהל צרכניה מוצרים המיוצרים על-ידי ספקים שונים עבור החברה ונושאים את שמות המותגים של המותג הפרטי. מוצרים אלה מציעים לצרכן מוצר איכותי הנבחר בקפידה, לאחר שעבר את מבחני האיכות והביקורת של מחלקת אבטחת האיכות של החברה, במחיר שהינו לרוב אטרקטיבי יותר ללקוח מהמוצרים הממותגים בקטגוריה.

כמו-כן, החברה מפתחת מוצרים תחת מותג פרטי שופרסל PRO עבור השוק המוסדי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נמכרים בסניפי החברה כ-6,016 מוצרים תחת המותג הפרטי בקטגוריות שונות וביניהן, מזון, חומרי ניקוי, מוצרי תינוקות, טואלטיקה ו-Non Food. בשנת 2022 עמדו מכירות המותג הפרטי על סך של כ-3.8 מיליארד ש"ח בדומה לכ-3.8 מיליארד ש"ח אשתקד. במהלך שנת 2022, המשיכה החברה בפועלה לחיזוק המותג הפרטי כחלק מאסטרטגיית החברה והתכנית העסקית והרחיבה את סוג וכמות המוצרים הנמכרים

<sup>25</sup> בתי המרקחת האמורים מנוהלים החל משנת 2020 באמצעות רשת Be. בתי מרקחת אלו הם בנוסף לבתי המרקחת המשויכים לתחום פעילות Be. לפרטים, ראה סעיף 10 לדוח.

תחת המותג הפרטי ובעיקר השיקה מוצרים חדשים בקטגוריות מובילות נוספות (לרבות קפואים, מצוננים, חלב ובית לחם) אשר הובילו לעליה בשיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי של החברה בשנת 2022 (כ-27.2% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ובמרכזי השילוח לעומת כ-26.6% בשנת 2021). ככלל, לרוב שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של מוצרי המותג הפרטי בקטגוריה ספציפית (בה יש מוצרים מקבילים שאינם מותג פרטי) גבוה משיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של כלל המוצרים באותה קטגוריה שאינם מוצרי המותג הפרטי. החברה רואה במוצרי המותג הפרטי כתורמים לחיזוק תפיסת המחיר (מוצרים איכותיים במחירים אטרקטיביים יותר בהשוואה למוצרים דומים הנמכרים באותן קטגוריות), לפיתוח נאמנות צרכנים, לבידול מול מתחמים, להגברת המודעות למותגי החברה, להצגת חדשנות בשוק ולשיפור הרווחיות של הקטגוריה. החברה ממשיכה לפעול בהתאם לתכנית העסקית להמשך הרחבת מגוון מוצרי המותג הפרטי במטרה להציע ללקוחותיה אלטרנטיבה איכותית ומשתלמת לסל הקניות שלהם ובנוסף להציג חדשנות בשוק הקמעונאות, תוך שאיפה לניצול היתרונות המפורטים לעיל. החברה מנהלת מערך קשרי צרכנים למותג הפרטי, אשר כולל מענה לפניית לקוחות בנושאים שונים הנוגעים למותג הפרטי, ומעסיקה מערך של עובדי אבטחת איכות העוסקים בשיפור ובבדיקות מתמידות של איכות המוצרים, כל זאת במטרה לשמור על איכות מוצרים גבוהה, בריאות הציבור והנאתו ממוצרים אלה.

#### שופרסל עסקים

במהלך שנת 2022, המשיכה החברה בפיתוח פעילות "שופרסל עסקים".

נכון למועד הדוח, החברה מפעילה 2 חנויות יחודיות בפורמט Cash & Carry, אשר משמשות כ"סופרמרקט לבעלי עסקים" ופונות לנקודות מכירה קמעונאיות קטנות, וכן לעסקים קטנים מתחום המזון המהיר והאירוח. סך המכירות למ"ר בחנויות אלו בשנת 2022 עמד על כ-22.4 אלפי ש"ח. החברה מתעתדת לפתוח ב-4 השנים הקרובות 3 חנויות נוספות בשטח של 10 אלפי מ"ר.

בחודש פברואר 2021 הושלמה עסקת אמיגה, במסגרתה הוקמה חברת שופרסל אמיגה הפועלת בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי. בחברה זו החזיקה שופרסל 75% ויתרת המניות הוחזקו על-ידי מנכ"ל החברה, מר גילי אמיגה. ביום 25 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת מניותיו של גילי אמיגה, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, באופן שהחל מאותו מועד שופרסל אמיגה הינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

בנוסף, ביום 1 בינואר 2023 הושלמה העסקה לרכישת חברת המפיץ, אשר פעילה בצפון הארץ בשיווק ומכירות מוצרי מזון לשוק המוסדי. העסקה האמורה בוצעה באמצעות שופרסל אמיגה והרחיבה את מערך פעילותה לאזור הצפון.

#### שופרסל סטוק

ביום 3 במאי 2022, התקשרה החברה בהסכם עם כל בעלי מניותיה ("המוכרים") של "קבוצת דן דיל" ("הקבוצה") לרכישת מלוא מניותיהם בקבוצה הכוללת תשע חברות אשר מפעילות יחד עשרה סניפי "דן-דיל" בישראל ולרכישה מתברת דן-אס בע"מ שאף היא בבעלות המוכרים, את פעילותה הסיטונאית הכוללת ייבוא מוצרים ומכירתם לסניפי הקבוצה ולצדדים שלישיים. התמורה הכוללת בגין המניות הנרכשות והפעילות הנרכשת

כאמור, תורכב מתמורה במועד ההשלמה ותמורה תלוית ביצועים. ביום 22 ביוני 2022, התקבל לידי החברה אישור הממונה על התחרות לעסקה. ביום 2 באוגוסט 2022, הושלמה העסקה ("מועד ההשלמה"), כאשר התמורה למועד ההשלמה, אשר שולמה בשנת 2022, עמדה על סך של כ-106 מיליון ש"ח. התמורה תלוית הביצועים תשולם בתום שנת 2026. ביום 19 בפברואר 2023, הושלם מיזוג שמונה חברות קבוצת "דן דיל" עם ולתוך שופרסל סטוק, בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 23 בינואר 2022, 3 במאי 2022, 22 ביוני 2022 ו-2 באוגוסט 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-010189, 2022-01-044226, 2022-01-063696 ו-2022-01-080064, בהתאמה).

נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 10 סניפי "דן דיל" בגדלים הנעים בין 150 מ"ר ל-1,800 מ"ר, וכן את אתר האונליין של "דן דיל". סך המכירות למ"ר בחנויות אלו החל ממועד ההשלמה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, עמד על כ-4.5 אלפי ש"ח.<sup>26</sup> בכוונת החברה לפעול ליצירת סינרגיה תפעולית, מסחרית ושיווקית ולהכנסת מגוון סטוק לסניפי החברה. כמו-כן, בכוונת החברה לפתוח ב-4 השנים הקרובות 12 סניפי "דן דיל" בשטח של 12 אלפי מ"ר. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילות שופרסל עסקים ושופרסל סטוק על-ידי גיוס לקוחות חדשים, והרחבת הפעילות עם הלקוחות הקיימים.

בהתחשב במגמת הפיתוח והצמיחה של פעילות "שופרסל עסקים" ובאופן בחינת וסקירת פעילותה, בוחנת החברה אפשרות של הפרדת הצגת תוצאות פעילות "שופרסל עסקים" מתוצאות פעילות תחום הקמעונאות. למועד הדוח טרם הושלם הליך הבחינה ובראיית החברה טרם התקיימו התנאים לביצוע הפרדה כאמור.

#### 8.10. פילוח מכירות ורווחיות מוצרים (\*)

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות הקבוצה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים בתחום הקמעונאות:<sup>27</sup>

שיעור רווחיות גולמית			שיעור מכלל מכירות החברה (ברוטו) בתחום הקמעונאות			מכירות (ברוטו) במיליוני ש"ח (ללא מתנת הצטרפות וללא מע"מ)			קבוצת מוצרים
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
22%	23%	22%	24%	25%	25%	3,639	3,475	3,474	מזון יבש
17%	17%	16%	6%	6%	7%	913	919	938	משקאות
23%	23%	19%	14%	14%	14%	2,123	1,972	1,900	בשר וקפואים
25%	25%	25%	13%	13%	13%	1,953	1,853	1,789	מוצרי חלב
24%	24%	24%	15%	14%	14%	2,210	2,024	1,991	ירקות ופירות
23%	24%	25%	11%	11%	11%	1,695	1,619	1,604	פארם

(\*) יצוין, כי מספרי ההשוואה בקשר עם המכירות השתנו לאור שינוי בסיווג קטגוריות המוצרים.

<sup>26</sup> חישוב שטח נטו, ללא מרלו"גים.  
<sup>27</sup> יצוין, כי שורת ההכנסות כפי שמופיעה בדוחות הכספיים, וביחס לפעילות הזכיינים, כוללת את העמלה המתקבלת מהזכיינים בלבד. פעילות הזכיינים איננה כוללת עלות מכר, ולפיכך מגדילה את שיעור הרווחיות הגולמית. שיעור הרווחיות הגולמית מוצג ביחס למכירות ברוטו (פדיון) לאחר הנחות (להבדיל מהכנסות). הצגה זו מהווה לדעת הנהלת החברה הצגה נאותה יותר של שיעורי הרווחיות הגולמית מקבוצות המוצרים.

## 8.11. לקוחות

הקבוצה מוכרת את מוצריה ללקוחות פרטיים וללקוחות עסקיים בפריסה ארצית ואינה תלויה בלקוח יחיד או במספר מצומצם של לקוחות.

## 8.12. שיווק ופרסום

### מחירים ומבצעים

המוצרים הנמכרים על-ידי הקבוצה מתומחרים, בין היתר, על-פי מחירון המבוסס על מחיר הקניה ותנאי השוק. הקבוצה מחויבת למחירים הנקובים בעלוני קידום מכירות אותם היא מפרסמת, מעת לעת. לעיתים, מקיימת הקבוצה מבצעים מקומיים, לתקופות מוגבלות, לקידום מכירות בחלק מסניפי הקבוצה, וזאת כחלק מהתמודדות עם תחרות מקומית. בהתאם להוראות חוק המזון והתקנות מכוחו, מפרסמת החברה באופן שוטף, במסגרת אתר אינטרנט, את מחירי המצרכים (כהגדרתם בחוק המזון) הנמכרים על-ידיה.

### מועדון לקוחות

הקבוצה מפעילה את מועדון הלקוחות שלה, תחת המותג "שופרסל" ("מועדון הלקוחות"). לקוחות הקבוצה המשתייכים למועדון הלקוחות נהנים מהטבות והנחות ייחודיות מסוגים שונים ומסינרגיה בין הפורמטים השונים של הקבוצה, כולל רשת Be, תוך התאמה אישית לסל המוצרים של כל לקוח באמצעות דיור הטבות ומבצעים ישירות לחבר המועדון באמצעים שונים ובהם דואר, דואר אלקטרוני, הודעות סמס (מסרוניס), אפליקציה יעודית וכו'. החברה רואה במועדון הלקוחות אמצעי להגדלת נאמנות הלקוחות ולמתן פתרון לצורכי הלקוח הייחודיים, ומשכך משקיעה מאמצים באפיון הלקוח וצרכיו. נכון למועד הדוח, מועדון הלקוחות של החברה מונה מעל 2 מיליון חברי מועדון (כולל מחזיקי כרטיס אשראי של החברה).<sup>28</sup> בנוסף, החברה מציעה את כרטיסי האשראי שלה לחברי מועדון הלקוחות של החברה, באמצעות סניפיה הפרוסים בכל הארץ.

עיקר מכירות החברה בשנת 2022 היו ללקוחות פרטיים, שמרביתם הינם חברי מועדון הלקוחות.

היקף מכירותיה של החברה לחברי מועדון הלקוחות (ובכללם מחזיקי כרטיסי האשראי) מתוך סך מכירותיה של החברה בשנת 2022, עמד על כ-82%.

### כרטיסי אשראי

בהתאם לאסטרטגיה, מציעה החברה לקהל הרחב (בכפוף לעמידה בתנאי הסף) את כרטיס אשראי "שופרסל" ואת כרטיס אשראי "יש" המקנים חברות במועדון הלקוחות של החברה, הטבות ייחודיות (בנוסף להטבות הקיימות לחברי מועדון הלקוחות של החברה) והעמדת קווי אשראי חוץ בנקאי על-ידי חברת כרטיסי האשראי.

החל מיום 18 בינואר 2018 מונפקים כרטיסי האשראי ללקוחות החברה על-ידי כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כאל"), וזאת מכוח מסמך עקרונית שנחתם בין החברה ובין כאל ביום 2 בנובמבר 2017 וכפי שעודכן מעת לעת ("הסכם כאל"). ביום 11 באפריל 2022 חתמו החברה וכאל על תיקון להסכם כאל הכולל, בין היתר, הארכת ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2030, וכן כי החברה תהיה רשאית להציע לחברי מועדון שופרסל ו/או ללקוחות מזדמנים

<sup>28</sup> חבר מועדון הינו כל מי שביצע רכישה לפחות פעם אחת בשנים עשר החודשים האחרונים.

אחרים, כרטיס אשראי כאל פייבוקס, קרי, כרטיס אשראי וירטואלי אשר יונפק על-ידי כאל. לפרטים על הסכם כאל, ראה באור 29א) לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם מספר כרטיסי האשראי כאל התקפים<sup>29</sup> בידי הלקוחות בכ-659 אלפי כרטיסי אשראי כאל. החברה ממשיכה במאמציה לשימור לקוחותיה והגדלת מספר מחזיקי כרטיסי אשראי כאל.

כ-19% מסך מכירות החברה בשנת 2022 בוצעו באמצעות כרטיסי האשראי של החברה. סך מחזיקי כרטיסי האשראי כאל, מהווים כ-31% מחברי מועדון הלקוחות של החברה. הכנסות החברה מכרטיסי האשראי שלה נובעות מעמלות, מרווחי אשראי, דמי חבר ודמי כרטיס. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לפרסומי דוחות חברות האשראי, נכון לסוף הרבעון הרביעי של שנת 2022, חלקם של כרטיסי האשראי של החברה בשוק כרטיסי האשראי החוץ בנקאיים עמד על כ-13%.

למיטב ידיעת החברה, חברות וארגונים רבים במשק מציעים ללקוחותיהם כרטיס אשראי חוץ בנקאי בדומה לכרטיסי האשראי אותם מציעה החברה. בהתאם לפרסומי דוחות חברות האשראי, נכון ליום 31 בספטמבר 2022, כ-39% מכרטיסי האשראי הפעילים בישראל הינם כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, רשתות שיווק המזון המתחרות בחברה בתחום קמעונאות המזון מציעות אף הן ללקוחותיהן כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים אשר מקנים הטבות למשלמים באותם כרטיסי אשראי בסניפי רשתות השיווק ובאותם גופים עמן קשורות אותן רשתות השיווק בשיתופי פעולה ביחס לכרטיסי האשראי.

החל מחודש יולי 2021, כתוצאה משיתוף פעולה להקמת הארנק הדיגיטלי (כמפורט בסעיפים 11.3 ו-12.2 להלן), ניתן לצמד את כרטיסי שופרסל לארנק פייבוקס ובכך ליהנות מכל היתרונות של הארנק הדיגיטלי כאמצעי תשלום מתקדם, לממש תווי קנייה דיגיטליים, לקבל הטבות שונות ועוד.

#### תווי קנייה

החברה מקדמת את מכירותיה, בין היתר, גם על-ידי מכירת תווי קנייה לצרכן בפלטפורמות שונות. רוב מכירות תווי הקנייה הינן בדרך-כלל לפני חגי תשרי ופסח. מכירות החברה הנובעות ממימוש תווי קנייה בסניפי החברה ובאתר האונליין שלה, היוו כ-6% מתוך סך המכירות בסניפי החברה בשנת 2022. יצוין, כי ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים של החברה נעשית בעת מימוש תווי הקנייה בפועל.

#### קידום מכירות ופרסום

הקבוצה מפרסמת את פעילותה בהתאם לתוכנית פרסום שנתית ולהתפתחויות בשוק. בשנת 2022 עמד היקף הפרסום וקידום מכירות של מגזר הקמעונאות על כ-156 מיליון ש"ח, כאשר הגידול בהשוואה לנתון זה אשתקד (כ-138 מיליון ש"ח בשנת 2021) מיוחס לפעילות שיווקית באמצעי המדיה השונים. הקבוצה מפרסמת את פעילותה השיווקית בעיקר באמצעות עלונים המופצים לקהל הלקוחות, בסניפים, באמצעות האינטרנט (הקבוצה מפעילה מספר אתרים אינטראקטיביים המציעים לקהל לקוחותיה תכנים בנושאים שונים כגון "שופרסל בייבי", "מאסטר שף", דפי החברה ברשתות החברתיות השונות ועוד), באמצעות אפליקצית

<sup>29</sup> בהתאם לשיטת הדיווח הנהוגה על-ידי חברות כרטיסי האשראי בישראל הכוללת, בין היתר, דיווח אודות כמות כרטיסי האשראי התקפים שבידי הלקוחות. כרטיס אשראי תקף משמע כרטיס שהונפק והופעל ולא בוטל עד ליום האחרון של תקופת הדיווח.

"שופרסל", דואר אלקטרוני, מסרונים בטלפונים ניידים, בדיוור ישיר, בעיתונות כתובה, בטלוויזיה, ברדיו ובאמצעות יחסי ציבור.

לקבוצה פעילות שיווק ענפה בתחום האונליין, המקדמת את עולמות התוכן השונים באתר שופרסל Online, כגון עולם המזון על מגוון מוצריו, מוצרי ה-Non-Food, עולמות הפארם והקוסמטיקה בשיתוף רשת Be ועולמות הבריאות והטבע בשיתוף עם המותג Green.

בנוסף, הקבוצה מפתחת ומקדמת התמחות בתחום השיווק והדאטה באונליין, תוך בניית מודלים אנליטיים מורכבים המאפשרים פעילויות לקידום מכירות פרסונלי באיקומרס ברמה מתקדמת ביותר, תוך מינוף הנכסים הדיגיטליים של הקבוצה.

### 8.13. הפצה

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפעילה הקבוצה 5 מרכזי אחסון והפצה מרכזיים בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר, הכוללים את מרכז ההפצה של הקבוצה בשוהם ומרכז ההפצה הממוקם בראשון לציון, שהינם בבעלות החברה, מרכזי ההפצה במודיעין (כולל אמיגה) ובראש העין, מרכז הפצה נוסף המתופעל על-ידי חברה חיצונית בשטח כולל של כ-23 אלפי מ"ר ואתר אחסנה עורפית המופעל מעת לעת לפי הצורך ("מרכזי ההפצה").

מרכזי ההפצה מאפשרים לקבוצה לאחסן ולהפיץ סחורות ממרכזים לוגיסטיים עיקריים במיקומים מרכזיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כ-57% מהסחורות המסופקות לסניפי החברה, למעט סניפי Be<sup>30</sup>, הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים. יתרת המוצרים הנמכרים על-ידי החברה בסניפיה משווקים בהפצה ישירה לסניפים על-ידי ספקי המוצרים, על-פי הזמנות המתבצעות ישירות מהסניפים, ובאמצעות גורם חיצוני המפיץ מוצרים מסוימים לסניפי החברה וללקוחותיה. מאחר שהקבוצה מפיצה חלק ממוצריה באופן עצמאי לסניפיה כאמור, הקבוצה גובה עמלת הפצה מהספקים עבור הפצת מוצריהם בהתאם לאופי שירותי הלוגיסטיקה הניתנים לכל ספק, המקבלת את ביטוייה בהנחה ממחיר יחידות המוצר המופץ על-ידי החברה. מרכזי ההפצה מרכזים את מרבית פעילות ההפצה של החברה, הפועלת להתייעלות מירבית במתחמי ההפצה שלה וכן להתייעלות בשרשרת האספקה והסניפים לצד שיפור בזמינות המוצרים והשירות לסניפים.

מערך ההפצה של שופרסל Online מתופעל ברובו באמצעות קבלני משלוחים חיצוניים, כאשר הבקרה נעשית בעיקר במוקד של החברה. נכון למועד הדוח, רוב פעילות שופרסל Online מבוצעת מהסניפים. במהלך שנת 2022, נסגרו 4 מרכזי שילוח ידניים, כאשר 4 נוספים צפויים להיסגר במהלך שנת 2023, במקביל להפעלת המחסן האוטומטי אשר נפתח במודיעין, כפי שיפורט להלן. נכון למועד הדוח, לחברה 4 מרכזי שילוח ידניים, 2 מרכזי שילוח אוטומטיים - האחד בקדימה (בפעילות מסחרית מלאה) והשני במודיעין (החל בפעילות מסחרית במהלך חודש מרס 2023), ועוד כ-34 מחלקות ייעודיות בסניפים משולבים עבור מערך ההפצה של "שופרסל Online".<sup>31</sup> במהלך שנת 2022 המשיכה החברה בהרחבת מודל ההפעלה המשופר הנסמך, בין היתר, על הכנסה הדרגתית של רכבי שילוח חדשים ומנוטרים בעלי יכולת הובלה בקירור, ובכוונתה להמשיך להרחיב את השימוש ברכבי הובלה בקירור במהלך שנת 2023.

<sup>30</sup> פעילות ההפצה לסניפי Be החלה במהלך שנת 2018 כמפורט בסעיף 10.12 לדוח, ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 כ-26.8% מכלל הסחורות המסופקות לסניפי Be הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים לעיל.

<sup>31</sup> המשמשים להפצה גם עבור רשת Be.



במהלך שנת 2018 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם עם אמות השקעות בע"מ ("אמות"), לפיו תרכוש חברת הבת מאמות 25% מזכויות החכירה שיש לאמות במקרקעין פנויים באזור התעשייה במודיעין, כאשר הצדדים יקימו עליו (במתכונת של עסקה משותפת) מרכז לוגיסטי (ברמת מעטפת וללא מערכות האוטומציה) בהיקף של כ- 40,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של כ-6,000 מ"ר (ביחד בסעיף זה - "פרויקט") כאשר חלקי הצדדים בפרויקט יהיו 25% לחברת הבת ו-75% לאמות, בחלקים בלתי מסוימים ביניהן. החברה תשכור מהעסקה המשותפת, בשכירות לטווח ארוך, את המרכז הלוגיסטי, אשר ישמש כמרכז שילוח אוטומטי לפעילות ה-Online של החברה, כאמור לעיל. בהמשך לאמור, במהלך שנת 2018 התקשרה החברה בהסכם עם חברת KNAPP אשר תספק ותקים את פעילות האוטומציה למרכז השילוח האוטומטי החדש במודיעין, וכן למרכז השילוח בקדימה (בשטח בנוי של כ-8,000 מ"ר) אשר משמש גם הוא כמרכז שילוח אוטומטי לפעילות ה-Online.

סך ההשקעות בגין הקמת מרכזי השילוח האוטומטיים במודיעין ובקדימה כאמור לעיל מוערכות, נכון למועד הדוח, בכ-700 מיליון ש"ח (לא כולל היוון עלויות), והן נפרשות על-פני תקופה של כ-5 שנים.<sup>32</sup>

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021, החלה הפעילות המסחרית במרכז השילוח בקדימה, כאשר נכון למועד הדוח הוא נמצא בפעילות מסחרית בתפוקה מלאה. כמו-כן, נכון למועד הדוח, מרכז השילוח במודיעין החל בפעילות מסחרית, ולהערכת החברה, צפוי להגיע לפעילות מסחרית מלאה עד סוף שנת 2023, ולהיות הגדול מסוגו בארץ.

נכון למועד הדוח, שני המתקנים קשורים בהסכם תחזוקה עם ספק האוטומציה KNAPP, כאשר במהלך שנת 2023 החברה עתידה לבחון אפשרות מעבר למודל תחזוקה עצמאי ככל הניתן באופן שיפחית את תלותה ב-KNAPP. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי יש לה תלות ב-KNAPP לצורך תחזוקת המתקנים, וזאת עד לקבלת החלטה בנושא ועד להשלמת הכשרת עובדים, שיהיו עובדי החברה לתפעול ותחזוקת פעילות האוטומציה במרכזים. התמורה ל-KNAPP בגין שירותי ההכשרה, התחזוקה וההפעלה כאמור הינה בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

**יצוין, כי הערכות החברה בדבר מועד תחילת הפעילות המסחרית וסיום עבודות התקנת ציוד האוטומציה במרכז השילוח במודיעין כאמור, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזה הקמה ותחזוקה חתומים אשר בידי החברה, קצב התקדמות הבניה עד כה ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה מהשפעת משבר הקורונה או אירועים שאינם בשליטת החברה, מצב השוק וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 18 להלן.**

#### 8.14. תלות בצינורות הפצה

הקבוצה הינה קמעונאית המשווקת את המוצרים אותם היא רוכשת, באמצעות מערך הסניפים המופעל על-ידיה בפריסה ארצית. כאמור בסעיף 8.13 לעיל, הקבוצה מפיצה כ-57% מהמוצרים הנמכרים בסניפיה באמצעות מרכזי ההפצה.<sup>33</sup> במקרה בו הקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזי ההפצה בהם היא עושה שימוש, מכל סיבה שהיא, החברה מעריכה

<sup>32</sup> נכון למועד הדוח, רשמה החברה השקעות בגין פרויקט זה בסך של 564 מיליון ש"ח (לא כולל היוון עלויות).  
<sup>33</sup> למעט לסניפי Be. ראה הערת שוליים 30 לעיל.

כי היא תוכל להיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה, בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. לאור הכיסוי הביטוחי של החברה, החברה מעריכה כי הדבר עלול להשפיע באופן לא מהותי על תוצאותיה.

## תחרות .8.15

החברה הינה רשת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה ביותר בישראל. להערכת החברה, נתח השוק של הקבוצה בשנת 2022 מהווה כ-18% מסה"כ שוק קמעונאות המזון בישראל, בדומה לנתח השוק של הקבוצה בשנת 2021. שוק קמעונאות המזון בישראל נתון לתחרות גבוהה מזה מספר שנים, הן ברמת המחירים והן כתוצאה מהתפתחותן של רשתות השיווק הנוספות, אשר מגדילות את שטחי המסחר ונתח השוק שלהן ופתיחת חנויות דיסקאונט לצד החנויות הרגילות שלהן, וכן גידול בכמות והיקף הפעילות של חנויות מתמחות. בנוסף, תחרות כאמור עשויה להתגבר עקב הרחבת פעילות הקמעונאות של קבוצות שונות באמצעות רכישת זרוע משמעותית של קמעונאות מזון. נכון למועד הדוח, החברה מתחרה בשוק זה מול רשתות השיווק הנוספות, לרבות רשתות בינלאומיות, חנויות מתמחות כגון: ירקניות, אטליזים, מעדניות ובתי מאפה, חנויות נוחות בערים ובתחנות דלק, חנויות מכולת שכונתיות, שווקים פתוחים וסגורים, קמעונאים אחרים ומודלים חדשים של שירותים המתמחים בשליחויות של מוצרי מזון בטווחי זמן קצרים באזורי ביקוש גבוה. התחרות בשוק קמעונאות המזון בשנת 2022 הושפעה בעיקר כתוצאה מהמשך התחרות מול רשתות השיווק הנוספות, בדגש על מתחמי תחרות אזוריים, והיא צפויה להימשך גם בשנת 2023. כמו-כן, במהלך שנת 2022 הגבירו רשתות השיווק בשוק הדיסקאונט את מאמצייהן לכניסה ופתיחת חנויות גם במרכזי ערים. רשתות השיווק הנוספות ימשיכו להוות תחרות, הן במרכזי ערים והן מחוץ להן, המבוססת בעיקר על מחיר.

**המידע בדבר המשך התחרות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה, בנוסף למידע פומבי שנמסר על-ידי מספר קמעונאים ישראלים ביחס לפעולות האינדיבידואליות שלהם. התחרות בפועל, עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים שהעיקריים שבהם הינם כניסתם או אי כניסתם של מתחרים חדשים, לרבות כניסתן של רשתות קמעונאיות בינלאומיות לישראל, היקף והרחבת פעילותם של מתחרים קיימים וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 להלן.**

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הקמעונאות והשינויים שחלו בו, בדרכים שונות. הקבוצה מיישמת את התכנית העסקית כמתואר בסעיף 12 להלן, אשר מאפשרת לה להציע ערך ללקוח לרבות באמצעות מחירים ומבצעים אטרקטיביים, המשך פיתוח פעילות ה-Online של החברה, אסטרטגיה ממוקדת לקוח ושירות איכותי, מגוון עשיר, רחב ואיכותי של מוצרים הנמכרים בסניפיה, לרבות המותג הפרטי וחווית קניה בסניפיה. כמו-כן, הקבוצה מבצעת פעולות שיווק, פרסום וקידום מכירות שונות, וכן מפעילה את מועדון הלקוחות ואת מועדון לקוחות כרטיסי האשראי. בנוסף, פועלת החברה ליצירת בידול ומיתוג של הקבוצה בכל תחומי פעילותה.

פעילויות החברה להתמודדות עם התחרות, מבוצעות בדגש על חווית הלקוח והקשר עמו, חיזוק תפיסת המחיר ואיכות המותג הפרטי ברמה הארצית כמו גם התמודדות עם תחרות מקומית וזאת על בסיס ניתוח אזורי של התחרות בתחום קמעונאות המזון ובשים לב, בין היתר, לפתיחתם וסגירתם של סניפים מתחרים.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: איתנותה הפיננסית של הקבוצה; נתח השוק של הקבוצה; קיומם של מרכזים לוגיסטיים המאפשרים גמישות, זמינות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה לסניפיה; פריסה ארצית המאפשרת גמישות בהתמודדות הקבוצה מול המתחרים ברמה הארצית והמקומית; כיסוי ארצי רחב של מערך שופרסל Online כולל הגעה ליישובים מרוחקים (לעומת כיסוי מצומצם יחסית של מתחריה של החברה); מועדון הלקוחות המונה מעל 2 מיליון משקי בית בישראל (כולל לקוחות מחזיקי כרטיסי האשראי) המבוסס על מאגר מידע והמאפשר מתן מענה מותאם באופן ייחודי לצורכי הלקוחות השונים ברמה מתקדמת ביותר; מיצובה של החברה בתחום חנויות ה-Discount; מגוון פורמטים הנותן מענה לחלק גדול באוכלוסיה; הרחבה ופיתוח מוצרי מותג פרטי (לרבות השקת קטגוריות חדשות); חדשנות באמצעות אפליקצית "שופרסל", קופות בשירות עצמי, עגלות חכמות, סריקה עצמית של מוצרים; איכות השירות במגוון רחב של ערוצים והמענה לצרכי הלקוחות בכל נקודות המפגש עם הלקוח וכו'.

בין הגורמים השליליים המשפיעים או העלולים להשפיע לרעה על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: התמודדות עם רשתות הפועלות בשבת או המשווקות מוצרים שאינם כשרים; מיזוגים של רשתות שיווק; כניסתן של רשתות השיווק בשוק הדיסקאונט למרכזי הערים; כניסה של מתחרים חדשים, לרבות בינלאומיים, לתחום קמעונאות המזון ובכלל זה חנויות מתמחות; מגבלות על יכולתה של הקבוצה לרכוש פעילויות שונות או לפתוח סניפים חדשים באזורים מסוימים, אשר עשויות לדרוש את אישור הממונה; אכיפה דווקנית על-ידי הרשויות העשויה להיות מופנית בעיקר כלפי הרשתות הגדולות, בין היתר, בתחומי הצרכנות, רישוי עסקים ובריאות; התגברות התחרות על כוח אדם בשוק התעסוקה; וכן הגבלות מכוח הוראות דין שונות המשפיעות על פעילותה של החברה וכן מכוח הוראות שונות הנוגעות להגבלת פעילות עקב משבר הקורונה.

על רקע העלייה ביוקר המחיה וגל של בקשות לעליות מחיר משמעותיות מצד של ספקים בשלהי שנת 2022, הובילה החברה מאבק מסחרי חסר תקדים, אשר מטרתו למנוע התייקרות במוצרים לצרכן הסופי ובכך להקל על הנטל הכבד שכרוך בעליה ביוקר המחיה בישראל. בהיותה רשת השיווק הגדולה והמובילה בישראל, גרמה פעולה זו לדחיה ולמיתון בשיעורי העלאות המחירים.

כמו-כן, במסגרת הפעולות להוזלת יוקר המחיה בישראל, יצאה החברה במהלך "הורדנו נעלנו", במסגרתו הוזלו באופן משמעותי והוקפאו למשך חצי שנה כ-300 מוצרים, אשר מהווים נתח משמעותי בסל הצריכה.

תחום הקמעונאות בישראל נתון לתנודות במכירות וברווחים הרבעוניים, בראש ובראשונה עקב תקופת הקניות בחגי תשרי ופסח, אשר חלה ברבעוניים שונים בשנים שונות, ומביאה לגידול בהיקף הצריכה. להלן התפלגות הכנסות החברה בתחום הקמעונאות לפי רבעונים בשנים 2021 ו-2022:

שנת 2021		שנת 2022		
% מסך ההכנסות בשנת 2021	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	% מסך ההכנסות בשנת 2022	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	
26%	3,537	24%	3,219	רבעון 1
24%	3,354	25%	3,436	רבעון 2
26%	3,518	26%	3,531	רבעון 3
24%	3,348	25%	3,372	רבעון 4

רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים<sup>34</sup> .8.17

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הקבוצה הינה בעלת זכות הבעלות או החכירה של 67 סניפים המשתרעים על כ-125 אלפי מ"ר (לעומת כ-67 סניפים המשתרעים על שטח של כ-126 אלפי מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2021), מתוכם 2 סניפים בבעלות ישירה של החברה ו-65 סניפים משויכים לקבוצת שופרסל נדל"ן ומושכרים לחברה.

יצוין, כי הסניפים המשויכים לקבוצת שופרסל נדל"ן מסווגים בדוחות הכספיים של חברות קבוצת שופרסל נדל"ן, כנדל"ן להשקעה, בעוד שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הם מסווגים כרכוש קבוע או כנכס זכות שימוש.

הקבוצה בעלת זכות הבעלות או החכירה של שטחים המשמשים למחסנים, למשרדים ולמרכזים לוגיסטיים. לפרטים, ראה גם סעיף 8.13 לעיל.

במקרים בהם הקבוצה חוכרת שטחים מרשות מקרקעי ישראל קשורה הקבוצה בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, בדרך כלל לתקופה של 49 שנים, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות. רובם של חוזי חכירה אלו עם רשות מקרקעי ישראל מהוונים ולא דורשים תשלום חד שנתי.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה שוכרת מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, המשתרעים על כ-380 אלפי מ"ר (לעומת כ-379 אלפי מ"ר ביום 31 בדצמבר 2021), אשר עליהם ממוקמים יתרת 242 סניפיה (לעומת 239 סניפים ביום 31 בדצמבר 2021). חוזי השכירות של הסניפים הינם לתקופות שונות, כאשר, לרוב, ניתנות לחברה אופציות להארכת תקופות השכירות. כמדיניות, החברה שואפת להתקשר לתקופות שכירות ארוכות טווח, תוך שמירה על גמישות במהלך תקופת השכירות. על-פי חוזי השכירות נדרשת החברה לשלם דמי שכירות הצמודים לרוב למדד המחירים לצרכן ("דמי שכירות בסיסיים"). בחלק מחוזי השכירות קיימת חלופה של תשלום דמי שכירות הנגזרים כשיעור ממחזור המכירות של הסניף הפועל במושכר. בהסדר זה נקבע, כי במקרה שדמי השכירות הנגזרים ממחזור המכירות גבוהים מדמי השכירות הבסיסיים, החברה תשלם את סכום ההפרשים. בנוסף, קיימים חוזי שכירות בודדים בהם מחויבת החברה בתשלום דמי שכירות כשיעור ממחזור המכירות בלבד. סך דמי השכירות המשולמים כשיעור ממחזור

<sup>34</sup> אינו כולל את תחום Be. ראה סעיף 10.14 לדוח.

המכירות או המשולמים כתוספת לדמי השכירות עד לשיעור ממחזור המכירות, הסתכם בשנת 2022 בסכומים לא מהותיים לחברה.

להלן פרטים בדבר נכסי הקבוצה אשר משמשים את הפעילות הקמעונאית, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:<sup>35</sup>

הערות	שנת 2022		סוג הזכות בנכס (זמן שנותר)
	מספר הנכסים	שטח (אלפי מ"ר)	
<b>סניפים פעילים</b>			
הנכסים כאמור כוללים סניף אחד בבעלות ישירה של החברה וסניף נוסף בבעלות של 60% של החברה שנרכש במהלך שנת 2021. יתרת הנכסים מושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן. <sup>36</sup>	33	49	בעלות
נכסים אלו מושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן. ראה הערות לעיל.	34	76	חכירה מרשות מקרקעי ישראל (לטווח ארוך)
	<b>67</b>	<b>125</b>	<b>סה"כ בבעלות/חכירה מרשות מקרקעי ישראל</b>
	103	171	שכירות (בין 6 ל-24 שנים)
	58	95	שכירות (בין 11 ל-15 שנים)
	49	72	שכירות (בין 6 ל-10 שנים)
	30	34	שכירות (פחות מ-5 שנים)
	2	8	C&C - שכירות (בין 16 ל-24 שנים)
	<b>242</b>	<b>380</b>	<b>סה"כ בשכירות</b>
	<b>309</b>	<b>505</b>	<b>סה"כ</b>
<b>סניפים בשלבי פיתוח – שכירות</b>			
	33	75	שכירות
<b>סניפים בשלבי פיתוח בעלות</b>			
	0	0	בעלות
<b>מרכזי הפצה ומשרדים</b>			
	3	63	בעלות
	6	33	שכירות
<b>מרכזי שילוח</b>			
	2	6	בעלות
	3	18	שכירות
	1	42	בשלבי פיתוח
<b>מחסנים ומאפיות</b>			
	1	4	חכירה/בעלות
	5	30	שכירות (מעל חמש שנים)
	1	5	שכירות (מתחת חמש שנים)
<b>קרקע בבעלות או בחכירה מרשות מקרקעי ישראל (זכויות בנייה)</b>			
	15	209	זכויות בנייה - נכסים בבעלות/חכירה

לפרטים נוספים אודות הסניפים המושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן ועדכון הסכמי השכירות בגינם, ראה סעיף 9.1 להלן.

<sup>35</sup> בהנחת מימוש אופציות של החברה להארכת תקופות השכירות על-ידי החברה.  
<sup>36</sup> נכסים אלה אינם כוללים נכס אחד נוסף (שאינו סניף) בהיקף שאינו מהותי ואשר בבעלות קבוצה.

היקף ההשקעות של החברה בסניפים קיימים וחדשים (כולל במרכזי השילוח) בשנת 2022 עמד על סך של כ-296 מיליוני ש"ח.

בבעלות הקבוצה רכוש קבוע נוסף, כגון מקררים, ציוד חשמלי, ציוד אלקטרוני, מחשבים, ריהוט, קופות רושמות וכדומה וכן כלי רכב לוגיסטיים. לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

#### 8.18. נכסים לא מוחשיים

לקבוצה זכויות במספר רב של סימני מסחר אשר רשומים על שם החברה, כאשר המהותי בהם הינו סימן המסחר "שופרסל". בנוסף, רשומים סימני מסחר נוספים לזכותה של הקבוצה בקשר עם המותגים הפרטיים שלה, שירותים המוצעים על-ידה והפורמטים השונים שהיא מפעילה.

עם השלמת עסקת רכישת רשת "דן דיל" כמפורט בסעיף 8.9 לעיל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, שופרסל סטוק הינה הבעלים של סימן מסחר רשום על לוגו "דן דיל". לפרטים אודות הסכומים שהוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי בגין מוניטין ומותג בקשר עם רכישת דן דיל, ראו באור 3.ג.5 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר נכסים בלתי מוחשיים והוצאות נדחות, ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

#### 8.19. חומרי גלם וספקים

##### 8.19.1. שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

מגוון המוצרים בתחום המזון גדל, לרבות בשל גידול ביבוא מוצרים. כמו-כן, הגבלות שהוטלו מכוח הוראות חוק המזון הנוגעות למערכת היחסים של החברה עם ספקיה השפיעו על צורות ההתקשרות בין החברה לספקיה (ראה סעיף 8.19.3 להלן).

##### 8.19.2. שיעור רכישות מספקים עיקריים

הקבוצה רוכשת מוצרים, לצורך מכירתם בסניפיה מספקים שונים, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים.

בשנת 2022 שיעור הקניות של החברה מתנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ והחברות הבנות שלה ("תנובה"), משטראוס גרופ בע"מ ("שטראוס גרופ"), מקבוצת "נטו" ("נטו") ומאסם תעשיות מזון בע"מ והחברות הבנות שלה ("אסם") היוו כ-8.5%, כ-7.3%, כ-5.4% וכ-6.2%, בהתאמה, מהיקף רכישות הקבוצה (לעומת כ-8.8%, כ-7.8%, כ-5% וכ-6.4%, בהתאמה, בשנת 2021).

שיעור הקניות מעשרת הספקים הגדולים של הקבוצה, לרבות תנובה, שטראוס גרופ, נטו ואסם, היוו כ-44.0% מרכישות הקבוצה בשנת 2022 (לעומת כ-45.1%<sup>37</sup> מרכישות הקבוצה בשנת 2021).

<sup>37</sup> עקב מיון מחדש, נתון זה מתקן את הנתון של 45.3% שצוין בדוח התקופתי לשנת 2021.

### 8.19.3. צורות ההתקשרות עם ספקים

הקבוצה רוכשת את המוצרים הנמכרים על-ידיה באמצעות אגף הסחר שלה. אגף הסחר קובע את תמהיל המוצרים שישווקו בסניפי הרשת, והוא גם זה המקיים משא ומתן עם הספקים באשר למחירי הקניה של המוצרים, המבצעים ותנאי התשלום. הקבוצה נוהגת להתקשר עם ספקיה בהסכמים ו/או תכתובות, בדרך כלל לתקופות של שנה (בחלק מהמקרים נערכות התקשרויות לתקופה ארוכה משנה). לקבוצה הסכמות עם מרבית ספקיה בדבר אספקת מוצרים באופן שוטף, לפי דרישת החברה המבוססת על הביקוש בקרב לקוחותיה. לקבוצה הסכמות ו/או הסכמים כתובים עם אותם ספקים לעניין תנאי הסחר המתייחסים, בין היתר, להנחות להן זכאית הקבוצה מאותם ספקים. בהתאם להוראות חוק המזון, כל ההנחות שהקבוצה מקבלת מספקיה, הינן חלק ממחיר הקניה ליחידת מוצר, למעט הנחות שניתנות על-פי המכר.<sup>38</sup> הנחות אלו כוללות בין היתר הנחות בגין פרסום, עמלת הפצה המשולמת על-ידי הספקים לקבוצה, במקרים בהם מופצת הסחורה באמצעות הקבוצה וכן עמלת ניהול וסידור מדף (ראה סעיף 7.6 לדוח). שיטת העבודה המקובלת היא שהקבוצה מוציאה לספקים הזמנות למוצרים השונים, ואלו מאשרים את קבלתן וביצוען. ככלל, אין לקבוצה הסכמים המחייבים אותה לרכישת מוצרים. הקשר עם מרבית ספקי הקבוצה נמשך לאורך שנים רבות.

הקבוצה מתקשרת עם ספקים שונים המייצרים עבורה מגוון רחב של מוצרים ממותגים הנמכרים על-ידיה, במסגרת קטגורית המותג הפרטי ("הסכמי המותג הפרטי"). על-פי הסכמי המותג הפרטי, הקבוצה הינה הבעלים הבלעדי של זכויות הקניין הרוחני במוצרי המותג הפרטי, לעניין שם המוצר ואופן עיצוב אריזתו. הסכמי המותג הפרטי קובעים, בין היתר, את תקופת ההתקשרות ואופן הפסקת ההתקשרות וזכויות הצדדים במקרה כזה וכן את אחריות היצרן לטיב המוצרים המסופקים לידו.

הקבוצה מחליפה את ספקיה ו/או המוצרים הנמכרים, מעת לעת, בהתאם לקריטריונים של טיב, עמידה במועדי אספקה, מחיר, רמת מכר ורווחיות. החלפה כאמור, אינה פוגעת בפעילות הקבוצה.

### 8.19.4. תלות בספקים

באופן כללי נמנעת הקבוצה, ככל שמתאפשר, מקיומה של תלות בספק אחד ופועלת ליצירת גיוון בקרב ספקיה.

החברה רוכשת את רוב מוצרי החלב מתנובה, אשר מחזיקה בעמדה מובילה בשוק מוצרי החלב המקומיים. באשר למוצרי החלב, מקום שתנובה תחדל מלספק לקבוצה מוצרי חלב, מכל סיבה שהיא, תוכל הקבוצה לקבל אספקה חלקית בלבד של מוצרי חלב מספקים אחרים, ולפיכך לקבוצה ישנה תלות בתנובה לעניין מוצרי החלב. בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד הדוח, תלותה של החברה בתנובה באשר לאספקת מוצרי חלב פחותה, בין היתר, כתוצאה מהשקת קטגוריית החלב תחת מותג הפרטי של החברה.

<sup>38</sup> כגון בהנחות של מוצרים במבצעים המתקיימים מעת לעת.

בשנת 2022 היוו רכישות מוצרי החלב מתנובה כ-6.0% מכלל רכישות הקבוצה (לעומת 6.1% לשנת 2021).

לקבוצה התקשרות עם תנובה לאספקה שוטפת של מוצרים. התקשרות זו אינה כוללת התחייבויות כלשהן לרכישת כמויות. תנאי הסחר כוללים בין היתר הנחות קבועות אשר אינן קשורות ביעדי רכישות.

למעט כמפורט בסעיף זה לעיל, לחברה אין תלות בספק מסוים, מאחר שלכל המוצרים המסופקים על-ידי ספקי הקבוצה ניתן למצוא תחליף בתנאים דומים. לעיתים, הפסקת התקשרות עם ספק כלשהו יכול ותגרום לפגיעה זמנית, בשל נאמנות הצרכנים למוטג מסוים שאותו ספק מספק, על אף שהחברה מציעה בסניפיה מוצרים תחליפים לאותו מותג. עם זאת, להערכת הקבוצה, ובהסתמך על ניסיון העבר של החברה, לא צפויה פגיעה משמעותית ומתמשכת בהכנסות ו/או ברווחיות הקבוצה כתוצאה מחילופי ספקים כאמור, גם אם אלו נמנים עם ספקיה העיקריים של הקבוצה.

## 8.20. הון חוזר

### תמצית הרכב ההון החוזר של התאגיד

ההון החוזר התפעולי של הקבוצה כולל בעיקר מלאי, אשראי לקוחות ואשראי ספקים, כמפורט להלן:

מלאי: עיתוי הרכישות למלאי והכמויות הנרכשות על-ידי הקבוצה נעשים בחלוקה לפי מוצרים, על סמך ניסיון העבר של הקבוצה וביחס לקצב ונפח המכירות בסניפי הקבוצה, תוך התחשבות בעיתוי החגים ובהתחשב בניצול הצעות רכש אטרקטיביות. בשנת 2022 החזיקה הקבוצה מלאי מוצרים, לשם מכירתם בסניפי הרשת, לתקופה ממוצעת של כ-28 ימים (לעומת 26 ימים בשנת 2021). המלאי מוצג בדוחות הכספיים במחירי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם. לקבוצה קיימים הסכמים מול חלק מספקיה אשר אינם מאפשרים החזרה של מוצרים שפג תוקפם או מוצרים שלא נרכשו על-ידי ציבור הצרכנים. בנוסף, מוצרי המותג הפרטי, מוצרים המיובאים על-ידי הקבוצה, מוצרים אשר נרכשו במסגרת עסקה ייעודית ומוצרים נוספים הנרכשים ממספר מצומצם של ספקים, אינם ניתנים להחזרה. סך ההוצאה נטו שנרשמה בדוחות הכספיים, בגין כל המוצרים הפגומים, פגי תוקף ו/או מוצרים שלא נרכשו על-ידי ציבור הצרכנים ושלא ניתן היה להחזירם לספקים, הסתכמה בסכום לא מהותי ביחס לקניות. בנוסף, ביחס לחלק מסוים מספקיה, שמורה לחברה הזכות להחזיר מוצרים לספק. במקרים אלה מזכה הספק את הקבוצה בסכום רכישת המוצר.

אשראי ספקים: הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה (סחר ואחרים), בהתאם להסכמות עם הספקים השונים, לתקופות משתנות, בהתאם לסוג ההתקשרות, שעיקרו, בשנת 2022 הינן תקופות ממוצעות של שוטף + 37 ימים (באופן דומה לשנת 2021).

אשראי לקוחות: עיקר מכירות הקבוצה הינן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי, מזומן, המחאות ותווי קניה. תנאי האשראי ללקוחות הינם כמקובל בשוק, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה. רוב המכירות הינן בכרטיסי אשראי ובמזומן. יתרת החובות המסופקים למועד הדוח מוערך בסך של כ-51 מיליון ש"ח. הקבוצה מנהלת את סיכוני האשראי של הלקוחות העסקיים שלה ואף מבטחת את רובם באמצעות ביטוח אשראי.



8.21.1 סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית עלהתאגיד

למעט כמפורט להלן, ככלל, לסניפי החברה, למפעלים ולמרכזים הלוגיסטיים אשר בבעלותה, אין סיכונים סביבתיים, כגון פליטות מסוכנות או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 ("חוק חומרים מסוכנים"). נכון למועד הדוח, במפעלי הייצור של גדרון לא נעשה שימוש בחומרים מסוכנים, כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, בשלב כלשהו של ייצור המוצרים.

עם זאת, על הקבוצה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, לרבות כחלק מהסדרת היתרי בניה ורישיונות עסק עבור סניפיה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר, ובהם: פקודת בריאות העם, לעניין השפעה על מערכות מי השתייה; חוק המים, התשי"ט – 1959 ותקנותיו, חוק תאגידי מים וביוב, התשס"ע-2001 וכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014 בכל הקשור לאיכות השפכים המוזרמים לביוב; פקודת העיריות וחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, תקנותיו והצווים מכוחו; חוק הפיקדון על מיכלי משקה, התשנ"ט-1999,<sup>39</sup> חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, התשנ"ג-1993, חוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 ("חוק האריזות") והחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, התשע"ו-2016. פעילות הקבוצה מושפעת גם מחוקי עזר עירוניים בנושא שמירת התברואה בסניפים. בנוסף, משום שהחברה מחזיקה ומפעילה משאיות כחלק מפעילותה, היא כפופה להוראות שניתנו על-ידי המשרד להגנת הסביבה מכוח חוק אוויר נקי, תשס"ח – 2008, בנושא צמצום זיהום האוויר מציי רכב כבד. כמו-כן, החברה כפופה לרגולציה המחייבת הפחתת גזי קירור (HFC/CFC) הידועים גם כגזי חממה בהם עושים שימוש במקררים ובמקפיאים בסניפים. התיקון שאושר בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בנובמבר 2020 קובע בין היתר לוחות זמנים להגבלה והפחתה של יבוא וצריכה של HFC. מדינת ישראל החלה ביישום תיקונה של הרגולציה האמורה בהגבלה והפחתה של יבוא וצריכת גזי הקירור בחודש יולי 2022. למועד הדוח, לחברה אין יכולת להעריך את ההשפעה של יישום הרגולציה האמורה.

כל סניף חדש של הקבוצה מצויד מראש בכל המתקנים הנדרשים לשמירה על דרישות איכות הסביבה. בנוסף, בעת שדרוג סניפים מותאמות המערכות לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

במתחם המרכז הלוגיסטי של החברה בשוהם נדרשת החברה להחזיק כמות מסוימת של אמוניה בקשר עם הפעלת מערכות קירור מסוימות. החברה חשופה לסיכונים מסוגים שונים הנובעים מהחזקת האמוניה והשימוש בה, בין היתר,

<sup>39</sup> החל מיום 1 בדצמבר 2021, החילו את חובת הפיקדון כאמור בחוק זה גם על מיכלי משקה גדולים כהגדרתם (לפי צו הפיקדון על מכלי משקה (דחיית מועד תחולת החוק על מכלי משקה גדולים), התשפ"א-2020). שופרסל נערכה להרחבת חוק הפיקדון גם למיכלי המשקה הגדולים ובין היתר שידרגה מכונות איסוף מיכלים, המוצבות בחנויות החברה ואף החלה בתהליך רכש של מכונות מיחזור חדשות אשר הוצבו/יוצבו בסניפים של הרשת, על-פי תכנית עבודה שנקבעה.

סכנה בריאותית לעובדים ו/או לציבור במקרה של אירוע דליפת אמוניה, וכן חשיפה פלילית, מנהלית ואזרחית לחברה ולנושאי המשרה בה. לצורך צמצום החשיפה וסיכונים כאמור החברה נוקטת באמצעי בטיחות ואבטחה מחמירים, מבצעת פעולות תחזוקה באופן שוטף ומתמיד ועומדת בדרישות המחויבות על-פי דין, ביחס למערכות האמורות ולהחזקת האמוניה. יחד עם זאת, ככל ויתרחש אירוע דליפת אמוניה ו/או ייגרם נזק ו/או יסתבר כי החברה לא נהגה בהתאם לדרישות הדין ביחס להחזקת האמוניה והנחיות הבטיחות, הרי שלהערכת החברה עלולה להיות לכך השפעה לרעה על החברה ותוצאותיה.

החברה מחזיקה בהיתר רעלים כנדרש לפעילות מערכות הקירור באמוניה כאמור, לרבות הוראות בנוגע למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים, תוך עמידה בכל תנאיו, וכן ברישיון עסק תקף למתחם הלוגיסטי האמור. לצורך צמצום החשיפה והסיכונים הנובעים מהחזקת האמוניה והשימוש בה במסגרת המערכות האמורות התקינה החברה אמצעי אבטחה ובטיחות במערכות האמורות ובמתחם המרכז הלוגיסטי וקיבלה את אישור המשרד להגנת הסביבה למערכות האמורות ולמתחם המרכז הלוגיסטי.

#### 8.21.2. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

תחום האחריות הסביבתית של החברה מטופל על-ידי מנהל תחום איכות ורישוי עסקים של החברה (בשיתוף וסיוע של גורמים שונים בחברה, ביניהם, יועץ התקשורת התאגידית, המחלקה הטכנית ושרשרת האספקה), אשר מפקח על התקדמות החברה בתחום זה ומדווח למשנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אספקה, מעת לעת, בהתאם לצורך. כמו-כן, בהתאם להחלטת הנהלת החברה, החברה מקיימת תהליכי ניהול ודיווח בתחום האחריות התאגידית במספר נושאים מרכזיים בחברה וביניהם, איכות הסביבה. התהליך כולל ניתוח ענפי הפעילות הקיימים בחברה, ניתוח פערים אל מול חברות מובילות בעולם, בניית תכניות עבודה והכנה ופרסום של דוח אחריות תאגידית בהתאם לתקן בינלאומי בתחום. החברה מדורגת בדירוג "מעלה" וזוכה בשנים האחרונות לדירוג פלטינה פלוס (רמת הדירוג הגבוהה ביותר).

החברה נוקטת פעולות שונות לשמירה על איכות הסביבה, להגברת המודעות בקרב עובדיה ולקוחותיה ולצמצום השפעה סביבתית שלילית. וביניהן: טיפול בפסולת - הגברת פעולות איסוף קרטונים ונייר בסניפי החברה לצורך מיחזורם על-ידי חברה חיצונית; טיפול בפסולת - בחלק מהסניפים מבוצע איסוף של ניילונים נצמדים ומבוצעת הפרדה במקור של פסולת רטובה המתאימה לתהליך הקומפוסטציה, במקומות בהם הרשות מעניקה שרות בעניין; טיפול בפסולת - איסוף פסולת אלקטרונית בהתאם לחוק טיפול סביבתי לצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; החלפה ושידרוג רכיבי מערכות תאורה ומיזוג לרכיבים חסכוניים באנרגיה; הפחתת זיהום כימי מתוצרת חקלאית: על מנת להביא לשיפור האיכות והטריות של תוצרת חקלאית הנמכרת בסניפיה ולהפחתת השימוש בחומרי הדברה לצורך עמידה בדרישות הרגולציה, הובילה הקבוצה מהלך של "יותר בקרה פחות הדברה", אשר מטרתו ייצור מערך בקרה על הגידול, האיסוף והאחסון של התוצרת החקלאית המסופקת לקבוצה על-ידי החקלאים השונים, עידוד מעבר משקית אריזה מניילון ל"סל ירוק" רב פעמי והפחתת

השימוש בשקיות נשיאה בהתאם לחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד פעמיות, התשע"ו-2016; איסוף והעברה למיחזור של מיכלי משקה על-פי הוראות חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999; החלפה מדורגת של הגז הנמצא במערכות הקירור של הסניפים, מגז פריאון לגז "ירוק"; מדידת טביעת רגל פחמנית של כלל פעילות החברה כבסיס עבודה בכל הקשור להתייעלות וצמצום ההשפעה הסביבתית; קביעת צוות פעולה לכלל הרשת, לגיבוש אסטרטגיה תפעולית ליישום הפתרונות המקצועיים הנדרשים לאור כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, ובכללם: ניטור תהליכים ומציאת פתרונות לקבלת איכות שפכים נאותה בהתאם לכללים האמורים, גיבוש נהלי איכות סביבה לרשת, אכיפה פנימית והדרכת עובדים רלוונטים; ופינוי תרופות פגות תוקף מבתי המרקחת שבחלק מסניפיה, על-ידי חברה חיצונית ובהתאם לתקנים.

בנוסף, במסגרת חוק האריזות, הצטרפה החברה לחברות נוספות אשר ייסדו תאגיד, המוכר באופן רשמי על-ידי המשרד להגנת הסביבה, לטיפול בנושא האריזות תחת השם "ת.מ.י.ר" ולחברה נציג מטעמה בדירקטוריון התאגיד.

## 8.22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

### 8.22.1 כללי

פעילותה של החברה בתחום הקמעונאות כפופה לחוקים שונים, בעיקרם חוקי צרכנות, חוקים מתחום דיני התחרות (ראה באור 30(ב) לדוחות הכספיים) לרבות חוק המזון על תקנותיו (ראה סעיף 7.6 לעיל) וחוקים בתחום דיני העבודה. בין החוקים המהותיים המשפיעים על פעילותה של החברה (מלבד חוק המזון וחוק התחרות) ניתן למנות, בין היתר, את חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ותקנותיו (מדובר, בין היתר, בהוראות בדבר איסור הטעיית צרכנים, הוראות בדבר סימון טובין והצגת מחירים, והוראות בדבר ביטול עסקה), חוק התקשורת (בזק ושירותים), התשמ"ב-1982 בקשר עם מאמצי הדיוור הישיר של החברה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015, חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כ-5.0% ממכירות החברה מקורן במוצרים הנתונים לפיקוח כאמור), חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999, וחוקים שונים בדיני העבודה ובכלל זה - חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בחברה כ-1,350 עובדי כוח אדם (לרבות עובדים בסניפי זכיין, ולמעט עובדי שמירה וניקיון) המוצבים בה מטעם חברות כוח אדם), לרבות צו ההרחבה בעניין עובדי הקבלן בענף הניקיון במגזר הפרטי, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 (שכרם של רוב עובדי הקבוצה מבוסס על שכר המינימום, ראה בהקשר זה סעיף 7.10 לעיל), החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 (אשר מטרתו, בין היתר, לייעל ולהגביר את האכיפה של דיני העבודה) וחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996. בנוסף, במסגרת פעילות מועדון הלקוחות של החברה, ובכלל זה, בקשר עם מחזיקי כרטיסי האשראי, כפופה

החברה לחוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019<sup>40</sup> וכן לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.<sup>41</sup> כמו-כן, כפופה החברה להוראות פקודת הרוקחים [נוסח חדש], התשמ"א-1981 ("פקודת הרוקחים") וכן הנחיות והוראות של משרד הבריאות בקשר עם בתי המרקחת אותם מפעילה החברה בסניפיה ובמסגרת תחום הפעילות Be.

ביום 1 בינואר 2020, נכנסו לתוקפן תקנות הגנה על בריאות הציבור (מזון) (סימון תזונתי), התשע"ח-2017 ("תקנות הסימון") אשר נועדו להגיש מידע לצרכנים, בדבר הערך התזונתי של מזון ארוז מראש, באופן ברור, ולרבות באמצעות סמלים המיידיעים כי המזון מכיל כמות גבוהה של נתרן, סוכרים או חומצות שומן רוויות, כדי לאפשר לצרכנים בחירה מושכלת של מזונותיהם, לקידום בריאותם. עיקר התקנות נוגע ליצרנים או יבואנים של מזון ארוז מראש. תקנות הסימון מחילות, בין היתר, גם חובות על משווק של מזון. הוראות תקנות הסימון צפויות להשפיע על הפעילויות היצרניות בהן מעורבת הקבוצה, פעילויות הייבוא וכן פעילותה כמשווקת מזון. להוראות תקנות הסימון אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

הפעלת כל אחד מסניפי הקבוצה טעונה קבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. נכון למועד הדוח, קיימים 3 סניפים של החברה, שלגביהם מתנהלים הליכים משפטיים בענייני רישוי עסקים, וזאת כנגד הקבוצה ובעלי תפקידים בה. יצוין כי פעילות הסניפים האמורים מתנהלת כסדרה והחברה פועלת לקבלת או חידוש רישיון עסק עבורם. בנוסף, החברה פועלת באופן שוטף ובמהלך העסקים הרגיל להסדרת רישיונות עסק לכל סניפיה. להערכת החברה, אין באמור כדי להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

הפעילויות היצרניות בהן מעורבת הקבוצה, בעיקר בקשר לפעילותה של גדרון ולפעילותה של הקבוצה בתחום המותג הפרטי, מחייבות עמידה בתקנים שונים לגבי פעולות יצרניות. הקבוצה מקפידה כי המוצרים המיוצרים עבורה יעמדו בכל הדרישות לפי הדין והתקנים. כמו-כן, נדרשת הקבוצה לעמוד בדרישות אבטחת איכות שונות בכל הנוגע למוצרים שונים הנמכרים בסניפיה.

יצוין בנוסף, כי ככלל, האחריות למוצר לפי דין מוטלת על היצרן ו/או היבואן. מקום בו לא ניתן לזהות יצרן ו/או יבואן, יכול ותוטל האחריות על המשווק. כשירות ללקוח, הקבוצה נוהגת לתת מענה מלא ללקוחותיה בטיפול במקרים, בהם נמצאים פגמים בטיב המוצרים הנמכרים בסניפיה.

למיטב ידיעת החברה, ככלל, עומדת החברה בדרישות והוראות החקיקה והתקינה המהותיות השונות שחלות עליה.

<sup>40</sup> החוק נכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2020 ומטרתו לעודד את השימוש באמצעי התשלום המתקדמים ובד בבד לקדם את התפתחותם, תוך התאמת התשתית המשפטית הקיימת לפעילות באמצעי התשלום המתקדמים. החוק מסדיר את מערכת היחסים שבין נותן שירותי התשלום (מנפיק אמצעי תשלום או מנהל חשבון תשלום) לבין הלקוח המשלם וכן את מערכת היחסים שבין נותן שירותי התשלום (הסולק או מנהל חשבון תשלום) לבין מקבל התשלום (המוטב), וכן קובע הוראות כלליות לעניין הוראות תשלום, ביצוע פעולות תשלום, הסדרי האחריות הנוגעים להן וההגנות הצרכניות החלות על מתן שירותי תשלום, בין נותן שירותי התשלום לבין לקוחותיו.

<sup>41</sup> יצוין למען שלמות התמונה, כי הרגולציה הקשורה בהנפקת כרטיסי האשראי ותפעולם וכן מתן אשראי צרכני אינה חלה על החברה.

ביום 25 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת יתרת מניות חברת שימורי אמיגה (א.ש. 1996) בע"מ, המוכרת ומפיצה מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי באזור המרכז, כך שהחל מיום 1 בינואר 2023, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברה האמורה, וכן בחברת הבת שופרסל אמיגה.

ביום 3 במאי 2022, התקשרה החברה בהסכם עם כל בעלי מניותיה ("המוכרים") של "קבוצת דן דיל" ("הקבוצה") לרכישת מלוא מניותיהם בקבוצה הכוללת תשע חברות אשר מפעילות יחד עשרה סניפי "דן-דיל" בישראל ולרכישה מתבררת דן-אס בע"מ שאף היא בבעלות המוכרים, את פעילותה הסיטונאית הכוללת ייבוא מוצרים ומכירתם לסניפי הקבוצה ולצדדים שלישיים. התמורה הכוללת בגין המניות הנרכשות והפעילות הנרכשת כאמור, תורכב מתמורה במועד ההשלמה ותמורה תלוית ביצועים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.9 לעיל.

לפרטים אודות התקשרות החברה מיום 2 במרס 2023 בהסכם עם מר עמית זאב, המחזיק במכתב כוונות מול רשת SPAR בקשר עם השקת פעילותה בישראל, ראה סעיף 11.5 להלן.

## 9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום פעילות הנדל"ן בחברה מרוכז ברובו המוחלט בקבוצת שופרסל נדל"ן. תחום פעילות זה כולל הן את נכסי הנדל"ן בבעלות של קבוצת שופרסל נדל"ן המושכרים לחברה (סניפים) (נכסים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של קבוצת שופרסל נדל"ן כנדל"ן להשקעה, ובדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כרכוש קבוע או כנכס זכות שימוש ביחס לנכסים החכורים מרשות מקרקעי ישראל), והן את נכסי הנדל"ן בבעלות של קבוצת שופרסל נדל"ן המושכרים לצדדים שלישיים (נכסים אלו מסווגים הן בדוחות הכספיים של קבוצת שופרסל נדל"ן והן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כנדל"ן להשקעה). בנוסף לנכסי הנדל"ן המצויים בשופרסל נדל"ן, לחברה חלק יחסי בנדל"ן להשקעה בחברה בת בבעלות מלאה של שופרסל והנכלל גם הוא בנכסי הנדל"ן להשקעה. נכון למועד הדוח, נכסי תחום פעילות הנדל"ן אינם כוללים את המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), ואת חלק החברה בסניף נוסף בבית שמש, וכן אינם כוללים את מרכז השילוח האוטומטי הנבנה באזור התעשייה במודיעין.<sup>42</sup> עם זאת, יצוין, כי ביום 27 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון, כן חלק החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין תחת שופרסל נדל"ן בע"מ.

ביום 6 ביולי 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עם קבוצת מנורה ועם רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ ("רם בקרה") בהסכם לפיו החברה ורם בקרה ירכשו את כל החזקותיה (37%) של קבוצת מנורה בלב המפרץ (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה על-ידי לב המפרץ), באופן יחסי לשיעור החזקתם בלב המפרץ, בתמורה כוללת של כ-102 מיליוני ש"ח (מתוכה, חלק החברה כ-60 מיליוני ש"ח). ביום 2 באוקטובר 2022 (לאחר קבלת אישור הממונה על התחרות בחודש ספטמבר 2022), הושלמה העסקה ונכון למועד הדוח, מחזיקות החברה (בעקיפין) ורם בקרה בכ-58.73% וכ-41.27%, בהתאמה, מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בחברת לב המפרץ. בהתאם, החל מיום 2 באוקטובר 2022 מוצגת לב המפרץ כחברה מאוחדת של החברה. בין בעלי המניות של לב המפרץ קיים הסכם בעלי מניות הכולל בין היתר הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה המוקנית לבעלי המניות במקרה של מכירת מניות החברה; הוראות לגבי מינוי דירקטורים; והחלטות הדורשות הסכמה פה אחד.

<sup>42</sup> לפרטים נוספים בדבר הנכס במודיעין, ראה סעיף 8.13 לדוח.

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן המשויכים לתחום פעילות הנדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2022 :

מספר נכסים	שטח כולל (אלפי מ"ר) <sup>(6)</sup>	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים (מיליוני ש"ח) בשנת 2022 <sup>(2)</sup>	NOI (מיליוני ש"ח) <sup>(3)</sup>	תשואה ממוצעת	EBITDA (מיליוני ש"ח) <sup>(7)</sup>	FFO (מיליוני ש"ח) <sup>(8)</sup>
72	131	2,050	135	129	6.4%	-	-
3	24	278	-	-	-	-	-
21	91	1,102	71	50	6.4%	-	-
<b>96</b>	<b>246</b>	<b>3,430</b>	<b>206</b>	<b>179</b>	<b>6.4%</b> <sup>(5)</sup>	<b>172</b>	<b>118</b>

(1) כאמור, הצגת השווי ההוגן ביחס לסניפים אלו הינה בהתאם להצגת נכסים אלו בספרי שופרסל נדל"ן. בספרי החברה נכסים אלו מסווגים לפי עלות רכישתם המופחתת ולא בשוויים ההוגן. יתרת העלות המופחתת בספרי החברה הינה כ- 942 מיליוני ש"ח.

(2) כולל הכנסות בגין שונות.

(3) NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי הוגן לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

(4) הנתון משקף את חלק החברה בנכס אחד (הנכס ברעננה) (30.5%). ראה סעיף 9.1.14 לדוח לעניין התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש ברעננה. הנתון דבר השטח הכולל של הנכס השני (הנכס באיזור תעשייה מודיעין) משקף את חלק החברה (25%) לפרטים ראה סעיף 8.13 לדוח. כמו-כן, הנתון משקף את חלק החברה בנכס בכפר-סבא (33%). לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש בכפר סבא, ראה סעיף 9.1.14 לדוח.

(5) לא כולל שווי הוגן של הנכסים בהקמה. יצוין, כי בחישוב התשואה הממוצעת בוצע שקלול לנתוני NOI הנובעים מחברת לב המפרץ ל-12 חודשים.

(6) לא כולל שטחי חניונים בהיקף של כ-55 אלף מ"ר.

(7) EBITDA – (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הינו הרווח התפעולי החשבונאי לתקופה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, ובניכוי פחת והפחתות. יצוין כי נתוני ה-EBITDA לעיל מתייחסים לקבוצת שופרסל נדל"ן בלבד.

(8) FFO (Funds From Operation) אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הינו הרווח נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי הוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממיסים נחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין. יצוין כי נתוני ה-FFO לעיל מתייחסים לקבוצת שופרסל נדל"ן בלבד.

בתוקף מיום 1 בינואר 2017, החברה וקבוצת שופרסל נדל"ן התקשרו בתוספות להסכמי השכירות הקיימים (אשר עדכנו את ההסכמים הקיימים בין הצדדים) על-פיהם תמשיך החברה לשכור מקבוצת שופרסל נדל"ן את אותם נכסים (ברובם סניפים) שהינם לשימושה ("ההסכם המעודכן"). בהתאם להסכם המעודכן עודכנו תקופות השכירות של הסניפים כך שהסניפים מושכרים לחברה לתקופה של 8 שנים עם שתי תקופות אופציה לחברה בנות 8 שנים כל אחת כאשר בכל תקופת אופציה יעלו דמי השכירות בחמישה אחוזים ביחס לתקופה הקודמת לתקופת האופציה הרלוונטית. כמו-כן בוצע במסגרת ההסכם המעודכן עדכון לדמי השכירות ודמי הניהול המשולמים על-ידי שופרסל לקבוצת שופרסל נדל"ן. לפרטים נוספים ראה באור 31 לדוחות הכספיים. בהמשך לעדכון ההסכם משנת 2017, ולאור השינויים שחלו במהלך התקופה שחלפה ממועד אישור ההסכם המעודכן, במהלך חודש

ינואר 2023, בוצע עדכון נוסף של דמי השכירות, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, כך שישקפו את תנאי השוק, וכן הוארכה תקופת השכירות כך שהיא תיספר מחדש החל מתחילת תקופת השכירות.

להלן פרטים אודות הכנסות צפויות בדוחות המאוחדים של שופרסל נדל"ן בגין חוזה השכירות החתומים עם החברה:

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסניפים שהחווה לגביהם מסתיים	הכנסות (במיליוני ש"ח)*	תקופת הכרה בהכנסה
-	-	36	רבעון 1
8	3	36	רבעון 2
-	-	35	רבעון 3
-	-	35	רבעון 4
1	1	138	שנת 2024
-	-	138	שנת 2025
1	1	137	שנת 2026
121	67	536	שנת 2027 ואילך**
<b>131</b>	<b>72</b>	<b>1,091</b>	<b>סה"כ</b>

\* ההכנסות כוללות גם דמי ניהול המשולמים על-ידי החברה לקבוצת שופרסל נדל"ן; הנתונים כוללים 50% הכנסות מסניף בכורדני שנמצא בבעלות של 50% של שופרסל נדל"ן.

\*\* בהנחה של מימוש כל האופציות בכל ההסכמים, ההכנסות בגין שנת 2027 ואילך הינן כ-2,846 מיליוני ש"ח.

הפרטים והתיאור של תחום הפעילות בסעיפים 9.1.1 עד 9.6 (כולל) לדוח, מתייחסים לפעילות נדל"ן להשקעה הכלול בתחום הנדל"ן והמושכר לצדדים שלישיים (קרי - נדל"ן שאיננו מושכר על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן לחברה לצורך שימוש כסניפים אשר תואר לעיל). נכסי נדל"ן אלו מסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוחות הכספיים של קבוצת שופרסל נדל"ן כנדל"ן להשקעה. התיאור להלן הינו בהתאם לטיטת התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה בתקנות מחודש דצמבר 2013.

#### 9.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום פעילות הנדל"ן בחברה, מאופיין בחברות העוסקות הן בבניה והן ביזמות בענף הנדל"ן המניב העסקי. ענף הנדל"ן המניב העסקי מושפע משינויים בביקושים הנובעים, בין היתר, מחלופות השקעה באפיקים פיננסיים שונים ומשינויים במדיניות הממשלה, כגון: היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים.

הפעילות בתחום הנדל"ן מושפעת מגורמים נוספים, כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב ביטחוני; אי הוודאות הכלכלית במשק; זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו); מדיניות שער הריבית והחשיפה לריבית המשתנה והעולה בשוק העלולים להשפיע על היקף וקצב הפעילות, על אף שמרבית נכסי הקבוצה אינם ממונפים ו/או משועבדים; רגולציה; והמגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על-ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לבניה ולעניין "לווה בודד" ו"קבוצת לוויים" המשפיעים גם הם על הפעילות במגזר זה.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על-ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי



ומיקומו. בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2022 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי של נכסי החברה. בהערכות השווי שבוצעו עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים שלה, אשר הושפעו בין היתר מעליית מדד המחירים לצרכן שחלה במהלך שנת 2022. למיטב ידיעת החברה, גם לאור עליית הריבית במשק בתקופה האחרונה טרם נצפו עסקאות שונות משיעורי התשואה המקובלים ואינדיקציות לשינויים מהותיים בשיעורי החיוון.

למועד הדוח, קיימת במשק הישראלי אי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה המשמעותיים שמקדמת ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט. לפרטים, ראה סעיף 18.3 להלן.

### 9.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה, השלכות מס ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו על-פיו, עוסקים בהוראות ותקנות הקשורות להליכי התכנון והבניה, תוכניות אשר על-פיהן נקבעים ייעודי קרקע, זכויות בנייה וכיוצא באלו, רישוי והיתרים הדרושים לשם מימוש זכויות הבניה והתנאים להוצאתם. התוספת השלישית לחוק האמור, עוסקת בסוגיית תחולת היטל השבחה והפטורים לו, הנובעת ממימוש זכויות בניה. לעיתים, נדרשת החברה לפעול לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה או לחילופין לממש זכויות בניה על-פי תביעות קיימות אשר בגינן לא שולם היטל השבחה בעבר. שינויים אלה כרוכים, לעיתים, בתשלום אגרות והיטלים שונים, ובכלל זה היטל השבחה בהתאם לחקיקה האמורה.

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות הקשורה בפעילות נדל"ן להשקעה. חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבח עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו קבוצת שופרסל נדל"ן תרכוש או תמכור נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המתקבלת ממכירת הנכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם. כמו-כן, שינוי שיעורי מס הרכישה, או מס שבח או לחילופין היטל השבחה או תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם.

### 9.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

האטת הפעילות בתחום הנדל"ן וכן האטה כלכלית, עלולות להשפיע על הגדלת רמות הסיכון, אליהן חשופים בעלי נכסים, עקב קיטון באכלוס שטחים מושכרים ובירידה בגובה דמי השכירות, וכתוצאה מכך להשפיע על הסיכון והתשואות הנדרשות בעסקאות נדל"ן ולגרום לירידה בביקושים. גם העלאת שיעורי הריבית במשק והקושי בגיוס הון להשקעה עלולים להשפיע על הפחתת הביקושים בתחום. מלאי שטחי המשרדים אשר הולך וגדל בהיקף גבוה עלול להשפיע גם כן על רווחיות חברות נדל"ן מניב בענף זה. ענף המרכזים המסחריים מפגין יציבות בביקושים לשטחים במרכזים האמורים אך אותותיה של האטה כלכלית והשיח הציבורי לעניין יוקר המחיה בישראל עלולים להשפיע על ענף זה. תקופת הקורונה נתנה אותותיה בעיקר בתחום הקניונים, המלונאות ובחלק ממגדלי המשרדים.

מאידך ענפי הלוגיסטיקה ומרכזי המסחר הפתוחים הפגינו יציבות יחסית ואף עליות מחירים.

#### 9.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה (הנגזרת מריבית חסרת סיכון ומפרמיה על הסיכון) המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו. לעלות גיוס ההון הזר משמעות רבה בבחינת כדאיות השקעה בנכסים מניבים. גורם הסיכון מהווה מרכיב חשוב במבחן כדאיות ההשקעה בנכס מניב, וכך גם תנאי ההתקשרות עם השוכרים השונים ומידת איתנותם הפיננסית. העלויות השוטפות באחזקת הנכס, מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה בו.

האטרקטיביות של נכס מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר, ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר.

#### 9.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

השקעה בנכסי נדל"ן דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית, ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים, כאמור, יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישת נדל"ן וזאת, בפרט, בתקופות של האטה כלכלית בארץ ובעולם. העלאת הריבית במשך בשנה האחרונה משפיעה באופן ישיר על עלות גיוס ההון עבור עסקאות נדל"ן והקשיים הכרוכים בכך. ההשפעה הישירה על שוק הנדל"ן הינה האטת הביקושים. לראיה, במסגרת מרכזי רמ"י שהתפרסמו בחודשים האחרונים, נרשמו הצעות מועטות, כאשר בחלק מהמכרזים אף לא הוגשו הצעות כלל.

#### 9.1.6 התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור בסעיף 9.1.3 לעיל, ובדומה לשנת 2020, גם בשנת 2021, השפעת מגיפת הקורונה והסגרים ניכרה בעיקר בענפי הקניונים, התיירות ובחלק ממגדלי המשרדים. מאידך ענפי הלוגיסטיקה והמרכזים הפתוחים הפגינו יציבות יחסית ואף עליית מחירים. בשנת 2022, השפעת הקורונה ניכרה בעיקר ברבעון הראשון של השנה, כאשר חלה ירידה משמעותית בפדיונות ובתנועה הכללית בקניונים. לפרטים אודות התחרות בתחום, ראה סעיף 9.6 להלן.

#### 9.1.7 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות

נכון למועד הדוח, קבוצת שופרסל נדל"ן פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. לקבוצה זכויות בנדל"ן הממוקם במרכז הארץ, בצפונה ובדרומה, באזורים אורבניים ובאזורים אחרים, כאשר הנכס הצפוני ביותר של הקבוצה הינו בנהריה והנכס הדרומי ביותר הינו במצפה רמון. בהתאם לגישת הנהלת החברה, קבוצת שופרסל נדל"ן מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בענף הנדל"ן המניב.

#### 9.1.8. ניהול פעילות הנדל"ן באזור הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן מנוהל ברובו המוחלט על-ידי שופרסל נדל"ן כשפעילותו מתרכזת בהקמה והפעלה של נדל"ן מניב, לרבות נדל"ן המשמש את הפעילות הקמעונאית של החברה. ברוב המקרים, ממוקם סניף של החברה כחלק ממתחם. כמו-כן, כוללת הפעילות קידום ומימוש זכויות בנייה קיימות, בחינת הגדלת זכויות בנייה בנכסים קיימים, השבחת נכסים ורכישת נכסי נדל"ן מניבים נוספים. הנכסים מנוהלים במישרין על-ידי הקבוצה או באמצעות חברות ניהול חיצוניות.

#### 9.1.9. סוגי נכסים בתחום הפעילות

הנכסים הכלולים בתחום פעילות הנדל"ן כוללים בעיקר את הנכסים אשר מושכרים לחברה במסגרת הפעילות הקמעונאית כאמור בסעיף 9.1 לדוח, וכן מרכזים מסחריים, שטחי מסחר ומשרדים. הנכסים ממוקמים ברובם באזורים אורבניים ומספקים צרכים בסיסיים של האוכלוסייה שבסביבה הקרובה והסמוכה לה. מתוך כלל הנכסים כאמור, לקבוצת שופרסל נדל"ן זכויות חכירה בקומפלקס הכולל תעשיית היי טק ושטחי מסחר ששטחם הבנוי הכולל עומד על כ-34 אלפי מ"ר. כמו-כן, קבוצת שופרסל נדל"ן מחזיקה 58.73% מקניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-32 אלף מ"ר. ראה גם סעיף 9.1.14 להלן בדבר התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש ברעננה בשטח של כ-8,800 מ"ר, והסכם קומבינציה ועסקה משותפת ביחס למקרקעין בכפר סבא, בפרויקט מסחר ומשרדים בקריית מוצקין ובעסקאות מותנות בנהריה ובקריית גת.

#### 9.1.10. תמהיל שוכרים

קבוצת שופרסל נדל"ן מעדיפה להחזיק מרכזים בהם פועל סניף החברה כעוגן וסביבו שוכרים אחרים. הנכסים המוחזקים על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן מושכרים בין היתר לרשתות פארם, רשתות מוצרי חשמל, רשתות ביגוד והלבשה, מזון, רשתות עשה זאת בעצמך, בנקים, קופות חולים ומשרדים.

#### 9.1.11. קריטריונים להשקעה

בבסיס השיקולים להקמת נכסים מניבים חדשים או השבחתם עומדים בין היתר הפרמטרים הבאים:

- ההשקעה הנדרשת להקמה/השבחת המקרקעין;
- תשואה המתקבלת/תתקבל מהנכס;
- נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית;
- מיקוד באזורים אורבניים שכונתיים;
- פוטנציאל השבחה ומיצוי זכויות בנייה קיימות ועתידיות, כמו-כן אפשרות להוספת סניף החברה (ככל שלא קיים);
- סינרגיה עם פעילות הקבוצה.

9.1.12. שלב הרכישה בחיי הנכס

קבוצת שופרסל נדל"ן פועלת לאיתור ולבחינה של נכסים לרכישה המיועדים בעיקר לסניפי החברה, לשטחי מסחר נוספים במבנים קיימים או במגרשים המיועדים לכך, למרכזי מסחר או כל נדל"ן עסקי אחר (משרדים, לוגיסטיקה וכיוצ"ב).

9.1.13. מדיניות מימוש נכסים

קבוצת שופרסל נדל"ן בוחנת הזדמנויות עסקיות על מנת לממש את נכסיה ולהניב רווחים.

9.1.14. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות

א. ביום 26 באפריל 2018, התקשרה שופרסל נדל"ן בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב ים")<sup>43</sup>. בהתאם להסכם תמכור שופרסל נדל"ן לגב ים 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין ששטחו כ-8,800 מ"ר ברעננה, בתמורה לקבלת שירותי בנייה מגב ים. עם השלמת הפרויקט יהיו שופרסל נדל"ן וגב ים בעלות הזכויות במושע בפרויקט בהתאם ליחס קומבינציה של 30.5% לשופרסל נדל"ן ו-69.5% לגב ים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי (מתוקן) של החברה בדבר זימון אסיפה כללית לאישור התקשרות כאמור מיום 27 במאי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-051457).

נכון למועד הדוח, הבניה בפרויקט כאמור נמשכת, עבודות בניית השלד הסתיימו והחלו עבודות הרכבת אלומיניום. טופס 4 צפוי להתקבל עד סוף שנת 2023. החברה צופה כי תתחיל לאכלס במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

ב. ביום 5 ביולי 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עם חברת אפרים רוגובין בע"מ, בהסכם קומבינציה ועסקה משותפת ביחס למקרקעין שבבעלותה של החברה הממוקמים בצומת כפר סבא, בשטח כולל של 3,183 מ"ר. בהתאם לתב"ע הקיימת, קיימות זכויות לבנייה של מגדל בן 21 קומות לשימוש של מסחר ותעסוקה וקומות מרתף מתחתיהם הכוללות למעלה מ-400 מקומות חניה, וזאת במקום שטחי המסחר הקיימים כיום על המקרקעין ושייחרסו במסגרת הפרויקט. בנוסף, יקדמו הצדדים תכנית חדשה שתכליתה תוספת זכויות בנייה של כ-5 קומות נוספות לשימוש של תעסוקה וככל ויאושר ייעוד "מגורים מיוחד", כך שבסה"כ יכלול הפרויקט 26 קומות עיליות.

על-פי ההסכם, היזם יהא זכאי לקבל חלק מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין ביחס לזכויות שטחי המסחר והתעסוקה אשר צפויים להיבנות על המקרקעין, בהתאם לשיעור קומבינציה של 67% ו-33% (חלק החברה), וכן חלק מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין ביחס לחלק מזכויות

<sup>43</sup> עד ליום 2 בספטמבר 2019 היתה גב ים חברה בשליטה עקיפה של דסק"ש (לשעבר בעלת השליטה בחברה).

לשטחי "מגורים מיוחד", ככל ויאושרו בתב"ע שבתכנון וייבנו בפרויקט, בהתאם לשיעור קומבינציה של 60%-ו-40% (חלק החברה), וזאת בתמורה לקבלת שירותי הריסה, פינוי וחפירה ובניית חלק החברה בפרויקט. בגין העסקה הכירה הקבוצה ברווח של כ-26 מיליוני ש"ח לפני מיסים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-070731).

### **סטאטוס פרויקטים נוספים**

#### **א. פרויקט בקריית מוצקין**

בנוסף, הקבוצה אכלסה פרויקט מסחר ומשרדים בהיקף של כ-11.5 אלף מ"ר בקריית מוצקין (נכון למועד זה מאוכלס בשיעור של כ-92%) זאת לצד המשך קידום פרויקטי ייזום והשבחה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה והגדלת אכלוס השטחים הפנויים.

#### **ב. פרויקט בנהריה**

ביום 8 בספטמבר 2022, התקשרה שופרסל נדל"ן בהסכם מכר והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת רייסדור בע"מ ("היזם") ביחס למקרקעין שבבעלותה של שופרסל נדל"ן הממוקמים בנהריה. על-פי ההסכם, היזם יהא זכאי לקבל חלק מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין המשקפים את כל ומלא הזכויות להקמת יחידות מגורים במקרקעין על-פי תב"ע החדשה, ככל שתאושר וזאת בתמורה לכ-62 מיליוני ש"ח (כ-8 מיליוני ש"ח מסך התמורה ישולמו על דרך של מתן שירותי בנייה לצורך בניית חנות "שופרסל", והיתרה באמצעות תשלום כספי). ההסכם כפוף לתנאי מתלה, אישור התב"ע החדשה כאמור לעיל, ונכון למועד הדוח, אין ודאות כי העסקה תושלם.

#### **ג. פרויקט בקרית גת**

ביום 19 בדצמבר 2022, התקשרה שופרסל נדל"ן בהסכם מכר והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת רייסדור בע"מ ("היזם") ביחס למקרקעין שבבעלותה של שופרסל נדל"ן הממוקמים בקרית גת. על-פי ההסכם, היזם יהא זכאי לקבל חלק מזכויות הבעלות של שופרסל נדל"ן במקרקעין המשקפים את כל ומלוא הזכויות להקמת יחידות מגורים במקרקעין על-פי תב"ע החדשה, ככל שתאושר, וזאת בתמורה לכ-24.5 מיליוני ש"ח (כ-9.6 מיליוני ש"ח מסך התמורה ישולמו בדרך של מתן שירותי בנייה לצורך בניית נכס חלופי, והיתרה באמצעות תשלום כספי). ההסכם כפוף לתנאי מתלה, אישור התב"ע החדשה כאמור לעיל, ונכון למועד הדוח, אין ודאות כי העסקה תושלם.

9.1.15 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן, עבור השנים 2020, 2021, ו-2022: <sup>44</sup>

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ש"ח			
51	55	71	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
13	51	69	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
45	87	117	רווחי הפעילות (מאוחד)
37	39	47	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
37	39	50	NOI (מאוחד) סה"כ

9.2 אזורים גיאוגרפיים

כאמור, פועלת החברה במדינת ישראל בלבד. <sup>45</sup> להלן טבלת פרמטרים כלכליים אודות ישראל, עבור השנים 2020, 2021, ו-2022:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
כ-1,522 מיליארד ש"ח	כ-1,653 מיליארד ש"ח	כ-1,760 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי*
154	168	184	תוצר לנפש (באלפי ש"ח, במחירים שוטפים)*
-1.9%	8.6%	6.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי**
-3.60%	6.8%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (בניטרול עליית מחירים)*
-0.7%	2.5%	5.2%	שיעור אינפלציה**
0.8%	1.1%	2.6%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
A1	A1	A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****
3.2150 ש"ח	3.1099 ש"ח	3.519 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה*

\* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

\*\* מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>

\*\*\* מקור: אתר ה-OECD - <https://data.oecd.org/interest/long-term-interest-rates.htm>

\*\*\*\* מקור: אתר משרד האוצר - היחידה לניהול החוב הממשלתי (על-ידי חברת הדירוג העולמית Moody's) -

<http://www.ag.mof.gov.il/AccountantGeneral/GovDebt>

<sup>44</sup> הנתונים בטבלה אינם כוללים נתונים בגין הסניפים המושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן. סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

<sup>45</sup> בהתאם לגישת הנהלת החברה, קבוצת שופרסל נדל"ן מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן.

9.3 . פילוחים ברמת הפעילות בכללותה<sup>46</sup>

9.3.1 . פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2021 ו-2022 :

ליום 31.12.2022						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
						במ"ר
מדינת ישראל	במאוחד	29,110	-	61,793	90,903	100%
	חלק התאגיד	29,110	-	48,291	77,401	100%
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	32%	-	68%	100%	100%
	חלק התאגיד	38%	-	62%	100%	100%
ליום 31.12.2021						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
						במ"ר
מדינת ישראל	במאוחד	31,106	-	30,610	61,716	100%
	במאוחד	50.4%	-	49.6%	100%	-
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	50.4%	-	49.6%	100%	-

9.3.2 . פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2021 ו-2022: <sup>47</sup>

ליום 31.12.2022						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	353	-	749	1,102	100%
	חלק התאגיד	353	-	587	940	85%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	32%	-	68%	100%	-
	חלק התאגיד	38%	-	62%	100%	-
ליום 31.12.2021						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	372	-	367	739	100%
	חלק התאגיד	373	-	367	739	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	51.3%	-	48.7%	100%	-
	חלק התאגיד	51.3%	-	48.7%	100%	-

<sup>46</sup> הנתונים בטבלאות הכלולות בסעיף זה, אינם כוללים נתונים בגין הסניפים המושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן. סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

<sup>47</sup> אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וכן אינו כולל תשלומים לרשויות בגין היטלים ותשלומים אחרים.

9.3.3 . NOI<sup>48</sup> לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2021 ו-2022 : 2020 :

31.12.2022 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
	במיליוני ש"ח					
מדינת ישראל	במאחד	21	-	29	50	100%
	חלק התאגיד	21	-	26	47	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאחד	42%	-	58%	100%	-
	חלק התאגיד	44%	-	56%	100%	-
31.12.2021 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
	במיליוני ש"ח					
מדינת ישראל	במאחד	18	-	21	39	100%
	חלק התאגיד	18	-	21	39	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאחד	47%	-	53%	100%	-
	חלק התאגיד	47%	-	53%	100%	-
31.12.2020 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
	במיליוני ש"ח					
מדינת ישראל	במאחד	20	-	17	37	100%
	חלק התאגיד	20	-	17	37	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאחד	55%	-	45%	100%	-
	חלק התאגיד	55%	-	45%	100%	-

9.3.4 . רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים\*, עבור השנים 2021 ו-2022 : 2020 :

31.12.2022 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
	במיליוני ש"ח					
מדינת ישראל	במאחד	6	-	39	45	100%
	חלק התאגיד	6	-	38	44	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	14%	-	86%	100%	-
	חלק התאגיד	14%	-	86%	100%	100%
31.12.2021 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
	במיליוני ש"ח					

NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, בניכוי כל הוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

48



100%	42	25	-	17	במאוחד	מדינת ישראל
100%	42	25	-	17	חלק התאגיד	
-	100%	60%	-	40%	במאוחד	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות
100%	100%	60%	-	40%	חלק התאגיד	
<b>ליום 31.12.2020</b>						
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות	סה"כ	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזור
						במיליוני ש"ח
100%	10	8	-	2	במאוחד	מדינת ישראל
100%	10	8	-	2	חלק התאגיד	
-	100%	79%	-	21%	במאוחד	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות
100%	100%	79%	-	21%	חלק התאגיד	

\* אינו כולל רווחים/הפסדים מעליית/ירידת ערך בגין נדל"ן להשקעה בהקמה.

### 9.3.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים לחודש בפועל: 49

מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>						
31.12.2021 <sup>(4)</sup>	31.12.2022 <sup>(3)</sup>	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021 <sup>(2)</sup>	31.12.2022 <sup>(1)</sup>	אזור
<b>בש"ח</b>						
71	69	-	-	59	63	מדינת ישראל

- (1) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2022 הינם 43 ש"ח למ"ר ו-140 ש"ח למ"ר, בהתאמה.  
(2) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2021 הינם 12 ש"ח למ"ר ו-134 ש"ח למ"ר, בהתאמה.  
(3) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2022 הינם 17 ש"ח למ"ר ו-555 ש"ח למ"ר, בהתאמה.  
(4) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2021 הינם 16 ש"ח למ"ר ו-176 ש"ח למ"ר, בהתאמה.

### 9.3.6 להלן פילוחים נוספים של תחום פעילות נדל"ן באזור ישראל: 50

מסחר		משרדים		שימושים
<b>לימים</b>				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
17	17	5	4	מספר נכסים מניבים*
95%	95%	91%	88%	שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים)
5.60%	6.4%	4.90%	6.28%	שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)

\* שה"ל נכסים מניבים בשנת 2022 ובשנת 2021.

### 9.3.7 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים * משתנים (אומדן) (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים * קבועים (במיליוני ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים * משתנים (אומדן) (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים * קבועים (במיליוני ש"ח)		
613	10	6	21	1,273	17	6	20	רבעון 1	שנת 2023
257	6	6	20	1,436	16	6	19	רבעון 2	
4,344	15	6	21	4,591	18	5	18	רבעון 3	

49 לא כולל דמי ניהול ושונות.

50 אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה.

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח הנשוא ההסכמי המסתיים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים* (במיליוני ש"ח)	שטח הנשוא ההסכמי המסתיים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים* (במיליוני ש"ח)	
3,346	21	6	20	4,718	31	5	18	רבעון 4
5,238	49	21	79	6,189	66	20	63	שנת 2024
25,059	65	19	75	31,952	82	17	48	שנת 2025
6,536	35	11	63	10,667	36	6	25	שנת 2026
42,408	102	47	461	26,976	37	9	24	שנת 2027 ואילך
87,801	303	122	760	87,801	303	74	235	סה"כ

\* ההכנסות הנ"ל כוללות גם את מרכיב דמי הניהול.

\*\* הנחת העבודה של החברה היא שלא חל שינוי ברמת ההכנסות ברכיב זה לכל שוכר ביחס לשנת 2022.

יצוין, כי הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה מאיתנות השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי שכירות, מצב השוק וגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 18 להלן.

9.3.8. נכסים מניבים בהקמה במדינת ישראל (מצרפי):<sup>51</sup>

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
מדינת ישראל - (מסחרי)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	1.7	1.7	2.6
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)*	4	3	7
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	12	16	16
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקט שיושלים בתקופה העוקבת ושנחתמו לגביו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
מדינת ישראל - (משרדים)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	2	3
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	10.7	12.9	21
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)*	11	20	48
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	89	123	262
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח)	-	-	-

51 הנתונים משקפים את חלק החברה בנכסים.

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	-	9%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)*	

\* כולל אומדן עלויות שירותי בניה שהושלמו במסגרת עסקת קומבינציה כאמור בסעיף 9.1.14 לדוח.

המידע בדבר ההכנסה השנתית הצפויה מהפרויקטים האמורים משקף את הערכות החברה בדבר השלמתו ואיתנות השוכרים עימם נחתמו הסכמים. הערכות אלו הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והן נסמכות על הערכות ההנהלה ועל ניסיון שנצבר בחברה וכן על אומדן ההכנסות השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקט זה. בפועל, הנתונים המוצגים עלולים להיות שונים, ואף שונים באופן מהותי, מאלו שנחזו כאמור, וזאת כתוצאה מגורמים שונים שהעיקריים שבהם הינם מצב השוק, איתנות השוכרים עימם נחתמו הסכמים וכן גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בסעיף 18 להלן.

9.3.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) במדינת ישראל:

לפרטים, ראה סעיף 9.1.14 לעיל.

כמו-כן, לפרטים בקשר עם רכישת מניות לב המפרץ בע"מ, ראה סעיף 9.1 לעיל.

9.4 לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים ביחס למקרקעין בכפר סבא, ברעננה, בקריית מוצקין, בנהריה ובקריית גת, ראה סעיף 9.1.14 לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח, אין לחברה נכסים מהותיים או מהותיים מאוד כהגדרתם בטיטת התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה בתקנות ביום 12 בדצמבר 2013.

9.5 שווי הוגן לערכים של הנכסים המפורטים בדוח על המצב הכספי:

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2021	31.12.2022		
733	1,092	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי
139	278	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור (מאוחד)	
-	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור (מאוחד)	
872	1,370	סה"כ (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
6	10	התחייבות לתשלום היטלי השבחה ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל	
6	10	סה"כ התאמות	
878	1,380	סה"כ אחרי התאמות	
739	1,102	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
139	278	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על	

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
		המצב הכספי (מאוחד)	
878	1,380	סה"כ	

## 9.6 תחרות

### 9.6.1 תנאי התחרות בתחום הפעילות

בשוק הנדליין פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים שחלקן עוסקות אף בייזום ובניה ומשום כך מקיימות פעילות בהיקפים גדולים מאוד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדליין כחלק זניח מכלל שוק הנדליין המניב העסקי. מרבית נכסיה המניבים של קבוצת שופרסל נדליין ממוקמים באזורים רוויים בשטחי מסחר ומשרדים, בהם ישנו היצע רב של שטחים מסוג זה, ומכאן שקבוצת שופרסל נדליין מתחרה בגורמים המחזיקים בנכסים אלה.

להערכת החברה, רמת מחירי השכירויות משקפת את תנאי השוק.

### 9.6.2 שיטות להתמודדות עם התחרות

על מנת להשכיר את הנכסים ועל מנת לתת מענה לרמת התחרות הגבוהה בתחום הנדליין, קבוצת שופרסל נדליין מציעה ללקוחותיה רמת ניהול גבוהה וכן מציעה תנאים תחרותיים ביחס לשוק לשוכרים חדשים.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של קבוצת שופרסל נדליין ניתן למנות את הגורמים הבאים: מיקומים טובים, תנאים אטרקטיביים של הנכסים אותם משכירה קבוצת שופרסל נדליין, הפעלת סניפים של החברה שמהווים מוקדי משיכה בפני עצמם מבחינת נגישות טובה ומבחינת חשיפה לקהל לקוחות ושטחי חניה נרחבים במרבית הנכסים אותם משכירה קבוצת שופרסל נדליין.

בין הגורמים השליליים המשפיעים או עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי של קבוצת שופרסל נדליין ניתן למנות את הגורמים הבאים: חלקם של הנכסים אותם משכירה קבוצת שופרסל נדליין הינם מבנים ותיקים אשר אינם מתאפיינים ברמת גימור גבוהה וחלקם של המבנים אותם משכירה הקבוצה אינם מאפשרים ניצול פונקציונאלי (שטחים גדולים שאינם ניתנים לפיצול ו/או להתאמה לצרכים שונים) ומיקומם בסביבה עסקית תחרותית. בהקשר זה יצוין, כי החברה מקפידה על רמת ניהול הנכסים על מנת לשפר את חווית הלקוח.

### 9.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום הפעילות, ראה סעיף 9.1.2 לעיל.

### 9.8 יעדים ואסטרטגיה עסקית חדשה

קבוצת שופרסל התמקדה עד כה, בפיתוח והשבחה של שטחים שבבעלותה, המשמשים כנדליין מניב או כסניפי החברה, וזאת על-פי החלטות של כדאיות כלכלית, הזדמנויות עסקיות ובהתאם לשימוש המיטבי בקרקע.

בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה, בכוונת החברה לפעול כך שמגזר הנדליין ישמש כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, ובכך יביא

ליצירת ערך משמעותית לחברה, תוך ניצול הצמיחה בשוק הנדל"ן. פיתוח מגזר הנדל"ן עשוי אף לתרום תרומה אסטרטגית לפעילות הקמעונאית. השתתפות במכרזי רמ"י ו/או רכישה של קרקעות במיקומים אסטרטגיים תאפשר הטבעה של חותם נדל"ני ותוביל לייזום, הקמה והשבחה של נכסים מניבים באיזורי ביקוש, ובכך יובטחו מיקומים איכותיים עבור הפעילות הקמעונאית. שופרסל נדל"ן בוחנת, בין היתר, מהלכים פיננסיים, לרבות בהון ובחוב על מנת לקדם את אסטרטגיית החברה, והרחבה ופיתוח מגזר הנדל"ן כאמור לעיל, כך על מנת שיהיו בידיה המזומנים הדרושים לצורך הגדלת פורטפוליו הנכסים המניבים שלה, כל זאת תוך בחינת שיתופי פעולה בתחום הייזום, בנוגע לפרויקטים שונים שמטרתם להשיא את ערך הפרויקטים ויסייעו לחברה להפוך לשחקן משמעותי בענף הנדל"ן.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 27 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה, כחלק מאותה אסטרטגיה, וכשלב מקדים לאיתור הכנסת שותף או משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה (יודגש כי החלטות כאמור טרם התקבלו ואין ודאות כי יצאו אל הפועל), לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן מרכז השילוח האוטומטי במודיעין תחת שופרסל נדל"ן בע"מ. בנוסף, החליטה החברה למנות, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, את מר אורן הוד כמנכ"ל שופרסל נדל"ן אשר יחליף בתפקידו את מר שרון גמבשו. שופרסל נדל"ן בהובלת מר הוד תתמקד בתחום הנדל"ן המניב כאשר הנדל"ן הקמעונאי של החברה (היינו, הסניפים שהחברה שוכרת מצדדים שלישיים) ינוהל בנפרד במסגרת אגף הנדל"ן הקמעונאי של החברה. שופרסל נדל"ן הינה חברה בעלת רמת מינוף נמוכה משמעותית מהמקובל בענף ובכך יש לה אפשרויות רבות לגיוון מקורות ההון שיאפשרו את תוכניות השבחה והצמיחה של החברה.

כמו-כן, יצוין כי, בתום הליך פניה לקבלת הצעות, קיבלה שופרסל נדל"ן הצעות לעסקאות שותפות/קומבינציה/אופציה בחמישה פרויקטים שונים בנכסים בבעלותה ברחבי הארץ. ההצעות התקבלו ממספר מציעים והנן הצעות פרטניות לכל פרויקט בנפרד. דירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה לקדם ההצעות כאמור ולהיכנס למשא ומתן במטרה להשלים את העסקאות. להערכת החברה, ההצעות הנ"ל משקפות השבחה ניכרת ביחס לשווי הנכסים בספרים.

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים ביחס למקרקעין בכפר סבא, ברעננה, בקריית מוצקין, בנהריה ובקריית גת, ראה סעיף 9.1.14 לעיל.

**יצוין, כי הערכות החברה בדבר הרחבת ופיתוח מגזר הנדל"ן בחברה כאמור, לרבות, תרומתו לפעילות הקמעונאית ויצירת שיתופי פעולה בתחום ייזום הנדל"ן הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סטאטוס פרויקטים קיימים ומתוכננים של החברה, ועל אומדנים ומידע אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה והערכותיה של החברה בהתבסס על נסיונה והיכרותה את תחום הנדל"ן. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה בין היתר, משינויים בשוק הנדל"ן לרבות שינויי רגולציה ומיסוי ושינויים ברמות המחירים השוררים כיום, מעליית ריבית, מתנודתיות של שוק ההון, התארכות בקצב התקדמות הפרויקטים שנחזה על-ידי החברה, אי השלמה של ההצעות כאמור, התייקרות בעלויות הבנייה, מהשפעת משבר הקורונה, שינוי במצב המשק שישיפע לרעה על חוסנם הפיננסי של קבלנים ונותני שירותים אחרים בפרויקטים השונים של החברה ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 18 להלן.**

10.1. כללי

תחום פעילות Be מהווה מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים.

ביום 1 ביולי 2020 הושלם הליך מיזוג בי דראגסטורס בע"מ (Be) עם ולתוך החברה במסגרתו הועברו לחברה כל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של החברה הנ"ל אשר חוסלה במועד זה, ללא פירוק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, Be פועלת בתחום רשתות הפארם באמצעות הפעלת 91 סניפים בפריסה ארצית<sup>52</sup> ובאמצעות האונליין, המוכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות, טואלטיקה, תרופות ותוספי מזון ובנוסף מפעילה 10 מתחמי פארם ובנוסף 7 בתי מרקחת בחנויות "שופרסל דיל".

במהלך שנת 2022 המשיכה החברה בפריסת סניפים חדשים, שדרוג סניפים קיימים, סגירת סניפים, חיזוק מודעות למותג והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be. בנוסף, פתחה החברה 4 מתחמי פארם חדשים בחנויות "שופרסל דיל" והקימה תשתית לממכר קנאביס רפואי ב-10 סניפים נוספים.

10.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשוק מוצרי הפארם פועלות, בנוסף ל-Be, רשת פארם דומה, סופר פארם, וכן רשתות השיווק הקמעונאיות. בנוסף, פעלו רשתות או חנויות ייעודיות בתחומים המשיקים למוצרים אותם מוכרת Be בסניפיה כגון: דיזי פרי, המשביר לצרכן, גוד פארם, חנויות מתמחות בתחום האיפור, חנויות תמרוקים ייעודיות, בתי מרקחת של קופות חולים ובתי מרקחת פרטיים. בשנים האחרונות חלו שינויים משמעותיים בתחום הפארם ובכלל זה, כניסתן של רשתות דיסקאונט בתחום הפארם והתרחבות רשתות השיווק הקמעונאיות בתחום זה אשר הגבירו את התחרות בין החברות הפועלות בשוק ובכללן רשתות הפארם.

10.3. המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים שחלים על פעילות Be

המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים שחלים על פעילות Be דומים במהותם לאלו החלים על פעילותה הקמעונאית של החברה. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הקמעונאות, ראה סעיפים 7.5, 7.6 ו-8.22 לדוח. כמו-כן, חלים על Be הוראות פקודת הרוקחים, וכן הנחיות והוראות של משרד הבריאות בקשר עם פעילות בתי המרקחת שלה ומכירת קנאביס רפואי.

10.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום

להערכת החברה, היקף שוק הפארם בו פועלת Be מוערך בשנת 2022 בכ-18-20 מיליארד ש"ח (בדומה לשנת 2021).<sup>53</sup>

10.5. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

למיטב ידיעת החברה, וכאמור לעיל, שוק הפארם מאופיין בתחרות רבה בין הגורמים המעורבים בו, בעיקר כתוצאה ממכירות מוצרי פארם ברשת פארם דומה, סופר פארם, וכן

<sup>52</sup> ראה בהקשר זה הערת שוליים 2 ו-3 לעיל.

<sup>53</sup> הערכות החברה מתבססות, על עבודות פנימיות של החברה שנערכו על-ידה בסיוע יועצים חיצוניים. למען הסר ספק, נתון כאמור כולל מע"מ.

ברשתות השיווק הקמעונאיות וברשתות מתחרות אחרות, כגון רשתות הדיסקאונט בתחום הפארם (כגון גוד פארם) והגברת קצב פתיחת הסניפים על-ידן, ובשינויים בהרגלי הצריכה של קהל הלקוחות בייחוד בכל הקשור להזמנת מוצרי איפור, קוסמטיקה ותוספי מזון בצורה מקוונת מאתרים בארץ ובחו"ל. המגמות האמורות השפיעו על Be במהלך שנת 2022 והן צפויות להשפיע על Be גם בשנת 2023.

בשנים האחרונות מתגברת המודעות הציבורית לשימוש יומיומי במוצרי קוסמטיקה וטואלטיקה שונים כחלק מאורח חיים "בריא", ישנה התפתחות נוספת של מוצרי אנטי אייג'ינג (מוצרים להאטת הזדקנות) והעלאת המודעות לשימוש במוצרים טבעיים. ראה גם סעיפים 7.1, 7.2, 7.3 ו-7.6 לדוח לעניין השפעת המצב הכלכלי בישראל והוראות חוק המזון, בהתאמה, על שוק קמעונאות המזון בישראל וכפועל יוצא גם על Be.

#### 10.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות דומים במהותם לגורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הקמעונאות, כמפורט בסעיף 8.5 לעיל. בנוסף, העמקת הסינרגיה עם החברה ובמיוחד בתחום האונליין, המשך התקשרויותיה הקיימות של Be עם קופות החולים בישראל באופן רציף, העמידה בקצב פריסת חנויות Be וכן פתיחת מתחמי Be פארם בסניפי שופרסל הינם גורמי הצלחה קריטיים לפעילותה של Be.

#### 10.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות דומים במהותם לחסמים כאמור של תחום הקמעונאות, כמפורט בסעיף 8.7 לעיל. בנוסף, קיים חסם כניסה רגולטורי בהקשר של רישיון והקמת בתי מרקחת.

#### 10.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשוק הפארם נמכרים אלפי מוצרים אשר לרובם ישנם תחליפים מסוגים שונים הנמכרים ברשתות הפארם האחרות ובחנויות פרטיות.

#### 10.9 מוצרים ושירותים

נכון למועד הדוח, נמכרים במסגרת פעילות Be בסניפיה מגוון מוצרים, המחולקים לשלוש קטגוריות עיקריות:

מוצרי קוסמטיקה - מכירת מוצרי קוסמטיקה, איפור וטיפוח של מגוון מותגים מקומיים ובינלאומיים וברמות מחיר שונות.

מוצרי נוחות וטואלטיקה - מכירת מוצרי נוחות וצריכה למיניהם כגון מוצרי היגיינה, מוצרים לשיער, מוצרים לתינוקות ואימהות, מוצרי ניקיון וכדומה.

מוצרי בית מרקחת וטבע - שיווק תרופות לפי מרשם, תרופות OTC (Over the counter), קנאביס רפואי לבעלי רישיון, מוצרים טבעיים, ויטמינים ותוספי מזון, מוצרים פרא רפואיים (פלסטרים) ומכשור רפואי (מד חום וכדומה).

כמו-כן מוכרת Be מוצרי מזון ומוצרי Non-Food בהיקפים גדלים.

#### 10.10. לקוחות

הקבוצה מוכרת את מוצריה ללקוחות בפריסה ארצית ואינה תלויה בלקוח יחיד או במספר מצומצם של לקוחות. בין הלקוחות האמורים נמנים גם לקוחות קופות החולים השונות אותן משרתת Be. נכון לשנת 2022, עמדו הכנסותיה של Be ממכירת תרופות ללקוחות קופות החולים על כ-15% מסך המכירות של Be.

#### 10.11. שיווק ופרסום

היקף המכירות של פעילות Be לחברי מועדון הלקוחות של החברה מתוך סך מכירות פעילות של Be עמד בשנת 2022 על כ-63% (גידול של כ-2% ביחס לשנת 2021). בשנת 2022 עמד היקף הפרסום וקידום המכירות הישיר של Be על כ-10 מיליון ש"ח. יצוין, כי Be מהווה חלק ממועדון הלקוחות של הקבוצה ומפעילויות שיווקיות משותפות עם שאר מותגי הקבוצה כמפורט בסעיף 8.12 לעיל.

#### 10.12. הפצה

מוצרים הנמכרים בסניפי Be מסופקים ישירות על-ידי הספקים ואף באמצעות מרלוגי החברה.

#### 10.13. תחרות

שוק הפארם בישראל נתון לתחרות גבוהה מזה מספר שנים ומגמה זו מתגברת משמעותית במהלך השנים האחרונות, בין היתר בעקבות השקת רשת Be, כתוצאה מגידול מכירות מוצרי פארם ברשתות השיווק הקמעונאיות, גידול שטחי המסחר ונתח השוק של רשת "סופר פארם" וכניסתן של רשתות דיסקאונט חדשות לתחום הפארם ופתיחת חנויות פארם מוזלות על-ידן. כן קיימת עליה מגמתית במכירות תמרוקים ותוספי מזון באופן מקוון מאתרים פעילים בארץ ובחו"ל. נכון למועד הדוח, החברה מתחרה בשוק זה מול סופר פארם, רשתות דיסקאונט בתחום הפארם, רשתות או חנויות ייעודיות בתחומים המשיקים למוצרים אותם מוכרת Be בסניפיה כגון דינטי פרי, המשביר לצרכן, חנויות מתמחות בתחום האיפור, חנויות תמרוקים ייעודיות, בתי מרקחת של קופות חולים ובתי מרקחת פרטיים.

התחרות בשוק הפארם צפויה להימשך גם בשנת 2023 ואף להתגבר כתוצאה מפריסת סניפים רחבה יותר על-ידן ובשל רכישות שמבוצעות באופן מקוון באתרים בארץ ובחו"ל.

החברה עונה על התחרות הגוברת בענף באמצעות מחירים אטרקטיביים, הנחות ומבצעים מעת לעת, ובאמצעות הרחבת הסינרגיה עם סניפי שופרסל ומערך האונליין של שופרסל.

המידע בדבר המשך התחרות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה, בנוסף למידע פומבי שנמסר על-ידי מספר קמעונאים ישראלים ביחס לפעולות האינדיבידואליות שלהם. התחרות בפועל, עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים שהעיקריים שבהם הינם כניסתם או אי כניסתם של מתחרים חדשים, היקף והרחבת פעילותם של מתחרים קיימים וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 10.20 ו-18 להלן.



#### 10.14. רכוש קבוע ומיתקנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שוכרת החברה מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, לצורך הפעלת 91 סניפי Be המשתרעים על כ-37 אלפי מ"ר (לעומת 90 סניפים ביום 31 בדצמבר 2021 שהשתרעו על כ-35 אלפי מ"ר). חוזי השכירות של הסניפים הינם לתקופות שכירות ארוכות טווח, כאשר, לרוב, ניתנות אופציות להארכת תקופות השכירות. במרבית חוזי השכירות דמי שכירות קבועים וצמודים לרוב למדד המחירים לצרכן ובחלק תשלום דמי שכירות הנגזר משיעור ממחזור המכירות של הסניף הפועל במושכר.

נכון למועד הדוח, 15 סניפים מתוך סניפי Be מנוהלים בזכיינות.

#### 10.15. חומרי גלם וספקים

Be רוכשת מוצרים, לצורך מכירתם בסניפיה מספקים שונים. למרבית ספקי Be ניתן למצוא ספק חילופי בתנאים דומים מאחר ו-Be מציעה בסניפיה מגוון רב של מוצרים תחליפיים למוטגי הספקים. להערכת הרשת, עלולה להיות ל-Be תלות בחברות סלמון לוי אלשטיין (ס.ל.א) ונובולוג (פארם אפ 1966) בע"מ ביחס לרכש של תרופות הנמכרות על-ידי Be ללקוחות קופות החולים.

לחברה הסכמים בכתב עם מרבית ספקיה של Be בדבר אספקת מוצרים באופן שוטף, לפי דרישת החברה המבוססת על הביקוש בקרב לקוחותיה.

#### 10.16. הון חוזר

ההון החוזר של Be כולל מלאי מוצרים, אשראי ספקים, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים וזכאים אחרים, בדומה למגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.20 לעיל.

#### 10.17. אשראי לקוחות וספקים

עיקר המכירות בתחום פעילות Be הינן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי ומזומן. תנאי האשראי ללקוחות הינם כמקובל במגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.20 לעיל, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה.

הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה, בהתאם להסכמות עם הספקים השונים, לתקופות משתנות, בהתאם לסוג ההתקשרות, כמקובל במגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.20 לדוח.

#### 10.18. הסכמים מהותיים

##### הסכם עם קופות החולים

במסגרת פעילות Be התקשרה החברה בהסכמים עם שירותי בריאות כללית, מכבי שירותי בריאות, קופת חולים לאומית וקופת חולים מאוחדת (יחד, "קופות החולים") מכוחן מסופקות תרופות לחברי קופות החולים בסניפי Be. ההתקשרויות עוסקות בעיקרן בקביעת מחיר לתרופות המסופקות לחברי קופות החולים, העמלות להן זכאית החברה בגין מכירה וניפוק תרופות לחברי הקופה והסדרי מלאי במסגרת פעילות Be. הצדדים רשאים להביא הסכמים כאמור לידי סיום בהתאם להודעה מוקדמת בכפוף לתנאי ההסכם.

#### 10.19. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מועסקים בתחום פעילות Be כ-1,350 עובדים<sup>54</sup> (ללא שינוי מהותי למועד הדוח). חלק מהעובדים כאמור מועסקים בהתאם להסכם קיבוצי וחלקם בהסכמים אישיים (ראה סעיף 16.4 להלן). בשנת 2022 עמד סך הוצאות השכר של Be על כ-162 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול) (לעומת הוצאות שכר של החברה של כ-143 מיליוני ש"ח בשנת 2021). הגידול בהוצאות השכר נובע בעיקר מגידול במספר העובדים בשל פתיחת חנויות חדשות, השפעות משבר הקורונה בשנת 2021, גידול בשכר רוקחים ושינויים על-פי הסכמי ועד העובדים.

#### 10.20. דיון בגורמי סיכון

מרבית גורמי הסיכון החלים על הקבוצה בכללותה, כמפורט בסעיף 18 להלן, רלוונטיים וחלים גם על פעילותה של Be. יצוין בנוסף, כי סיום התקשרותה של Be עם קופות החולים (בעיקר כללית ומכבי), וכן מחסור ברוקחים, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של Be בהיותה רשת פארם אשר חלק ניכר מהכנסותיה נובע ממכירות תרופות ללקוחות קופות החולים.

#### 10.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

נכון למועד הדוח, בכוונת החברה להמשיך ולהציע ללקוחות Be חווית קניה חדשנית, מבודלת ועדכנית, להגדיל את מגוון המוצרים הייחודי לרשת להמשיך ולפתח את המותג הפרטי שלה ולהיות מחולל התחרות בענף הפארם.

כמו-כן, בכוונת החברה לפתוח חנויות נוספות בפריסה ארצית ובמיקומים אטרקטיביים (בין 4-8 סניפים בשנה במהלך השנים הבאות), להרחיב את פעילות Be במסגרת ערוץ האונליין (אשר יכלול גם אספקת תרופות לבית הלקוח) וכן פתיחת מתחמי פארם בתוך סניפי "שופרסל דילי".

יצוין, כי במסגרת תכנית התייעלות שאישר דירקטוריון החברה ביום 31 באוקטובר 2022, הוחלט בין היתר, על סגירה של 11 סניפים של רשת Be, מתוכם 5 סניפים נסגרו עד ליום 31 בדצמבר 2022 (סך השטחים עומדים על כ-4 אלפי מ"ר ומהווים כ-10% משטחי סניפי Be), הצפויה להביא לחסכון של כ-10 מיליוני ש"ח בשנת 2023. לפרטים נוספים אודות תכנית ההתייעלות, ראה סעיף 3.2 לעיל ובאור 1.ב.1 (1) לדוחות הכספיים.

בתחילת שנת 2021 קיבלה החברה אישור למכירת קנאביס רפואי בתחום פעילות Be והקימה תשתית ב-11 סניפים. במהלך שנת 2022, הקימה החברה תשתית ב-10 סניפים נוספים, כך שנכון למועד הדוח, הוקמה תשתית ב-21 סניפים של החברה. בכוונת החברה לפתח ולפרוס נקודות מכירה נוספות של קנאביס בסניפיה ולהיות שחקן מרכזי בענף.

כחלק מסל הפתרונות ללקוח, Be פועלת בשיתוף פעולה עם חברת המשלוחים Be.Wolt. מתכננת להמשיך ולפתח את שירות האונליין באמצעות הגדלה של המגוון, הרחבת שירות אספקת תרופות עד הבית והשקת אתר עצמאי לרשת.

<sup>54</sup> כולל עובדים בסניפים המנוהלים בזכיינות כאמור בסעיף 10.14 לדוח.

יצוין, כי נבחנת האפשרות לשיוך קטגוריות נוספות של מוצרי פארם באונליין המשויכות ומנוהלות כיום תחת תחום פעילות הקמעונאות, לניהול ושיוך תחת תחום פעילות Be. ככל שהמהלך יתבצע, הוא צפוי להביא לגידול בתוצאות פעילות Be והקבוצה.

## עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה:

### 11. הסכמים מהותיים שלא במהלך עסקים רגיל

#### 11.1. הסכמים קיבוציים

ראה סעיף 16.4.1 להלן.

#### 11.2. הסכם כרטיסי אשראי

ראה ביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

#### 11.3. הסכם שיתוף פעולה להקמת זרוע פיננסית חדשנית

ביום 30 ביוני 2021 הושלמה העסקה להקמת ארנק דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים על בסיס פלטפורמת התשלומים "פייבוקס" שבבעלות בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("הבנק"), וזאת בהתאם להסכם שיתוף פעולה בו התקשרה החברה עם הבנק ביום 19 בינואר 2021.

שיתוף הפעולה מתבצע במסגרת חברה חדשה שהוקמה ואשר בשליטת הבנק, כשהבנק מחזיק ב-50.1% מההון המונפק של החברה החדשה ומזכויות ההצבעה בה והחברה מחזיקה ב-49.9% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה (ההסכם קובע מספר זכויות מיעוט מקובלות בהן תידרש הסכמת החברה לקבלת החלטות בהקשרן). כן נקבעו בהסכם הוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה, כגון עבירות מניות, מנגנון היפרדות, הוראות אי תחרות וכיוצא בזה. הבנק העביר לחברה החדשה את נכסי פייבוקס במתכונתה באותו מועד והחברה הקנתה לחברה החדשה זכות בלעדית להענקת הטבות כספיות המיועדות ללקוחות החברה, מחזיקי כרטיס שופרסל וחברי מועדון שופרסל, באמצעות פייבוקס, וכן זכות לשידוך כרטיסי אשראי שופרסל לפלטפורמת פייבוקס, זכות להצגה ומימוש תווים דיגיטליים וכדומה. ההסכם הותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים בין היתר מגורמים רגולטוריים שונים, וכן בגיבוש הסכמות ועדכון הסכם ההנפקה והתפעול של החברה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כאל") וכאמור, ביום 30 ביוני 2021 העסקה הושלמה.

החברה מאפשרת ללקוחותיה תשלומים בין משתמשים ושירותים נוספים, עליהם נמנה, בין היתר, שיוך של כרטיסי חיוב מסוימים לארנק הדיגיטלי, באופן המאפשר לשלם באמצעותו בקופות תומכות טכנולוגיית EMV. במסגרת שיתוף הפעולה הורחבה הפעילות, כך שמתאפשרת הנגשה של תווי קנייה דיגיטליים בארנק וביצוע פעולות בהם, קבלת הטבות שונות ועוד.

בחודש אפריל 2022, הרחיבה פייבוקס את שירותי הארנק הדיגיטלי שלה באמצעות התקשרות עם כאל לצורך הנפקת כרטיס אשראי דיגיטלי למשתמשיה.

בכוונת הצדדים לפעול בהמשך על מנת לאפשר פעילות פיננסית ובנקאית נוספת במסגרת פייבוקס, ללקוחות כל הבנקים, בין היתר באמצעות הצעת שירותים ומוצרים פיננסיים של ספקים וחברות פינטק שונים, והכל בכפוף לכל דין ולאישור המפקח על הבנקים.

#### 11.4. הסכם עם KNAPP

ראה סעיף 8.13 לעיל.

## 11.5. הסכם עם רשת SPAR INTERNATIONAL B.V ("SPAR")

ביום 2 במרס 2023 התקשרה החברה בהסכם עם מר עמית זאב המחזיק במכתב כוונות מול SPAR בקשר עם השקת פעילותה בישראל ("ההסכם"). על-פי ההסכם, שופרסל וחברה בשליטת מר עמית זאב יקימו חברה משותפת ("החברה המשותפת") אשר, בכפוף לאישור רשות התחרות, תוחזק על-ידי החברה בשיעור של 19.9% ועל-ידי מר עמית זאב בשיעור של 80.1% ואשר תתקשר עם SPAR בהסכם על-פיו יוענק לחברה המשותפת זיכיון להפעלת חנויות תחת מותג SPAR וכן ליבוא ושיווק בלעדיים של מוצרי SPAR בישראל. החברה והחברה המשותפת תוכלנה להתחרות זו בזו. ההסכם מסדיר את יחסי הצדדים בחברה המשותפת. החברה תעמיד לחברה המשותפת, במספר אבני דרך סכום כולל סך של 28 מיליוני ש"ח, חלקו כהשקעה וחלקו כהלוואת בעלים. לחברה תהיה הזכות לרכוש מהחברה המשותפת את המוצרים הנושאים את המותג SPAR בתנאים שהוסכמו, כאשר החברה המשותפת תהיה רשאית לרכוש מהחברה מוצרים וכן שירותים לוגיסטיים בתנאים שהוסכמו. ההסכם כפוף לאישור רשות התחרות ("התנאי המתלה"). אין ודאות כי התנאי המתלה יתקיים וכי העסקה תושלם. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 5 במרס 2023, אסמכתא (2023-01-019780).

## 12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

12.1. האסטרטגיה של קבוצת שופרסל מבוססת על היותה רשת קמעונאות המזוון ומוצרי הצריכה הגדולה והמובילה בישראל, העוסקת בעיקר בשיווק ומכירה של מוצרי מזון, מוצרי צריכה ושירותים, ללקוחות פרטיים ועסקיים ו/או מוסדיים. בנוסף לכך, פיתוח תחומים נוספים כדוגמת נדל"ן, פארם, שופרסל עסקים ושירותים פיננסיים. הכל תוך כדי בחינת התרחבות, ופיתוח מנועי צמיחה קיימים, וכן באמצעות איתור אחר הזדמנויות למיזוגים ורכישות של עסקים סינרגיים לפעילותה והמשך צמיחתה של הקבוצה ופעילות הליבה שלה. צמיחתה של החברה מבוססת על עוצמותיה, בהן: היותה של החברה הרשת הקמעונאית המובילה בישראל; פריסה ארצית רחבה הן במרכזי הערים והן מחוץ להן; יכולת אספקה עצמאית של סחורות לסניפי החברה (באמצעות המרכזים הלוגיסטיים של החברה); מערך Online הגדול מסוגו בישראל; מערכי דיגיטל ודאטה מתקדמים; פיתוח והחדרה של המותג הפרטי; הון אנושי וארגוני; בעלות ופיתוח של נכסי נדל"ן; פעילות "שופרסל עסקים" הפועלת עם בעלי עסקים והשוק המוסדי; חוסן פיננסי; מערך שיווק מתקדם וחדשני ומועדון הלקוחות הכולל את מועדון כרטיסי האשראי של החברה.

הקבוצה בוחנת הכנת תכנית אסטרטגית חדשה לקראת המחצית השניה של שנת 2023.

תקופת הדוח התאפינה בחילופים בשדרה הניהולית של החברה והחלפת מרבית חברי ההנהלה בדגש על גיוון מגדרי והגעה ל-33% חברות הנהלה.

כמו-כן, אסטרטגיית הקבוצה מבוססת על ערכים של שירות ומקצוענות, איכות, הוגנות, חדשנות, ישראליות ומחויבות לעובדים וכן למחזיקי העניין בה, ומסייעת ביצירת בידול וייחודיות ביחס למתחריה, וזאת במטרה לשפר את נאמנות הלקוחות ואת כושר התחרות של הקבוצה, תוך יצירת סינרגיה בין תחומי הפעילות השונים שלה.

במהלך שנת 2022 - המשיכה החברה בפיתוח הפלטפורמות הדיגיטליות של החברה, שעיקרה מערכת שופרסל Online ואפליקציית הסלולר; הרחבה וחזוק של המותג הפרטי, לרבות השקת מוצרים חדשים בקטגוריות מובילות נוספות; פתיחת סניפים ושדרוג של

מערך סניפים קיימים של רשת Be, לרבות הקמת מתחמי Be בתוך סניפי שופרסל; שימור והגדלת מספר מחזיקי כרטיסי האשראי כאל; שיפור השירות והצעת הערך ללקוח, לרבות קידום והעצמת ערוצי שירות דיגיטליים בערוצים השונים ובדגש על מתן פתרון מותאם באופן ייחודי לצורכי הלקוח ברמה מתקדמת ביותר; המשך השקת תוכנית מועדון לקוחות חדשה - שופרסל SUPREME - המציעה שיפור בתנאים ובהטבות ללקוחות הקבועים וחיבור קל ומהיר עם אפליקציית PayBox; קידום פעילויות חדשות/משלימות לתחומי הפעילות הקיימים של החברה, ובכלל זה פעילות בשוק המוסדי ומכירה סיטונאית ("שופרסל עסקים"), הן באמצעות הרחבת הפעילות על-ידי רכישת פעילות בתחום המוסדי ורכישת מלוא האחזקה בשופרסל אמיגה והן באמצעות שכירת מרלויג יעודי לפעילות השוק המוסדי, כמו גם הרחבת הפעילות ורכישת רשת דן-דיל.

במהלך שנת 2022 המשיכה החברה בבחינת ייעול התהליכים התפעוליים בקשר עם מערך ההפצה של "שופרסל Online" (ראה סעיף 8.13 לדוח). הקבוצה רואה בטיפול בשרשרת ערך המוצר וביישום תפישות עדכניות של שרשרת האספקה, אמצעי לשיפור היעילות וכושר התחרות. במסגרת ראייה זו, מבוצעות בחינות תהליכיות לאורך כל שלבי השרשרת, משלב תכנון ההזמנה, קבלת הסחורה, שיטות האחסון וההפצה, ניהול המלאי וההזמנות וניהול הזמינות בחנויות, והכל למען שיפור חווית הקנייה ואיכות השירות ללקוח באופן שיוביל לבידול החברה ומיצובה כמובילה בשוק.

במהלך השנה המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להתייעלות נדל"נית שכוללת סגירה והקטנה של סניפים. החברה בוחנת באופן שוטף את הצרכים הלוגיסטיים בראיה ארוכת טווח, ואת הרווחיות של סניפי החברה ובהתאם מתאימה את שטחי המסחר. במקביל ממשיכה הקבוצה בתכניתה לפעול לפתיחת סניפים חדשים במקומות רלוונטיים תחת מגבלות חוק המזון.

במהלך שנת 2022, החברה המשיכה להפעיל מרכז שילוח אוטומטי ללקוחות האונליין בקדימה בשטח של כ-8,000 מ"ר, אשר יזמה, פיתחה והקימה בהתאם לאסטרטגיית החברה, כאשר נכון למועד הדוח, המתקן הגיע לפעילות מסחרית מלאה ועובד בתפוקה מלאה. יצויין כי, מדובר במערכות אוטומציה חדשניות ומתקדמות, אשר שילובן לפעילות מלאה, כרוך באתגרים טכנולוגיים מורכבים. כמו-כן, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 החלה פעילות מסחרית ראשונית במרכז השילוח האוטומטי השני במודיעין בשטח של כ-40 אלף מ"ר, שיזמה והקימה, וכי בסוף שנת 2023 המתקן צפוי להגיע לעבודה בתפוקה מלאה. להערכת החברה, מרכזי השילוח האוטומטיים כאמור, שהינם מהמתקדמים מסוגם בעולם, צפויים להגדיל את פוטנציאל היכולת של החברה לספק משלוחי אונליין ללקוחותיה בהיקפים משמעותיים. שיעור מכר האונליין באמצעות מרכזי שילוח האוטומטיים צפוי להגיע בשנה מייצגת לכ-40%-35% מכלל מכירות האונליין של החברה, ויביא לשיפור רמת השירות וחווית הלקוח ואף להגדלת סל הקניה כתוצאה מהעלאת רמת הזמינות, תוך הקטנת התלות בכוח אדם והעלאת שיעור הרווחיות התפעולית.

בנוסף, ביום 31 באוקטובר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית התייעלות לחברה וזאת במטרה להתמודד עם התחרות העתידית ולשפר את התוצאות הכספיות של החברה, ובשים לב לעלייה בהוצאות התפעוליות ולהתייקרויות הצפויות בתשומות החברה וכן כהערכות להעברת חלק מפעילות ה-Online למרכז השילוח האוטומטי במודיעין במהלך שנת 2023. מטרת תכנית התייעלות הינה הקטנת הוצאות החברה בדגש על הוצאות תפעוליות (OPEX) וזאת תוך מינימום פגיעה בפעילות. התכנית כוללת שלושה מרכיבים עיקריים: [א]

התייעלות בהיקף של מעל 10% מכוח האדם במטה החברה, יחידות עסקיות ויחידות תמך הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-60 מיליוני ש"ח; [ב] צמצום הוצאות תפעוליות הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-90 מיליוני ש"ח; ו- [ג] סגירת חנויות - סגירת כלל מחסני השילוח הידניים והסטת פעילותם למרכזי השילוח האוטומטיים, סגירת 14 סניפים של החברה ו-11 סניפים של רשת Be (סך השטחים שייסגרו עומדים על כ-43 אלפי מ"ר ומהווים כ-7.5% משטחי הקמעונאות של שופרסל ו-Be) הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-100 מיליוני ש"ח. בגין תכנית ההתייעלות רשמה החברה בשנת 2022 הוצאה חד פעמית, לפני מס, של כ-182 מיליון ש"ח.

במסגרת מימוש תכנית ההתייעלות כאמור, במהלך שנת 2022 נסגרו ארבעה (4) מחסני אונליין ידניים, כאשר ארבעה (4) נוספים צפויים להיסגר במהלך שנת 2023 במקביל להפעלת מרכז השילוח האוטומטי השני במודיעין.

## 12.2. עיקרי התכנית העסקית של הקבוצה כוללת המשך פיתוח פעילויות קיימות, השקעות בטכנולוגיות ומנועי צמיחה בתחומים הבאים:

- דיגיטל ואונליין - המשך פיתוח פעילות הדיגיטל והאונליין של החברה ובכלל זה, קידום פלטפורמת המסחר החדשה של החברה אשר תכלול מעבר למוצרי מזון, גם פיתוח תחומים נוספים המשיקים לעולם המזון, לרבות מגוון מוצרי Be, הכוללים, פארם, קוסמטיקה, בית מרקחת ועוד, מגוון מוצרי Non-Food לבית, בין השאר, במסגרת "הקניון הוירטואלי" החדש - המרקט פלייס. בין המוצרים כאמור ניתן לרכוש מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, ריהוט לבית ולגן, מוצרי ילדים ותינוקות וכן מוצרי בריאות וטבע. כל אלו יסייעו לממש את חזון האונליין של הקבוצה "כל דבר, בכל מקום ומותאם אישית ללקוח". בנוסף, בכוונת החברה להמשיך בפיתוח מרכזי השילוח האוטומטיים לפעילות שופרסל Online בהתאם להתפתחות השוק בשנים הקרובות. החברה שואפת להגיע לנתח פעילות האונליין של כ-30% מסך מכירות קמעונאות המזון בשנים הקרובות.

- התמחות בעולם הדאטה - החברה מנהלת, משפרת ומשדרגת את תשתיות הדאטה הארגוני שלה באמצעות בניית כלים למיזוי שימוש במידע לטובת מתן ערך גבוה ללקוחות דרך למידת מאפייני הקניה שלהם ופיתוח כלי אופטימיזציה שונים, מבוססי מערכות אנליטיקה מתקדמת; במהלך שנת 2022 אף נפתח אגף דאטה קונצרני בכפיפות למנכ"ל. הקמת גוף דאטה מקצועי, האמון על הפקת תובנות עסקיות למנהלים בארגון והפיכת הדאטה לכלי להגדלת הכנסות ולמקסום ערך לקוח על-ידי חיבור כלל מקורות המידע של הקבוצה ובניית מודלים מבוססי בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML), בהסתכלות רחבה, חוצת קבוצה.

- הטמעת טכנולוגיות מתקדמות - הקבוצה רואה בטכנולוגיות ובחדשנות כמנוע מרכזי של הארגון, שיוביל לשדרוג בשירות ובחווית הלקוח, לפיתוח מנועי צמיחה והתייעלות ארגונית. לצורך כך, משקיעה הקבוצה בשנים האחרונות בקידום ופריסה של פרויקטים טכנולוגיים בתוכנית רב שנתית, שכוללת גם שדרוג מערכות ומעבר לפלטפורמות חדשות, לצורך שיפור היכולות הטכנולוגיות וגמישות ויציבות המערכות. דוגמאות לפרויקטים בתכנית: הפעלת עגלה חכמה - Shop & Roll - עגלה שעליה התקן, המזהה את המוצרים שהלקוח מכניס לעגלה, התשלום מבוצע באמצעות האפליקציה ללא מעבר בקופה. המערכת תיפרש השנה בכ-50 סניפים (נכון למועד

הדוח, ישנן 30 חנויות פעילות); יישום מערכת Edgify - זיהוי אוטומטי של פירות וירקות בעמדות השקילה העצמיות ובקופות שירות עצמי. נכון למועד הדוח, המערכת נפרשה בכ-200 חנויות; חנות חכמה אוטונומית בשיתוף עם טריגו - Shop & go - חנות אוטונומית, מרושתת מצלמות, באמצעותן מזהים המוצרים שהלקוח בוחר, ללא מעורבות פעילה מצדו, הלקוח מחויב באופן אוטומטי ללא מעבר בקופה (החשבונית נשלחת אליו לנייד). נכון למועד הדוח, ישנה חנות ראשונה פעילה בתל-אביב; CFC - הקמת שני מחסנים רובוטיים לליקוט אוטומטי של משלוחי און ליין והפצה ללקוח, המאפשרים שדרוג היכולת של החברה להגדיל את כמות המשלוחים ולתת מענה מהיר ללקוח; Market Place - הקמת תשתית קניון וירטואלי המאפשר לכל לקוח שופרסל לרכוש מגוון רחב של מוצרים (מדף גמיש), ישירות מספקים שונים בארץ (קטנים כגדולים), מעטפת השירות ללקוח היא של שופרסל.

- **תשתיות מחשוב וסייבר** - בשנים הקרובות תמשיך החברה להשקיע ביישום תוכניות רב שנתיות לשדרוג תשתיות הטכנולוגיה באבטחת מידע והגנת הסייבר, מתוך ראייה אסטרטגית בחשיבותה ותפקידה של הטכנולוגיה להתפתחות הקבוצה בשנים הקרובות.

- **זרוע פיננסית חדשנית** - פייבוקס בע"מ, הינה חברה בבעלות משותפת שהוקמה על-ידי שופרסל ובנק דיסקונט לישראל בע"מ ("פייבוקס" או "החברה המשותפת"). החברה המשותפת מציעה מגוון שירותים, לרבות שירותים פיננסיים, הכוללים, בין היתר, תשלומים בין משתמשים ושירותים נוספים, שיוך של כרטיסי חיוב מסוימים לארנק הדיגיטלי ביישומון, באופן המאפשר לשלם באמצעותו בקופות תומכות טכנולוגיית EMV, הנגשה של תווי קנייה דיגיטליים בארנק וביצוע פעולות בהם, קבלת הטבות שונות לחברי מועדון שופרסל וכדומה. כמו-כן, באמצעות החברה המשותפת יפותחו ויוצעו שירותים פיננסיים לקהל הרחב, תוך שיתוף פעולה עם נותני שירותים אחרים. הצעה של שירותים פיננסיים, כדוגמת מוצרי אשראי וכדומה, תוכל לאפשר ערוץ מכירה לנותני שירותים פיננסיים, לרבות חברות פינטק.

בחודש אפריל 2022, הרחיבה פייבוקס את שירותי היישומון שלה באמצעות התקשרות עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ וכאל (מימון) בע"מ לצורך הנפקת כרטיס אשראי דיגיטלי למשתמשיה.

נכון למועד הדוח, כ-2 מיליון משתמשים ביצעו הרשמה לאפליקציה, כולל הוספת אמצעי תשלום, מתוכם כ-1.27 מיליון משתמשים פעילים (לעניין זה, משתמש פעיל הוא מי שביצע לפחות פעולה אחת ב-90 הימים האחרונים). מחזור הפעילות באמצעות האפליקציה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-5 מיליארד ש"ח וסך יתרות הלקוחות באפליקציה עומד על 496 מליוני ש"ח.

- **מותג פרטי** - בכוונת החברה להמשיך ולפתח את המותג הפרטי ולהשיק מוצרים בקטגוריות מובילות חדשות, לרבות הרחבה של מגוון המוצרים בקטגוריות קיימות ואף למותגים בינלאומיים, בין היתר באמצעות SPAR. בכוונת החברה להגיע לנתח המותג הפרטי של כ-35% מסך מכירות החברה בשנים הקרובות, לרבות באמצעות מוצרים מהמותג הפרטי של רשת SPAR.

- **טריות** - כחלק מהמגמה העולמית של צמצום צריכת מזון מתועש ומעובד, ומעבר לצריכת מוצרי מזון טריים ובריאים יותר, ועל מנת להעניק ללקוחות חווית קניה בדגש



על מוצרים טריים ואיכותיים, החברה ממשיכה לפעול לשיפור האיכות והטריות של מוצריה, תוך התמקדות במחלקות הטריות, פירות וירקות, מעדניה, קצביה ומחלקת דגים. על מנת להגיע ליעדה, החברה הניעה פרויקט חוצה חברה וממוקדת לקוח בתחום הירקות והפירות הנוגע בכל שרשרת הערך, החל מהחקלאי ועד לדלפק המכירה בסניף, אשר נועד להעלות את איכות התוצרת הנמכרת ללקוחות החברה. במהלך שנת 2023, הרשת עתידה להרחיב את תהליכי השיפור לשאר מחלקות הטריות - מחלקת הבר, המאפיה והמעדניות. החברה תפעל לפיתוח עולם מוצרי המאפה הטריות תוך הרחבת ושדרוג המגוון; השקת קווי מוצרים חדשים, שיפור הצעת הערך ללקוחות הקונים בשופרסל אונליין ועוד.

- **שטחי מסחר** - המשך פיתוח סניפים במרכזי ערים, בערים חדשות ובשכונות חדשות, כל זאת במקביל לבחינה של סך שטחי המסחר המשמשים את פעילותה של הקבוצה בהקשר זה יצוין, כי בכוונת החברה לפתוח כ-90 סניפים חדשים ב-4 השנים הקרובות מתוכם 15 סניפי "שופרסל דיל", "שופרסל שלי" ו-"יש חסד" (בשטח של 18 אלפי מ"ר), 32 סניפי שופרסל אקספרס ו-Good Market (בשטח של 20 אלפי מ"ר), 30 סניפי Be (בשטח של 12 אלפי מ"ר), 12 סניפי "דן דיל" (בשטח של 12 אלפי מ"ר) ו-3 חנויות Cash & Carry (בשטח של 10 אלפי מ"ר). כחלק מתוכניות החברה להגדלת המגוון בסניפים, בכוונת החברה לחזק את המתחמים והמחלקות בסניפיה, ובמסגרת זו לפעול לפתיחת מתחמי "Green" ו-Be נוספים ולפתיחת מחלקות Non-Food נוספות.

- **שופרסל עסקים** - בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילותה בתחום בערוצים השונים: (א) המשך פיתוח והרחבת הפעילות באמצעות חנויות ואתר Cash & Carry; (ב) הרחבת פעילות המכירה הישירה לעסקים ממרכזיה הלוגיסטיים של החברה באמצעות אתר שופרסל עסקים; (ג) הרחבת הפעילות בשוק המוסדי באמצעות שופרסל אמיגה, עם המעבר למרלוג"ג חדש שיאפשר את מימוש הפוטנציאל העסקי, הרחבת הפעילות באזור הצפון (וזאת לאחר שבחודש ינואר 2023 הושלמה רכישת חברת "המפיץ") וכניסה לקטגוריות חדשות; (ד) המשך הרחבת מוצרי מותג פרטי מוסדי (שופרסל PRO).

- **שופרסל סטוק** - הרחבת פעילותה של חברת שופרסל סטוק על-ידי פתיחת חנויות נוספות (תחת המותג "דן דיל"); ויצירת סינרגיה עסקית בין חברת הסטוק ובין הזרוע הקמעונאית, באמצעות פתיחת "חנות בתוך חנות" בסניפי שופרסל ושילוב בפעילות ה-Online.

- **גדרון** - העמקת הסינרגיה עם הזרוע הקמעונאית בכלל על-ידי השקת מגוון מוצרים חדשים, בחינת מכירת מוצרי גדרון ללקוחות שופרסל עסקים (בעיקר ללקוחות בתחום ההסעדה, האירוח והמזון המהיר), וכן הרחבת הפעילות בקרב לקוחות חיצוניים (הגדלת מגוון ללקוחות הקיימים וגיוס לקוחות חדשים).

- **Be** - החברה תשים דגש מיוחד בשנים הקרובות לפיתוח והתרחבות בעולם הפארם ובתי המרקחת, על-ידי פיתוח והרחבת רשת Be, תוך מימוש ומקסום סינרגיות עם הפעילות הקמעונאית של הקבוצה, הן באמצעות פריסה ארצית של סניפים ומתחמים והן בעולמות דיגיטליים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 10.21 לעיל.

- **מועדון לקוחות** - המשך קידום ופיתוח תוכנית מועדון הלקוחות החדש של החברה – שופרסל SUPREME, אשר יוכלו ליהנות משילוב בין עולם ההטבות בתחום הצרכני-

קמעונאי לפעילות הפיננסית של הקבוצה, ויצירת הצעות ערך נוספות טובות ומשתלמות עבורם.

- **לקוחות ושירות** - המשך קידום וחיזוק הקשר עם הלקוח והמשך שיפור ואימוץ תהליכים לשיפור השירות וחוויית הלקוח. על מנת להעצים את חוויית הקניה והמודעות לשירות, ביצעה החברה שורה רחבה של פעילויות להטמעת תרבות ארגונית ממוקדת לקוח ולהטמעת תפיסת השירות וכן להטמעת תשתיות טכנולוגיות שמסייעות לקדם את תפיסת השירות וניהול איכות השירות. החברה פיתחה והטמיעה כלים ניהוליים טכנולוגיים שונים לבקרה ומעקב של איכות השירות מעקב אחר פרמטרים שירותיים ותפעוליים שונים ומתן פתרונות אלטרנטיביים בהתאם.

- **אחריות תאגידית** - במהלך שנת 2022, הוקם האגף לצורך קידום תהליכי תקשורת בצורה מהירה, אפקטיבית ורלוונטית, לצד שילוב אימפקט סביבתי וחברתי במהלכי החברה מול כלל מחזיקי העניין וניהול דיאלוג שוטף מולם. אגף תקשורת תאגידית מהווה נדבך נוסף בתפיסת השקיפות של שופרסל. מטרת הקמת האגף, הינה גיבוש האסטרטגיה התדמיתית וניהול המוניטין של קבוצת שופרסל ליצירת תקשורת נאותה, תוך שיפור תפיסת החברה והצגתה באור חיובי על שלל פעילותה והעשייה שלה. תחומי פעילות האגף הינם דוברות, יחסי ציבור וניהול משברים, קשרי משקיעים, תרומה לקהילה, אחריות תאגידית (ESG) וקשרי ממשל.

כחברה ציבורית מובילה ובעלת השפעה רבה, הקבוצה מחוייבת לפעול על-פי ערכי הקיימות והאחריות התאגידית ולהוות גוף מוביל בענף הקמעונאות בישראל. תחום האחריות התאגידית הינו רוחבי, חוצה קבוצה ומשפיע על כלל אגפיה, קשור לאסטרטגיית החברה ושולב בפעילותה העסקית.

- **נדל"ן מניב** - קבוצת שופרסל התמקדה עד כה, בניהול, פיתוח והשבחה של שטחים שבבעלותה, המשמשים כנדל"ן מניב או כסניפי החברה, וזאת על-פי החלטות של כדאיות כלכלית, הזדמנויות עסקיות ובהתאם לשימוש המיטבי בקרקע. בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה, בכוונת החברה לפעול כך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, ובכך יביא ליצירת ערך משמעותית לחברה. החברה בוחנת מהלכים פיננסיים, לרבות בהון ובחוב לצורך הגדלת פורטפוליו הנכסים המניבים שלה, כל זאת תוך בחינת שיתופי פעולה בתחום הייזום, בנוגע לפרויקטים שונים שמטרתם להשיא את ערך הפרויקטים וסייעו לחברה להפוך לשחקן משמעותי בענף הנדל"ן. כחלק מאותה אסטרטגיה, וכשלב מקדים לאיתור הכנסת שותף או משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה (יודגש כי החלטות כאמור טרם התקבלו ואין ודאות כי יצאו אל הפועל), החליט הדירקטוריון לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן מרכז השילוח האוטומטי במודיעין תחת שופרסל נדל"ן בע"מ. בנוסף, החליטה החברה למנות, החל מיום 1 בינואר 2023, את מר אורן הוד כמנכ"ל שופרסל נדל"ן. שופרסל נדל"ן בהובלת מר הוד תתמקד בתחום הנדל"ן המניב, כאשר הנדל"ן הקמעונאי של החברה (היינו, הסניפים שהחברה שוכרת מצדדים שלישיים) ינוהל בנפרד במסגרת אגף הנדל"ן הקמעונאי של החברה.

חברת שופרסל נדל"ן נהנת מגב כלכלי חזק של קבוצת שופרסל, עם יחסי חוב נמוכים במיוחד בענף הנדל"ן, בפריסה ארצית של מתחמים ומגרשים המיועדים להשבחה ותוספת זכויות.

במקביל, שופרסל נדל"ן בוחנת הזדמנויות עסקיות לרכישת מגרשים לפיתוח וייזום ו/או לחילופין רכישת נדל"ן מניב, ולצורך כך בוחנת גם שיתופי פעולה עם חברות נדל"ן מניב.

החוב הנמוך ויחסי הכיסוי הטובים מאפשרים גמישות פיננסית למימוש תהליכים אלו. החברה פועלת כיום בעיקר בתחומי המרכזים המסחריים, משרדים בתחומים מגוונים לרבות מתחמי רפואה, ובכוונתה להיכנס לתחום המרלו"גים ולתחומים נוספים. הפעילות כולה מתבצעת כחברת נדל"ן מבוססת במטרה להגדיל את הסינרגיה מול קבוצת שופרסל כשוכרים, ובכך להציף ערך למשקיעים.

- מיזוגים ורכישות - מתוך אסטרטגיה לאיתור מנועי צמיחה חדשים תוך ניצול המובילות של החברה בתחום הקמעונאות, ובשים לב למגמות התחרות בשוק קמעונאות המזון בישראל, החברה בוחנת תחומי קמעונאות משיקים נוספים, שאינם בענף המזון דווקא, בין היתר, באמצעות רכישת חברות ופעילויות קיימות, אשר יאפשרו, לצד גיוון תמהיל עסקיה של החברה, ופיתוח מנועי צמיחה נוספים, גם חיזוק פעילות הליבה של החברה ואת מנועי הצמיחה הקיימים, והכל תוך ניצול יתרונותיה של החברה ומובילותה בשוק.

המידע בדבר אסטרטגיית החברה כאמור, ובכלל זה הערכות החברה ביחס לנתח פעילות האונליין והמותג הפרטי מסך הכנסות החברה; המועד בו יגיעו מרכזי השילוח האוטומטיים של החברה לפעילות מלאה; השפעת מרכזי השילוח האוטומטיים על פעילות החברה לרבות הגדלת יכולת החברה לספק משלוחי אונליין, שיפור חווית הלקוח ורמת השירות ושיפור שיעור הרווחיות התפעולית; פיתוח והרחבת רשת Be; הרחבת ופיתוח מגזר הנדל"ן (כמפורט בסעיף 9.8 לעיל) והתרחבות לתחומי קמעונאות משיקים נוספים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה. יישום אסטרטגיית החברה כאמור (לרבות חלקה של פעילות האונליין והמותג הפרטי מהכנסות החברה פיתוח מגזר הנדל"ן ומנועי צמיחה נוספים), עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה המצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות, מורכבות שילוב מערכות אוטומציה חדשניות בפעילות החברה, מצב שוק הנדל"ן וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 להלן.

מימון .13

13.1. כללי

פעילות הקבוצה ממומנת בעיקרה מהונה העצמי ומאגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה.

13.2. אגרות חוב שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, ראה באור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 4 לדוח הדירקטוריון, בדבר גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

13.3. שעבודים ובטחונות

נכסי חברות מוחזקות, בהיקף שאינו מהותי לחברה, משועבדים בחלקם לטובת צדדים שלישיים. למעט האמור, לא קיימים לקבוצה, נכון למועד הדוח, שעבודים נוספים על נכסיה. לפרטים נוספים לעניין ערבויות ושעבודים, ראה באורים 29(ד) ו-30 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

לפרטים בדבר התחייבות החברה במסגרת שטרי הנאמנות על-פיהם הונפקו סדרות איגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' (שהונפקה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) של החברה ובמסגרת התקשרות החברה במסגרת האשראי לאי יצירת שעבוד שוטף על נכסיה של החברה, ראה באור 17 לדוחות הכספיים.

13.4. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי לשנת 2022 (מיליוני ש"ח):

הלוואות לזמן קצר / חלויות שוטפות (*)	התחייבויות לזמן ארוך (*)	שיעור ריבית ממוצע (**)
142	740	3.97%
137	1,509	4.26%
9	86	4.25%

\* הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים ריבית לשלם.

\*\* ממוצע משוקלל של ריבית נקובה.

\*\*\* לפרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב שבמחזור, ראה נתונים בטבלה בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

13.5. מסגרות האשראי של התאגיד, תנאיהן ויתרת האשראי שנוצלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה מסגרות אשראי לא מחייבות בסך כולל של כ-362 מיליון ש"ח (ללא שינוי מהותי למועד הדוח). המסגרות כאמור ניתנות לשינוי על-ידי הבנקים בכל עת. מתוך מסגרות האשראי האמורות ניצלה החברה ליום 31 בדצמבר 2022 כ-101 מיליון ש"ח (ללא שינוי מהותי למועד הדוח) (כולל ערבויות בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח אשר ניתנו במסגרת ערבויות מכרז/ביצוע לגופים שונים ואשר מרביתן צמודות למדד המחירים לצרכן). מסגרות האשראי האמורות מנוצלות בעיקר לפעילות החברה בחדרי עסקאות, לערבויות ולאשראי דוקומנטרי.

כמו-כן ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה מסגרות אשראי מחייבות בסך כולל של כ-500 מיליון ש"ח משלושה תאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח, החברה לא ניצלה מסגרות אשראי אלה. לפרטים אודות מסגרות האשראי המחייבות, והמשא-ומתן של החברה לחידושן, ראה באור 17(5) לדוחות הכספיים.

13.6. אמות מידה פיננסיות ועמידה בהם

להתחייבויות החברה לעמידה באמות פיננסיות במסגרת שטרי הנאמנות על-פיהן הונפקו סדרות איגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה ובמסגרת מסגרות האשראי המחייבות, לעמידה באותן אמות פיננסיות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח, ופרטים בקשר עם התחייבויות נוספות על-פי שטרי הנאמנות ומסגרות האשראי האמורים, ראה באור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

## 14. ביטוח

החברה קשורה בפוליסות ביטוח שונות לצורך פעילותה, הכוללות, בין היתר, פוליסת ביטוח רכוש וציוד, פוליסות ביטוח חבויות שונות הנוגעות לפעילותה השוטפת של החברה, וכן פוליסות זיהום מוצר, סייבר ואחריות נושאי משרה ודירקטורים. התקשרויות החברה בפוליסות כאמור נעשות, ככלל, תוך התייעצות עם היועצים הביטוחיים של החברה. להערכת החברה ובהתבסס על יועציה הביטוחיים, לחברה כיסוי ביטוחי נאות.

## 15. מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה ו/או סוגיות שונות בנושא מיסוי ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

## 16. הון אנושי

### 16.1. המבנה הארגוני של הקבוצה

תקופת הדוח התאפינה בחילופים בשדרה הניהולית של החברה. מר אברכהן, יו"ר החברה כיום (החל מחודש יוני 2022), סיים את תפקידו כמנכ"ל החברה בחודש מרס 2022, והוחלף במר עופר בלוך אשר כיהן תקופה קצרה בלבד ואשר לאחריה, בחודש יולי 2022, מונה מר אורי וטרמן כמנכ"ל החברה. כמו-כן, במהלך תקופת הדוח חלק ניכר של השדרה הניהולית של החברה בדרג סמנכ"ל הוחלפה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה מעסיקה 16,545 עובדים, שווה ערך לסך כולל של 14,730 משרות מלאות.

### 16.2. אגפי החברה

להלן פרטים על המבנה הארגוני של הקבוצה ומספר העובדים והמשרות בקבוצה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021:

מספר משרות		מספר עובדים		אגפי החברה
2021	2022	2021	2022	
12,811	12,391	14,699	14,206	סה"כ עובדי סניפים כולל יחידות תומכות
1,064	1,086	1,064	1,086	שרשרת אספקה
476	827	476	827	עובדי חברות בת*
423	426	423	426	מטה החברה
<b>14,774</b>	<b>14,730</b>	<b>16,662</b>	<b>16,545</b>	<b>סה"כ עובדי הקבוצה</b>

\* בשנת 2022 כולל את גדרון, אמיגה, שופרסל סטוק ובלה.

ביום 31 באוקטובר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית התייעלות לחברה הכוללת בין היתר, התייעלות בהיקף של מעל 10% מכוח האדם במטה החברה, יחידות עסקיות ויחידות תמך הצפויה להביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-60 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.2 לעיל ובאור 1.ב.1(1) לדוחות הכספיים.

### 16.3. הוצאות שכר

בשנת 2022 עמד סך הוצאות השכר של הקבוצה על כ-2,220 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול) (לעומת הוצאות שכר של הקבוצה של כ-2,197 מיליוני ש"ח בשנת 2021) ועלות השכר הממוצע בקבוצה עמד על כ-13,750 ש"ח לחודש (לא כולל הפרשות חד פעמיות) למשרה מלאה.

## 16.4.1 .הסכמים קיבוציים

כ-12,700 מעובדי הקבוצה מועסקים במסגרת הסכמים קיבוציים מיוחדים.

על-פי ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים בקבוצה, העובדים, בהתאם לכפיפותם להסכם הקיבוצי הרלוונטי החל עליהם, זכאים להטבות שונות, מעבר לקבוע בחוקי העבודה השונים, לרבות: חופשות חגים, חופשות מיוחדות, חופשות מחלה מוגדלות לפי וותק והפרשות סוציאליות בשיעורים הקבועים בהסכם הרלוונטי. כמו-כן, על-פי הוראות ההסכם, על הצדדים, המעביד ונציגות העובדים, לקיים הליכים קיבוציים, על מנת לברר וליישב חילוקי דעות שיתעוררו בין הצדדים, לרבות לעניין הליכי פיטורים של עובדים. בנוסף, על-פי ההסכמים הקיבוציים האמורים, תנאי לצמצום כוח אדם הינו הסכמה הדדית של ההנהלה, של ועד העובדים ושל ההסתדרות. כן, על-פי חלק מההסכמים הקיבוציים, עובדים אשר השלימו תקופת עבודה מסוימת שנקבעה בהם, זכאים למענק בשיעור כ-6% מהרווח התפעולי של החברה וכן, החל משנת 2018, עובדים שהשלימו תקופת עבודה מסוימת בחברה זכאים למענק מיוחד. כמו-כן, על-פי הסדרים הקיימים בחברה זכאים בעלי תפקידים מסוימים, לתגמול בגין עמידה ביעדים על-פי קריטריונים שנקבעו בפרמטרים הבאים: פדיון, רווחיות, הוצאות, פחת וכדומה. בכל אחת מהשנים 2021 ו-2022 שולמו בגין מענקים ותמריצים שוטפים לעובדים הזכאים, כמפורט לעיל, סך כולל של כ-94 מיליון ש"ח וכ-86 מיליון ש"ח, בהתאמה.<sup>55</sup>

כ-260 מעובדי גדרון אינם מועסקים תחת ההסכמים הקיבוציים המיוחדים ו/או הכלליים החלים על עובדי החברה, אולם חלים עליהם ההסכמים הקיבוציים הכלליים שעליהם חתומה התאחדות התעשיינים.

כ-90 מעובדי אמיגה אינם מועסקים תחת ההסכמים הקיבוציים המיוחדים ו/או הכלליים החלים על עובדי החברה, עובדים אלו מועסקים בהסכמים אישיים מיוחדים.

כ-280 מעובדי שופרסל סטוק אינם מועסקים תחת ההסכמים הקיבוציים המיוחדים ו/או הכלליים החלים על עובדי החברה, עובדים אלו מועסקים בהסכמים אישיים מיוחדים.

ביום 2 במאי 2022, חתמו החברה ונציגות העובדים על הארכת תוקפם של ההסכמים הקיבוציים עד ליום 31 בדצמבר 2023. מערכת יחסי העבודה בין ההנהלה לעובדים, בשלושים השנים האחרונות התאפיינה בשקט תעשייתי ללא השבתות.

<sup>55</sup> הגידול האמור נובע בעיקרו משינוי שיטת הפרמיות המשולמות לעובדים הזכאים.

#### 16.4.2. הסכמים אישיים

קיימים כ-1,500 עובדים המועסקים בקבוצה בהסכמים אישיים<sup>56</sup> (מנהלים ובעלי תפקידי אמון) ואשר לא חלות עליהם הוראות ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים על שאר עובדי הקבוצה.<sup>57</sup> שכרם של העובדים ובעלי תפקידים אחרים בהסכמים אישיים נקבע בהתאם לתפקידם. כמו-כן, על-פי הסדרים הקיימים בחברה זכאים בעלי תפקידים מסוימים, לתגמול בגין עמידה ביעדים על-פי קריטריונים כגון פדיון, רווחיות, הוצאות ופחת. בנוסף, אחת לשנה, רשאי מנכ"ל החברה, לפי שיקול דעתו, להעניק לעובדים בהסכמים אישיים מענק שנתי, במסגרת תקציב מאושר על-ידי הדירקטוריון.

#### 16.4.3. הסכמי נושאי משרה

נכון למועד הדוח, בחברה מועסקים 15 נושאי משרה בכירה המכהנים כחברי הנהלת החברה המורחבת, המועסקים על-פי הסכמים אישיים. נושאי משרה בחברה זכאים למענק שנתי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה (ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי). לפרטים נוספים ראה תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי.

לחברה אין תלות במי מנושאי המשרה המכהנים בה.

#### 16.5. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור, הביטוח והשיפוי בקבוצה, ראה תקנה 22 לחלק ד'.

#### 16.6. השקעת התאגיד בהדרכה

ההדרכה הינה כלי לקידום יעדיה העסקיים של הקבוצה, תמיכה בהעלאת המכר, שיפור השירות הפנימי והחיצוני והתאמת מיומנויות הניהול לעולם החדש.

משכך, הקבוצה עוסקת בחיזוק מערך הלמידה הקיים ושיפור תשתיות למידה, כך שיאפשרו לכל לומד, בכל תפקיד ומכל מקום וזמן, לבצע למידה מותאמת.

כחלק מתפיסתה הייחודית של החברה לטובת השקעה מתמשכת בהתמקצעות, למידה מתמדת ומובילות בתחום, החברה מלמדת ומכשירה את עובדיה למקצועות בעולם הקמעונות, הסחר והעסקים.

תשתיות ההדרכה נסמכות על מספר ערכים, לרבות רלוונטיות לעולם חדש, פרסונלוציה (התאמת הכלים ללומדים על-פי תפקידים, שפה וכו'), פשטות ונגישות.

פעילות התאגיד כוללת הכשרות בתחום הרגולציה והציות, לרבות בטיחות, תכניות הכשרה ופיתוח למנהלים בסניפים ובמטה החברה ולדרג סגני מנהלי סניפים ומנהלי מחלקות, וכן תכניות לפיתוח טאלנטים ואנשי מפתח.

הלמידה מתקיימת במגוון ערוצים: פרונטלי, סדנאי, ON THE JOB והדרכות מקוונות הניתנות ללמידה מכל טלפון חכם. הלמידה המקוונת מתעדכנת מעת לעת וכוללת סרטוני למידה, סרטוני "יום בחי" עובדים בתפקידים שונים, מבדקי בקיאות ולומדות

כולל חברת בת.

כ-370 סגני מנהלי סניפים בחברה אשר מועסקים על-פי הסכמים קיבוציים, מועסקים גם על-פי חוזים אישיים, אשר מעניקים לאותם עובדים זכויות עודפות העולות על הקבוע בהסכמים הקיבוציים.

56

57

אינטראקטיביות. הלמידה מחולקת לתכנים מקצועיים ולמיומנויות לטובת ביצוע התפקיד (מכירות, שירות, חוסן, מיומנויות ניהול ועוד).

במהלך שנת 2023, החברה עתידה להשקיע בבניית תשתית רחבה לטובת קולג'י מקצועי לניהול תכני הקמעונאות (מקצועיים וניהוליים), אשר ייחד וייבדל את החברה בעולם הקמעונאות, וכן יסייע לאנשים רבים שלא הסתייעו בידם ללמוד במסגרת פרטית ויקנה להם מובילות חברתית.

כלל מערך הלמידה מפותח ומנוהל על-ידי מחלקת למידה ייעודית שאחראית על ניהול התחום בקבוצה.

#### 16.7. תוכניות תגמול לעובדים

בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה על תשלום מענק מיוחד לעובדי החברה המועסקים בה לתקופה העולה על 6 חודשים (ואשר יהיו עובדי החברה במועד תשלום מענק כאמור) בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח אשר שולם בשנת 2020, וזאת כביטוי להערכת החברה את מאמצייהם ותפקודם של העובדים במהלך משבר הקורונה תוך נשיאה בעומס רב, ותרומתם בין היתר, להמשך שימור איכות ורמת השירות הניתן ללקוחות החברה.

לאור התמשכות מגפת הקורונה גם בשנת 2021, אישר דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2022 תשלום מענק מיוחד לעובדי החברה המועסקים בה לתקופה העולה על ששה חודשים (ואשר יהיו עובדי החברה במועד תשלום מענק כאמור) בסך כולל של כ-15 מיליון ש"ח אשר שולם במהלך שנת 2022, וזאת כביטוי להערכת החברה את מאמצייהם ותפקודם של העובדים במהלך שנת 2021 וכאות לתרומתם לתוצאות החברה.

לפרטים אודות תגמול הוני לנושאי משרה בחברה ראה באור 22 לדוחות הכספיים.

#### 17. הליכים משפטיים

17.1. ביום 29 בנובמבר 2021 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה שמכהנים או כיהנו בה בגין הטענה כי החברה מפעילה אתר משלוחים "ישיר למהדרין" באופן שיש בו כדי להוות אפליה אסורה ללקוחות שאינם מהמגזר החרדי ולפיכך בלתי חוקי כביכול, וכי אי-גילוי אודות כך בדיווחי החברה מהווה "פרט מטעה" על-פי חוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-172824).

17.2. ביום 27 באפריל 2022 הוגשה בקשה לגילוי מסמכים לצורך הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת בקשר עם פעילות מחלקת הנון-פוד ומערכת היחסים העסקית של החברה עם חברת ניופאן. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-051946).

17.3. ביום 23 במאי 2022, התקבל אצל החברה מכתב מבא כוחו של הטוען להיות בעל מניות בחברה, מר יקי ודמני, בטענה לאי-סדרים בניהולה של החברה ובממשל התאגידי שלה. בהמשך לבדיקות שנערכו ביחס לפעילות הנון-פוד של החברה, בפיקוח ועדת הביקורת, הן על-ידי המבקר הפנימי של החברה והן על-ידי רואה-חשבון חיצוני מומחה, משרד פהאן קנה ניהול ובקרה בע"מ, אשר מונה לשמש כבודק חיצוני ובלתי תלוי מטעם ועדת הביקורת, נמצא כי אין כל בסיס לטענות שהועלו בקשר עם אי סדרים (לכאורה) בקשר עם פעילות החברה בתחום הנון-פוד וכי פעילות החברה בתחום הנון-פוד התנהלה באופן תקין, מקצועי



ובהתאם להוראות הדין. גם הבודק החיצוני הבלתי תלוי אישר במסגרת בדיקתו כי לא נמצאו כל אינדיקציות לאי סדרים ו/או חשד לעבירה על טוהר המידות בקשר עם פעילות החברה בתחום הנון-פוד. ביום 20 בנובמבר 2022, פנה מר ודמני לחברה, באמצעות באי כוחו, במכתב דרישה והתראה טרם נקיטת הליכים משפטיים, אשר כלל, בין היתר, דרישה כספית לתשלום של כ-8.5 מיליון ש"ח, אשר לטענתו משקף את ההפסד שנגרם לו לטענתו בשל אי המשך כהונתו בחברה. יצוין, כי במסגרת מכתב הדרישה הכספי, העלה מר ודמני דרישות וטענות שונות (ברובן ממוחזרות), לרבות כנגד החברה ונושאי משרה בה, אשר כבר נבדקו לעומקם במסגרת הליכי בדיקה רחבי היקף שביצעה החברה, במסגרתן כאמור נמצא כי אין כל בסיס לטענות האמורות. החברה בחנה גם את דרישותיו וטענותיו הנוספות של מר ודמני ומצאה שאין להן בסיס סביר וקשר לדרישת הפיצוי הכספי, ובהתאם דחתה במסגרת מכתב התשובה את כל דרישותיו וטענותיו של מר ודמני. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מידיים של החברה מימים 24 במאי 2022, 12 בספטמבר ו-20 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-050946, 2022-01-094323 ו-2022-01-111165, בהתאמה).

17.4. להלן תיאור ההליכים המשפטיים שהחברה הינה צד להם והעולים על 10% מרכושה השוטף של החברה (במאוחד) תוך הפניה לדוחות המידיים הרלוונטיים:

תמצית תיאור התביעה		סכום התביעה (במיליוני ש"ח)	הפניה לדוח מידי
<b>הליכים שטרם הסתיימו</b>			
בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה נגד החברה בגין מכירת מוצרים במחירים נמוכים באחוזים ניכרים ממחירם של מוצרים אחרים לקהל שאינו חרדי באמצעות אתר האינטרנט שהחברה מפעילה לטובת הציבור החרדי. <sup>58</sup>		500	2021-01-096934 14.11.2021

לפרטים אודות סך ההפרשה של החברה בגין תביעות והליכים משפטיים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן פרטים נוספים על תביעות והליכים משפטיים, ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

## 18. דיון בגורמי סיכון

### סיכוני מאקרו

#### 18.1. המצב הכלכלי בישראל ושוק קמעונאות המזון בישראל

הקבוצה תלויה במצב הכלכלי בישראל המשפיע, בין היתר, על שוק קמעונאות המזון בישראל, הואיל והצריכה תלויה בצריכה הפרטית לנפש. כן עשויה הקבוצה להיות תלויה באירועים בינלאומיים להם השפעה על המשק הישראלי.

לפרטים אודות מצב הכלכלה בארץ ומצב שוק קמעונאות המזון, ראה סעיף 7 לעיל. להשלכות משבר הקורונה והיציאה ממנו על הקבוצה ראה סעיף 7.1 לעיל. להשלכות העימות הצבאי בין רוסיה לאוקראינה על הקבוצה ראה סעיף 7.2.3 לעיל.

הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות וההשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים ומצב שוק קמעונאות המזון על עסקי החברה.

להתפתחויות ולזעזועים בשוק הישראלי כמו גם להאטה כלכלית או למיתון כתוצאה ממשבר כלכלי, אם יחולו, עלולות להיות השפעות שליליות על שוק קמעונאות המזון

<sup>58</sup> יצוין, כי הוגשו שתי תובענות ייצוגיות נוספות בנושא, כאשר לאחרונה הוגשה בקשה להגשת תובענה ייצוגית מאוחדת לשלושת התובענות כאמור.

בישראל וכפועל יוצא מכך גם על הכנסות הקבוצה ושיעורי הרווחיות שלה, וזאת, בין היתר, עקב העמקת התחרות, ירידה בצריכה הפרטית וכן עקב שינוי בהרגלי הצריכה של לקוחות הקבוצה.

#### 18.2. דעת הקהל והשיח הציבורי בנושא יוקר המחיה בישראל

דעת הקהל והשיח הציבורי בנושא יוקר המחיה בישראל עלולים להביא לפגיעה באמון הצרכנים, לפגיעה בתדמית החברה ובמיצובה, להוביל לאובדן נתח שוק וכן להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה זאת, בין היתר, בשל עליית הרגישות הציבורית ליוקר המחיה, תפיסת מחיר גבוהה מדי של מוצרי הקבוצה, ו/או רווחיות גבוהה של הקבוצה.

החברה מקיימת מעקב שוטף אחר מיצובה ותדמיתה הציבוריים, הן בתקשורת המסורתית והן ברשתות החברתיות. החברה משתמשת בשירותי ניטור ומעקב ומקבלת דוח שבועי בהתאם לפרמטרים שונים שהוגדרו בחברה לבחינת מצב תדמיתה ובהתאם מתקיימות פעולות שונות אשר מטרתן לתת מענה לאתגרים העולים מעבודת הניטור והמדידה הנ"ל. בכך החברה שואפת להכיר בזמן אמת את מיצובה ולצמצם ככל הניתן את הסיכון הכרוך בחשיפה ציבורית שלילית למוניטין שלה.

לפרטים נוספים אודות מצב הכלכלה בארץ, ראה סעיף 7.3 לעיל.

#### 18.3. תלות במצב הביטחוני והפוליטי בישראל

הקבוצה תלויה במצב הביטחוני והפוליטי בישראל.

החברה וחברות הבת שלה, התאגדו תחת חוקי מדינת ישראל, ומשרדיהן ופעילויותיהן נמצאים בישראל. כמו-כן, כל הכנסות הקבוצה מופקות בישראל וחלק ניכר מהמוצרים הנמכרים על-ידי הקבוצה, גדלים, מיוצרים או מעובדים בישראל. לפיכך, התוצאות העסקיות של החברה מושפעות באופן ישיר מהתנאים הפוליטיים, הכלכליים או הביטחוניים בישראל. הרעה משמעותית במצב הביטחוני, או הרעה משמעותית במצב הפוליטי של מדינת ישראל, עלולות להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי למועד הדוח קיימת במשק הישראלי אי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה המשמעותיים שמקדמת ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט, ואשר על-פי גורמים מומחים שונים עלולה להיות להם, בין היתר, השפעה על מגוון תחומים כלכליים, לרבות דירוג האשראי של ישראל, היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עלויות מימון וכדומה. למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד השלכות פוטנציאליות כאמור על פעילותה ו/או עסקיה, ככל שיהיו.

#### 18.4. שוקי ההון והכספים

תנודות בשיעור האינפלציה, בשיעורי ריבית, בשערי חליפין ושינוי תנאים אחרים של שוק ההון עלולים לגרום לתנודתיות בתוצאות הכספיות של החברה.

לפרטים אודות השפעת תנודות בשיעור האינפלציה על הקבוצה, ראה סעיף 7.9 לעיל. כמו-כן, הוצאות והכנסות המימון של הקבוצה נתונות לתנודות בגין שינויים בשיעורי הריבית הנוגעים לפיקדונות שהופקדו בבנקים. לפרטים בדבר מדיניות החברה לעניין ביצוע עסקאות הגנה, ראה באור 23 לדוחות הכספיים וסעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

עליה עתידית בשיעור האינפלציה עלולה להגדיל את הוצאות השכר של הקבוצה באופן משמעותי. עליה בעלויות השכר במשק ובנוסף, ככלל, עליה משמעותית באינפלציה עלולה להוביל להעלאת שכר המינימום בהתאם לחוק שכר מינימום או צווי הרחבה במשק, ובכך להגדלה משמעותית בהוצאות השכר של הקבוצה. לפרטים אודות עליית שכר המינימום במשק והשפעתו על החברה, ראה סעיף 7.10 לעיל.

בנוסף, חלק מן המוצרים הנמכרים בסניפי החברה מיובאים ממדינות אחרות, בין אם על-ידי הקבוצה ובין אם על-ידי יבואנים אחרים. פיחות ניכר בשער החליפין של המטבע הישראלי בהשוואה למטבעות אחרים (בעיקר יורו ודולר) כתוצאה מפעילות הייבוא של החברה והסכמים אחרים צמודי מט"ח עלול לגרום לשינוי בתמחור אותם מוצרים ולהשפיע לרעה על רווחיות החברה, על היקף המכירות והתוצאות העסקיות.

למלחמת רוסיה-אוקראינה שהתפתחה במהלך חודש מרס 2022 עלולות להיות, בין היתר, השלכות כלכליות עקיפות, לרבות עולמיות, על מחירי הסחורות וכן חוסרים במוצרים מסוימים בעקבות האטה משמעותית בסחר העולמי. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.2.3 לעיל.

להתפתחויות ולזעזועים כאמור לעיל, עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות העסקיות של הקבוצה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה, דירוג האשראי שלה, יכולתה לחלק דיבידנדים, ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה, ככל שתידרש לכך, כמו גם על תנאי המימון.

#### משבר בריאות הציבור .18.5

מגיפות כלל עולמיות (Epidemics ו-Pandemics), כמו אלו הנגרמות על-ידי נגיף הקורונה (COVID-19), עלולות להשפיע לרעה על הכלכלות העולמיות, הלאומיות והמקומיות ובהתאם על לקוחותיה של הקבוצה. קיים קושי לחזות את עוצמת ומשך ההשפעה הפוטנציאלית השלילית על הכלכלה כתוצאה ממשבר בריאות הציבור והיא עלולה להשפיע, בין היתר, על הרגלי הצריכה של לקוחות הקבוצה וכן על חלק מזמינותם של המוצרים שהחברה מספקת, מחיריהם, ותדירות אספקתם. למגיפה כאמור עלולה להיות השפעה גם על תחלואת עובדים והצורך בהוצאת עובדים לבידוד, במקביל לצורך בגיוסם (הזמני) של עובדים נוספים. יחד עם זאת, למגפות כלל עולמיות עשויות להיות השלכות חיוביות בצריכה השוטפת וברמת הביקוש למוצרי מזון. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה והשלכותיו על פעילות הקבוצה ותוצאותיה ראה סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

#### סיכונים ענפיים

#### תלות בספקים .18.6

לפרטים אודות ספקיה העיקריים של הקבוצה ולתלות החברה בספק, ראה סעיפים 8.19.2 ו-8.19.4 לדוח, בהתאמה. אין כל ודאות שספקים אלו או ספקים אחרים לא ישנו באופן משמעותי את מדיניות המחירים, דרכי ההפצה ו/או המכירה שלהם או יתקלו בקשיים באספקת המוצרים לקבוצה. במקרים אלו עסקי הקבוצה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה עלולים להיפגע.

#### אישורים ורישיונות .18.7

הפעלת סניפי הקבוצה, רכישת סניפים חדשים ופעילות הקבוצה בפיתוח מקרקעין מצריכים השגת אישורים ורישיונות ממספר גופים ממשלתיים (שאינם בהכרח קשורים או מתואמים

זה לזה). לחלק מסניפי הקבוצה דרושים רישיונות או אישורים שטרם הושגו, או שפג תוקפם ויש לחדשם.

כישלון בהשגת אישורים, רישיונות (לרבות רשיון בית מרקחת) ומסמכים הקשורים למקרקעין, עבור חלק מסניפי החברה עלול להביא לסגירת סניפים אלה או לאי פתיחתם. אי קבלת היתר מהממונה לפתיחת סניפים חדשים, בהתאם לחוק המזון, עלול לפגוע ביכולת החברה להרחיב את מספר סניפיה.

#### 18.8. שינויי חקיקה ורגולציה

הקבוצה חשופה לשינויי חקיקה ורגולציה רבים בתחומים שונים כגון: חקיקה צרכנית, דיני תחרות כלכלית, דיני חברות וניירות ערך, חוקים מתחום בריאות המזון תקנים והנחיות בנוגע לסימון מוצרים, כשרות מוצרים, חקיקה בתחום התוצרת החקלאית ומוצרים טריים, חוק הגנת פרטיות, תכנון ובניה, איכות סביבה ודיני עבודה, רגולציה בנושא מכירת תרופות וניהול בתי מרקחת, ורגולציה בתחום האונליין - להם עשויה להיות השפעה על עסקיה ותוצאות הפעילות של הקבוצה וכן על תחומי פעילות עתידיים. לפרטים אודות עיקרי הרגולציה לה כפופה החברה, ראה סעיף 8.22 לעיל. לעניין חוק המזון, ראה סעיף 7.6 לעיל.

חקיקה בתחום רישוי עסקים, תברואה וכן חקיקה צרכנית חדשה המקנה סמכויות נרחבות לרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן, חקיקה צרכנית ואכיפה מוגברת שלה, הטלת פירוט ופיקוח נרחב יותר על מחירים או עליה בשכר המינימום (ראה סעיף 7.10 לעיל), ועליית שיעור המכסים על יבוא מזון לישראל, עלולות להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

כמו-כן, קביעות של הממונה בעניין כללי התנהגות בין רשתות השיווק הגדולות, עמן נמנית החברה, לבין ספקים דומיננטיים בתחום המזון, לרבות מכוח הוראות חוק המזון, וכן בעניין מיזוג החברה עם קלאבמרקט (ראה באור 29(ב) לדוחות הכספיים), עלולות להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

בעקבות החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל (תיקוני חקיקה), תשע"ז-2017 (הידוע כחוק שטרם) והסדרת שוק מתן האשראי בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, עשויה התחרות בהנפקה של כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים ובמתן אשראי צרכני להתעצם.

#### 18.9. תחרותיות

התגברות התחרות בענף עלולה להביא לקיטון בהכנסות, בשיעורי הרווח ולאובדן נתח שוק. לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון, ראה סעיפים 8.2 ו-8.15 לדוח. הקבוצה עוקבת אחר ההתפתחויות בענף הקמעונאות באופן שוטף ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות. הקבוצה מתמודדת עם התחרותיות בענף, בין היתר, באמצעות המשך יישום התכנית העסקית, כמפורט בסעיף 12 לעיל. לחצים תחרותיים ובהם תגובת המתחרים והשוק לאסטרטגיית החברה ולאופן יישומה, עלולים להביא לפגיעה ביכולת ההתמודדות של הקבוצה ולהוביל להורדת מחירים ואובדן נתח שוק באופן העלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

#### 18.10. נדל"ן

בבעלות הקבוצה, באופן חלקי או מלא, מרכזים מסחריים ובנייני משרדים, אשר במרביתם סניפיה מהווים חנויות עוגן. נכסים אלה חשופים לסיכונים הכרוכים בבעלות על נכסי מקרקעין, לרבות שינויים לרעה במצב הכלכלי המקומי, עודפי היצע וצמצום ביקושים אשר להם יכולה להיות השפעה לרעה על שווקי הנדל"ן המדינתיים או האזוריים, על שיעורי התפוסה, דמי השכירות והיקף ההכנסות, ועל שווי הנכסים בדוחות הכספיים של החברה. לאי עמידת הקבוצה ביעדי אכלוס נכסיה, עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות עסקי המקרקעין של החברה.

בנוסף, סביבת הריבית העולה, וכן הירידה בהשקעות בארץ מצד חברות בינלאומיות עלולות להשפיע על שיעורי התפוסה במשרדים ועל העסקת עובדים ולהוביל להימשכות הליכי תכנון.

בנוסף, קשיים באיתור נכסים לכלל פעילויות הקבוצה עלולים לפגוע ביכולת הקבוצה להתפתח ולעמוד ביעדיה.

#### 18.11. חבות מוצר ואיכות ייצור

הקבוצה נתונה לסיכונים הכרוכים בחבות מוצר לרבות בשל מכירת תרופות ובשל המותג הפרטי ולסיכונים הכרוכים באיכות המוצרים המיוצרים על-ידי גדרון.

הקבוצה משווקת מוצרים שונים, לרבות תרופות, מזון וציוד לתינוקות, מוצרי בריאות, מוצרי מזון ומוצרים היגייניים, שהינם בעלי רגישות מיוחדת בכל הנוגע לבריאות המשתמשים בהם. חוקים ותקנות רבים מסדירים את זכויותיהם של ניזוק או קבוצת ניזוקים שנגרם להם נזק כתוצאה ממוצר המורכב, מאוחסן, משווק או נמכר על-ידי הקבוצה. במידה שיגרם נזק לצרכן ו/או לקבוצת צרכנים כתוצאה ממוצרים שנרכשו בסניפי הקבוצה, עלולה הקבוצה לחוב בנזק זה באופן העלול להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הקבוצה מבוטחת כנגד סיכונים בגין חבות מוצר כאמור.

בנוסף, החברה, באמצעות חברת הבת בבעלות מלאה גדרון, מתפעלת 4 מפעלי ייצור, ובהתאם נתונה לסיכונים המוטלים, ככלל, על יצרנים והכרוכים בייצור מוצרי מזון. לבעיה משמעותית בייצור עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

#### 18.12. גיוס ושימור כוח אדם

הקבוצה מעסיקה מספר רב של עובדים, כאשר מרביתם מועסקים בסניפי הקבוצה ובמרכזיה הלוגיסטיים. ענף הקמעונאות יחד עם ענפים נוספים, חשופים לקושי הקיים בשוק העבודה הישראלי לגיוס ושימור כוח אדם בעיקר ברמות השכר הנמוכות ותחלופה גבוהה של כוח אדם כאמור הינה מנת חלקם של ענפים רבים במשק הישראלי. כמו-כן, התחרות בשוק עשויה להקשות על החברה בגיוס ושימור עובדים בכל שרשרת הערך לרבות בתפקידי הנהלה. הקבוצה משקיעה משאבים בהליכי גיוס כוח האדם שלה ובכלל זה הכשרת עובדים בעת כניסתם לתפקיד, תגמול כוח האדם, ביצוע הדרכות וטיוב מתמשך של הליכי גיוס ושימור כוח האדם. כן משקיעה החברה מאמצים לייעול תהליכים שונים הנדרשים במסגרת פעילות הקבוצה. קושי בגיוס ושימור כוח אדם עלול להביא לעליה בהוצאות השכר

בחברה עקב הקושי לגייס עובדים ברמות השכר הקיימות וכן, במקרים מסוימים, לאור הצורך בביצוע השקעות לייעול תהליכים בחברה וצמצום החשיפה לאי היכולת לגייס כוח אדם.

כאמור בסעיף 16.4.3 לעיל, להערכת החברה, לא קיימת תלות במי מנושאי המשרה בה. עם זאת, קושי בגיוס, שימור ופיתוח הון אנושי איכותי במגוון תחומים מקצועיים וניהוליים בקבוצה עלול לגרום לאובדן ידע, לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה וביכולתה לעמוד ביעדה.

#### 18.13. מעילות והונאות

הקבוצה נתונה לסיכונים הנובעים מביצוע הונאות ומעילות על-ידי גורמי פנים וגורמי חוץ, וזאת בין היתר לאור אופי ותחומי פעילותה של הקבוצה הכולל עבודה עם כסף מזומן, כרטיסי אשראי, מלאי, ספקים רבים, מערכות מידע ועוד. הקבוצה פועלת באופן מתמיד לצמצום הסיכונים כאמור, בין היתר, באמצעים אלקטרוניים שונים, באמצעות הפרדת תפקידים ומערך זכויות החתימה בקבוצה, מנגנוני דיווח ובקרה ושילוב אמצעים אוטומטיים לביצוע פעולות שונות בקבוצה.

#### סיכונים ייחודיים לחברה

#### 18.14. המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וערוצי הפצה

המרכזים הלוגיסטיים - חלק גדול מהמוצרים אותם מוכרת הקבוצה מופץ לסניפיה באמצעות המרכזים הלוגיסטיים אשר נותנים מענה לוגיסטי ארצי לכלל סניפי הקבוצה. אם במידה שהקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזים הלוגיסטיים, מכל סיבה שהיא, יכולת הקבוצה להפיץ את מוצריה לסניפים עלולה להיפגע. להערכת הקבוצה, תיתכן אפשרות להיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. לפרטים אודות מערך ההפצה של החברה, ראה סעיף 8.13 לעיל.

מחסור בכוח אדם, שיבושי אספקה, פגיעה באחסון ושינוע מוצרים, תכנון תחזיות בניהול רמות המלאי, עלולים לגרום לפגיעה בזמינות המוצרים, איכות המוצרים רמות השירות ושיעור הרווחיות.

כמו-כן, היה והמבנים בהם שוכנים מטה החברה והמרכזים הלוגיסטיים כאמור, ייפגעו באופן פיסי, עלול הדבר להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה.

מרכזי השילוח האוטומטיים - לפרטים אודות מחסני השילוח האוטומטיים של החברה, ראה סעיף 8.13 לעיל.

מורכבות הפעלת מרכזי השילוח האוטומטיים עלולה לפגוע באי-עמידה ביעדי החברה ופגיעה בפעילות העסקית שלה.

#### 18.15. הסכם קיבוצי

החברה הינה צד להסכם קיבוצי.

מרבית עובדיה של החברה מועסקים תחת הסכם עבודה קיבוצי והחברה אינה יכולה להיות בטוחה שהסכם זה יחודש, מעת לעת, מבלי שיהא כרוך בהשבתה מצדם של העובדים. ככל

שיפרוץ סכסוך עם העובדים אשר יהא כרוך בהשבתה או בפגיעה בפעילות החברה, עלול הדבר להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כל פתיחה מחדש של הסכמים קיבוציים עלולה להביא עמה הוצאות שכר נוספות כתוצאה מהענקת זכויות כספיות נוספות לעובדים.

#### 18.16. זיהום מותג; פגיעה במוניטין

לקבוצה מגוון רחב של מוצרי מזון ומשקאות ממותגים וכן מוצרי מותג פרטי, הנהנים ממוניטין רב שנים. פגיעה במוניטין זה באמצעות פרסומים שונים או באמצעים אחרים, עלולה להשפיע לרעה על רווחיות הקבוצה, וזאת ללא קשר לנכונותם של אותם פרסומים. כמו-כן, פגם במוצר מסוים עלול לגרום פגיעה במותג העל תחתיו הוא משווק, וכן בכל משפחת המוצרים המשווקים תחת אותו מותג. הקבוצה דואגת להגן על מותגיה והמוניטין שלה, בין היתר על-ידי הקפדה יתרה על איכות חומרי הגלם המשמשים אותה בייצור המוצרים, תהליכי הייצור, המוצרים המוגמרים והמסרים הפרסומיים.

כמו-כן, לחברה מוניטין באשר לפעילויות השונות שלה ובכלל זה בתחום קמעונאות המזון על כל רכיביו. ביחס לחלק מפעילויותה של החברה מבוצעת הפעילות באמצעות קבלני משנה או חברות במיקור חוץ. מעשיהם ומחדליהם של קבלני המשנה של החברה בפועלם עבור הקבוצה עלול לגרום לפגיעה במוניטין והמותג "שופרסל" או כל אחד ממותגי המשנה של "שופרסל" ולפגוע בפעילות העסקית של החברה וכפועל יוצא בתוצאותיה הכספיות.

#### 18.17. איכות סביבה

החברה חשופה בתחומי פעילותה לסוגיות שונות בתחום איכות הסביבה. לפרטים נוספים בדבר הסיכונים הסביבתיים ומדיניות החברה בניהולם, ראה סעיף 8.21 לעיל.

#### 18.18. תווי קניה

הקבוצה נתונה לסיכונים הכרוכים בהנפקת תווי קניה.

הקבוצה מנפיקה שוברים ותווי קניה אלקטרוניים לרכישת סחורות בסניפיה ובאתר האונליין שלה וכן אצל קמעונאים אחרים, אשר עמם התקשרה הקבוצה לצורך זה. הגברת התחרות, ירידה בהיקפי צריכה ו/או קושי בפיתוח והרחבת הפעילות, עלולים להשפיע לרעה על הפעילות העסקית.

הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים בהנפקת תווי קניה כאמור, לרבות לעניין תרמית וגניבה. על אף שהקבוצה נוקטת צעדים לצמצום סיכונים אלה, לתרמית משמעותית עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כפופה החברה להוראות חוק הגנת הצרכן וחלק מהוראות חוק שירותי תשלום, תשע"ט-2019. נכון למועד הדוח, מעריכה החברה כי חשיפתה אינה מהותית.

באפריל 2022 נכנסו לתוקף תקנות שירותי תשלום (פטור מהוראות החוק) התשפ"ב-2022 ("התקנות") אשר הסדירו פטור זמני מהוראות שונות בחוק שירותי תשלום, תשע"ט-2019 (עד ליום 14 באוקטובר 2023) ("מועד סיום הפטור") לאמצעי תשלום לחיוב מידי שעונים על מאפיינים שהוגדרו בתקנות.

ככל שהפטור לפי התקנות לא יוארך לאחר מועד סיום הפטור, הוראות חוק אשר קובעות הוראות צרכניות שונות בין היתר, לגבי הארכת תוקף התווים, גניבה או אובדן עשויות לחול

על תווי הקנייה וגיפטקארדים המונפקים על-ידי שופרסל. בשלב זה לחברה אין יכולת להעריך אם הפטור יוארך אם לאו ו/או מה תהיינה השלכות ביטולו.

#### 18.19. מערכות עיבוד מידע ומיחשוב וסייבר

הקבוצה רואה בסיכון סייבר פוטנציאל למימוש פגיעה במוניטין ובמערכות המידע שלה. על כן, לצורך התמודדות עם סיכון סייבר אפשרי, פועלת הקבוצה במישורים שונים על מנת להבטיח ולהגן על זמינות, מהימנות ותקינות המידע ומערכות המידע. במסגרת זו, פועלת הקבוצה לשיפור ושדרוג מערך הגיבוי של מערכות המחשב באופן שיותאם לסטנדרטים העדכניים היום וכן יוכל לשמש את הקבוצה לצורך התאוששות מאסון (אתר DR). האחריות בחברה בנושא הסייבר הינה של סמנכ"ל מערכות המידע של החברה אשר כפוף למנכ"ל. לרשותו צוות מיישמי אבטחת מידע בראשות מנהל אבטחת מידע וסייבר וצוות התערבות לאירוע סייבר IR (Incident Response) חיצוני. החברה גיבשה תוכנית עבודה רב שנתית לטיפול בפערים הקיימים באבטחת המידע, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה.

אחת לתקופה מתכנסת ועדת היגוי סייבר שמטרתה סקירה תקופתית על אבטחת המידע וכן לקדם נושאים שונים הקשורים לפעילות זו. דירקטוריון החברה מקבל עדכונים ומבצע מעקב באשר לאופן התקדמות תהליכי הטמעת הגנת הסייבר בחברה ושותף בקביעת המדיניות בתחום. כמו-כן, לחברה נוהל המסדיר את התנהלות החברה בעת אירוע סייבר ואבטחת מידע.

ניהול סיכון הסייבר מושתת על עיקרון ה"הגנה בשכבות", בנוסף על עקרונות אבטחת מידע נוספים, הבאים לידי ביטוי ומימוש בתהליכים פנימיים שמבצעת הקבוצה. יחד עם זאת, אין הקבוצה מניחה כי היא מוגנת באופן הרמטי מפני תקיפה ו/או ניצול של חולשות אבטחה המתגלות באופן תדיר ועל כן פועלת בכמה מישורים לצמצום אפשרויות הפגיעה: החברה פועלת ליישום רגולציות ותקנות ביניהן הגנת הפרטיות ותקן PCI-DSS (Payment Card Industry Data Security Standard); ביצוע מבדקי חוסן לממשקים חיצוניים שונים בין אם בכלים אוטומטיים או בדיקות ידניות על-ידי מי שהוסמך לכך; הפעלה של גורמים מומחים לטיוב שוטף של מערכות ההגנה השונות על מנת לוודא כי הן פועלות ומוגדרות כשורה; הפעלת תכנית התאוששות וניהול משברים למקרה תקיפה; בחינה מתמדת של סביבות הסיכון ויישום מתודות להגברת יכולות ניהול ובקרה של סיכונים הסייבר המושפעים; פעולות הסברה להגברת מודעות העובדים בהיבטי אבטחת המידע והסייבר; תרגול מצבי משבר ממתקפות סייבר והפעלת מוקד ניטור והתראה לאירועי אבטחת מידע (SIEM/SOC) בזמן אמת המושתת על מוצרים מובילים בשוק; ניהול תכנית השקעות מהותית לטובת פרויקטים חוצי ארגון אשר מטרתם להתמודד עם איומי אבטחת המידע והסייבר. כמו-כן, הקבוצה מבטחת כנגד סיכונים סייבר.

#### 18.20. הגבלים עסקיים/תחרות וחוק המזון

החברה השיגה חלק ניכר מצמיחתה בעבר מרכישות של פעילויות קמעונאיות שונות. רכישות עתידיות של פעילויות שונות בתחום קמעונאות המזון ו/או כניסה לתחומי קמעונאות נוספים שאינם בתחום המזון דווקא, עשויות לדרוש את אישור מערך ההגבלים העסקיים/התחרות, ואין כל בטוחה שאישור זה יינתן ואם כן, באילו תנאים יותנה. הגבלים עסקיים, ככל ויהיו, עלולים להגביל את החברה ברכישות עתידיות ופיתוח תחומי פעילות



חדשים וכפועל יוצא להגביל את צמיחת החברה ולמנוע מהחברה לפתח את עסקיה במתווה הרצוי.

נכון למועד הדוח, בהתחשב במבנה שוק הקמעונאות בצירוף עם מגבלות המוטלות על החברה על-פי דין וכן בהתייחס להוראות חוק המזון, צמיחת החברה באמצעות רכישה של גורם מהותי בתחום הקמעונאות הינה, להערכת החברה, בעלת סיכויי התממשות נמוכים.

לפרטים נוספים, ראה סעיפים 7.5 ו-7.6 לעיל ובאור 29(ב) לדוחות הכספיים.

#### 18.21. אי מימוש אסטרטגיית הקבוצה

לפרטים אודות יעדיה העסקיים ואסטרטגיית הקבוצה, ראה סעיף 12 לעיל. הקבוצה נתונה לסיכונים הכרוכים ביישום האסטרטגיה.

אסטרטגיית הקבוצה, כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה, דורשת משאבים רבים מצד הקבוצה ובכלל זה השקעות פיננסיות גדולות. אי עמידתה של הקבוצה ביעדיה העסקיים והאסטרטגיה עלולים להשפיע באופן מהותי על התוצאות העסקיות של הקבוצה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה, דירוג האשראי שלה, יכולתה לחלק דיבידנדים, ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה.

#### 18.22. ניהול שטחי מסחר

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן בהם משתמשת החברה לצורך פעילותה, ראה סעיף 8.17 לעיל. הקבוצה נתונה לסיכונים הנובעים מניהול לא מושכל של תמהיל שטחי המסחר שלה והתאמתם לפעילות החברה. בהתאם לאסטרטגיה, בכוונת הקבוצה להרחיב את פעילות ה-Online שלה כמפורט בדוח זה. כפועל יוצא, עם גידול נתח פעילות כאמור מסך פעילות החברה, נבחן כל העת הצורך של החברה בשטחי מסחר פיזיים וכן התאמת שטחי מסחר ומבוצעות פעולות בהתאם.

חוסר יכולתה של החברה להשתחרר מחוזי שכירות קיימים, עלול לגרום לעודף שטחי מסחר בחברה אשר אין בצידם הכנסות או ערך עסקי אשר עלולים להפוך לנכסים מכבידים ובכך עלולים לגרום לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

#### 18.23. סיום הסכם תפעול עם מנפיק כרטיסי האשראי וגיוס מחזיקי כרטיסי האשראי מחדש

ככלל, סיום הסכם תפעול של כרטיסי האשראי מול גורם מתפעל עלול להשית עלויות על החברה וכן להשפיע על היקף פעילות כרטיסי האשראי ובכלל זה לפגוע במספר מחזיקי כרטיסי האשראי. כמו-כן, סיום התקשרות עם גורם המעניק הטבות ביחס לכרטיסי האשראי עלול להשפיע על מספר מחזיקי כרטיסי האשראי ונכונותם של לקוחות חדשים להחזיק בכרטיס האשראי.

לפרטים אודות כרטיסי האשראי שמציעה החברה ללקוחותיה יחד עם כאל, במסגרת שיתוף הפעולה ביניהן, ראה סעיף 8.12 לעיל ובאור 29(א) לדוחות הכספיים.

#### 18.24. הליכים משפטיים

מעצם אופי ותחומי פעילותה של החברה ופריסתה הגבוהה באוכלוסייה, חשופה החברה, מעת לעת, לתביעות ייצוגיות ואחרות בסכומים גבוהים, אשר עליה להתגונן מפניהן בעלויות ניכרות, גם אם תביעות אלה אינן מבוססות מלכתחילה.

בנוסף, חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, קובע הסדר כללי להגשת תביעות ייצוגיות ומרחיב באופן משמעותי את העילות בגינן ניתן להגיש תביעה ייצוגית, את רשימת הזכאים להגשת תביעה ייצוגית ומסיר מחסומים דייוניים שונים מעל דרכן של תביעות ייצוגיות; לכן, ניכרת מגמת עליה בהגשת תביעות כנגד חברות כגון החברה, עם בקשות להכרה בהן כתובענות ייצוגיות בעילות שונות.

#### 18.25. המשכיות עסקית

לקבוצה קיימת תוכנית BCP (Business Continuity Plan) להמשכיות עסקית לצורך התאוששות ממקרי אסון שעלולים להשבית את פעילותה. מטרת התוכנית להבטיח רציפות עסקית בעת התממשות של אירועי אסון. התוכנית כוללת, בין היתר, מבנה ארגוני תומך ובעלי תפקידים בחירום (כיבוי, עזרה ראשונה והג"א), נהלים, ציוד להיערכות לחירום ותרגול, הכשרה והדרכה של מערך החירום וכן תוכנית (Disaster) Recovery Plan (DRP) המטפלת בחירום בעת השבתה של התשתיות הטכנולוגיות. קשיים ביישום התכנית בשעת משבר/ חרום ו/או מיפוי תרחישים שאינם שלם, עלולים לגרום לחוסר יכולת להתמודדות ולהתאוששות מהירה ולחשוף את הקבוצה לפגיעה ברציפות התפעולית והעסקית.

#### 18.26. בטיחות בעבודה

הקבוצה הינה בעלת פעילות נדל"נית, סניפים רבים, מרכזים לוגיסטיים ומרכזי שילוח אוטומטיים בהם מועסקים עובדים רבים על-ידי הקבוצה או באמצעות קבלנים חיצוניים. לאור האמור ייתכן כי עובדי הקבוצה וקבלני חוץ יהיו חשופים לנזקי גוף הנובעים מעבודתם ו/או מסביבת העבודה כאמור. הקבוצה שמה דגש רב על נושא הבטיחות בעבודה במסגרת העבודה בקבוצה וביחס להתקשרויותיה עם קבלנים חיצוניים, בין היתר, באמצעות, מחלקת בטיחות בפריסה גיאוגרפית, נהלי בטיחות בהתאם להוראות הדין, הדרכות ומערך נרחב לניהול בטיחות. אי עמידה בתקני בטיחות עלולה להוביל לפגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות וחוספת את החברה ונושאי המשרה בה לאחריות פלילית, מינהלית ואזרחית.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

סוג הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה
<b>סיכונים מאקרו</b>			
המצב הכלכלי ושוק קמעונאות המזון בישראל		V	
דעת הקהל והשיח הציבורי בנוגע ליוקר המחיה בישראל		V	
תלות במצב הביטחוני והפוליטי בישראל		V	
שוקי ההון והכספים		V	
משבר בריאות הציבור		V	
<b>סיכונים ענפיים</b>			
תלות בספקים			V
אישורים ורישיונות		V	
שינויי חקיקה ורגולציה	V		
תחרותיות	V		
נדל"ן			V
חבות מוצר ואיכות ייצור		V	
גיוס ושימור כוח אדם	V		
מעילות והונאות		V	

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			סוג הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
<b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>			
	V		המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וערוצי הפצה
	V		הסכם קיבוצי
	V		זיהום מותג; פגיעה במוניטין
		V	איכות סביבה
	V		תווי קניה
V			מערכות עיבוד מידע ומיחשוב וסייבר
V			הגבלים עסקיים/תחרות וחוק המזון
V			אי מימוש אסטרטגית הקבוצה
	V		ניהול שטחי מסחר
	V		סיום הסכם תפעול עם מנפיק כרטיסי האשראי וגיוס מחזיקי כרטיסי האשראי מחדש
	V		הליכים משפטיים
	V		המשכיות עסקית
	V		בטיחות בעבודה

תאריך: 21 במרס 2023

שמות החותמים ותפקידם:

אורי וטרמן, מנכ"ל \_\_\_\_\_

טל פרץ, חשב ראשי \_\_\_\_\_

שופרסל בע"מ

חלק ב'

# דו"ח הדירקטוריון

על מצב ענייני החברה  
לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר 2022



**חלק ב'-**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

**לשנה שנסתיימה**

**ביום 31 בדצמבר 2022**

שופרסל בערבון מוגבל

## תוכן עניינים

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
  - 1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד
    - 1.1.1. תיאור מגזרי הפעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה
    - 1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2022
    - 1.1.3. דיבידנד
    - 1.1.4. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
  - 1.2. ניתוח תוצאות הפעילות
    - 1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2022 לעומת שנת 2021
    - 1.2.2. ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020
    - 1.2.3. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד
    - 1.2.4. תמצית דוחות רווח והפסד המאוחדים ודוחות על הרווח הכולל המאוחדים לפי רבעונים לשנת 2022 ולרבעון רביעי של שנת 2021
  - 1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון
    - 1.3.1. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2022 לעומת שנת 2021
    - 1.3.2. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020
    - 1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים
    - 1.3.4. דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2022
2. ממשל תאגידי
  - 2.1. דירקטוריון החברה וועדותיו
  - 2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים
  - 2.3. תהליך אישור הדוחות הכספיים
  - 2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד
  - 2.5. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים
  - 2.6. תרומה לקהילה
3. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
  - 3.1. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
  - 3.2. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים
4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

**שופרסל בערבון מוגבל**

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של שופרסל בע"מ (להלן - "שופרסל" או "החברה") לשנת 2022 (להלן - "שנת 2022" או "תקופת הדוח")<sup>1</sup> בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן - "תקנות הדוחות"). שופרסל, יחד עם החברות המאוחדות והכלולות שלה יכונן להלן "קבוצת שופרסל" או "הקבוצה". דוח הדירקטוריון מכיל, בין היתר, תיאור של מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה ואופן השפעתם של אירועים בתקופת הדוח על הנתונים שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("הדוחות הכספיים").

## **1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

### **1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד**

שופרסל הינה קבוצת קמעונאות בעלת רשת הסופרמרקטים הגדולה בישראל. הקבוצה מפעילה 410 סניפים בכל הארץ, מתוכם 2309 סניפי שופרסל, 391 סניפי Be<sup>4</sup> ו-10 סניפי סטוק. סניפי שופרסל מופעלים במספר פורמטים, בנוסף, לחברה פעילות עסקית (B2B) אשר מתבצעת דרך מחסנים וחנויות ייעודיות. סך שטחי המסחר של הקבוצה עומד על כ-551 אלפי מ"ר, מתוכם כ-505 אלפי מ"ר סניפי שופרסל, כ-37 אלפי מ"ר סניפי Be וכ-9 אלפי מ"ר סניפי סטוק. בנוסף, לחברה 4 מרכזי שילוח<sup>5</sup> ידניים ומרכז שילוח אוטומטי אחד בשטח כולל של כ-24 אלפי מ"ר. הקבוצה מעסיקה כ-16.5 אלפי עובדים (כ-14.7 אלף משורות מחושבות) והינה בעלת היקף הכנסות שנתי של כ-15 מיליארדי ש"ח. החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדיווח ראה סעיף 3.2 בחלק תיאור עסקי התאגיד וביאור 1ב לדוחות הכספיים.

#### **1.1.1. תיאור מגזרי הפעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה**

החברה פועלת בשלושה מגזרי פעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים, מגזר הקמעונאות, מגזר הנדל"ן ומגזר Be. לפרטים אודות מגזרי הפעילות כאמור ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

#### **1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2022**

תוצאות החברה בשנת 2022 הושפעו ממספר גורמים עיקריים:

1. השפעות הסביבה הכללית וגורמים חיצוניים (ראה סעיף 1.1.4 להלן).
2. המשך פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של החברה שעיקרה מערכת "שופרסל online", הרחבת פעילות מרכז השילוח האוטומטי בקדימה והמשך הקמת מרכז שילוח אוטומטי במודיעין<sup>6</sup> לערוץ הפצה זה. מכירות מגזר הקמעונאות באמצעות שופרסל online בשנת 2022 היוו כ-19.4% מכלל המכירות במרכזי השילוח וסניפי שופרסל, בהשוואה לכ-20.6% בשנת 2021. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.3.1 בחלק א'- תיאור עסקי התאגיד.

1 לעניין דוח זה, "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" הינם תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022.

2 מתוכם 11 סניפים אשר עתידיים להיסגר בהתאם לתוכנית ההתייעלות של החברה.

3 מתוכם 6 סניפים אשר עתידיים להיסגר בהתאם לתוכנית ההתייעלות של החברה.

4 סניפי Be, אינם כוללים מתחמי Be אשר מופעלים בתוך סניפי שופרסל.

5 מרכזים ייעודיים למטרת אספקת מוצרים המשוקים דרך אתר האינטרנט של החברה. כל ארבעת מרכזי השילוח הידניים עתידיים להיסגר במהלך שנת 2023 בהתאם לתוכנית ההתייעלות של החברה.

6 בהמשך לאמור בסעיף 8.13 בתיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי, מרכז השילוח האוטומטי במודיעין החל בפעילות מסחרית במהלך חודש מרס 2023.

7 בוצע עדכון לנתון של אחוז האונליין אשר דווח בשנת 2021, אשר נובע מטעות חישוב שאינה מהותית.

**שופרסל בערבון מוגבל**

3. המשך הרחבה וחיזוק המותג הפרטי ובכלל זה השקה של מוצרים בקטגוריות קיימות וחדשות. שיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי המשויכים למגזר הקמעונאות בשנת 2022 היווה כ-27.2% מכלל המכירות במרכזי השילוח וסניפי שופרסל, בהשוואה לכ-26.6% בשנת 2021.
  4. המשך הטמעת תוכנית נאמנות חדשה בשם "שופרסל-SUPREME" המציעה שיפור בתנאים ובהטבות ללקוחות הקבועים וחיבור קל ומהיר עם PayBox, וכן חיזוק בסיס מועדון לקוחות כרטיסי האשראי החדש. מצבת כרטיסי האשראי ליום 31 בדצמבר 2022, מנתה כ-659 אלפי כרטיסים, לעומת כ-657 אלפי כרטיסים ליום 31 בדצמבר 2021.
  5. המשך הרחבה ופיתוח של פעילות הקבוצה בשוק העסקי (B2B).
  6. כניסה לפעילות בשוק מכירות הסטוק על ידי רכישת פעילות וחברות "דן דיל". לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9 לחלק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי זה.
  7. שינויים במצבת נושאי משרה בכירה ובמבנה ההנהלה.
  8. במהלך הרבעון הרביעי ניהלה החברה מו"מ עם חלק מספקיה (לרבות ספקים עיקריים) במטרה להימנע מהעלאת מחירים של מוצרים מסוימים שהם מספקים. בעקבות האמור, חל קיטון בהיקף האספקה של חלק מהמוצרים של אותם ספקים בסניפי שופרסל לתקופות מסוימות במהלך הרבעון, אשר הייתה לו השפעה שלילית על תוצאות החברה ברבעון הרביעי של השנה. יצוין בהקשר זה, כי בתחילת הרבעון הראשון של שנת 2023 הגיעה החברה להסכמות עם אותם ספקים לצמצום עליית המחירים של אותם מוצרים אשר בעקבותיה חזרה אספקה מלאה של אותם מוצרים בסניפי שופרסל.
- בנוסף, פעלה ופועלת החברה ליישום תכנית ההתייעלות של החברה אשר אושרה ביום 31 באוקטובר 2022 על ידי דירקטוריון החברה. בשל יישום התוכנית נרשמה הוצאה חד פעמית בסך 182 מיליוני ש"ח במהלך התקופה. החיסכון הכולל הצפוי בהוצאות של החברה במהלך שנת 2023 כתוצאה מתכנית ההתייעלות הינו בסכום כ-250 מיליוני ש"ח. לפרטים בדבר תכנית ההתייעלות ראה ביאור 1ב(1) לדוחות הכספיים.
- המידע בדבר החיסכון בגין תכנית ההתייעלות הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה נכון למועד הדוח. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה, ואף שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שונים שהעיקריים שבהם הינם מציאת שוכרי משנה לחנויות שייסגרו ותוצאות פעילותן עד למועד הסגירה בפועל ושינויים במצבת אוכלוסיית העובדים בפועל וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 18 בחלק תיאור עסקי התאגיד.**

**1.1.3 דיבידנד**

בתאריך 26 באפריל 2022 חילקה החברה דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכמו "הרווחים" של החברה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בכ-950 מיליוני ש"ח, כאשר חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, אם וככל שיוחלט לגביה על-ידי דירקטוריון החברה, תהיה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, בכפוף למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובמסגרות האשראי המחייבות (ראה סעיף 4 להלן וביאור 17 לדוחות הכספיים) ולהוראות כל דין.



**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.1.4**

**סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

במהלך שנת 2022, נמשכה ואף התחזקה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, בין היתר בעקבות אירועים מאקרו כלכליים שונים, כאשר עליית מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-5.3%. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים החליטו בנקים מרכזיים בישראל ובעולם להעלות את שיעורי הריבית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד למועד פרסום הדוח, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במספר פעימות מ-0.1% ל-4.25%. בנוסף, ניכרת מגמה של התייקרות המוצרים והתשומות בישראל ובעולם כתוצאה מאירועים מאקרו כלכליים. בהמשך לאמור בסעיף 7 לחלק א' לדוח התקופתי זה בקשר עם הסביבה הכללית בה פועלת הקבוצה וגורמי הסיכון שלה, נערכה בחינה להשלכות העלייה בשיעורי הריבית, האינפלציה, התייקרות התשומות והשפעת משבר הקורונה, על החברה כמתואר להלן.

**משבר הקורונה**

במהלך שנת 2022, נמשכה היחלשות השפעת משבר הקורונה על המשק בישראל ורמת התחלואה נותרה נמוכה זאת לצד הסרת המגבלות, כך שנכון למועד פרסום הדוח, המשק מצוי בפעילות מלאה. במהלך תקופת הדוח ניכרת מגמת ההיחלשות במגזר קמעונאות המזון אשר באה לידי ביטוי בעיקר בירידה במכירות, זאת בעוד שתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021) ניכרו השפעות משבר הקורונה ובכללן סגר שהשפיעו לחיוב על מכירות מגזר הקמעונאות. נכון למועד פרסום הדוח, עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לקורונה, בין היתר לאור האפשרות למוטציות חדשות של הנגיף ולהתפרצות מחודשת. עם זאת, להערכת החברה ונוכח איתנותה הפיננסית, ברשותה כלים שיאפשרו לה התמודדות נאותה עם השפעותיה השונות של המגיפה, ככל שתתפרץ שוב.

**עליית הריבית**

נכון למועד הדוח, כתוצאה מעלית שיעורי הריבית, חל גידול בהכנסות החברה מריבית על פיקדונות וכן השפעה חיובית על הרווח הכולל האחר, כתוצאה מקיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו. המשך מגמת העלייה בשיעורי הריבית עשויה להוביל להמשך קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו, ומנגד, להתייקרות בעלות גיוסי חוב עתידיים, ככל שיתרחשו וכן לירידה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה. לפרטים בדבר בחינת ירידת ערך שערכה החברה למגזר הקמעונאות ולמגזר Be, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.

**אינפלציה**

נכון למועד הדוח, כתוצאה מהעלייה בשיעורי האינפלציה, חלה השפעה חיובית על הרווח והפסד הנובעת מעלייה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בבעלות החברה ומאידך חלו התייקרויות בעלויות תפעוליות שונות כגון שכר דירה, ארנונה וכן גידול בהוצאות המימון. המשך מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה עשוי להוביל להמשך עלייה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, לגידול בהכנסות והוצאות שכר דירה מול צדדים שלישיים וכן, לגידול בהוצאות בגין שירותים מסוימים שבמסגרת הסכמים צמודי מדד בהם התקשרה החברה ואף להביא לעלייה בשכר המינימום במשק ובהתאם להגדיל את הוצאות שכר העבודה של החברה.

## שופרסל בערבון מוגבל

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות החוב צמודות מדד שהחברה הנפיקה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-886 מיליוני ש"ח (לעומת 975 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), להלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-95 מיליוני ש"ח ולהתחייבויות בגין חכירה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-4,588 מיליוני ש"ח (לעומת כ-4,396 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). בגין האמור, לחברה חשיפה לתשלומים צמודי מדד בהיקף שנתי של כ-539 מיליוני ש"ח עבור התחייבויות בגין חכירה, 177 מיליוני ש"ח עבור אגרות חוב צמודות מדד וכ-9 מיליוני ש"ח עבור הלוואות מתאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה עסקאות SWAP להחלפת תזרימי מזומנים שקליים צמודי מדד בתזרימי מזומנים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו') של החברה. היקף עסקאות ה-SWAP עומד על סך של 400 מיליוני ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקאות הגנה חשבונאית. בשנת 2022 התהוו לחברה הכנסות מימון בגין עסקאות אלו בסך של כ-18.7 מיליוני ש"ח, בהשוואה להכנסות מימון בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח בשנה קודמת.

להשפעות נוספות על מצבה הכספי, נזילותה ומקורות המימון של הקבוצה ראה גם סעיף 1.3 להלן.

### שערי חליפין

מדיניות החברה הינה להגן על שערי המטבע בגין יבוא רכוש וסחורות מחו"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה חוזים עתידיים מסוג פרוורוד על שער הדולר בסך של כ-23 מיליוני דולר ארה"ב לפירעון עד חודש אוגוסט 2023, חוזים עתידיים מסוג פרוורוד על שער האירו בסך של כ-39 מיליוני אירו לפירעון עד חודש ספטמבר 2023 ועסקאות צילנדר על שער הדולר בסך של כ-3.5 מיליוני דולר לפירעון עד חודש יולי 2023. בשנת 2022 התהוו לחברה הכנסות מימון בגין חוזים אלו בסך של כ-25 מיליוני ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-16 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. חשיפת החברה לסיכוני שער חליפין אינה מהותית.

### התייקרות במחירי התשומות

בעקבות אירועים מאקרו כלכליים חלה התייקרות במרכיבי עלות מרכזיים של הקבוצה. העלייה במחירי התשומות בעולם הביאה להתייקרות במחירי השירותים והמוצרים וכן לגידול בהוצאות הלוגיסטיות בשיעורים שאינם מהותיים. נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות האם תימשך מגמת התייקרות ואת היקפה. בהתאם לכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השינויים האפשריים במחירי התשומות ובמחירי השירותים והמוצרים כאמור ואת השפעתם על רווחיותה, בפרט לאור העובדה כי שינויים כאמור עשויים להתקזז בשל השפעת גורמים אקסוגניים נוספים.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של מגמת עליית הריבית והאינפלציה כמפורט לעיל על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילותה, המידע הקיים בחברה למועד הדוח ותחזיות כלכליות פומביות. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה, מצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, מצב שוק הנדל"ן וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 18 בחלק תיאור עסקי התאגיד.

שופרסל בערבון מוגבל

## 1.2. ניתוח תוצאות הפעילות

### 1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2022 לעומת שנת 2021

תוצאות פעילות שנת 2021		תוצאות פעילות שנת 2022		
מיליוני ש"ח	אחוז	מיליוני ש"ח	אחוז	
14,765		14,662		<b>הכנסות</b>
4,021	27.2%	3,882	26.5%	<b>רווח גולמי</b>
(3,295)	22.3%	(3,488)	23.8%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<u>726</u>	<u>4.9%</u>	<u>394</u>	<u>2.7%</u>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-		(182)		הוצאות בגין תוכניות התייעלות
51		69		עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2		2		הכנסות אחרות, נטו
<u>779</u>	<u>5.3%</u>	<u>283</u>	<u>1.9%</u>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(245)		(207)		הוצאות מימון, נטו
(14)		(42)		חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
<u>520</u>		<u>34</u>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(127)		(32)		מסים על ההכנסה
<u>393</u>		<u>2</u>		<b>רווח לשנה</b>

**הכנסות מגזר הקמעונאות** בשנת 2022 הסתכמו ב-13,558 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-13,757 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 1.4% נובע מירידה במכירות ומנגד גידול מכירות בשוק העסקי (B2B) וגידול כתוצאה מרכישת "דן דיל". המכירות בחנויות שופרסל ובמרכזי השילוח שלה בשנת 2022 ירדו בכ-2.2% בהשוואה לשנה קודמת בעקבות היחלשות השפעת נגיף הקורונה ברבעון ראשון השנה לעומת רבעון ראשון אשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>8</sup> ומרכזי השילוח בשנת 2022 קטנו בשיעור של 3.0% בהשוואה לשנה קודמת. המכירות למ"ר<sup>9</sup> בחנויות שופרסל בשנת 2022 עמדו על 25,449 ש"ח בהשוואה ל-26,310 ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 3.3% הנובע בעיקר מהאמור לעיל.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** בשנת 2022 הסתכמו ב-206 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-184 מיליוני ש"ח בשנת 2021. גידול הנובע בעיקר מעלית מדד המחירים לצרכן ומהשפעת רכישת חברת לב המפרץ.

**הכנסות מגזר Be** בשנת 2022 הסתכמו ב-1,045 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-966 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 8.2% אשר נבע מגידול בהיקף מכירות סניפים ואונליין. המכירות בחנויות זהות<sup>8</sup> Be גדלו ב-6.8% מול אשתקד. המכירות למ"ר<sup>9</sup> בחנויות Be בשנת 2022 הסתכמו ב-25,932 ש"ח, בהשוואה ל-25,414 ש"ח בשנה קודמת, גידול של 2.0% אשר נבע משינוי בתמהיל המכירות.

**הכנסות הקבוצה** בשנת 2022 הסתכמו ב-14,662 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-14,765 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 0.7% אשר נבע מהאמור לעיל. המכירות בחנויות זהות<sup>8</sup> של הקבוצה בשנת 2022 קטנו ב-2.4% בהשוואה לשנה קודמת.

<sup>8</sup> מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.

<sup>9</sup> שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

### **שופרסל בערבון מוגבל**

**הרווח הגולמי** בשנת 2022 הסתכם ב-3,882 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-4,021 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 139 מיליוני ש"ח. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו 26.5%, בהשוואה ל-27.2% בשנה קודמת. קיטון הנובע משינוי בתנאי סחר וגידול בהוצאות תפעול וניהול המלאי.

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** בשנת 2022 הסתכמו ב-3,488 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,295 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות היה 23.8%, בהשוואה ל-22.3% בשנה קודמת. הגידול בהוצאות נבע מהתייקרות תשומות והשפעת האינפלציה וכן, מהרחבת הפעילות העסקית.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** בשנת 2022 הסתכם ב-172 מיליוני ש"ח ובשיעור של 1.3% מהכנסות, בהשוואה ל-525 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.6% מהכנסות בשנה קודמת. קיטון בסך 353 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** בשנת 2022 הסתכם ב-172 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-154 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול אשר נובע מהאמור לעיל.

**הפסד התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** בשנת 2022 הסתכם ב-3 מיליוני ש"ח, בהשוואה לרווח של כ-2 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. הקיטון ברווח נובע משינוי בתמהיל המכירות, מעלייה בהוצאות שכר עבודה ושכר דירה וכן מעלייה בתשומות בהשוואה לשנה קודמת שהושפעה לטובה ממשבר הקורונה.

**הוצאות האחרות** בשנת 2022 הסתכמו ב-111 מיליוני ש"ח, הנובעות בעיקר מהוצאות בסך 182 מיליוני ש"ח בגין תכנית ההתייעלות של החברה ומנגד משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך 69 מיליוני ש"ח.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** בשנת 2022 הסתכם ב-283 מיליוני ש"ח ובשיעור של 1.9% מההכנסות, בהשוואה ל-779 מיליוני ש"ח ובשיעור של 5.3% מההכנסות בשנה קודמת, קיטון של 496 מיליוני ש"ח הנובע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** בשנת 2022 הסתכם ב-1,294 מיליוני ש"ח ובשיעור של 8.8% מסך ההכנסות, בהשוואה ל-1,559 מיליוני ש"ח ובשיעור של 10.6% מסך ההכנסות בשנה קודמת. הקיטון נבע בעיקרו מירידה ברווח התפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות של הקבוצה.

**הוצאות המימון, נטו** בשנת 2022 הסתכמו ב-207 מיליוני ש"ח בהשוואה ל-245 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. קיטון בסך 38 מיליוני ש"ח שנבע בעיקרו מרווח מעסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח, לעומת הפסד בתקופה מקבילה אשתקד. הוצאות המימון כתוצאה מהשפעת עליית המדד התקזזו מול הכנסות ריבית על פיקדונות החברה.

**מסים על הכנסה** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 32 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-127 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון הנובע בעיקר מקיטון ברווח לתקופה.

**הרווח הנקי** לשנת 2022 הסתכם ב-2 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-393 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, שינוי הנובע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה לשנת 2022 היה 0 ש"ח, בהשוואה ל-1.51 ש"ח בשנה קודמת.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.2.2. ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020**

תוצאות פעילות שנת 2020		תוצאות פעילות שנת 2021		
מיליוני ש"ח	אחוז	מיליוני ש"ח	אחוז	
15,233		14,765		<b>הכנסות</b>
4,043	26.5%	4,021	27.2%	<b>רווח גולמי</b>
(3,325)	21.8%	(3,295)	22.3%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<b>718</b>	<b>4.7%</b>	<b>726</b>	<b>4.9%</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b>
13		51		עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
14		2		הכנסות אחרות, נטו
<b>745</b>	<b>4.9%</b>	<b>779</b>	<b>5.3%</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b>
(232)		(245)		הוצאות מימון, נטו
(4)		(14)		חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
<u>509</u>		<u>520</u>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(122)		(127)		מסים על ההכנסה
<b>387</b>		<b>393</b>		<b>רווח לשנה</b>

**הכנסות מגזר הקמעונאות** בשנת 2021 הסתכמו ב-13,757 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-14,371 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 4.3% שנבע בעיקר מהיחלשות השפעת משבר הקורונה ומנגד, הרחבת פעילות השוק המוסדי. המכירות בסניפי שופרסל בשנת 2021 ירדו בכ-5.1% בהשוואה לשנה קודמת. הפער בין הקיטון בהכנסות החברה לבין הקיטון במכירות החברה מיוחס בעיקרו לגידול הפעילות בשוק המוסדי.

המכירות בחנויות זהות<sup>10</sup> בשנת 2021 קטנו בשיעור של 5.6% בהשוואה לשנה קודמת, הקיטון נבע בעיקר מהיחלשות השפעת משבר הקורונה. המכירות למ"ר<sup>11</sup> בחנויות החברה בשנת 2021 עמדו על 26,310 ש"ח בהשוואה ל-27,898 ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 5.7% הנובע בעיקר מהאמור לעיל.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** בשנת 2021 הסתכמו ב-184 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-182 מיליוני ש"ח בשנת 2020.

**הכנסות מגזר Be** בשנת 2021 הסתכמו ב-966 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-815 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 18.5% אשר נבע מפתיחת סניפים, מגידול בפעילות האונליין, מגידול במכירות בחנויות זהות ומפעילויות חדשות בתחום בדיקות קורונה. המכירות בחנויות זהות<sup>10</sup> Be גדלו ב-10.6% מול אשתקד. המכירות למ"ר<sup>11</sup> בחנויות Be בשנת 2021 הסתכמו ב-25,414 ש"ח, בהשוואה ל-24,439 ש"ח בשנה קודמת, גידול של 4.0% אשר נבע משינוי בתמהיל המכירות ומהשפעת משבר הקורונה.

**הכנסות הקבוצה** בשנת 2021 הסתכמו ב-14,765 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-15,233 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 3.1% אשר נבע בעיקרו ממגזר הקמעונאות. המכירות בחנויות זהות<sup>10</sup> של הקבוצה בשנת 2021 קטנו ב-4.8% בהשוואה לשנה קודמת.

**הרווח הגולמי** בשנת 2021 הסתכם ב-4,021 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-4,043 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 22 מיליוני ש"ח. הקיטון בסך הרווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון בהכנסות הקבוצה. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו 27.2%, בהשוואה ל-26.5% בשנה קודמת. גידול של 0.7% הנובע בעיקר משיפור בתנאי הסחר ומשינוי בתמהיל ההכנסות.

10 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.

11 שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

### שופרסל בערבון מוגבל

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** בשנת 2021 הסתכמו ב-3,295 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,325 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות היה 22.3%, בהשוואה ל-21.8% בשנה קודמת. הגידול בשיעור ההוצאות מסך ההכנסות, נבע מירידה בסך ההכנסות.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** בשנת 2021 הסתכם ב-525 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.6% מהכנסות, בהשוואה ל-544 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.8% מהכנסות בשנה קודמת. קיטון בסך 19 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** בשנת 2021 הסתכם ב-154 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-151 מיליוני ש"ח בשנה קודמת.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** בשנת 2021 הסתכם ב-2 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד תפעולי בסך של כ-19 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המעבר לרווח נבע מהגידול בהכנסות, מהתייעלות תפעולית והעמקת הסינרגיה התפעולית עם החברה.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** בשנת 2021 הסתכם ב-779 מיליוני ש"ח ובשיעור של 5.3% מההכנסות, בהשוואה ל-745 מיליוני ש"ח ובשיעור של 4.9% מההכנסות בשנה קודמת, גידול של 34 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מגידול בהשפעת עליית ערך נדל"ן להשקעה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** בשנת 2021 הסתכם ב-1,559 מיליוני ש"ח ובשיעור של 10.6% מסך ההכנסות, בהשוואה ל-1,514 מיליוני ש"ח ובשיעור של 9.9% מסך ההכנסות בשנה קודמת. הגידול נבע בעיקר מגידול ברווח התפעולי.

**הוצאות המימון, נטו** בשנת 2021 הסתכמו ב-245 מיליוני ש"ח בהשוואה ל-232 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. גידול בסך 13 מיליוני ש"ח שנבע בעיקרו מגידול בהוצאות מעסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח (שער האירו ירד ב-10.8% לעומת עליה של 1.7% בתקופה המקבילה ומנגד שער הדולר ירד ב-3.3% לעומת ירידה של 7% בתקופה המקבילה) וכן, מהשפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על יתרות האג"ח הצמודות של החברה (מדד המחירים הידוע לצרכן עלה בתקופה הנוכחית ב-2.4% לעומת ירידה של 0.6% בתקופה המקבילה) בנטרול עסקאות החלף ומנגד, משערוך מכשירים פיננסיים.

**מסים על הכנסה** בשנת 2021 הסתכמו בסך של 127 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-122 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול הנובע בעיקר מגידול ברווח לתקופה.

**הרווח הנקי** לשנת 2021 הסתכם ב-393 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-387 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול הנובע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה לשנת 2021 היה 1.51 ש"ח, בהשוואה ל-1.62 ש"ח בשנה קודמת. הקיטון נובע כתוצאה מהנפקת הון במהלך השנה.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.2.3. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד**

תוצאות פעילות רבעון 4 2021		תוצאות פעילות רבעון 4 2022		
מיליוני ש"ח	אחוז	מיליוני ש"ח	אחוז	
3,613		3,649		<b>הכנסות</b>
974	27.0%	960	26.3%	<b>רווח גולמי</b>
(815)	22.6%	(890)	24.4%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<b>159</b>	<b>4.4%</b>	<b>70</b>	<b>1.9%</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-		(12)		הוצאות בגין תוכניות התייעלות
51		35		עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1		(11)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>211</b>	<b>5.8%</b>	<b>82</b>	<b>2.2%</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(72)		(53)		הוצאות מימון, נטו
(7)		(13)		חלק בהפסדי חברות כלולות
<b>132</b>		<b>16</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(32)		(13)		מסים על ההכנסה
<b>100</b>		<b>3</b>		<b>רווח לתקופה</b>

**הכנסות מגזר הקמעונאות** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו ב-3,372 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,348 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-0.7% שנבע בעיקר מרכישת "דן דיל". המכירות בחנויות שופרסל ובמרכזי השילוח שלה ברבעון הרביעי של השנה קטנו ב-0.2% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>12</sup> ברבעון הרביעי של שנת 2022 קטנו ב-1.6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

המכירות למ"ר<sup>13</sup> בחנויות שופרסל ברבעון הרביעי של שנת 2022 עמדו על 6,311 ש"ח בהשוואה ל-6,259 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 0.8% הנובע בעיקר מצמצום שטחי מסחר.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו ב-59 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-45 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. גידול הנובע בעיקר משפעת רכישת חברת לב המפרץ ומעלית מדד המחירים לצרכן.

**הכנסות מגזר Be** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו ב-255 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-256 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>12</sup> Be קטנו ב-0.4% מול אשתקד. המכירות למ"ר<sup>13</sup> בחנויות Be ברבעון הרביעי של השנה הסתכמו ב-6,164 ש"ח בהשוואה ל-6,506 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 5.2% אשר נבע משינוי בתמהיל המכירות בדגש על מוצרי קורונה.

**הכנסות הקבוצה** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו ב-3,649 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,613 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 1%. המכירות בחנויות זהות<sup>12</sup> של הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2022 קטנו בשיעור של 1.5% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

<sup>12</sup> מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.

<sup>13</sup> שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**הרווח הגולמי** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם ב-960 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-974 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון בסך 14 מיליוני ש"ח. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו 26.3% בהשוואה ל 27% ברבעון מקביל אשתקד. קיטון של 0.7% הנובע משינוי בתנאי סחר וגידול בהוצאות תפעול וניהול המלאי.

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו ב-890 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-815 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות הינו 24.4%, בהשוואה ל-22.6% ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות נבע מהתייקרות תשומות והשפעת האינפלציה וכן, מהרחבת הפעילות העסקית.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם ב-13 מיליוני ש"ח ובשיעור של 0.4% מההכנסות, בהשוואה ל-107 מיליוני ש"ח ולשיעור של 3.2% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד, קיטון בסך 94 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם ב-48 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-39 ברבעון המקביל אשתקד.

**ההפסד התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם ב-7 מיליוני ש"ח, בהשוואה לרווח של כ-3 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון אשר נבע מהאמור לעיל.

**הכנסות האחרות, נטו** ברבעון הרביעי של השנה הסתכמו ב-12 מיליוני ש"ח, הנובעות משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך 35 מיליוני ש"ח ומנגד הוצאות בסך 12 מיליוני ש"ח בגין תכנית ההתייעלות של החברה וכ- 11 מיליוני ש"ח בגין התחייבות לתשלום היטלי השבחה.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם ב-82 מיליוני ש"ח ובשיעור של 2.2% מסך ההכנסות, בהשוואה ל-211 מיליוני ש"ח ולשיעור של 5.8% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. קיטון של 129 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מקיטון ברווח התפעולי ומהשפעת תכנית ההתייעלות של החברה והיקף שיערוכי הנדל"ן ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** ברבעון הרביעי של שנת 2022 היה 300 מיליוני ש"ח ובשיעור של 8.2% מההכנסות, בהשוואה ל-375 מיליוני ש"ח ובשיעור של 10.4% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נבע בעיקרו מירידה ברווח התפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות של החברה.

**הוצאות המימון, נטו** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו ב-53 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-72 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון בסך 19 מיליוני ש"ח. הקיטון נובע בעיקרו מהכנסות כתוצאה מעסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח.

**מסים על הכנסה** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו להוצאות בסך 13 מיליוני ש"ח, בהשוואה 32 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. שינוי הנובע בעיקר מקיטון ברווח לתקופה.

**הרווח לתקופה** ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם ב-3 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-100 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הנובע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2022 היה 0 ש"ח, בהשוואה ל- 0.38 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.2.4. תמצית דוח רווח והפסד המאוחד ודוחות על הרווח הכולל המאוחד לפי רבעונים לשנת 2022 ולרבעון רביעי של שנת 2021 (מיליוני ש"ח)**

2021		2022				
רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	סך שנה	
3,613	3,499	3,704	3,810	3,649	14,662	הכנסות
<b>974</b>	<b>925</b>	<b>973</b>	<b>1,024</b>	<b>960</b>	<b>3,882</b>	רווח גולמי
(815)	(823)	(866)	(909)	(890)	(3,488)	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<b>159</b>	<b>102</b>	<b>107</b>	<b>115</b>	<b>70</b>	<b>394</b>	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	-	-	(170)	(12)	(182)	הוצאות בגין תכנית התייעלות
51	-	34	-	35	69	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	*-	*-	13	(11)	2	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>211</b>	<b>102</b>	<b>141</b>	<b>(42)</b>	<b>82</b>	<b>283</b>	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(72)	(55)	(35)	(64)	(53)	(207)	הוצאות מימון, נטו
(7)	(8)	(12)	(9)	(13)	(42)	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
<b>132</b>	<b>39</b>	<b>94</b>	<b>(115)</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(32)	(12)	(26)	19	(13)	(32)	מסים על ההכנסה
<b>100</b>	<b>27</b>	<b>68</b>	<b>(96)</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	רווח (הפסד) לתקופה
<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>						
3	11	(9)	(3)	1	*-	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים
1	*-	*-	*-	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שנזקף לקרן עלות הגידור
(1)	(3)	2	1	*-	*-	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
<b>3</b>	<b>8</b>	<b>(7)</b>	<b>(2)</b>	<b>1</b>	<b>*-</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>						
(12)	28	18	17	(15)	48	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
-	-	6	-	-	6	קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
3	(6)	(6)	(3)	3	(12)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
<b>(9)</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>(12)</b>	<b>42</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
<b>(6)</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>(11)</b>	<b>42</b>	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<b>94</b>	<b>57</b>	<b>79</b>	<b>(84)</b>	<b>(8)</b>	<b>44</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:						
94	57	79	(84)	(9)	43	בעלים של החברה
*-	*-	*-	*-	1	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>94</b>	<b>57</b>	<b>79</b>	<b>(84)</b>	<b>(8)</b>	<b>44</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

שופרסל בערבון מוגבל

### 1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

#### 1.3.1. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2022 לעומת שנת 2021

##### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 1,319 מיליוני ש"ח בשנת 2022, בהשוואה ל-1,385 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. הקיטון בתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת נבע בעיקר מקיטון ברווח לתקופה ומנגד שינויים בסעיפי ההון החוזר.

##### תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של 76 מיליוני ש"ח בשנת 2022, בהשוואה ל-1,141 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. עיקר הפער נובע ממימוש בפיקדונות בסך 760 מיליוני ש"ח השנה לעומת השקעה בפיקדונות בסך של 450 מיליוני ש"ח אשתקד.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 598 מיליוני ש"ח, רכישת חברות בנות בסך של 158 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 82 מיליוני ש"ח ומנגד מימוש פיקדונות, נטו בסך 760 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2021 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 554 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדונות, נטו בסך 450 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 87 מיליוני ש"ח.

##### תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו ב-1,048 מיליוני ש"ח בשנת 2022, בהשוואה ל-288 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. עיקר הפער נובע מתמורה נטו מהנפקת מניות בסך 689 מיליוני ש"ח אשר היתה אשתקד.

המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2022 כללו פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 508 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסכום של 393 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 140 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2021 כללו פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 469 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסכום של 361 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 140 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת מניות בסך 689 מיליוני ש"ח.

#### 1.3.2. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020

##### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 1,385 מיליוני ש"ח בשנת 2021, בהשוואה ל-1,765 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. הקיטון בתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת נבע בעיקר משינויים בסעיפי ההון החוזר ומנגד גידול ברווח לתקופה.

##### תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של 1,141 מיליוני ש"ח בשנת 2021, בהשוואה ל-652 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2021 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 554 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדונות, נטו בסך 450 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 87 מיליוני ש"ח.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2020 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 459 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדון לזמן קצר בסך 100 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 87 מיליוני ש"ח.

**שופרסל בערבון מוגבל**

תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו ב-288 מיליוני ש"ח בשנת 2021, בהשוואה ל-688 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2021 כללו פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 469 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסכום של 361 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 140 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת מניות בסך 689 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2020 כללו פירעון אג"ח וריבית בסכום של-368 מיליוני ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 450 מיליוני ש"ח, תשלום דיבידנד בסך 80 מיליוני ש"ח ופירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 93 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת אג"ח בסך 312 מיליוני ש"ח.

**1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים**

נכון לסוף שנת 2022 הסתכמו הנכסים הנזילים נטו (מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות ופיקדונות לזמן קצר בניכוי חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים) ב-712 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-1,286 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2021.

בסוף שנת 2022 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם (להלן- "**החוב הפיננסי**") ב-2,580 מיליוני ש"ח, לעומת 2,724 מיליוני ש"ח לסוף שנת 2021 (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים).

יחס החוב הפיננסי לסך נכסי החברה נכון לסוף שנת 2022 הינו כ-17.7%, בהשוואה ל-19.1% בסוף שנת 2021. סך נכסי החברה לסוף שנת 2022 גדל ב-266 מיליוני ש"ח בהשוואה לסוף שנת 2021.

נכון לסוף שנת 2022 הסתכמו יתרות הספקים ב-2,248 מיליוני ש"ח, לעומת 2,177 מיליוני ש"ח בשנת 2021 (יתרות הספקים נעו בטווח שבין 2.1 מיליארד ש"ח לבין 2.5 מיליארד ש"ח במהלך שנת 2022).

נכון לסוף שנת 2022 הסתכמו החוב הפיננסי נטו (החוב הפיננסי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות ופיקדונות לזמן קצר) ב-1,859 מיליוני ש"ח לעומת 1,438 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2021.

נכון לסוף שנת 2022 הסתכמו סך ההון של החברה ב-3,219 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,220 מיליוני ש"ח בשנת 2021. יחס ההון לסך נכסי החברה בשנת 2022 הינו כ-22.1%, בהשוואה ל-22.5% בסוף שנת 2021.

**1.3.4. דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2022**

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה גירעון בהון חוזר (מאוחד) בסך של כ-942 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של כ-243 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, וכן גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ-913 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר (סולו) בסך של כ-274 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול בגירעון בהון החוזר (מאוחד וסולו) ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת 31 בדצמבר 2021, נבע משינויים בסעיפי הנכסים וההתחייבויות השוטפים בין היתר כתוצאה מתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה ופעילות מימון. החברה סיימה את השנה בתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (ראה סעיף 1.3.1 לעיל).

נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכמים עם שלושה תאגידים בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה. ההסכמים הם לתקופות שתסתיימנה בחודש יולי 2024 ואוגוסט 2024, בסכום כולל של 500 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח, המסגרות האמורות אינן מנוצלות.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בזמינות החברה למקורות אשראי ומקורות מימון נוספים, ולאור יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה ותחזית תזרים מזומנים צפוי של הקבוצה לתקופה של שנתיים החל מתחילת תקופת הדוח, קבע הדירקטוריון כי על אף הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2022 לא קיימת בעיית נזילות בחברה.

## **שופרסל בערבון מוגבל**

בהערכת נגישותה של החברה למקורות אשראי (לרבות הנפקות אג"ח נוספות, ככל שתידרשנה) וכן בהערכת נגישות החברה למקורות מימון נוספים אפשריים נלקחו בחשבון שיעורי התשואה לפדיון בהם נסחרות אגרות החוב של החברה, דירוגה של החברה, ניסיון העבר של החברה בגיוס הון, גיוס חוב ומחזור אשראי, מסגרות האשראי של החברה כאמור לעיל, יכולתה של החברה לממש נכסי נדל"ן והעובדה שבבעלות החברה וחברות מאוחדות שלה נכסי נדל"ן משמעותיים לא משועבדים ותיק השקעות. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, על נכסי החברה וחברות מאוחדות שלה קיים מספר שעבודים קטן בלבד בהיקף לא משמעותי.

יודגש, כי המידע על נגישות החברה למקורות מימון, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בעיקרו על תחזיות החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שהוערך, כתוצאה מהתנהגות השוק ומהתממשות גורמי הסיכון האמורים בסעיף 18 לחלק תיאור עסקי התאגיד.

## **2. היבטי ממשל תאגידי**

### **2.1 דירקטוריון החברה וועדותיו**

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה. נכון למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 8 דירקטורים בעלי רקע ותחומי התמחות שונים, מתוכם 4 דירקטורים בלתי תלויים (שלושה דח"צים ודירקטור בלתי תלוי, וזאת לאחר שביום 26 בדצמבר 2022 פרשה מתפקידה, עקב נסיבות אישיות, עו"ד מיכל קמיר, שכינה כדח"צית בחברה). שיעור הנשים בדירקטוריון הינו 12.5%. לדירקטוריון מספר ועדות: ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול, ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי, ועדת פיתוח סניפים. הדירקטוריון והוועדות מקיימים דיונים מפורטים בהיבטים השונים של פעילות החברה, לפי הצורך. כמו-כן, במהלך שנת 2022 פעלו בחברה שתי ועדות נוספות – ועדת הרכב דירקטוריון שהוסמכה כוועדה ממליצה לדירקטוריון בקשר עם תמהיל והרכב דירקטוריון החברה ובדבר מועמדים לכהונה כדירקטורים בחברה (לאחר הליך איתור ומיון מועמדים פוטנציאליים). במסגרת זו, המליצה ועדת ההרכב לדירקטוריון על מספר עדכונים במסמך מדיניות הרכב הדירקטוריון, לאחר ששקלה את צרכי החברה לאור יעדיה העסקיים ואתגריה, אשר אומצו על-ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במאי 2022<sup>14</sup> וכן ועדת איתור למינוי מנכ"ל, שהוסמכה לפעול כוועדה ממליצה לדירקטוריון בקשר עם מינוי מנכ"ל לחברה (לאחר הליך לאיתור ומיון מועמדים פוטנציאליים).

בחברה קיימת תכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך, לרבות על בסיס נהלים שאימצה החברה ו/או תאמץ מעת לעת, בתחום זה. דירקטוריון החברה מינה את מר אהרון קאופמן, היועץ המשפטי של החברה, להיות הממונה על האכיפה בחברה מכוח התכנית האמורה.

לפרטים אודות מספר ישיבות הדירקטוריון וועדותיו, ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי. לפרטים אודות שינויים שחלו במצבת הנהלת החברה במהלך תקופת הדוח, ראה סעיף 16 בחלק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

<sup>14</sup> ראה סעיף 3 בדוח מידי של החברה בדבר זימון האסיפה הכללית של החברה מיום 17 במאי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-048297).

שופרסל בערבון מוגבל

## **2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים**

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם ה"ה איציק אברכהן, גדעון שור, אברהם אלדד, איריס שפירא ילון, משה אטיאס, רון הדסי ושלמה זהר (לפרטים אודות ניסיונם והשכלתם של הדירקטורים האמורים ראה תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים אודות התאגיד) לדוח התקופתי).

לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי.

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון בחברה. לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי ושאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

## **2.3. תהליך אישור הדוחות הכספיים**

לפרטים אודות אופן הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה, ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי.

## **2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

### **פרטי המבקר הפנימי**

1. שם המבקר הפנימי בתאגיד: לוי שטינבוים.
2. תאריך תחילת כהונתו: 1 באוקטובר 1997.
3. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן - "חוק הביקורת הפנימית").
4. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
5. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו קרוב של בעל עניין או של נושא משרה בחברה, ואינו מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה או מטעמו. המבקר הפנימי לא ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. כמו כן מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.
6. למיטב ידיעת החברה, למעט עצם העסקת המבקר הפנימי וצוותו, כמפורט להלן, אין למבקר הפנימי ולצוותו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
7. המבקר הפנימי הינו עובד התאגיד, ומכהן כנושא משרה בכירה מכוח הוראות הדין.

### **דרך מינוי המבקר הפנימי**

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10 באוגוסט 1997 אישר את מינוי המבקר הפנימי על-פי הוראות חוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון, בוגר אוניברסיטה (BA) בכלכלה סטטיסטיקה וחשבונאות, מבקר פנימי בינלאומי מוסמך (CIA) משנת 1994. נקבע כי המבקר הפנימי יפעל על-פי הוראות החוק לקיום ביקורת פנימית בשופרסל, בשים לב, בין השאר, לגודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

### **זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי**

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**תכנית העבודה והשיקולים בקביעתה**

תכנית העבודה השנתית מוגשת על-ידי המבקר הפנימי ומאושרת על-ידי ועדת הביקורת של החברה. תכנית העבודה לשנת 2023 נגזרה מתוכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023 עד 2026 (כולל). בשנת 2021 הוצג סקר סיכונים לדירקטוריון החברה ו-26 הנושאים שהועלו בסקר קיבלו ביטוי בתכנית העבודה הרב שנתית. נושאים אשר הועלו בסקרי הסיכונים לאורך השנים מהווים בסיס להכנת התוכנית הרב שנתית. תכנית העבודה השנתית לשנת 2023 התעדכנה בהתאם לנושאים שעלו במסגרת סקר הערכת סיכונים שעורך המבקר הפנימי בחברה מדי שנה עם מנהלי החברה הבכירים כולל יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל, סמנכ"לים ומנהלים נוספים ושיתוף של רואי החשבון החיצוניים של החברה. בישיבת וועדת הביקורת ביום 19.12.2022 הוצגו לוועדת הביקורת תכנית העבודה ומשאבי הביקורת המתבקשים על-ידי המבקר הפנימי. וועדת הביקורת אישרה את תכנית העבודה בהתאם לסעיף 7 של חוק הביקורת הפנימית.

למבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה אשר נקבעה, לאחר הצגתה לוועדת הביקורת ואישורה על-ידה. עמידה בתכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת אחת לשנה.

תכנית העבודה כוללת: כיסוי לנושאים החשובים בכל יחידות החברה תוך מתן דגש לנושאים שנבדקו בעבר ונמצאו בחשיפה גבוהה, מתן מענה לנושאים שהועלו בסקרי סיכונים שנערכים בחברה וביצוע ביקורת בתחומים קבועים בתדירות סבירה (נושאים חשובים ומהותיים אחת לשנה ונושאים אחרים אחת לשלוש או ארבע שנים).

במהלך תקופת הדוח, בחן מבקר הפנים את אופן אישורן של עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות) מסוימות וכן בחן עסקאות בעלי עניין שאינן חריגות. מבקר הפנים זומן ונכח בכל ישיבות הדירקטוריון וועדת הביקורת, לרבות ישיבות בהן נדונו עסקאות מהותיות.

**התייחסות לביקורת של תאגידים מוחזקים מהותיים של החברה**

תכנית הביקורת הפנימית כוללת ביקורת בחברות בשליטת החברה.

**אופן והיקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו ותגמולם**

החברה העסיקה בשנת 2022 חמישה עובדים (כולל המבקר הפנימי) (להלן - "מחלקת הביקורת הפנימית") במשרה מלאה העוסקים בביקורת פנימית ונעזרה בגורמי חוץ לצורך יישום תכנית העבודה. בשנת 2022 העסיקה מחלקת הביקורת הפנימית יועצים חיצוניים. העסקת גורמי החוץ הייתה בתחומים, מערכות מידע, ומבט על.

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בשנת 2022	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברות מוחזקות בשנת 2022	היקף שעות עבודה של יועצים חיצוניים בשנת 2022
7,600	1,000	600

תכנית העבודה הינה נגזרת של תכנית רב שנתית והיקף השעות נותן, להערכת דירקטוריון החברה, מענה לתוכנית זו וכולל התייחסות לסקרי הסיכונים שנערכו בחברה.

**התקנים המקצועיים על-פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת**

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית כפי שפורסמו על-ידי האיגוד הבינלאומי IIA ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת. בשנת 2019 נערך סקר הערכת איכות הביקורת הפנימית על ידי חברה חיצונית ונמצא כי ככלל הביקורת הפנימית בשופרסל פועלת בהתאם להנחיות האיגוד הבינלאומי IIA.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**גישה למידע**

לצורך ביצוע תפקידו, למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, לצורך ביצוע תפקידו, למבקר הפנימי גישה חופשית מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל התאגידים המוחזקים המהותיים לחברה, לרבות לנתונים כספיים. התאגידים המוחזקים מנוהלים במערכות המידע של שופרסל ולמבקר הפנימי הרשאה לראות את כל הנתונים במערכות המידע כולל של התאגידים המהותיים המוחזקים.

**דין וחשבון המבקר הפנימי**

דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי מוגשים באופן שוטף ובכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, ליו"ר ועדת הביקורת, לחברי ועדת הביקורת, למנכ"ל ולראי החשבון החיצוניים של החברה. בשנת 2022 התכנסה ועדת הביקורת לצורך דיונים בדוחות ביקורת פנים שהוגשו לה בשנה זו (18 דוחות), במועדים הבאים - 31/1, 15/3, 17/4, 24/4, 2/5, 8/5, 9/5, 11/5, 15/5, 19/5, 23/5, 30/5, 7/6, 12/6, 16/6, 9/8, 11/8, 18/8, 17/11, 19/12.

**הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי**

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להשיג את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

**תגמול המבקר הפנימי**

עלות העסקתו של המבקר לשנת 2022 הינה 1,921 אלפי ש"ח. סך התגמול ששולם לעובדי מחלקת הביקורת הפנימית (למעט המבקר הפנימי) בשנת 2022 הסתכם בכ-1,399 אלפי ש"ח. התגמול למבקר הפנימי ולעובדי מחלקת הביקורת הפנימית אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי ועל תוצאות הביקורת.

**2.5 גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים**

משרד קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, משמש כרואי חשבון של החברה ושל תאגידים מהותיים לחברה ולחברות הבנות. להלן פירוט השכר הכולל לראי החשבון המבקרים של החברה והחברות הבנות בשנים 2021 ו-2022:

שנת 2021	שנת 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,592	1,550	שירותי ביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת*
200	270	שירותים נוספים לחברה
1,792	1,820	סה"כ

\* שירותי המס אשר מקבלת החברה מרואי החשבון המבקרים הינם לא מהותיים ביחס לשירותי הביקורת.

השכר המשולם לראי החשבון המבקרים בגין שירותי הביקורת, ביחס לשנת 2022, נקבע בהתאם למשא ומתן בין רואי החשבון המבקרים לבין נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים לסכום קבוע (תשלום גלובלי), שכר הטרחה סוכם בהתייחס להיקף פעילות עבודת הביקורת הצפויה בשנת הדוח, והובא לאישור דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת. לגבי עבודות נוספות שאינן ביקורת, נקבע שכר טרחה בנפרד על-פי היקף העבודה הנדרש.

שופרסל בערבון מוגבל

## 2.6. תרומה לקהילה

### א. תרומות כספים או מוצרים בשנת 2022

חברת שופרסל רואה עצמה כמחויבת למעורבות פעילה ושוטפת בתחומי התרומה לקהילה. במסגרת התרומה לקהילה נותנת חברת שופרסל עדיפות לתרומות לסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל, כך, מדי כל חג, דואגת חברת שופרסל לחלוקת תווי שי לרכישת מוצרי מזון לאלפי משפחות וילדים, בכל רחבי הארץ. סך הכל תרומות כספים ותווי קנייה הסתכמו השנה בכ-4.7 מיליוני ש"ח.

### ב. פעילויות התרמה בשנת 2022

כחלק ממעורבות זו מתקיימות, בין השאר, פעילויות להתרמת לקוחות בקופות סניפי החברה הפזורים בכל רחבי הארץ. כל התרמה הינה עבור עמותה ספציפית והכספים שנתרמים מועברים אליה לפעילות שוטפת בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וכיוצא בזה. במסגרת כל פעילויות ההתרמה הועברו בכסף או בשווה כסף (מזון) כ-5.2 מיליוני ש"ח לעמותות ולארגונים השונים.

## 3. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 3.1. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים.

### 3.2. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לא קיימות בחברה הערכות שווי 'מהותיות מאוד', אך קיימות שתי הערכות שווי 'מהותיות', וזאת בקשר לסכום בר ההשבה של מגזר הקמעונאות וכן הערכה אקטוארית לקביעת הערך הנוכחי של התחייבויות הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך וקביעת השווי ההוגן של נכסי התכנית.

לפרטים לפי תקנה 8(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכות השווי כאמור, ראה נספחים א' וב' לדוח דירקטוריון זה.



**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

שופרסל בערבון מוגבל

## 4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נתונים ליום 31 בדצמבר 2022

סוג הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן		שיעור הריבית הנקוב	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	סוג הריבית	שווי בורסאי / הוגן (מיליוני ש"ח)	סכום הריבית שנצברה (מיליוני ש"ח)	יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה (מיליוני ש"ח)	יתרת הערך הנקוב ללא הצמדה (מיליוני ש"ח)	יתרה בספרים (מיליוני ש"ח)*	סך תמורה במועד הנפקה בניכוי עמלות גיוס (מיליוני ש"ח)	ערך נקוב במועד ההנפקה (מיליוני ש"ח)	מועד ההנפקה	סדרה
		עד	החל מ-												
מדד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר בשנים 2014-2029	8.10.2029	8.10.2014	2.99%	3.12%	קבועה	233	2	222	207	223	468	472	10/2013	סדרה ד'-
לא צמוד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר בשנים 2014-2029	8.10.2029	8.10.2014	5.09%	5.23%	קבועה	204	2	196	196	197	444	448	10/2013	סדרה ה'-
לא צמוד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר בשנים 2017-2029	8.10.2029	8.10.2017	5.09%	4.50%	קבועה	259	3	249	249	257	**473	463	11/2016	
לא צמוד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר בשנים 2018-2029	8.10.2029	8.10.2018	5.09%	2.12%	קבועה	288	3	277	277	310	563	476	01/2018	
מדד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר בשנים 2016-2028	8.10.2028	8.10.2020	4.3%	4.44%	קבועה	248	2	228	211	229	313	317	09/2015	סדרה ו'-
מדד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר בשנים 2016-2028	8.10.2028	8.10.2020	4.3%	4.50%	קבועה	471	4	432	401	434	**643	601	07/2016	
לא צמוד	ריבית חצי שנתית ביום 20 באוגוסט ובפברואר בשנים 2019-2030	20.8.2030	20.2.2022	3.52%	3.69%	קבועה	517	7	533	533	536	549	555	01/2019	סדרה ז'-
לא צמוד	ריבית חצי שנתית ביום 20 באוגוסט ובפברואר בשנים 2020-2030	20.8.2030	20.2.2022	3.52%	2.97%	קבועה	280	4	288	288	299	312	300	04/2020	
							<b>2,500</b>	<b>27</b>	<b>2,425</b>	<b>2,362</b>	<b>2,485</b>	<b>3,765</b>	<b>3,632</b>		

\* ערך בספרים - הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהוון לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה וצמוד למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח (סדרה ה' ו-ז' אינן צמודות למדד המחירים לצרכן).

\*\* לא התקבלה תמורה במזומן בגין הנפקות אלו, אשר בוצעו במסגרת הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה כמתואר בביאור 17 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017. התמורות המצוינות לעיל מתייחסות לערך הנקוב של אגרת החוב (סדרה ב') שהוחלפו אגב הצעות רכש כאמור (כולל ריבית לשלם).

שופרסל בערבון מוגבל

הערות:

1. בימים 20 בפברואר ו-20 באוגוסט 2022, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף של כ-32 מיליוני ש"ח, כל אחד.
2. ביום 8 באוקטובר 2022, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של 39 מיליוני ש"ח, של אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף כולל של 145 מיליוני ש"ח ושל אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף כולל של 142 מיליוני ש"ח.
3. תשלומים על חשבון קרן אגרות החוב סדרות ד' ה' ו-ו' הינם תשלומים שנתיים. התשלומים על חשבון קרן אגרות החוב סדרה ז' הינם 18 תשלומים חצי שנתיים, לא שווים, בימים 20 בפברואר עד 20 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) שישה תשלומים של 2% מהקרן, שני תשלומים של 3% מהקרן, שני תשלומים של 6% מהקרן, שני תשלומים של 7% מהקרן, ארבעה תשלומים של 9% מהקרן ושני תשלומים של 10% מהקרן).
4. הנאמן של אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') הינו מר יוסי רזניק, ר"ח, דואר אלקטרוני: Trust@rpn.co.il.
- הנאמן של אגרות החוב (סדרה ו') הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל-אביב (טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') הינו מר אורי לזר, ר"ח ועו"ד, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il.
- הנאמן של אגרות החוב (סדרה ז') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים 30, בני ברק (טלפון: 03-5544553, פקס: 03-5271736). אנשי הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') הינם גב' מרב עופר-אורן ו/או מר דן אבנון, דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il.
5. בשנת 2022 ועד למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה שבמחזור לפירעון מיידי.
6. סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה הינן מהותיות. כל סדרות אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
7. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' כוללות עילות להעמדה לפירעון מיידי בהן נקבע, בין היתר, מקרה בו הועמד לפירעון מיידי חוב אחר שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי הינו בהיקף העולה על 300 מיליוני ש"ח, או הועמדה סדרה אחרת של אגרות חוב שהונפקה על ידי החברה לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) (בסדרות ד' ו-ה' העילה של cross-default של סדרת אג"ח אחרת, הותנתה בכך שהיקף הסדרה האחרת שהועמדה לפירעון מיידי הינו 40 מיליוני ש"ח לפחות); והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בהקשר זה.
8. בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה סדרות ד', ה', ו' ו-ז', רשאית החברה להעמיד את אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' לפדיון מוקדם (מלא או חלקי). לפרטים נוספים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') וסעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') (כמפורט בנספח שטרי הנאמנות לתשקיף המדף של החברה מיום 30 במאי 2012, כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2013), סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בנספח שטר הנאמנות לדוח הצעת המדף של החברה מיום 3 בספטמבר 2015 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 25 ביוני 2015, וסעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז') כמפורט בנספח שטר הנאמנות לדוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בינואר 2019.
9. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז', כוללות אמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים אודות תנאיהן של אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' של החברה, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף, ומגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד ראה ביאור 17 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח התקופתי זה.

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

**שופרסל בערבון מוגבל**

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' (ועל-פי תנאי מסגרות האשראי של החברה), ליום 31 בדצמבר 2022:

<b>אמת המידה הפיננסית</b>	
<b>תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2022</b>	
12.8%	יחס חוב (פיננסי) נטו לסך מאזן לא יעלה על 60%
3,219 מיליוני ש"ח	סך ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו- 800 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')

להלן תוצאות חישוב המגבלות לחלוקת דיבידנד אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' (ועל-פי תנאי מסגרות האשראי של החברה) ליום 31 בדצמבר 2022:

<b>תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2022</b>	<b>התנאי</b>
3,219 מיליוני ש"ח	סך ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו- 1,000 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')
1.4	היחס בין החוב (פיננסי) נטו של החברה לבין ה- EBITDA השנתית לא יעלה על 7 (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו- 5 (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')

**10. פרטים אודות דירוג האשראי של החברה**

למועד פרסום הדוח עומד דירוג החברה על (AA-) Stable ודירוג אגרות החוב של החברה על (AA), בהתאם לאשרור דירוג החברה על-ידי ידי מעלות מחודש אוקטובר 2022. לפרטים אודות אשרור דירוג החברה ואגרות החוב של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 באוקטובר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-100641)

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

שופרסל בערבון מוגבל

11. פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לתאריך פרסום הדוח		דירוג במועד ההנפקה	דירוג נוכחי ואופק דירוג נוכחי	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך				
iIA+ Negative	3.10.2013 (דירוג ראשוני)	iIA+ Negative	iIAA	מעלות	סדרה ד' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIA+ Stable	23.4.2014 (אשרור דירוג)				
iIA Stable	6.5.2015 (הורדת דירוג ואשרור תחזית הדירוג)				
iIA Positive	26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Stable	20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Positive	28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג)				
iIAA	19.3.2018 (העלאת דירוג)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				
iIA+ Negative	3.10.2013 (דירוג ראשוני)				
iIA+ Stable	23.4.2014 (אשרור דירוג)				
iIA Stable	6.5.2015 (הורדת דירוג ואשרור תחזית הדירוג)				
iIA Positive	26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Stable	20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Stable	15.11.2016 (דירוג ראשוני להרחבת סדרה)				
iIA+ Positive	28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	21.1.2018 (הרחבת סדרה)				
iIAA	19.3.2018 (העלאת דירוג)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

שופרסל בערבון מוגבל

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לתאריך פרסום הדוח		דירוג במועד ההנפקה	דירוג נוכחי ואופק דירוג נוכחי	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך				
iIA Stable	02.09.2015 (דירוג ראשוני)	iIA Stable	iIAA	מעלות	סדרה ז' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIA Positive	26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA	11.7.2016 (דירוג ראשוני להרחבת סדרה)				
iIA+ Stable	20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Positive	28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג)				
iIAA	19.3.2018 (העלאת דירוג)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				
iIAA	16.1.2019 (דירוג ראשוני)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (הרחבת סדרה)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				

שופרסל בערבון מוגבל

**דוח שנתי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראה דיווח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, שפרסמה החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם למנהלים ולעובדי החברה על עבודתם המקצועית ועל שיתוף הפעולה ותרומתם לחברה בשנה זו ומודים להם על כך.

---

אורי וטרמן  
מנכ"ל

---

איציק אברכהן  
יו"ר הדירקטוריון

21 במרס, 2023

שופרסל בערבון מוגבל

נספח א'

**מידע אודות הערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות**

<b>זיהוי נושא ההערכה:</b>	סכום בר ההשבה של מגזר הקמעונאות.
<b>עיתוי ההערכה:</b>	31 בדצמבר 2022.
<b>הערך הפנקסני המיוחס לפעילות מגזר הקמעונאות נכון למועד ההערכה</b>	2,879 מיליוני ש"ח.
<b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה:</b>	ממוצע של 4,475 מיליוני ש"ח (ובטווח של 4,183 – 4,778 מיליוני ש"ח).
<b>זיהוי המערך ואפיונו:</b>	
<b>שם המערך והשכלתו:</b>	הערכות השווי בוצעו על ידי פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ. העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח יובל זילברשטיין, מנכ"ל פרומתאוס ייעוץ כלכלי. רו"ח יובל זילברשטיין בעל תואר מוסמך תואר מוסמך (M.B.A) בהצטיינות במנהל עסקים ותואר בוגר (B.A) החוג לחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
<b>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:</b>	רו"ח יובל זילברשטיין בעל למעלה מ- 20 שנות ניסיון בביצוע הערכות שווי, ניתוח דוחות כספיים, הכנת חוות דעת מומחה וביצוע עבודות ייעוץ כלכלי מסוגים שונים עבור חברות ועסקים לרבות, תאגידים בסדר הגדול של החברה ואף גדולים יותר.
<b>תלות במזמין ההערכה:</b>	אין.
<b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>	החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין סכומי נזק העולים על פי שלושה משכר טרחתו, למעט אם פעל בזדון או ברשלנות רבתי.
<b>מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו:</b>	הערכת השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של פעילות מגזר הקמעונאות בוצעה בהתאם לגישת השוק, שיטת מכפיל EV/EBITDA.
<b>ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b>	השווי ההוגן של פעילות מגזר הקמעונאות נאמד כמכפלת ה- EBITDA מייצגת סך של 677 מיליוני ש"ח של מגזר זה בהתאם להנחת החברה, ומכפיל (ממוצע) EV/EBITDA מייצג 6.8 הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות. מהשווי ההוגן של פעילות מגזר זה הופחת סכום בשיעור של 2.5% בגין עלויות מכירה אשר צפויות לחול על החברה בעת מימוש מגזר זה.

יצוין, כי סכום הערך בספרים של המוניטין המיוחס למגזר הקמעונאות, ביחס לסך נכסי התאגיד הינו גבוה מ-5% אך נמוך מ-10%, בעוד ערכה הפנקסני של היחידה מניבת המזומנים מתוך סך נכסי התאגיד הינו גבוה מ-10%. הואיל ולא התקיימו מממנים לירידת ערך של היחידה האמורה, ניתן גילוי בלבד ולא צורפה הערכת השווי.

שופרסל בערבון מוגבל

נספח ב'

**מידע אודות הערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות**

<b>זיהוי נושא ההערכה:</b>	הערכה אקטוארית לקביעת הערך הנוכחי של התחייבויות הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך וקביעת השווי ההוגן של נכסי התכנית (להלן יחד – התחייבויות בגין הטבות לעובדים נטו).
<b>עיתוי ההערכה:</b>	31 בדצמבר 2022.
<b>שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בערכו, בהתאם להערכת השווי :</b>	251 מיליוני ש"ח.
<b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה :</b>	256 מיליוני ש"ח.
<b>זיהוי המעריך ואפיונו:</b>	
<b>שם המעריך והשכלתו:</b>	עגן יעוץ אקטוארי פיננסי ועסקי בע"מ (להלן - "המעריך"). החישוב נערך על ידי ד"ר בעז ים, אקטואר ועובדים נוספים ממחלקת אקטואריה אצל המעריך. לד"ר בעז ים תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים - מימון מאוניברסיטת בר-אילן. כן, מוסמך (M.A.S) ד"ר ים במדעי האקטואריה ודוקטורט (Ph.D.), בניהול סיכונים וביטוח מטעם האוניברסיטה של מדינת ג'ורג'יה, ארה"ב. ד"ר בעז ים הינו מומחה בעל ניסיון מקצועי של כ-12 שנים, כולל ביצוע הערכות אקטואריות בגין הטבות לעובדים מסוגים דומים לאלו של הקבוצה.
<b>תלות במזמין ההערכה:</b>	אין.
<b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>	אין.
<b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b>	הערך הנוכחי של התחייבויות חושב לפי שיטת יחידת זכאות חזויה ( Projected unit credit method) והנכסים חושבו לפי שווים ההוגן כפי שנדרש על ידי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19.
<b>ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b>	
ההנחות האקטואריות בבסיס החישובים הן בגישת best estimate (ולא שמרניות). ריבית ריאלית ממוצעת של 2.2%-2.9%, אינפלציה חזויה של 2.4%-2.8%, שיעור העלאות שכר של עד 3% בהתאם לתחזית הנהלת החברה. שיעור עזיבות של 3.36%-14.68%, שיעורי תמותה ונכות בהתאם ללוחות התמותה שפרסם הממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר בחוזר פנסיה חוזר 2017-3-6, כולל עדכון לוח פ-1ב, כולל עדכון שיפורי תמותה מחוזר 2019-1-10, גיל פרישה לגברים ולנשים על פי החוק.	



חלק ג'

# דוחות כספיים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022



**חלק ג'-  
שופרסל בערבון מוגבל  
דוחות כספיים מאוחדים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2022**

## תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים
	<b>דוחות כספיים מאוחדים:</b>
5	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
7	דוחות רווח והפסד מאוחדים
8	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
9	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
13	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שופרסל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על רישום הכנסות; (3) בקרות על קניות; (4) בקרות על מלאי; (5) בקרות על שכר עבודה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים 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 המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 21 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

חיפה, 21 במרס, 2023  
קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של שופרסל בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח (הפסד) הכולל, 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 הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה לראשונה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-2.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-47 מיליוני ש"ח וכ-155 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, וחלקה של החברה בהפסדי אותן חברות הינו בסך של כ-42 מיליוני ש"ח, כ-14 מיליוני ש"ח וכ-4 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולות 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 מידיגמית 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.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 21 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

## ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים 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 באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

## ירידת ערך רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בגין תכנית לסגירת סניפים

כפי שמתואר בביאור ב'1 לדוחות הכספיים המאוחדים, בשנת 2022 הכירה החברה בהפסד מירידת ערך רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, בסך כולל של כ-147 מיליוני ש"ח (לפני השפעות מסים), בגין התכנית לסגירת סניפים שלה, אשר נזקק לסעיף הוצאות אחרות ברווח והפסד.

תהליך חישוב ירידת הערך של הרכוש הקבוע ונכסי זכות השימוש מורכב ומתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על סכום ירידת הערך של הרכוש הקבוע ונכסי זכות השימוש האמורים.

## האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב ירידת הערך של הרכוש הקבוע ונכסי זכות השימוש

החברה ערכה בחינה של הסכום בר ההשבה של כל אחד מהסניפים הצפויים להיסגר בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36. הסכום בר ההשבה של הסניפים נמדד באופן עצמאי על בסיס שווי השימוש של הנכסים. ההפסד מירידת ערך שהוכר הוקצה לנכסי הסניף, לרבות ציוד, שיפורים במושכר ונכסי זכות שימוש, וזאת בכפוף למגבלות הפחתה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים האמורים. האומדנים וההנחות המשמעותיות ששימשו את החברה בחישוב שווי השימוש של הנכסים כללו את תחזית תזרימי המזומנים הצפויים מהסניף, כולל הכנסות משכירות משנה במקרים מסויימים.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לחישוב ירידת ערך הרכוש הקבוע ונכסי זכות השימוש, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על סכום ירידת הערך של הרכוש קבוע ונכסי זכות השימוש דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן ירידת הערך.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב ירידת הערך וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת סכומה
- סקירת המתודולוגיה לקביעת ירידת הערך ובדיקה כי היא עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות שחלים על החברה
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים בחישוב ירידת הערך
- הערכת סבירות הנחות ההנהלה
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב ירידת הערך ובדיקת החישובים.

חיפה, 21 במרס, 2023  
קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

2021	2022	ביאור	נכסים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
436	<b>631</b>		מזומנים ושוי מזומנים
850	<b>90</b>	4	פיקדונות לזמן קצר
1,441	<b>1,467</b>	6	לקוחות
157	<b>170</b>	א7	חייבים ויתרות חובה
914	<b>928</b>	8	מלאי
18	-	9	השקעות אחרות
<b>3,816</b>	<b>3,286</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
155	<b>47</b>	א5	השקעה בחברות כלולות
51	<b>61</b>	ב5	הלוואות לחברות כלולות
100	<b>108</b>	ב7	חייבים ויתרות חובה
66	<b>29</b>	9	השקעות אחרות
3,397	<b>3,530</b>	10	רכוש קבוע
878	<b>1,380</b>	11	נדל"ן להשקעה
1,371	<b>1,535</b>	12	נכסים בלתי מוחשיים
4,313	<b>4,411</b>	13	נכסי זכות שימוש
134	<b>160</b>	28	מסים נדחים
<b>10,465</b>	<b>11,261</b>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>14,281</b>	<b>14,547</b>		<b>סה"כ נכסים</b>

בשם הדירקטוריון חתמו:

איציק אברכהן יו"ר הדירקטוריון

אורי וטרמן מנכ"ל

טל פרץ חשב ראשי

תאריך אישור הדוחות: 21 במרס 2023

2021	2022	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			<b>התחייבויות</b>
-	9		חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
302	307	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
392	416	13	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
*2,177	2,248	15	ספקים ונתני שירותים
*1,124	1,173	14	זכאים ויתרות זכות הפרשות
64	75	16	
4,059	4,228		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
-	86		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,422	2,178	17	אגרות חוב
4,004	4,172	13	התחייבויות בגין חכירה
295	256	18	הטבות לעובדים, נטו
128	234	19	התחייבויות אחרות
153	174	28	מסים נדחים
7,002	7,100		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
11,061	11,328		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		20	<b>הון</b>
245	245		הון מניות
1,649	1,649		פרמיה על מניות
62	69		קרנות הון
(85)	(85)		מניות באוצר
*1,350	1,257		עודפים
3,221	3,135		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
(1)	84		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
3,220	3,219		<b>סה"כ הון</b>
14,281	14,547		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור ח2(1) הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
15,233	14,765	<b>14,662</b>	א24	הכנסות
11,190	10,744	<b>10,780</b>	ב24	עלות ההכנסות
4,043	4,021	<b>3,882</b>		<b>רווח גולמי</b>
3,067	3,069	<b>3,198</b>	א25	הוצאות מכירה ושיווק
258	226	<b>290</b>	ב25	הוצאות הנהלה וכלליות
3,325	3,295	<b>3,488</b>		סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
718	726	<b>394</b>		<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-	-	<b>(182)</b>	ב1(1)	הוצאות בגין תכנית התייעלות
13	51	<b>69</b>	11	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
14	2	<b>2</b>	26	הכנסות אחרות, נטו
27	53	<b>(111)</b>		סך הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
745	779	<b>283</b>		<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(245)	(260)	<b>(285)</b>	27	הוצאות מימון
13	15	<b>78</b>	27	הכנסות מימון
(232)	(245)	<b>(207)</b>		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(4)	(14)	<b>(42)</b>	א5	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
509	520	<b>34</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(122)	(127)	<b>(32)</b>	28	מסים על ההכנסה
387	393	<b>2</b>		<b>רווח לשנה</b>
387	393	<b>1</b>		<b>רווח מיוחס ל:</b>
*-	*-	<b>1</b>		בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
387	393	<b>2</b>		<b>רווח לשנה</b>
			21	<b>רווח למניה</b>
1.62	1.51	<b>0.00</b>		<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (ש"ח)</b>

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
387	393	2	<b>רווח לשנה</b>
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד</b>
(10)	27	*-	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
*-	1	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שנזקק לקרן עלות הגידור
2	(6)	*-	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
(8)	22	*-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>
(23)	(21)	48	18 מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
40	-	6	10 קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
(4)	5	(12)	28 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
13	(16)	42	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
5	6	42	<b>רווח כולל אחר לשנה</b>
392	399	44	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
392	399	43	<b>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</b>
*-	*-	1	בעלים של החברה
392	399	44	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.  
הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		מתייחס לבעלים של החברה						
סה"כ מיליוני ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה מיליוני ש"ח	סה"כ מיליוני ש"ח	עודפים מיליוני ש"ח	מניות באוצר מיליוני ש"ח	קרנות הון מיליוני ש"ח	פרמיה על מניות		
						מניות מיליוני ש"ח	הון מניות מיליוני ש"ח	
3,220	(1)	3,221	**1,350	(85)	62	1,649	245	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
9	-	9	9	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	*-	*-	מימוש כתבי אופציה לעובדים
-	-	-	-	-	-	*-	*-	הבשלת מניות חסומות שהוענקו לעובדים
84	84	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים***
(140)	-	(140)	(140)	-	-	-	-	דיבידנדים לבעלי המניות
2	-	2	-	-	2	-	-	רווחי והפסדי גידור ועלות גידור שהועברו לעלות רכוש קבוע
2	1	1	1	-	-	-	-	רווח לשנה
42	-	42	37	-	5	-	-	רווח כולל אחר לשנה
<b>3,219</b>	<b>84</b>	<b>3,135</b>	<b>1,257</b>	<b>(85)</b>	<b>69</b>	<b>1,649</b>	<b>245</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
2,265	(1)	2,266	**1,106	(85)	40	963	242	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
7	-	7	7	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	*-	*-	מימוש כתבי אופציה לעובדים
*-	-	*-	-	-	-	*-	*-	הבשלת מניות חסומות שהוענקו לעובדים
689	-	689	-	-	-	686	3	הנפקת מניות (בניכוי עלויות הנפקה)
(140)	-	(140)	(140)	-	-	-	-	דיבידנדים לבעלי המניות
393	*-	393	393	-	-	-	-	רווח לשנה
6	-	6	(16)	-	22	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
<b>3,220</b>	<b>(1)</b>	<b>3,221</b>	<b>**1,350</b>	<b>(85)</b>	<b>62</b>	<b>1,649</b>	<b>245</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

\* מציינ סכום הנמוך מ- 1 מיליוני ש"ח.

\*\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2ח(1)

\*\*\* ראה ביאור 5ג

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

סה"כ מיליוני ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה מיליוני ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה					
		סה"כ מיליוני ש"ח	עודפים מיליוני ש"ח	מניות באוצר מיליוני ש"ח	קרנות הון מיליוני ש"ח	פרמיה על	
						מניות מיליוני ש"ח	הון מניות מיליוני ש"ח
1,944	(1)	**1,945	**808	(85)	17	963	242
9	-	9	9	-	-	-	-
*-	-	*-	-	-	-	*-	*-
(80)	-	(80)	(80)	-	-	-	-
387	*-	387	387	-	-	-	-
5	-	5	(18)	-	23	-	-
<u>2,265</u>	<u>(1)</u>	<u>**2,266</u>	<u>**1,106</u>	<u>(85)</u>	<u>40</u>	<u>963</u>	<u>242</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
 תשלום מבוסס מניות  
 הבשלת מניות חסומות שהוענקו לעובדים  
 דיבידנדים לבעלי המניות  
 רווח לשנה  
 רווח (הפסד) כולל אחר לשנה  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.  
 \*\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2(1)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
387	393	2	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח לשנה
			התאמות:
370	376	400	פחת רכוש קבוע
371	390	418	פחת נכסי זכות שימוש
55	67	82	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
122	127	32	מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד
(133)	(127)	(97)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
232	245	207	הוצאות מימון, נטו
4	14	42	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
(13)	(51)	(69)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	182	הוצאות בגין תכנית התייעלות
(5)	(3)	2	שינוי בהטבות לעובדים
1	1	(13)	הפסד (רווח) ממכירת רכוש קבוע
9	7	9	תשלום מבוסס מניות
-	-	1	הפסד ממימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
(193)	53	(22)	שינוי בלקוחות
21	19	7	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(29)	31	29	שינוי במלאי
294	(146)	46	שינוי בספקים ונותני שירותים
272	(11)	61	שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות
<b>1,765</b>	<b>1,385</b>	<b>1,319</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(459)	(554)	(598)	רכישת רכוש קבוע
3	2	3	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(87)	(87)	(82)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	(18)	(158)	צירופי עסקים, בניכוי מזומנים שנרכשו*
(15)	(16)	(31)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(4)	(7)	(10)	השקעות אחרות לזמן ארוך
(6)	(13)	(4)	שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו
7	14	73	מימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
-	(2)	(4)	השקעה בחברות כלולות*
2	(21)	(39)	פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו*
(100)	(450)	760	מימוש (השקעה) בפיקדונות, נטו
7	11	14	ריבית ודיבידנד שנתקבלו
<b>(652)</b>	<b>(1,141)</b>	<b>(76)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>

\* ראה ביאור 5, להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(93)	-	-	אשראי לזמן קצר
312	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה)
-	689	-	תמורה מהנפקת הון מניות (בניכוי עלויות הנפקה)
(235)	(238)	(278)	פירעון קרן אגרות חוב
(133)	(123)	(115)	ריבית ששולמה
(450)	(469)	(508)	פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה
(80)	(140)	(140)	דיבידנד ששולם
(9)	(7)	(1)	תשלומים בגין עסקאות גידור
-	-	(6)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(688)	(288)	(1,048)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
425	(44)	195	<b>גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
55	480	436	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
480	436	631	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ביאור 1- כללי

## א. הישות המדווחת

שופרסל בערבון מוגבל (להלן: "החברה" ו/או "שופרסל") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את נתוני הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה ללא בעל שליטה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הקבוצה עוסקת בשלושה תחומי פעילות: [1] תחום הקמעונאות - שיווק ומכירה של מזון ומוצרים אחרים, ניהול מועדון לקוחות (גם באמצעות ניהול מועדון כרטיסי אשראי) וכן פעילות "שופרסל עסקים" הכוללת מכירות לעסקים, לקמעונאים ולגופים מוסדיים, ייצור מוצרי מאפה קפואים ואפויים הנמכרים בעיקר בסניפי החברה והפעלת רשת חנויות סטוק; [2] תחום הנדל"ן (באמצעות שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה) - השבחת והשכרת נכסי נדל"ן מסוגים שונים הכוללים מרכזים מסחריים ונכסים אחרים. פעילות הנדל"ן כוללת הן נכסים המושכרים לגורמים חיצוניים והן נכסים המושכרים לקבוצה ומשמשים לפעילותה; ו- [3] תחום Be-שיווק ומכירת תרופות, מוצרי נוחות וטואלטיקה, מוצרי טבע ומוצרי קוסמטיקה באמצעות רשת Be אשר מוזגה, ביום 1 ביולי 2020, עם ולתוך שופרסל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

## השפעת התפשטות נגיף הקורונה

במהלך שנת 2022, נמשכה היחלשות השפעת משבר הקורונה על המשק בישראל ורמת התחלואה נותרה נמוכה זאת לצד הסרת המגבלות, כך שנכון למועד פרסום הדוח, המשק מצוי בפעילות מלאה. במהלך תקופת הדוח ניכרת מגמת ההיחלשות במגזר הקמעונאות המזון אשר באה לידי ביטוי בעיקר בירידה במכירות, זאת בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021) ניכרו השפעות משבר הקורונה ובכללן סגר שהשפיעו לחיוב על מכירות מגזר הקמעונאות. נכון למועד פרסום הדוח, עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לקורונה, בין היתר לאור האפשרות למוטציות חדשות של הנגיף ולהתפרצות מחודשת.

## סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

במהלך שנת 2022 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בישראל אשר משפיעה בעיקר על מחירי התשומות והתפוקות התפעוליות של הקבוצה, על הוצאות המימון בגין יתרות חוב צמודות מדד וכן על שווי נכסי נדל"ן שבבעלות הקבוצה. נכון למועד הדוח, ההשפעות העיקריות על הקבוצה בגין האמור כוללות השפעה חיובית על הרווח הכולל האחר הנובעת מקיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו, השפעה חיובית על הרווח והפסד הנובעת מעלייה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בבעלותה, וגידול בהכנסות מריבית על פיקדונות, ומנגד השפעה שלילית על הרווח והפסד הנובעת מהתייקרות במחירי השירותים והמוצרים, גידול בעלויות תפעוליות כגון שכר דירה וארנונה וגידול בהוצאות מימון.

## ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

(1) ביום 31 באוקטובר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית התייעלות לחברה וזאת במטרה להתמודד עם התחרות העתידית ולשפר את התוצאות הכספיות של החברה, ובשים לב לעלייה בהוצאות התפעוליות ולהתייקרויות הצפויות בתשומות החברה וכן כהערכות להעברת חלק מפעילות ה-Online למרכז השילוח האוטומטי במודיעין במהלך שנת 2023. מטרת תכנית התייעלות הינה הקטנת הוצאות החברה בדגש על הוצאות תפעוליות (OPEX) וזאת תוך מינימום פגיעה בפעילות. התכנית כוללת שלושה מרכיבים עיקריים: [א] התייעלות בהיקף של מעל 10% מכוח האדם במטה החברה, יחידות עסקיות ויחידות תמך; [ב] צמצום הוצאות תפעוליות; ו- [ג] סגירת סניפים (סגירת כלל מחסני השילוח הידניים והסטת פעילותם למרכזי השילוח האוטומטיים, וכן סגירת 14 סניפים של החברה, ו-11 סניפים של רשת Be).

סך ההפסד לפני מס שהוכר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 במסגרת תכנית התייעלות הינו 182 מיליוני ש"ח, כאשר בגין התכנית לסגירת סניפים הוכר הפסד מירידת ערך רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בסך של כ-147 מיליוני ש"ח (לפני השפעות מיסים) ובגין התכנית להתייעלות בכוח האדם במטה החברה הוכר הפסד בסך של כ-35 מיליוני ש"ח (לפני השפעות מיסים). סך ההשפעה האמורה נרשמה במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

## ביאור 1 - כללי (המשך)

## ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

## (1) (המשך)

סגירת סניפים

ביחס לסניפים שחוכרת הקבוצה אשר נסגרו או צפויים להיסגר בהתאם לתוכנית שתוארה לעיל, העריכה החברה מחדש את תקופת החכירה ביחס לאופציות הארכה הקיימות בהסכם ובמידת הצורך ממדה מחדש את ההתחייבות תוך שימוש בשיעור ריבית מעודכן, כאשר העדכון הוכר כהתאמה לנכס זכות שימוש. בנוסף, ביחס לכלל הסניפים שנסגרו או צפויים להיסגר, ערכה החברה בחינה של סכום בר ההשבה של כל סניף בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36. הסכום בר ההשבה של הסניפים אשר נסגרו או צפויים להיסגר נמדד באופן עצמאי על בסיס שווי השימוש של הנכסים אשר לקח בחשבון את היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהסניף, כולל הכנסות משכירות משנה במקרים מסוימים ותוך שימוש בשיעור היוון ריאלי של כ-10%. ההפסד מירידת ערך שהוכר הוקצה לנכסים המרכיבים את הסניף וכוללים ציוד, שיפורים במושכר ונכסי זכות שימוש, וזאת בכפוף למגבלות הפחתה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים האמורים.

בבחינת ההשפעות על תוצאות המגזרים בני הדיווח של הקבוצה אשר כלל הסניפים מטופלים בהם כחכירות תפעוליות, חלף בחינת ירידת ערך כאמור הוכר הפסד בגין חוזה מכביד. אומדן סכום ההפרשה לקח בחשבון את העלויות הבלתי נמנעות הצפויות עד לנקודת היציאה הראשונה בחוזה השכירות, תוך היוון בשיעור ריבית חסרת סיכון. במסגרת חישוב ההפרשה לא נלקחו בחשבון עלויות עקיפות המוקצות לסניפים, אשר ימשיכו להתהוות במגזר גם לאחר סגירת הסניפים האמורים. בתקופות עוקבות למועד ההכרה בירידת ערך החברה בוחנת את האומדנים אשר שימשו לקביעת הסכום בר ההשבה וככל ונדרש מכירה בירידת או עליית ערך ביחס לערך בספרים של הנכס כהפסד או רווח בדוח רווח והפסד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נסגרו 4 מרכזי שילוח ידניים, 4 סניפי שופרסל ו-5 סניפי רשת Be מתוך סך הנכסים אשר נכללו במסגרת תכנית ההתייעלות.

התייעלות בכוח אדם במטה החברה

תכנית ההתייעלות לצמצום כוח האדם כאמור כללה תכנית פרישה מרצון בהיקף של מעל 10% מכוח האדם במטה החברה יחידות עסקיות ויחידות תמך ועדכון ההסכם הקיבוצי לכלל העובדים. בעקבות התכנית, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהוצאות בגין פיטורין ועלות שירותי עבר בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

(2) ביום 28 בדצמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם עקרונות לא מחייב עם מר עמית זאב המחזיק במכתב כוונות מול רשת INTERNATIONAL B.V SPAR (להלן- SPAR) בקשר עם השקת פעילותה בישראל. ביום 2 במרס 2023 נחתם הסכם מחייב בין הצדדים (להלן- ההסכם). על-פי ההסכם, שופרסל וחברה בשליטת מר עמית זאב יקימו חברה משותפת (להלן- החברה המשותפת) אשר, בכפוף לאישור רשות התחרות, תוחזק על-ידי החברה בשיעור של 19.9% ועל-ידי חברה בבעלות מר עמית זאב בשיעור של 80.1% ואשר תתקשר עם SPAR בהסכם על-פיו יוענק לחברה המשותפת זיכיון להפעלת חנויות תחת מותג SPAR וכן ליבוא ושיווק בלעדיים של מוצרי SPAR בישראל. החברה והחברה המשותפת תוכלנה להתחרות זו בזו. ההסכם מסדיר את יחסי הצדדים בחברה המשותפת, ובכלל זה, בין היתר, מנגנוני מינוי דירקטורים, מגבלות על העברת מניות, התנאים לצירוף בעלי מניות נוספים והגנה מפני דילול במקרים מסוימים, החלטות אשר טעונות רוב מיוחד, אופציית PUT לחברה בתנאים מסוימים, וכן הוראות ביחס למימון החברה. החברה תעמיד לחברה המשותפת, במספר אבני דרך סכום כולל של 28 מיליוני ש"ח, חלקו כהשקעה וחלקו כהלוואת בעלים. לחברה תהיה הזכות לרכוש מהחברה המשותפת את המוצרים הנושאים את המותג SPAR בתנאים שהוסכמו, כאשר החברה המשותפת תהיה רשאית לרכוש מהחברה מוצרים וכן שירותים לוגיסטיים בתנאים שהוסכמו. ההסכם כפוף לאישור רשות התחרות (להלן- התנאי המתלה). אין ודאות כי התנאי המתלה יתקיים וכי העסקה תושלם.

(3) לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 20ב, להלן.

(4) לפרטים בדבר התקשרות החברה, באמצעות חברה בבעלותה (בעקיפין) המלאה, בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת אפרים רוגובין בע"מ (להלן- היזם) ביחס למקרקעין שבבעלותה של החברה הממוקמים בצומת כפר סבא, ראה ביאור 11ה, להלן.

(5) לפרטים בדבר רכישת מלוא המניות של קבוצת "דן דיל" ולרכישת פעילות סיטונאית באמצעות חברת שופרסל סטוק בע"מ, ראה ביאור 5ג להלן.

(6) לפרטים בדבר תכנית תגמול הוני, ראה ביאור 22, להלן.

(7) לפרטים בדבר רכישת מלוא אחזקות קבוצת מנורה בחברת לב המפרץ בע"מ יחד עם שותפה, ראה ביאור 5ג, להלן.



**ביאור 1 - כללי (המשך)****ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

- (8) לפרטים בדבר רכישת יתרת מניות חברת שופרסל אמיגה בע"מ, ראה ביאור 5, להלן.
- (9) לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות והליכים משפטיים, ראה ביאור 16, להלן.
- (10) שינויים במצבת נושאי משרה:
- ביום 31 במרס 2022, סיים מר איציק אברכהן את כהונתו כמנכ"ל החברה. ביום 21 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו כדירקטור בחברה, וביום 23 ביוני 2022 כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה.
- ביום 11 באפריל 2022, הודיע מר יקי ודמני על התפטרותו כיו"ר הדירקטוריון של החברה באופן מיידי, וזאת לאחר החלטת ועדת ההרכב ודירקטוריון החברה שלא להמליץ על חידוש כהונתו כדירקטור בחברה. ביום 25 באפריל 2022 הודיע מר ודמני לחברה כי הוא מסיים גם את כהונתו כדירקטור בה.
- ביום 11 באפריל 2022, מינה דירקטוריון החברה את מר רן גוטפריד ליו"ר דירקטוריון של החברה. ביום 21 ביוני 2022 סיים מר גוטפריד את כהונתו כדירקטור בחברה לאחר שהאסיפה הכללית של החברה לא אישרה את מינויו מחדש.
- ביום 9 במאי 2022 החל מר עופר בלוך לכהן כמנכ"ל החברה (בתקופה שמיום 1 באפריל 2022 ועד 8 במאי 2022, כיהנו ה"ה ניר מטוסביץ' – משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק בחברה, ודוד לרון – משנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אספקה דאז בחברה, כממלאי מקום מנכ"לים משותפים בחברה). ביום 12 ביולי 2022, הגיעו החברה ומר בלוך להסכם על סיום בהסכמה של כהונתו, תוך ויתור של מר בלוך על זכות השימוע. בהתאם, הופסקה כהונתו של מר בלוך כמנכ"ל החברה ועבודתו באותו מועד.
- ביום 26 ביוני 2022 סיים מר דוד לרון, ששימש באותה עת כמשנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אספקה בחברה, את כהונתו בחברה.
- ביום 14 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אורי וטרמן, שכיהן עד לאותו מועד כמנכ"ל פעילות Be, כמנכ"ל החברה החל מאותו מועד.
- ביום 31 ביולי 2022, הודיעה גב' טליה הובר, סמנכ"ל הכספים של החברה, על סיום כהונתה בחברה אשר הסתיימה בפועל ביום 25 בספטמבר 2022. מר תומר שני החל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל ממועד סיום כהונתה כאמור. ביום 9 בנובמבר 2022 הודיע מר שני על סיום כהונתו בחברה, וזאת החל מיום 8 בפברואר 2023.

**ג. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - שופרסל בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, בדוחות הכספיים אלה על בסיס שווי מאזני או באיחוד יחסי.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). כמו כן, דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרס 2023.

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה וחברות הקבוצה, ומעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- \* מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- \* השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- \* נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן.
- \* נכסים והתחייבויות של מסים נדחים.
- \* נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- \* הפרשות.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה אחת.

**ה. שימוש באומדנים משמעותיים ושיקול דעת**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה ההנהלה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם הוכנו דוחות כספיים אלו, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים, מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

- **סכום בר השבה בגין יחידות מניבות מזומנים** - ראה ביאור 1ב(1) לעניין תכנית ההתייעלות, ביאור 3ז(2) לעניין בחינת ירידת ערך וביאור 12 בדבר מוניטין.
- **מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** - ראה ביאור 11 בדבר נדל"ן להשקעה.
- **הטבות עובדים לאחר סיום העסקה** - ראה ביאור 3ט לעניין מדידת ההתחייבות להטבה מוגדרת וביאור 18.
- **הערכת סיכויי התחייבויות תלויות ומדידת הפרשות** - ראה ביאור 3י(2) לעניין הפרשות וביאור 16.
- **הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס** - ראה ביאור 3יד וביאור 28.
- **קביעת תקופת החכירה** - ראה ביאור 1ב(1), 3יז וביאור 13.
- **קביעת שיעור היוון ההתחייבויות בגין חכירה** - ראה ביאור 3יז וביאור 13.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

### א. קביעת שווי הוגן

לצורך עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- ביאור 5ג, בדבר השקעות בחברות מוחזקות;
- ביאור 11, בדבר נדל"ן להשקעה;
- ביאור 12, בדבר נכסים בלתי מוחשיים; וכן
- ביאור 23, בדבר מכשירים פיננסיים;

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה 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 לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

### ז. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

#### 1. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום. התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. ליישום התיקון לתקן לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

#### 2. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. התיקון ייושם לגבי תקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. ליישום התיקון לתקן לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

## ח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

(1) במהלך חודש מאי 2022, התגלתה טעות בנתוני יתרות הספקים שהוכרו בספרי החברה בין השנים 2009 עד 2018 כולל. החברה בחנה את מהותיות הטעות שהתגלתה בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בטעות האמורה בכדי להשפיע על אופן קבלת החלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים המאוחדים. על כן, לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מאוחדים של החברה. מאחר וההתאמה מתייחסת לסכומים שהוכרו עובר ליום 1 בינואר 2020, נזקפה השפעת ההתאמה (בניכוי השפעת המס) ליתרת העודפים לאותו מועד.

להלן פירוט השפעת ההצגה מחדש:

(א) השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021		
כפיו שדוח בעבר	השפעת התיקון	כמדוח בדוחות כספיים אלה
מיליוני ש"ח		
2,224	(47)	2,177
1,107	17	1,124
1,320	30	1,350

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות\*  
יתרת עודפים

\* בגין יתרת הפרשה למסים שוטפים

(ב) השפעת התיקון על ההון

יתרת עודפים		
כפיו שדוח בעבר	השפעת התיקון	כמדוח בדוחות כספיים אלה
מיליוני ש"ח		
778	30	808
1,076	30	1,106
1,320	30	1,350

ליום 1 בינואר 2020  
ליום 31 בדצמבר 2020  
ליום 31 בדצמבר 2021

(2) בהמשך לפניית רשות ניירות ערך לחברה ולדיונים שנערכו עם סגל הרשות באשר לאופן יישום הוראות IFRS 8 בנוגע לטיפול חשבונאי של ייחוס ירידות ערך של מלאי שהועבר בין מגזרים בשני אירועים ספציפיים, בוצעה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה במסגרת ביאור המגזרים בדוחות הכספיים בקשר עם העברת מלאי שנעשתה בשנת 2021 (בערכי עלות מקורית) על ידי מגזר Be למגזר הקמעונאות, לצורך מהלך קידום מכירות של פלטפורמת האונליין, הכוללת ייחוס הפרשה לירידת ערך של המלאי האמור בסך של כ-4 מיליוני ש"ח למגזר Be, וכן ייחוס למגזר Be של יתרת עלות המלאי בסך של כ-3 מיליוני ש"ח שחולק ללקוחות האונליין במסגרת קידום המכירות כאמור. במקביל, בוצעה התאמה במגזר הקמעונאות בסך של כ-7 מיליוני ש"ח, כך שבסך הכל אין השפעה על התוצאות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. למידע כספי בדבר תוצאות המגזרים ראה ביאור 31 לדוחות.

בנוסף, במסגרת הדיונים עם רשות ניירות ערך נדון גם הטיפול החשבונאי בנוגע לייחוס הפרשה לירידת ערך מלאי שיוחסה למגזר הקמעונאות שאותה היה על החברה לייחס למגזר Be בגין מלאי שיועד למכירה במגזר Be ואשר נרכש ואוחסן על ידי החברה, בהיקף של כ-1 וכ-6 מיליוני ש"ח בשנים 2018 ו-2019, בהתאמה. אין לאמור השפעה על דוחות כספיים אלו של החברה.

החברה בחנה את ההתאמות האמורות ביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בה בכדי להשפיע על אופן קבלת החלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים המאוחדים, ולכן לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

ח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

(2) להלן פירוט השפעת ההצגה מחדש על גילוי הביאור המגזרי לשנת 2021:

פעילות מגזר Be:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
<b>מיליוני ש"ח</b>		
2	(7)	9
2	(7)	9

רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות  
רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

פעילות מגזר הקמעונאות:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
<b>מיליוני ש"ח</b>		
525	7	518
527	7	520

רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות  
רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה על ידי כל ישויות הקבוצה, לרבות חברות כלולות.

**א. בסיס האיחוד****(1) צירופי עסקים****א. כללי**

בצירופי עסקים מיושמת שיטת הרכישה. מועד הרכישה הינו המועד בו הקבוצה משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה, לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

מוניטין לא מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת והתחייבויות שהתהוו לקבוצה מול הבעלים הקודמים של הנרכשת. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

כאשר צירוף העסקים מסלק יחסים קודמים בין הרוכשת לבין הנרכשת, אזי הקבוצה מנכה או מוסיפה לתמורה שהועברה בצירוף העסקים את הנמוך מבין הסכום של הוראות סילוק כלשהן הנקובות בחוזה, לבין הסכום שבו החוזה עדיף או נחות מנקודת המבט של הרוכשת, בהשוואה לתנאים של עסקאות שוטפות בשוק בחוזים זהים או דומים, ומכירה בסכום זה ברווח או הפסד.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים, כגון, עמלות ייעוץ, עמלות למתווכים, הוצאות משפטיות והוצאות בגין ביצוע הערכות שווי, נזקפות לרווח והפסד בתקופה בה השירותים מתקבלים.

**ב. זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה.

רווח והפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כדלהלן:

בעלייה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה.

בירידה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי שמומש בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין.

כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

**ג. אופציות מכר (PUT) לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המסולקת במזומן מוכרת כהתחייבות לפי הערך הנוכחי של אומדן תוספת המימוש. שינויים בערך ההתחייבות מוכרים בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. חלק הקבוצה ברווחי חברה בת כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר גם במקרים של זכויות שאינן מקנות שליטה קיימת גישה לתשואות הנבעות מהזכויות בחברה המוחזקת.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****א. בסיס האיחוד (המשך)**

**(2) חברות בנות**  
חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

**(3) השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני**

חברה כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בה שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה, הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

השקעה בחברה כלולה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרת לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח והפסד וברוח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות מופחת לאפס. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון הלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמות לגביהן הוראות 28 IAS.

**(4) פעילויות משותפות**

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

**(5) עסקאות שבטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות בנות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

**ב. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה של נכסים פיננסיים**

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד הסליקה. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר מוכרים לראשונה לפי שווים הוגן והוצאות העסקה בגינם נזקפות לרווח והפסד ולמעט לקוחות שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי הנמדדים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם.

**גרעת נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)****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, הקבוצה 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:

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

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן  
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים, הלוואה לחברה כלולה פיקדונות ומכשירי חוב 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.

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

**הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד**

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, קרן הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, ריבית מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה 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. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה; וכן
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם;

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.



### ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

##### מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

##### נכסים פיננסיים 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 מגדירים).

##### השקעות במכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. דיבידנדים מוכרים כהכנסה ברווח והפסד, אלא אם הדיבידנד מייצג בברור השבה של חלק מעלות ההשקעה. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד.

##### נכסים פיננסיים 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 והפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

#### (2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: אגרות חוב שהנפיקה החברה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות בגין חכירה, התחייבויות בגין תווי קניה אשר ניתנים למימוש אצל צדדי ג' וכן ספקים וזכאים אחרים.

##### הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

##### מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

##### גריעת התחייבויות פיננסיות

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

##### שינוי תנאים מהותי של מכשירי חוב

החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן.

במקרים כאמור כל הפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי הוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)**שינוי תנאים של מכשירי חוב (המשך)

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנוותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיצוז מכשירים פיננסיים

כנס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי 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 שלא מיושמת לגביהם חשבונאות גידור**

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור כלכלי לסיכונים מדד ומטבע חוץ, כאשר חשבונאות גידור אינה מיושמת לגביהם. נגזרים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות ליחס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

**(4) גידור חשבונאי**

מכשירים פיננסיים נגזרים המיועדים כמכשירים מגדרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן במועד ההתקשרות בחוזה הנגזר, ונמדדים מחדש בתקופות עוקבות בשווי הוגן.

הקבוצה מתעדת במועד יצירת הגידור את הקשר בין מכשירים מגדרים לבין פריטים מגודרים, כמו גם את מטרות ניהול הסיכונים והאסטרטגיה ביחס לביצוע עסקות גידור שונות. בנוסף, מתעדת הקבוצה את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

שינויים בשווי הוגן של מכשיר פיננסי נגזר המשמש לגידור שווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. כמו כן, שינויים בשווי הוגן בגין הפריט המגודר, בהתייחס לסיכונים המגודרים, נזקפים גם הם באופן מקביל לדוח רווח והפסד עם התאמה בערך בספרים של הפריט המגודר.

החלק האפקטיבי של שינויים בשווי הוגן של מכשירים המיועדים וכשירים לשמש כגידור תזרים מזומנים, נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. הרווח או ההפסד הקשור לחלק הלא אפקטיבי מוכר באופן מיידי בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות (הכנסות) מימון, נטו".

הקבוצה מייצגת כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי הוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזי אקדמה (רכיב הספוט). השינוי בשווי הוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזי אקדמה (רכיב הפורוורד) אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור.

כאשר התוצאה של העסקה החזויה היא הכרה בפריט לא-פיננסי הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי, במועד ההכרה בו. עבור כל גידורי העסקאות החזויות האחרים, הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(4) גידור חשבונאי (המשך)**

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי (עבור גידור עסקאות שתוצאתן היא הכרה בפריט לא-פיננסי), או עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד (עבור גידור תזרימי המזומנים האחרים).

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

**(5) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן**

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור השינוי במדד בפועל.

**(6) הון מניות**

מניות רגילות- מניות רגילות מסווגות כהון. מניות באוצר- כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר ומוצגות כהפחתה מההון.

**ג. רכוש קבוע****(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללת עלויות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר, כאשר קיימת מחויבות לפירוק או שיקום אתר בו ממוקם הפריט וכן עלויות אשראי שהווננו לרכוש קבוע. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

רווח והפסד הנוצר כתוצאה מגריעה של רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין תמורה נטו מגריעת הנכס לבין ערכם בספרים של הנכס, ומוכר בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

**(2) עלויות עוקבות**

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

**(3) סיווג לסעיף נדל"ן להשקעה**

ראה סעיף ה להלן.

**(4) קביעת שווי הוגן של רכוש קבוע, שהוכר במסגרת צירוף עסקים**

השווי ההוגן של רכוש קבוע, שהוכר במסגרת צירוף עסקים, מבוסס על שווי שוק אשר הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הרכוש הקבוע ביום ביצוע ההערכה, בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק, במועד המדידה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. רכוש קבוע (המשך)****(5) פחת**

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו. 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 השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

מבנים	בעיקר 50 שנים
שיפורים במושכר	בעיקר 10 שנים או תקופת החכירה לפי הנמוך
ציוד ומתקנים	בעיקר 4 עד 5 שנים
ציוד אלקטרוני	7 או 15 שנים
כלי רכב	5 עד 7 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומתאמים בעת הצורך.

**ד. נכסים בלתי מוחשיים****(1) מוניטין**

מוניטין שנוצר כתוצאה מצירופי עסקים, מוצג במסגרת סעיף נכסים בלתי מוחשיים. למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה ראה סעיף א(1) לעיל. בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, ונעשית בחינה לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך.

**(2) קביעת שווי הוגן של נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו במסגרת צירופי עסקים**

השווי הוגן של נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו במסגרת צירופי עסקים (לרבות, קשרי לקוחות והסכמי אי תחרות), מבוסס על הערך המהוון של תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכסים וממכירתם. השיטה מחייבת קביעת שיעור היוון מתאים לסוג הנכס ולרמת הסיכון בגינו.

**(3) הרכשת לקוח**

עלויות תוספתיות להשגת חוזה יהוונו לנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו, חלף ההכרה בהוצאה במועד היווצרותה. בהתאם לכך, עמלות למשווקים בגין השגת עסקאות עם לקוחות יוכרו כנכס בלתי מוחשי ויופחתו לדוח רווח והפסד בהתאם לאורך החיים הכלכלי הצפוי של הלקוח.

**(4) נכסים בלתי מוחשיים אחרים**

נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי הקבוצה, בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

**(5) עלויות עוקבות**

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו ובכפוף לתנאים המוזכרים ב- IAS38 להכרה בנכסים בלתי מוחשיים. יתר העלויות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

**(6) הפחתה**

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, בניכוי ערך השייר שלו. ההפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים באופן המשקף את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש. נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרים בחברה (כגון עלויות תוכנה) אינם מופחתים באופן שיטתי כל עוד הם אינם זמינים לשימוש, כלומר, אינם במיקום ובמצב הנדרשים להם על מנת שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לפיכך, נכסים אלו נבחנים לירידת ערך לפחות אחת לשנה עד למועד בו הופכים להיות זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו:

תוכנות	3 עד 7 שנים
עלויות הרכשת לקוח	4 שנים

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ד. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)****(6) הפחתה (המשך)**

האומדנים בדבר שיטת הפחתה ואורך החיים השימושי נבחנים מחדש לפחות בכל סוף תקופת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

**ה. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה כבעלים או כנכס זכות שימוש, לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

- שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים למטרות מנהלתיות; או
- מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות שניתן ליחס במישרין לרכישתו. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשוויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן ליחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן גם עבור נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

נדל"ן בהקמה שעתידי לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן שלו. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי אינן מהוות נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השליליים המתחייבים להיטל.

רווח והפסד ממכירת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה ממכירת הנכס לערכו בספרים במועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו, בדוח רווח והפסד.

**סיווג מחדש מסעיף או לסעיף נדל"ן להשקעה**

כאשר קיימות ראיות לשינוי בשימוש בנדל"ן, משימוש על ידי הבעלים (רכוש קבוע) לנדל"ן להשקעה, אשר נמדד לפי שווי הוגן, הנכס נמדד מחדש לפי שווי הוגן ומסווג כנדל"ן להשקעה. כל רווח שנוצר מהמדידה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בקרן שערך בהון, אלא אם הרווח מבטל הפסד קודם מירידת ערך של הנדל"ן, במקרה זה הרווח נזקף תחילה לדוח רווח והפסד. כל הפסד נזקף ישירות לרווח והפסד. כאשר הנדל"ן להשקעה שסווג בעבר כפריט רכוש קבוע נמכר, קרן השערך, נטו ממס הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן הנ"ל, מועברת ישירות לעודפים. במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע או למלאי, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש קבוע או המלאי, לפי העניין, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

**ו. מלאי**

מלאי בעיקרו הינו מלאי סחורות בסניפי החברה ובמחסניה. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "מומצע נע". עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך ייצור ומלאי מוצרים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הייצור, המבוסס על קיבולת נורמאלית. מלאי נמדד כנמוך מבין העלות ושווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

שווי מימוש נטו, כאמור, נבחן באופן שוטף תוך הבאה בחשבון של סוג המוצר וגילו, בהתאם לניסיון העבר שנצבר בחברה בדבר אורך חיי המוצר.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ז. ירידת ערך

**(1) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת**  
 הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד הנכס הפיננסי הנמדד בעלות מופחתת.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס.

עבור נכסים פיננסיים מהותיים הנמדדים בעלות מופחתת, נבחן הצורך בירידת ערך על בסיס כל נכס בנפרד. עבור יתרי הנכסים הפיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, לפי קבוצות בעלות מאפייני סיכונים אשראי דומים. על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות.

ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקף לרווח והפסד.

**(2) נכסים שאינם פיננסיים**

עיתוי בחינת ירידת ערך  
 הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה (שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי 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. הקבוצה מבצעת, אחת לשנה במועד קבוע, הערכה של הסכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין או באופן תכוף יותר, אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך.

מדידת סכום בר השבה  
 הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים ליחידה מניבת מזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מיחידה מניבת מזומנים.

קביעת יחידות מניבות מזומנים  
 למטרת בחינת ירידת ערך, נקבעו היחידות מניבות המזומנים לפי קבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות. מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה למטרת בחינת ירידת ערך ליחידה מניבת מזומנים המשקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי, ואשר אינה גדולה ממגזר פעילות לפני קיבוצו.

### ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

נכסי מטה החברה

נכסי מטה החברה אינם מפיקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין יחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים. נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים נבחנים אל מול מגזר הקמעונאות בכללותו.

בהתייחס ל"יחידות מניבות מזומנים", הליך בחינת ירידת ערך בקבוצה נעשה באופן הבא:

הקבוצה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח, לגבי כל אחד מסניפיה, אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של הסניף. במידה ומתקיימים סימנים כאמור פועלת החברה כדלקמן:

סניפים אשר נמצאו בגינם סימנים לירידת ערך, נבחנים כחלק מיחידה מניבת המזומנים אליהם הם משויכים, המהווה מתחם גיאוגרפי, כאשר תזרימי המזומנים של סניף אחד תלויים בתזרימי המזומנים של יתר הסניפים באותו אזור גיאוגרפי. יחידה מניבת מזומנים הינה סניף בודד או קבוצת סניפים באותו אזור גיאוגרפי, זאת בהתאם לאסטרטגית הקבוצה הבוחנת האם סגירת סניף מפסיד באזור בו ממוקמים סניפים נוספים עלולה להביא להקטנת רווחיות של סניף אחר הממוקם באותו אזור גיאוגרפי.

עבור יחידות מניבות מזומנים אשר נמצאו בגינם סימנים לירידת ערך, הקבוצה אומדת את הסכום בר ההשבה של ה"יחידה מניבת המזומנים". אם סכום זה נמוך מהעלות המופחתת בספרים, מוכרת ירידת ערך בגין היחידה מניבת המזומנים.

בקביעת סכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים משתמשת הקבוצה בתחזיות של תזרימי מזומנים אשר משקפות את המצב הנוכחי של הנכס ומייצגות את האומדן הטוב ביותר לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים, כאמור, כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. הפסד מירידת ערך מוקצה באופן יחסי לנכסים המרכיבים את היחידה מניבת המזומנים. לאחר ההקצאה הערך בספרים של הנכס לא יפחת משוויו ההוגן בניכוי עלויות מכירה או אפס.

החברה בוחנת ירידת ערך לסניפים שהחליטה לסגור בנפרד מהיחידה מניבת המזומנים אליה שויכו ומחשבת סכום בר השבה לכל סניף בפני עצמו.

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל תקופת דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך יבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ושווי הוגן בניכוי עלויות מימוש שלה.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה. הפסד כאמור מוכר ברווח והפסד.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. היוון עלויות אשראי

נכסים כשירים הינם נכסים שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותם לשימוש המיועד להם או למכירתם. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. לעניין זה, הקבוצה מכירה בתקופת זמן של שנה ומעלה כפרק זמן מהותי.

## ט. הטבות לעובדים

## (1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

## (א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

## (ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שיגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבויות של הקבוצה באותו תאריך. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר חל שיפור בהטבות שמעניקה התכנית לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדרות המתייחס לשירותי עבר של העובדים, נזקף לרווח והפסד כאשר מתרחש התיקון של התוכנית.

מדידה מחדש של התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תכנית (למעט ריבית) אשר נזקפות, דרך רווח כולל אחר, ישירות לעודפים. עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת והכנסות ריבית בגין נכסי תכנית מוצגות במסגרת הוצאות המימון והכנסות מימון, בהתאמה.

לקבוצה קיים מספר מצומצם ולא מהותי של פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו. בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד לתאריך הדוח ומוצגים בשווי הוגן. נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבויות: רכיב תוכנית ההטבה המוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל לתאריך הדוח.

## (2) הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך

המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבויות של הקבוצה באותו תאריך. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

## (3) הטבות בגין פיטורין

הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים, לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, וכאשר צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.



**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט. הטבות לעובדים (המשך)****(4) הטבות עובד לטווח הקצר**

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

**(5) עסקאות תשלומים מבוססי מניות**

השווי ההוגן במועד ההענקה של אופציות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בעודפים על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית של העובדים לאופציות. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, החברה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים ולכן החברה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של התנאים אלה.

**י. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של הפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

**(1) חוזים מכבידים**

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר הטבות הצפויות להתקבל מחוזה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויותיה החוזה. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. בטרם מוכרת הפרשה, מכירה הקבוצה ברידת ערך של הנכסים הקשורים לאותו חוזה.

**(2) תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, שסביר יותר מאשר לא (more likely than not), כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות, וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**יא. הכנסות**

הקבוצה מכירה בהכנסה מפעילויותיה השונות באופן המפורט להלן:

**(1) מכירת סחורות**

ההכנסה ממכירת סחורות במהלך העסקים הרגיל נמדדת על פי הסכומים אשר משקפים את התמורה שהקבוצה זכאית לקבל, בניכוי אומדן החזרות והנחות מסחריות המוענקות ללקוח במועד ביצוע עסקת המכירה. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה ללקוח עולה על שנה, הקבוצה מכירה בתמורה העתידית כאשר היא מהוונת תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין הקבוצה ללקוח במועד ההתקשרות בחוזה. ההפרש בין התמורה המהוונת כאמור לבין התמורה שהקבוצה זכאית לקבל מוכר כהכנסות ריבית על פני תקופת האשראי החריג. במקרים בהם פער הזמן האמור הינו שנה או פחות, הקבוצה אינה מפרידה רכיב מימון משמעותי. הקבוצה מכירה בהכנסה עם העברת השליטה על הסחורה ללקוח.

**(2) עמלות ודמי חבר**

הכנסות המתקבלות מעמלות מוכרות על פי עסקאות שנעשו בכרטיסי אשראי שופרסל לפי השיעור והמועד שבו זוכו בתי עסק. הכנסות מעמלות בגין מרווחי אשראי מוכרות במועד הזכאות לריבית והכנסות מדמי חבר מוכרות על בסיס חודשי. הקבוצה פועלת, במסגרת עסקה, כסוכן ולא כספק עיקרי ולכן מוכרת ההכנסה בגובה סכום העמלה נטו.

**(3) תכנית נאמנות ללקוחות**

כחלק מעסקת מכירת מוצרים, מעניקה הקבוצה ללקוחותיה מענק בגין נאמנותם בדרך של נקודות הניתנות לפידיון באמצעות רכישת מוצרים נוספים בעתיד בסניפי החברה וברשתות נוספות. חלק מהתמורה המתקבלת בגין מכירת המוצרים המזכה במענק, מוקצה בין המענק לבין יתר רכיבי המכירה, על בסיס יחסי מחירי המכירה הנפרדים. בגין רכיב המענק, הקבוצה מכירה בהכנסה על פי צפי מימוש הנקודות בעתיד בסניפיה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יא. הכנסות (המשך)**

**(4) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול**  
דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות. דמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים מוכרים כהכנסה בקו ישר על פני תקופת השכירות.

**(5) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו**  
בעסקאות בהן הקבוצה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח (ולכן הקבוצה הינה ספק עיקרי), מוצגות ההכנסות על בסיס ברוטו. בעסקאות בהן הקבוצה אינה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח (ולכן הקבוצה הינה הסוכן), מוצגות ההכנסות על בסיס נטו.

**יב. עלות ההכנסות**

**(1)** באשר לפעילות הקמעונאית, עלות המכירות כוללת עלויות רכישה של מלאי קמעונאי בניכוי הנחות מספקים, כאמור להלן, לרבות הוצאות בגין אובדן, פחת בגין סחורות, סדרנות עצמית, אחסון ושינוע מלאי עד נקודת המכירה הסופית והוצאות נוספות הקשורות לפעילות האונליין.

**(2)** הנחות מספקים נרשמות כהקטנת עלות הקניות. לפיכך, חלק מההנחות, בגין אותו חלק מהקניות המתווסף למלאי הסגירה, מיוחס למלאי והחלק הנותר של ההנחות מקטין את עלות המכירות.

חלק מההנחות הינן הנחות בשיעור קבוע שאינו תלוי בהיקף הרכישות, חלקן בסכום משתנה (הנחה זו מחושבת כאחוז קבוע ממחזור הרכישות מהספק או כסכום שנתי קבוע שאינו תלוי בהיקף הרכישות) והן נכללו בדוחות הכספיים עם ביצוע הקניות היחסיות המזכות את החברה בהנחות האמורות. לאור כניסתו לתוקף של חוק המזון, החל משנת 2015, לגבי מוצרים אשר חוק המזון חל עליהם, הנחות מספקים ניתנות כחלק ממחיר הקנייה ליחידת מוצר, למעט הנחות שניתנות על פי מכת.

**(3)** עלות השירותים והניהול: עלויות בגין הפעלה וניהול מרכזים מסחריים המוחזקים על ידי הקבוצה במסגרת פעילות נדל"ן להשקעה נכללו בדוח רווח והפסד במסגרת עלות ההכנסות.

**יג. הכנסות והוצאות מימון**

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על אגרות חוב שהנפיקה החברה, הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בערך הזמן של התחייבויות בגין חכירות, שינויים בערך הזמן של הפרשות והתחייבויות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות) והפסדים ממכשירים נגזרים.

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסים פיננסיים, שינויים בערך הזמן של חייבים בגין חכירות, הכנסות מדיבידנדים מבטוחות סחירות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים ממכשירים נגזרים. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס. רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

דוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונוו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**יד. הוצאת מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירופי עסקים, מעסקה או אירוע אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר. במקרים אלו, הוצאת המסים על הכנסה נזקפת ישירות להון או לרווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה לתאריך הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יד. הוצאת מסים על הכנסה (המשך)**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, ביטוח בשליטה משותפת ובחברה כלולה, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה לתאריך הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל תאריך דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתיים.

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.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר כוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים שלהן מיושבים בו זמנית.

הפרשה בגין עמדות מס לא ודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספת, מוכרת כאשר סביר יותר מאשר לא (more likely than not), כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

**טו. רווח למניה**

הקבוצה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי ומדולל לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך התקופה לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי חלוקת הרווח, המתייחס לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה בתוספת השפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות.

**טז. מטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי השער הנובעים מתרגום פריטים כספיים למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

**יז. חכירות****קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל הטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזים המהווים חכירה או הכוללים חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בכל רכיבי החכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יז. חכירות (המשך)****נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה**

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/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 זכות שימוש ו/או התחייבות בגין חכירה בדוח על המצב הכספי.

**ריבית היוון**

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו הקבוצה הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

**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.

**תשלומי חכירה משתנים**

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

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

**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.

**הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה**

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

**תיקוני חכירה**

הקבוצה מטפלת בתיקון חכירה כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יז. חכירות (המשך)

## תיקוני חכירה (המשך)

עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח והפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.

עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

## חכירות משנה

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית.

## ביאור 4 - פיקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום	פיקדונות לא צמודים
2021	2022	31 בדצמבר 2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	
850	90	1.45-4.26	

## ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות

## א. השקעה בחברות כלולות:

## 1. כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה מחזיקה ב-49.9% מהון המניות של חברת פייבוקס בע"מ (להלן – "החברה הכלולה"). ההשקעה בחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2021 כוללת את השקעתה של הקבוצה בחברת פייבוקס בע"מ (49.9%) וכן את השקעתה בחברת לב המפרץ בע"מ (37%) אשר החל מיום 2 באוקטובר 2022 מוצגת כחברה מאוחדת (לפרטים בדבר עסקת רכישת מניות חברת לב המפרץ בע"מ ראה ביאור 4ג5).

השקעה בחברת פייבוקס

ביום 19 בינואר 2021, חתמה החברה עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן – בנק דיסקונט) הסכם שיתוף פעולה אסטרטגי להקמת ארנק דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים, על בסיס פלטפורמת התשלומים "פייבוקס" של בנק דיסקונט. ביום 30 ביוני 2021, הושלמה העסקה וביום 1 ביולי 2021, החלה הפעילות המשותפת לפעול במסגרת חברה ייעודית המוחזקת בבעלות ובשליטת בנק דיסקונט (50.1%) ובבעלות החברה (49.9%). בהתאם להסכם, בנק דיסקונט העביר לחברה הייעודית את נכסי פייבוקס במתכונתה הנוכחית ומנגד החברה הקנתה לחברה הייעודית זכות בלעדית להנגשה דיגיטלית של מועדון לקוחותיה, כאשר להערכת החברה ובנק דיסקונט שווי הנכסים שכל צד העביר לחברה הייעודית, כאמור, נאמד בכ- 107 מיליוני ש"ח. ההשקעה בספרי החברה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ונרשמה במועד השלמת העסקה כנגד הכנסות נדחות אשר יוכרו כהכנסות על פני 10 שנים ממועד העסקה.

**ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

א. השקעה בחברות כלולות (המשך):

1. כללי (המשך)

להלן הרכב ההשקעה למועד הרכישה:

שווי הוגן מיליוני ש"ח	
58	הון נרכש
12	קשרי לקוחות
5	מותג
20	טכנולוגיה
4	אי תחרות
(9)	מסים נדחים
17	מוניטין
<b>107</b>	

2. הרכב השקעה בחברות כלולות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
115	107	עלות מקורית
37	-	שטר הון *
10	6	מרכיב הטבה בגין הלוואה ושטרי הון
(7)	(66)	חלק ברווחים (הפסדים) הצבורים **
155	47	השקעה בחברות כלולות, נטו

\* שטר הון שהנפיקה חברת לב המפרץ בע"מ לקבוצה שאינו נושא ריבית והצמדה אשר ייפרע בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה הכלולה בלבד לאחר לפחות חמש שנים מיום הנפקתו. יתרה זו הוצגה כחלק מחשבון ההשקעה עד ליום 2 באוקטובר 2022, מועד העלייה לשליטה בחברת לב המפרץ בע"מ.

\*\* במהלך שנת 2022 הכירה הקבוצה בחלקה בהפסדי החברות הכלולות בסך של כ-42 מיליוני ש"ח (חלק בהפסדי פייבוקס כ-46 מיליוני ש"ח וחלק ברווחי לב המפרץ, עד למועד העלייה לשליטה, כ-4 מיליוני ש"ח).

**ב. הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות**

1. ביום 4 ביולי 2021 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטר הון בסך של כ-23 מיליוני ש"ח. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה וייפרע לאחר לפחות חמש שנים מיום הנפקתו. השווי ההוגן של שטר ההון למועד החתימה על ההסכם הינו כ-21 מיליוני ש"ח נקבע בהתבסס על שיעור ריבית המקובלת להלוואות בעלות מאפיינים דומים (2%). סך הפער בין שווי הלוואה כאמור לערכה הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

2. ביום 1 בינואר 2022 וביום 1 ביולי 2022 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-22 מיליוני ש"ח ו-21 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה וייפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד החתימה על ההסכם הינם כ-20 מיליוני ש"ח וכ-19 מיליוני ש"ח, בהתאמה. סך הפער בין שווי הלוואות כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח ו-2 מיליוני ש"ח, בהתאמה נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

**ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות**

1. ביום 26 בנובמבר 2019 השלימה הקבוצה עסקה לרכישת 51% מהון המניות של חברת בלה אונליין בע"מ (להלן- "בלה"). חברת בלה עוסקת במכירה מקוונת של מוצרי פארם והפעלת בית מרקחת. במסגרת ההסכם נקבעו בנוסף הסדרי אופציית מכר ואופציית רכש ביחס לאחזקות בעלי המניות הקיימים. במהלך דצמבר 2021 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות ויתרות החוב של חברת בלה ובהתאם פקעו אופציית מכר ואופציית רכש על מניות בלה. ביום 29 בדצמבר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה תתמזג חברת בלה עם ולתוך החברה בכפוף בין היתר לקבלת אישור רשות המסים על פיו המיזוג פטור ממס. ביום 3 ביולי 2022 נרשם המיזוג בין בלה לחברה. משנרשם המיזוג ברשם החברות, הושלם המיזוג של בלה עם ולתוך החברה. עם השלמת המיזוג, חוסלה בלה ללא פירוק, בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, התשנ"ט - 1999, וכל נכסיה, זכויותיה וחובותיה של בלה עברו לחברה. אין לאמור השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.
2. ביום 27 באוקטובר 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת שליטה בפעילות בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי. ביום 1 בפברואר 2021 (להלן- מועד הרכישה), הושלמו התנאים המתלים, העסקה הושלמה והשליטה בפעילות הועברה לידי חברת שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת בבעלות (75%) החברה. הסכם רכישת הפעילות כולל בנוסף הסדרי אופציות מכר ורכש על יתרת מניות (25%) חברת שופרסל אמיגה. תמורת רכישת הפעילות (100%) הסתכמה לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח בהתאם ליחס האחזקות (חלק החברה כ- 18 מיליוני ש"ח). אופציית המכר ניתנת למימוש החל מחלוף שנה ממועד החתימה על הסכם רכישת הפעילות ואילו אופציית הרכש ניתנת למימוש החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה על ההסכם. שווי אופציית המכר הוערך על ידי החברה נכון למועד העסקה בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח ונרשם כנגד מוניטין. שווי האופציה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מוערך בכ- 13 מיליוני ש"ח. ביום 25 בדצמבר 2022 חתמה החברה על הסכם לרכישת יתרת מניות (25%) שופרסל אמיגה, בתמורה לסך של 13 מיליוני ש"ח, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, באופן שהחל מאותו מועד שופרסל אמיגה תהיה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ויפקעו אופציות המכר והרכש על אותן המניות.

**להלן הרכב ההשקעה למועד הרכישה:**

שווי הוגן*	מיליוני ש"ח	
10		קשרי לקוחות
6		מלאי
8		מוניטין
<b>24</b>		

\* משקף 100% מערך הפעילות. לא כולל מוניטין בסך 4 מיליוני ש"ח שנרשם כנגד התחייבות לרכישת זכויות מיעוט.

**ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות (המשך)**

3. ביום 3 במאי 2022, התקשרה הקבוצה בהסכם עם כל בעלי מניותיה של קבוצת "דן דיל" (להלן - המוכרים) לרכישת מלוא מניותיהם בתשע חברות אשר מפעילות עשרה סניפי דן-דיל בישראל (להלן - המניות הנרכשות) ולרכישת פעילות סיטונאית הכוללת ייבוא מוצרים ומכירתם לסניפי דן-דיל ולצדדים שלישיים אחרים (להלן - הפעילות הנרכשת) של חברת דן-אס בע"מ (להלן - דן-אס), שאף היא בבעלות המוכרים, באמצעות חברת שופרסל סטוק בע"מ (להלן - שופרסל סטוק), חברה בת בבעלות מלאה שהוקמה לצורך עסקת הרכישה כאמור.

התמורה הכוללת בגין המניות הנרכשות והפעילות הנרכשת תלויה ביצועים ותשלום בשני מועדים. תמורה ראשונה בסך 106 מיליוני ש"ח המשקפת 64% משווי החברות ופעילות דן אס לשנת 2021 עם התאמות לחוב פיננסי, הון חוזר, התאמות נוספות כפי שנקבעו בין הצדדים. בנוסף, הזרימה החברה 4 מיליוני ש"ח ששימשו לפירעון הלוואות הבעלים ערב המכירה. בנוסף, בתום שנת 2026 תשלום תמורה תלויה ביצועים עתידיים שתחושב לפי 36% מהסכום המתקבל ממכפיל 8 על ממוצע ה-EBITDA של שופרסל סטוק לשנים 2025 ו-2026 ובהתאמות לחוב והון חוזר כפי שיהיו בתום שנת 2026 והתאמות נוספות כפי שנקבעו בין הצדדים. אם וככל שסך התמורה במצטבר יעלה על 350 מיליוני ש"ח, החברה תהא זכאית לשלם את ההפרש שבין 350 מיליוני ש"ח כאמור לבין התמורה, כולו או חלקו, במניותיה. ביום 22 ביוני 2022 התקבל לידי הקבוצה אישור הממונה על התחרות לעסקה. ביום 2 באוגוסט 2022 הושלמה העסקה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הושלמה העברת מלוא התמורה הראשונה למוכרים. להערכת הקבוצה, בהתבסס על יועציה החיצוניים, יתרת התמורה תלויה הביצועים העתידיים, נאמדה למועד הרכישה בסך של כ-147 מיליוני ש"ח וערכה הנוכחי נכון לאותו המועד הוערך בכ-76 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההתחייבות בגין התמורה המותנית הינה כ-81 מיליוני ש"ח.

ביום 2 בנובמבר 2022 קיבלו חברות קבוצת דן דיל החלטה להתמזג עם ולתוך שופרסל סטוק. ביום 19 בפברואר 2023 הושלם המיזוג. משנרשם המיזוג ברשם החברות, הושלם המיזוג של חברות קבוצת דן דיל עם ולתוך שופרסל סטוק. עם השלמת המיזוג, חוסלו חברות קבוצת דן דיל ללא פירוק, בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, התשנ"ט - 1999, וכל נכסיהן, זכויותיהן וחובותיהן עברו לשופרסל סטוק. אין לאמור השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

**נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו:**

שווי הוגן* מיליוני ש"ח	
8	מזומנים ושווי מזומנים
2	לקוחות
1	חייבים ויתרות חובה
43	מלאי
6	רכוש קבוע
19	נכסים בלתי מוחשיים
68	נכסי זכות שימוש
(4)	התחייבות מסים נדחים
(12)	ספקים וזכאים אחרים
(7)	זכאים ויתרות זכות
(68)	התחייבויות בגין חכירה
<b>56</b>	

\*השווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו והמוניטין, כפופים להשלמת עבודת ההקצאה של מחיר הרכישה אשר טרם הושלמה למועד הדוחות הכספיים.

**תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:**

מיליוני ש"ח	
(106)	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
8	מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת
<b>(98)</b>	

**מוניטין**

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין כמפורט להלן:

מיליוני ש"ח	
182	תמורה
(56)	בניכוי: שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
<b>126</b>	מוניטין



**ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)****ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות (המשך)**

4. ביום 6 ביולי 2022 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, עם קבוצת מנורה בהסכם לפיו החברה הבת תרכוש כ-21.73% מאחזקותיה של קבוצת מנורה בחברת לב המפרץ (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה על-ידי לב המפרץ), כך שלאחר הרכישה תחזיק הקבוצה כ-58.73% מהונה המונפק של לב המפרץ. תמורת הרכישה הינה כ-60 מיליוני ש"ח אשר שולמו במזומן (כ-16 מיליוני ש"ח מתוכם מיוחסים להלוואות הבעלים). ביום 2 באוקטובר 2022 הושלמה העסקה. החל ממועד השלמת העסקה חברת לב המפרץ מוצגת בדוחותיה הכספיים של הקבוצה כחברה מאוחדת. בעקבות האמור, גרעה הקבוצה בדוחות כספיים אלו את ההשקעה אשר טופלה לפי השווי המאזני ורשמה רווח מעליה לשליטה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.

**סילוק יחסים קודמים עם הנרכשת**

נכון למועד הרכישה, בין הקבוצה לבין החברה הנרכשת קיימת הלוואת בעלים ("הלוואה לחברה כלולה"). מנקודת מבטה של הקבוצה ההלוואה נחותה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח בהשוואה למחירי שוק ושוויה ההוגן נכון למועד הרכישה הינו כ-43 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים בהפסד מסילוק יחסים קודמים בסך 5 מיליוני ש"ח.

**נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו:**

מיליוני ש"ח	
*-	מזומנים ושווי מזומנים
2	לקוחות
*-	חייבים ויתרות חובה
392	נדל"ן להשקעה
(96)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(3)	ספקים וזכאים אחרים
(3)	זכאים ויתרות זכות
(57)	התחייבויות אחרות
(21)	התחייבויות מיסים נדחים
<b>214</b>	

**תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:**

מיליוני ש"ח	
(60)	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
*-	מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת
<b>(60)</b>	

**מוניטין**

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין כמפורט להלן:

מיליוני ש"ח	
60	תמורה שהועברה במזומן
76	שווי הוגן החזקה קודמת במניות
84	זכויות שאינן מקנות שליטה**
(214)	בניכוי: שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
<b>6</b>	מוניטין

\* מצטין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

\*\* החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מרכישת חברת לב המפרץ בע"מ, לפי שווי הוגן.

## ביאור 6 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
262	353	חובות פתוחים
37	64	המחאות לגביה ושטרות לקבל
299	417	
(45)	(51)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
254	366	
1,187	1,101	חברות כרטיסי אשראי
1,441	1,467	

למידע נוסף בדבר לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

## ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

## א. חייבים ויתרות חובה שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
30	34	מקדמות לספקים
19	28	הוצאות מראש
14	13	נכס חייבים בגין חכירות (1)
11	11	נכסי ביטוח
58	38	הכנסות לקבל
11	17	מקדמה למוסדות (3)
-	2	מסים שוטפים
-	18	מכשירים פיננסיים נגזרים
14	9	חייבים אחרים
157	170	

## ב. חייבים ויתרות חובה שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
52	44	נכס חייבים בגין חכירות (1)
45	55	מכשירים פיננסיים נגזרים
3	9	חייבים אחרים (2)
100	108	

- (1) ראה ביאור 13 בדבר חכירות.  
 (2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בגין בונוס יעדים לקבל מפעילות כאל. לפרטים נוספים ראה ביאור 29 א בדבר הסכם התקשרות עם ויזה כאל.  
 (3) כולל יתרה בסך 9 מיליוני ש"ח המשקפת את הפער בין תשלום החברה לבין אומדן ההתחייבות כפי שנקבע על ידי החברה בהסתמך על יועציה המקצועיים, בגין דרישה כספית ושומה מרשות מקרקעי ישראל בטענה, לכאורה, לשימוש חורג בנכס אותו חוכרת החברה בנתניה.

למידע נוסף בדבר חייבים ויתרות חובה המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

## ביאור 8 - מלאי

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
946	974
(37)	(51)
909	923
5	5
914	928

מלאי מוצרים גמורים  
בניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי

סך מלאי מוצרים גמורים  
חומרי גלם, עבודות בתהליך ואריזות

## ביאור 9 - השקעות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
18	-
55	-
11	29
66	29

**השקעות שוטפות**  
מכשירי חוב בעלות מופחתת (1)

**השקעות שאינן שוטפות**  
מכשירי חוב בעלות מופחתת (1)  
השקעה במניות (2)

(1) השקעה במכשירי חוב המחוזקים במטרה לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים. במהלך חודש נובמבר 2022, בעקבות העלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה, ועל מנת לצמצם הפסדי אשראי פוטנציאליים, מכרה החברה את מלוא השקעותיה במכשירי החוב כאמור.

(2) השקעות במניות לא סחירות של חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ ושל חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ בסך של כ-0.3 מיליוני ש"ח וכ-29 מיליוני ש"ח, בהתאמה ליום 31 בדצמבר 2022. במהלך שנת 2022 הקבוצה קיבלה דיבידנד בסך של כ-1 מיליוני ש"ח מחברת השוק הסיטונאי. בנוסף, במהלך שנת 2022 רכשה הקבוצה מניות של חברת שופיק בסך של כ-10 מיליוני ש"ח (במסגרת סבב גיוס) וכן רשמה רווח של כ-9 מיליוני ש"ח משערוך השקעותיה הקודמות בחברה זו. ההשקעות מטופלות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 5ב23.

ביאור 10 - רכוש קבוע

סך הכל מיליוני ש"ח	כלי רכב מיליוני ש"ח	ציוד ומתקנים מיליוני ש"ח	שיפורים במושכר מיליוני ש"ח	בניינים וקרקעות מיליוני ש"ח	
7,969	96	3,774	2,367	1,732	<b>עלות</b>
606	14	280	235	77	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(16)	-	-	-	(16)	תוספות
(30)	(15)	(15)	-	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
					גריעות
<b>8,529</b>	<b>95</b>	<b>4,039</b>	<b>2,602</b>	<b>1,793</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
607	18	296	287	6	תוספות
20	-	-	-	20	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
6	-	-	-	6	שערוך נכס לקרן הון בגין מעבר מרכוש
(10)	-	-	-	(10)	קבוע לנדל"ן להשקעה
(43)	(10)	(14)	(2)	(17)	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
					גריעות
<b>9,109</b>	<b>103</b>	<b>4,321</b>	<b>2,887</b>	<b>1,798</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
					<b>פחת והפחתות</b>
4,783	71	2,716	1,411	585	יתרה ליום 1 בינואר 2021
376	10	183	152	31	פחת והפחתות
(27)	(13)	(14)	-	-	גריעות
<b>5,132</b>	<b>68</b>	<b>2,885</b>	<b>1,563</b>	<b>616</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
400	10	198	159	33	פחת והפחתות
78	-	29	49	-	הפסד מירידת ערך (*)
(31)	(9)	(12)	(2)	(8)	גריעות
<b>5,579</b>	<b>69</b>	<b>3,100</b>	<b>1,769</b>	<b>641</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
					<b>הערך בספרים</b>
<b>3,530</b>	<b>34</b>	<b>1,221</b>	<b>1,118</b>	<b>1,157</b>	<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>
3,397	27	1,154	1,039	1,177	ליום 31 בדצמבר 2021
3,186	25	1,058	956	1,147	ליום 1 בינואר 2021

(\*) הפחתת שיפורים במושכר וציוד כחלק מיישום תכנית ההתייעלות של החברה. לפרטים ראה ביאור 1ב(1).

## ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

## א. רכישות רכוש קבוע באשראי

יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של רכוש קבוע, המהווה בעיקר שיפורים במושכר וציוד הינה כ-67 מיליוני ש"ח וכ-72 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה.

## ב. הסכמים להקמת מרכזי שילוח אוטומטיים

במהלך שנת 2018 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה בהסכם עם אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות), לפיו תרכוש חברת הבת מאמות 25% מזכויות החכירה שיש לאמות במקרקעין פנויים באזור התעשייה במודיעין, כאשר הצדדים יקימו עליו במתכונת של פעילות משותפת המטופלת בדרך של איחוד יחסי מרכז שילוח אוטומטי (ברמת מעטפת וללא מערכות האוטומציה) בהיקף של כ-40,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של כ-6,000 מ"ר (ביחד בסעיף זה - הפרויקט) כאשר חלקי הצדדים בפרויקט יהיו 25% לקבוצה ו-75% לאמות, בחלקים בלתי מסוימים ביניהם. החברה תשכור מהפעילות המשותפת, בשכירות לטווח ארוך את מרכז השילוח אשר ישמש את מערך ה-Online של החברה. בהמשך לאמור, במהלך שנת 2018 התקשרה החברה בהסכם לאספקה והקמה של ציוד אוטומציה למרכז השילוח האוטומטי החדש במודיעין, אשר צפוי להתחיל את פעילותו במהלך שנת 2023, וכן למרכז שילוח אוטומטי נוסף אותו שוכרת החברה ביישוב קדימה (בשטח בנוי של כ-8,000 מ"ר) אשר החל את פעילותו במהלך שנת 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סך ההשקעות בגין האמור הסתכם לסך של כ-683 מיליוני ש"ח.

## ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

תנועה בנדל"ן להשקעה (הנמדד בשווי הוגן ברמה 3):

סך הכל		נדל"ן להשקעה בהקמה*		קרקעות ומבנים	
2021	2022	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח					
792	878	102	139	690	739
16	53	9	24	7	29
-	392	-	-	-	392
51	69	9	10	42	59
-	-	-	105	-	(105)
-	(20)	-	-	-	(20)
3	-	3	-	-	-
16	10	16	-	-	10
-	(2)	-	-	-	(2)
86	502	37	139	49	363
878	1,380	139	278	739	1,102

יתרה ליום 1 בינואר

## תוספות ושינויים בשווי הוגן במהלך השנה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה  
תוספות הנובעות מצירוף עסקים\*\*  
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו  
מעבר מקרקעות ומבנים לנדל"ן להשקעה בהקמה  
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע  
מעבר מנכסי זכות שימוש לנדל"ן להשקעה  
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה  
תנועה במיצוע הכנסות שכר דירה  
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

\* כולל נכס שירותי בניה לקבל. ראה סעיף ה, להלן.  
\*\* ראה ביאור 5(4).

## ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

## א. שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה, נטו

## קביעת שווי הוגן-

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. נתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם ניתנים לצפייה בשוק.

1. גישת היוון הכנסות- השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מתבסס על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, על בסיס ההכנסות הקיימות והחזויות מהנכס, כשהן מהוונות בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם ומקובל בנכסים בני השוואה. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים ואיתנותם הפיננסית של הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר, לאחר השכרת מושכר פנוי, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס, המצב הפיסי של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

## נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

שווי שוק של תשלומי שכירות למטר נע בין 17 ש"ח לבין 555 ש"ח למטר (בעיקר בין 60 ש"ח לבין 110 ש"ח למטר). שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 6% לבין 8.5% (בעיקר בין 6.75% לבין 7.25%). (2021: 6.75% - 8.5%).

2. "גישת החילוץ" - הערכת השווי מבוססת על חילוץ השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על שווי נכס כבנוי או בהתבסס על תזרימי המזומנים נטו הצפויים להתקבל מהנכס המהווים בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.

## נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים הנו 7% (2021: 7%). שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי מסחר כ- 110 אלפי ש"ח למ"ר. שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי משרדים נע בין 62.5 אלפי ש"ח ל-65 אלפי ש"ח למ"ר. שיעור מקדם קומביניציה נע בין 9.6% לבין 16%.

3. גישת ההשוואה - הערכת השווי מבוססת על מחיר למ"ר מבונה, הנובע מנתונים הנצפים בשוק פעיל לנכסים בני השוואה, תוך ביצוע התאמות משמעותיות בגין איכות המבנה ותנאי השכירות. הערכת השווי לוקחת בחשבון גם תזרימי מזומנים שליליים המתייחסים להיטלי השבחה בגין זכויות שטרם מומשו.

## נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי משרדים נע כ- 11 אלפי ש"ח.

## תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה-

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות באופן קבוע מדי סוף שנה ונסקרות על ידי מחלקת הנכסים של החברה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות בחינות פנימיות על ידי הקבוצה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ככל שחלים שינויים בפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס, ייבחן אומדן השווי במקרה כזה ותבוצע הערכה ע"י שמאי חיצוני.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- א. שולי רווח יזמי- רווח יזמי המקובל למסחר ומשרדים לנכסים חדשים ולנכסים ותיקים. קווים מנחים לשיעורי רווח יזמי על פי קווים מנחים של השמאי הממשלתי.
- ב. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה- מבוסס על נתוני השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים והשוואה לשיעורי התשואה המתקבלים מעסקאות דומות, תוך התאמה למרכיב סיכון אי הוודאות וטיב השוכרים כגון עוגנים, רשתות ארציות וכד'.
- ג. דמי שכירות ראויים (market rent)- מבוסס על דמי שכירות המשולמים בפועל בגין נכסים המניבים למסחר ולמשרדים וכן מבוסס על נתוני שכירות בסביבה.
- ד. עלויות בנייה למטר רבוע המבוססות על עלויות המקובלות בענף למבנים דומים בהתחשב בתקציבים שנקבעים על ידי מהנדס החברה בכל פרויקט.

**ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
51	55	71
(20)	(19)	(23)
13	51	69
44	87	117

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה  
הוצאות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה  
שהפיק הכנסות שכירות במהלך השנה  
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

**ג. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה\***

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		מועדי סיום תקופת החכירה** שנים
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
389	880	2023-2065
489	500	
878	1,380	

בבעלות  
בחכירה

\* כולל שירותי בניה לקבל. ראה סעיף ה להלן  
\*\* כולל תקופות האופציה

חלק מהנכסים בבעלות או חכירה בישראל טרם נרשם על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות.

**ד. פרטים בדבר חוזי שכירות**

להלן הכנסות דמי השכירות המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות לתקופת ההסכם, ללא אופציות להארכת השכירות:

ליום 31 בדצמבר 2022		
סה"כ	נכסים בבעלות	נכסים בחכירה
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
319	290	29
136	76	60
24	9	15
479	375	104

עד שנה  
משנה ועד ארבע שנים  
חמש שנים ואילך

**ה. פרטים בדבר התקשרויות**

(1) ביום 26 באפריל 2018, התקשרה חברה בת בהסכם קומביניציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גבי-מ לקרקעות בע"מ (להלן- גבי-מ). בהתאם להסכם תמכור החברה הבת לגבי מ 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין ששטחו כ-8,800 מ"ר ברעננה, בתמורה לקבלת שירותי בנייה מגבי מ. עם השלמת הפרויקט יהיו החברה הבת וגבי מ בעלות הזכויות במושע בפרויקט בהתאם ליחס קומביניציה של 30.5% לחברה הבת ו-69.5% לגבי מ. ביום 25 ביוני 2020 ניתן תוקף לתב"ע מפורטת לפרויקט, ובכך התמלאו כל התנאים המתלים נשוא ההסכם והוא נכנס לתוקפו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הבניה בפרויקט כאמור נמשכת, עבודות שלד הסתיימו והחלו עבודות הרכבת אלומיניום. טופס 4 צפוי להתקבל עד סוף 2023.

(2) במהלך שנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה עם אמות השקעות בע"מ בהסכם משותף להקמת מבנה משרדים בהיקף של כ- 6,000 מ"ר (חלק החברה 25%). העסקה מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת האיחוד היחסי. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ב.

**ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ה. פרטים בדבר התקשרויות (המשך)**

(3) ביום 5 ביולי 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה בבעלותה (בעקיפין) המלאה, בהסכם קומביניציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת אפרים רוגובין בע"מ (להלן- היזם) ביחס למקרקעין שבבעלותה של החברה הממוקמים בצומת כפר סבא. על פי ההסכם היזם יהא זכאי לקבל חלק מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין ביחס לזכויות שטחי המסחר והתעסוקה אשר צפויים להיבנות על המקרקעין, בהתאם לשיעור קומביניציה של 67%-ו-33% (חלק החברה), וכן חלק מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין ביחס לחלק מזכויות לשטחי "מגורים מיוחד", ככל ויאושרו בתב"ע שבתכנון וייבנו בפרויקט, בהתאם לשיעור קומביניציה של 60%-ו-40% (חלק החברה), וזאת בתמורה לקבלת שירותי הריסה, פינוי וחפירה ובניית חלק החברה בפרויקט. העסקה משקפת לחברה רווח של כ- 26 מיליוני ש"ח לפני מיסים, אשר הוכר במהלך תקופת הדיווח.

**ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים**

מוניטין	תוכנות מחשב		סך הכל	
	מיליוני ש"ח	הרכשת לקוח ואחרים		
				<b>עלות</b>
1,143	566	184	1,893	יתרה ליום 1 בינואר 2021
12	-	10	22	צירופי עסקים (*)
-	69	12	81	תוספות (**)
1,155	635	206	1,996	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
132	-	19	151	צירופי עסקים (*)
-	80	15	95	תוספות (**)
1,287	715	240	2,242	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				<b>פחת והפחתות</b>
3	429	126	558	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	52	15	67	פחת והפחתות
3	481	141	625	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
1	65	16	82	פחת והפחתות
4	546	157	707	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				<b>הערך בספרים</b>
1,283	169	83	1,535	ליום 31 בדצמבר 2022
1,152	154	65	1,371	ליום 31 בדצמבר 2021
1,140	137	58	1,335	ליום 1 בינואר 2021

(\*) ראה ביאור 5.ג.  
 (\*\*) יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של נכסים בלתי מוחשיים, הינה כ-17 מיליוני ש"ח וכ-4 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה.



## ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

## מוניטין

המוניטין נבחן על ידי ההנהלה ברמת המגזר העסקי המדווח, המשקף את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים (לפירוט בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 31).

להלן תמצית נתוני המוניטין של המגזרים העסקיים:

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,040	1,165	מגזר הקמעונאות
-	6	מגזר הנדל"ן
112	112	מגזר Be
1,152	1,283	

ליום 31 בדצמבר 2022 בחנה החברה, בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את סכום בר השבה של מגזר הקמעונאות ומגזר Be המהווים את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה, במסגרתן נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי ניהול פנימיים.

סכום בר השבה של מגזר הקמעונאות נקבע לפי שווי הוגן הפעילות בניכוי עלויות מכירה וזאת על בסיס גישת השוואה הפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכת השווי הינם:

- גישת השוואה בוצעה על פי שיטת המכפילים (בהתבסס על נתונים ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי 16).
- שווי מגזר הקמעונאות נאמד כמכפלת ה-EBITDA המייצג של מגזר הקמעונאות ומכפיל 6.8 EV/EBITDA מייצג (בשנת 2021: 7), הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות.
- מהשווי הוגן של פעילות מגזר זה הופחת סכום בשיעור של 2.5% בגין עלויות מכירה אשר צפויות לחול על החברה בעת מימוש פעילות מגזר זה.

לאור בחינה כאמור נמצא כי סכום בר השבה עולה משמעותית על הערך בספרים של היחידה האמורה. בהתאם, לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

כאינדיקציה לבחינת סכום בר השבה כאמור בחנה הקבוצה את שווי פעילות מגזר הקמעונאות בהתבסס על סכום המייצג את שוויה של הקבוצה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2022 לאחר התאמת השווי הוגן של התחייבויות הפיננסיות הסחירות של הקבוצה, בניכוי השווי הוגן של מגזר נדל"ן להשקעה, בהתבסס על שמאויות חיצוניות, וההון החוזר של שופרסל נדל"ן וכן בניכוי השווי הוגן של פעילות מגזר Be אשר נאמד לפי הערכת שווי חיצונית.

סכום בר השבה של מגזר Be התבסס על שווי השימוש של פעילות המגזר לפי גישת ההכנסות, בשיטת היוון תזרימי מזומנים. פרמטרים עיקריים ששימשו בהערכת השווי הינם שיעור היוון נומינלי של 13% ושיעור צמיחה לשנה המייצגת של 3%. בהתאם לתוצאות הבחינה, שווי השימוש שהתקבל למגזר Be הינו גבוה מערכו בדוחות הכספיים של הקבוצה ועל כן לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

מידות השווי המתוארות לעיל נכללו ברמה 3 של מדרג השווי הוגן.

## ביאור 13 - חכירות

במסגרת הסכמי החכירה הקבוצה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים אותה לצורך פעילותה העסקית. בנוסף, הקבוצה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

## א. נכסי חייבים בגין חכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
76	66	יתרה ליום 1 בינואר
(14)	(14)	תקבולי קרן וריבית
2	2	הכנסות ריבית
2	3	אחר*
66	57	יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14	13	עד שנה
39	35	בין שנה לחמש שנים
20	14	מעל חמש שנים
73	62	סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

## ב. נכסי זכות שימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3,852	4,313	יתרה ליום 1 בינואר
(390)	(418)	פחת
768	528	תוספות*
-	(157)	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות (1)
-	(70)	ירידת ערך נכסי זכות שימוש (ראה ביאור 1ב(1))
(3)	-	סיווג לנדל"ן להשקעה
86	215	אחר**
4,313	4,411	יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

**ביאור 13 - חכירות (המשך)**

**ג. התחייבויות בגין חכירה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3,904	<b>4,396</b>	יתרה ליום 1 בינואר
(469)	<b>(508)</b>	פירעון קרן וריבית
105	<b>116</b>	הוצאות מימון
768	<b>528</b>	תוספות*
-	<b>(157)</b>	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות (1)
-	<b>(2)</b>	הפחתה בגין תכנית התייעלות (1)
88	<b>215</b>	אחר**
<b>4,396</b>	<b>4,588</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר
392	<b>416</b>	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
4,004	<b>4,172</b>	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
<b>4,396</b>	<b>4,588</b>	סך הכל התחייבויות בגין חכירה

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
 \*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

(1) כתוצאה מיישום תכנית התייעלות של החברה כאמור בביאור 1ב(1), העריכה החברה מחדש את תקופת החכירה ביחס לאופציות הארכה הקיימות בהסכם ובמידת הצורך מדדה מחדש את ההתחייבות תוך שימוש בשיעור ריבית מעודכן. העדכון הוכר כהתאמה לנכס זכות שימוש או כנגד רווח והפסד במקרים בהם היתה קיימת הקטנה נוספת במדידת התחייבות החכירה מעבר ליתרת נכס זכות השימוש שהופחת. בנוסף, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך אשר הוקצה לנכסי זכות שימוש כתוצאה מירידה בסכום בר השבחה ביחס לערכם בספרים.

**תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
499	<b>536</b>	עד שנה
1,866	<b>2,015</b>	בין שנה לחמש שנים
2,699	<b>2,785</b>	מעל חמש שנים
<b>5,064</b>	<b>5,336</b>	סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

## ביאור 13 - חכירות (המשך)

ד. מידע נוסף בגין חכירות

## 1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(390)	(418)
(65)	(68)
(103)	(114)
-	(68)
(558)	(668)

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש  
הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו  
במדידת התחייבויות בגין חכירה\*  
הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו  
הפחתה בגין תכנית התייעלות

סך הוצאות

\* בעיקר הוצאות מבוססות פדיון ודמי ניהול אשר מוכרות במסגרת הוצאות המכירה ושיווק.

## 2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
14	14
469	508

סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

## ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
456	541
393	355
45	41
89	91
33	29
22	-
*22	-
4	13
11	11
29	40
-	3
-	14
20	35
1,124	1,173

מקדמות מלקוחות  
עובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר  
מוסדות  
הוצאות לשלם  
תכנית נאמנות לקוחות (נקודות מועדון)  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
מסים שוטפים  
התחייבות לרכישת זכויות מיעוט (ראה ביאור 5ג)  
הכנסות נדחות  
זכאים בגין תווי קניה  
הכנסות מראש בגין עסקאות נדל"ן  
הכנסות שכר דירה מראש  
זכאים אחרים

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2ח(1)

## ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

קניות החברה מספק עיקרי הסתכמו לסך של כ- 816 מיליוני ש"ח בשנת 2022, כ- 846 מיליוני ש"ח בשנת 2021 וכ- 903 מיליוני ש"ח בשנת 2020.

## ביאור 16 - הפרשות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
21	22
43	53
64	75

תביעות לקוחות  
הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים

## הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים

במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות או תלויים ועומדים כנגדה הליכים משפטיים שונים (להלן בסעיף זה: "תביעות משפטיות").

לדעת הנהלות חברות הקבוצה המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכויי התביעות המשפטיות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות, במקום בו נדרשו הפרשות, לכיסוי החשיפה כתוצאה מהתביעות המשפטיות כאמור.

כנגד החברה קיימות בקשות להכיר בתביעות כתובענות ייצוגיות שלא צוין בתביעה סכום תביעה מדויק אשר בגין קיימת לחברה חשיפה נוספת מעבר לאמור לעיל.

**ביאור 16 - הפרשות (המשך)**

הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)

א. תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2022

1. תיאור ההתחייבויות, מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	מהות התביעות	יתרת הפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סה"כ
<b>מיליוני ש"ח</b>					
ייצוגיות	בעיקר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ושעניין טענות לגביית כספים שלא כדין ופגיעה במתן שירותים או ביחס למוצרים המסופקים על ידי חברות הקבוצה.	27	**367	***1,202	1,596
תביעות עובדים	בעיקר תביעות משפטיות שהוגשו על ידי עובדים ועובדים לשעבר של החברה שעניין דיני עבודה ובכלל זאת, דרישה להכרה ברכיבי שכר שונים כרכיבים לצורך חישוב תשלומים שונים לעובדי החברה.	1	5	2	8
ספק-לקוח, רשויות וכללי	תביעות משפטיות בגין מחלוקות מסחריות עם ספקי שירותים ו/או מוצרים והליכים משפטיים מצד המדינה, גופים ממשלתיים ורשויות המדינה לרבות בגין הליכים בתחום הרגולציה החלה על החברה ומחלוקות כספיות שונות בנוגע לכספים המשולמים ע"י החברה לרשויות.	25	220	-	245
תביעות נזיקין לקוחות	תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח	22	7	*-	29
<b>סה"כ</b>		<b>75</b>	<b>599</b>	<b>1,204</b>	<b>***1,878</b>

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

\*\* כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-31 מיליוני ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד.

\*\*\* כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-92 מיליוני ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד.

\*\*\*\* קיימות תביעות נוספות כנגד החברה שבגינן לא צוין סכום התביעה, אשר בגינן קיימת לחברה חשיפה נוספת.

2. פרוט מספרן וסכומן של התביעות, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות (מיליוני ש"ח)	מספר תביעות	סכום התביעה
467	709	עד 100 מיליוני ש"ח (כולל תביעות נגד החברה ונוספות אשר צוין סכום נגד החברה)*
1,286	5	100 מיליוני ש"ח ועד 500 מיליוני ש"ח
-	10	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה
-	5	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה כנגד החברה ונוספים
125	16	תביעות נגד החברה ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד החברה בנפרד
<b>1,878</b>	<b>745</b>	<b>סה"כ</b>

\* כולל 585 תביעות נזיקין לקוחות ליום 31 בדצמבר 2022 בהיקף תביעות של כ-29 מיליוני ש"ח.

**ביאור 16 - הפרשות (המשך)****הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)****ב. פרטים בדבר תביעות ייצוגיות**

במהלך התקופה הוגשו כנגד חברות הקבוצה בקשות לאישור תביעות ייצוגיות בסכום כולל של כ- 320 מיליוני ש"ח. מנגד, בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברות הקבוצה בסך של כ- 629 מיליוני ש"ח נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

במהלך חודש נובמבר 2021, הוגשו נגד החברה 3 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות בסכום כולל של כ- 660 מיליוני ש"ח, בטענה כי החברה מפעילה שנים רבות אתר אינטרנט לציבור החרדי בישראל ומוכרת שם מוצרים במחירים נמוכים באחוזים רבים ממחירים של מוצרים זהים המוצעים למכירה באתר האינטרנט שלה אשר פונה לקהל שאינו חרדי. על פי הנטען בבקשת האישור, ההתנהלות המתוארת של החברה, עולה כדי הפרת חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000.

בנוסף, הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, חברי דירקטוריון ונושאי משרה שניהנו בתקופה הרלוונטית, בסך של כ- 242 מיליוני ש"ח. על פי הנטען בבקשה, הפליה, לכאורה, שבפעילות האתר הנ"ל איננה חוקית, וכי אי גלוי אודות כך בדיווחי החברה מהווה "פרט מטעה" על-פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כאשר היעדר גילוי גרם לכך שמנייתיה של החברה נסחרו במשך תקופה ארוכה במחיר מנופח ולא ריאלי אשר נפילתן, עם חשיפת הפרשה, גרמו לבעלי המניות נזק המוערך בסך של 242 מיליוני ש"ח לחברי הקבוצה.

בנוסף, התקבלה בקשה על-ידי אדם הטוען להיות בעל מניות בחברה, לגילוי ועיון במסמכים על פי סעיף 198א לחוק החברות עובר להגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. זאת, בקשר עם טענות שונות של המבקש הנוגעות להפרות דין וחריגה מכללי ממשל תאגידי ראויים, לטענת המבקש, בקשר עם פעילות מחלקת הנון-פוד של החברה וכן מערכת היחסים העסקית בין החברה לחברת ניופאן, ובכלל זה טענות בדבר תשלום, לכאורה, של עמלה גבוהה מהרגיל לניופאן בגין המוצרים שהחברה רוכשת מניופאן. ב-12 בספטמבר 2022 פרסמה החברה את ממצאי מבקר הפנים, ובהתאם למסקנותיו, כפי שנדונו ואושרו על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, נמצא כי אין כל בסיס לטענות שהועלו בקשר עם אי סדרים (לכאורה) בקשר עם פעילות החברה בתחום הנון-פוד וכי פעילות החברה בתחום הנון-פוד התנהלה באופן תקין, מקצועי ובהתאם להוראות הדין. גם הבודק החיצוני הבלתי תלוי אישר במסגרת בדיקתו כי לא נמצאו כל אינדיקציות לאי סדרים ו/או חשד לעבירה על טוהר המידות בקשר עם פעילות החברה בתחום הנון-פוד.

סיכויי התביעות אינם ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

**ג. תביעות עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ותביעות כלליות אחרות**

במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד החברה תביעות משפטיות שונות על ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות וכן תביעות אחרות, שעניינן בעיקר טענות להפרת הוראות הדין ביחס לסיום העסקת עובדים ותשלומי חובה לעובדים, טענות להפרת הסכמים ותשלומי חובה לרשויות. ליום 31 בדצמבר 2022, הסכום הכולל הנתבע מהחברה בגין תביעות אלו מסתכם לסך של כ- 253 מיליוני ש"ח.

ביום 12 במאי 2020 הוגש כתב תביעה נגד החברה, בסכום של כ- 165 מיליוני ש"ח. בכתב התביעה נטען כי בין התובעת לבין החברה התקיימה התקשרות ארוכת שנים, שבמסגרתה היא הקימה, פיתחה ותפעלה מערך משלוחים ששירת את החברה. התובעת טוענת, כי החברה החליטה להפסיק את ההתקשרות עמה, באופן חד צדדי, ללא הודעה מוקדמת, תוך הפרת ההסכם והתחייבויותיה כלפי התובעת, ובכך גרמה לה לנזקים בסכום התביעה.

החברה כללה בדוחות הכספיים, בהסתמך על יועציה המשפטיים, הפרשה נאותה לכיסוי החשיפה.

**ד. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדיווח**

כנגד החברה הוגשו 4 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות, בסכום כולל של כ- 8 מיליוני ש"ח. סיכויי התביעות אינם ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

בנוסף כנגד חברות בנות הוגשו 2 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות, בסכום כולל של כ- 11 מיליוני ש"ח. סיכויי התביעות אינם ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

כמו כן, 2 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד החברה, בסכום כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח ובקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית נגד החברה וחברות נוספות, ללא ציון סכום, נסתיימו בפסקי דין, כאשר על החברה לשלם סכומים זניחים.

**ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי**

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אגרות חוב. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות ניתן בביאור 23(ב) בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		שיעור ריבית אפקטיבי ליום הנפקה	שיעור ריבית נקובה ליום הנפקה	
ערך בספרים (**)	ערך נקוב (*) מיליוני ש"ח	ערך בספרים (**)	ערך נקוב (*) מיליוני ש"ח			
<b>(1) תנאי אגרות החוב והרכבו</b>						
<b>אגרות חוב צמודות מדד שנרשמו למסחר בבורסה:</b>						
242	236	<b>223</b>	<b>207</b>	3.12%	2.99%	אגרות חוב (סדרה ד') אוקטובר 2013
253	246	<b>229</b>	<b>211</b>	4.44%	4.30%	אגרות חוב (סדרה ו') ספטמבר 2015
480	468	<b>434</b>	<b>401</b>	4.50%	4.30%	אגרות חוב (סדרה ו') יולי 2016
<b>אגרות חוב לא צמודות שנרשמו למסחר בבורסה:</b>						
225	224	<b>197</b>	<b>196</b>	5.23%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') אוקטובר 2013
294	285	<b>257</b>	<b>249</b>	4.50%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') נובמבר 2016
358	317	<b>310</b>	<b>277</b>	2.12%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') ינואר 2018
558	555	<b>536</b>	<b>533</b>	3.69%	3.52%	אגרות חוב (סדרה ז') ינואר 2019
314	300	<b>299</b>	<b>288</b>	2.97%	3.52%	אגרות חוב (סדרה ז') אפריל 2020
2,724	2,631	<b>2,485</b>	<b>2,362</b>			
(***)302	269	<b>(***)307</b>	<b>269</b>			<b>בניכוי חלויות שוטפות</b>
<u>2,422</u>	<u>2,362</u>	<u>2,178</u>	<u>2,093</u>			<b>אגרות חוב לזמן ארוך</b>

(\*) יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הינה בערכים נומינליים, לא צמוד.

(\*\*) הערך בספרים של אגרות החוב צמודות מדד

הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהוון לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה, וצמוד למדד המחירים לצרכן, לתאריך הדוח.

הערך בספרים של אגרות החוב לא צמודות

הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהוון לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה, לתאריך הדוח.

(\*\*\*) כולל ריבית לשלם שנצברה בסכום של 27 מיליוני ש"ח (בשנת 2021: 30 מיליוני ש"ח).



## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

(2) ביום 17 בינואר 2019, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 בינואר 2019, הנפיקה החברה אגרות חוב, בדרך של סדרה חדשה (סדרה ז'), בהיקף של כ- 555 מיליוני ש"ח ערך נקוב. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשמונה-עשר (18) תשלומים חצי שנתיים לא שווים (כאשר פירעון הקרן יבוצע באופן הבא: שישה תשלומים של 2% מהקרן, שני תשלומים של 3% מהקרן, שני תשלומים של 6% מהקרן, שני תשלומים של 7% מהקרן, ארבעה תשלומים של 9% מהקרן ושני תשלומים של 10% מהקרן) החל מיום 20 בפברואר 2022 ועד ליום 20 באוגוסט 2030 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית של 3.52% אשר תשולם על יתרת הקרן הבלתי מסולקת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 20 באוגוסט 2019 (על סך התקופה ממועד ההנפקה) ועד ליום 20 באוגוסט 2030 (כולל). קרן אגרות החוב והריבית בגין אינן צמודות. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח) הסתכמה לסך של כ-549 מיליוני ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 3.69%.

(3) ביום 5 באפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב, בהנפקה פרטית בדרך של הרחבה של (סדרה ז'), בהיקף של כ- 300 מיליוני ש"ח ערך נקוב. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1 מיליוני ש"ח) הסתכמה לסך של כ-312 מיליוני ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 2.97%.

(4) סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו- ז' של החברה (להלן יחד- "אגרות החוב") כוללות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג וכן אמות מידה פיננסיות שונות כמפורט להלן:

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב ד', ה' ו-ו'

על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב האמורות, כך שהוא יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג ilAA (או דירוג מקביל), תעלה הריבית השנתית (ריבית הבסיס) בשיעור של 0.25%. בכל מקרה של הורדת דירוג נוספת יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% נוספים בגין כל דרגה. בכל מקרה, לא תעלה תוספת הריבית בגין הפחתת הדירוג כאמור על 1% מעבר לריבית הבסיס; והכל כפוף וכמפורט בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו'.

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב סדרה ז'

על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ז', במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב האמורות כך שהוא יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג ilAA (או דירוג מקביל), תעלה הריבית השנתית (ריבית הבסיס) בשיעור של 0.5%; אם הדירוג שייקבע לאגרות החוב האמורות יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג ilAA יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% נוספים, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; אם הדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג ilAA יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% נוספים, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. בכל מקרה לא תעלה תוספת הריבית בגין כל הפחתות הדירוג כאמור על 1% מעבר לריבית הבסיס; והכל כפוף וכמפורט בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה ז'.

עילה לפירעון מיידי במקרה של הורדת דירוג; זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה של החברה

על-פי תנאי אגרות החוב ד', ה', ו-ו', במקרה שנקבע דירוג לאגרות החוב האמורות הנמוך מ: "BBB" (או דירוג מקביל) והדירוג לא הועלה בתוך 60 ימים מעבר לרף האמור, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי. על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ז' במקרה שנקבע דירוג לאגרות החוב האמורות הנמוך מ: "BBB" (או דירוג מקביל) יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי. תנאי אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' קובעים גם זכות לחברה לבצע ביוזמתה פדיון מוקדם של אגרות החוב, כולן או חלקן, והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אותן סדרות אגרות חוב.

התחייבות לאמות מידה פיננסיות; התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף; Cross Default

במסגרת אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות (יצוין, כי ההגדרות של המונחים "חוב נטו" ושל "ה-EBDITA השנתית" המצוטטים בביאור זה להלן הינם כמופיע באגרות החוב (סדרה ז'). באגרות החוב מסדרות ד', ה' ו-ו' מצויות הגדרות עם משמעות זהה אך עם מלל מעט שונה):

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

1. היחס בין החוב (פיננסי) נטו של החברה (שהוגדר לעניין זה כיתרת ההלוואות (התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות) כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים ובעלי אגרות חוב, ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון לזמן קצר ובטוחות סחירות) לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, למועד אותם דוחות, לא יעלה על 60%.
  2. סך כל ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, למועד אותם דוחות, לא יפחת מסך של 550 מיליוני ש"ח ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', ואילו בסדרה ז' הרף הוא 800 מיליוני ש"ח.
- החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

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

במסגרת אגרות החוב סדרה ז' נקבע כי החל מהדוחות הכספיים של החברה לרבעון שני 2019, במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית לפיה ייערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2019 ("התקינה נכון לרבעון ראשון 2019"), ולשינוי זה יש השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלה על חלוקה (כאמור להלן), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על-פי מאזן ודוח רווח והפסד פרפורמה במתכונת מקוצרת הכוללים ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, סקורים (אך לא מבוקרים) בהתאם לתקינה נכון לרבעון ראשון 2019, ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם. לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית לפי התקינה החשבונאית העדכנית החלה על החברה לבין תוצאת אותה אמת מידה לפי התקינה נכון לרבעון הראשון 2019.

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה נכון לרבעון הראשון 2019 תבוצע על-ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה, וינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), בכל מקרה של השפעה מהותית כאמור.

יצוין, כי באגרות החוב ד', ה' ו-ו' קבועה הוראה אחרת בהקשר זה ולפיה ככל שהחברה לא תעמוד באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות או במגבלות על ביצוע חלוקה (כאמור להלן), ואי עמידתה כאמור נובעת כתוצאה משינויים מהותיים בכללי החשבונאות שחלים על החברה ו/או כתוצאה ממדיניות חשבונאית חדשה או תקנים חשבונאיים חדשים שיאומצו על-ידי החברה ו/או שינויים מהותיים רגולטורים בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים, והכל לעומת המצב במועד חתימת שטר נאמנות מכוחו הונפקו אותן סדרות, דהיינו כך שאלמלא אותם שינויים החברה הייתה עומדת באותם תנאים ומגבלות, אזי השינויים האמורים לא יילקחו בחשבון לצורך בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והמגבלות על ביצוע חלוקה.

במסגרת שטרי הנאמנות התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, למעט בתנאים כמפורט באגרות החוב.

עוד יצוין, כי במסגרת העילות לפירעון מיידי שבאגרות החוב נקבעה גם עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שהועמד לפירעון מיידי חוב אחר שנטלה החברה (שאינו חוב למחזיקי אגרות חוב מסדרה כלשהי של החברה) מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי (לרבות מגוף מוסדי) כלשהו, ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי כאמור הינו בהיקף העולה על 300 מיליוני ש"ח; עילה נוספת לפירעון מיידי הינה במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) כאשר עילה זו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב ד' ו-ה' הוגבלה רק לסדרה שהועמדה לפירעון מיידי בהיקף של 40 מיליוני ש"ח לפחות; והכל כפוף וכמפורט בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב.

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

מגבלות על חלוקת דיבידנד

על-פי אגרות החוב, החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או רכישה עצמית של מניותיה ו/או כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות:

1. ככל שתוצאתה של חלוקה כאמור הינה כי סך כל ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים של החברה הקודמים למועד החלוקה, ולאחר שינוכה ממנו סכום החלוקה, יפחת מסך של 750 מיליוני ש"ח ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', כאשר בסדרה ז' הרף הוא 1,000 מיליוני ש"ח.

2. ככל שבעקבות חלוקה כאמור היחס בין החוב (פיננסי) נטו (כהגדרתו לעיל) של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה הקודמים למועד החלוקה, לבין ה-EBITDA השנתית של החברה (כהגדרתה להלן), בהתחשב בחלוקה כאמור, יעלה על 7 ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', כאשר בסדרה ז' הרף הוא 5.

לעניין זה, ה-EBITDA שנתית" הוגדרה כסכום המצטבר, בתקופה של ארבעת (4) הרבעונים הקלנדאריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה, של הרווח התפעולי של החברה (לפני הוצאות והכנסות אחרות), בתוספת פחת והפחתות, מחושב בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין), לארבעת (4) הרבעונים האחרונים שקדמו למועד החלוקה.

3. ככל שבמועד קבלת ההחלטה על ידי דירקטוריון החברה על חלוקה כאמור בהתאם להוראות הדין, החברה בהפירה של איזה מהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בשטר הנאמנות או שהתקיימה מי מהעילות להעמדה לפירעון מיידי הקבועות בשטר הנאמנות (כאשר בסדרה ז' נקבע גם כי לא יילקחו בחשבון לעניין זה תקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות). בסדרה ז' נקבעו מגבלות נוספות לחלוקה ובכלל זה כי לא תבוצע חלוקה אם במועד קבלת ההחלטה על-ידי דירקטוריון החברה על החלוקה, החברה אינה עומדת באיזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי אגרות החוב סדרה ז'.

(5) נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכמים עם שלושה תאגידי בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה. ההסכמים הם לתקופות שתסתיימנה בחודש יולי 2024 ואוגוסט 2024, בסכום כולל של 500 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2022 ולמועד פרסום הדוחות הכספיים, המסגרות האמורות אינן מנוצלות.

**ביאור 18 - הטבות לעובדים**

הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, כוללות הטבות בגין מענקי פרישה, שי לגמלאים ולעובדים שיפרשו (עבור השנים לאחר פרישתם העתידית לגמלאות) וימי מחלה. באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות אישיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לחברה תכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

בדבר תשלומים מבוססי מניות ראה ביאור 22 ובדבר הטבות לאנשי מפתח ניהוליים ראה ביאור 32(ד).

**הרכב ההטבות לעובדים:**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
62	64
29	28
24	-
-	12
278	251
393	355

**מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות- זכאים ויתרות זכות:**

התחייבות לעובדים בגין חופשה  
 התחייבות לעובדים בגין דמי הבראה  
 התחייבות לעובדים בגין תכנית שימור מנהלים  
 התחייבות לעובדים בגין תכנית התייעלות  
 התחייבות לעובדים בגין שכר

**מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות- הטבות לעובדים:**

185	152
35	41
55	45
20	18
295	256

פיצויים  
 מענק פרישה  
 שי לגמלאים ולעובדים לאחר פרישה  
 מענק בגין אי ניצול ימי מחלה

**א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
601	545
(306)	(289)
295	256

**הרכב**  
 סך ערך נוכחי של מחויבויות (1)  
 בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכניות (1)

סך התחייבות נטו, שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

**נכסי התוכניות (פוליסות הביטוח וקופות מרכזיות) מורכבים כדלקמן:**

152	114
73	52
36	92
45	31
306	289

אגרות חוב מדינה  
 אגרות חוב קונצרניות  
 מכשירים הוניים  
 מזומן

**ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)**

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת (המשך)

(1) התנועה בהתחייבויות (נכסים) בגין תכניות הטבה מוגדרות ומרכיביהן

סך ההתחייבות נטו, שהוכרה בגין תוכנית הטבה מוגדרת		שווי הוגן של נכסי תוכנית		מחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח						
271	295	(264)	(306)	535	601	יתרה ליום 1 בינואר
						<b>הוצאה (הכנסה) שנזקפה לרווח והפסד:</b>
28	40	-	-	28	40	עלות שירות שוטף
7	8	(6)	(8)	13	16	עלויות ריבית
						<b>הוכר ברווח כולל אחר:</b>
24	(87)	-	-	24	(87)	הפסדים (רווחים) אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות הפיננסיות
27	22	-	-	27	22	הפסדים אקטואריים אחרים
(30)	17	(30)	17	-	-	התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית
						<b>תנועות נוספות:</b>
(18)	(23)	8	24	(26)	(47)	הטבות ששולמו
(14)	(16)	(14)	(16)	-	-	הפקדות נטו
295	256	(306)	(289)	601	545	יתרה ליום 31 בדצמבר

(2) התשואה בפועל

התשואה בפועל על נכסי תכנית בשנת 2022 הינה 3%- (בשנת 2021: 13% ובשנת 2020: 3%).

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות

ההנחות האקטואריות העיקריות (לפי ממוצע משוקלל):

2020	2021	2022	
%	%	%	
0.2-1.3	-0.9-1.2	2.2-2.9	שיעור היוון ריאלי ביום 31 בדצמבר
1.5-2.9	1.6-3.4	5.1-5.3	שיעור היוון נומינלי ביום 31 בדצמבר
0-3.0	0-3.0	0-3.0	שיעור עליות שכר עתידיות ריאליות

החישובים מתבססים על הנחות דמוגרפיות, כדלקמן:

(1) ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים.

(2) שיעורי עזיבת עובדים מתבססים על ניתוח של נתוני העבר.

## ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת (המשך)

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות (המשך)

שינויים אפשריים באופן סביר בתאריך הדיווח לאחת מההנחות האקטואריות, בהנחה שיתר ההנחות נותרות ללא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
קיטון באחוז אחד		גידול באחוז אחד	
2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

(43)	(40)	47	43	שיעור עליות שכר עתידיות
59	53	(54)	(48)	שיעור היוון

לשינוי של 10% בשיעור העזיבות אין השפעה מהותית על המחויבות להטבה מוגדרת.

(4) השפעת התכנית על תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה

אומדן הקבוצה להפקדות הצפויות בשנת 2023 בתכנית הטבה מוגדרת ממומנת הינו בסך 16 מיליוני ש"ח.

אומדן הקבוצה לאורך חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) לסוף תקופת הדיווח הינו 10.7 שנים (לשנת 2021: 10.8 שנים).

ב. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הפקדה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
50	51	51

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכניות להפקדה מוגדרת (\*)

(\*) לקבוצה תכניות הפקדה מוגדרת בגין חלק עיקרי מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג 1963 על חלק מסוים מהמחויבות. הפקדות הקבוצה בגין תכניות להפקדה מוגדרת שהינן הפקדות בגין עובדים אשר חל לגביהם סעיף 14 מוכרות כהוצאות בדוח רווח והפסד.

## ביאור 19 - התחייבויות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
27	38
3	2
91	80
-	81
7	33
128	234

התחייבות בגין היטל השבחה לרשות מקרקעי ישראל בגין נדל"ן להשקעה הכנסות מראש לזמן ארוך  
 הכנסות נדחות (1)  
 תמורה מותנית (2)  
 אחרים

(1) ראה ביאור 5א בדבר השקעה בחברות כלולות.  
 (2) ראה ביאור 5ג בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

ביאור 20 - הון

א. הון המניות

הרכב הון המניות: מניות רגילות בנות 0.1 שקל חדש ערך נקוב

2020	2021	2022	
400,000,000	400,000,000	<b>400,000,000</b>	<b>רשום</b>
247,021,217	247,098,777	<b>274,191,478</b>	<b>מונפק ונפרע</b> יתרה ליום 1 בינואר
-	27,000,000	-	הנפקה תמורת מזומן במהלך התקופה (1)
77,560	69,099	<b>79,684</b>	הנפקת מניות לעובדים בגין הבשלת מניות חסומות במהלך התקופה (2) (3)
-	23,602	<b>251,752</b>	מימוש כתיבי אופציה (4)
<b>247,098,777</b>	<b>274,191,478</b>	<b>274,522,914</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר</b>
8,864,801	8,864,801	<b>8,864,801</b>	מניות באוצר

- (1) ביום 7 במרס 2021, הנפיקה החברה לגופים מוסדיים 27,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב בתמורה כוללת של 702 מיליוני ש"ח (כ- 689 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות ההנפקה).
- (2) ביום 28 במאי 2022 הבשילה המנה השלישית של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה במסגרת תוכנית תגמול הוני 2019. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה למנכ"ל החברה (לשעבר) ושישה נושאי משרה נוספים בחברה 61,766 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב. ביום 28 במאי 2021 הבשילה המנה השנייה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה במסגרת תוכנית תגמול הוני 2019. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה למנכ"ל החברה (לשעבר) ושישה נושאי משרה נוספים בחברה 69,099 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב. ביום 28 במאי 2020 הבשילה המנה הראשונה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה במסגרת תוכנית תגמול הוני 2019. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מנכ"ל החברה (לשעבר) ושבעה נושאי משרה נוספים בחברה 77,560 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב.
- (3) בימים 24 בפברואר 2022, 5 באפריל 2022 ו-1 ביולי 2022, הבשילה המנה הראשונה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה בשנת 2021 לשלושה נושאי משרה בחברה. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה לאותם נושאי משרה 17,918 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב.
- (4) למידע בדבר מימוש כתיבי אופציה למניות שהוענקו, ראה ביאור 22, בדבר תשלומים מבוססי מניות.

ב. דיבידנדים

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (במיליוני ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	
26/04/2022	0.53	140	22/03/2022	<b>בשנת 2022:</b>
	<b>0.53</b>	<b>140</b>		
03/05/2021	0.59	140	03/03/2021	<b>בשנת 2021:</b>
	<b>0.59</b>	<b>140</b>		

כל החלוקות המפורטות לעיל בוצעו במזומן ולא הצריכו את אישור בית המשפט.

**ביאור 21 - רווח למניה**

הערך הנקוב של הממוצע המשוקלל של מספר המניות והרווח ששימשו לצרכי חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה הינם כדלקמן:

**רווח בסיסי למניה**

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, מחולק בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המחושב באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022

387,000	393,000	<b>1,000</b>
---------	---------	--------------

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

247,021	247,099	<b>274,191</b>
(8,865)	(8,865)	<b>(8,865)</b>
-	22,118	-
46	41	<b>50</b>
-	9	<b>195</b>
238,202	260,402	<b>265,571</b>

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות** (באלפי מניות)

יתרה ליום 1 בינואר

בניכוי מניות באוצר\*

בתוספת מניות שהונפקו בתקופה משוקללות \*

בתוספת מניות חסומות שהונפקו בתקופה משוקללות \*

בתוספת כתבי אופציה שמומשו למניות בתקופה משוקללות \*

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

1.62	1.51	<b>0.00</b>
------	------	-------------

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

\* ראה ביאור 20א

**רווח מדולל למניה**

חישוב הרווח המדולל למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות המחושב באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022

387,000	393,000	<b>1,000</b>
---------	---------	--------------

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

238,202	260,402	<b>265,571</b>
82	82	<b>29</b>
-	102	<b>12</b>
238,284	260,586	<b>265,612</b>

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות** (באלפי מניות)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

בתוספת השפעת יחידות מניה חסומות שטרם הונפקו (ראה ביאור 22)

בתוספת השפעת כתבי אופציה למניות שטרם מומשו

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

1.62	1.51	<b>0.00</b>
------	------	-------------

רווח מדולל למניה (בש"ח)

שווי השוק הממוצע של מניות החברה, לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציות למניות ויחידות המניה החסומות, התבסס על הממוצע של מחירי שוק מצוטטים לתקופה שבה היו כתבי האופציות ויחידות המניה החסומות במחזור.



## ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות

א. כללי:

ביום 28 במאי 2019, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את "שופרסל בע"מ - תכנית תגמול הוני 2019" (להלן – "התכנית") ולהגישה לרשות המיסים, וכן לאשר הקצאת כתבי אופציות (להלן- "האופציות") ויחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (להלן - "יחידות מניות חסומות") שאינן סחירות. האופציות ויחידות המניה החסומות לניצעים מוצעות בהתאם לתכנית ובהתאם להוראות מסלול רווח הון הקבועות בסעיף 102(ב)(2) ("מסלול רווח הון") לפקודת מס הכנסה, ותפקדנה בידי נאמן במשך התקופות הקבועות בסעיף 102(ב)(2) לפקודה. האופציות ויחידות המניה החסומות הוענקו לניצעים ללא תמורה.

כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., לפי מחיר המימוש שנקבע (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). מימוש כתבי האופציה יבוצע במתכונת של "מימוש נטו" במניות.

כל יחידת מניה חסומה תמומש באופן אוטומטי למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., ללא תוספת מימוש ובתנאי של עמידה בתנאי הביצוע שהוגדרו בעת ההענקה.

לפרטים בדבר הענקת כתבי אופציות נוספים שהוענקו על ידי הקבוצה ראה ביאור 33 בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

## להלן פרטי כתבי אופציה שהוענקו על ידי החברה:

מועד הענקה/ עובדים זכאים	מחיר מימוש (בש"ח)	שווי במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	מספר המכשירים (באלפים)	תנאי ההבשלה*	משך החיים החוזיים של המכשיר*
יו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מנכ"ל החברה (לשעבר) ושבעה נושאי משרה נוספים ביום 28 במאי 2019	24.32	20.9	5,075	4 מנות שנתיות שוות	4 שנים- מנה ראשונה ושנייה 5 שנים- מנה שלישית 6 שנים- מנה רביעית
יו"ר הדירקטוריון (לשעבר) ביום 4 בפברואר 2021	27.92	2.0	414	4 מנות שנתיות שוות	4 שנים- מנה ראשונה ושנייה 5 שנים- מנה שלישית 6 שנים- מנה רביעית
משנה למנכ"ל ומנהל אגף הסחר והשיווק ביום 5 באפריל 2021	27.92	1.3	250	3 מנות שנתיות שוות	4 שנים- מנה ראשונה ושנייה. 5 שנים- מנה שלישית
סמנכ"ל מערכות מידע ביום 1 ביולי 2021	28.82	0.7	178	3 מנות שנתיות שוות	4 שנים- מנה ראשונה ושנייה. 5 שנים- מנה שלישית
חמישה נושאי משרה בחברה ביום 22 במרס 2022	29.50	3.3	500	מחצית לאחר שנתיים ומחצית לאחר שלוש שנים	5 שנים
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ביום 16 באוגוסט 2022	23.10	19.6	3,164	4 מנות שנתיות שוות	4 שנים- מנה ראשונה ושנייה 5 שנים- מנה שלישית 6 שנים- מנה רביעית
11 נושאי משרה בחברה ביום 2 באוקטובר 2022.	24.32	22.9	4,442	מחצית לאחר שנתיים ומחצית לאחר שלוש שנים.	4 שנים- מנה ראשונה 5 שנים- מנה שנייה 6 שנים- מנה שלישית

\* החל ממועד אישור הדירקטוריון

## ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

א. כללי (המשך)

להלן פרטי יחידות מניה חסומות שהוענקו על ידי החברה:

תנאי ההבשלה	מספר המכשירים (באלפים)	שווי במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	תנאי ביצוע	מועד הענקה/ עובדים זכאים
4 מנות שנתיות שוות	310	7.0	עמידה בשני תנאי ביצוע מצטברים כדלהלן [א] סך ההכנסות של החברה (מכל פעילויותיה) בשנה הקלנדארית האחרונה שהסתיימה לפני מועד ההבשלה הרלוונטי (להלן - "שנת המדד") הינו לפחות 90% מסך ההכנסות של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת המדד; ו- [ב] הרווח (לאחר מס) המיוחס לבעלים של החברה לשנת המדד, יהיה לפחות 240 מיליוני ש"ח	יו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מנכ"ל החברה (לשעבר) ושבעה נושאי משרה נוספים ביום 28 במאי 2019
4 מנות שנתיות שוות	28	0.7	עמידה בשני תנאי ביצוע מצטברים כדלהלן [א] סך ההכנסות של החברה (מכל פעילויותיה) בשנה הקלנדארית האחרונה שהסתיימה לפני מועד ההבשלה הרלוונטי (להלן - "שנת המדד") הינו לפחות 90% מסך ההכנסות של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת המדד; ו- [ב] הרווח (לאחר מס) המיוחס לבעלים של החברה לשנת המדד, יהיה לפחות 240 מיליוני ש"ח	יו"ר הדירקטוריון (לשעבר) ביום 4 בפברואר 2021
3 מנות שנתיות שוות	22	0.6	-	משנה למנכ"ל ומנהל אגף הסחר והשיווק ביום 5 באפריל 2021
3 מנות שנתיות שוות	10	0.3	עמידה בשני תנאי ביצוע מצטברים כדלהלן [א] סך ההכנסות של החברה (מכל פעילויותיה) בשנה הקלנדארית האחרונה שהסתיימה לפני מועד ההבשלה הרלוונטי (להלן - "שנת המדד") הינו לפחות 90% מסך ההכנסות של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת המדד; ו- [ב] הרווח (לאחר מס) המיוחס לבעלים של החברה לשנת המדד, יהיה לפחות 240 מיליוני ש"ח	סמנכ"ל מערכות מידע ביום 1 ביולי 2021
מחצית לאחר שנתיים ומחצית לאחר שלוש שנים	187	5.2	עמידה ביעדי ביצוע שונים של היחידה העסקית עליה מופקד נושא המשרה לשנים 2022 ו- 2023 במצטבר	חמישה נושאי משרה בחברה ביום 22 במרס 2022

\* החל ממועד אישור הדירקטוריון

**ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)**

א. כללי (המשך)

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים:

הענקות בשנת 2019				
יחידות מניה חסומות למנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון (לשעבר)	יחידות מניה חסומות לנושאי משרה ללא מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון (לשעבר)	אופציות למנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון (לשעבר)	אופציות לנושאי משרה ללא מנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון (לשעבר)	
22.85	22.16	4.24	4.02	שווי הוגן במועד הענקה (בש"ח)
24.44	23.75	24.44	23.75	מחיר מניה במועד הענקה (בש"ח)
-	-	25.97	25.97	מחיר מימוש (בש"ח)
-	-	21.20	21.60	תנודתיות צפויה (באחוזים)
2.5	2.5	4.75	4.75	משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)
-	-	0.66-1	0.84-1.21	שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)
2.75	2.83	-	-	תשואת דיבידנד ליחידות מניה חסומות (באחוזים)

הענקות בשנת 2021						
יחידות מניה חסומות לסמנכ"ל מערכות מידע	יחידות מניה חסומות למשנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק	יחידות מניה חסומות ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר)	אופציות לסמנכ"ל מערכות מידע	אופציות למשנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק	אופציות ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר)	
25.06	26.77	25.52	2.87	3.76	4.77	שווי הוגן במועד הענקה (בש"ח)
25.80	27.45	26.40	25.80	27.45	26.40	מחיר מניה במועד הענקה (בש"ח)
-	-	-	28.82	27.92	27.92	מחיר מימוש (בש"ח)
-	-	-	22.50	22.71	22.82	תנודתיות צפויה (באחוזים)
2	2	2.5	4.33	4.33	4.75	משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)
-	-	-	0.33-0.5	0.35-0.49	0.41-0.68	שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)
1.46	1.37	1.43	-	-	-	תשואת דיבידנד ליחידות מניה חסומות (באחוזים)

הענקות בשנת 2022				
יחידות מניה חסומות לחמישה נושאי משרה	אופציות ל-11 נושאי משרה	אופציות ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל	אופציות לחמישה נושאי משרה	
27.57	5.20	6.18	6.52	שווי הוגן במועד הענקה (בש"ח)
28.85	22.35	23.29	28.85	מחיר מניה במועד הענקה (בש"ח)
-	24.32	23.10	29.50	מחיר מימוש (בש"ח)
-	23.69	24.02	22.67	תנודתיות צפויה (באחוזים)
2.5	5	4.75	5	משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)
-	0.32-0.33	0.29-0.31	0.17	שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)
1.83	-	-	-	תשואת דיבידנד ליחידות מניה חסומות (באחוזים)

**ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)**

**ב. פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תכניות תשלומים מבוססי מניות**

השווי ההוגן של האופציות ויחידות המניה החסומות, אשר משמש את החברה לצרכי הרישום החשבונאי, נקבע במועד ההענקה, בהתאם לאמור להלן:

שווי הוגן של כתבי אופציה נמדד באמצעות מודל בלאק ושולס. הנחות המודל כוללות את מחיר המניה למועד המדידה, מחיר המימוש של המכשיר, תנודתיות צפויה (על בסיס הממוצע המשוקלל של התנודתיות ההיסטורית במניות החברה על פני התקופה הצפויה של האופציות), אורך החיים הצפוי של המכשירים (אורך חיי האופציה ביחס לכל הניצעים ייקבע על בסיס ההנחה שכל האופציות ימומשו ביום האחרון של תקופת המימוש) ושיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות שקליות, כאשר יתרת התקופה שלהן שווה לאורך החיים הצפוי של האופציות). תנאי שירות אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן.

שווי הוגן של יחידות מניה החסומות נמדד בהתאם לשווי המניה במועד המדידה בניכוי ציפיות דיבידנד עד למועד ההבשלה של כל מנה. תנאי שירות וכן תנאי ביצוע אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן של יחידות המניה החסומות.

**ג. הרכב ונתונים נוספים**

**1. כתבי אופציה למניות**

ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		
מספר כתבי אופציה	2022	מספר כתבי אופציה	2021	מספר כתבי אופציה	2022	
5,074,628	25.97	4,659,431	25.63	4,883,884	25.55	1 בינואר
-	-	(378,291)	-	(1,836,092)	25.11	מומשו במשך השנה (1)
(415,197)	-	(239,892)	-	(421,033)	-	נגרעו במהלך השנה (2)
-	-	842,636	27.70	8,106,782	24.13	הוענקו במשך השנה
<u>4,659,431</u>	25.63	<u>4,883,884</u>	25.55	<u>10,733,541</u>	24.38	<b>31 בדצמבר</b>

**2. יחידות מניה חסומות**

מספר יחידות מניה חסומות		
2021	2022	
207,297	184,352	יתרה ליום 1 בינואר
(69,099)	(79,684)	מומשו במשך השנה
(14,666)	(109,318)	נגרעו במהלך השנה (2)
60,820	187,030	הוענקו במשך השנה
<u>184,352</u>	<u>182,380</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר</b>

(1) הממוצע המשוקלל של מחיר המניה בשנת 2022, בגין כתבי אופציה שמומשו בשנה זו היה כ- 28.52 ש"ח.

(2) ביום 11 באפריל 2022 סיים מר יקי ודמני את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של החברה. כתוצאה מכך פקעו 310,314 כתבי אופציה ו- 21,209 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים. ביום 26 ביוני 2022 סיים מר דוד לרון את כהונתו בחברה כמשנה למנכ"ל ו אגף תפעול ושרשרת אספקה בחברה. כתוצאה מכך פקעו 110,719 כתבי אופציה ו- 6,769 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים. ביום 16 באוגוסט 2022 הוענקו למנכ"ל החברה אופציות אשר חלקן החליפו יחידות מניה חסומות שהוענקו לו בתוקף תפקידו הקודם בחברה. כתוצאה מכך בוטלו 40,670 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים. ביום 2 באוקטובר 2022 הוענקו לאחד מנושאי המשרה בחברה אופציות אשר חלקן החליפו יחידות מניה חסומות שהוענקו לו בתוקף תפקידו הקודם בחברה. כתוצאה מכך בוטלו 40,670 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים.

**ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)**

**3. הוצאות שכר בגין הסדרי תשלומים מבוססי מניות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
9	7	9

סך ההוצאות שנזקפו כהוצאות שכר בגין תשלומים מבוססי מניות

**ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים**

**1. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר אחר)

בביאור זה ניתן מידע איכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרת הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל בדוחות כספיים מאוחדים אלה, ראה ביאור 23(ב).

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. בחברה קיימת ועדת השקעות אשר קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה וכן, אחראית על פיקוח ומעקב יישום מדיניות זו על ידי ההנהלה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה ולפקח על הסיכונים הנ"ל והעמידה בהנחיות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה, באמצעות הכשרה ונהלים, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים הרלוונטיים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת ההשקעות בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת.

**2. סיכון אשראי**

**לקוחות, חייבים ויתרות חובה**

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות הקבוצה המבטיחה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי וכן, הפיזור הרב של לקוחות הקבוצה מקטין מהותית את סיכון האשראי.

בקבוצה קיים נוהל למתן אשראי ללקוח. על פי הנוהל הלקוח מעביר מסמכים המזהים את הלקוח, פרטי מורשי קניה וקבלת בטחונות אישיים כגון שיקים לביטחון, ערבות בנקאית, ערבות אישית או שטר חוב או בטחונות מצדדים שלישיים, במידת הצורך. קיימות סמכויות אישור לאובליגו בהתאם לסכומי האשראי ממנהלת סיכונים אשראי וגביה ועד סמנכ"ל הכספים וכן, מתקיים מעקב חודשי אחר גיול חוב לקוחות באשראי.

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים המשקפת את הערכתה לגבי הפסדי אשראי חזויים מלקוחות וחייבים ויתרות חובה. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

**ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)****א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)****2. סיכון אשראי (המשך)****השקעות**

מדיניות ההשקעות של החברה, כפי שאושרה על-ידי וועדת ההשקעות של החברה בחודש ינואר 2018, הינה כדלקמן: [א] כספים אשר מיועדים לפירעונות אג"ח, השקעות ותשלומים שוטפים בטווח של 6 חודשים יושקעו בפיקדונות בבנקים בהתאם לצרכי התזרים; [ב] כספים אשר מיועדים לצרכים כאמור בטווח של מעל 6 חודשים יושקעו בהתאם למדיניות השקעות שעיקריה כדלקמן: יהיה ניתן להשקיע עד 15% מתיק ההשקעות של החברה (ולא יותר מ- 30 מיליוני ש"ח) באפיקים מנייתיים כדלקמן - תעודות סל/ קרנות מחקות העוקבים על מדדי מניות (מדד תל-אביב 35, מדד תל-אביב 90 ומדד ת"א 125) (יצוין, כי המדיניות מאפשרת השקעה של עד 20% מהאפיק המנייתי שבתיק ההשקעות בתעודות סל בארה"ב ואירופה); לפחות 55% מתיק ההשקעות יושקע באגרות חוב ממשלתיות, פיקדונות בנקאיים ומק"מ, ויתרת תיק ההשקעות (עד 30% מהתיק) תושקע באגרות חוב קונצרניות בדירוג A ומעלה.

**נגזרים**

הצדדים שכנגד לנגזרים שמחזיקה החברה הינם בנקים שמדורגים ilAA/Stable עד ilAAA/Stable בהתבסס על הדירוג של חברת מעלות S&P.

**3. סיכון נזילות**

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

**4. סיכוני שוק**

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

במהלך העסקים הרגיל מתקשרת החברה בעסקאות הגנה לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם לקווים המנחים שנקבעו ונקבעים מעת לעת על ידי ועדת ההשקעות.

**סיכון מטבע**

עיקר פעילות הקבוצה הינו במטבע שיקלי. הקבוצה מנהלת את חשיפתה המטבעית הנובעת מתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ בגין התחייבויות ותזרימי מזומנים הנקובים במטבע חוץ בעיקר בשל יבוא מוצרים הנקובים בדולר ויורו. הקבוצה נקטה בפעולות לצמצום החשיפה המטבעית על-ידי ביצוע עסקאות גידור. ראה גם ביאור 23(ב)(3) בדבר יתרות עסקאות הגידור.

**סיכון מדד**

הקבוצה חשופה לסיכון מדד בעיקר בגין אגרות חוב אשר הונפקו על ידי הקבוצה והינם צמודי מדד ולהתחייבויות בגין חכירה הצמודות למדד. להקטנת החשיפה כאמור התקשרה החברה בעסקאות SWAP להחלפת תזרימי מזומנים שקליים צמודי מדד בתזרימי מזומנים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו' 2016) של החברה.

**חוזים עתידיים מסוג פרוורד**

הקבוצה נוקטת לעיתים במדיניות של גידור סיכון הטמון באגרות חוב צמודות מדד ובהתחייבויות בגין חכירה ע"י ביצוע עסקאות הגנה וזאת על פי החלטת ועדת השקעות. נכון למועד הדיווח, לחברה אין יתרות של חוזים עתידיים מסוג פרוורד הצמודים למדד.

**ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. מכשירים פיננסיים**

**1. סיכון אשראי**

**(א) חשיפה לסיכון אשראי**

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>הערך בספרים במיליוני ש"ח</b>		
436	<b>631</b>	מזומנים ושווי מזומנים
850	<b>90</b>	פיקדונות לזמן קצר
74	-	השקעה במכשירי חוב
1,441	<b>1,467</b>	לקוחות
37	-	השקעה בחברה כלולה
51	<b>61</b>	הלוואות לחברות כלולות
183	<b>186</b>	חייבים ויתרות חובה (*)
<b>3,072</b>	<b>2,435</b>	

(\*) יתרת חייבים ויתרות חובה לזמן קצר וזמן ארוך אינה כוללת יתרת הוצאות מראש, מקדמות לספקים, מקדמה למוסדות על חשבון תביעה, מסים שוטפים ונכסי ביטוח בסך כולל של כ-92 מיליוני ש"ח וכ-74 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה.

**מרכיבי לקוחות הקבוצה:**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>הערך בספרים במיליוני ש"ח</b>		
1,187	<b>1,101</b>	חברות כרטיסי אשראי
37	<b>64</b>	המחאות לגביה ושטרות לקבל
217	<b>302</b>	אשראי פתוח ואחרים, נטו
<b>1,441</b>	<b>1,467</b>	

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 1. סיכון אשראי (המשך)

## (ב) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר			
2021		2022	
הפרשה לירידת ערך	ברוטו	הפרשה לירידת ערך	ברוטו
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(13)	1,433	(12)	1,459
(4)	11	(4)	9
(7)	21	(8)	23
(21)	21	(27)	27
(45)	1,486	(51)	1,518

אינם בפיגור  
פיגור של 0-30 יום  
פיגור של 31 יום ועד שנה  
פיגור של מעל שנה

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרת לקוחות, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(39)	(45)
(6)	(6)
* <sub>-</sub>	* <sub>-</sub>
(45)	(51)

יתרה ליום 1 בינואר  
הפסד שהוכר מירידת ערך  
הכרה בחוב אבוד

יתרה ליום 31 בדצמבר

## חובות והפסדים מירידת ערך

הפסדי אשראי חזויים נרשמים כנגד הפרשה לירידת ערך. אם הקבוצה משוכנעת שאין כל סיכוי לגבות את סכום החוב אזי מקוזז הסכום שאינו ניתן לגביה מסך ההפרשה לירידת ערך ישירות כנגד הנכס הפיננסי. הנהלת הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לירידת ערך המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את הפסדי האשראי החזויים.

\* מצוין סכום הנמוך מ- 1 מיליוני ש"ח.



ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נדילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות והמכשירים הפיננסיים הנגזרים בשנים הבאות, כולל פירעון קרן ואומדן תשלומי ריבית עתידיים, לא מהוונים (\*).

ליום 31 בדצמבר 2022						
הערך בספרים	עד 1 שנים	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים	סה"כ תזרים מזומנים חוזי	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(2,485)	(380)	(740)	(823)	(912)	(2,855)	אגרות חוב (**)
15	15	-	-	-	15	פורורד
52	3	13	22	14	52	-SWAP החלפת ריביות
<u>(2,418)</u>	<u>(362)</u>	<u>(727)</u>	<u>(801)</u>	<u>(898)</u>	<u>(2,788)</u>	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2021						
הערך בספרים	עד 1 שנים	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים	סה"כ תזרים מזומנים חוזי	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(2,724)	(383)	(730)	(766)	(1,308)	(3,187)	אגרות חוב (**)
(19)	(19)	-	-	-	(19)	פורורד
36	(3)	2	14	23	36	-SWAP החלפת ריביות
<u>(2,707)</u>	<u>(405)</u>	<u>(728)</u>	<u>(752)</u>	<u>(1,285)</u>	<u>(3,170)</u>	סך הכל

- (\*)
1. תזרים מזומנים חוזי כולל את השפעת המדד נכון למועד הדיווח.
  2. התחייבויות בגין ספקים, זכאים ויתרות זכות לא קיבלו ביטוי בטבלה זו, מאחר ויתרות זכות אלו נפרעות על ידי החברה עד שישה חודשים, מתום תאריך הדוח.
  3. לפירוט מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות בגין חכירה, ראה ביאור 13.

(\*\*) הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. סיכונים מדד ומטבע חוץ

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים הרשומה בספרים

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ מיליוני ש"ח	פריט לא כספי מיליוני ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		בעיקר דולר מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח
631	-	10	-	621	<b>נכסים שוטפים:</b>
90	-	-	-	90	מזומנים ושווי מזומנים
1,467	-	-	-	1,467	פיקדונות לזמן קצר
170	92	15	24	39	לקוחות
928	928	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
					מלאי
108	-	-	93	15	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
47	47	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
61	-	-	-	61	השקעה בחברות כלולות
29	29	-	-	-	הלוואות לחברות כלולות
1,380	1,380	-	-	-	השקעות אחרות
3,530	3,530	-	-	-	נדל"ן להשקעה
4,411	4,411	-	-	-	רכוש קבוע
1,535	1,535	-	-	-	נכסי זכות שימוש
160	160	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
					מסים נדחים
<b>14,547</b>	<b>12,112</b>	<b>25</b>	<b>117</b>	<b>2,293</b>	
9	-	-	9	-	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
307	-	-	150	157	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים
416	-	1	414	1	בנקאיים
2,248	-	25	-	2,223	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,173	639	-	-	534	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
75	-	-	-	75	ספקים ונותני שירותים
					זכאים ויתרות זכות הפרשות
86	-	-	86	-	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
2,178	-	-	736	1,442	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
4,172	-	3	4,165	4	אגרות חוב
256	-	-	-	256	התחייבויות בגין חכירה
234	121	-	-	113	הטבות לעובדים, נטו
174	174	-	-	-	התחייבויות אחרות
					מסים נדחים
<b>3,219</b>	<b>3,219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>הון</b>
<b>14,547</b>	<b>4,153</b>	<b>29</b>	<b>5,560</b>	<b>4,805</b>	
<b>-</b>	<b>7,959</b>	<b>(4)</b>	<b>(5,443)</b>	<b>(2,512)</b>	<b>חשיפה נטו*</b>

\* החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים הרשומה בספרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ מיליוני ש"ח	פריט לא כספי מיליוני ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
		בעיקר דולר מיליוני ש"ח	מטבע חוץ מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	לא צמוד מיליוני ש"ח	
436	-	7	-	-	429	<b>נכסים שוטפים:</b>
850	-	-	-	-	850	מזומנים ושוי מזומנים
1,441	-	-	-	-	1,441	פיקדונות לזמן קצר לקוחות
157	71	-	22	64	64	חייבים ויתרות חובה
18	-	-	10	8	8	השקעות אחרות
914	914	-	-	-	-	מלאי
100	3	-	91	6	6	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
155	118	-	-	37	37	חייבים ויתרות חובה
51	-	-	-	51	51	השקעה בחברות כלולות
66	10	-	22	34	34	הלוואות לחברות כלולות
878	878	-	-	-	-	השקעות אחרות
3,397	3,397	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
4,313	4,313	-	-	-	-	רכוש קבוע
1,371	1,371	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
134	134	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים מסים נדחים
<b>14,281</b>	<b>11,209</b>	<b>7</b>	<b>145</b>	<b>2,920</b>		
302	-	-	143	159	159	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
392	-	1	390	1	1	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,177	-	**48	-	2,129	2,129	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,124	**555	19	3	547	547	ספקים ונותני שירותים
64	-	-	-	64	64	זכאים ויתרות זכות הפרשות
2,422	-	-	832	1,590	1,590	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
4,004	-	4	3,995	5	5	אגרות חוב
295	-	-	-	295	295	התחייבויות בגין חכירה
128	121	-	-	7	7	הטבות לעובדים, נטו
153	153	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
3,220	**3,220	-	-	-	-	מסים נדחים
<b>14,281</b>	<b>4,049</b>	<b>72</b>	<b>5,363</b>	<b>4,797</b>		<b>הון</b>
-	7,160	(65)	(5,218)	(1,877)		<b>חשיפה נטו*</b>

\* החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.  
 \*\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2ח(1).

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

## ניתוח רגישות

שינוי במדד המחירים לצרכן, משפיע על ההון ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ניתוח זה אינו כולל התחייבויות חוץ מאזניות בקשר להתקשרויות של הקבוצה.

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
הפסד לפני מס	שינוי בהון	הפסד לפני מס	שינוי בהון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(52)	(40)	(54)	(42)	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
52	40	54	42	ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 1%

חשיפת הקבוצה לסיכון שער מטבעות חוץ אינה מהותית.

## להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022:

תאור הנגזר	מטבע לקניה	מטבע למכירה	ערך נקוב במיליוני ש"ח	מועד תחילת עסקה	מועד פקיעה/מימוש	שווי הוגן במיליוני ש"ח
<b>הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:</b>						
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	דולר	שקל	88	1-8.2022	1-8.2023	6
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	אירו	שקל	86	1-9.2022	1-9.2023	6
<b>מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:</b>						
SWAP - החלפת ריבית	-	-	400	8-11.2016	10.2028	52
פורוורד - הגנה על יבוא רכוש בהקמה	אירו	שקל	52	12.2021-11.2022	1-4.2023	3
			626			67

## להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021:

תאור הנגזר	מטבע לקניה	מטבע למכירה	ערך נקוב במיליוני ש"ח	מועד תחילת עסקה	מועד פקיעה/מימוש	שווי הוגן במיליוני ש"ח
<b>הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:</b>						
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	דולר	שקל	135	1-12.2021	1-12.2022	(4)
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	אירו	שקל	120	2-12.2021	1-12.2022	(8)
<b>מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:</b>						
SWAP - החלפת ריבית	-	-	467	8-11.2016	10.2028	36
פורוורד - הגנה על יבוא רכוש בהקמה	אירו	שקל	107	12.2019-12.2021	1.2022-1.2023	(7)
			829			17

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 4. סיכון שיעורי ריבית

## סוג ריבית

לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ההתחייבויות הפיננסיות נושאות הריבית של הקבוצה, הינן התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה.

## 5. שווי הוגן

## מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן השווי ההוגן של אגרות החוב, שווי ההשקעה במכשירי חוב והערך בספרים בגינם המוצג בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		אגרות חוב (כולל ריבית לשלם) מכשירי חוב בעלות מופחתת
שווי הוגן*	הערך בספרים	שווי הוגן*	הערך בספרים	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(3,169) 77	(2,724) 73	(2,500) -	(2,485) -	

\* השווי ההוגן של אגרות החוב ומכשירי החוב בעלות מופחתת הינו השווי הבורסאי (רמה 1).

## היררכיה של שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

**רמה 1:** שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.

**רמה 2:** שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

**רמה 3:** שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 31 בדצמבר 2021				ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח				מיליוני ש"ח			
36	-	36	-	52	-	52	-
-	-	-	-	15	-	15	-
11	11	-	-	29	29	-	-
47	11	36	-	96	29	67	-
<b>נכסים פיננסיים</b>							
SWAP-החלפת ריביות							
פורורד							
השקעה*							
<b>התחייבויות פיננסיות</b>							
תמורה מותנית							
פורורד							
-	-	-	-	(81)	(81)	-	-
(19)	-	(19)	-	-	-	-	-
(19)	-	(19)	-	(81)	(81)	-	-
28	11	17	-	15	(52)	67	-

\* השקעות במניות לא סחירות של חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ ושל חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ בסך של כ-0.3 מיליוני ש"ח וכ-29 מיליוני ש"ח, בהתאמה, ליום 31 בדצמבר 2022. ההשקעות מטופלות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 5. שווי הוגן (המשך)

## מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

להלן התפתחות ביתרת ההשקעה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
12	11	יתרה ליום 1 בינואר
7	10	רכישות
(7)	(1)	דיבידנדים שהתקבלו
(1)	9	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד, נטו
11	29	יתרה ליום 31 בדצמבר

## ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לפי הערכת ההנהלה, שינוי של אחד או יותר מהנתונים שאינם ניתנים לצפייה אשר ישקפו הנחות חלופיות אפשריות באופן סביר, לא ישנה משמעותית את השווי ההוגן.

## 6. שינויים במכשירים פיננסיים אשר תזרימי המזומנים בגינם מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם	עסקאות SWAP	אשראי מתאגידים בנקאיים	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(2,961)	(2,949)	(12)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
366	359	7	-	תזרימי מזומנים ששולמו, נטו
36	-	36	-	סכומים שנזקפו להון
(129)	(134)	5	-	סכומים שנזקפו לרווח והפסד
(2,688)	(2,724)	36	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
394	390	1	3	תזרימי מזומנים ששולמו, נטו
(96)	-	-	(96)	צירופי עסקים*
(4)	-	(4)	-	סכומים שנזקפו להון
(134)	(151)	19	(2)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד
(2,528)	(2,485)	52	(95)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

\*ראה ביאור 5ג בדבר השקעות בחברות מוחזקות. לפרטים בדבר תזרימי מזומנים בגין התחייבויות חכירה ראה ביאור 13.

## ביאור 24 - הכנסות ועלות ההכנסות

## א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
14,371	13,757	<b>13,558</b>
51	55	<b>71</b>
811	953	<b>1,033</b>
<b>15,233</b>	<b>14,765</b>	<b>14,662</b>

הכנסות מקמעונאות (\*)  
הכנסות דמי שכירות מנדל"ן להשקעה  
הכנסות מפעילות Be

(\*) מתוך כלל מכירות סניפי החברה ומרכזי השילוח בשנת 2022 שיעור של כ-19.3% הינו בגין פעילות האונליין (בהשוואה לכ-20.5% בשנת 2021) ו-27.2% הינו בגין המותג הפרטי (בהשוואה לכ-26.6% בשנת 2021).

## ב. עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
11,219	10,719	<b>10,794</b>
(29)	25	<b>(14)</b>
<b>11,190</b>	<b>10,744</b>	<b>10,780</b>

עלות המכר (\*)  
שינויים במלאי

(\*) עלות המכר כוללת את עלות הרכישה של המלאי, לרבות הוצאות בגין אובדן מלאי, פחת והפחתות, סדרנות עצמית, אחסון ושינוע מלאי עד לנקודת המכירה הסופית. הנחות מספקים נרשמות כהקטנת עלות המכר. בנוסף, במקרים רלוונטיים עלות המכר כוללת את עלויות ייצור המלאי. עלות המכר כוללת גם את עלות השירותים והניהול בגין הפעלה וניהול מרכזים מסחריים המוחזקים על ידי הקבוצה. עלויות אלו זניחות ביחס לסך עלות המכר.

## ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות

## א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,284	1,292	<b>1,314</b>
244	234	<b>244</b>
685	714	<b>762</b>
148	148	<b>160</b>
347	325	<b>351</b>
111	95	<b>87</b>
61	57	<b>66</b>
57	57	<b>61</b>
130	147	<b>153</b>
<b>3,067</b>	<b>3,069</b>	<b>3,198</b>

שכר עבודה והוצאות נלוות  
שכר דירה, דמי ניהול ומסים עירוניים  
פחת והפחתות  
הוצאות פרסום וקידום מכירות  
ניקיון, אחזקה וחשמל  
עמלות אשראי  
נסיעות ורכב  
הוצאות ביטחון ומחשוב  
הוצאות אחרות

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות (המשך)

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
97	94	103
29	31	34
28	32	36
30	28	43
16	6	5
58	35	69
258	226	290

שכר עבודה והוצאות נלוות  
פחת והפחתות  
אחזקה ומחשוב  
שירותי ייעוץ  
הפרשה להפסדי אשראי חזויים  
הוצאות אחרות

ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
16	2	(10)
(1)	(1)	13
(1)	1	(1)
14	2	2

הכנסות (הוצאות) המיוחסות להתחייבות למוסדות  
רווח (הפסד) הון  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו



## ביאור 27 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(106)	(105)	(116)
(109)	(134)	(151)
(10)	(13)	(16)
(15)	(11)	-
(7)	(3)	(3)
-	-	(5)
(7)	(5)	(6)
(254)	(271)	(297)
9	11	12
(245)	(260)	(285)
-	-	9
-	-	44
1	1	1
5	6	8
1	2	2
6	6	14
13	15	78
(232)	(245)	(207)

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
הוצאות ריבית והצמדה למדד בגין אגרות חוב  
עלויות ריבית בגין תכנית הטבות לאחר העסקה  
הוצאות בגין עסקאות גידור  
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים  
הוצאות בגין שערך תמורה מותנית  
הוצאות אחרות

סך הוצאות מימון לפני ניכוי עלויות אשראי שהונו  
עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים

## הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הכנסות משערך נכסים פיננסיים  
הכנסות בגין עסקאות גידור  
הכנסות מימון בגין עסקאות מכירה בתשלומים  
הכנסות ריבית בגין נכסי תכנית הטבות לעובדים  
הכנסות ריבית בגין חכירות משנה  
הכנסות ריבית ואחרות

## הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון, נטו

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה**

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

**(1) שיעור מס חברות**

הכנסות הקבוצה בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעור מס החברות שחל על הקבוצה בישראל הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצג לעיל.

**(2) אי החלת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לצרכי מס**

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS. תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות. במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב. בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2022, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2022 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

**(3) הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה**

גדרון תעשיות בע"מ, חברה מאוחדת, הינה "חברה תעשייתית" כהגדרתה בחוק עידוד התעשייה (מסים) תשכ"ט 1969, ובהתאם לכך היא זכאית, בין היתר, לפחת בשיעורים מוגדלים.

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סך הכל	פריטים אחרים	חכירות	הפסדים לצרכי מס	רכוש קבוע ואחר ונדל"ן להשקעה	הטבת לעובדים	חופשה והבראה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(3)	(12)	56	52	(181)	62	20	יתרה ליום 1 בינואר 2021
							שינויים בשנת 2021
(15)	(6)	8	(8)	(11)	-	2	זקיפה לדוח רווח והפסד
(1)	(6)	-	-	-	5	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(19)	(24)	64	44	(192)	67	22	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
134							מוצג במסגרת הנכסים
(153)							מוצג במסגרת ההתחייבויות
(19)							סה"כ
(19)	(24)	64	44	(192)	67	22	יתרה ליום 1 בינואר 2022
							שינויים בשנת 2022
42	-	23	3	12	3	1	זקיפה לדוח רווח והפסד
(12)	-	-	-	(1)	(11)	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(25)	(5)	-	48	(68)	-	-	צירוף עסקים
(14)	(29)	87	95	(249)	59	23	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
160							מוצג במסגרת הנכסים
(174)							מוצג במסגרת ההתחייבויות
(14)							סה"כ

ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
142	113	73
(1)	(1)	1
141	112	74
(19)	15	(42)
(19)	15	(42)
122	127	32

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים  
 בגין השנה השוטפת  
 התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים  
 מסים נדחים, נטו

סך הוצאות מסים על ההכנסה

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ד. מסים נדחים בגין מרכיבי רווח כולל אחר:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(2)	6	*-
9	-	1
(5)	(5)	11
2	1	12

**מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר**

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים

קן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

**ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המס שנכללו בדוח רווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
509	520	34
23%	23%	23%
117	120	8
-	-	(3)
1	3	9
-	1	(1)
-	-	9
(1)	(1)	1
-	-	5
2	1	2
3	3	2
122	127	32

רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד

שיעור המס

מס המחושב לפי שיעור המס

**תוספת (חיסכון) בחבות המס בגין:**

ניצול ויצירה של הפסדים והטבות משנים קודמות

שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר

נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות

כלולות, נטו

שינוי בהפרשים זמניים בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר

הפסדים לצרכי מס שנוצרו השנה ובגינם לא נזקפו מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מס בגין רכישת לב המפרץ

תשלום מבוסס מניות

אחרים

סך הוצאות מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)****א. שומות מס**

- (1) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים.
- ביום 1 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם שומות לשנים 2017 עד 2020 מול רשות המסים על פיו שילמה החברה סך כולל של כ- 34 מיליוני ש"ח (כולל 7 מיליוני ש"ח הפרשי הצמדה וריבית). בגין האמור עודכנה יתרת ההפרשה למס ליום 31 בדצמבר 2022 בכ-4 מיליוני ש"ח כנגד הוצאות מימון. סך של כ-25 מיליוני ש"ח מתוך סכום התשלום האמור יותר לחברה בניכוי בשנים הבאות.
- (2) לחברה שומות ניכויים סופיות עד וכולל שנת 2017.
- (3) לחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017. כל התשלומים שהחברות חייבות בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם.

**א. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות**

לקבוצה הפסד עסקי נצבר לצרכי מס הכנסה בסך של כ- 370 מיליוני ש"ח, בגינו קיימים לקבוצה נכסי מסים נדחים בסך של כ- 84 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה, הפסד עסקי נצבר בסך של כ- 166 מיליוני ש"ח בגינו קיימים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 33 מיליוני ש"ח). כמו כן, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ- 46 מיליוני ש"ח, בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ- 47 מיליוני ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח). לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס.

**ביאור 29 - התחייבויות תלויות והתקשרויות****א. הסכם התקשרות עם כאל**

ביום 2 בנובמבר 2017 חתמו החברה וקרטיסי אשראי לישראל בע"מ ודיינרס קלוב ישראל בע"מ (יחד – "כאל") על מסמך עקרונות כפי שעודכן מעת לעת (להלן- מסמך העקרונות) להנפקה ותפעול של כרטיסי אשראי חוץ בנקאי שיונפקו על-ידי כאל ללקוחות החברה ("הפעילות"). הפעילות הושקה ביום 18 בינואר 2018 (תאריך תום הסכם לאומי קארד). כן נקבע, כי הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מפורט שיסדיר את מכלול הנושאים בין הצדדים בקשר עם הפעילות הנ"ל, כאשר עד לחתימת ההסכם המפורט מסמך העקרונות יחייב את הצדדים. נכון למועד פרוסום הדוחות הכספיים לא נחתם ההסכם המפורט והצדדים ממשיכים לפעול תחת מסמך העקרונות. בהתאם לתיקון מיום 10 באפריל 2022, הוארך תוקף ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2030, כאשר תקופה זו תוארך בכל פעם לתקופות נוספות של שנתיים כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא להאריך את ההסכם לתקופה נוספת, וזאת באמצעות הודעה שתינתן 12 חודשים לפני תום כל תקופה. כל המחויבויות החלות על מנפיק על-פי דין יחולו על כאל. כאל תהיה המנפיק היחיד שירשה להציע כרטיסי חיוב ולהציע הלוואות ללקוחות החברה (כאשר לא תהיה מניעה להציע ללקוחות כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים וירטואליים המונפקים על-ידי כאל בהתאם לשיתוף פעולה עם פייבוקס בע"מ). על-פי מסמך העקרונות, החברה הינה הבעלים של מאגר המידע של מחזיקי הכרטיסים, ויהיו לה כל הזכויות הקנייניות במאגר, כאשר כאל תיחשב כמחזיקה במאגר בלבד. בהתאם למסמך העקרונות, כפוף להשגת יעדים של הפעילות, כפי שנקבעו במסמך העקרונות תשלם כאל לחברה שני בונסים של 35 מיליוני ש"ח כל אחד בתום השנה הרביעית והשמינית להסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הכירה החברה כהכנסה לקבל סך של כ-9 מיליוני ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הכירה החברה, כהכנסה לקבל, סך של כ-35 מיליוני ש"ח בגין התשלומים המותנים כאמור, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמו לחברה במלואם).

**ב. הוראות חוק המזון והוראות חוק התחרות הכלכלית (הגבלים עסקיים)**

בחודש מרס 2014 פורסם ברשומות חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד - 2014 ("חוק המזון"). חוק המזון כולל שלוש מערכות הוראות: (א) הוראות המסדירות את הפעילות של ספקים וקמעונאים, לרבות פעילות של קמעונאי גדול, (ב) הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים ו- (ג) הוראות המסדירות שקיפות מחירים. בנוסף, קיים בחוק פרק העוסק בנושא של אכיפה, עונשין ועיצומים כספיים.

**ביאור 29 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)****ב. הוראות חוק המזון והוראות חוק התחרות הכלכלית (הגבלים עסקיים) (המשך)**

להוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח - 1988 ("חוק התחרות") וחוק המזון עלולה להיות השלכה על פעילותה של קבוצת שופרסל בעיקר באשר לאפשרויות לבצע רכישות עתידיות של פעילויות בתחום קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה ולעניין הסדרי הסחר של שופרסל עם ספקיה. עם כניסתו לתוקף של חוק המזון, הסדרי הסחר של שופרסל עם ספקיה הותאמו באופן המפורט בחוק המזון, המהווה דין מיוחד לעניין קידום התחרות בענף המזון ובתחום מוצרי הצריכה, ובכללים שמתפרסמים הממונה מכח חוק המזון. בחודש דצמבר 2015 פרסם הממונה גילוי דעת בדבר התחולה המקבילה של חוק ההגבלים העסקיים (כשמו אז) וחוק המזון. גילוי הדעת מונה מקרים אשר לגביהם יחולו הוראות חוק המזון בלבד ולא תידרש הסדרה נוספת בהתאם לחוק התחרות: הסדרים או פעולות הפטורים לפי סעיף 7(ב) לחוק המזון או לפי כללים שהותקנו מכח סעיף 7(ג) לחוק המזון (סדרנות מוצרים), אינם הסדרים כובלים לפי חוק התחרות וההסדרה בחוק המזון לגבי סידור מצרכים היא הסדרה ממצה כך שהסדרים ופעולות שעניינם סידור מצרכים שאינם אסורים לפי סעיף 7(א)(1) או 7(א)(2) לחוק המזון אינם הסדרים כובלים; במקרה של פתיחת חנות חדשה או רכישת חנות קיימת, שמוגשת לגביה בקשה לפתיחת חנות לפי חוק המזון או שמתקיימים לגביה תנאים אשר קבועים בגילוי הדעת, הרשות לא תעמוד על החובה להגיש הודעות מיזוג. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתחשב במבנה שוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה ובמגבלות החלות על-פי דין על שופרסל וכן לאור הוראות חוק המזון, צמיחת החברה בדרך של רכישת גורם משמעותי בשוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הינה, להערכת שופרסל, בעלת סיכויי התממשות קטנים. כמו כן, להוראותיו של חוק המזון בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים עלולה להיות השפעה על יכולתה של החברה להתרחב באמצעות פתיחת סניפים גדולים חדשים באזורים מסוימים. יצוין כי, בניסבות מסוימות עלולה הייתה החברה להידרש לסגירת סניפים פעילים שלה מכוח הוראת שעה ("הוראת השעה"). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, פגה תוקפה של הוראת השעה והחברה לא נדרשה, מכוח הוראת השעה, לסגור אף אחד מסניפיה.

בחודש דצמבר 2022 התקבלה בחברה הודעה מרשות התחרות בדבר אזורי ביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). הודעת אזורי הביקוש ציינה 115 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 30% אך נמוך מ-50%, ו-34 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50%. להודעה צורפו מפות של אזורי הביקוש של אותן חנויות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ליישום חוק המזון לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה של החברה.

ביום 31 באוגוסט 2005 פרסם הממונה החלטת אישור מיזוג בתנאים למיזוג שופרסל - קלאבמרקט. בהחלטה זו, הושטו על החברה מספר מגבלות, ובין היתר: נאסר עליה לאמץ מחירונים היוצרים לרשת הפסד מובהק, אשר אינם מידתיים ואשר מטרתם הוצאת מתחרים מן השוק; נאסר עליה להתקשר עם ספקיה בהסכמים הכוללים מגבלות שונות על התקשרותם של אותם ספקים עם מתחריה של שופרסל; עוד נאסר על החברה להתערב בתנאים מסחריים הנקבעים בין ספקים ובין מתחריה של שופרסל.

ביום 6 בספטמבר 2017 פרסמה הממונה את החלטת אישור מיזוג בתנאים לאישור מיזוג שופרסל - ניו פארם. במסגרת החלטה זו, נמכרו 9 סניפי ניו פארם וסניף שופרסל בקניון חיפה. כן הוגבלה שופרסל ברכישת שליטה בסניפים שנמכרו, 5 שנים ממועד מכירתם, ללא אישור הממונה.

במסגרת פעילות שופרסל עסקים, בחנויות cash&carry, מוכרת שופרסל, בין היתר, לקמעונאים מצרכי מזון ומוצרי צריכה (לרבות מוצרי המותג הפרטי של שופרסל) ובכובעה זה הינה פועלת כ"ספק" כהגדרתו בחוק המזון.

**ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה**

על-פי תקנות החברה, החברה מבטחת ותשפה נושאי משרה בגין אחריותם בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות.

**ד. ערבויות**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לגורמים שונים, מסרה החברה ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-52 מיליוני ש"ח.

למידע נוסף בדבר ערבויות אשר ניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

**ביאור 30 - שעבודים**

א. לחברה פיקדון בנקאי בסכום של כ-6 מיליוני ש"ח אשר משועבד כנגד עסקת החלף (SWAP).  
 ב. כנגד יתרת ההתחייבות לתאגיד בנקאי של חברת לב המפרץ, אשר החל מיום 2 באוקטובר 2022 מוצגת כחברה מאוחדת (ראה ביאור 45), קיים שעבוד שוטף על כלל הרכוש והזכויות הקיימות שבבעלותה.

**ביאור 31 - דיווח מגזרי**

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 8, בדבר מגזרי פעילות, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת. לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות שירותים ומוצרים אשר מנוהלים בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה שהינו מנכ"ל הקבוצה.

המגזרים המדווחים הם:

- מגזר הקמעונאות
- מגזר הנדל"ן
- מגזר Be

יצוין כי תוצאות המגזרים האמורים אינן כוללות את השפעות IFRS 16 בדבר חכירות (להלן: התקן). השפעות התקן אינן נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי תוצאות הפעילות ללא השפעות התקן, הינן הממד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות המגזרים. בהתאם לאמור תוצאות המגזרים להלן משקפות הוצאות שכירות לפי התקינה שהייתה קיימת עובר לאימוץ התקן. יתרות נכסים והתחייבויות אינן נסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי והן אינן כלולות בנתוני המגזרים, בעוד שהוצאות ו/או הכנסות מסוימות הקשורות לנכסים והתחייבויות נכללות בתוצאות המגזרים.

**מגזר הקמעונאות**

מגזר זה כולל פעילות שיווק ומכירה של מזון ומוצרים אחרים (להלן- הפעילות הקמעונאית). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה מפעילה במסגרת פעילותה הקמעונאית 309 סניפים בפריסה ארצית רחבה ו-10 סניפי סטוק. במהלך התקופה, הפעילה החברה במסגרת מגזר הקמעונאות ארבעה פורמטים עיקריים שנועדו בעיקר לצרכים שיווקיים ומיצוב הסניף הספציפי לקהל היעד הרלוונטי, הכוללים גם את פעילות המכירות המקוונת "שופרסל Online" וכן את פעילות ומתחמי הבריאות "שופרסל Green", וזאת במטרה להעניק לקהל לקוחותיה חווית קניה מותאמת ומגוונת בכל אחד מהפורמטים. לחברה תמהיל מוצרים מגוון הנמכר בסניפיה, ובכלל זה, מוצרים הנמכרים תחת המותג הפרטי של החברה. בנוסף כולל מגזר הקמעונאות מספר פעילויות נוספות כדלקמן: (א) ייצור מוצרי מאפה, קפואים ואפויים, באמצעות גידרון תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אשר מכירתיה הינן בעיקר לסניפי החברה; (ב) פעילות "שופרסל עסקים" הכוללת מכירות ישירות לעסקים קטנים דרך אתר "שופרסל Online" ודרך הסניפים והמרכזים הלוגיסטיים של החברה, פעילות מול השוק המוסדי והפעלת חנויות ייעודיות (Cash and Carry) למכירה ישירה של מזון למכולות ובעלי עסקים קטנים; (ג) מועדון לקוחות, הכולל גם את מועדון כרטיסי האשראי המקנה הטבות ייחודיות (בנוסף להטבות הקיימות לחברי מועדון הלקוחות של החברה) והעמדת קווי אשראי חוץ בנקאי על-ידי חברת כרטיסי האשראי ו- (ד) פעילות סטוק הכוללת הפעלת סניפי "דן-דיל", באמצעות שופרסל סטוק בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר רכשה את קבוצת "דן-דיל" בחודש אוגוסט 2022. יצוין, כי מגזר הקמעונאות מבצע רכש וניהול מלאי עבור הפורמטים השונים של החברה, לרבות פורמטים אשר נכללים במסגרת מגזרי פעילות אחרים. ניהול המלאי כאמור, לרבות ירידת ערך בגינו, ככל שישנה, מיוחס לפורמט אשר מחזיק במלאי נכון למועד הדוחות. בעת העברת מלאי בין מגזרים, יתרת המלאי עוברת בהתאם לערכי עלות המקורית, כאשר המגזר שקולט את המלאי מכיר באותו מועד, בהתאם לצורך, בירידת ערך בגינו והמגזר המעביר את המלאי מבטל את ירידת הערך ככל שיוחסה לו ערב ההעברה. יצוין כי כלל המחסנים והמרכזים הלוגיסטיים של הקבוצה נכללים כחלק ממגזר הקמעונאות, כך שמלאי המצוי בהם וטרם נמשך על ידי מגזר אחר, משויך למגזר הקמעונאות (לרבות ירידת ערך בגינו, ככל שישנה).

**מגזר הנדל"ן**

מגזר זה כולל בעלות והשכרת נכסי נדל"ן מסוגים שונים הכוללים מרכזים מסחריים ונכסים אחרים. פעילות הנדל"ן כוללת פיתוח והשבחת נכסי הנדל"ן במסגרתה מושכרים שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים הן לצדדים שלישיים והן לשימוש לצרכי פעילות הקבוצה (יצוין, כי סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כרכוש קבוע או כנכסי זכות שימוש ולא כנדל"ן להשקעה). רובה המוחלט של פעילות הנדל"ן בחברה מרוכז בקבוצת שופרסל נדל"ן. הכנסות המגזר כוללות הכנסות שכר דירה בהתאם לחיובים בפועל אותם חייב מגזר הנדל"ן את מגזר הקמעונאות והתוצאות התפעוליות של המגזר כוללות, בין היתר, דמי ניהול בהם חויב מגזר הנדל"ן בידי מגזר הקמעונאות. בתוקף מיום 1 בינואר 2023 בוצע עדכון לדמי השכירות בהם מחויב מגזר הקמעונאות, כך שישקפו את תנאי השוק.

**מגזר Be**

לאחר השלמת העסקה לרכישת חברת בי דראגסטורס בע"מ (להלן: Be) ביום 20 בדצמבר 2017, מהווה פעילות Be מגזר בר דיווח. ביום 1 ביולי 2020 הושלם הליך מיזוג Be עם ולתוך החברה במסגרתו הועברו לחברה כל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של Be אשר חוסלה באותו מועד, ללא פירוק. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, Be פועלת בתחום הפארם באמצעות 91 סניפים ובאמצעות ה-Online בהם נמכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה, תרופות ותוספי מזון.

ההכנסות הבין-מגזריות של מגזר Be כוללות, בין היתר, חיובים בקשר עם שירותי ניהול אותם מעניקה Be למגזר הקמעונאות בגין ניהול בתי המרקחת בסניפי שופרסל (הכוללים, בין היתר, שירותי תפעול, רגולציה, סחר ופעולות נוספות המסופקים על ידי Be למגזר הקמעונאות) וניהול "מתחמי Be" בסניפי שופרסל דיל (הכוללים בין היתר שירותי תפעול, סחר ופעולות נוספות המסופקים על ידי Be למגזר הקמעונאות) וכן התחשבות נטו בגין עמלות ממכירות מוצרי מותג פרטי מול מגזר הקמעונאות.

## ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

### התאמות למאוחד

התאמות לדוח המאוחד כוללות בעיקר את נטרול הוצאות דמי השכירות של הסניפים המושכרים על ידי מגזר הנדל"ן למגזר הקמעונאות ובנוסף, הוספת הוצאות הפחת וביטול שינויים בשווי ההוגן של סניפים אלה המסתכמים יחדיו ל- 236 מיליוני ש"ח. כמו כן, ההתאמות כוללות נטרול הכנסות והוצאות בין מגזריות. בנוסף, כוללות ההתאמות למאוחד את השפעות IFRS 16 בדבר חכירות אשר כאמור לעיל, אינן נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי למדידת תוצאות המגזרים.



ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

מגזר קמעונאות	מגזר נדל"ן	מגזר Be	התאמות למאוחד	מאוחד	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
13,558	71	1,033	-	14,662	הכנסות מחיצוניים
-	135	12	(147)	-	הכנסות בין המגזרים
<u>13,558</u>	<u>206</u>	<u>1,045</u>	<u>(147)</u>	<u>14,662</u>	סך הכנסות המגזר
172	172	(3)	53	394	רווח (הפסד) תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(164)	294	(29)	(212)	(111)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>8</u>	<u>466</u>	<u>(32)</u>	<u>(159)</u>	<u>283</u>	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
				(285)	הוצאות מימון
				78	הכנסות מימון
				(42)	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
				(32)	מסים על הכנסה
				<u>2</u>	רווח לשנה

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

מגזר קמעונאות	מגזר נדל"ן	מגזר Be	התאמות למאחד	מאחד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
13,757	55	953	-	14,765
-	129	13	(142)	-
<u>13,757</u>	<u>184</u>	<u>966</u>	<u>(142)</u>	<u>14,765</u>
525 (*)	154	2 (*)	45	726
2	100	-	(49)	53
<u>527</u>	<u>254</u>	<u>2</u>	<u>(4)</u>	<u>779</u>
				(260)
				15
				(14)
				<u>(127)</u>
				<u>393</u>

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין המגזרים  
סך הכנסות המגזר

רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו  
מסים על הכנסה

רווח לשנה

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה- ראה ביאור ח2(2)

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

מאחד מיליוני ש"ח	התאמות למאחד מיליוני ש"ח	מגזר Be מיליוני ש"ח	מגזר נדל"ן מיליוני ש"ח	מגזר קמעונאות מיליוני ש"ח	
15,233	-	811	51	14,371	הכנסות מחיצוניים
-	(135)	4	131	-	הכנסות בין המגזרים
<u>15,233</u>	<u>(135)</u>	<u>815</u>	<u>182</u>	<u>14,371</u>	סך הכנסות המגזר
718	42	(19)	151	544	רווח (הפסד) תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
27	-	(1)	13	15	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>745</u>	<u>42</u>	<u>(20)</u>	<u>164</u>	<u>559</u>	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(245)					הוצאות מימון
13					הכנסות מימון
(4)					חלק בהפסדי חברה כלולה, נטו
<u>(122)</u>					מסים על הכנסה
<u><u>387</u></u>					רווח לשנה

**ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)**

**מידע לגבי מוצרים**

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות החברה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים במגזר הקמעונאות (מכירות ברוטו, ללא מתנת הצטרפות וללא מע"מ):

1. מוצרי "מזון יבש" הכוללים מוצרי מזון שונים ללא חלב ומוצרי וולא משקאות.
2. מוצרי "משקאות".
3. מוצרי "חלב" הכוללים חלב ומוצרי.
4. מוצרי "בשר וקפואים" הכוללים מוצרי בשר ודגים טריים וקפואים ומוצרי המעדניות הבשריות.
5. מוצרי "הירקות והפירות" הכוללים ירקות ופירות שונים ופירות יבשים.
6. מוצרי "הפארם" הכוללים, בין היתר, מוצרי ניקיון ונייר, תרופות, קוסמטיקה ומוצרי תינוקות.

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
3,639	3,475	<b>3,474</b>	מזון יבש*
914	919	<b>938</b>	משקאות
1,953	1,853	<b>1,789</b>	מוצרי חלב*
2,124	1,972	<b>1,900</b>	בשר וקפואים
2,211	2,024	<b>1,991</b>	ירקות ופירות
1,695	1,619	<b>1,604</b>	פארם

\* עדכון לא מהותי של מספרי השוואה כתוצאה משינוי קבוצות קטגוריות מוצרים

**ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים**

החברה והחברות המאוחדות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין, ובכלל זה עסקאות מהסוגים והמאפיינים כמפורט להלן. קבוצת בעלי העניין העיקרית של החברה היתה, עד ליום 26 ביולי 2020, קבוצת אי.די.בי כולל החברות המוחזקות על ידה ועל ידי דסק"ש. החל מיום 26 ביולי 2020, החברה הנה חברה ללא בעל שליטה.

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

**נכסים והתחייבויות שוטפים:**

7	<b>12</b>
11	<b>11</b>
-	<b>1</b>
(7)	<b>(7)</b>

- חייבים ויתרות חובה - הוצאות מראש (\*)
- חייבים ויתרות חובה - נכסי ביטוח
- ספקים ונותני שירותים
- זכאים ויתרות זכות - הוצאות לשלם

**נכסים והתחייבויות בלתי שוטפים:**

45	<b>62</b>
----	-----------

זכות השבה בגין הטבות לעובדים

(\*) היתרה הגבוהה ביותר במהלך תקופת הדיווח (על בסיס יתרות סגירה חודשיות) הייתה 12 מיליוני ש"ח.

**ב. הלוואות שניתנו לחברות כלולות**

לפרטים בדבר הלוואות לחברות כלולות ראה ביאור 5ב.

**ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

1. להלן תיאור כללי של העסקאות שנערכו עם בעלי עניין בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
5	3	3
(54)	(53)	(130)
2	2	2

הכנסות (1)  
הוצאות (2)  
הכנסות מימון בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה

**(1) הרכב ההכנסות:**

קבוצת אי.די.בי	אחר	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	5	5
-	3	3
3	*-	3

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

הכנסות מפעילות תווי קניה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

הכנסות מפעילות תווי קניה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

הכנסות מפעילות תווי קניה

\* מציין סכום הנמוך מ- 1 מיליוני ש"ח.

**(2) הרכב הוצאות:**

קבוצת אי.די.בי	אחר	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	3	3
27	24	51
27	27	54
-	3	3
29	21	50
29	24	53
27	59	86
34	10	44
61	69	130

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:**

עלות המכירות  
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:**

עלות המכירות  
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:**

עלות המכירות  
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

2. לחברה ערבויות לחובות צדדים קשורים ובעלי עניין בסך של כ- 0.3 מיליוני ש"ח.

3. לפרטים בדבר הסכם שיתוף ועסקה משותפת בין החברה לחברת גב ים, אשר היתה צד קשור במועד העסקה, ראה ביאור 11ה.

**ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ד. שכר, דמי ניהול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)**

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) וכן המנהלים הבכירים המועסקים בקבוצה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכדומה). הקבוצה מפקידה עבורם כספים במסגרת תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. למנהלים בכירים מסוימים הוקצו יחידות מניה חסומות ואופציות למניות של החברה (ראה ביאור 22, בדבר תשלומים מבוססי מניות).

שכר, דמי ניהול והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים
6	3	7	2	7	4
3	2	3	2	4	3
<u>9</u>		<u>10</u>		<u>11</u>	

שכר, דמי ניהול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים לטווח קצר תשלומים מבוססי מניות

שכר דירקטורים – ללא יו"ר דירקטוריון מכהן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים
3	10	3	8	6	11

**ביאור 33 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח**

- א. ביום 1 לינואר 2023 הושלמה עסקה לרכישת 100% מניות חברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ, העוסקת בתחום סיטונאות מזון לשוק המוסדי בישראל בעיקר באזור הצפון (להלן - המפיץ). תמורת העסקה הסתכמה לסך של כ-16 מיליוני ש"ח בכפוף להתאמות ככל ויידרשו עם השלמת בדיקות הצדדים.
- ב. ביום 31 בינואר 2023 הקצתה החברה 403,845 כתבי אופציות למניות לנושאת משרה בחברה שאינה בעלת עניין, בהתאם להקצאה שאושרה ביום 31 באוקטובר 2022. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ב., לפי מחיר מימוש של 24.32 ש"ח (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). האופציות מוצעות בהתאם לתכנית ובהתאם להוראות מסלול רווח הון הקבועות בסעיף 102(ב)(2) ("מסלול רווח הון") לפקודת מס הכנסה, ותופקדנה בידי נאמן במשך התקופות הקבועות בסעיף 102 לפקודה. כתבי האופציות הוענקו ללא תמורה ושווין במועד הענקתן הוערך בסך כולל של כ-2 מיליוני ש"ח.
- ג. ביום 2 בפברואר 2023 התקשרה החברה בהסכם למינויה של רו"ח איילת צור לסמנכ"ל הכספים של קבוצת שופרסל. מועד תחילת כהונתה נקבע ליום 16 באפריל, 2023.
- ד. ביום 19 בפברואר 2023 הקצתה שופרסל נדל"ן בע"מ (להלן- שופרסל נדל"ן), חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, למר אורן הוד, מנכ"ל שופרסל נדל"ן (להלן- המנכ"ל), 14,200 אופציות של שופרסל נדל"ן הניתנות למימוש ל-14,200 מניות של שופרסל נדל"ן בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה עם המנכ"ל. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. מניות המימוש שינבעו מהאופציות ישקפו, לאחר הקצאתן, כ-1.4% מההון המונפק של שופרסל נדל"ן.
- ה. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 16 ד לעיל.

ביאור 34 - ישויות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
שיעור הצבעה	שיעור הבעלות	שיעור הצבעה	שיעור הבעלות	
%	%	%	%	
100	100	100	100	קטיף בע"מ
100	100	100	100	גידרון תעשיות בע"מ
100	100	100	100	שופרסל נדל"ן בע"מ
100	100	100	100	עורבני חברה להשקעות בע"מ*
100	100	100	100	חברת הנכסים של שופר- סל בע"מ*
100	100	100	100	הנץ יבואנים ויצואנים בע"מ*
100	100	100	100	היפר- כל בע"מ*
100	100	100	100	ארבעת המינים בע"מ
100	100	100	100	שופרסל - ביילסול השקעות בע"מ*
100	100	100	100	בלה אונליין בע"מ
75	75	75	75	שופרסל אמיגה בע"מ**
53	53	53	53	שופרסל טרוול בע"מ
-	-	100	100	שופרסל סטוק בע"מ**
37	37	58.7	58.7	לב המפרץ בע"מ*
<b>שותפויות מאוחדות</b>				
100	100	100	100	שופרסל פיננסים, שותפות מוגבלת
<b>חברות כלולות</b>				
49.9	49.9	49.9	49.9	פייבוקס בע"מ

\* מוחזקות בעקיפין או במישרין על ידי שופרסל נדל"ן בע"מ.  
\*\* ראה ביאור 5

כל החברות התאגדו במדינת ישראל.

**שופרסל בערבון מוגבל**  
**מידע כספי נפרד**  
**ליום**  
**31 בדצמבר 2022**



עמוד

תוכן העניינים

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	נתונים על המצב הכספי
5	נתוני רווח והפסד
6	נתונים על רווח כולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
9	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



לכבוד  
בעלי המניות של שופרסל בע"מ  
ראשון לציון

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של שופרסל בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 158 מיליוני ש"ח וכ- 155 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, ואשר חלק החברה בהפסדי אותן חברות הסתכם לסך של כ- 39 מיליוני ש"ח, כ- 14 מיליוני ש"ח וכ- 4 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

חיפה  
21 במרס, 2023

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2021 מיליוני ש"ח	2022 מיליוני ש"ח	ביאור	נכסים
431	619		מזומנים ושווי מזומנים
850	90		פיקדונות לזמן קצר
1,391	1,395		לקוחות
61	134	6	חברות מוחזקות
*142	150		חייבים ויתרות חובה
18	-		השקעות אחרות
890	862		מלאי
<b>3,783</b>	<b>3,250</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
66	29		השקעות אחרות
97	108		חייבים ויתרות חובה
1,683	1,911		השקעות בחברות מוחזקות
258	228		אגרות חוב מחברה מאוחדת
109	149	6	שטרי הון מחברות מוחזקות
213	159	6	חברות מוחזקות
2,371	2,516		רכוש קבוע
4,032	4,072	5	נכסי זכות שימוש
1,345	1,372		נכסים בלתי מוחשיים
134	160	4	מסים נדחים
<b>10,308</b>	<b>10,704</b>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>14,091</b>	<b>13,954</b>		<b>סה"כ נכסים</b>

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה באור 7.ג.

בשם הדירקטוריון חתמו:

יו"ר הדירקטוריון \_\_\_\_\_  
איציק אברכהן

מנכ"ל \_\_\_\_\_  
אורי וטרמן

חשב ראשי \_\_\_\_\_  
טל פרץ

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 21 במרס 2023

**נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר**

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>ביאור</u>	
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>		
65	<b>65</b>		<b>התחייבויות</b>
302	<b>307</b>		שטרי הון לחברות מוחזקות
389	<b>407</b>	5	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
*1,988	<b>2,052</b>		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
168	<b>155</b>		ספקים ונותני שירותים
*1,089	<b>1,115</b>		חברות מוחזקות
56	<b>62</b>		זכאים ויתרות זכות הפרשות
<u>4,057</u>	<u><b>4,163</b></u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
2,422	<b>2,178</b>		אגרות חוב
3,982	<b>4,094</b>	5	התחייבויות בגין חכירה
288	<b>250</b>		הטבות לעובדים, נטו
121	<b>134</b>		התחייבויות אחרות
<u>6,813</u>	<u><b>6,656</b></u>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
245	<b>245</b>		<b>הון</b>
1,649	<b>1,649</b>		הון מניות
62	<b>69</b>		פרמיה על מניות
(85)	<b>(85)</b>		קרנות הון
*1,350	<b>1,257</b>		מניות באוצר
<u>3,221</u>	<u><b>3,135</b></u>		יתרת עודפים
<u>14,091</u>	<u><b>13,954</b></u>		<b>סה"כ הון</b>
			<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה באור 7.יג.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתוני רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר**

<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>ביאור</b>
<b>מיליוני ש"ח</b>	<b>מיליוני ש"ח</b>	<b>מיליוני ש"ח</b>	
14,678	14,477	<b>14,270</b>	הכנסות
10,887	10,603	<b>10,555</b>	עלות ההכנסות
3,791	3,874	<b>3,715</b>	<b>רווח גולמי</b>
2,873	2,965	<b>3,082</b>	הוצאות מכירה ושיווק
233	219	<b>278</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
3,106	3,184	<b>3,360</b>	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
685	690	<b>355</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-	-	<b>(178)</b>	הוצאות בגין תוכנית התייעלות
15	2	<b>(12)</b>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
15	2	<b>(190)</b>	סך הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
700	692	<b>165</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(244)	(258)	<b>(249)</b>	הוצאות מימון
48	37	<b>79</b>	הכנסות מימון
(196)	(221)	<b>(170)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(30)	1	<b>(23)</b>	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
474	472	<b>(28)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
(87)	(79)	<b>29</b>	מסים על ההכנסה
387	393	<b>1</b>	<b>רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

4

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתונים על רווח כולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר**

2020	2021	2022	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
387	393	1	<b>רווח לשנה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>
			החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
(10)	27	*-	
			שינוי נטו בשווי הוגן שבזקף לקרן עלות הגידור
*-	1	*-	
			מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
2	(6)	*-	
			<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס</b>
(8)	22	*-	
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>
			מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(22)	(21)	47	
			קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
40	-	-	
			רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
(1)	*-	6	
			מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(4)	5	(11)	4
			<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס</b>
13	(16)	42	
			<b>רווח כולל אחר לשנה</b>
5	6	42	
			<b>סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>
392	399	43	

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר**

2020 מיליוני ש"ח	2021 מיליוני ש"ח	2022 מיליוני ש"ח	
387	393	1	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
322	342	362	פחת רכוש קבוע
54	66	77	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
339	383	408	הפחתה של נכסי זכות שימוש
87	79	(29)	מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד
(94)	(96)	(45)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
-	-	178	הוצאות בגין תוכנית התייעלות
(6)	(4)	2	שינוי בהטבות לעובדים
1	*-	(1)	הפסד (רווח) ממכירת רכוש קבוע
-	-	1	הפסד ממכירת אגרות חוב לפדיון
196	221	170	הוצאות מימן, נטו
9	7	9	תשלום מבוסס מניות
144	87	19	חברות מוחזקות
(113)	(147)	(130)	רווח מחברות מוחזקות
(199)	79	(4)	שינוי בלקוחות
23	25	29	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(21)	36	30	שינוי במלאי
257	(167)	62	שינוי בספקים ונותני שירותים
250	(2)	44	שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות
1,636	1,302	1,183	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(386)	(517)	(583)	רכישת רכוש קבוע
3	2	3	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(82)	(87)	(82)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
7	14	73	מימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת, נטו
-	-	(105)	רכישת חברה מוחזקת
5	-	2	מזומנים מחברה בבעלות מלאה שמוזגה **
(10)	(18)	(6)	הלוואה לחברה מוחזקת
6	4	13	ריבית שנתקבלה
-	(21)	(39)	שטרי הון מחברות מוחזקות
(100)	(450)	760	מימוש (השקעה) בפיקדונות, נטו
(4)	-	(9)	השקעה אחרת לזמן ארוך, נטו
(6)	(13)	(4)	שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו
(567)	(1,086)	23	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות</b>
15	31	16	
(552)	(1,055)	39	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

\*\* ראה ביאור 7'ב בדבר מיזוג חברת בת בבעלות מלאה.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר**

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(93)	-	-	אשראי לזמן קצר
312	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(235)	(238)	(278)	פירעון אגרות חוב
(416)	(466)	(501)	פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה
(80)	(140)	(140)	דיבידנד ששולם
-	689	-	תמורה מהנפקת הון מניות (בניכוי עלויות הנפקה)
(9)	(7)	(1)	תשלומים בגין עסקאות גידור
(133)	(123)	(114)	ריבית ששולמה
<u>(654)</u>	<u>(285)</u>	<u>(1,034)</u>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
430	(38)	188	<b>גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
39	469	431	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>469</u>	<u>431</u>	<u>619</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



**ביאור 1 - כללי**

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן - "דוחות כספיים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים.

**במידע כספי נפרד זה -**

- (1) **החברה - שופרסל בערבון מוגבל.**
- (2) **חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.**
- (3) **חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה במידע הכספי הנפרד**

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

**א. הצגת הנתונים הכספיים****(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

**(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח והפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

**(3) נתונים על תזרימי המזומנים**

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

### ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

#### (1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. התחייבות לשותפים בשותפות מאוחדת (בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה), מוצגת באותו אופן בו היא מוצגת בדוחות המאוחדים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (להלן: "תקן 16") ומבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת תמצית מידע כספי נפרד זה.

#### (2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

### ג. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

#### 1. תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום. התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. ליישום התיקון לתקן לא צפויה השפעה מהותית על מידע כספי נפרד זה.

#### 2. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות משמטמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמטמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. התיקון ייושם לגבי תקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. ליישום התיקון לתקן לא צפויה השפעה מהותית על מידע כספי נפרד זה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים.

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

לפרטים בדבר סיכון נזילות, פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של החברה ושינויים בהתחייבויות פיננסיות ומכשירים פיננסיים נגזרים אשר תזרימי המזומנים בגינם מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון, ראה ביאור 23 לדוחות כספיים מאוחדים.

## סיכויי מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים  
חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

31 בדצמבר 2022					
סה"כ מיליוני ₪	פריט לא כספי מיליוני ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		בעיקר דולר מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	לא צמוד מיליוני ש"ח	
619	-	10	-	609	<b>נכסים שוטפים:</b>
90	-	-	-	90	מזומנים ושווי מזומנים
1,395	-	-	-	1,395	פיקדונות לזמן קצר
134	-	-	-	134	לקוחות
150	79	15	24	32	חברות מוחזקות
862	862	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
					מלאי
					<b>נכסים לא שוטפים:</b>
29	29	-	-	-	השקעות אחרות
108	-	-	93	15	חייבים ויתרות חובה
1,911	1,911	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
228	-	-	130	98	אגרות חוב מחברה מאוחדת
149	-	-	-	149	שטרי הון מחברות מוחזקות
159	-	-	-	159	חברות מוחזקות
2,516	2,516	-	-	-	רכוש קבוע
1,372	1,372	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
4,072	4,072	-	-	-	נכסי זכות שימוש
160	160	-	-	-	מסים נדחים
<b>13,954</b>	<b>11,001</b>	<b>25</b>	<b>247</b>	<b>2,681</b>	
65	-	-	-	65	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
307	-	-	150	157	שטרי הון לחברות מוחזקות
407	-	1	405	1	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,052	-	25	-	2,027	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
155	-	-	-	155	ספקים ונותני שירותים
1,115	635	-	-	480	חברות מוחזקות
62	-	-	-	62	זכאים ויתרות זכות הפרשות
2,178	-	-	736	1,442	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
250	-	-	-	250	אגרות חוב
4,094	-	3	4,087	4	הטבות לעובדים, נטו
134	121	-	-	13	התחייבויות בגין חכירה
					התחייבויות אחרות
<b>3,135</b>	<b>3,135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>הון</b>
<b>13,954</b>	<b>3,891</b>	<b>29</b>	<b>5,378</b>	<b>4,656</b>	
-	7,110	(4)	(5,131)	(1,975)	<b>חשיפה נטו (*)</b>

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכומי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2021						
סה"כ מיליוני ₪	פריט לא כספי מיליוני ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
		בעיקר דולר מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	
431	-	7	-	424	-	<b>נכסים שוטפים:</b>
850	-	-	-	850	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,391	-	-	-	1,391	-	פיקדונות לזמן קצר
61	-	-	-	61	-	לקוחות
142	**66	-	22	54	-	חברות מוחזקות
18	-	-	10	8	-	חייבים ויתרות חובה
890	890	-	-	-	-	השקעות אחרות
						מלאי
66	10	-	22	34	-	<b>נכסים לא שוטפים:</b>
97	-	-	91	6	-	השקעות אחרות
1,683	1,683	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
258	-	-	160	98	-	השקעות בחברות מוחזקות
109	-	-	-	109	-	אגרות חוב מחברה מאוחדת
213	-	-	-	213	-	שטרי הון מחברות מוחזקות
2,371	2,371	-	-	-	-	חברות מוחזקות
1,345	1,345	-	-	-	-	רכוש קבוע
4,032	4,032	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
134	134	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
14,091	10,531	7	305	3,248	-	מסים נדחים
65	-	-	-	65	-	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
302	-	-	143	159	-	שטרי הון לחברות מוחזקות
389	-	1	387	1	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,988	-	**48	-	1,940	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
168	-	-	-	168	-	ספקים ונותני שירותים
1,089	**539	-	3	547	-	חברות מוחזקות
56	-	-	-	56	-	זכאים ויתרות זכות הפרשות
2,422	-	-	832	1,590	-	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
288	-	-	-	288	-	אגרות חוב
3,982	-	4	3,973	5	-	הטבות לעובדים, נטו
121	121	-	-	-	-	התחייבויות בגין חכירה
						התחייבויות אחרות
3,221	**3,221	-	-	-	-	<b>הון</b>
14,091	3,881	53	5,338	4,819	-	
-	6,650	(46)	(5,033)	(1,571)	-	<b>חשיפה נטו (*)</b>

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.  
 (\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה באור 7.ג.

### ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) ניתוח רגישות

עליה במדד המחירים לצרכן, משפיעה על ההון ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ניתוח זה אינו כולל התחייבויות חוץ מאזניות בקשר להתקשרויות של החברה בגין חוזי שכר דירה.

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022	
הפסד לפני מס	שינוי בהון	הפסד לפני מס	שינוי בהון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%

(50) (39) (51) (40)

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

חשיפת החברה לסיכון שער החליפין של דולר ארה"ב אינה מהותית.

### ביאור 4 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2020-2022 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סך הכל	פריטים אחרים	אג"ח מחברה בת	חכירות	הפסדים לצרכי מס	רכוש קבוע ורכוש אחר	הטבות לעובדים	חופשה והבראה	
מיליוני ש"ח								
133	(16)	(1)	56	51	(38)	61	20	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
								<u>שינויים בשנת 2021</u>
2	(2)	1	8	(6)	-	-	1	זקיפה לדוח רווח והפסד
(1)	(6)	-	-	-	-	5	-	זקיפה לרווח כולל אחר
134	(24)	-	64	45	(38)	66	21	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
								<u>שינויים בשנת 2022</u>
37	(3)	-	23	2	12	2	1	זקיפה לדוח רווח והפסד
(11)	-	-	-	-	-	(11)	-	זקיפה לרווח כולל אחר
160	(27)	-	87	47	(26)	57	22	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

## ביאור 4 - מסים על ההכנסה (המשך)

### ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
102	82	8
(1)	(1)	-
101	81	8
-	-	-
(14)	(2)	(37)
(14)	(2)	(37)
87	79	(29)

**הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים**  
 בגין השנה השוטפת  
 התאמות בגין שנים קודמות, נטו

**הוצאות (הכנסות) מסים נדחים**  
 מסים נדחים בגין שנים קודמות  
 מסים נדחים, נטו

**סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה**

### ד. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(2)	6	-
(5)	(5)	11
(7)	1	11

**מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר**  
 שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים  
 מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל

### ה. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

### ו. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפסד הון להעברה בסך של כ-46 מיליוני ש"ח בגינו יצרה החברה נכסי מסים נדחים של כ-11 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברה הפסד עסקי נצבר לצורכי מס הכנסה בסך של כ-161 מיליוני ש"ח בגינו יצרה נכסי מסים נדחים של כ-37 מיליוני ש"ח. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס.

## ביאור 5 - חכירות

במסגרת הסכמי החכירה החברה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים אותה לצורך הפעילות העסקית. בנוסף, החברה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

### א. נכסי חייבים בגין חכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
76	<b>66</b>	יתרה ליום 1 בינואר
(14)	<b>(14)</b>	תקבולי קרן וריבית
2	<b>2</b>	הכנסות ריבית
2	<b>3</b>	אחר*
<b>66</b>	<b>57</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

### תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14	<b>13</b>	עד שנה
39	<b>35</b>	בין שנה לחמש שנים
20	<b>14</b>	מעל חמש שנים
<b>73</b>	<b>62</b>	סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

### ב. נכסי זכות שימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3,561	<b>4,032</b>	יתרה ליום 1 בינואר
(383)	<b>(408)</b>	פחת
768	<b>458</b>	תוספות*
-	<b>(153)</b>	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות (1)
-	<b>(68)</b>	ירידת ערך נכסי זכות שימוש**
86	<b>211</b>	אחר***
<b>4,032</b>	<b>4,072</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
 \*\* לפרטים נוספים ראה ביאור 1ב(1) בדוחות הכספיים המאוחדים.  
 \*\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## ביאור 5 - חכירות (המשך)

## ג. התחייבויות בגין חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3,877	4,371	יתרה ליום 1 בינואר
(466)	(501)	פירעון קרן וריבית
104	114	הוצאות מימון
-	(153)	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות (1)
-	(2)	הפחתה בגין תכנית התייעלות (1)
768	458	תוספות*
88	214	אחר**
<u>4,371</u>	<u>4,501</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
389	407	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>3,982</u>	<u>4,094</u>	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
<u>4,371</u>	<u>4,501</u>	סך הכל התחייבויות בגין חכירה

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

(1) כתוצאה מיישום תכנית ההתייעלות של החברה כאמור בביאור 1ב(1) בדוחות הכספיים המאוחדים, העריכה החברה מחדש את תקופת החכירה ביחס לאופציות הארכה הקיימות בהסכם ובמידת הצורך מדדה מחדש את ההתחייבות תוך שימוש בשיעור ריבית מעודכן. העדכון הוכר כהתאמה לנכס שימוש או כנגד רווח והפסד במקרים בהם היתה קיימת הקטנה נוספת במדידת התחייבות החכירה מעבר ליתרת נכס שימוש שהופחת. בנוסף, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך אשר הוקצה לנכסי שימוש כתוצאה מירידה בסכום בר ההשבה ביחס לערכם בספרים.

## תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
492	520	עד שנה
1,837	1,960	בין שנה לחמש שנים
2,691	2,741	מעל חמש שנים
<u>5,020</u>	<u>5,221</u>	סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

## ד. מידע נוסף בגין חכירות

## 1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(383)	(408)	הוצאות פחת בגין נכסי שימוש
(66)	(67)	הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבויות בגין חכירה*
(102)	(112)	הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו
-	(66)	הפחתה בגין תכנית התייעלות
<u>(551)</u>	<u>(653)</u>	סך הוצאות

\* בעיקר הוצאות מבוססות פדיון ודמי ניהול אשר מוכרות במסגרת הוצאות המכירה ושיווק.



**ביאור 5 - חכירות (המשך)**

ד. מידע נוסף בגין חכירות (המשך)

2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14	14	סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות
466	501	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

**ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות**

א. שטרי הון שניתנו למוחזקות

- (1) חברה נכדה הנפיקה שטר הון בסך 8 מיליוני ש"ח לחברה, שטר ההון אינו צמוד, אינו נושא ריבית ומועד פירעונו טרם נקבע, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום 19 בדצמבר 2012.
- (2) ביום 1 בינואר 2017 הנפיקה חברה בת שטר הון בסך 80 מיליוני ש"ח לחברה, שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום הנפקתו.
- (3) ביום 4 ביולי 2021 הנפיקה חברה מוחזקת לחברה שטר הון בסך של כ-23 מיליוני ש"ח. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה ויפרע לאחר לפחות חמש שנים מיום הנפקתו. השווי ההוגן של שטר ההון למועד החתימה על ההסכם הינו כ-21 מיליוני ש"ח נקבע בהתבסס על שיעור ריבית המקובלת להלוואות בעלות מאפיינים דומים (2%). סך הפער בין שווי ההלוואה כאמור לערכה הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.
- (4) ביום 1 בינואר 2022 וביום 1 ביולי 2022 הנפיקה חברה מוחזקת לחברה שטרי הון בסך של כ-22 מיליוני ש"ח ו-21 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו לפחות חמש שנים מיום הנפקתם. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד החתימה על ההסכם הינם כ-20 מיליוני ש"ח, כל אחד. סך הפער בין שווי ההלוואות כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח ו-2 מיליוני ש"ח, בהתאמה נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הסכמים למתן שירותים והחכרת נכסים

לחברה הסכם למתן שירותים עם מספר חברות מוחזקות כך שהחברה מספקת לחברות אלו שירותי ניהול, שירותי משרד ושירותי הנהלת חשבונות. סך הכנסות מדמי ניהול בשנים 2020, 2021 ו-2022 הסתכמו לסך של כ-4 מיליוני ש"ח, כ-5 מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בנוסף, לחברה הסכם מול חברה בת בבעלות מלאה, שופרסל נדל"ן, לחכירת נכסים לשימוש החברה.

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

להלן פרוט בדבר עסקאות עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,182	1,062	1,031	קניות
149	152	160	הוצאות שכר דירה ודמי ניהול
29	25	28	הכנסות מימון

## ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. לפרטים בדבר תכנית ההתייעלות של החברה שאושרה ע"י הדירקטוריון, ראה ביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם בקשר להשקת פעילות SPAR בישראל, ראה ביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. במהלך התקופה חילקה חברה בת בבעלות מלאה דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח.
- ה. לפרטים בדבר התקשרות החברה, באמצעות חברה בבעלותה (בעקיפין) המלאה, בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת אפרים רוגובין בע"מ ביחס למקרקעין שבבעלותה של החברה הממוקמים בצומת כפר סבא, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ו. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מלוא המניות של קבוצת "דן דיל" ולרכישת פעילות סיטונאית באמצעות חברת שופרסל סטוק בע"מ, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ז. לפרטים בדבר תכנית תגמול הוני, ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ח. לפרטים בדבר התקשרות החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה (בעקיפין) המלאה, לרכישת מלוא אחזקות קבוצת מנורה בחברת לב המפרץ בע"מ יחד עם שותפה, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ט. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת יתרת מניות שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת של החברה, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- י. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות והליכים משפטיים, ראה ביאור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- יא. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לשינויים במצבת נושאי משרה בחברה ראה ביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- יב. מיזוג חברת בת בבעלות מלאה:

ביום 3 ביולי 2022, הושלם הליך מיזוג חברת בלה אונליין בע"מ (להלן: "בלה"), חברה בת בבעלות מלאה עם ולתוך החברה. עד למועד המיזוג, הוצגה בלה במסגרת מידע כספי נפרד זה כחברה מוחזקת ותוצאותיה הוצגו במסגרת הפסדים מחברות מוחזקות. עם השלמת הליך המיזוג, הועברו לחברה כלל נכסיה והתחייבויותיה של בלה אשר חוסלה במועד זה, ללא פירוק. בנוסף, נתונים על הרווח והפסד, הרווח הכולל ותזרימי המזומנים של פעילות בלה לתקופה שהחלה מיום השלמת הליך המיזוג נכללים כחלק מנתוני החברה.

להלן השפעת הליך מיזוג חברת בלה על הנכסים והתחייבויות החברה ליום 3 ביולי 2022 :

ערב המיזוג	השפעת מיזוג בלה מיליוני ש"ח	לאחר המיזוג	
3,749	**-	3,749	נכסים שוטפים
10,474	2	10,472	נכסים שאינם שוטפים
(4,248)	(2)	(4,246)	התחייבויות שוטפות
(6,755)	*-	(6,755)	התחייבויות שאינן שוטפות
(3,220)	*-	(3,220)	הון

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.  
\*\* כולל יתרת מזומנים בסך של כ-2 מיליוני ש"ח.

## ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

## י. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במהלך חודש מאי 2022, התגלתה טעות בנתוני יתרות הספקים שהוכרו בספרי החברה בין השנים 2009 עד 2018 כולל. החברה בחנה את מהותיות הטעות שהתגלתה בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בטעות האמורה בכדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים על ידי המשתמשים בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה. על כן, לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של המידע הכספי הנפרד של החברה. מאחר וההתאמה מתייחסת לסכומים שהוכרו עובר ליום 1 בינואר 2021, נדקפה השפעת ההתאמה (בניכוי השפעת המס) ליתרת העודפים לאותו מועד.

להלן פירוט השפעת ההצגה מחדש:

(1) השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021			
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	במיליוני ש"ח
(1,988)	47	(2,035)	ספקים ונותני שירותים
142	(2)	144	חייבים ויתרות חובה
(1,089)	(15)	(1,074)	זכאים ויתרות זכות
(1,350)	(30)	(1,320)	יתרת עודפים

(2) השפעת התיקון על ההון

יתרת עודפים			
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	במיליוני ש"ח
(1,350)	(30)	(1,320)	ליום 31 בדצמבר 2021

## ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 2 בפברואר, 2023 התקשרה החברה בהסכם למינויה של רו"ח איילת צור לסמנכ"ל הכספים של קבוצת שופרסל מועד תחילת כהונתה נקבע ליום 16 באפריל, 2023.

ב. ביום 1 לינואר, 2023 הושלמה עסקה לרכישת 100% מניות חברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ, העוסקת בתחום סיטונאות מזון לשוק המוסדי בישראל בעיקר באזור הצפון (להלן - המפיץ). תמורת העסקה הסתכמה לסך של כ- 16 מיליוני ש"ח בכפוף להתאמות ככל ויידרשו עם השלמת בדיקות הצדדים.

ג. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.

חלק ד'

**פרטים נוספים  
על התאגיד**

**לשנת 2022**

2022

חלק ה'

# שאלון ממשל תאגידי



**חלק ד'-**

**שופרסל בע"מ**

**פרטים נוספים על התאגיד**

**לשנת 2022**

## תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>התוכן</u>	<u>תקנה</u>
3-4	תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים	תקנה 10א'
5	שימוש בתמורת ניירות הערך	תקנה 10ג'
6-7	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח	תקנה 11
7	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח	תקנה 12
8	הכנסות של חברות בנות וקשורות כלולות והכנסות מהן לתאריך הדוח	תקנה 13
8	מסחר בבורסה- ניירות ערך שנרשמו למסחר	תקנה 20
9-13	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	תקנה 21
13	השליטה בתאגיד	תקנה 21א'
13-14	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	תקנה 22
15	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה	תקנה 24
15	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים	תקנה 24א'
15	מרשם בעלי המניות	תקנה 24ב'
16-19	הדירקטורים של התאגיד	תקנה 26
20-24	נושאי משרה בכירה של התאגיד	תקנה 26א'
25	מורשי החתימה העצמאיים	תקנה 26ב'
25	רואה החשבון של התאגיד	תקנה 27
25	שינויים בתזכיר או בתקנות	תקנה 28
25	המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית	תקנה 29
25	החלטות החברה	תקנה 29א'
26	מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר	נספח א'

**פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2022**

שם החברה: **שופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל" או "החברה")** מס' חברה ברשם: **52 - 0022732**  
 כתובת: קריית שופרסל, רחוב שמוטקין בנימין 30, טלפון: 03 – 9481727  
 (תקנה 25 א')  
**ראשון-לציון 7536333** פקסימיליה: 03 – 9480917  
 (תקנה 25 א')

תאריך הדוח: **21 במרס 2023**  
 (תקנה 1)

תאריך הדוח על המצב הכספי: **31 בדצמבר 2022** אתר אינטרנט [www.shufersal.co.il](http://www.shufersal.co.il)  
 דואר אלקטרוני [doronf@shufersal.co.il](mailto:doronf@shufersal.co.il)

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד מאוחד כולל רבעונים לשנת 2022 (במיליוני ש"ח)**

2022					
רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	סך שנה	
3,499	3,704	3,810	3,649	14,662	הכנסות
925	973	1,024	960	3,882	רווח גולמי
(823)	(866)	(909)	(890)	(3,488)	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
102	107	115	70	394	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	-	(170)	(12)	(182)	הוצאות חד פעמיות בגין תכנית התייעלות
-	34	-	35	69	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
*-	*-	13	(11)	2	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
102	141	(42)	82	283	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(55)	(35)	(64)	(53)	(207)	הוצאות מימון, נטו
(8)	(12)	(9)	(13)	(42)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
39	94	(115)	16	34	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(12)	(26)	19	(13)	(32)	מסים על ההכנסה
27	68	(96)	3	2	רווח (הפסד) לתקופה



**תקנה 10א' (המשך): תמצית דוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים לשנת 2022 (במיליוני ש"ח)**

2022					
סך שנה	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
2	3	(96)	68	27	רווח (הפסד) לתקופה
					<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>
*-	1	(3)	(9)	11	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים
*-	*-	*-	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שנזקק לקרן עלות הגידור
*-	*-	1	2	(3)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
*-	1	(2)	(7)	8	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס</b>
					<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>
48	(15)	17	18	28	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
6	-	-	6	-	קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
(12)	3	(3)	(6)	(6)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
42	(12)	14	18	22	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס</b>
42	(11)	12	11	30	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
44	(8)	(84)	79	57	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
43	(9)	(84)	79	57	בעלים של החברה
1	1	*-	*-	*-	זכויות שאינן מקנות שליטה
44	(8)	(84)	79	57	סה"כ רווח כולל לתקופה

\* מצוין סכום נמוך מ-1 מיליון ש"ח

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך**

למועד זה, השתמשה החברה בתמורות ההנפקה (יחד עם יתרות המזומנים הקיימות בחברה) בעיקר לפרעון התחייבויותיה (קרן וריבית), לביצוע השקעות בחברות בנות ומוחזקות ולביצוע השקעות שונות בהתאם למדיניות החברה לניהול היתרות הנזילות שלה.

פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

שיעור ההחזקה באחוזים				ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 9ג (מיליון ש"ח)	עלות בסכומים מדווחים (מיליון ש"ח)	סה"כ ע.ג. מונפק (בש"ח)	מספר מניות מונפק	סוג מניה ו- ע.ג. בש"ח *	שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	מספר מניות						
100	100	100	1,000,100	1,443	388	1,000,100	1,000,100	מ"ר 1.00	1. שופרסל נדל"ן בע"מ **
100	100	100	900,002,000	86	4	900,002	900,002,000	מ"ר 0.001	2. גידרון תעשיות בע"מ
49.9	49.9	49.9	49,900	47	-	1,000 1,000	100,000 100,000	מ"ר 0.01 מניות הנהלה 0.01	3. פייבוקס בע"מ

\* מ"ר - מניות רגילות  
 ביום 19 בפברואר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל נדל"ן"), למר אורן הוד, מנכ"ל שופרסל נדל"ן, 14,200 אופציות של שופרסל נדל"ן הניתנות למימוש ל- 14,200 מניות של שופרסל נדל"ן בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה עם המנכ"ל. בהתאם להון המונפק של שופרסל נדל"ן נכון למועד הדוח, מניות המימוש שינבעו מהאופציות יישקפו, לאחר הקצאתן, כ- 1.4% מההון המונפק של שופרסל נדל"ן.

\*  
\*\*

חברות הבת והחברות הקשורות של שופרסל אינן רשומות בבורסה ומניותיהן אינן נסחרות בבורסה.

**תקנה 11 (המשך): הלוואות ושטרי הון שהעניקה החברה לחברות בנות וכלולות מהותיות שלה לתאריך הדוח על המצב הכספי:**

שנות הפירעון	סוג הצמדה	שער ריבית	פרטי הלוואה/שטר הון	יתרת הלוואה ושטר הון, כולל ריבית צבורה (מיליוני ש"ח)	מקבל הלוואה/שטר הון
הקרן תיפרע ב-13 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 8.10.17. הריבית השנתית החל מיום 8.10.17	-	5.09%	הלוואה	85	שופרסל נדל"ן בע"מ
הקרן תיפרע ב-9 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 8.10.20. הריבית השנתית החל מיום 8.10.16	צמודה למדד המחירים לצרכן	4.3%	הלוואה	143	שופרסל נדל"ן בע"מ
שטרי ההון לא ניתנים לפירעון לפני תום 5 שנים מיום 4.7.21	-	-	שטר הון	61	פייבוקס בע"מ

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברת בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח -**

אף שלב המפרץ איננה בגדר חברה מהותית של החברה יצוין למען שלמות התמונה, כי ביום 2 באוקטובר 2022, רכשה החברה מקבוצת מנורה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, 21.73% מההון המונפק של לב המפרץ בע"מ (כאשר את יתרת ההחזקה של קבוצת מנורה רכשה בעלת המניות השלישית בחברה – רם בקרה מימון והשקעות (2017)), וכן את החלק היחסי של קבוצת מנורה בהלוואות בעלים שהיא העמידה ללב המפרץ בע"מ, כנגד תמורה בסך של כ-60 מיליון ש"ח. בהתאם, החל מיום 2 באוקטובר 2022 מחזיקה החברה כ- 58.73% מהונה המונפק של לב המפרץ בע"מ והיא הפסיקה להציג את לב המפרץ בע"מ כחברה כלולה והחלה להציג בדוחות הכספיים כחברה מאוחדת.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות מהן לתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)**

שם החברה (*)	רווח (הפסד) לשנה מיוחס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) לפני מס מיוחס לבעלים של החברה	דיבידנד וחלוקת חוחים	הכנסה דמי ניהול	הכנסה ריבית
שופרסל נדל"ן בע"מ	347	450	-	3	20
גידרון תעשיות בע"מ	17	23	20	-	-
פייבוקס בע"מ	(46)	(46)	-	-	1

דיבידנד ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברת בת או חברה קשורה שלה.

(\*) מדינת ההתאגדות של החברות הינה ישראל.

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר**

1. ביום 22 במרס 2022, חלה הפסקת מסחר קצובה בעקבות פרסום הדוחות הכספיים של שנת 2021.
2. ביום 23 במרס 2022, נרשמו למסחר 251,752 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח כל אחת, שהנפיקה החברה כתוצאה ממימוש אופציות על ידי נושאי משרה בהווה ולשעבר של החברה.
3. בימים 24 במרס ו-11 באפריל 2022, נרשמו למסחר 7,069 ו-7,485 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח כל אחת בהתאמה, שהנפיקה החברה כתוצאה מהבשלת יחידות מניות חסומות (PSU) ו-(RSU) לנושאי משרה בהווה ולשעבר של החברה.
4. ביום 29 במאי 2022, נרשמו למסחר 61,766 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת שהנפיקה החברה כתוצאה מהבשלת יחידות מניות חסומות (PSU) לנושאי משרה בהווה ולשעבר של החברה.
5. ביום 19 ביולי 2022, נרשמו למסחר 3,363 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת שהנפיקה החברה כתוצאה מהבשלת יחידות מניות חסומות (PSU) לנושא משרה של החברה.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכחת	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	תשלום מבסס מניות	מענק	דמי ניהול	שכר ומלזות	שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח (ב-%)	היקף המשרה	תפקיד	שם
4,900							2,429			2,470	0.01%	80%	יו"ר דירקטוריון החברה	איציק אברכהן*
4,113							1,724	566		1,823	-	100%	מנכ"ל	אורי וטרמן**
3,023							1,121	547		1,356	-	100%	מנהל חברות בנות	רועי פרייבך
3,007							898	365		1,745	זניח	100%	משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק	נר מטוסביץ
2,621							414	531		1,677	זניח	100%	סמנכ"ל, היועץ המשפטי (לשעבר)	ערן מאירי***

\* סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31 במארס 2022. החל כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 23 ביוני 2022.  
 \*\* כיהן כמנכ"ל רשת Be עד ליום 13 ביולי 2022. החל מיום 14 ביולי 2022 מכהן כמנכ"ל החברה.  
 \*\*\* סיים את כהונתו ביום 15 בינואר 2023.

**תקנה 21 (המשך): תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**  
 2. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, לכל אחד מבעלי העניין בחברה (לרבות מי שהיה בעל עניין גם בחלק מהשנה), שאינו נמנה בסעיף 1 לעיל, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכחת	ריבית	אחר*	עמלה	דמי יעוץ	תשלום מבסס מניות	מענק	דמי ניהול	שכר ומזות	שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח (ב- %)	היקף משרה	תפקיד	שם
728							*		728			60%	יו"ר הדירקטוריון עד ליום 11 באפריל 2022 ודירקטור עד ליום 24 באפריל 2022	יקי ודמני*
1,755									1,755	-	100%	מנכ"ל החברה מיום 9 במאי 2022 ועד יום 12 ביולי 2022	עופר בלוך**	

\*תנאי הכהונה של מר ודמני כיו"ר דירקטוריון כללו תמורה חודשית בסך 87,000 ש"ח + מע"מ, צמוד למדד חודש פברואר 2021, והעמדת רכב ומתן הוצאות רכב (כולל גילום) וכן החזר הוצאות במסגרת תפקידו כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראה הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-014970). לפרטים על תגמול הוני שהוקצה למר ודמני ראה דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-014979). יצוין, כי מתוך 4 מנות האופציות וה- PSU שהוקצו למר ודמני רק המנה הראשונה הבשילה והיתרה פקעה עקב סיום כהונתו, ובמועד הפקיעה בוטלה ההוצאה המצטברת שרשמה החברה עד לאותו מועד בגין ההקצאות הנ"ל בסך של 528 אלפי ש"ח.

\*\* תנאי הכהונה של מר עופר בלוך כמנכ"ל החברה ראה דוח זימון אסיפה מיום 17 במאי 2022 מספר אסמכתא 2022-01-048297 (יצוין, כי עקב סיום העסקתו של מר בלוך לא הוקצה לו בפועל התגמול ההוני). כן, בהתאם לסיכום שהושג בין הצדדים, קיבל מר בלוך 3 חודשי הסתגלות נוספים מעבר ל-4 חודשי הודעה מוקדמת ו-2 חודשי הסתגלות על-פי הסכם ההעסקה עימו. ראה דוח זימון אסיפה כללית מיום 20 ביולי 2022 מספר אסמכתא 2022-01-076584.

גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, שהוכרו כהוצאה על ידי החברה בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של החברה לא כולל יו"ר הדירקטוריון הסתכמו בכ- 6 מיליוני ש"ח. הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) מקבלים גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בסכומים המירביים המותרים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, ובהתאם לסיווג של הדירקטור (מומחה/שאינו מומחה) ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי בשנה הקודמת לשנה בגינה משולם הגמול.

**תקנה 21 (המשך): תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה****הערות ופרטים נוספים**

- א. הנתונים בטבלה בסעיף 1 וסעיף 2 מבטאים עלות מעביד.
- ב. הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה בטבלה בסעיף 1 אינם לתקופה קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של שלושה חודשים מראש (ביחס למר וטרמן – 4 חודשים, וביחס למר אברכהן – 6 חודשים).
- ג. תנאי העסקתם של המנויים בטבלה בסעיף 1 כוללים את הרכיבים הבאים: משכורת חודשית, הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, 14 ימי הבראה בשנה, רכב לרבות גילום, 21-23 ימי חופשה בשנה, ימי מחלקה בתשלום, ונלוות (ובכלל זה, טלפון נייד, קו טלפון בבית, עיתונות, ובדיקות סקר). כן הם זכאים לדמי ביגוד ומתנות לחגים על-פי המקובל בחברה לכלל העובדים, ולכתבי פטור שיפוי ולביטוח נושאי משרה. נושאי המשרה הנ"ל זכאים למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. למדיניות התגמול העדכנית של החברה ("מדיניות התגמול") ראה דוח משלים לזימון אסיפה כללית מיום 11 בספטמבר 2022 (אסמכתא 2022-01-094089) ("דוח התגמול ספטמבר 2022"). הסכם העסקתו של מר אברכהן, כמנכ"ל החברה, כלל גם תקופת הסתגלות בת 4 חודשים החל מתום תקופת ההודעה המוקדמת (ראה גם סעיף ד. להלן).
- ד. מר אברכהן סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31 במארס 2022, אך יחסי עובד-מעביד בין החברה ובין מר אברכהן המשיכו להתקיים, כאשר תקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות הייתה אמורה להסתיים ביום 22 בספטמבר 2022 כאשר במהלכה הוא היה זכאי לכל תנאי העסקתו (למעט מענק שנתי) (לתנאי כהונתו של מר אברכהן כמנכ"ל החברה ראה דוח מיידי מתוקן מיום 8 ביולי 2019, מספר אסמכתא 2019-01-058869). ביום 21 ביוני 2022 מינתה האסיפה הכללית של החברה את מר אברכהן כדירקטור בחברה וביום 23 ביוני 2022 מינה דירקטוריון החברה את מר אברכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה של 80%. ביום 22 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישורה של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתו של מר אברכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. התנאים האמורים כוללים משכורת חודשית בסך של 127,300 ש"ח ברוטו (צמוד מדד) וכן את התנאים כמפורט בסעיף ג. לעיל. מר אברכהן יהיה זכאי ל-6 חודשי הודעה מוקדמת, וכן – כפוף לכך שיהיה בפועל לפחות שנתיים כיו"ר דירקטוריון החברה או במקרה שסיום הכהונה כיו"ר הינה עקב אי בחירתו מחדש כדירקטור או עקב בחירת יו"ר אחר לחברה (שלא ביוזמתו של מר אברכהן) – ל-6 חודשי הסתגלות בהן יהיה זכאי לכל תנאי כהונתו. עוד נקבע, כי מר אברכהן לא יהיה זכאי החל מתחילת העסקתו כיו"ר הדירקטוריון ליתרת תקופת ההסתגלות שהגיעה לו בגין תפקידו כמנכ"ל. מר אברכהן לא זכאי למענק שנתי ובגין תפקידו כיו"ר הוקצו לו אופציות למניות החברה המחולקות ל-4 מנות בשווי הוגן כולל של כ-10.04 מיליון ש"ח אשר יבשילו על פני 4 שנים (משקף שווי ממוצע לשנה של כ-2.51 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים על תנאי כהונתו של מר אברכהן ותנאי האופציות ראה דוח התגמול ספטמבר 2022 וכן דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-094089).
- ה. מר אורי וטרמן מכהן כמנכ"ל החברה במשרה מלאה החל מיום 14 ביולי 2022. קודם לכן כיהן כמנכ"ל רשת ניו-פארם (אשר מותגה מחדש כרשת Be ומוזגה לחברה). ביום 22 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישורה של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתו של מר וטרמן כמנכ"ל החברה. התנאים האמורים כוללים משכורת חודשית בסך של 125,000 ש"ח ברוטו (צמוד מדד) וכן את התנאים כמפורט בסעיף ג. לעיל. כן זכאי מר וטרמן למענק שנתי לפי תוכנית המענקים השנתית של החברה כפי שתהיה מעת לעת, כאשר מענק המטרה עומד על 8 משכורות (לפרטים נוספים ראה סעיף ז. להלן). עד ה-13 ביולי 2022 חושב המענק של מר וטרמן לפי תוכנית המענקים השנתית שנקבעה למר וטרמן בתפקידו כמנכ"ל Be ובהתאם לחלק היחסי של השנה בה כיהן כמנכ"ל Be ולגובה משכורתו בתפקיד זה (מענק המטרה בגין תפקידו זה עמד על 6 משכורות, המורכב מעמידה במדדי חברה, מדדים אישיים והערכת מנהל). לכן, החלק היחסי של מענק המטרה בגין החצי הראשון של השנה עומד על כ-3.2 משכורות. בגין יתרת השנה חושב המענק לפי תוכנית המענקים שנקבעה כבר בתחילת השנה למנכ"ל החברה דאז, ובהתאם לחלק היחסי של השנה, בה כיהן מר וטרמן כמנכ"ל החברה (כך שמענק המטרה של מר וטרמן בגין החצי השני של השנה עמד על כ-3.74 משכורות). בגין תפקידו של מר וטרמן כמנכ"ל החברה הוקצו לו אופציות למניות החברה המחולקות ל-4 מנות בשווי הוגן כולל של כ-4.2 מיליון ש"ח אשר יבשילו על פני 4 שנים (משקף שווי ממוצע לשנה של כ-1.05 מיליון ש"ח). יצוין כי מתוקף תפקידו כמנכ"ל ניו-פארם, טרם מיתוגה מחדש כרשת Be ומיזוגה לחברה, וכן כשנתיים טרם סיווגו כנושא משרה בחברה לאחר השלמת מיזוגה



לחברה, אושרה בשנת 2018 זכאותו של מר וטרמן לתכנית מענק תלת-שנתית המבוסס על עמידה ביעד תקציב (מצטבר) של שיפור ברווח (הפסד) תפעולי של ניו-פארם/Be בשנים 2019 עד 2021. לפרטים נוספים על תנאי כהונתו של מר וטרמן (לרבות פרטים בקשר עם תגמול בגין כהונתו כמנכ"ל ניו-פארם/Be טרם סיווגו כנושא משרה בחברה, לרבות רכיב המענק שהוכר בדוחות הכספיים של שנת 2021 בהיקף של כ-885 אלפי ש"ח בקשר עם עמידתו בשיעור של כ-103% ביעד התקציב (המצטבר) התלת-שנתי כאמור) וכן בקשר עם תנאי האופציות ו-PSU שהוקצו בעבר למר וטרמן ובוטלו עם הקצאת האופציות, ראה האמור בתקנה 21 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (מספר אסמכתא 032722-01-2022) ודוח התגמול ספטמבר 2022 וכן דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא 094089-01-2022).

1. מר מטוסביץ מועסק בחברה החל מחודש אפריל 2021 ומכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיוק. מר מאירי הועסק בחברה החל מחודש יוני 2007 וכיהן כסמנכ"ל, והיועץ המשפטי וסיים את תפקידו ביום 15 בינואר 2023 מר רועי פרייבך כיהן בחברה כמנכ"ל שופרסל עסקים עד יום 16 באוגוסט 2022 והחל מיום 17 באוגוסט 2022 מכהן כמנכ"ל החברות הבנות. בשנת הדיווח עלתה משכורת הבסיס של מר פרייבך, בשתי פעימות, בשיעור כולל של כ-30%.

#### 2. מענקים שנתיים לשנת 2022

על-פי מדיניות התגמול ותוכנית המענקים השנתית לשנת 2022 ("תוכנית 2021"), התקציב השנתי הכולל למענקים לנושאי המשרה בחברה לא יעלה בכל מקרה על 2% מהרווח התפעולי (לפני מענקים ובניטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני), לפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה בגינה משולם המענק. כן נקבע תנאי סף לתשלום מענקים לפיו בשנה בה הרווח התפעולי כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה (בניטרול המענקים לנושאי המשרה ובניטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני) יהיה נמוך מ-350 מיליון ש"ח לא יחולקו מענקים שנתיים. לשנת 2022 החברה עומדת בתנאי הסף כאמור וכן איננה חורגת מתקציב המענקים שנקבע.

לשנת 2022 נקבע מענק המטרה למנכ"ל המכהן על 8 משכורות, וליתר נושאי המשרה בין 6 ל-8 משכורות. מענק המטרה הינו המענק המשולם עבור עמידה מדויקת ב-100% מן היעדים שיוגדרו לנושא המשרה. לשנת 2022 משקל מדדי החברה, כמפורט להלן, מתוך מענק המטרה, היה 80% ביחס למנכ"ל, ו-70% ביחס לסמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי (כאשר יתרת מענק המטרה הינה בגין רכיב "הערכת מנהל" שאיננו כמותי אלא איכותי). ליתר נושאי המשרה משקל מדדי החברה מתוך מענק המטרה היה בין 20% ל-40%, משקל המדדים האישיים היה בין 30% ל-60%, ומשקל "רכיב הערכת המנהל" – היה 20% למנכ"ל ובין 20% ל-30% ליתר נושאי המשרה.

מדדי החברה שנקבעו בתוכנית 2022 ובהתאם למדיניות התגמול, הינם: [א] סה"כ הכנסות (30% מתוך משקל מדדי החברה); [ב] אחוז הרווח התפעולי (50% מתוך משקל מדדי החברה) ו- [ג] רווח נקי (20% מתוך משקל מדדי החברה). כאמור במדיניות התגמול, היעדים לכל מדד כאמור הינם היעד לאותו מדד בתקציב החברה לאותה שנה. לא היה מדד חברה ששולם בגינו לנושא משרה סכום העולה על 3 משכורות.

לנושאי המשרה, למעט המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי נקבעו גם מדדים אישיים מדידים שונים שהינם מדדי ביצוע עיקריים (KPI) בהתאם לתפקידם ולתוכנית העבודה של החברה. לא נקבע מדד אישי מדיד (כמותי) מסוים לנושא משרה אשר על בסיסו שולם לו סכום העולה על 3 משכורות, למעט כמפורט להלן: למר רועי פרייבך נקבע יעד מכירות/הכנסות שופרסל עסקים, כפי שהוגדר בנוסחת המענק, של 930 מיליון ש"ח, כאשר הביצוע בפועל היה 1,033 מיליון ש"ח, ובגין כך הוא היה זכאי ל-3.4 משכורות מענק. בנוסף למדדי החברה (והמדדים האישיים, ככל שרלוונטי), בוצעה גם הערכת מנהל. כאמור במדיניות התגמול, במסגרת רכיב הערכת המנהל בוצעה הערכה במדדים שעשויים להיות לא מדידים, אך הינם מדדים "איכותיים". ציון הערכת המנהל למנכ"ל נקבע על-ידי יו"ר הדירקטוריון ואושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בתאריכים 21 בפברואר 2023 ו-21 במרס 2023, בהתאמה. כאשר ביחס ליתר נושאי המשרה ציון ההערכה נקבע על-ידי המנכ"ל ואושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בתאריכים 21 בפברואר 2023 ו-21 במרס 2023, בהתאמה. המענקים המפורטים לעיל כוללים גם מענק מיוחד (לפי סעיף 5.2.2 למדיניות התגמול) בסכום של 2 משכורות למר אורי וטרמן, וסכום של 3.1 משכורות לערן מאירי.

לפרטים נוספים על אופן קביעת היעדים וחישוב העמידה ביעדים ראה מדיניות התגמול.

נושאי המשרה התחייבו בכתב, בהתאם למדיניות התגמול, כי הם ישיבו לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר בעתיד כי חישוב המענק בוצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של ארבעה דוחות כספיים תקופתיים עוקבים, וכי סכום ההשבה יהיה חלק המענק ששולם עקב הטעות.

ח. אופציות ויחידות מניה חסומות

לאחזקות באופציות ויחידות מניה חסומות של החברה שהוקצו לנושאי המשרה האמורים בטבלה בסעיף 1 לעיל, ראה מצבת החזקות בעלי עניין של החברה שפורסמה ביום 5 בינואר 2023 מספר אסמכתא 2023-01-003255.

לפרטים אודות התנאים של האופציות ויחידות המניה החסומות:

**אופציות 2022** - ראה דוח הצעה פרטית מיום 22 במרס 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-028053).

אופציות ו-**RSU 2021** - ראה דוח הצעה פרטית מיום 4 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא 2021-01-014979).

**אופציות 10/22** - ראה דוח הצעה פרטית מיום 3 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-100230).

אופציות ו-**PSU 2019** - ראה דוח מתקן של הצעה פרטית מיום 1 ביולי 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-056400).

**אופציות 8/22** - ראה דוח משלים של הצעה פרטית מיום 17 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-094098).

הסכום הנקוב בטור "תשלום מבוסס מניות" בטבלה בסעיף 1 לעיל מייצג את ההוצאה החשבונאית בה הכירה החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי **IFRS2** בשנת הדיווח.

**תקנה 21א': השליטה בתאגיד**

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום דוח תקופתי זה, החברה הינה ללא בעל שליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

**תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי**

במשך כל תקופת הדוח, וכן נכון למועד הדוח, בחברה אין בעל שליטה, הן כמשמעותו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך והן כמשמעותו בסעיף 268 לחוק החברות. למען הזהירות, יובאו להלן, בתמצית, פרטים, בדבר עסקאות שנעשו עת היה בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה היה עניין אישי באישורן ("**עסקה עם בעל השליטה**"), ואשר הן עדיין בתוקף במועד הדוח: עסקאות זניחות:

לפרטים בדבר אמות מידה לסיווג עסקאות כעסקאות שאינן חריגות וסיווג עסקאות שאינן חריגות כעסקאות זניחות, ראה סעיף 1 לתקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 3 במרס 2021 (מספר אסמכתא 2021-01-025789) ("**תקנה 22 לשנת 2020**").

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

שיפוי ופטור

ביום 26 בדצמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון חברה בתאריכים 7 ו-14 בנובמבר 2016, בהתאמה, מתן כתבי שיפוי מעודכנים לנושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו ויכהנו מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, כפי שיהיו וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן למי שמכהן או יכהן לבקשת החברה כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה, לרבות נושא משרה כאמור שהינו מקרב בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי במתן השיפוי לאותו אדם, וכפי שיהיו ויכהנו מעת לעת. ביום 7 בנובמבר 2016 החליטה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, לקצוב עד ליום 31 בדצמבר 2024, את התקופה במהלכה יוענקו כתבי

השיפוי, מעת לעת, לנושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתב שיפוי להם (להבדיל מנושאי משרה בעלי שליטה עצמם וקרוביהם), כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. לפרטים נוספים, לרבות לעניין בעלי השליטה שיש להם עניין אישי ומהות העניין האישי, תוקף כתבי השיפוי וכתבי שפוי קודמים, ראה דוח מיידי משלים מיום 15 בדצמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-088602) ונוסח כתב השיפוי שצורף לו.

ביום 5 בנובמבר 2001 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן, לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, שיהיו זכאים לכך, מעת לעת, פטור מראש מאחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם לה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתום לב בתוקף היותו נושא משרה בחברה. ביום 27 בנובמבר 2011 החליטה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, לקצוב עד ליום 30 בנובמבר 2020 את התקופה שעל אירועים במהלכה יחולו הסדרי הפטור מאחריות שניתנו ויינתנו מעת לעת על-פי החלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מחודש נובמבר 2001 כאמור, ביחס לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן הפטור מאחריות להם, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת. ראה הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2011 (אסמכתא מספר: 2011-01-341097). ההחלטה הנ"ל אינה מתייחסת לפטור לבעלי השליטה עצמם או לקרוביהם, ובהקשר זה יצוין, כי האסיפה הכללית של החברה, מיום 24 בנובמבר 2011, החליטה לא לאשר מחדש את הפטור מראש מאחריות לנושאי משרה בחברה אשר הם ו/או קרוביהם הינם בעלי שליטה בחברה.

#### עסקת זרחין

לפרטים בדבר התקשרות שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("שופרסל נדל"ן") בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("היזם"), חברה קשורה לדסק"ש (לשעבר בעלת השליטה בחברה) ראה סעיף 3.4 לתקנה 22 לשנת 2020.

#### עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שאינן חריגות ושאין זניחות

במהלך השנים החברה התקשרה בהסכמי שכירות, על-פיהם שוכרת החברה שטחים, מחברות בשליטת בעלי השליטה לשעבר או מחברות בהן לבעלי השליטה לשעבר היה עניין אישי. בגין כל הסכמי השכירות כאמור - אשר היו בתוקף בתקופת הדוח ואשר תנאי השכירות נקבעו עת עסקאות אלו נחשבו "עסקאות בעלי שליטה" - הכירה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2021 בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח. יובהר, כי בחישוב הסכומים כאמור לא הובאו בחשבון הסכמים בהם הייתה "נקודת יציאה" לחברה בתקופה שכבר בעל השליטה לשעבר לא נחשב כבעל שליטה לעניין סעיף 268 לחוק החברות והחל מנקודת היציאה ואילך.

ראה גם ביאור 32 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה סמוך לתאריך הדוח**

1. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, סמוך לתאריך הדוח, ראה דוח מיידית של החברה מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-003255).
2. ביום 19 בפברואר 2023, הקצתה שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל נדל"ן"), למר אורן הוד, מנכ"ל שופרסל נדל"ן, 14,200 אופציות של שופרסל נדל"ן הניתנות למימוש ל- 14,200 מניות של שופרסל נדל"ן בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת. לפרטים ראה הערה לתקנה 11 לעיל.

**תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון לתאריך הדוח**

1. הון רשום של התאגיד - 400,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א.
2. סך ההון המונפק של התאגיד למועד הדוח הינו 274,522,913 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (מתוכן 8,864,801 מניות רדומות לפי סעיף 308 לחוק החברות ללא זכויות בהון וללא זכויות בהצבעה, המוחזקות על-ידי החברה).

**תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות. נכון לתאריך הדוח**

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דוח מיידית מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020029).

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

להלן פרטים אודות הדירקטורים של התאגיד נכון לתאריך הדוח:

מספר זיהוי	איציק אברכהן	גדעון שור	איריס שפירא ילון	אלדד אברהם
053272944	051251288	022980379	033670498	
תאריך לידה	06.02.1955	8.9.1952	29.05.1967	27.12.1976
מען להמצאת כתבי בי-דין	אמיר גלבוע 5, תל אביב	רח' הסנונית 6, מבשרת ציון	רח' זיבוטינסקי 24, גבעתיים	הגליל 2 דירה 12 רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר דירקטוריון	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
חברות בועדות דירקטוריון	יו"ר ועדת פיתוח סניפים, יו"ר ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי	יו"ר ועדת ביקורת, חבר ועדת תגמול, ועדת מאזן	יו"ר ועדת מאזן, חברת ועדת ביקורת וועדת תגמול	יו"ר ועדת תגמול, חבר ועדת ביקורת, ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי וועדת פיתוח סניפים
דירקטור/ית חיצוני/ת	לא	כן	כן	כן
דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	לא	כן	כן	כן
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעלת כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן	לא	לא	לא
היום בו החלה לכהן כדירקטור/ית בחברה	21.06.2022	11.09.2014	21.07.2021	24.05.2016
השכלה	בוגר מדעי המדינה – אוניברסיטת חיפה	בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה, האוני' העברית בירושלים; מוסמך בכלכלה, האוני' העברית בירושלים	B.A. חשבונאות וכלכלה מאוני' תל אביב, רואת חשבון מוסמכת	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה -אוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל שופרסל בע"מ דירקטור חברות בנות וקשורות של שופרסל בע"מ	יועץ כלכלי ויועץ לקשרים בינ"ל; בעלים ודירקטור בגדעון שור בע"מ	דח"צית במספר חברות, לרבות אלקטרה נדל"ן וקבוצת מחשוב ישיר בע"מ, מרצה בקורס דירקטורים, חברת ועדת ביקורת בעמותת מכון אדלר ועמותת מהיום	יועץ עסקי וכלכלי בתחום המיזוגים והרכישות של חברות ישראליות בתחומי התעשייה - עצמאי
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	שופרסל נדל"ן בע"מ	דירקטור ביזמים צעירים ישראל – חברה לתועלת הציבור	רותם תעשיות בע"מ, מי אביבים בע"מ, ואקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ	דח"צ סאני תקשורת סלולרית בע"מ, דח"צ בישראל קנדה (ט.ר) בע"מ
בן/בת משפחה של בעל עניין	לא	לא	לא	לא

איריס שפירא ילון	אלדד אברהם	גדעון שור	איציק אברכהן	דירקטור/ית שהחברה רואה אות/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999
כן	כן	כן	כן	

מספר זהוי	שלמה זהר	רון הדסי	משה אטיאס	אילן רון
051979466	059258269	057862377	059149831	
13.02.1954	24.03.1965	24.08.1962	27.02.1965	
מען להמצאת כתבי בי-דין	שפינוזה 5, רעננה	יגאל ידין 13, הוד השרון	אלומות 14, רמת אפעל	ת.ד. 2833, אבן יהודה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	ועדת מאזן ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי	ועדת פיתוח סניפים ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי	ועדת תגמול ועדת פיתוח סניפים	ועדת ביקורת ועדת פיתוח סניפים
דירקטור/ית חיצוני/ת	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	לא	לא	לא	כן
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	לא
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
היום בו החלה לכהן כדירקטור/ית בחברה	21.06.2022	21.06.2022	21.06.2022	21.06.2022
השכלה	בוגר כלכלה – אוניברסיטת תל אביב מוסמך מינהל עסקים התמחות במימון וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה מדעי המדינה ומשפטים – אוניברסיטת תל אביב, מוסמך M.B.A. מינהל עסקים התמחות במימון ושיווק – אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת ת"א מוסמך לימודי המשך בחשבונאות – אוניברסיטת ת"א	בוגר מדעי המדינה – אוניברסיטת תל אביב ומוסמך מינהל עסקים M.B.A. אוניברסיטת GW וושינגטון די. סי. ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל שופרסל נדל"ן בע"מ, משנה למנכ"ל שופרסל בע"מ, יועץ לניהול ופיתוח עסקי – עצמאי	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בקבוצת אלביט, מרצה לבנקאות ומימון במכללה למינהל, באוניברסיטה העברית ובמרכז הבינתחומי הרצליה. נאמן מטעם בית המשפט בתל אביב ברוקלנד אפריל לימיטד ונאמן מטעם בית המשפט בתל אביב חברת סטרווד ווסט לימיטד	סמנכ"ל כספים מטריקס אי.טי בע"מ, דירקטור חברות בנות ונכדות של מטריקס אי.טי בע"מ ודירקטור ברוח הישראלית – המגבית הישראלית בע"מ	מנכ"ל ודירקטור Kenorer Marketing Corp d/b/a Kayco עד ליום 31.01.2023
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	מליסרון בע"מ, סילברסטון פרופרטיס לימיטד, שותף כללי – דח"צ פינטו אפיק 1 בע"מ, אי בי אי בית השקעות בע"מ	שופרסל נדל"ן בע"מ, יו"ר הדירקטוריון אלביט הדמיה בע"מ, יו"ר דירקטוריון אלביט מדיקל טכנולוגיס בע"מ, דירקטור אקזיטיבי פלאזה סנטרס NV, דח"צ בברקת מימון נדל"ן בע"מ, דח"צ בבראק קפיטל פרופרטיז בע"מ, דירקטור בקוואליטאו בע"מ, בבתי זיקוק לנפט בע"מ, ביקבי כרמל בע"מ, בקבוצת איסכור מתכות ופלדה בע"מ, נאמן בחברת ברוקלנד אפריל לימיטד ובחברת סטרווד ווסט לימיטד	דירקטור ברוח הישראלית – המגבית הישראלית בע"מ	אינובופרו בע"מ, קינוקו טק בע"מ, נקסט פרוביוטיקס בע"מ, הייקון מערכות בע"מ
בן/בת משפחה של בעל עניין	לא	לא	לא	לא

אילן רון	משה אטיאס	רון הדסי	שלמה זהר	דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999
לא	כן	כן	כן	

**דירקטורים שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדו"ח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדו"ח:**

שם: יקי ודמני  
 ת.ז. 051171858  
 תחילת כהונה 19.10.2020  
 סיום כהונה 24.04.2022

שם: רן גוטפריד  
 ת.ז. 006357206  
 תחילת כהונה 29.11.2018  
 סיום כהונה 21.06.2022

שם: יואב שלוש  
 ת.ז. 031157746  
 תחילת כהונה 19.10.2020  
 סיום כהונה 21.06.2022

שם: איילת בן עזר  
 ת.ז. 058129842  
 תחילת כהונה 13.04.2016  
 סיום כהונה 21.06.2022

שם: מיכל קמיר  
 ת.ז. 022802110  
 תחילת כהונה 14.03.2019  
 סיום כהונה 26.12.2022



**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון לתאריך הדו"ח**

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
אורי וטרמן	027438316	06.08.1974	14.07.2022	מנכ"ל דירקטור בשופרסל נדל"ן, בע"מ, פייבוקס בע"מ ובחברות פרטיות נוספות של התאגיד	לא	בוגר במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית מוסמך במנהל עסקים (תכנית אקזקיוטיב), האוניברסיטה העברית	מנכ"ל רשת Be, מנכ"ל בי דראגסטורס בע"מ; מנכ"ל סקיי ויז'ן בע"מ
רועי פרייבך	024062036	05.11.1968	17.08.2022	מנכ"ל חברות בנות יו"ר דירקטוריון שופרסל-אמיגה בע"מ, שופרסל סטוק בע"מ, גידרון תעשיות בע"מ	לא	בוגר מנהל עסקים (התמחות במימון), המכללה למנהל; מוסמך מנהל עסקים (מסלול מערכות מידע), אוניברסיטת תל אביב	מנכ"ל שופרסל עסקים מנהל שופרסל עסקים
ניר מטוסביץ	022882559	16.01.1967	13.04.2021	מנהל למנכ"ל החברה, מנהל אגף סחר ושיווק, דירקטור בגידרון תעשיות בע"מ, שופרסל אמיגה בע"מ	לא	B.A בכלכלה ומינהל, המרכז האקמי רופין M.B.A. במינהל עסקים, אוניברסיטת ברקלי, הרויט ווט, שלוחה במכללת ר"ג	מנהל אוסם סחר (בשנים 2016-2021)
ערן סלע	056243249	19.03.1960	13.04.2022	סמנכ"ל תפעול ומכירות דירקטור בגידרון תעשיות בע"מ	לא	תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	מנהל הקמעונאות של החברה
יפתח בלוך	024062036	1.10.1963	13.04.2022	סמנכ"ל שרשרת אספקה	לא	B.Sc הנדסת מזון, טכניון MBA, מכללת רמת גן	מנהל אגף שרשרת אספקה, שופרסל
צבי ביידיא	021397740	11.05.1980	14.11.2016	סמנכ"ל, מנכ"ל שופרסל אונליין	לא	בוגר במשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; בוגר במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת ברקלי	סמנכ"ל לקוחות ושירות של החברה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
עינת מנחם אמיתי	028666857	27.07.1971	01.12.2022	סמנכ"ל משאבי אנוש	לא	MBA - מנהל עסקים – אוניברסיטת בן גוריון BA – בחינוך וספרות – אוניברסיטת ת"א	סמנכ"ל משאבי אנוש גלובאלי דלתא גליל תעשיות בע"מ
אהרון קאופמן	015139827	03.03.1970	15.1.2023	סמנכ"ל, יועץ משפטי	לא	תואר ראשון במשפטים LLB מאוניברסיטת תל-אביב	מנכ"ל אי די בי חברה לפיתוח בע"מ; סמנכ"ל ויועץ משפטי ראשי באי די בי ובחברת השקעות דיסקונט בע"מ; דירקטור בסלקום ישראל בע"מ, מהדרין בע"מ, ישראייר תעופה ותיירות בע"מ, מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת (יור' דירקטוריון), אפסילון בית השקעות בע"מ
שי ורדי	059181347	09.04.1965	01.07.2021	סמנכ"ל מערכות מידע	לא	מהנדס תעשייה וניהול – אונ' תל אביב תואר שני במינהל עסקים, התמחות במערכות מידע – אונ' תל אביב	סמנכ"ל טכנולוגיות בקבוצת ישראלט (בשנים 2016-2021)
טלי תובל	06770385	19.4.1982	01.09.2022	סמנכ"ל תקשורת תאגידית ודירקטורית בת.מ.י.ר תאגיד מחזור יצרנים בישראל בע"מ	לא	MA במשפטים אוניברסיטת בר אילן BA בתקשורת ומדעי המדינה באוניברסיטת אריאל	מנכל רהב קשרי משקיעים וסמנכ"ל שוק ההון וקמעונאות, רהב תקשורת
אבי צימרמן	057398968	09.01.1962	**01.01.2021	מנכ"ל שופרסל פיננסים, דירקטור בשופרסל טרוול בע"מ ובפיבוקס בע"מ	לא	בוגר במדעי החברה, אוניברסיטת בן גוריון	מנהל שירותים ומוצרים פיננסים בתאגיד; מנכ"ל שופרסל פיננסים בע"מ
דניאל ורדיגר	061503769	02.09.1982	**01.01.2021	מנכ"ל רשת יש	לא	תורנית	מנהל רשת יש
עינת פלד שפירא	034480715	19.10.1977	15.01.2023	מנכ"ל Be	לא	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במערכות מידע מהמכללה למינהל תואר שני במנהל עסקים התמחות בשיווק מהמרכז האקדמי פרס	מנהלת חטיבת המשקאות, החברה המרכזית למשקאות בשנים 2021- 2022; מנכ"לית וילי פוד מ- 2/2020 ועד 4/2021; מנכ"לית בונז'ור בשנים 2018-2020

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
שי טל	034055285	22.09.1977	01.01.2023	מנהל אגף הנדל"ן הקמעונאי	לא	תיכונת	סמנכ"ל נכסים ובינוי רשת Be
הילה מילוא	034094334	27.7.1977	18.10.2022	מנהלת אגף תהליכים אסטרטגיים ודאטה	לא	מהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במינהל עסקים	מנהלת מועדון לייף סטייל, מנהלת שיווק פרסונלי ושירות לקוחות בסופר-פארם
לוי שטינבוים	005418315	07.03.1958	01.10.1997	המבקר הפנימי של התאגיד; מבקר פנימי של חברות בת	לא	רואה חשבון CIA, (תעודת מבקר פנימי בינלאומי מוסמך מלשכת המבקרים הפנימיים האמריקאית), בוגר כלכלה סטטיסטית וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, לימודי תעודה בביקורת פנימית בשלוחת טכניון חיפה בתל-אביב	המבקר הפנימי של החברה
טל פרץ	300760360	28.04.1987	01.06.2022	חשב ראשי, סמנכ"ל כספים שופרסל נדל"ן בע"מ, דירקטור בחברות בנות בקבוצת שופרסל	לא	רואה חשבון, B.A מנהל עסקים ומימון המכללה למנהל M.B.A מנהל עסקים עם התמחות פיננסית אוניברסיטת תל אביב	חשב ומנהל הדיווח הכספי בחברה, מנהל ביקורת במשרד רו"ח KPMG
אורן הוד	023836588	21.08.1968	01.01.2023	מנכ"ל שופרסל נדל"ן	לא	Bsc מהנדס אזרחי, טכניון, חיפה בוגר קורס מגשרים – איגוד המהנדסים	מנכל אפריקה ישראל מגורים 2011-2020, משנה למנכל קבוצת ג'י סיטי (גזית גלוב) 2020-2022

\*\* התאריך המצוין כתאריך תחילת הכהונה, הינו התאריך בו הוא הוגדר כנושא משרה בכירה (יצוין כי נושאי המשרה האמורים עבדו בחברה גם טרם לאותו מועד)

**נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדו"ח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדו"ח:**

איציק אברכהן – מנכ"ל*	שם:
053272944	ת.ז.
01.01.2012	תחילת כהונה
30.03.2022	סיום כהונה
* מונה לדירקטור ביום 21.6.2022 וליו"ר הדירקטוריון ביום 23.6.2022	
עופר בלוח – מנכ"ל	שם:
057801425	ת.ז.
09.05.2022	תחילת כהונה
12.07.2022	סיום כהונה
דוד לרון – משנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אחזקה	שם:
057801425	ת.ז.
10.02.2015	תחילת כהונה
26.06.2022	סיום כהונה
טלי הובר – סמנכ"ל כספים	שם:
057966517	ת.ז.
11.10.2015	תחילת כהונה
25.09.2022	סיום כהונה
תומר שני – סמנכ"ל כספים	שם:
028975217	ת.ז.
25.09.2022	תחילת כהונה
8.02.2023.	סיום כהונה
צבי פישהיימר – סמנכ"ל משאבי אנוש ואסטרטגיה	שם:
057203408	ת.ז.
10.02.2015	תחילת כהונה
26.07.2022	סיום כהונה
ערן מאירי – סמנכ"ל, יועץ משפטי	שם:
054484282	ת.ז.
17.06.2007	תחילת כהונה
15.01.2023	סיום כהונה

שרון גמבשו – סמנכ"ל מו"פ ונכסים	שם:
032143752	ת.ז.
01.07.2018	תחילת כהונה
31.12.2022	סיום כהונה

אורן ארצי – חשב החברה	שם:
024286775	ת.ז.
01.09.2016	תחילת כהונה
31.05.2022	סיום כהונה

**תקנה 26ב – מורשי החתימה העצמאיים**

אין

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

רואי החשבון של החברה הם PwC Israel מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב.

**תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנות**

אין

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית**

(א) תקנה 29(א) -

המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן דורשות אישור אסיפה כללית:

1. ביום 22 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 140 מיליון ש"ח לכל בעלי המניות של החברה נכון ליום 4 באפריל 2022, כשיום התשלום 26 באפריל 2022.
2. ביום 2 באוקטובר 2022 אישרה ועדת התגמול ביטוח אחריות נושאי משרה עד ליום 31.07.2023, כמפורט בדיווח המיידני מיום 2 באוקטובר 2022 (אסמכתא מס' 100143-01-2022).

(ב) תקנה 29(ב) - אין

(ג) תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. ביום 14 במרס 2022 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לאשר את מינויו של אלדד אברהם כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית בת שלוש שנים, החל מיום 24 במאי 2022 וכן לאשר את מינויה של מיכל קמיר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים, החל מיום 14 במרס 2022.
2. ביום 25 באוגוסט 2022 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר לעופר בלוך, מנכ"ל החברה לשעבר, מענק הסתגלות נוסף בסך כולל של 375 אלפי ש"ח.
3. ביום 22 בספטמבר 2022 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר כדלקמן:  
אימוץ מדיניות תגמול  
אישור תנאי כהונתו והעסקתו של איציק אברכהן, יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, לרבות הענקת תגמול הוני.  
אישור תנאי כהונתו והעסקתו של אורי וטרמן, מנכ"ל החברה, לרבות הענקת תגמול הוני.

**תקנה 29א: החלטות החברה**

1. תקנה 29א(1) - אין.
2. תקנה 29א(2) - אין.
3. תקנה 29א(3) - אין.
4. תקנה 29א(4) -

א. התחייבות לשיפוי ופטור: פרטים בעניין שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה, ראה תקנה 22 לעיל.

ב. ביטוח: פרטים בעניין ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראה דיווח מיידני מיום 2 באוקטובר 2022 (אסמכתא מס' 100143-01-2022).

שופרסל בע"מ

תאריך: 21 במרס 2023

<u>שמות החותמים:</u>	<u>תפקידם:</u>
1. איציק אברכהן	יו"ר הדירקטוריון
2. אורי וטרמן	מנכ"ל
3. טל פרץ	חשב ראשי

**נספח א' לפרק הרביעי לדוח התקופתי**

**מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**



## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup> - שופרסל בע"מ

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	√	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.3(ב) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': <b>גדעון שור</b></p> <p>דירקטור ב': <b>אלדד אברהם</b></p> <p>דירקטור ג': <b>מיכל קמיר (עד ליום 26 בדצמבר 2022)</b></p> <p>דירקטור ד': <b>איריס שפירא ילון</b></p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <b>3</b>.</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
—	—	<p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/8.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>
	√	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	√	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כ   <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>
		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
X		<p>בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>7</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>	7.
		<p>פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:</p> <p><b>עד לתום האסיפה השנתית הבאה לאחר האסיפה השנתית בה נבחרו.</b></p>	א.
		<p>הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:</p> <p><b>שני שלישי מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.</b></p> <p>יצוין למען שלמות התמונה, כי תקנון החברה מאפשר גם לשני שלישים מהדירקטורים המכהנים בחברה לסיים את כהונתו של דירקטור (שאינו דח"צ).</p>	ב.
		<p>מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:</p>	ג.

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
		שני בעלי מניות שלהם שלושים ושלושה (33%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה.	
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: שני שלישי מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.	ד.
	√	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	8.
	√	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א. 9.
		מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>8</sup> : 7.	ב.

<sup>8</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון	
		<p>בעלי כשירות מקצועית: 1.</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.</p>
	√	<p>10.</p> <p>א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.  אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור:  בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>
_____	_____	<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:  גברים: 7, נשים: 1.</p>

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
		<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>11. א.</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2022): 15 ישיבות.</p> <p>רבעון שני: 26 ישיבות.</p> <p>רבעון שלישי: 11 ישיבות.</p> <p>רבעון רביעי: 10 ישיבות.</p>					
		<p>ב.</p> <p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>9</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>					
		שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>11</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>10</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור

<sup>9</sup> ראה ה"ש 2.

<sup>10</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>11</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון									
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 8/8 ועדת פיתוח סניפים (בשמה הקודם : ועדה לאישור עסקאות נדל"ן) 2/2				21/21	איציק אברכהן החל לכהן ביום 21.6.2022			
		ועדת פתוח סניפים 4/4 ועדת השקעות 3/3 ועדת הרכב דירקטוריון 14/14	28/28	9/9	22/22	56/56	גדעון שור			
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 8/8 ועדת פתוח סניפים 4/4	27/28	6/6	22/22	*55/56 נעדר עקב ענין אישי	אלדד אברהם			



ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון									
		<p>ועדת השקעות 2/2</p> <p>ועדת הרכב דירקטוריון *26/26</p> <p>*כולל ישיבות תת ועדת ההרכב לתיאום</p> <p>ועדת איתור 4/4</p>								
		<p>ועדת השקעות 3/3</p> <p>ועדת פתוח סניפים 4/4</p> <p>ועדת הרכב דירקטוריון 14/14</p>	26/28	9/9	22/22	55/56	איריס שפירא ילון			
		<p>ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 8/8</p>		4/4		21/21	שלמה זהר החל לכהן ביום 21.6.2022			

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון									
		ועדת השקעות 1/1								
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 8/8 ועדת פתוח סניפים 2/2				21/21	רון הדסי החל לכהן ביום 21.6.2022			
		ועדת פתוח סניפים 2/2	10/10			21/21	משה אטיאס החל לכהן ביום 21.6.2022			
		ועדת פתוח סניפים 2/2			3/3	20/21	אילן רון החל לכהן ביום 21.6.2022			
		ועדת פתוח סניפים 2/2 ועדת חדשנות וטכנולוגיה	22/28		21/22	*52/55 מישיבה * אחת נעדרה עקב עניין אישי	מיכל קמיר חדלה לכהן ב- 26.12.2022			

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון									
		2/2 ועדת הרכב דירקטוריון *26/26 *כולל ישיבות תת ועדת ההרכב לתיאום								
		ועדת השקעות 3/3 ועדת חדשנות וטכנולוגיה 2/2 ועדת איתור 3/4	14/15			*30/35 * משתי ישיבות נעדרה עקב ענן אישי	איילת בן עזר חדלה לכהן ב- 21.6.2022			
		ועדת השקעות 1/1 ועדת פתוח סניפים 1/1 ועדת חדשנות וטכנולוגיה 2/2 ועדת איתור		4/4	2/2	35/35	רן גוטפריד חדל לכהן ב- 21.6.2022			

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון										
		4/4									
		ועדת חדשנות וטכנולוגיה 2/2			13/13	34/35	יואב שלוש חדל לכהן ב- 21.6.2022				
		ועדת פתוח סניפים 3/3 ועדת איתור 4/4				19/19	יקי ודמני חדל לכהן ב- 24.4.2022				
	√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.									.12

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	√	<p>13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.</p>
	√	<p>14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.</p>
		<p>15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות<sup>13</sup>.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).</p>
	√	<p>16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –</p>
_____	_____	<p>א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.</p>
_____	_____	<p>ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות<sup>14</sup>: _____.</p>

<sup>13</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

<sup>14</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
		<p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> כן  <input type="checkbox"/> לא                      (יש לסמן x במשבצת המתאימה)                 </p>
		<p>                     בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <span style="float: right;">.17</span>  <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                 </p>

## ועדת הביקורת

לא נכון	נכון				
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -			18.
	√	א.	בעל השליטה או קרובו. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	√	ב.	יו"ר הדירקטוריון.		
	√	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	√	ד.	דירקטור הנתן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	√	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	√	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.			20.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
		אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.
	√	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	√	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	√	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	√	24. ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.



תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון			
—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <b>2 ימי עסקים</b> .	א.	25.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): <b>8 ימים</b> . דוח רבעון שני: <b>6 ימים</b> . דוח רבעון שלישי: <b>4 ימים</b> . דוח שנתי: <b>5 ימים</b> .	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): <b>8 ימים</b> . דוח רבעון שני: <b>6 ימים</b> . דוח רבעון שלישי: <b>4 ימים</b> . דוח שנתי: <b>5 ימים</b> .	ג.	

	√	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	26.
_____	_____	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.
	√	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	√	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.
	√	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	√	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	√	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
	√	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	√	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

## ועדת תגמול

לא נכון	נכון			
	√	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	√	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
—	—	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	√	בעל השליטה או קרובו. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	√	יו"ר הדירקטוריון.	ב.	
	√	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	

ועדת תגמול

לא נכון	נכון	
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	√	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	√	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
	√	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____

מבקר פנים

לא נכון	נכון	
	√	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	√	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: <b>בשנת הדיווח נערכו ביקורות בכל תחומי הפעילות של החברה: כספים, תפעול, שרשרת אספקה, סחר ושיווק, מערכות מידע, אחריות תאגידית, מו"פ ומשאבי אנוש. בין הנושאים ניתן לציין את הביקורות הבאות: התקשרות עם יועצים, מחלקה טכנית, לא-מזון, פעילות הנדל"ן, מלאי וספירות, מרלו"גים, שופרסל עסקים, מערכות מידע ועוד.</b>
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>15</sup> ): <b>עובד החברה – משרה מלאה</b>
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.

<sup>15</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

מבקר פנים

לא נכון	נכון		
	√	המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
	√	<p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון:</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p>	37.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
		<p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)  <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
	√	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).  אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :  <input type="checkbox"/> כן  <input type="checkbox"/> לא  (יש לסמן x במשבצת המתאימה)  <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.38

גדעון שור, יו"ר ועדת הביקורת

איציק אברכהן, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 21 במרס 2023

חלק ו'

**דו"ח בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי  
ועל הגילוי לשנת 2022**





## חלק ו'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים**

## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת שופרסל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אורי וטרמן, מנכ"ל החברה;
2. ניר מטוסביץ, משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק;
3. רועי פרייבך, מנכ"ל חברות בנות;
4. ערן סלע, סמנכ"ל תפעול ומכירות;
5. יפתח בלור, סמנכ"ל שרשרת אספקה;
6. צבי בייאד, מנכ"ל שופרסל E-COMMERCE;
7. עינת מנחם אמיתי, סמנכ"ל משאבי אנוש;
8. אהרון קאופמן, סמנכ"ל, יועץ משפטי;
9. שי טל, מנהל אגף הנדל"ן הקמעונאי;
10. שי ורדי, סמנכ"ל מערכות מידע;
11. טלי תובל, סמנכ"ל תקשורת תאגידית;
12. הילה מילוא, מנהלת CDO ואגף תהליכים אסטרטגיים;
13. דניאל ורדיגר, מנכ"ל רשת יש;
14. אבי צירמן, מנכ"ל שופרסל פיננסים;
15. עינת פלד-שפירא, מנכ"ל רשת Be;
16. אורן הוד, מנכ"ל שופרסל נדל"ן בע"מ;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי זיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי; ובחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות על מערכות המידע, לרבות סביבת המחשוב, ובקרות בתהליכים עסקיים: הכנסות, קניות, מלאי ושכר.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

#### לפי תקנה 9(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, אורי וטרמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2022 (להלן – **הדוחות**);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

21 במרס 2023

אורי וטרמן  
מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, טל פרץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2022 (להלן – **הדוחות**);
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו הטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

21 במרס 2023

טל פרץ  
חשב ראשי

