

קבוצת שופרסל

# קמעונאות העתיד בעידן הדיגיטלי

דו"ח תקופתי לשנת 2023



שופרסל בע"מ  
דו"ח תקופתי לשנת 2023

# 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

---

2023

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 אקספרס



פורמט דיסקאונט



## יחידות עסקיות



## מותגים פרטיים



## 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 להגנות 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

**שנת 2023 הייתה שנה מאתגרת עבור מדינת ישראל בפן הבטחוני, הכלכלי והחברתי. שופרסל פעלה בשנה זו לייצוב מנועי הצמיחה, כולל הפורמטים הקמעונאיים ושדרת הניהול בחברה.**

אני מבקש להודות לדירקטוריון שופרסל, למנכ"ל ולהנהלת הקבוצה, לשותפים, לספקים, ללקוחות שופרסל הנאמנים לכל מחזיקי העניין, וכמו כן, לכל אחת ואחד מעובדי החברה, במיוחד בימים אלה, שבלעדיהם, דבר מזה לא יכול היה להתגשם.

איציק אברכהן  
יו"ר דירקטוריון שופרסל





# דבר המנכ"ל



אורי וטרמן

מנכ"ל קבוצת שופרסל

**בימים אלה, עת בה ישראל חווה את המלחמה הקשה ביותר בתולדותיה, שופרסל מוכיחה את איתנותה, גם ברמה הפיננסית בהתמודדות עם אתגרים לא פשוטים כורח המציאות, וגם ביכולת להתאים את עצמה לשינויים דינאמיים בהרגלי הצריכה ולשרת את לקוחותיה בכל מצב, בחירום כבשגרה, בצורה המיטבית.**

כגודל השעה ומתוך מחויבות עמוקה לציבור לקוחותינו, המשכנו לעבוד לילות כימים על מנת לספק לכל אזרחי ישראל מוצרי מזון ופארם גם בימים קשים במציאות מורכבת בכל אחד מסניפי הרשת ברחבי הארץ, גם באזורי העימות. נאלצנו להתמודד עם אתגרי כח אדם בשל עובדים שנרתמו למילואים ומשפחות שפונו מבתיהם בצפון ובדרום, הענקנו תמיכה נפשית ותחושת ביטחון לאלפי עובדינו ואף נפרדנו בכאב מכמה שתמיד יישארו חלק מאיתנו. הקבוצה ממשיכה להפיגין חוזק, מכל בחינה, גם בתקופה לא פשוטה זאת המאופיינת בחוסר ודאות.

בצו השעה וכחלק ממחויבותינו ארוכת השנים, שמנו דגש מיוחד על תמיכה בתעשייה ובחקלאות הישראלית ועודדנו קניית מוצרים תוצרת כחול-לבן, על ידי שיתופי פעולה עם חקלאים וספקים ישראלים, ועל ידי השקעה בחדשנות מקומית. בשבועות הראשונים של המלחמה, לצד הענקת סיוע בהיקף של מיליוני ₪ לכוחות הבטחון, למשפחות שכולות ומשפחות שפונו מביתהן, גיבשנו תכנית סיוע מיידית לחקלאים לטווח הקצר והארוך.

בשנת 2023 המשכנו בתהליך של טרנספורמציה דיגיטלית בסניפים ובאונליין, לצד ריענון השדרה הניהולית וצמצום ההנהלה והרחבת פריסת הרשת ברחבי הארץ. תחום הטכנולוגיה בשרשרת האספקה והשירות, הינו מנוע צמיחה בו השקענו רבות, לקידום חדשנות טכנולוגית אשר משדרגת את רמת השירות וחוויית הלקוח. אנחנו ממשיכים להשקיע בפיתוח העסקי ובשדרוג פעילות האונליין והפלטפורמות הדיגיטליות של שופרסל, כרשת המובילה בקמעונאות המקוונת בישראל, תוך חיזוק הסינרגיה עם רשת הפארם Be וקידום שיתופי פעולה עם שותפים אסטרטגיים.

התקופה המתאגרת עוד איתנו ולא ברור מתי תהיה מאחורינו ומה יהיו השלכותיה. אי ודאות כלכלית מוסיפה לרחף מעל השווקים והאינפלציה עוד מקשה על המשק. אך למרות זאת, אני משוכנע שהתשתית, הפיזית והטכנולוגית, ובעיקר האנושית שבנינו, תאפשר לשופרסל לעמוד בכל אתגר.

אני רוצה להודות ליו"ר ולדירקטוריון החברה, להנהלת הקבוצה, ללקוחות ולעובדינו המסורים, הנכס האנושי שלנו, שעשו מעל ומעבר במחויבות שלנו להמשיך ולתפקד בצורה מיטבית כעסק חיוני למען המדינה כקבוצת קמעונאות מובילה. אני רוצה להודות ולחזק את החקלאים והמשקים ברחבי הארץ, איתם אנו עובדים בימי שגרה, בשותפות אמיצה שאנו גאים להיות חלק ממנה. שופרסל תמשיך להיות חברה ערכית ושוויונית, המעניקה שירות לכל אזרחי מדינת ישראל.



אורי וטרמן

מנכ"ל קבוצת שופרסל

# 2023 בקצרה

## קבוצת שופרסל

מיליוני ₪ **1,572**  
EBITDA 

מיליארד ₪ **15.2**  
הכנסות 

אלפי מ"ר **562**  
שטחי מסחר 

**2.1%**  
שינוי במכירות חנויות זהות 

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

כ- **7** מיליארד ₪  
שווי שוק נוכחי (מרץ 2024) 

כ- **2.1** מיליון  
חברי מועדון 

כ- **15.8**  
אלפי עובדים 

מיליארד ₪ **1.2**  
חוב נטו 

מיליארד ₪ **3.6**  
הון עצמי 

# 2023

## נדל"ן

3.7 מיליארד ₪  
שווי נכסים 

## קמעונאות

314 סניפים בפריסה ארצית 

206 מיליוני ₪  
NOI 

25.2 אלפי ₪  
מכירות למ"ר  
(12 חודשים אחרונים) 

## פיננסיים

615 אלפי לקוחות  
מחזיקי כרטיס אשראי 

17.5%  
נתח Online 

27.0%  
נתח מותג פרטי 

## Be

93 סניפים בפריסה ארצית  
(כולל סניף בלה) 

## דן דיל

13 סניפים בפריסה ארצית 

# שופרסל במספרים

## נתונים פיננסיים עיקריים, רבעון 4 וינואר-דצמבר 2023 (מיליוני ₪)

% שינוי / הפרש*	2022	2023	% שינוי / הפרש*	Q4/2022	Q4/2023	
3.6%	14,662	15,183	7.0%	3,649	3,906	הכנסות
3.7%	3,882	4,027	7.4%	960	1,031	רווח גולמי
*0.0%	26.5%	26.5%	*0.1%	26.3%	26.4%	% רווח גולמי
53.6%	394	605	134.3%	70	164	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
*1.3%	2.7%	4.0%	*2.3%	1.9%	4.2%	% רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
149.8%	283	707		82	244	רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
*2.8%	1.9%	4.7%	*4.0%	2.2%	6.2%	% רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
	2	323		3	133	רווח לתקופה
*2.1%	0.0%	2.1%	*3.3%	0.1%	3.4%	% רווח לתקופה
21.5%	1,294	1,572	42.3%	300	427	EBITDA
*1.6%	8.8%	10.4%	*2.7%	8.2%	10.9%	EBITDA %

## בנטרול השפעת IFRS16

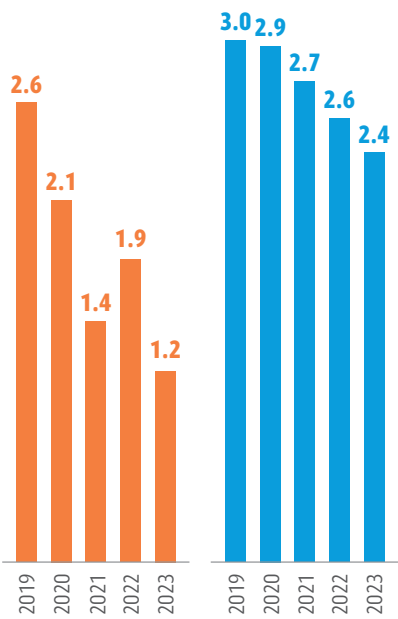
% שינוי / הפרש*	2022	2023	% שינוי / הפרש*	Q4/2022	Q4/2023	
3.6%	14,662	15,183	7.0%	3,649	3,906	הכנסות
3.7%	3,880	4,023	7.0%	963	1,030	רווח גולמי
*0.0%	26.5%	26.5%	*0.0%	26.4%	26.4%	% רווח גולמי
65.0%	317	523	197.9%	47	140	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
*1.2%	2.2%	3.4%	*2.3	1.3%	3.6%	% רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
198.5%	203	606		56	202	רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
*2.6%	1.4%	4.0%	*3.7%	1.5%	5.2%	% רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
	27	350		6	128	רווח לתקופה
*2.1%	0.2%	2.3%	*3.1%	0.2%	3.3%	% רווח לתקופה
29.3%	801	1,036	59.1%	171	272	EBITDA
*1.3%	5.5%	6.8%	*2.3%	4.7%	7.0%	EBITDA %





## חוב פיננסי\* (מיליוני ₪)

חוב ברוטו סגירה      חוב נטו\*\* סגירה



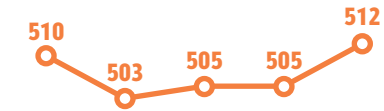
\* התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, כולל ריבית לשלם  
\*\* בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר (בטוחות סחירות)

## מכירות, שטחי מסחר והכנסות

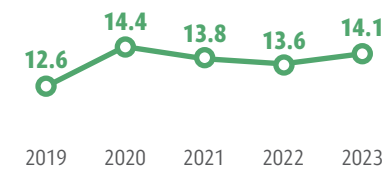
מכירות למ"ר\* (אלפי ₪)



שטחי מסחר\*\* (אלפי מ"ר)

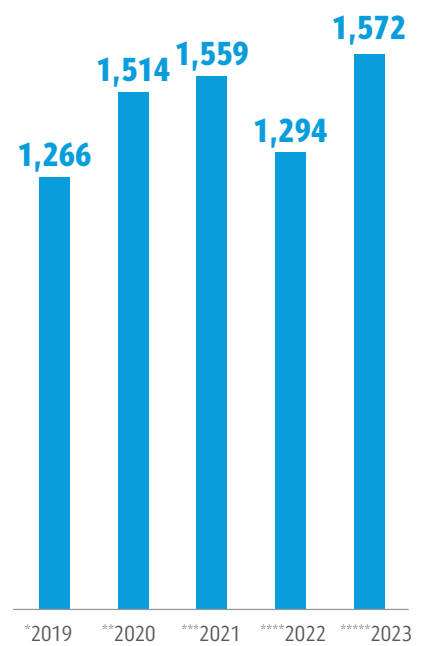


הכנסות\*\*\* (מיליארדי ₪)



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

## EBITDA (מיליוני ₪)



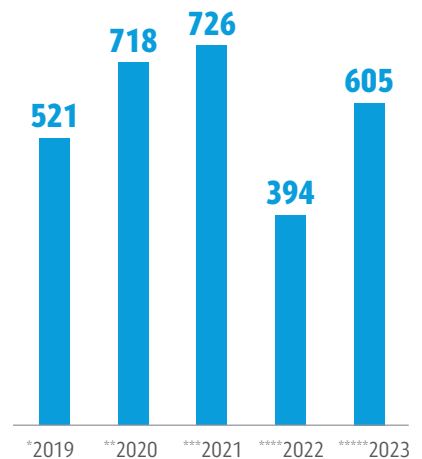
\* כולל השפעת IFRS16 של כ-422 מיליוני ₪  
\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-433 מיליוני ₪  
\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-453 מיליוני ₪  
\*\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-544 מיליוני ₪  
\*\*\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-536 מיליוני ₪

## מגזרים (מיליוני ₪)

	Be	נדל"ן	קמעונאות	
מאוחד*				
2023	1,036	250	14,054	הכנסות
2022	1,045	206	13,558	הכנסות
	-9	44	496	פער
2023	17	187	471	רווח/הפסד תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
2022	3	172	271	רווח/הפסד תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
	14	15	200	פער

\* 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 ₪  
\*\*\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-82 מיליוני ₪



חיתול  
אפונה פורמל  
www.hithol.com

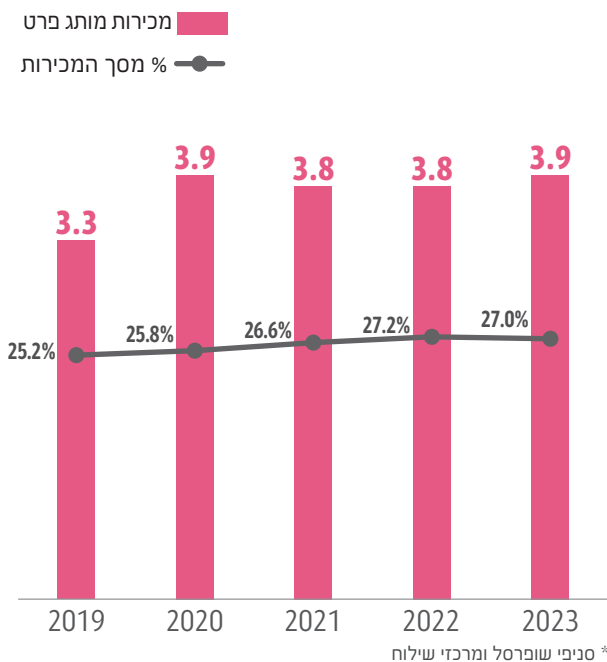
# אסטרטגיית צמיחה



# המותג הפרטי



מכירות מותג פרטי (מיליארדי ש"ח) \*



המותג הפרטי של שופרסל, המונה כיום מעל ל-6,000 מוצרים, נחשב לגדול והמגוון בישראל. הצלחה עבור החברה ולקוחותיה, כאשר עם השנים השפיע ושינה את הרגלי הצריכה בישראל, עם השקת אלפי מוצרים איכותיים, אשר הוזילו את יוקר המחיה. כניסת מוצרי המותג הפרטי לכל קטגורית מזון מתקבלת באהדה על ידי ציבור הלקוחות ומוכיחה שניתן לייצר תחרות גם בתחומים הנשלטים בידי מותגי-על מוכרים.

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 לקהל הישראלי בכלל ולבעלי רגישויות בפרט, דרך יצירת זמינות למגוון מוצרים במחירים ברי השגה.

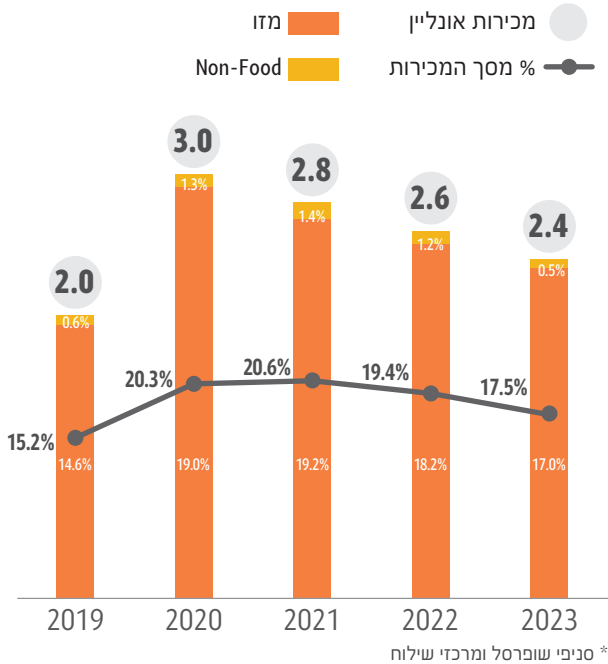
שופרסל מנהלת מערך קשרי צרכנים הנותן מענה לפניות בנושאים שונים הנוגעים למותג הפרטי, ומעסיקה מערך של עובדי אבטחת איכות האמונים על שיפור ובדיקות מתמידות של המוצרים. זאת במטרה לשמור על איכות מוצרים גבוהה, בריאות הציבור והנאתו ממוצרים איכותיים אלה.

החברה ממשיכה לפעול להרחבת היצע המוצרים ולשיפור איכותם, תוך העדפה של 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.





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



שופרסל גאה להוביל גם ב-2023 את הקמעונאות המקוונת בישראל, ובפרט בתחום המזון. לאחר הקפיצה הדרמטית במכירות האונליין של תקופת הקורונה, השוק חווה חזרה הדרגתית לשגרה, דבר שהביא לקיטון במכירות שופרסל אונליין ביחס ל-2020 ולמצב יציב. ביצענו מגוון פעולות בתחום זה על מנת לנהל את הרווח בצורה מיטבית, בין היתר הורדנו את מוצרי הנון פוד באונליין וסגרנו את פעילות המרקטפלייס.

שופרסל משקיעה בחדשנות, בפיתוח עסקי, בפיתוח ובשדרוג פעילות האונליין במישור הלוגיסטי (בנקודות הליקוט, בסניפים ובמחסנים) ובפלטפורמות הדיגיטליות. במהלך הרבעון הראשון של 2023, כחלק מהמיקוד ברווחיות, נסגרו מחסני שילוח אונליין ידניים והחל לפעול המחסן האוטומטי במודיעין, אשר מבוסס על טכנולוגיית אחסנה וליקוט אוטומטיים של חברת KNAPP, מהמובילות העולמיות בתחום. מחסנים אלה מאפשרים לחברה לשפר את איכות השירות, לעמוד בביקוש תוך הקטנת התלות בכוח אדם, להגדיל את המגוון המוצרי ולהביא לשיפור זמינות המוצרים ובאיכותם.

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



בשנת 2022 התקבלה החלטה אסטרטגית להקים תשתית לחברת נדל"ן, במסגרתה, החל משנת 2023, הופרדה פעילות הנדל"ן המניב מתחום קמעונאות הנדל"ן. זאת כדי להציף ערך מתחום הנדל"ן מחד גיסא, ולשפר את הביצועים בראי ההוצאות ורמת השירות של הסניפים מאידך גיסא.

בשנת 2023 השלימה מהלך אסטרטגי להמשך ביסוס חברת הנדל"ן כמנוע צמיחה וחתמה על הסכם להעברת המרכזים הלוגיסטיים תחת שופרסל נדל"ן וכמו כן, בשנה זו התקשרה שופרסל נדל"ן בהסכם לרכישת 35% מהזכויות של מרכז מסחרי בנוי בשטח של כ-8,150 מ"ר בשכונת רוממה בירושלים. בהמשך לכך נחתם הסכם בין שופרסל נדל"ן לבין השותף בנכס אשר מחזיק ביתרת ה-65% בזכויות בנכס, לפיו השותף יוכל לממש את זכות ההצטרפות הקיימת לו על פי הסכם השיתוף, בהודעה שתינתן בתקופה של בין 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 12 באוקטובר 2024, כך שכלל שהשותף יממש את זכותו כאמור, תחזיק שופרסל נדל"ן ב-100% מהנכס.

**חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מנהלת נדל"ן מניב בבעלותה, המושכר לשופרסל ולצדדים שלישיים. שופרסל נדל"ן פועלת להשבחת הנכסים הקיימים ולאיתור הזדמנויות לרכישה של נכסי נדל"ן נוספים. כך היא תורמת להעצמת הרווחיות של שופרסל, לשוויה ולחוסנה הפיננסי.**



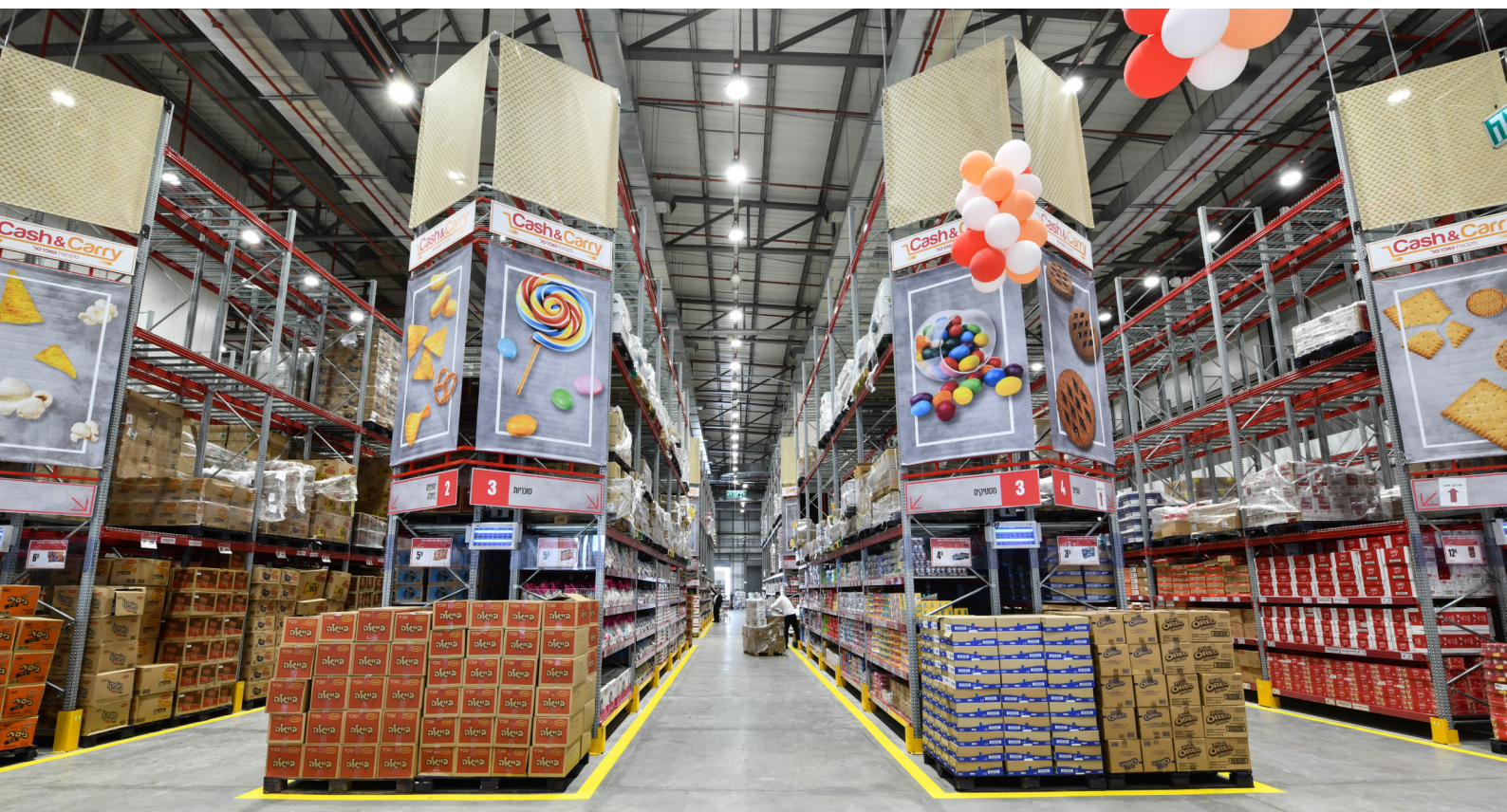


במסגרת התרחבות שופרסל עסקים הוקמה החברה-הבת "שופרסל אמיגה" המשמשת כפלטפורמה למכירה, שיווק והפצה של מוצרי מזון בשוק המוסדי: בתי קפה, מסעדות, חברות קייטרינג והסעדה, גני ילדים, בתי אבות ועוד.

לפני כשנה רכשה שופרסל את פעילות חברת "המפיץ יוסי ישראלי בע"מ", המשמשת כשלוחה הצפונית של שופרסל אמיגה וקרובה יותר גיאוגרפית ללקוחותיה בצפון. באופן זה שופרסל יכולה להעניק שירות בפרסה ארצית, להשתתף במכרזים מוסדיים ועוד.

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

בשנת 2023 נמשך הפיתוח של פעילות שופרסל עסקים, כמנוע צמיחה משמעותי עבור קבוצת שופרסל 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 שלוש חנויות בפורמט זה, המשמשות כ"סופרמרקט לבעלי עסקים" ופונות לנקודות מכירה קמעונאיות קטנות ולעסקים קטנים בתחום המזון המהיר והאירוח, במטרה להציע להם מגוון מלא ומתאים במחירים משתלמים.



לרשת Be מותג פרטי בתחומי הטואלטיקה והפארם והיא מקפידה על הוגנות במחירים משתלמים. מוצרים אלה נמכרים בכל חנויות הרשת ובסניפי שופרסל ובכוונת הרשת להרחיב את מגוון המוצרים, במגוון הקטגוריות והוספת מותגים חדשים שהושקו בשנה האחרונה, בהם קטגוריית בישום ואווירת הבית. כמו כן, Be מעניקה שירות לניפוק קנאביס רפואי ב-22 בתי מרקחת ברחבי הארץ.

כחלק מסל הפתרונות ללקוח, Be מקיימת שיתוף פעולה עם חברת Wolt בכל רחבי הארץ וזוכה לביקוש רב. במהלך השנה התרחב השירות לכלל מוצרי החנות, לרבות תרופות ללא מרשם. השירות התווסף לצמיחה המהירה של מכירות במתחם Be באתר שופרסל אונליין. Be מתכננת להמשיך ולפתח את תחום האונליין באמצעות הגדלה של המגוון המוצע והשקת אתר עצמאי לרשת.

השנה פתחה הרשת ארבעה סניפים חדשים, לצד שדרוג חנויות ושיפור חווית הקנייה ב- 93 סניפיה וכן גם ב- 11 מתחמים במתכונת של "חנות בתוך חנות" (Store in Store) בסניפי שופרסל דיל ו-5 בתי מרקחת הממותגים ומנוהלים על ידי Be בסניפי שופרסל. בשנים הקרובות מתעתדת הרשת להגיע לכ-150 סניפים ולצידם כ-30 מתחמים בסניפי שופרסל דיל.





שופרסל ממשיכה כל העת במאמציה לקידום החדשנות והפיתוח העסקי, ליצירת הצעות הערך הטובות והמשתלמות ביותר ללקוחות המחזיקים בכרטיסי אשראי של שופרסל.



## בשנה האחרונה המשיכה שופרסל פיננסים בביסוס מועדון לקוחות כרטיסי האשראי שלה, תוך גיבוש הצעת ערך ייחודית ומתאמת אישית ברשתות שופרסל ו-Be.

השותפות עם חברת כאל מניבה ערך משופר לחברה, נרשמה היענות מצד הלקוחות לכרטיס האשראי של שופרסל, והחברה עמדה בתוכניות העבודה בתחום. כיום מועדון האשראי מונה כבר כ-615 אלף לקוחות. במהלך השנה, שופרסל החלה לפעול להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים של החברה ועסקה למימוש אחזקות בחברת PayBox, בין אם במסגרת העסקה להכנסת שותף לפעילות הפיננסים ובין אם בדרך אחרת.

 PayBox





במהלך שנת 2023, נפתחו שלושה סניפים חדשים של הרשת בטירת הכרמל, בחיפה ובמודיעין וכן שני מתחמים של מכירת מוצרי הרשת בסניפי שופרסל דיל אמט"ל רחובות וסילבר אשקלון. החברה מרחיבה את פעילותה על ידי איתור מקומות לפתיחת חנויות דומות נוספות ליצירת סינרגיה עסקית בין חברת הסטוק ובין הזרוע הקמעונאית.

**בשנת 2022 הרחיבה שופרסל את פעילותה לתחום הסטוק ורכשה את קבוצת "דן דיל", העוסקת בניהול של חנויות סטוק באמצעות הפעלת 13 סניפי רשת, וכן עוסקת בפיתוח, ייבוא ומכירה סיטונאית, של מוצרי דיסקאונט בתחום כלי מטבח, עיצוב הבית, מוצרי ניקיון ופארם, יצירה ואומנות, כלי כתיבה, צעצועים, טקסטיל, כלים חד פעמיים, מוצרי יום הולדת, מוצרי תינוקות, מוצרים לבעלי חיים ועוד.**



# חדשנות וטכנולוגיה



• **זיהוי אוטומטי של פירות וירקות** - הטכנולוגיה של חברת Edgify הופכת את עמדות השקילה העצמיות, הפרוסות בסניפים ובקופות השירות העצמי, לידידותיות מאי פעם. העמדות מסוגלות לזהות מוצרים חסרי ברקוד במכשירי הקצה עצמם ומבלי לשלוח את הנתונים לשרתים בענן, וכך מעניקות חוויית קנייה מהירה, מדויקת ונגישה במינימום מגע אדם.

• **הטמעת רכיב AI במסכי הנציגים** - רכיב ה-AI אשר הוטמע במסכים מתרגם את טקסט החיפוש של הנציגים ומעלה את המידע הרלוונטי ביותר עבורם בזמן אמת על פי הקונטקסט ממערכות שונות - CRM, KMS, אתר, תקנונים וכו'. בנוסף, הרכיב יבצע תמלול שיחה אוטומטי וישמר ב-CRM, לביצוע בקרת איכות ואיסוף דאטה.

• **הקמת אגף Data** - יצירת פלטפורמת דאטה בענן ליצירת יתרון תחרותי בעולם דיגיטלי, המאפשרת גמישות, זמינות מידע, תחקור ויבוא מידע בזמן אמת, התגלות לעומסים חריגים, היתוך מקורות מידע רבים בקלות, כלי ניהול מתקדמים, נפחי מידע משמעותיים וגדלים, הטמעת מודלי AI/ML מתקדמים, עוצמות חישוב דינמיות ואי-תלות בגורמי IT-self service.

• **ריטייל טק** - שופרסל מקיימת שיתוף פעולה עם ענקיות בינלאומיות בתכנית לחברות סטארטאפ העוסקות בפתרונות חדשניים בתחום הקמעונאות. התכנית תאפשר ליוני מקצועי ועסקי, לצד בחינת יישום המיזמים והפתרונות באלפי חנויות ברחבי העולם.

**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, שעיקריה:**

• **מחסנים רובוטיים CFC** - השקת שני מחסנים רובוטיים לליקוט אוטומטי והפצה של משלוחי אונליין. מהלך זה מאפשר שדרוג של יכולות החברה בהגדלת היקף המשלוחים ובמתן מענה מהיר ללקוח.

• **עגלה חכמה Shop & Roll** - עגלת קניות חכמה עם התקן שמזהה באופן אוטומטי את המוצרים המופעלת בקלות על ידי הלקוח. העגלה מופעלת באמצעות פתרון של חברת Shopic, המוטמע בהדרגה בסניפים ומבוסס על יחידה מודולרית ונוחה שניתן להרכיב על כל עגלת קניות סטנדרטית. הקונים מוזמנים לקחת את היחידה עם כניסתם לחנות, להרכיב אותה על העגלה בקלות ולערוך את הקניות כהרגלם. המערכת החכמה כוללת מסך מגע גדול המתקשר עם הקונים, מדרוך אותם וממליץ על מבצעים והנחות. כך הטכנולוגיה מאפשרת חוויית קניה חיובית ופרסונלית בקרב לקוחות המשתמשים בעגלה, יציאה מהירה מהחנות, ללא חסמים ותשלום במגוון אפשרויות.



# חברי דירקטוריון והנהלה\*

## חברי דירקטוריון שופרסל

איציק אברכהן | יו"ר הדירקטוריון\*\*

יוסף אמיר

אלדד אברהם

איריס שפירא ילון

משה אטיאס

רון הדסי

שלמה זהר

אילן רון

מיכל ארלוזורוב

חזי צאיג

צילי נוה

משה וינגרטן

ארז כלפון

יצחק שפירא

## הנהלת שופרסל

אורי וטרמן | מנכ"ל\*\*

ניצן גולדברג | משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק

איילת צור | סמנכ"ל כספים

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 מנחם אמיתי | סמנכ"ל משאבי אנוש

## 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)

## קשרי משקיעים

טלי תובל, סמנכ"ל תקשורת תאגידית  
טל. 03-9481193 | פקס. 03-9480920  
[talitu@shufersal.co.il](mailto:talitu@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 7536333  
טל. 03-9481727 | פקס. 03-9480917  
[hilac@shufersal.co.il](mailto:hilac@shufersal.co.il)

\* לפרטים אודות נושאי המשרה בחברה ראו תקנות 26 ו-26א' בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח זה להלן.  
\*\* לפרטים בקשר עם אישור דירקטוריון החברה את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה ואת מינויו של מר שלמה אמיר לתפקיד מנכ"ל החברה, ראו סעיף 3.2 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח זה להלן.



חלק א'

# תיאור עסקי התאגיד



## תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

2	מקרא	.1
3	כללי	.2
3	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.3
13	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	.4
13	חלוקת דיבידנדים	.5
13	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	.6
15	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה	.7
19	תחום הקמעונאות	.8
46	תחום הנדל"ן	.9
64	תחום Be	.10
70	הסכמים מהותיים	.11
70	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.12
74	מימון	.13
76	ביטוח	.14
76	מיסוי	.15
76	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	.16
78	הון אנושי	.17
81	הליכים משפטיים	.18
82	גורמי סיכון	.19

## 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, בבעלותה המלאה של החברה.

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

**חברת המפיץ** - המפיץ יוסי ישראלי בע"מ.

**חוק החברות** - חוק החברות, התשנ"ט-1999.

**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 נדל"ן** - שופרסל נדל"ן 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 2023, הכלול בחלק ב' לדוח התקופתי.

**הדוחות הכספיים** - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי.

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

**הדוח התקופתי** - הדוח התקופתי לשנת 2023 הכולל את כל החלקים כמפורט בתוכן העניינים.

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

**הדוח התקופתי לשנת 2022** - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 21 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-025219).

**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 2023 המשיכה הקבוצה במימוש האסטרטגיה 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, לרבות במסגרת הפריסה הרחבה והפורמטים השונים שלה ובערוץ האונליין, ובהתאמה לצורכיהם של לקוחות הרשת.

הכנסות הקבוצה בשנת 2023 הסתכמו בכ-15,183 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ-14,662 מיליון ש"ח בשנת 2022), המשקפות גידול ביחס לשנת 2022 שנבע בעיקרו מגידול בפעילות הקמעונאית. הגידול בפעילות הקמעונאית של כ-3.7% כאמור נבע בעיקר מגידול במכירות בחנויות שופרסל וכן מגידול אשר נבע מפעילות הסטוק שנרכשה בחודש אוגוסט 2022 וכן מהרחבת פעילות החברה בשוק העסקי. בשנת 2023 חל גידול של כ-2.1% במכירות בחנויות זהות של הקבוצה בהשוואה לשנת 2022.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפעילה הקבוצה 420 סניפים, מתוכם 314<sup>1</sup> סניפי שופרסל, 293 סניפי Be ו-13 סניפי שופרסל סטוק (לעומת 410 סניפים, מתוכם 309 סניפי שופרסל ו-91 סניפי Be, ו-10 סניפי שופרסל סטוק נכון ליום 31 בדצמבר 2022), בשטח סניפים כולל של כ-562 אלפי מ"ר, מתוכם כ-512 אלפי מ"ר סניפי שופרסל, כ-38 אלפי מ"ר סניפי Be וכ-12 אלפי מ"ר סניפי שופרסל סטוק (בהשוואה לשטח 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 נכון ליום 31 בדצמבר 2022), וכן 2 מרכזי שילוח אוטומטיים<sup>3</sup> בשטח כולל של כ-50 אלפי מ"ר (בהשוואה ל-4 מרכזי שילוח ידניים ומרכזי שילוח אוטומטי אחד נכון ליום 31

<sup>1</sup> במהלך שנת 2023, נפתחו 12 סניפים ונסגרו 7 סניפים (מתוכם 5 במסגרת תכנית ההתייעלות). במהלך שנת 2024, צפויים להיסגר 4 סניפים במסגרת תכנית ההתייעלות. לפרטים נוספים אודות תכנית ההתייעלות, ראו סעיף 3.2 לדוח.

<sup>2</sup> במהלך שנת 2023, נפתחו 4 סניפים של Be ונסגרו 2 סניפים (כולם במסגרת תכנית ההתייעלות). במהלך שנת 2024 צפוי להיסגר סניף Be נוסף, במסגרת תכנית ההתייעלות.

<sup>3</sup> מרכזים ייעודיים למטרת אספקת מוצרים דרך אתר האונליין והאפליקציה של החברה.

בדצמבר 2022 בשטח כולל של כ-24 אלפי מ"ר); מספר העובדים בקבוצה הסתכם בכ-15,815 עובדים (לעומת כ-16,545 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022).<sup>4</sup>

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 יכולות טכנולוגיות מתקדמות התומכות בתחומי הפעילות של החברה, פיתוח וחיזוק של המותג הפרטי; הון אנושי וארגוני; בעלות ופיתוח של נכסי נדל"ן; חוסן פיננסי; מועדון הלקוחות, פעילות הפיננסיים ומועדון כרטיסי האשראי של החברה; התרחבות ופיתוח עולמות הפארם, קוסמטיקה ובישום ברשת Be והתרחבות ופיתוח פעילות "שופרסל עסקים" ושופרסל סטוק.

### 3.2. התפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדוח ולאחריה עד בסמוך למועד פרסום דוח זה

- לסקירת הנהלת החברה את שנת 2023, ראו סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.
- להשפעות העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית על החברה ראו סעיף 7.2 להלן.
- להשפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה, ראו סעיף 1.1.3 לדוח הדירקטוריון וסעיף 7.1 להלן.
- בהמשך לעסקה לרכישת פעילות שימורי אמיגה (א.ש 1996) בע"מ בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי באמצעות חברה חדשה בשליטתה של החברה (שופרסל אמיגה) משנת 2021 (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, ראו ביאור ג5 לדוחות הכספיים.
- ביום 1 בינואר 2023 הושלמה עסקה לרכישת 100% ממניות חברת המפיץ, העוסקת בתחום סיטונאות מזון לשוק המוסדי בישראל בעיקר באזור הצפון. תמורת העסקה הסתכמה לסך של כ-17 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ג5(5) לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם בעלי מניותיה של קבוצת "דן דיל" לרכישת מלוא מניותיהם בחברות קבוצת "דן דיל", שמוזגו ביום 19 בפברואר 2023 עם ולתוך שופרסל סטוק בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022 ראו סעיף 8.10.4 להלן.
- לפרטים בקשר עם התקשרות החברה בתקופת הדוח עם מר עמית זאב, בהסכם בקשר עם השקת פעילות רשת SPAR בישראל ("הסכם SPAR") והחלטת דירקטוריון החברה שלא להמשיך לפעול לקיום הסכם SPAR על רקע המגבלות שקבעה רשות התחרות לצורך מתן אישורה להתקשרות וכן בקשר עם הודעת החברה על סיומו של ההסכם ביום 30 בספטמבר 2023 ראו סעיף 8.24.3 להלן.
- במהלך שנת 2023 המשיכה החברה ביישום תכנית ההתייעלות כפי שאושרה על-ידי הדירקטוריון ביום 31 באוקטובר 2022, וזאת במטרה להתמודד עם תחרות עתידית ולשפר את התוצאות הכספיות של החברה, ובשים לב לעלייה בהוצאות התפעוליות ולהתייקרויות הצפויות בתשומות החברה וכן כצעד שנעשה לצורך הערכות להעברת

<sup>4</sup> לפרטים נוספים אודות ההון האנושי בקבוצה, ראו סעיף 17 לדוח.

חלק מפעילות ה-Online למרכז השילוח האוטומטי במודיעין שבוצעה במהלך שנת 2023. מטרת תכנית ההתייעלות הייתה הקטנת הוצאות החברה בדגש על הוצאות תפעוליות (OPEX) וזאת תוך מינימום פגיעה בפעילות. התכנית כללה שלושה מרכיבים עיקריים: [א] התייעלות בהיקף של מעל 10% מכוח האדם במטה החברה, יחידות עסקיות ויחידות תמך; [ב] צמצום הוצאות תפעוליות בשנת 2023; ו- [ג] סגירת סניפים - סגירת כלל מחסני השילוח הידניים (8 מחסנים) והסטת פעילותם למרכזי השילוח האוטומטיים, סגירת 14 סניפים של החברה ו-11 סניפים של רשת Be. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נסגרו כלל מרכזי השילוח הידניים, 10 סניפים של החברה ו-7 סניפים של רשת Be. בעקבות האמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נותרו 4 סניפים של החברה ו-2 סניפים של רשת Be המיועדים לסגירה.

■ בהתאם לאסטרטגיית החברה בתחום פעילות הנדל"ן, לפיה, בין היתר, בכוונתה לפעול לכך 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 בשוהם ובראשון לציון וכן את חלק החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין תחת שופרסל נדל"ן בע"מ.

ביום 1 בינואר 2023, החל מר אורן הוד לכהן כמנכ"ל שופרסל נדל"ן. שופרסל נדל"ן בהובלת מר הוד מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב, כאשר הנדל"ן הקמעונאי של החברה (היינו, הסניפים שהחברה שוכרת מצדדים שלישיים, לרבות משופרסל נדל"ן) מנוהל בנפרד במסגרת אגף הנכסים של החברה.

בהתאם להחלטות הדירקטוריון מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023 וכחלק ממהלכי יישום האסטרטגיה לפעול לכך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע צמיחה נוסף ובמטרה להשביח את תחום הנדל"ן, התקשרה החברה בהסכם עם שופרסל נדל"ן וארבעת המינים בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("ארבעת המינים") על - פיו יועברו המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן זכויות החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין ("המרלו"גים") לשופרסל נדל"ן ("עסקת שינוי המבנה"), בכפוף לקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ואו היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, לביצוע עסקת שינוי המבנה. לפרטים נוספים ראו ביאור ב1(2) לדוחות הכספיים וסעיף 9.12.6 להלן.

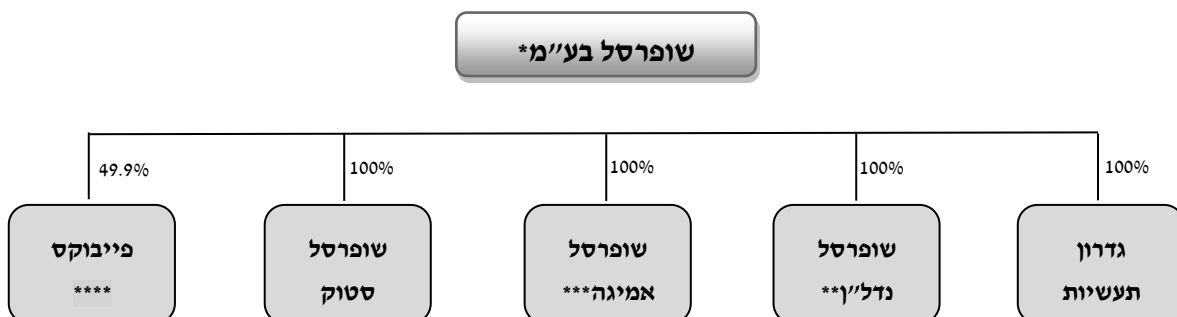
■ בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2023, בכוונת החברה לפעול להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסיים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי) ובמסגרת זו החברה בוחנת היתכנות וחלופות לביצוע מהלך כאמור, ובכלל כך את המתווה, ההיקף והתנאים של מהלך כאמור. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה כאמור תוביל להתגבשות עסקה כלשהי.

- כמו-כן, יצוין, כי החברה בוחנת עסקה למכירת אחזקותיה בחברת פייבוקס בע"מ ("פייבוקס") בין אם במסגרת עסקה להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים כאמור, ובין אם בדרך אחרת. נכון למועד הדוח, אין כל ודאות כי תתגבש עסקה כלשהי למימוש האחזקות בפייבוקס לרבות בקשר עם היקפה, עיתויה, אופן מימושה ותנאיה.
- ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר רכשו, באמצעות חברות בשליטתם, 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה ממספר גופים מוסדיים. לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת רכישת המניות ועדכון החזקות בעלי עניין של החברה דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 בפברואר ו-4 במרס 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-017998, 2024-01-018454, 2024-01-018457, 2024-01-018673, 2024-01-018904 ו-2024-01-018898), הנכללים בזאת כל דרך ההפניה.
- ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה בהתאם לסמכותו על-פי תקנה 77 לתקנון החברה, את מינויים של ה"ה יוסי אמיר, חזי צאיג, פרופ' יצחק שפירא (אשר סווג כדירקטור בלתי תלוי), ארז כלפון (אשר סווג כדירקטור בלתי תלוי), גבי צילי נוח (אשר סווג כדירקטור בלתי תלוי) ומר משה וינגרטן ("הדירקטורים החדשים"), כדירקטורים חדשים בחברה וזאת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה (הצפויה להתכנס עד תום שנת 2024 לכל המאוחר). באותה ישיבה הודיע הדירקטור שלמה זהר על סיום כהונתו כדירקטור בחברה. למועד הדוח, מונה דירקטוריון החברה 13 חברים, מתוכם 8 דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים.
- ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו לאחר מינוי הדירקטורים החדשים) את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר איציק אברכהן במועד האסיפה הכללית המיוחדת שזימנה החברה ליום 10 באפריל 2024 ("האסיפה הכללית הקרובה"). דוח הזימון לאסיפה הכללית הקרובה נכלל בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מספר: 2024-01-019618, "דוח הזימון") או ביום 11 באפריל 2024 (לפי המוקדם). כמו-כן, אישר הדירקטוריון (בהרכבו לאחר מינוי הדירקטורים החדשים) את מינויו של מר שלמה אמיר לתפקיד מנכ"ל החברה, אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של מנכ"ל החברה הנוכחי, מר אורי וטרמן אשר צפויה במועד האסיפה הכללית הקרובה ובכפוף לאישור הכהונה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, בהיותם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר "קרובים" כהגדרת מונח זה בחוק החברות. יצוין, כי ממועד סיום הכהונה של המנכ"ל הנוכחי ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024, תתקיים תקופת חפיפה בין המנכ"ל הנוכחי לבין המנכ"ל המיועד. תקופת החפיפה תהיה חלק בלתי נפרד מתקופת ההעסקה של המנכ"ל הנוכחי. המנכ"ל הנוכחי והמנכ"ל המיועד יחתמו שניהם על הדוח הכספי של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024. לפרטים נוספים ראו בדוח הזימון.
- בהמשך לדיווח של החברה מיום 9 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-164715) בקשר עם חקירת רשות התחרות, ובכלל זה חקירתו של מר אברכהן 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.

המידע בדבר תכניות החברה להתפתחות עסקיה ובכלל זה, המשך יישום תכניות ההתייעלות, יישום אסטרטגיית החברה בקשר עם פעילותה של שופרסל נדל"ן, השלמת עסקת שינוי המבנה, תכניות החברה בדבר הכנסת שותף לפעילות הפיננסיים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי) והתקשרות בעסקת השקעה ובחינת אפשרות למימוש אחזקות החברה בפייבוקס 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, המצב הבטחוני-חברתי בישראל, המצב הכלכלי, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, אישור רשות המיסים וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 19 להלן.

### 3.3 תרשים מבנה החזקות

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



\* בנוסף, מחזיקה החברה בחברות בת נוספות כדלקמן: קטיף בע"מ (100%); ארבעת המינים (100%); שופרסל טרוול בע"מ (53%).

\*\* שופרסל נדל"ן מחזיקה, במישרין ו/או בעקיפין, בחברות הבאות: היפרכל בע"מ (100%); שופרסל ביילסול השקעות בע"מ (100%); חברת הנכסים של שופרסל בע"מ (100%); הנץ יבואנים ויצואנים בע"מ (100%); עורבני חברה להשקעות בע"מ (100%); ולב המפרץ (58.73%).

\*\*\* שופרסל אמיגה מחזיקה במישרין בחברת המפיץ (100%).

\*\*\*\* פייבוקס מוחזקת על-ידי החברה (49.9%) ובנק דיסקונט לישראל בע"מ (50.1%) במסגרת הסכם שיתוף פעולה ביניהן והקמת חברה משותפת במסגרתה פועלת פייבוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.10.5 להלן.

### 3.4 תיאור תחומי פעילותה של החברה

#### 3.4.1 תחום הקמעונאות

נכון למועד דוח זה, 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 בסניפים בינוניים וגדולים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מנה הפורמט 111 סניפים;
- **רשת "יש"** - פורמט סניפי Discount המבוסס על מחירים תחרותיים במשך כל השנה, הפונה לכלל האוכלוסייה ומותאם 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 שמטרתו לתת מענה לצרכי לקוחות בעלי משפחות ברוכות ילדים וצרכנים המבקשים מוצרים בכשרויות מהודרות המספק חווית קניה פשוטה והמבוסס על מחירים תחרותיים;

(2) **"יש בשכונה"** - פורמט סניפים במרכזי הערים שמטרתו לתת מענה לכלל האוכלוסייה עם משפחות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות, המספק חווית קניה פשוטה וקרובה לבית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מנתה רשת "יש" 27 סניפים (מתוכם 17 סניפים תחת פורמט "יש חסד").

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.

בנוסף, מפעילה החברה, באמצעות זכיון, 2 סניפים בירושלים, תחת המותג "שערי רווחה", הפונים לאוכלוסיות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות.

#### ■ שופרסל Online

פעילות הדיסקאונט של החברה כוללת שיווק מוצרים בפריסה ארצית באמצעות אתר האינטרנט של החברה ואפליקציה ייעודית.

בשנת 2023 מכירות החברה באמצעות שופרסל Online הסתכמו לסך של כ- 2.4 מיליארד ש"ח (בהשוואה לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח בשנת 2022) המהווה קיטון של כ-7.4% (לא כולל כ-80 מיליון ש"ח אשר נכללו בתחום Be). מכירות ה-Online היוו כ-17.5% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ומרכזי השילוח (בהשוואה לכ-19.4% בשנת 2022). הקיטון נובע, בין היתר, כתוצאה מהיחלשות השפעת משבר הקורונה בעיקר ביחס לרבעון הראשון של שנת 2022 וכן מצמצום פעילות מכירות מוצרי Non-Food באונליין כחלק מאסטרטגיית החברה למיקוד ברווחיות הפעילות, לפרטים נוספים ראו סעיף 8.10.1 להלן. 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, הכוללת שמירה מירבית על איכות המוצרים ושרשרת הקירור, 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 בשירות המשלוחים ובשירות הלקוחות, והיא מפעילה מערך לבקרת איכות השירות ולמדידת רמת השירות וחוויית הלקוח גם בתחום ה-Online. במהלך שנת 2023, המשיכה החברה בפיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של החברה. החברה אף המשיכה בקידום מרכזי השילוח האוטומטיים - הגיעה לפעילות מלאה של מרכז השילוח האוטומטי ביישוב קדימה וממשיכה לפעול להגדלת תפוקת הפעילות במרכז 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, במהלך שנת 2023 המשיכה החברה לפעול להעמקת הסינרגיה בין שופרסל Online לבין פעילות Be ושופרסל עסקים, על-ידי מתן מענה ללקוחות Be ושופרסל עסקים בביצוע רכישות מקוונות.

#### 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 2023, מנה הפורמט 76 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 2023, מנה הפורמט 89 סניפים;
  - **פורמט "גוד מרקט"** - פורמט סניפים קטנים מאוד בשכונות ומרכזי ערים שמטרתו לתת מענה לצרכי לקוחות הרוכשים מוצרים בכשרויות מהודרות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מנה הפורמט 6 סניפים<sup>5</sup>;
- פעילות הקבוצה כוללת גם מתחמי טבע ובריאות תחת השם "Green" בסניפיה ברחבי הארץ (שרובם ממוקמים בחנויות "שופרסל דיל" ובסניפים השכונתיים במתכונת של איזור ייעודי למוצרי Green).

<sup>5</sup> הפורמט פועל כחלק מרשת "יש".

להלן פרטים נוספים על קבוצת סניפי הדיסקאונט וקבוצת הסניפים השכונתיים  
 ליום 31 בדצמבר 2023, 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%	1.6%	22%	24,615	3,174	460	קבוצת סניפי הדיסקאונט**
20%	5.1%	34%	27,561	599	102	קבוצת הסניפים השכונתיים

\* שטח הסניף מחושב כשטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים. מכירות למ"ר של קבוצת סניפי הדיסקאונט כוללות את השפעת פעילות מרכז השילוח האוטומטי במדיעין שנפתח במהלך השנה ואשר נכון למועד הדוח טרם הגיע לפעילות מלאה. בנטרול השפעת פעילות מרכז השילוח האוטומטי כאמור, מכירות למ"ר של קבוצת סניפי הדיסקאונט הינן 26,157 אלפי ש"ח.

\*\* כולל מכירות באמצעות "שופרסל Online" (ראו 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 לדוגמא 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 אומדן השפעת יישום IFRS16, בהתאם לעדכון הדיווח המגזרי של החברה כמתואר בביאור 31 לדוחות הכספיים.

בשנת 2023, המכירות ב-"חנויות זהות"<sup>6</sup> גדלו בשיעור של כ-1% בהשוואה לשנת 2022 בקבוצת סניפי הדיסקאונט, ובשיעור של כ-8.5% בקבוצת הסניפים השכונתיים.<sup>7</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 לאסטרטגיית החברה כמתואר בסעיף 12 להלן, וזאת בין היתר, בשים לב לתחרות בתחום הפעילות (לעניין התחרות בתחום הקמעונאות, ראו סעיף 8.16 להלן) ולהוראות חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 (לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.23.2 להלן).

בנוסף לאמור לעיל, כולל תחום הקמעונאות גם את: (א) פעילות "שופרסל עסקים", הכוללת: (1) מכירה ישירה לעסקים קטנים דרך אתר "שופרסל Online" וסניפיה 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 חברות הבת שופרסל אמיגה והמפיץ;<sup>8</sup> (ב) פעילות ייצור מוצרי

<sup>6</sup> סניפים שהיו פעילים בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.

<sup>7</sup> 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 ההשוואה.

<sup>8</sup> החל מיום 1 בינואר 2023, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת אמיגה.

מאפה, קפואים ואפויים, באמצעות חברת הבת גדרון, אשר מרבית מכירותיה הינן לסניפי החברה; (ג) הפעלת רשת בת 13 חנויות בפריסה ארצית רחבה לייבוא וממכר קמעונאי של מגוון רחב של מוצרים, תוך שימת דגש על מחירים תחרותיים במיוחד ("סטוק"). פעילות זו נעשית באמצעות חברת הבת שופרסל סטוק, אשר רכשה את חברות קבוצת "דן דיל"; (ד) מועדון הלקוחות ו- (ה) 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, ראו סעיף 8 להלן וביאור 31 לדוחות הכספיים.

### 3.4.2 תחום הנדל"ן

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 במבחי תשואה, החזר השקעה, פוטנציאל השבחה, סינרגיה לפעילות הקבוצה ועוד. הכנסותיה של הקבוצה בתחום הנדל"ן נובעות מדמי שכירות מהשכרת נכסים, מדמי ניהול המשולמים לה בגין שירותי ניהול, ושונות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה (לרבות לב המפרץ בע"מ)<sup>9</sup> נכסי נדל"ן המשויכים לתחום הנדל"ן בהיקף כולל של כ-230 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) ומסווגים בדוחות הכספיים כ-"רכוש קבוע" (לגבי נכסים בבעלות) או כ-"נכסי זכות שימוש" (לגבי נכסים שחכורים מרשות מקרקעי ישראל).<sup>10</sup>

כאמור לעיל, בהתאם לאסטרטגיית החברה לפעול לכך שתחום הנדל"ן ישמש כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, בהתאם

<sup>9</sup> החל מיום 2 באוקטובר 2022, לב המפרץ בע"מ הפכה מחברה כלולה לחברה מאוחדת של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.12.3 להלן.

<sup>10</sup> יובהר כי נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן אינו כולל את המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), וכן אינם כוללים את חלק החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין, הצפויים לעבור לבעלות שופרסל נדל"ן בע"מ במסגרת התקשרות החברה בעסקת שינוי המבנה עם שופרסל נדל"ן, כמפורט בסעיף 9.12.6 להלן.

להחלטות הדירקטוריון מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023, וכחלק ממהלכי יישום האסטרטגיה במטרה להציף ערך מתחום הנדל"ן, התקשרה החברה בעסקת שינוי המבנה עם שופרסל נדל"ן, וארבעת המינים להעברת המרלו"גים לבעלותה של שופרסל נדל"ן, בכפוף לקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ו/או היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, לביצוע עסקת שינוי המבנה.

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

### 3.4.3. תחום Be

במהלך שנת 2023, המשיכה החברה בפריסת סניפים חדשים, שדרוג סניפים קיימים, פיתוח מגוון המוצרים ברשת, חיזוק מודעות למותג והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be. בנוסף, פתחה החברה 3 מתחמי פארם חדשים בחנויות "שופרסל דיל" והקימה תשתית לממכר קנאביס רפואי ב-3 סניפים נוספים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פועלת Be בתחום רשתות הפארם ומפעילה 93 סניפים<sup>11</sup> וכן פועלת באמצעות האונליין, בהם נמכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה, תרופות, תוספי מזון וקנאביס רפואי. סך המכירות למ"ר בסניפי Be בשנת 2023 עמד על כ-25.6 אלפי ש"ח. כמו-כן, מפעילה Be 11 מתחמי פארם ובנוסף 5 בתי מרקחת בחנויות "שופרסל דיל" במתכונת של חנות בתוך חנות.

לפרטים נוספים בדבר תחום Be, ראו סעיף 10 להלן וביאור 31 לדוחות הכספיים. למועד הדוח, תחום הקמעונאות, תחום הנדל"ן ותחום Be מהווים מגזרי פעילות בני-דיווח בדוחות הכספיים.

## 4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו

למיטב ידיעת שופרסל, במהלך השנים 2022, 2023 ועד למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון התאגיד (שלא במסגרת מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה)<sup>12</sup> וכן לא בוצעו על-ידי בעלי עניין בשופרסל עסקאות מהותיות במניות שופרסל מחוץ לבורסה.

4.1. ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ביום 28.2.2024 רכשו באמצעות חברות בבעלותם המלאה, 33,194,917 ו-33,194,916 מניות רגילות של החברה, כל אחד בהתאמה, מגופים מוסדיים, במחיר של 22.58 ש"ח למניה, כך שהחל ממועד זה מחזיקים ה"ה יוסי ושלמה אמיר (ביחד) ב-66,389,833 מניות רגילות של החברה המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה. כפי שנמסר לחברה, בין מר יוסף אמיר לבין מר שלמה אמיר נחתם הסכם החזקה משותפת לפיו: (1) כל אחד מה"ה יוסף ושלמה אמיר התחייב כלפי משנהו שלא להעביר מניות כלשהן של החברה, אלא בהסכמה בכתב ומראש של הצד השני. מובהר כי האיסור על מכירה או העברה לא יחול על העברה לנעבר מורשה וכן על העברה בדרך של הורשה, והכל – ובלבד שהנעבר ייכנס בנעלי הצד המעביר

<sup>11</sup> ראו הערת שוליים 2 לעיל.

<sup>12</sup> לפרטים נוספים אודות מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה בחברה, ראו תקנה 20 לפרק הפרטים הנוספים ולביאור 22 לדוחות הכספיים.

בהסכם החזקה המשותפת;<sup>13</sup> (2) ה"ה יוסף ושלמה אמיר התחייבו, האחד כלפי משנהו, כי בכפוף לכל דין הם יצביעו באסיפה הכללית של החברה מכוח החזקתם בכל מניות החברה המוחזקות על-ידיהם באותה עת (במישרין ובעקיפין), בהתאם להחלטה מקדמית שתתקבל על-ידיהם. לפני כל אסיפה כללית של החברה יקיימו ה"ה יוסף ושלמה אמיר ישיבה מקדמית שעל סדר יומה יהיה קבלת החלטה על אופן ההצבעה באסיפה הכללית בנוגע לנושאים שעל סדר היום של האסיפה הכללית של החברה. ההחלטות בישיבה המקדמית תתקבלנה ברוב רגיל, בהתאם לשיעור החזקה של כל אחד מהם במניות החברה ב"מועד הקובע" שנקבע לאותה אסיפה כללית; (3) הסכם החזקה המשותפת יהיה בתוקף, כל עוד החזקתם המצרפית של ה"ה יוסף ושלמה אמיר היא לפחות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. פחתה החזקתם המצרפית מהשיעור האמור, יפקע ההסכם.

## 5. חלוקת דיבידנדים

- 5.1. ביום 26 במרס 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 180 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 1 במאי 2024, למחזיקים במניות ביום 4 באפריל 2024.
- 5.2. בתאריך 26 באפריל 2022 חילקה החברה דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח.
- 5.3. לפרטים אודות יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה לתאריך הדוח, ראו סעיף 1.3.3 לדוח הדירקטוריון.
- 5.4. 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 תאגידי בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) כוללות מגבלות על חלוקת דיבידנד. לפרטים, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.
- 5.5. נכון למועד הדוח, אין מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה.

## 6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

- 6.1. למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה, ראו ביאור 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 2023	
					מחיצוניים	הכנסות (במיליוני ש"ח)
15,183	-	1,024	105	14,054	מתחומי פעילות אחרים	סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)
-	(157)	12	145	-	סך הכל	
15,183	(157)	1,036	250	14,054	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	
14,508	-	1,019	63	13,426	עלויות המהוות של הכנסות	
70	(87)	-	-	157		

<sup>13</sup> "להעביר" – רכישה, מכירה, הסבה, המחאה, שעבוד או העברה, בין מרצון ובין שלא מרצון, לרבות מכוח הדין, ולרבות במקרה של מתנה, העברה ללא תמורה, או במקרה של מכר כפוי עקב כינוס נכסים, פירוק, פשיטת רגל, הליכי הוצאה לפועל או סיבה אחרת כלשהי, והכל – בין במישרין ובין בעקיפין. "נעבר מורשה" – נעבר על-פי אחת מן ההעברות המותרות המפורטות להלן: (א) העברת מניות מצד להסכם לתאגיד בשליטתו; (ב) העברת מניות מצד להסכם לבעל השליטה בו; (ג) העברת מניות מצד להסכם לתאגיד אחר הנשלט על-ידי אותו בעל שליטה; (ד) העברה לצאצא.

מאוחד	התאמות למאוחד (**)	תחום Be	תחום הנדל"ן	תחום הקמעונאות	שנת 2023	
					תחומי פעילות אחרים	סך הכל
14,578	(87)	1,019	63	13,583		
-		162	43	1,882	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
		857	20	11,701	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
605	(70)	17	176	471	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	11	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	
605	(70)	17	187	471	סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	
14,913	(3,039)	1,266	3,743	12,943	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
11,345	(937)	1,337	921	10,024	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
מאוחד	התאמות למאוחד (**)	תחום Be	תחום הנדל"ן	תחום הקמעונאות	שנת 2022	
14,662	-	1,033	71	13,558	מחיצוניים	הכנסות (במיליוני ש"ח)
-	(147)	12	135	-	מתחומי פעילות אחרים	
14,662	(147)	1,045	206	13,558	סך הכל	
14,216	-	1,042	34	13,140	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)
52	(95)	-	-	147	עלויות המהוות של הכנסות תחומי פעילות אחרים	
14,268	(95)	1,042	34	13,287	סך הכל	
-		167	26	1,881	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
		875	8	11,406	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
393	(52)	3	171	271	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	
1	-	-	1	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	
394	(52)	3	172	271	סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	
14,547	(2,880)	1,245	3,460	12,722	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
11,328	(999)	1,313	905	10,109	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
מאוחד	התאמות למאוחד (**)	תחום Be	תחום הנדל"ן	תחום הקמעונאות	שנת 2021	
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	
13,986	-	957	30	12,999	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות	סך העלויות

מאוחד	התאמות למאוחד (**)	תחום Be	תחום הנדל"ן	תחום הקמעונאות	שנת 2023	
					בתחום פעילות אחר	המיוחסות (במיליוני ש"ח)
53	(89)	-	-	142	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	
14,039	(89)	957	30	13,141	סך הכל	
		166	23	1,808	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
		791	7	11,333	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
726	(53)	9	154	616	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	
726	(53)	9	154	616	סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	
14,281	(2,401)	1,231	2,834	12,618	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
11,091	(982)	1,271	711	10,091	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	

סך הנכסים המיוחסים לתחום פעילות הנדל"ן כוללים גם סניפים המושכרים לחברה. לתיאור בדבר הכללת השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בתוצאות המגזרים החל מ- 31 בדצמבר 2023 – ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

(\*)  
(\*\*)

### 6.3 מהות ההתאמות למאוחד וחלוקת עלויות משותפות

בין תחומי הפעילות של החברה קיימות עלויות משותפות. לפרטים אודות התאמות למאוחד וחלוקת עלויות משותפות ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

### 6.4 הסבר ההתפתחויות שחלו

להסבר ההתפתחויות שחלו במידע הכספי האמור, ראו 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 המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". עם פרוץ המלחמה, ננקטו שורה של צעדים בישראל אשר גרמו לצמצום והאטה מסוימת בפעילות המשק הישראלי וכן הגבירו את רמת הסיכון ואי הוודאות בשוק זאת, בין היתר, לאחר שסוכנות הדירוג הבינלאומית מודייס הודיעה בחודש פברואר 2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית, שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, זאת על רקע החשש מהמשך הרעה במצב הבטחוני ומחוסר יציבות פוליטית.

ככלל, החברה, אשר פועלת כמפעל חיוני (על-פי חוק שירות עבודה בשעת-חירום, תשכ"ז-1967) בתקופת חירום זו, וכקבוצת קמעונאות מזון מובילה המחויבת לביטחון התזונתי של כלל תושבי המדינה, המשיכה ברובה בפעילותה כסדרה. במהלך ימיה הראשונים של



המלחמה, התמודדה החברה עם אתגרים שונים שכללו עלייה חדה ברמת הביקושים למוצרי מזון וצריכה בסיסיים לצד ירידה ברמת הביקושים בשוק העסקי מחד, ומחסור משמעותי בכוח אדם שיצר עיכובים בשרשרת האספקה מאידך. החברה ריכזה מאמצים על מנת לתת מענה יעיל ומהיר ברציפות השירות ללקוחות וביצעה מספר מהלכים כך שתוך מספר ימים חזרה לפעול באופן סדיר. כמו-כן, מאז פרוץ המלחמה, כל חנויות הרשת פעלו ופועלות באופן סדיר למעט אם נדרש אחרת בהתאם להוראות פיקוד העורף. החל מפרוץ המלחמה פעלה החברה למתן סיוע ותרומות לתמיכה בתושבים שפוננו מביתם ובלוחמים באזורי הכינוס והלחימה וכן גיבשה תוכנית סיוע מיידית לחקלאים, תוך שהיא ממשיכה ללוות, לתמוך ולהביע אמון בחקלאי העוטף ובתוצרת חקלאית מקומית.

נכון למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה ולא נרשמה השפעה מהותית על מצב הנזילות של החברה והחברות המוחזקות שלה, ולא על מקורות המימון שלהן. להערכת החברה, ככל ולא תהיה החמרה במגבלות על פעילות החברה עקב הרעה של ממש במצב הביטחוני ו/או הכלכלי במדינה עקב המלחמה, לא צפויה השפעה מהותית על הפעילות ועל התוצאות הכספיות של החברה עקב המלחמה. מאחר שלמועד פרסום הדוח קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים שלה, נכסי הנדל"ן שלה ואיתנותה הפיננסית כתוצאה מהמלחמה.

כמו-כן, במהלך שנת 2023, קידמה ממשלת ישראל שורה של שינויי חקיקה משמעותיים במערכת המשפט בישראל. נכון למועד הדוח, עדיין קיימת במשק הישראלי אי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה כאמור.

## 7.2 אינפלציה, שינויי ריבית והתייקרות מחירי תשומות

במהלך שנת 2023, החלה להתמתן מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם שאפיינה את שנת 2022 כאשר עליית מדד המחירים לצרכן לשנת 2023 מסתכמת ב-3%, ונמצאת ברף העליון של טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל (1%-3%), לראשונה מתחילת 2022. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במספר פעימות מ-0.1% ל-4.75% החל מחודש אפריל 2022. ביום 1 בינואר, 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית לראשונה מחודש אפריל 2022, ב-0.25% כך שנכון למועד פרסום דוח זה, שיעור הריבית במשק עומד על 4.5%.

### 7.2.1 השפעות עליית הריבית

בתקופת הדוח, כתוצאה מעליית שיעורי הריבית בשנת 2023, חל גידול בהכנסות החברה מריבית על פקדונות (ומנגד עלייה בהוצאות המימון) והשפעה חיובית על הרווח הכולל האחר, הנובעת מקיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

### 7.2.2 השפעות האינפלציה

נכון למועד הדוח, כתוצאה מהעלייה בשיעורי האינפלציה במהלך שנת 2023, 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

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

### 7.2.3 השפעות התייקרות במחירי התשומות

בעקבות אירועים מאקרו כלכליים ובכלל כך מלחמת רוסיה-אוקראינה ומלחמת חרבות ברזל, לרבות על הסחר הבינלאומי, חלה התייקרות במרכיבי עלות 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.

ביחס למחצית השנייה של שנת 2023, ניכרת השפעה של מלחמת חרבות ברזל על עלויות מחירי התשומות, בין היתר, כתוצאה ממגבלות הובלה ימית העשויות להשפיע על עלויות וזמני השילוח של המוצרים המיובאים. נכון למועד הדוח, אין השפעה מהותית של עליית מחירי תשומות כאמור על החברה. עם זאת, אין לחברה יכולת לצפות האם תימשכנה המגבלות הנ"ל, בהתאם לכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השינויים האפשריים במחירי התשומות ובמחירי השירותים והמוצרים כאמור ואת השפעתם על רווחיותה.

**יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של שינויי הריבית והאינפלציה ומחירי התשומות, כמו גם השלכותיה האפשריות של המצב הכלכלי-חברתי בישראל ומלחמת חרבות ברזל, 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, השלכות המלחמה ואי הודאות ששוררת סביב אופייה ומשכה, מצב הכלכלה בישראל ובעולם, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 19 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 (ראו סעיף 7.7 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, כאמור לעיל, שנת 2023 נחתמה כאשר שיעור האינפלציה בישראל נמצא בתוך טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל (1%-3%) ועומד

על הרף העליון, בהשוואה למדד המחירים לצרכן שעמד על 5.3% אשתקד. שיעור האינפלציה בישראל המשיך להיות נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות בעולם. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023, סביבת האינפלציה בעולם הוסיפה להיות גבוהה, אולם במחציתה השנייה של שנת 2023 חלה מגמת התמתנות בשיעורי האינפלציה. תרמו לכך הקלה בשיבשים בשרשראות האספקה ובמחירי תובלה, לצד ההוזלה במחירי האנרגיה. כמו-כן, פוחת השקל ביחס למטבעות המרכזיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 (עד לפרוץ מלחמת חרבות ברזל), מגמה שתמכה באינפלציה הגבוהה, בפרט בקרב המוצרים הסחירים. שוק העבודה נותר הדוק ושיעור התעסוקה המשיך לשהות ברמה המבטאת תעסוקה מלאה, עם זאת הסתמנה ירידה בביקוש לעובדים, בפרט במגזר הטכנולוגיה העילית. בתחילת הרבעון הרביעי של 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", והשפעותיה ניכרו הן בצד ההיצע והן בצד הביקוש. מגבלות ההיצע לצד הירידה המשמעותית של הביקוש בתחילת המלחמה באו לידי ביטוי בירידה של הצריכה הפרטית בכרטיסי אשראי ובירידה משמעותית של היקף הפדיון במגזר העסקי. בהמשך הרבעון ניכרה התאוששות בפעילות: ההוצאה בכרטיסי אשראי שבה לרמתה בשגרה, ורמת הניידות במשק השתפרה מאוד. כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 חלה התמתנות הדרגתית באינפלציה; בטווח המיידית, המלחמה לא הובילה לעליית האינפלציה. כמו-כן, ביחס למדיניות הפיסקלית, על רקע המלחמה עלה הגירעון בתקציב הממשלה בשנת 2023 והסתכם ב-4.2 אחוזי תוצר, לעומת עודף של 0.6 אחוז תוצר ב-2022. שיעור הצמיחה הכלל משקי עמד על כ-2% בשנת 2023 לעומת שיעור צמיחה בשנת 2022 שעמד על כ-6.5%.

לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו כלכליים, במהלך שנת 2024 צפויה עליה בתוצר בשיעור של כ-2.0%<sup>14</sup>.

על-פי נתוני סטורנקסט, במהלך שנת 2023 מגמת הצמיחה שאפיינה את שוק הקמעונאות בשנים האחרונות נמשכה ושוק קמעונאות המזון (FMCG) הציג צמיחה (6.2%) שנבעה מעלייה במחירי המזון (4.8%) ועליה בפעילות הריאלית (1.4%).

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 השפעות 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.

<sup>14</sup> ראו תחזית בנק ישראל לשנת 2024 מיום 20 בינואר 2024.

## 7.5. חקיקה ורגולציה

לפרטים אודות הוראות חקיקה ורגולציה הנוגעות לפעילות התאגיד, ראו סעיף 8.23 להלן.

## 7.6. תחרות

לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון בישראל, לרבות אודות השפעתה על החברה ודרכי התמודדותה של החברה, ראו סעיף 8.16 להלן. לפרטים בדבר תחרות ב-Be, ראו סעיף 10.13 להלן. לפרטים אודות התחרות בתחום הנדל"ן, ראו סעיף 9.7 להלן.

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

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. ראו גם סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

## 7.8. שינויים בעלויות שכר עובדים מכוח חקיקה

נכון למועד הדוח והחל מיום 1 לאפריל 2023, עומד שיעורו של שכר המינימום על סך של 5,571.75 ש"ח לחודש בהתאם לחוק שכר מינימום (העלאת סכומי שכר המינימום - הוראת שעה), (תיקון) התשע"ח-2017. בהתאם לחוק האמור, בחודש אפריל 2024 שכר המינימום צפוי לעלות לסכום השווה ל-47.5% מהשכר הממוצע במשק, כך שיעמוד על סך של כ-5,880 ש"ח לחודש (תוספת של כ-308 ש"ח).

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. תחום הקמעונאות

### 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 2023 פעלו בשוק קמעונאות המזון בישראל, בנוסף לחברה, רשתות שיווק הפועלות בפריסה ארצית, בעיקר בשוק הדיסקאונט כדוגמת - "רמי לוי שיווק השקמה", "קארפור ישראל" (לשעבר "יינות ביתן"), "ויקטורי רשת סופרמרקטים", "יוחננוף", "מחסני השוק", "חצי חינם", "טיב טעם", "אושר עד" ועוד ("רשתות השיווק הנוספות"). החברה ורשתות השיווק הנוספות ייקראו להלן בסעיף 8 זה - "רשתות השיווק"; ובנוסף פועלות בשוק האמור 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 ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיפים 7.5, 7.6 ו-8.23 לדוח.

היקף המכר בכלל שוק ה-FMCG<sup>15</sup> בישראל בשנת 2023 הסתכם בכ-56.7 מיליארד ש"ח. הנתון משקף גידול של כ-6.2% ביחס לשנת 2022.

התפתחויות בשווקים 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 ובאתרי האינטרנט, לרבות בהתפתחות והרחבה של פעילות האונליין בה מתאפשרות רכישות כאמור. בנוסף, ניכרת מגמה של כניסת שחקנים חדשים בתחום האונליין ובפתיחת פלטפורמות מכירה נוספות באפליקציות ייעודיות שהינן שחקניות בתחום ה-Quick Commerce. 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 באיזורי ביקוש גבוה. לצד תמורות אלו, החלו בשנים האחרונות פיתוחים טכנולוגיים חדשניים, לרבות הקמת חנויות אוטונומיות, להיטמע בענף וההתפתחות הטכנולוגית בתחום זה הולכת וגדלה לרבות בערוצי המכירה והשיווק בחנויות הפיזיות ובמישור המקוון, בלוגיסטיקה ובניתוח אנליטי של מידע ושימוש במודלים מתקדמים של בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML), בין היתר אודות הלקוחות והעדפותיהם. כמו-כן, שנת 2023 התאפיינה 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 2023 והן צפויות להשפיע על החברה גם בשנת 2024.

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

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 ומועדון כרטיסי האשראי "שופרסל" ו-"יש" באמצעות מתן הטבות לחברי מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי, 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.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

שופרסל הינה קבוצה קמעונאית 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) בטיחות מזון; (ה) זמינות המוצרים, המשפיעה על חוויית הקנייה של לקוחות הקבוצה. (ו) היכולת להעניק שירות איכותי בכלל ערוצי המפגש עם הלקוח (באתר האונליין, אפליקציה, שירות לקוחות וכו'), תוך יצירת חוויית קניה ייחודית ללקוח ובפרט מתן שירותי אספקה לבית הלקוח דרך שופרסל Online; (ז) לצד רכישה בסניפים, פיתוח מתמיד של אפשרות רכישה דרך האונליין (אתר/אפליקציה) הכוללת שירותי אספקה לבית הלקוח בפריסה ארצית רחבה (כולל הגעה ליישובים מרוחקים); (ח) היכולת לפתח, לשווק ולחזק מוצרי מותג פרטי מובילים עם מחיר תחרותי מבלי לפגוע באיכות (לפרטים אודות המותג הפרטי שמפעילה הקבוצה, ראו סעיף 8.10.2 לדוח); (ט) יכולת הפצה עצמית לסניפי החברה המאפשר ייעול תהליכים בשרשרת האספקה ובסניפים, לצד יתרונות של גמישות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה (ראו סעיף 8.14 לדוח); (י) יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בתנאי סחר אטרקטיביים; (יא) היכולת לשמור על נאמנות והעדפת הלקוחות באמצעות מועדון הלקוחות של החברה, לרבות באמצעות כרטיסי האשראי "שופרסל" ו-"יש" (לפרטים אודות מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי שמפעילה הקבוצה ראו סעיפים 8.10.6 ו-8.13 לדוח); (יב) חוסן פיננסי; (יג) חדשנות הבאה לידי ביטוי בין היתר באמצעות שדרוג חוויית 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); (יד) הון אנושי איכותי ומקצועי ושדרה ניהולית מנוסה בהובלת תהליכים חוצי ארגון תוך יצירת מחוברות ארגונית של העובדים בחברה.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הקמעונאות

לפרטים אודות שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם, ראו סעיף 8.20 להלן.

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 פיתוח 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>16</sup> ומכאן שהתחליפיות של מוצרים אלה מוגבלת. ככל שאחד או יותר 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, ראו סעיף 8.16 להלן.

## 8.9 תמצית תוצאות תחום הקמעונאות

להלן תמצית תוצאות תחום הקמעונאות לשנים 2021, 2022 ו-2023 (במיליוני ש"ח):

2021	2022	2023	
314	324	329	כמות סניפים
505	514	524	שטח סניפים (אלפי מ"ר)
13,757	13,558	14,054	הכנסות מגזר קמעונאות
819	884	954	פחת והפחתות
3,680	3,501	3,616	רווח גולמי
26.8%	25.8%	25.7%	אחוז רווח גולמי
616	271	471	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
618	95	519	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

## 8.10 מוצרים ושירותים בתחום הקמעונאות

### 8.10.1 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, מחשבים ומגוון נוסף של מוצרי Non-Food. הקבוצה 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.

<sup>16</sup> מוצרים כדוגמת קוקה-קולה, האגיס, מטרנה, מילקי, סטרס ציוס, גבינת עמק ועוד מותגים מובילים.

החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת גדרון, המייצרת ומספקת דברי מאפה, ואשר עיקר מכירותיה הינן לחברה. כ-3% מהיקף מכירותיה של החברה בשנת 2023 משויך למוצרים המיוצרים על-ידי גדרון.

החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת שופרסל סטוק (מותג "דן דיל"), הפועלת בתחום הסטוק. כ-0.9% מהיקף מכירותיה של החברה בשנת 2023 משויך למוצרים הנמכרים על-ידי שופרסל סטוק.

החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת שופרסל אמיגה. כ-1% מהיקף מכירותיה של החברה בשנת 2023 משויך למוצרים הנמכרים על-ידי חברת שופרסל אמיגה.

החברה מפעילה 16 בתי מרקחת,<sup>17</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 2023 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-4% בשנת 2023 (לעומת כ-5% בשנת 2022). מרבית הקיטון האמור נובע מהחלטת החברה לצמצם את מכירת מוצרי ה-Non-food באמצעות האונליין של החברה. יצוין, כי שיעור הרווחיות הגולמית של מוצרי Non-Food גבוה באופן יחסי משיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של מגזר הקמעונאות.

#### 8.10.2. המותג הפרטי

החברה מעניקה ללקוחותיה פתרונות יחודיים ורחבים באמצעות המותג הפרטי, החל מעולם המזון - מותג "שופרסל", דרך עולם הבריאות - מותג "שופרסל Green", עולם התינוקות - מותג "שופרסל בייבי", עולמות הכשרות המהודרת - מותג "יש", עולמות הטואלטיקה - מותג "Be", עולמות האלקטרוניקה - מותג "פילוטי", 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 2023, נמכרים בסניפי החברה כ-6,200 מוצרים תחת המותג הפרטי בקטגוריות שונות וביניהן, מזון, חומרי ניקוי, מוצרי תינוקות, טואלטיקה

<sup>17</sup> בתי המרקחת האמורים מנוהלים החל משנת 2020 באמצעות רשת Be. בתי מרקחת אלו הם בנוסף לבתי המרקחת המשויכים לתחום פעילות Be. לפרטים, ראו סעיף 10 לדוח.



ו-Non Food. בשנת 2023 עמדו מכירות המותג הפרטי על סך של כ-3.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.8 מיליארד ש"ח אשתקד. במהלך שנת 2023, המשיכה החברה לפעול לחיזוק המותג הפרטי והרחיבה את סוג וכמות המוצרים הנמכרים תחת המותג הפרטי ובעיקר השיקה מוצרים חדשים בקטגוריות מובילות נוספות (לרבות קפואים, מצוננים, גבינות, בית הלחם וקולינרי). שיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי של החברה בשנת 2023 עומד על כ-27% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ובמרכזי השילוח, שיעור דומה לשנת 2022). ככלל, 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 מתחרים, להגברת המודעות למותגי החברה, להצגת חדשנות בשוק ולשיפור הרווחיות של הקטגוריה. 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, בטיחות והנאת הציבור ממוצרים אלה.

### 8.10.3 שופרסל עסקים

במהלך שנת 2023, המשיכה החברה בפיתוח פעילות "שופרסל עסקים".

נכון למועד הדוח, החברה מפעילה אתר מכירות ייעודי לנקודות מכירה קמעונאיות ו-3 חנויות ייחודיות 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 2023 עמד על כ-22 אלפי ש"ח. החברה מתעתדת לפתוח בארבע השנים הקרובות 3 חנויות נוספות בשטח של 10 אלפי מ"ר.

כאמור בסעיף 3.2 לעיל, החל מיום 1 בינואר 2023 שופרסל אמיגה וחברת המפיץ הינן חברות בת בבעלות מלאה של החברה. רכישת חברת המפיץ בוצעה באמצעות שופרסל אמיגה והרחיבה את מערך פעילותה בשוק המוסדי לאזור הצפון.

בנוסף להרחבת מערך הפעילות כאמור, שופרסל אמיגה פועלת להרחיב את מכירותיה באמצעות הגדלת בסיס הלקוחות, הגדלת נתח הלקוחות והרחבת קטגוריות נוספות אשר יתרמו למכירות באופן ישיר ויסייעו בהגדלת נפח הפעילות.

כמו-כן, שופרסל עסקים פועלת להגדלת המכירות ללקוחות העסקיים באמצעות אתר האונליין של החברה, תוך כניסה לעולם המכרזים, בדגש על סיגמנט המשרדים והעמותות.

**הערכות החברה בקשר עם פתיחת חנויות Cash & Carry נוספות במסגרת פעילות "שופרסל עסקים" כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו**

בחוק ניירות ערך, המבוססות על מצבה של החברה בתחום שופרסל עסקים נכון למועד הדוח והיתכנות לפתיחת סניפי Cash & Carry נוספים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה מאירועים שאינם בשליטת החברה, בכלל כן, מצב השוק, המצב הבטחוני-כלכלי כלכלי, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 19 להלן.

#### 8.10.4 שופרסל סטוק (דן דיל)

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 מחברת 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, הורכבה מתמורה במועד ההשלמה ותמורה תלוית ביצועים. 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.

נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 13 סניפי "דן דיל" בגדלים הנעים בין 150 מ"ר ל-1,600 מ"ר, וכן את אתר האונליין של "דן דיל". בכוונת החברה לפעול ליצירת סינרגיה תפעולית, מסחרית ושיווקית בין שופרסל סטוק לבין החברה ולהכנסת מגוון סטוק לחלק מסניפי החברה. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילות שופרסל עסקים ושופרסל סטוק על-ידי גיוס לקוחות חדשים, והרחבת הפעילות עם הלקוחות הקיימים.

#### 8.10.5 פייבוקס

פייבוקס בע"מ, הינה חברה בבעלות ובשליטת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (50.1%) ובבעלות החברה (49.9%), המוחזקת על-ידן במסגרת הסכם שיתוף פעולה ביניהן והקמת חברה משותפת במסגרתה פועלת אפליקציית פייבוקס. 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 הפרדות, הוראות אי תחרות וכיוצא בזה.

פייבוקס 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 פייבוקס 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 הארנק הדיגיטלי שלה באמצעות התקשרות עם כאל לצורך הנפקת כרטיס אשראי דיגיטלי למשתמשיה.

נכון למועד הדוח, כ-2.4 מיליון משתמשים ביצעו הרשמה לאפליקציית פייבוקס, כולל הוספת אמצעי תשלום, מתוכם כ-1.4 מיליון משתמשים פעילים (לעניין זה, משתמש פעיל הוא מי שביצע לפחות פעולה אחת ב-90 הימים האחרונים). מחזור ההעברות הכספיות באמצעות האפליקציה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-6.6 מיליארד ש"ח וסך יתרות הלקוחות באפליקציה עומד על 747 מיליוני ש"ח.

יצוין כי החברה בוחנת עסקה למכירת אחזקותיה בחברת פייבוקס בין אם במסגרת עסקה להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסיים כאמור, ובין אם בדרך אחרת. נכון למועד הדוח, אין כל ודאות כי תתגבש עסקה כלשהי למימוש אחזקות החברה בפייבוקס לרבות בקשר עם היקפיה, עיתויה, אופן מימושה ותנאיה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

#### 8.10.6 כרטיסי האשראי

בהתאם לאסטרטגיה, מציעה החברה לקהל הרחב (בכפוף לתנאים מסוימים) 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 ("כאלי"), וזאת מכוח מסמך עקרונות 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 תוקף ההסכם 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. לפרטים על הסכם כאל על התיקון לו, ראו ביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם מספר כרטיסי האשראי כאל התקפים בידי לקוחות החברה בכ-615 אלפי כרטיסי אשראי. החברה ממשיכה במאמציה לשימור לקוחותיה והגדלת מספר מחזיקי כרטיסי אשראי כאל.

כ-17% מסך מכירות החברה בשנת 2023 בוצעו על-ידי לקוחות אשר שילמו באמצעות כרטיסי האשראי של החברה. סך מחזיקי כרטיסי האשראי של החברה, מהווים כ-29% 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 2023, חלקם של כרטיסי האשראי של החברה בשוק כרטיסי האשראי החוץ בנקאיים עמד על כ-12%.

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 2023, כ-36% 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 כאמור לעיל, ניתן לצמד את כרטיסי אשראי שופרסל לארנק פייבוקס ובכך ליהנות מכל היתרונות של הארנק הדיגיטלי כאמצעי תשלום מתקדם, לממש תווי קנייה דיגיטליים, לקבל הטבות שונות ועוד.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2023 בכוונת החברה לפעול להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי) ובמסגרת זו החברה בוחנת היתכנות וחלופות לביצוע מהלך כאמור, ובכלל כך את המתווה, ההיקף והתנאים של מהלך כאמור. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה כאמור תוביל להתגבשות עסקה כלשהי.

המידע הנוגע לבחינת עסקה למכירת אחזקותיה של החברה בחברת פייבוקס וכן המידע אודות תהליך הכנסת שותף/משקיע לפעילות הפיננסים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי) של החברה והתקשרות בעסקת השקעה כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות החברה ביחס לפעילות פייבוקס והיתכנות מכירת אחזקות החברה כאמור וכן לפעילות כרטיסי האשראי והיתכנות להתקשרות בעסקת השקעה כאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה מאירועים שאינם בשליטת החברה, בכלל כך, כוונות משקיעים פוטנציאליים להתקשר בעסקת השקעה ולרכישת אחזקות החברה בפייבוקס, מצב השוק, המצב הבטחוני-כלכלי, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 19 להלן.

#### 8.10.7 שופרסל Travel

למועד הדוח, שופרסל Travel, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מקיימת פעילות בהיקף זניח בתחום התיירות.

8.11 פילוח מכירות ורווחיות מוצרים בתחום הקמעונאות

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות הקבוצה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים בתחום הקמעונאות: 18 (\*)

שיעור רווחיות גולמית			שיעור מכלל מכירות החברה (ברוטו) בתחום הקמעונאות			מכירות (ברוטו) במיליוני ש"ח (ללא מתנת הצטרפות וללא מע"מ)			קבוצת מוצרים
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
23%	22%	22%	24%	25%	25%	3,488	3,492	3,660	מזון יבש
17%	16%	16%	6%	7%	6%	919	938	933	משקאות
23%	19%	20%	14%	14%	14%	1,972	1,900	1,962	בשר וקפואים
25%	25%	26%	13%	13%	14%	1,854	1,790	1,945	מוצרי חלב
24%	24%	23%	14%	14%	14%	2,010	1,972	2,049	ירקות ופירות
24%	25%	26%	12%	11%	11%	1,667	1,592	1,634	פארם

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

8.12 לקוחות בתחום הקמעונאות

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

8.13 שיווק ופרסום בתחום הקמעונאות

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 (מסרונים), אפליקציה ייעודית וכו'. החברה רואה במועדון הלקוחות אמצעי להגדלת נאמנות הלקוחות ולמתן פתרון לצרכי הלקוח הייחודיים, ומשכך משקיעה מאמצים באפיון הלקוח וצרכיו. נכון למועד

18 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.

הדוח, מועדון הלקוחות של החברה מונה מעל 2.1 מיליון חברי מועדון (כולל מחזיקי כרטיס אשראי של החברה).<sup>19</sup>

עיקר מכירות החברה בשנת 2023 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 2023, עמד על כ-81%.

### תווי קניה

החברה מקדמת את מכירותיה, בין היתר, גם על-ידי מכירת תווי קניה לצרכן בפלטפורמות שונות. רוב מכירות תווי הקניה הינן בדרך-כלל לפני חגי תשרי ופסח. מכירות החברה הנובעות ממימוש תווי קניה בסניפי החברה ובאתר האונליין שלה, היוו כ-8% מתוך סך המכירות בסניפי החברה ובאתר האונליין שלה בשנת 2023. יצוין, כי ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים של החברה נעשית בעת מימוש תווי הקניה בפועל.

### קידום מכירות ופרסום

הקבוצה מפרסמת את פעילותה בהתאם לתוכנית פרסום שנתית ולהתפתחויות בשוק. בשנת 2023 עמד היקף הפרסום וקידום מכירות של מגזר הקמעונאות על כ-100 מיליון ש"ח, כאשר הקיטון בהשוואה לנתון זה אשתקד (כ-156 מיליון ש"ח בשנת 2022) מיוחס להתייעלות בפעילות השיווקית באמצעי המדיה השונים. הקבוצה מפרסמת את פעילותה השיווקית בעיקר באמצעות עלונים דיגיטליים ופיסיים המופצים לקהל הלקוחות, בסניפים, באמצעות האינטרנט (דפי החברה ברשתות החברתיות השונות ועוד), באמצעות אפליקציית "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.

### הפצה בתחום הקמעונאות .8.14

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפעילה הקבוצה 5 מרכזי אחסון והפצה מרכזיים בשטח כולל של כ-108.7 אלפי מ"ר, הכוללים את מרכז ההפצה של הקבוצה בשוהם ומרכז ההפצה הממוקם בראשון לציון,<sup>20</sup> מרכז ההפצה בראש העין ובמודיעין (כולל מרלויג אמיגה), ומרכז הפצה נוסף המשמש בין היתר כאתר אחסנה עורפית המתופעל על-ידי חברה חיצונית, מעת לעת לפי צרכי החברה ("מרכזי ההפצה").

<sup>19</sup> חבר מועדון הינו מי שביצע רכישה מהחברה לפחות פעם אחת בשנים עשר החודשים האחרונים.  
<sup>20</sup> יצוין, כי החברה התקשרה בעסקת שינוי המבנה עם שופרסל נדל"ן וארבעת המינים להעברת המרלויגים לבעלותה של שופרסל נדל"ן בכפוף לקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ו/או היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, לביצוע עסקת שינוי המבנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.12.6 להלן.

מרכזי ההפצה מאפשרים לקבוצה לאחסן ולהפיץ סחורות ממרכזים לוגיסטיים עיקריים במיקומים מרכזיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-57% מהסחורות המסופקות לסניפי החברה, למעט סניפי Be, הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים.<sup>21</sup> 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 שירות הלקוחות של החברה. נכון למועד הדוח, רוב פעילות שופרסל Online מבוצעת מהסניפים. במהלך שנת 2023, נסגרו 4 מרכזי שילוח ידניים, במקביל לפתיחת המחסן האוטומטי הנוסף במודיעין, כפי שיפורט להלן. נכון למועד הדוח, לחברה 2 מרכזי שילוח אוטומטיים - האחד בקדימה (בפעילות מסחרית מלאה) והשני במודיעין (אשר החל בפעילות מסחרית במהלך חודש מרס 2023 והחברה ממשיכה לפעול להגדלת תפוקת הפעילות בו), ועוד כ-33 מחלקות ייעודיות בסניפים משולבים עבור מערך ההפצה של "שופרסל Online".<sup>22</sup> כמו-כן, כחלק מסל הפתרונות ללקוח, פועלת החברה בתחום הקמעונאות בשיתוף פעולה עם חברת המשלוחים Wolt.

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 עליהם (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 שוכרת בשכירות לטווח ארוך, את המרכז הלוגיסטי, אשר משמש 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 מוערך, נכון למועד הדוח, בכ-700 מיליון ש"ח (לא כולל היוון עלויות), והן נפרשות על-פני תקופה של כ-5 שנים.<sup>23</sup>

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021, החלה הפעילות המסחרית במרכז השילוח בקדימה, כאשר נכון למועד הדוח הוא נמצא בפעילות מסחרית בתפוקה מלאה והגיע לרווחיות. כמו-

<sup>21</sup> פעילות ההפצה לסניפי Be החלה במהלך שנת 2018, ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ-29% מכלל הסחורות המסופקות לסניפי Be הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים לעיל. יצוין, כי הסחורות המופצות לסניפי שופרסל סטוק (דן דיל) אינן מסופקות ממרכזי ההפצה האמורים.

<sup>22</sup> המשמשים להפצה גם עבור רשת Be.

<sup>23</sup> נכון למועד הדוח, רשמה החברה השקעות בגין פרויקט זה בסך של 651 מיליון ש"ח (לא כולל היוון עלויות).

כן, בחודש מרס 2023 מרכז השילוח במודיעין החל בפעילות מסחרית, ולהערכת החברה, עד סוף שנת 2024 צפוי להגיע לפעילות מסחרית מלאה, ולהיות הגדול מסוגו בארץ וכן להגיע לאיזון ורווחיות.

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכם תחזוקה בקשר עם שני המתקנים עם ספק האוטומציה KNAPP, כאשר במהלך שנת 2023 החברה בחנה וממשיכה 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 מרכזי השילוח וההפצה של החברה, בכלל כן, מועד ההגעה לפעילות מסחרית מלאה והגעה לאיזון ורווחיות במרכז השילוח האוטומטי במודיעין, בחינת החברה בדבר אפשרות מעבר למודל תחזוקה עצמאי ככל הניתן באופן שיפחית את תלות החברה ב-KNAPP וכן השלמת עסקת העברת מרכזי השילוח לבעלותה של שופרסל נדל"ן, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על התקשרות החברה עם ספק האוטומציה KNAPP ותחזוקת המערכות במסגרת התקשרות זו, קצב התקדמות ההגעה לפעילות מסחרית מלאה של מרכזי השילוח האוטומטי במודיעין ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה מאירועים שאינם בשליטת החברה, אישור צדדים שלישיים, המצב הבטחוני-כלכלי, מצב השוק וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 19 להלן.**

#### 8.15. תלות בצינורות הפצה

הקבוצה הינה קמעונאית המשווקת את המוצרים אותם היא רוכשת, באמצעות מערך הסניפים המופעל על-ידה בפריסה ארצית. כאמור בסעיף 8.14 לעיל, הקבוצה מפיצה כ-57% מהמוצרים הנמכרים בסניפיה, באמצעות מרכזי ההפצה.<sup>24</sup> במקרה בו הקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזי ההפצה בהם היא עושה שימוש, מכל סיבה שהיא, החברה מעריכה כי היא תוכל להסיט פעילות לוגיסטית בין המרכזים הלוגיסטיים ולהיערך 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.

#### 8.16. תחרות בתחום הקמעונאות

החברה הינה רשת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה ביותר בישראל. נתח השוק של הקבוצה בשנת 2023 מהווה כ-23.5% מסה"כ שוק ה-FMCG הנמדד, בעוד נתח השוק של החברה לשנת 2022 עמד על כ-24.0%.<sup>25</sup> 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,

<sup>24</sup> למעט סניפי Be ולמעט לסניפי שופרסל סטוק (דן דיל). ראו הערת שוליים 21 לעיל.

<sup>25</sup> על-פי נתוני סטורנקסט.



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 2023 הושפעה בעיקר כתוצאה מהמשך התחרות מול רשתות השיווק הנוספות, בדגש על מתחמי תחרות אזוריים, והיא צפויה להימשך גם בשנת 2024. כמו-כן, במהלך שנת 2023 הגבירו רשתות השיווק בשוק הדיסקאונט את מאמציהן לכניסה ופתיחת חנויות גם במרכזי ערים. רשתות השיווק הנוספות ימשיכו להוות תחרות, הן במרכזי ערים והן מחוץ להן.

**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 ישראליים 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 19 להלן.**

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הקמעונאות והשינויים שחלו בו, בדרכים שונות. הקבוצה מיישמת את האסטרטגיה 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 כרטיסי האשראי. בנוסף, פועלת החברה ליצירת בידול ומיתוג בתחומי 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 2.1 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 באוכלוסייה; הרחבה ופיתוח מוצרי מותג פרטי (לרבות השקת קטגוריות חדשות); חדשנות באמצעות אפליקציית "שופרסל", קופות

בשירות עצמי, עגלות חכמות, סריקה עצמית של מוצרים; מגוון מוצרי בריאות מבית שופרסל Green; מגוון רחב של מוצרי Non-Food משלימים לבית; 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; התגברות התחרות על כוח אדם בשוק התעסוקה; וכן הגבלות מכוח הוראות דין שונות המשפיעות על פעילותה של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 19.2 בדוח זה להלן.

#### 8.17. עונתיות בתחום הקמעונאות

תחום הקמעונאות בישראל נתון לתנודות במכירות וברווחים הרבעוניים, בראש ובראשונה עקב תקופת הקניות בחגי תשרי ופסח, אשר חלה ברבעונים שונים בשנים שונות, ומביאה לגידול בהיקף הצריכה. להלן התפלגות הכנסות החברה בתחום הקמעונאות לפי רבעונים בשנים 2022 ו-2023:

שנת 2022		שנת 2023		
% מסך ההכנסות בשנת 2022	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	% מסך ההכנסות בשנת 2023	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	
24%	3,219	25%	3448	רבעון 1
25%	3,436	24%	3422	רבעון 2
26%	3,531	25%	3559	רבעון 3
25%	3,372	26%	3625	רבעון 4

#### 8.18. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים<sup>26</sup>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הקבוצה הינה בעלת זכות הבעלות או החכירה של 66 סניפים המשתרעים על כ-124 אלפי מ"ר (לעומת כ-67 סניפים המשתרעים על שטח של כ-125 אלפי מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2022), מתוכם סניף אחד 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 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. כאמור לעיל, יצוין, כי החברה התקשרה בעסקת שינוי המבנה עם שופרסל נדל"ן וארבעת המינים להעברת המרלוג'ים לבעלותה של שופרסל נדל"ן בכפוף לקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ו/או היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, לביצוע עסקת שינוי המבנה בתוקף מיום 31 במרס 2023. לפרטים, ראו גם סעיף 8.14 לעיל.

<sup>26</sup> אינו כולל את תחום Be. ראו סעיף 10.14 לדוח.

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 2023, החברה שוכרת מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, המשתרעים על כ-388 אלפי מ"ר (לעומת כ-380 אלפי מ"ר ביום 31 בדצמבר 2022), אשר עליהם ממוקמים יתרת 249 סניפיה (לעומת 242 סניפים ביום 31 בדצמבר 2022). 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 המכירות או המשולמים כתוספת לדמי השכירות עד לשיעור ממחזור המכירות, הסתכם בשנת 2023 בסכומים לא מהותיים לחברה.

להלן פרטים בדבר נכסי הקבוצה אשר משמשים את הפעילות הקמעונאית, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:<sup>27</sup>

הערות	שנת 2023		סוג הזכות בנכס (זמן שנותר)
	מספר הנכסים	שטח (אלפי מ"ר)	
	<b>סניפים פעילים</b>		
הנכסים כאמור כוללים סניף אחד בבעלות ישירה של החברה. יתרת הנכסים מושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדל"ן. <sup>28</sup>	33	54	בעלות
נכסים אלו מושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדל"ן.	33	75	חכירה מרשות מקרקעי ישראל (לטווח ארוך)
ראו הערות לעיל.	66	130	<b>סה"כ בבעלות/חכירה מרשות מקרקעי ישראל</b>
	107	163	שכירות (בין 16 ל-25 שנים)
	47	92	שכירות (בין 11 ל-15 שנים)
	56	75	שכירות (בין 6 ל-10 שנים)
	35	40	שכירות (פחות מ-5 שנים)
	3	13	C&C - שכירות (בין 16 ל-24 שנים)
	248	383	<b>סה"כ בשכירות</b>
	314	512	<b>סה"כ</b>
	<b>סניפים בשלבי פיתוח – שכירות</b>		
	35	26	שכירות

בהנחת מימוש אופציות של החברה להארכת תקופות השכירות על-ידי החברה. 27  
 נכסים אלה אינם כוללים נכס אחד נוסף (שאינו סניף) בהיקף שאינו מהותי ואשר בבעלות הקבוצה. כמו-כן, יצוין כי שופרסל נדל"ן מחזיקה ב-35% בסניף בפסגות רוממה. במסגרת ההסכמות שנקבעו בעסקת רוממה כהגדרתה בסעיף 9.12.8 להלן, עומדת לשותף בעסקת רוממה זכות הצטרפות במסגרתה יוכל למכור את מלוא חלקו בנכס כך שכלל שהשותף יממש את זכותו כאמור, תחזיק שופרסל נדל"ן ב-100% מהנכס. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.12.8 להלן. 28

הערות	שנת 2023		סוג הזכות בנכס (זמן שנותר)
	מספר הנכסים	שטח (אלפי מ"ר)	
	<b>סניפים בשלבי פיתוח בעלות</b>		
	0	0	בעלות
	<b>מרכזי הפצה ומשרדים</b>		
	3	63	בעלות/חכירה
	6	33	שכירות
	<b>מחסני אונליין</b>		
	1	4	בעלות
	2	50	שכירות
	<b>מחסנים ומאפיות</b>		
	1	4	חכירה/בעלות
	4	28	שכירות (מעל חמש שנים)
	1	5	שכירות (מתחת חמש שנים)
	<b>קרקע בבעלות או בחכירה מרשות מקרקעי ישראל (זכויות בנייה)</b>		
	15	208	זכויות בנייה - נכסים בבעלות/חכירה

לפרטים נוספים אודות הסניפים המושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדליין ועדכון הסכמי השכירות בגינם, ראו סעיף 9.1 להלן.

היקף ההשקעות של החברה בסניפים קיימים וחדשים (כולל במרכזי השילוח) בשנת 2023 עמד על סך של כ-256 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 ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

#### 8.19. נכסים לא מוחשיים בתחום הקמעונאות

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-ידיה והפורמטים השונים שהיא מפעילה.

עם השלמת עסקת רכישת רשת "דן דיל" כמפורט בסעיף 8.10.4 לעיל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, שופרסל סטוק הינה הבעלים של סימן מסחר רשום על שם ולוגו "דן דיל" ושל סימן מסחר נוסף הרשום על שמה של שופרסל סטוק. לפרטים אודות הסכומים שהוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי בגין מוניטין ומותג בקשר עם רכישת דן דיל, ראו ביאור 3.5.ג לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר נכסים בלתי מוחשיים והוצאות נדחות, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים.

#### 8.20. חומרי גלם וספקים בתחום הקמעונאות

##### 8.20.1. 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 (ראו סעיף 8.20.3 להלן). לצד זאת, בשנה האחרונה חלה עליה במחיריהם של מוצרי גלם שונים שמייבאת החברה, בין היתר, מוצרי גלם המיובאים באירופה, חוסרים במוצרי

בסיס מיובאים וכן השפעה של מלחמת רוסיה-אוקראינה על מחירי החיטה והתירס. כמו-כן, ביחס למחצית השנייה של שנת 2023, ניכרת השפעה של מלחמת חרבות ברזל על עלויות חומרי הגלם, בין היתר, כתוצאה ממגבלות הובלה ימית העשויות להשפיע על עלויות וזמני השילוח של המוצרים המיובאים וכן קיימת השפעה על מלאי מוצרים שהינו בתוצרת חקלאות ישראלית באזורי העימות, אשר נפגעה עם פרוץ המלחמה.

לפרטים נוספים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה, ראו סעיף 7.1 לעיל.

#### 8.20.2 שיעור רכישות מספקים עיקריים

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

בשנת 2023 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-9.6%, כ-7.6%, כ-5.9% וכ-6%, בהתאמה, מהיקף רכישות החברה (לעומת כ-8.5%, כ-7.3%, כ-5.4% וכ-6.2%, בהתאמה, בשנת 2022).

שיעור הקניות מעשרת הספקים הגדולים של הקבוצה, לרבות תנובה, שטראוס גרופ, נטו ואסם, היוו כ-45.5% מרכישות הקבוצה בשנת 2023 (לעומת כ-44.0% מרכישות הקבוצה בשנת 2022).

#### 8.20.3 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 בפעילות המכירה השוטפת<sup>29</sup> אשר נגזרת מהנחות בגין פרסום, עמלת הפצה המשולמת על-ידי הספקים לקבוצה (במקרים בהם מופצת הסחורה באמצעות הקבוצה) וכן עמלת ניהול וסידור מדף (ראו סעיף 8.23.3 להלן). שיטת העבודה המקובלת היא שהקבוצה מוציאה לספקים הזמנות למוצרים השונים, ואלו מאשרים את קבלתן וביצוען. ככלל, אין לקבוצה הסכמים

<sup>29</sup> כגון בהנחות על מוצרים במבצעים המתקיימים מעת לעת.

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-ידה, 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 על-ידיו.

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.

#### 8.20.4 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.

בשנת 2023 היוו רכישות מוצרי החלב מתנובה כ-6.8% מכלל רכישות קמעונאות הסניפים (לעומת 6.0% לשנת 2022).<sup>30</sup>

עוד יצוין, כי 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 למותג מסוים שאותו ספק מספק, על אף שהחברה מציעה בסניפיה מוצרים תחליפיים לאותו מותג. עם זאת, להערכת הקבוצה, ובהסתמך על ניסיון העבר של הקבוצה, לא צפויה פגיעה משמעותית ומתמשכת בהכנסות ו/או ברווחיות הקבוצה כתוצאה מחילופי ספקים כאמור, גם אם אלו נמנים עם ספקיה העיקריים של הקבוצה.

<sup>30</sup> לא כולל את Be, גדרון ואמיגה.

תמצית הרכב ההון החוזר של הקבוצה בתחום הקמעונאות

ההון החוזר התפעולי של הקבוצה בתחום הקמעונאות 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 2023 החזיקה הקבוצה מלאי מוצרים, לשם מכירתם בסניפי הרשת, לתקופה ממוצעת של כ-28 ימים (בדומה לשנת 2022). 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 לסך רכישות מספקים. 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, שעיקרן, בשנת 2023 הינן תקופות ממוצעות של שוטף + 37 ימים (באופן דומה לשנת 2022).

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-43 מיליון ש"ח. הקבוצה מנהלת את סיכוני האשראי של הלקוחות העסקיים שלה ואף מבטחת את רובם באמצעות ביטוח אשראי.

לפרטים נוספים אודות ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

8.22. סיכונים סביבתיים בתחום הקמעונאות ודרכי ניהולם

לפרטים נוספים אודות סיכונים סביבתיים בתחום הקמעונאות ודרכי ניהולם, ראו סעיף 16 להלן.

8.23. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום הקמעונאות8.23.1. החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות")

בתמצית, חוק הריכוזיות כולל שלושה פרקים עיקריים: (א) הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי; (ב) שקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות (כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות); ו-(ג) הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים (כהגדרת המונחים בחוק הריכוזיות).

ביחס לפרק הדין בשקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות, ככלל, הוראות חוק הריכוזיות 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 חוק הריכוזיות 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.

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

#### 8.23.2 חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 (לעיל ולהלן "חוק המזון")

בתמצית, 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-277 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 וממצרכים שספק מכר בחנות של הקמעונאי, בשנת הכספים הקודמת, עולה על כ-333 מיליון ש"ח בשנה (צמוד מדד)) ("קמעונאי גדול")<sup>31</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.

#### 8.23.3 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>32</sup> של

<sup>31</sup> בחודש מאי 2023 פרסמה רשות התחרות רשימה מעודכנת של הקמעונאים הגדולים לשנת 2022, כהגדרתם בחוק המזון, כאשר החברה נכללת גם ברשימה זו.

<sup>32</sup> "מצרך", הוגדר כמזון וכל מוצר אחר הנמכר בחנות, למעט מוצרי חשמל, מוצרי טקסטיל, ציוד משרדי, כלי בית, ספרים ועיתונים.



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) (הוראת שעה), התשע"ז-2017 ("הנחיית הסדרנות"), אשר נכנסו לתוקף ביום 2 באפריל 2017 ושתוקפם למשך שש שנים<sup>33</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. ביום 24 באוגוסט 2023 הודיעה הממונה כי תפרסם כללים חדשים לסדרנות, שמטרתם להגדיל את מכירות מוצרי ספקים קטנים ברשתות השיווק. עד להשלמת הכללים החדשים על-ידי הממונה, החליטה הממונה להאריך את הפטור הקיים במתכונתו הנוכחית בחצי שנה נוספת, דהיינו, עד ליום 31 במאי 2024. ביום 14 במרס 2024, פרסמה רשות התחרות לשימוע ציבורי פטור סדרנות חדש לפיו ספקים גדולים יוכלו לסדר מצרכים אצל קמעונאי גדול שמוכר כמות של מוצרים של ספקים קטנים בהתאם לכמות שנקבעה בטיוטת הפטור החדש ("הפטור החדש"). כמו-כן, האריכה רשות התחרות את תוקף הפטור הנוכחי עד ליום 31 בדצמבר 2024 ולהחיל את הכללים החדשים החל מיום 1 בינואר 2025; [4] איסור על התערבות כלשהי של 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,<sup>34</sup> פטור לפעולות והסדרים 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;<sup>35</sup> [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

ביום 1 במרס 2020 פורסם ברשומות תיקון לכללים אשר האריך את תוקפם לשש שנים (במקום שלוש שנים).

תוקף הכללים הוארך עד ליום 1 ביוני 2027.

עם כניסתו לתוקף של תיקון לחוק ביום 1.2.2024 האוסר על ספק גדול לערוך "קשירה כלכלית" למוצריו ולקמעונאי גדול להיות צד להסדר כזה, הסדרים הידועים בכינויים "מבצעי קנה קבל" של אותו ספק גדול, עשויים בנסיבות מסוימות להיות אסורים.

להתנות מכירת מצרך שלו לקמעונאי ברכישת מצרך אחר של אותו ספק גדול; [6] הוראות סעיפים 8(1ג) ו-8(2ג) שנכנסו לתוקף ביום ה-1 בפברואר 2024 הקובעות כי: [א] ספק גדול לא יתנה מתן הנחה לקמעונאי גדול הנכלל ברשימה, בעבור מצרך ממצרכיו, במישרין או בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, ברכישת מצרך אחר של אותו ספק גדול (בסעיף זה - הנחה אסורה); [ב] קמעונאי גדול לא יהיה צד להסדר עם ספק גדול הנכלל ברשימה, שתוצאתו היא הנחה אסורה. בחודש דצמבר 2023 פרסמה רשות התחרות גילוי דעת 4/23, המבהיר את משמעות המונח "מצרך אחר" הקבוע בסעיף 8(1ג) בחוק ואת איסור הקשירה הקבוע בו. בתמצית, גילוי הדעת קובע כי "מצרך אחר" ייחשב ככזה אם הוא לא תחליפי למצרך הראשון של הספק הגדול על-פי הגדרת המונח "מצרכים תחליפיים" בחוק המזון; [7] 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; [8] 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>36</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 בהתאם הוראות חוק המזון.

בחינה ראשונית של נתוני מכירות שופרסל בשנת 2023 לקמעונאים מעלה, כי ייתכן ועל בסיס בחינה מחמירה של הנתונים הקיימים נכון למועד זה, שופרסל היא "ספק גדול". לאור זאת ולמען הזהירות החברה תפעל בהתאם להוראות חוק המזון בעניין זה, לרבות הגשת הודעה של ספק גדול.

#### 8.23.4. 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 (חנות ששטח המכירה שלה הוא לפחות 250 מ"ר) אחת לפחות שמחזור המכירות שלה, בשנת הכספים הקודמת, עלה על 100 מיליון ש"ח), אשר שיעור מחזור המכירות שלו מחנויותיו הגדולות בקבוצת התחרות<sup>37</sup> של אותה חנות (לרבות מאותה חנות) 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

<sup>36</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>37</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%; כן, 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.

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>38</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 (כפי שתוקנה בחודש יוני 2023) בדבר אזורי ביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). הודעת אזורי הביקוש ציינה 103 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן (כהגדרת המונח לעיל) עולה על 30% אך נמוך מ-50%, ו-27 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50%. להודעה צורפו מפות של אזורי הביקוש של אותן חנויות.

ביום 27 ליוני 2023 התקבלה בחברה הודעה מרשות התחרות לפיה, מבדיקה שנערכה על-ידיה, עלה כי נפלה טעות ברשימת החנויות לגביהן הועברה הודעת אזורי ביקוש בחודש דצמבר 2022 ולפיכך, עודכנו אזורי הביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת עדכון אזורי הביקוש"). על-פי הודעת עדכון זו, מספר החנויות הגדולות אשר השיעור המחושב שלהן (כהגדרת המונח לעיל) עולה על 30% אך נמוך מ-50% עומד על 103 חנויות גדולות, ומספר החנויות הגדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50% עומד על 27 חנויות גדולות.

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

#### 8.23.5 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 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.

<sup>38</sup> הוראות אלו לא יחולו על פתיחת חנות במקרקעין שהחווה לגביה נחתם לפני יום 4 במרס 2014.

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

#### 8.23.6 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 ראו ביאור 30(ב) לדוחות הכספיים.

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.

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 2023, ליישום חוק המזון לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה של החברה.

#### 8.23.7 תווי קניה

באפריל 2022 נכנסו לתוקף תקנות שירותי תשלום (פטור מהוראות החוק) התשפ"ב–2022 ("התקנות") אשר הסדירו פטור זמני מהוראות שונות בחוק שירותי תשלום, התשע"ט–2019 ("חוק שירותי תשלום") לאמצעי תשלום לחיוב מיידי שעונים על מאפיינים שהוגדרו בתקנות. בהתאם לתקנות, הוראות חוק שירותי תשלום אינן חלות על תווי הקניה למעט מספר מצומצם של חובות צרכניות שנקבעו בתקנות (כגון תוקף תווי הקניה והארכת התוקף, שחזור יתרה ואחידות המימוש של תווי הקניה אצל ספקי המוצרים והשירותים הנקובים בתו הקניה). תוקף הפטור הקבוע בתקנות לגבי תווי הקניה שהינם אמצעי תשלום אנונימי שהערך הצבור בו אינו עולה על 1,500 ש"ח ועומדות ביתר ההוראות הקבועות בתקנות הינו עד ליום 13 במאי 2025 ("מועד סיום הפטור").

ככל שהפטור לפי התקנות לא יוארך לאחר מועד סיום הפטור, עשויות לחול על תווי הקניה מלוא הוראות חוק שירותי תשלום אשר קובעות הוראות צרכניות שונות ובין היתר, בנוגע לחובת עריכת חוזה מול משתמש הקצה, גניבה או אובדן, מועדי חיוב, הקפאת תווים וכיו"ב. בשלב זה לחברה אין יכולת להעריך אם הפטור יוארך אם לאו.

בחודש יוני 2024 ייכנס לתוקפו חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום. בהתאם להוראות סעיף 81 (ד) לחוק זה, ומאחר והחברה תעסוק במועד כניסת החוק לתוקף בהנפקת אמצעי תשלום עליהם חל הפטור לפי תקנות שירותי תשלום (פטור מהוראות החוק), כאמור לעיל, תוכל החברה להמשיך בעיסוקה זה ובלבד שבתוך 24 חודשים ממועד כניסת החוק לתוקף תגיש בקשה לקבלת רישיון שירותי תשלום בהתאם להוראות החוק, ותהיה רשאית להמשיך בפעילות זו עד אשר תתקבל החלטה בנוגע לבקשת הרישיון. החברה לומדת את השפעות הוראות החוק והתקנות על פעילות זו.

#### 8.23.8. כללי

פעילותה של החברה בתחום הקמעונאות כפופה לחוקים שונים, בעיקרם חוקי צרכנות, חוקים מתחום דיני התחרות (ראו ביאור 30(ב) לדוחות הכספיים) לרבות חוק המזון על תקנותיו, חקיקה בתחום הבריאות, 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 2023 כ-5.4% 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 2023 בחברה כ-1,640 עובדי כוח אדם) (לרבות עובדים בסניפי זכיון, 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, ראו בהקשר זה סעיף 7.8 לעיל), החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 (אשר מטרתו, בין היתר, ליעל 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<sup>39</sup> וכן לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.<sup>40</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.

<sup>39</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>40</sup> יצוין למען שלמות התמונה, כי הרגולציה הקשורה בהנפקת כרטיסי האשראי ותפעולם וכן מתן אשראי צרכני אינה חלה על החברה.

ביום 1 בינואר 2020, נכנסו לתוקפן תקנות הגנה על בריאות הציבור (מזון) (סימון תזונתי), התשע"ח-2017 ("תקנות הסימון") אשר נועדו להנגיש 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 היבוא 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 2 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.

#### 8.24. הסכמים מהותיים

8.24.1. לפרטים אודות השלמת עסקת רכישת יתרת המניות של שופרסל אמיגה כמפורט בסעיף 3.2 לעיל ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

8.24.2. לפרטים אודות השלמת מיזוג קבוצת "דן דיל" עם ולתוך שופרסל סטוק, ראו סעיף 8.10.4 לעיל.

8.24.3. 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 הסדיר את יחסי הצדדים בחברה המשותפת, ובמסגרתו נקבע כי 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 היה כפוף לאישור רשות התחרות. על רקע המגבלות שקבעה רשות התחרות לצורך מתן אישורה להתקשרות, ולאחר בחינה נוספת של הנתונים שהתקבלו בידי החברה בתקופה שלאחר חתימת ההסכם, ביום 27 לספטמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה, שלא להמשיך לפעול לקיום ההסכם. בהתאם, ולאחר הודעת החברה לעמית זאב, בא ההסכם לסיומו ביום 30 בספטמבר 2023 על-פי תנאיו.

8.24.4. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בעסקת שינוי המבנה עם שופרסל נדל"ן וארבעת המינים להעברת המרלו"גים לבעלותה של שופרסל נדל"ן בכפוף לקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ו/או היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, ראו סעיף 9.12.6 להלן.

## 9. תחום הנדל"ן .9

### 9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום פעילות הנדל"ן בחברה מרוכז ברובו המוחלט בשופרסל נדל"ן. תחום פעילות זה כולל הן את נכסי הנדל"ן בבעלות של שופרסל נדל"ן המושכרים לחברה (סניפים) (נכסים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של 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 שופרסל נדל"ן המושכרים לצדדים שלישיים (נכסים אלו מסווגים הן בדוחות הכספיים של 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), וכן אינם כוללים את זכויות החברה במרכז השילוח האוטומטי באזור התעשייה במודיעין. בהתאם להחלטות הדירקטוריון מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023 וכחלק ממהלכי יישום האסטרטגיה לפעול לכך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע צמיחה נוסף ובמטרה להשביח את תחום הנדל"ן, התקשרה החברה בעסקת שינוי המבנה עם שופרסל נדל"ן וארבעת המינים להעברת המרלו"גים לבעלותה של שופרסל נדל"ן, בכפוף לקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ו/או היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.12.6 להלן.

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן המשויכים לתחום פעילות הנדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

FFO (מיליוני ש"ח) <sup>(8)</sup>	EBITDA (מיליוני ש"ח) <sup>(7)</sup>	תשואה ממוצעת	NOI (מיליוני ש"ח) <sup>(3)</sup>	דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים (מיליוני ש"ח) בשנת 2023 <sup>(2)</sup>	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	שטח כולל (אלפי מ"ר) <sup>(6)</sup>	מספר נכסים	
-	-	6.6%	132	145	2,169	132	71	נכסי נדל"ן המושכרים על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן לחברה (בעיקר סניפים) <sup>(1)</sup>
-	-	-	-	-	269	24	3	נכסים בהקמה (נכסים שעתידים להיות מושכרים לחיצוניים) <sup>(4)</sup>
-	-	6.6%	74	105	1,246	95	23	נכסי נדל"ן המושכרים לחיצוניים
125	188	6.6% <sup>(5)</sup>	206	250	3,684	251	97	<b>סה"כ</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- 905 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%). ראו סעיף 9.12.1 לדוח לעניין התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש ברעננה. הנתון בדבר השטח הכולל של הנכס השני (הנכס באיזור תעשייה מודיעין) משקף את חלק החברה (25%) לפרטים ראו סעיף 8.14 לדוח. כמו-כן, הנתון משקף את חלק החברה בנכס בכפר-סבא (33%). לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש בכפר סבא, ראו סעיף 9.12.2 לדוח.

(5) לא כולל שווי הוגן של הנכסים בהקמה.

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

(7) Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) – EBITDA 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 נדחים 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 ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים. בהמשך לעדכון ההסכם משנת 2017, ולאור השינויים שחלו במהלך התקופה שחלפה ממועד אישור ההסכם המעודכן, במהלך חודש מרץ 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
-	-	37	רבעון 1
-	-	37	רבעון 2
-	-	37	רבעון 3
1	1	37	רבעון 4
2	1	146	שנת 2025
1	1	142	שנת 2026
7	3	140	שנת 2027
120	65	407	שנת 2028 ואילך**
<b>131</b>	<b>71</b>	<b>983</b>	<b>סה"כ</b>

\* ההכנסות כוללות גם דמי ניהול המשולמים על-ידי החברה לשופרסל נדל"ן; הנתונים כוללים 50% הכנסות מסניף בכורדני שנמצא בבעלות של 50% של שופרסל נדל"ן; הנתונים כוללים 35% הכנסות מסניף בפסגות רוממה שנמצא בבעלות של 35% של שופרסל נדל"ן.

\*\* בהנחה של מימוש כל האופציות בכל ההסכמים, ההכנסות בגין שנת 2028 ואילך הינן כ-2,693 מיליוני ש"ח.

הפרטים והתיאור של תחום הפעילות בסעיפים 9.1 עד 9.18 (כולל) לדוח, מתייחסים לפעילות נדל"ן להשקעה הכלול בתחום הנדל"ן והמושכר לצדדים שלישיים (קרי - נדל"ן שאיננו מושכר על-ידי 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.

## 9.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן 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 ובפרט השלכות מלחמת חרבות ברזל על ענף הבנייה; 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 מערכי שווי חיזוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2023 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 2023. למיטב ידיעת החברה, גם לאור עליית הריבית במשק בשנה האחרונה ועד לבלימת העלייה בראשית שנת 2024 טרם נצפו עסקאות בשיעורי תשואה שונים מהמקובל או אינדיקציות לשינויים מהותיים בשיעורי ההיוון.

למועד הדות, קיימת במשק הישראלי אי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של מלחמת חרבות ברזל. לפרטים, ראו סעיף 7.1 לעיל.

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

ככלל, על פעילות החברה בתחום הנדל"ן חלות מגבלות מתוקף דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), דיני התכנון והבנייה, חוקים הנוגעים לבטיחות בעבודה, דיני עבודה, חקיקה הנוגעת לאיכות וכיו"ב.

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 תב"עות 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 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.

#### 9.4 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. כמו-כן, למלחמת חרבות ברזל השלכות גם כן על ענף הנדל"ן, המתבטאות, בין היתר, בחוסר כוח אדם בענף הבניה המשפיע על קצב הבנייה. 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. מלחמת חרבות ברזל נתנה אותותיה, בעיקר בימים הסמוכים לתחילתה, בתחום הקניונים ומרכזי המסחר עקב הגבלות התקהלות והמתרחקות הביטחונית הרבה.

#### 9.5 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 ורמתו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר, ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר.

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

### 9.6.1. חסמי כניסה

להערכת החברה, 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. המשך העלאת הריבית במשך בשנת 2023 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.

### 9.6.2. חסמי יציאה

להערכת החברה, בתחום זה עשויים להיות מספר חסמי יציאה רלוונטיים, בין היתר, התלויים בעיקר ביכולת לממש נכסים, המושפעת בעיקר מהבאים: (1) תנאי היצע וביקוש; (2) תנאים ומגבלות מכוח תב"ע או מכוח תנאי מכרז בו מתקשרת החברה; (3) אישור גופים מממנים; (4) עלויות מימוש שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין; (5) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, שוכרים ורשויות; (6) טווחי זמן ארוכים לביצוע של פרויקטים.

## 9.7. התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום, ראו סעיף 9.18 להלן.

## 9.8. האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות

נכון למועד הדוח, שופרסל נדל"ן פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. לשופרסל נדל"ן 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, שופרסל נדל"ן מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בענף הנדל"ן המניב.

## 9.9. ניהול פעילות הנדל"ן באזור הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן מנוהל ברובו המוחלט על-ידי שופרסל נדל"ן כשפעילותו מתרכזת בהקמה, השכרה וניהול 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 ובמסגרת זאת, פועלת שופרסל נדל"ן למול גופי התכנון בוועדות המקומיות וכן מול

הרשויות המקומיות, להשבחת נכסים ורכישת נכסי נדל"ן מניבים נוספים. הנכסים מנוהלים במישרין על-ידי הקבוצה או באמצעות חברות ניהול חיצוניות.

כמו-כן, במסגרת הליכים המתנהלים מול וועדות התכנון המקומיות והרשויות המקומיות כאמור, נדרשת שופרסל נדל"ן, מעת לעת, למסור לוועדות התכנון כתבי שיפוי ללא הגבלה בסכום בגין תביעות לפי חוק התכנון והבניה ביחס לתכניות שאותן היא מקדמת. להערכת החברה למועד הדוח, החשיפה הצפויה לה בגין כתבי השיפוי כאמור אינה מהותית.

#### 9.10. 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, לשופרסל נדל"ן זכויות חכירה בקומפלקס הכולל תעשיית היי טק ושטחי מסחר ששטחם הבנוי הכולל עומד על כ-34 אלפי מ"ר. כמו-כן, שופרסל נדל"ן מחזיקה 58.73% מקניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-32 אלף מ"ר. לפרטים נוספים, ראו גם סעיף 9.12.3 להלן.

#### 9.11. פיתוח והשבחת נכסים

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

9.11.2. קריטריונים להשקעה: בבסיס השיקולים לרכישת נכסים מניבים חדשים או השקעה בהשבחת נכסים קיימים עומדים בין היתר הפרמטרים הבאים: ההשקעה הנדרשת ברכישת/השבחת המקרקעין; תשואה המתקבלת/תקבל 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.

9.11.3. שלב הרכישה בחיי הנכס: שופרסל נדל"ן פועלת לאיתור ולבחינה של נכסים לרכישה הכוללים בין היתר נכסים מסחריים, תוך התמקדות במרכזים שכונתיים, שטחי מסחר המיועדים לסניפי הקבוצה, או כל נדל"ן עסקי אחר (משרדים, לוגיסטיקה וכיו"ב) וכן מגרשים המיועדים לכך.

9.11.4. השבחת נכסים ומקרקעין: שופרסל נדל"ן פועלת להשבחת נכסים בדרך של מימוש זכויות קיימות ו/או העצמת זכויות בדרך של תוכנית בניין עיר (תב"ע), ו/או הסדרת בעלות במקרקעין.

9.11.5. מדיניות מימוש נכסים: שופרסל נדל"ן בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות על מנת לממש ברווח נכסים ספציפיים.

## שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות .9.12

9.12.1 ביום 26 באפריל 2018, התקשרה שופרסל נדל"ן בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב ים"). 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, הקמת הפרויקט, הכולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אל"ף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת קרקעי נמשכת. במהלך חודש מרס 2024 התקבל אישור אכלוס חלקי לפרויקט. החברה צופה כי במהלך שנת 2024 יתקבל אישור אכלוס מלא לפרויקט.

9.12.2 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 ושייהרסו במסגרת הפרויקט.

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), וזאת בתמורה לקבלת שירותי הריסה, פינוי וחפירה ובניית חלק החברה בפרויקט. בגין העסקה הכירה הקבוצה ברווח של כ-26 מיליוני ש"ח לפני מיסים. לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט התקבלו דרישות נת"ע לשינויים בתכנון. החברה בוחנת את דרישות נת"ע. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-070731).

9.12.3 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.

9.12.4 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 ומלוא 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.

9.12.5 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.

9.12.6 ביום 27 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה, כחלק מהאסטרטגיה האמורה, וכשלב מקדים לאיתור הכנסת שותף או משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה, לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן זכויות החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין תחת שופרסל נדל"ן בע"מ. בהתאם להחלטות הדירקטוריון מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023 וכחלק ממהלכי יישום האסטרטגיה לפעול לכך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע צמיחה נוסף ובמטרה להשביח את תחום הנדל"ן, התקשרה החברה בהסכם עם שופרסל נדל"ן וארבעת המינים על-פיו יועברו המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן זכויות החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין ("המרלו"גים") לשופרסל נדל"ן במספר בעסקאות כדלקמן: (א) מרלו"ג החברה בראשון לציון (לרבות מטה החברה והסניף הצמוד לו) יועבר לשופרסל נדל"ן, יחד עם החוב שיש לייחס לאותו הנכס וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה. יובהר, כי העברת החוב כאמור הינה במישור היחסים הפנימי שבין החברה לבין שופרסל נדל"ן בלבד, ולא יחול שינוי כלשהו בהתחייבויות החברה לנושיה; ו- (ב) ארבעת המינים, המחזיקה במרלו"ג בשוהם וב-25% מהזכויות במרלו"ג במודיעין, תמוזג עם ולתוך שופרסל נדל"ן, ותחוסל ללא פירוק בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודת מס הכנסה ("עסקאות שינוי המבנה").

עסקאות שינוי המבנה יבוצעו בתוקף מיום 31 במרס 2023 ("המועד הקובע"), ומותנות בקבלת אישור מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור ו/או היתר

הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, אשר אין ודאות שיתקבל וכי העסקאות תושלמנה. כפוף לקבלת אישור המס כאמור, העסקאות תהיינה מחויבות במס רכישה בשיעור של 0.5% (בסך מוערך של כ-6 מיליוני ש"ח) ויחולו על החברות מגבלות במשך שנתיים החל מיום 1 באפריל 2023 כדלקמן: [א] החברה תמשיך להחזיק לפחות 25% מכלל המניות של שופרסל נדל"ן; [ב] רוב הנכסים בשופרסל ובשופרסל נדל"ן לא ימכרו והשימוש בהם יעשה במהלך העסקים הרגיל; [ג] תימשך הפעילות הכלכלית העיקרית, בכל אחת מהחברות.

בהתאם להערכות שווי שערכה החברה (באמצעות שמאי חיצוני) ליום 31 במרס 2023, סך השווי ההוגן של המרלוי"ג בראשון לציון והמרלוי"גים בשוהם ובמודיעין (חלק החברה בלבד) הוערך בכ-1,266 מיליוני ש"ח ובשווי נטו (לאחר החוב שיש לייחס למרלוי"ג בראשון לציון ואשר הועבר גם הוא לשופרסל נדל"ן, כאמור לעיל) של כ-1,190 מיליוני ש"ח. נכון למועד הקובע, הערך בספרים של המרלוי"ג בראשון לציון והמרלוי"גים בשוהם והזכויות במודיעין הינו כ-426 מיליוני ש"ח. כנגד העסקאות תקצה שופרסל נדל"ן לחברה, במועד השלמתן, מניות רגילות של שופרסל נדל"ן בכמות המשקפת את היחס בין השווי ההוגן של כל אחד מבין מרלוי"ג ראשון לציון (נטו, לאחר ניכוי החוב, כאמור לעיל) וארבעת המינים לבין השווי ההוגן של שופרסל נדל"ן, בהתאם להערכות השווי שיבוצעו לשופרסל נדל"ן ולארבעת המינים.

החברה תתקשר בהסכמי שכירות ארוכי-טווח מול שופרסל נדל"ן ביחס למרלוי"גים בראשון לציון ובשוהם (ביחס למרלוי"ג בשוהם - בתוספת להסכם השכירות הקיים) לתקופה כוללת (יחד עם תקופות אופציה) עד ליום 28 בפברואר 2048 כנגד דמי שכירות בתנאי שוק. סך דמי השכירות (הנומינאליים, לפני הצמדה למדד), במצטבר, שצפויה החברה לשלם על בסיס שנתי לשופרסל נדל"ן בגין המרלוי"ג בראשון לציון ובשוהם הינו כ-24.9 מיליוני ש"ח וכ-23.4 מיליוני ש"ח (בהתאמה), כאשר בכל תקופת אופציה יעלו דמי השכירות ב-5%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. ביחס למרלוי"ג במודיעין לא יהיה שינוי בהסכם השכירות הקיים (כולל תקופות אופציה - תקופת שכירות של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 15 ביולי 2020). דמי השכירות השנתיים בגין המרלוי"ג במודיעין עומדים נכון למועד הדוח על כ-7.2 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים, לרבות בקשר עם החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה בקשר עם הקצאת חוב נוספת מהחברה לשופרסל נדל"ן (היינו מעבר לחוב המועבר במסגרת עסקאות שינוי המבנה), ראו ביאור 1ב(2) לדוחות הכספיים של החברה ודיווח מיידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-060208) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.12.7 ביום 31 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם עם שופרסל נדל"ן להעברת זכויותיה במקרקעין בבית שמש (60%), עליהם ממוקם סניף של החברה, לרבות העברת הסכם שיתוף הפעולה שבין החברה לבין המחזיק ב-40% מהזכויות במקרקעין, והעברת הסכם השכירות בקשר לסניף החברה (כבעלים בלבד, כאשר הזכויות וההתחייבויות כשוכרת תוותרנה בידי החברה) ("הזכויות המועברות"). בתמורה, תקצה שופרסל נדל"ן לחברה מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת של שופרסל נדל"ן, בכמות שתשקף את היחס של שווי הזכויות המועברות לעומת

השווי של שופרסל נדל"ן, בהתאם לסעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] תשכ"א-1961.

9.12.8 ביום 19 באוקטובר 2023 חתמה שופרסל נדל"ן על הסכם עם צד ג' ("ההסכם") אשר מחזיק ב-35% מהזכויות של מרכז מסחרי בנוי בשטח של כ-8,150 מ"ר בשכונת רוממה בירושלים ("הנכס"), לרכישת מלוא אחזקותיו בנכס, בתמורה לסך של כ-76 מיליוני ש"ח. עם קיומו של התנאי המתלה בעסקה, ביום 16 בנובמבר שילמה שופרסל נדל"ן תשלום ראשון בסך של 7.7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 26 בדצמבר 2023 שולמה יתרת התמורה והעסקה הושלמה. בהמשך לכך, נחתם ביום 13 בנובמבר 2023 הסכם בין שופרסל נדל"ן לבין השותף בנכס (שהינו בעל עניין בחברה מכח אחזקתו במניות של החברה) אשר מחזיק ביתרת ה-65% בזכויות בנכס (במושעא) ("השותף"), לפיו שירותי הניהול לנכס יסופקו על-ידי שופרסל נדל"ן. כמו-כן, השותף יוכל לממש את זכות ההצטרפות הקיימת לו על-פי הסכם השיתוף, בהודעה שתיתן בתקופה שבין 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 12 באוקטובר 2024 במסגרתה יוכל למכור את מלוא חלקו בנכס בשווי זהה לשווי שנקבע בהסכם (לפי חלקו היחסי), דהיינו סך של כ-141 מיליון ש"ח, כך שכל שהשותף יממש את זכותו כאמור, תחזיק שופרסל נדל"ן ב-100% מהנכס. עיקר שטחו של הנכס (כ-71%) משמש את הפעילות הקמעונאית של החברה ועם רכישתו, יוכר כרכוש קבוע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאם לחלקה היחסי בזכויות בנכס. כמו-כן, ביום 21 בדצמבר 2023 נחתם הסכם בין שופרסל נדל"ן לבין תאגיד בנקאי לצורך העמדת מימון חלקי לרכישת הזכויות בנכס בסכום של 57 מיליוני ש"ח, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ההלוואה כאמור. יצוין, כי יתרת הרכישה של הנכס מומנה מהונה העצמי של שופרסל נדל"ן.

9.12.9 נכון למועד הדוח, בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 1 באוקטובר 2023 בדבר התקשרות מיום 28 בספטמבר 2023 של שופרסל נדל"ן במזכר הבנות לא מחייב עם צד שלישי ("המוכרת"), לפיו, בכפוף להתקיימותם של תנאים מוקדמים ולחתימה על הסכם מחייב, תרכוש שופרסל נדל"ן את מלוא זכויותיה של המוכרת (100%) במקרקעין המצויים בחריש ובמרכז המסחרי הבנוי על המקרקעין ("הנכס"), הסתיים המו"מ בין הצדדים בקשר עם עסקה לרכישת הנכס על-ידי שופרסל נדל"ן כאמור מבלי שנחתם הסכם מחייב בין הצדדים.

9.12.10 נכון למועד הדוח, מקדמת שופרסל נדל"ן תכנית בינוי חדשה להעצמת זכויות הבניה לשימושים מעורבים וביניהם מסחר, לנכס הממוקם במתחם תלפיות בירושלים ("פרויקט תלפיות"). במהלך ינואר 2024, התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים על הפקדת התכנית בכפוף להשלמת תנאים שנקבעו בהחלטה כאמור, אולם בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך האם תאושר תכנית הבינוי החדשה לפרויקט תלפיות. בהתאם לחוות דעת שמאית שנמסרה לשופרסל נדל"ן, נכון למועד הדוח, לא חל עדכון ביחס לשווי הנכס בגין האמור.

**המידע בדבר השקעות מהותיות, עסקאות וקידום תכניות בניה שמבצעת שופרסל נדל"ן, לרבות מועד סיום הקמת הפרויקט ברעננה, המשך הקמת הפרויקט בצומת כפר סבא, עסקאות החברה בקשר עם מקרקעין הממוקמים**



בנהריה ובקריית גת, עסקת שינוי המבנה, והתקדמות בקבלת אישור לתכנית בינוי חדשה בפרויקט תלפיות 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, המצב הבטחוני-חברתי בישראל, המצב הכלכלי, מצב שוק הנדל"ן, אישור צדדים שלישיים וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 19 להלן.

#### 9.13 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן, עבור השנים 2021, 2022, ו-2023:<sup>41</sup>

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
במיליוני ש"ח			
55	71	105	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
51	69	57	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
87	117	128	רווחי הפעילות (מאוחד)
39	47	45	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
39	50	74	סה"כ NOI (מאוחד)

#### 9.14 אזורים גיאוגרפיים

כאמור, פועלת החברה במדינת ישראל בלבד.<sup>42</sup> להלן טבלת פרמטרים כלכליים אודות ישראל, עבור השנים 2021, 2022, ו-2023:

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
כ-1,653 מיליארד ש"ח	כ-1,760 מיליארד ש"ח	כ-1,868 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי*
168	184	191	תוצר לנפש (באלפי ש"ח, במחירים שוטפים)*
8.6%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
6.8%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (בניטרול עליית מחירים)*
2.5%	5.2%	3%	שיעור אינפלציה**
1.1%	2.6%	3.9%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
A1	A1	A2 / A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****
3.1099 ש"ח	3.519 ש"ח	3.627 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה*

\* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - <https://www.cbs.gov.il/en/Pages/default.aspx>

\*\* מקור: אתר בנק ישראל - <https://www.boi.org.il>

\*\*\* מקור: אתר ה-OECD - <https://www.oecd.org/>

\*\*\*\* מקור: את משרד האוצר, היחידה לניהול החוב הממשלתי:

<https://www.gov.il/he/departments/general/credit-rating-methodology>

<sup>41</sup> הנתונים בטבלה אינם כוללים נתונים בגין הסניפים המושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדל"ן. סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

<sup>42</sup> בהתאם לגישת הנהלת החברה, שופרסל נדל"ן מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן.

9.15.1 . פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2022 ו-2023 :

31.12.2023 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
						במ"ר
מדינת ישראל	במאוחד	29,009	-	66,178	95,187	100%
	חלק התאגיד	29,009	-	52,645	81,654	100%
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	30%	-	70%	100%	100%
	חלק התאגיד	36%	-	64%	100%	100%

31.12.2022 ליום						
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%

9.15.2 . פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2022 ו-2023: <sup>44</sup>

31.12.2023 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	380	-	866	1,246	100%
	חלק התאגיד	380	-	697	1,076	86%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	30%	-	70%	100%	-
	חלק התאגיד	35%	-	65%	100%	-

31.12.2022 ליום						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך 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%	-

<sup>43</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>44</sup> אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וכן אינו כולל תשלומים לרשויות בגין היטלים ותשלומים אחרים.

9.15.3 . NOI<sup>45</sup> לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2021, 2022 ו-2023 :

ליום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	21	-	53	74	100%
	חלק התאגיד	21	-	42	63	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	29%	-	71%	100%	-
	חלק התאגיד	34%	-	66%	100%	-

ליום 31.12.2022						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	21	-	29	50	100%
	חלק התאגיד	21	-	26	47	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	42%	-	58%	100%	-
	חלק התאגיד	44%	-	56%	100%	-

ליום 31.12.2021						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	18	-	21	39	100%
	חלק התאגיד	18	-	21	39	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	47%	-	53%	100%	-
	חלק התאגיד	47%	-	53%	100%	-

9.15.4 . רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים\*, עבור השנים 2021, 2022 ו-2023 :

ליום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	23	-	45	68	100%
	חלק התאגיד	23	-	37	60	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	33%	-	67%	100%	100%
	חלק התאגיד	38%	-	62%	100%	100%

<sup>45</sup> 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 ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

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

ליום 31.12.2021						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאחד	17	-	25	42	100%
	חלק התאגיד	17	-	25	42	100%
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות	במאחד	40%	-	60%	100%	-
	חלק התאגיד	40%	-	60%	100%	100%

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

#### 9.15.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים לחודש בפועל: 46

אזור	שימושים		משרדים		תעשייה		מסחר
	31.12.2022 <sup>(1)</sup>	31.12.2023 <sup>(2)</sup>	31.12.2022 <sup>(3)</sup>	31.12.2023 <sup>(4)</sup>	31.12.2022 <sup>(5)</sup>	31.12.2023 <sup>(6)</sup>	
לשנה שנתיימה ביום							
בש"ח							
מדינת ישראל	65	63	-	-	73	69	

- (1) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2023 הינם 44 ש"ח למ"ר ו-127 ש"ח למ"ר, בהתאמה.
- (2) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2022 הינם 43 ש"ח למ"ר ו-140 ש"ח למ"ר, בהתאמה.
- (3) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2023 הינם 22 ש"ח למ"ר ו-794 ש"ח למ"ר, בהתאמה.
- (4) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2022 הינם 17 ש"ח למ"ר ו-555 ש"ח למ"ר, בהתאמה.

#### 9.15.6 להלן פילוחים נוספים של תחום פעילות נדל"ן באזור ישראל: 47

שימושים	משרדים		מסחר	
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
מספר נכסים מניבים	4	4	4	19
שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים)	89%	88%	88%	88%
שיעורי תפוסה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)	6.86%	6.28%	6.39%	6.4%

46 לא כולל דמי ניהול ושונות.  
47 אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה.

9.15.7 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים * משתנים (אומדן) (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים * (במיליוני ש"ח)	שטח ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים * משתנים (אומדן) (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים * (במיליוני ש"ח)		
687	8	5	23	1,456	16	5	23	רבעון 1	שנת 2024
1,193	9	5	23	1,516	19	5	23	רבעון 2	
1,642	5	5	23	2,715	19	5	22	רבעון 3	
1,140	10	5	23	2,889	27	5	22	רבעון 4	
16,092	29	18	88	32,381	101	17	71	שנת 2025	
4,015	31	12	73	14,096	56	10	40	שנת 2026	
3,034	35	12	66	14,279	32	8	20	שנת 2027	
60,917	187	36	451	19,388	44	9	35	שנת 2028 ואילך	
88,720	314	98	770	88,720	314	64	256	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 2023.

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 19 להלן.

9.15.8 נכסים מניבים בהקמה במדינת ישראל (מצרפי):<sup>48</sup>

אזור	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
מדינת ישראל - (מסחרי)	1	2	2
	1.7	2.6	2.6
	3	7	2
	16	16	30
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	2	3	3
	12.9	21	21
	20	48	14

<sup>48</sup> הנתונים משקפים את חלק החברה בנכסים.

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
מדינת ישראל – (משרדים)	(מאוחד) (במיליוני ש"ח)*			
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	123	262	239
	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 (%)	-	9%	21%
	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 9.12 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 19 להלן.

9.16. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, אין לחברה נכסים מהותיים או מהותיים מאוד כהגדרתם בטיטות התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה בתקנות ביום 12 בדצמבר 2013.

9.17. שווי הוגן לערכים של הנכסים המפורטים בדוח על המצב הכספי:

ליום	(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
	31.12.2022	31.12.2023		
1,092	1,240	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי	
278	269	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור (מאוחד)		
-	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור (מאוחד)		
1,570	1,509	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		
10	6	התחייבות לתשלום היטלי השבחה ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל		
10	6	סה"כ התאמות		
1,380	1,515	סה"כ אחרי התאמות		
1,102	1,246	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי	
278	269	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)		
1,380	1,515	סה"כ		

## 9.18.1 תנאי התחרות בתחום הפעילות

בשוק הנדל"ן פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים שחלקן עוסקות אף בייזום ובניה ומשום כך מקיימות פעילות בהיקפים גדולים מאוד. להערכת החברה, שוק הנדל"ן המניב בו פועלת החברה מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. מרבית נכסיה המניבים של שופרסל נדל"ן ממוקמים באזורים רוויים בשטחי מסחר ומשרדים, בהם ישנו היצע רב של שטחים מסוג זה, ומכאן ששופרסל נדל"ן מתחרה בגורמים המחזיקים בנכסים אלה. התחרותיות הגבוהה בתחום הנדל"ן המניב נובעת, בין היתר, מהיצע רב של מרכזי מסחר הפזורים ברחבי הארץ, וכן פרויקטי משרדים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן כחלק זניח מכלל שוק הנדל"ן המניב העסקי.

להערכת החברה, רמת מחירי השכירויות משקפת את תנאי השוק.

## 9.18.2 שיטות להתמודדות עם התחרות

על מנת להשכיר את הנכסים ועל מנת לתת מענה לרמת התחרות הגבוהה בתחום הנדל"ן, שופרסל נדל"ן מציעה ללקוחותיה רמת ניהול גבוהה וכן מציעה תנאים תחרותיים ביחס לשוק לשוכרים חדשים.

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

בין הגורמים השליליים המשפיעים או עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי של שופרסל נדל"ן ניתן למנות את הגורמים הבאים: חלקם של הנכסים אותם משכירה שופרסל נדל"ן 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 חוויית הלקוח.

## 9.19 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום הפעילות, ראו סעיף 9.3 לעיל.

## 9.20 יעדים ואסטרטגייה עסקית

קבוצת שופרסל התמקדה עד כה, בפיתוח והשבחה של שטחים שבבעלותה, המשמשים כנדל"ן מניב או כסניפי החברה, וזאת על-פי החלטות של כדאיות כלכלית, הזדמנויות עסקיות ובהתאם לשימוש המיטבי בקרקע. במהלך שנת 2023 פעלה החברה בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה, ליישום האסטרטגייה לחיזוק ומיצוב תחום הנדל"ן כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, באופן

שיביא ליצירת ערך משמעותית לחברה, תוך ניצול הצמיחה בשוק הנדל"ן, בין היתר, במהלכים שכללו העברת נכסי הנדל"ן של החברה לבעלותה של שופרסל נדל"ן לרבות במסגרת התקשרות החברה ושופרסל נדל"ן בעסקת שינוי המבנה כאמור לעיל. להערכת החברה, במהלך שנת 2024 תושלם העברת כלל נכסי הנדל"ן של החברה לבעלותה של שופרסל נדל"ן.

כמו-כן, שופרסל נדל"ן ממשיכה לבחון הזדמנויות לרכישת נכסים חדשים, לרבות נכסים שהינם סינרגטיים לפעילות הקמעונאות של החברה. בראיית שופרסל נדל"ן, 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. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות לרכישת נכסים בעירוב שימושים.

שופרסל נדל"ן בוחנת, בין היתר, מהלכים פיננסיים, לרבות בהון ובחוב, וכן בוחנת אפשרויות לאיתור הכנסת שותף או משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה על מנת לקדם את אסטרטגיית החברה, תוך הרחבה 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.

החל מיום 1 בינואר 2023, מכהן מר אורן הוד כמנכ"ל שופרסל נדל"ן. שופרסל נדל"ן בהובלת מר הוד מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב כאשר הנדל"ן הקמעונאי של החברה (היינו, הסניפים שהחברה שוכרת מצדדים שלישיים) מנוהל 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 ההשבחה והצמיחה של החברה.

יצוין, כי הערכות החברה בדבר הרחבת ופיתוח מגזר הנדל"ן בחברה כאמור, לרבות, תרומתו לפעילות הקמעונאית ויצירת שיתופי פעולה בתחום ייזום הנדל"ן וכן השלמת עסקת שינוי המבנה כאמור 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 מלחמת חרבות ברזל, שינוי במצב המשק שישפיע לרעה על חוסנם הפיננסי של קבלנים ונותני שירותים אחרים בפרויקטים השונים של החברה ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, אישור צדדים שלישיים, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 19 להלן.



10.1. כללי

תחום פעילות Be מהווה מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פועלת החברה באמצעות רשת Be בתחום רשתות הפארם באמצעות הפעלת 93 סניפים בפריסה ארצית (מתוכם 22 סניפים המופעלים במודלי זכיינות)<sup>49</sup> ובאמצעות האונליין, ובמסגרת זו מוכרת בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות, טואלטיקה, תרופות ותוספי מזון ובנוסף מפעילה 11 מתחמי פארם וכן 5 בתי מרקחת בחנויות "שופרסל דיל". נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 96 סניפים, מתוכם 25 סניפים המופעלים במודלי זכיינות.

במהלך שנת 2023 המשיכה החברה בפריסת סניפים חדשים, שדרוג סניפים קיימים, פיתוח מגוון המוצרים ברשת, חיזוק מודעות למותג והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be. בנוסף, פתחה החברה 3 מתחמי פארם חדשים בחנויות "שופרסל דיל" והקימה תשתית לממכר קנאביס רפואי ב-3 סניפים נוספים. כמו-כן, המשיכה Be במהלך שנת 2023 בביצוע תהליכי התייעלות שוטפים, ביישום אסטרטגיית הצמיחה שלה וייעול הוצאות תחום הפעילות, כך שבמהלך שנת 2023 המשיכה Be במגמה של שיפור הרווחיות בתחום.

10.2. מבנה תחום פעילות Be ושינויים החלים בו

בשוק מוצרי הפארם פועלות, בנוסף ל-Be, רשת פארם דומה, סופר פארם, וכן רשתות רשתות או חנויות ייעודיות בתחומים המשיקים למוצרים אותם מוכרת Be בסניפיה כגון: דיוטי 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 לתחום 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, ראו סעיף 8.23 לדוח. כמו-כן, חלים על Be הוראות פקודת הרוקחים והתקנות מכוחה, וכן הנחיות והוראות של משרד הבריאות בקשר עם פעילות בתי המרקחת שלה ומכירת קנאביס רפואי.

10.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום Be

להערכת החברה, היקף שוק הפארם בו פועלת Be מוערך בשנת 2023 במחזור כולל של בכ- 18 מיליארד ש"ח.<sup>50</sup>

<sup>49</sup> ראו בהקשר זה הערת שוליים 2 לעיל.

<sup>50</sup> הערכות החברה מתבססות, על עבודות פנימיות של החברה. למען הסר ספק, נתון כאמור כולל מע"מ.

10.5. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות Be 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 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 2023 והן צפויות להשפיע על Be גם בשנת 2024.

לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 7.1 ו- 7.5 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 Be 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, עמידה 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 Be 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 בהקשרי רישוי והקמת בתי מרקחת.

10.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות Be ושינויים החלים בהם

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

10.9. מוצרים ושירותים בתחום פעילות Be

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 (מוצרי חבישה) ומכשור רפואי (מד חום וכדומה).

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

#### 10.10. לקוחות בתחום פעילות Be

רשת Be 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 2023, עמדו הכנסותיה של Be ממכירת תרופות ללקוחות קופות החולים על כ-17% מסך המכירות של Be.

#### 10.11. שיווק ופרסום בתחום פעילות Be

היקף המכירות של פעילות Be לחברי מועדון הלקוחות של החברה מתוך סך מכירות פעילות של Be עמד בשנת 2023 על כ-63% (ללא שינוי ביחס לשנת 2022). בשנת 2023 עמד היקף הפרסום וקידום המכירות הישיר של Be על כ-6 מיליון ש"ח. יצוין, כי מוצרי Be משתפים בהטבות הניתנות למועדון הלקוחות של הקבוצה ומפעילויות שיווקיות משותפות עם שאר מותגי הקבוצה כמפורט בסעיף 8.13 לעיל.

#### 10.12. הפצה בתחום פעילות Be

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

#### 10.13. תחרות בתחום פעילות Be

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 2024 ואף להתגבר כתוצאה מפריסת סניפים רחבה יותר על-ידי רשתות הפארם 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, לרבות עם מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי 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 מזאת שנחזתה 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-19 להלן.

#### 10.14. רכוש קבוע ומיתקנים בתחום פעילות Be

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שוכרת החברה מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, לצורך הפעלת סניפי Be (לפרטים ראו סעיף 3.1 לעיל). 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.

#### 10.15. חומרי גלם וספקים בתחום פעילות Be

Be רוכשת מוצרים, לצורך מכירתם בסניפיה מספקים שונים. למרבית ספקי Be ניתן למצוא ספק חילופי בתנאים דומים מאחר ו-Be מציעה בסניפיה מגוון רחב של מוצרים תחליפיים למותגי הספקים. להערכת החברה, 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 בתחום פעילות Be

ההון החוזר של Be כולל מלאי מוצרים, אשראי ספקים, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים וזכאים אחרים, בדומה למגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.21 לעיל.

#### 10.17. אשראי לקוחות וספקים בתחום פעילות Be

עיקר המכירות בתחום פעילות Be הינן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי ומזומן. תנאי האשראי ללקוחות הינם כמקובל במגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.21 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 בתחום פעילות Be

##### 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 בתחום פעילות Be

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מועסקים בתחום פעילות Be כ-1,400 עובדים (ללא שינוי מהותי למועד הדוח). חלק מהעובדים כאמור מועסקים בהתאם להסכם קיבוצי וחלקם בהסכמים אישיים (ראו סעיף 17.3 להלן). בשנת 2023 עמד סך הוצאות השכר של Be על כ-

157 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול), (לעומת הוצאות שכר של החברה של כ-162 מיליוני ש"ח בשנת 2022). הקיטון בהוצאות השכר נובע בעיקר מתהליכי התייעלות וחיסכון וכן מהעברת סניפים לפעילות זכיינים.

#### 10.20. דיון בגורמי סיכון בתחום פעילות Be

מרבית גורמי הסיכון החלים על הקבוצה בכללותה, כמפורט בסעיף 19 להלן, רלוונטיים וחלים גם על פעילותה של Be. בנוסף, יצוין, כי סיום התקשרותה של Be עם קופות החולים, 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 בתחום פעילות Be

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

כמו-כן, בכוונת החברה להמשיך ולפתוח חנויות נוספות בפריסה ארצית ובמיקומים אטרקטיביים (כ-8 סניפים בשנה במהלך השנים הבאות), להרחיב את פעילות Be במסגרת ערוץ האונליין (אשר יכלול גם אספקת תרופות לבית הלקוח) ולחזק את הסינרגיה של Be עם שופרסל, לרבות עם פעילות כרטיס האשראי ומועדון הלקוחות שופרסל, לפתוח מתחמי פארם בתוך סניפי שופרסל, וכן להמשיך בהתייעלותה השוטפת, כל זאת על מנת להביא להמשך צמיחה ברווחיות בתחום פעילות Be.

יצוין, כי במסגרת תכנית התייעלות שאישר דירקטוריון החברה ביום 31 באוקטובר 2022, הוחלט בין היתר, על סגירה של 11 סניפים של רשת Be, מתוכם 7 סניפים נסגרו עד ליום 31 בדצמבר 2023 (סך שטחי הסניפים שנסגרו עומד על כ-4 אלפי מ"ר ומהווה כ-10% משטחי סניפי Be). לפרטים נוספים אודות תכנית ההתייעלות, ראו סעיף 3.2 לעיל וביאור 1.ב.1 (1) לדוחות הכספיים.

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 והמשך פיתוחו של האתר העצמאי.

יצוין, כי החברה פועלת להרחבת המותג הפרטי ב-Be.

**המידע בדבר אסטרטגיית החברה ותכניותיה העסקיות במסגרת תחום פעילות Be, ובכלל זה המשך יישום תהליכי התייעלות, שוטפים ופתיחת חנויות נוספות בתחום Be הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה. יישום אסטרטגיית החברה כאמור, עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה מצב הכלכלה, מצב שוק הפארם, המצב הבטחוני-חברתי בישראל וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיף 19 להלן.**

## עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה:

### 11. הסכמים מהותיים שלא במהלך עסקים רגיל

#### 11.1. הסכמים קיבוציים

ראה סעיף 17.3.1 להלן.

#### 11.2. הסכם כרטיסי אשראי

ראה ביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

#### 11.3. הסכם פייבוקס

ראה סעיף 8.10.5 לעיל.

#### 11.4. הסכם עם KNAPP

ראה סעיף 8.14 לעיל.

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

לפרטים בקשר עם התקשרות החברה בתקופת הדוח עם מר עמית זאב, בהסכם בקשר עם השקת פעילות רשת SPAR בישראל ("הסכם SPAR") והחלטת דירקטוריון החברה שלא להמשיך לפעול לקיום הסכם SPAR על רקע המגבלות שקבעה רשות התחרות לצורך מתן אישורה להתקשרות וכן בקשר עם הודעת החברה על סיומו של ההסכם ביום 30 בספטמבר 2023 ראו סעיף 8.24.3 לעיל.

### 12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

#### 12.1. כללי

האסטרטגיה של קבוצת שופרסל מבוססת על היותה רשת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה והמובילה בישראל, העוסקת בעיקר בשיווק ומכירה של מוצרי מזון, מוצרי צריכה ושירותים, ללקוחות פרטיים ועסקיים ו/או מוסדיים. בנוסף לכך, אסטרטגיית קבוצת שופרסל מבוססת על פיתוח וחיזוק תחומים נוספים בהם פועלת החברה כדוגמת נדל"ן, פארם, שופרסל עסקים ושירותים פיננסיים, תוך מיקוד בהמשך צמיחתה של הקבוצה בחיזוק פעילות הליבה שלה ופיתוח מנועי צמיחה קיימים, חיזוקה ובידולה כרשת הקמעונאות המובילה בישראל.

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 באמצעות חברת הבת בבעלותה המלאה של החברה, שופרסל נדל"ן; פעילות "שופרסל עסקים" הפועלת עם בעלי עסקים והשוק המוסדי; חוסן פיננסי; מערך שיווק מתקדם וחדשני, מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי של החברה.

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.

בנוסף, במסגרת אסטרטגיית החברה, מקדמת החברה באופן שוטף ומתמשך תהליכי התייעלות וצמצום בהוצאותיה בתחומי פעילותה השונים, לרבות תהליכי התייעלות תפעוליים, המשך פיתוח מרכזי השילוח האוטומטיים, התייעלות בתחום הקמעונאות ובתחום Be, התייעלות בשרשרת האספקה והתייעלות נדל"נית הכוללת סגירה והקטנה של סניפים והמשך קידום תהליכי התייעלות ארגוניים.

## 12.2. עיקרי התכנית העסקית של הקבוצה וצפי התפתחות לשנה הקרובה:

### 12.2.1. פיתוח פעילות הליבה בתחום הקמעונאות

- החברה ממשיכה לפעול להמשך מיצובה כקבוצת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה והמובילה בישראל, תוך בחינת מהלכים אסטרטגיים לחיזוק פעילות הליבה שלה בהתבסס על פלטפורמות מרכזיות הקיימות בחברה.
- החברה בוחנת המשך פיתוח סניפים במרכזי ערים, בערים חדשות ובשכונות חדשות, כל זאת במקביל לבחינה של סך שטחי המסחר המשמשים את פעילותה של הקבוצה. כחלק מתוכניות החברה להגדלת המגוון בסניפים, בכוונת החברה לחזק את המתחמים והמחלקות בסניפיה, ובמסגרת זו לפעול לפתיחת מתחמי Be ודן דיל נוספים. כמו-כן, בכוונת החברה לפעול ליצירת סינרגיה תפעולית, מסחרית ושיווקית בין שופרסל סטוק לבין החברה ולהכנסת מגוון סטוק לחלק מסניפי החברה, באמצעות פתיחת "חנות בתוך חנות" בסניפי שופרסל ושילוב בפעילות ה-Online.
- 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, מחלקת דגים ומוצרי מאפה ותוך הרחבת ושידרוג המגוון; השקת קווי מוצרים חדשים, שיפור הצעת הערך ללקוחות הקונים בשופרסל Online ועוד.
- החברה פועלת להמשך קידום ופיתוח תוכנית מועדון הלקוחות, ויצירת הצעות ערך נוספות טובות ומשתלמות עבורם. במהלך שנת 2024 בכוונת החברה להציע לחברי מועדון הלקוחות של החברה תכנית הטבות חדשה חלף תכנית המועדון הקיימת.
- בנוסף, החברה 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 על מנת להביא להתייעלות ושיפור חווית הקנייה ואיכות השירות ללקוח באופן שיוביל לבידול ומיצוב החברה כמובילה בשוק. החברה ממשיכה לפעול באופן שוטף להמשך התייעלות וצמצום בהוצאותיה השונות.

- החברה שמה דגש על פיתוח הפלטפורמות הדיגיטליות של החברה, שעיקרה מערכת שופרסל Online ואפליקציית הסלולר תוך המשך התייעלות התהליכים התפעוליים בקשר עם מערך ההפצה של "שופרסל Online". במסגרת פעילות ה-Online החברה ממשיכה לפתח את מרכזי השילוח האוטומטיים ללקוח אוטומטי של משלוחי און ליין והפצה ללקוח (CFC) המאפשרים שדרוג היכולת של החברה להגדיל את כמות המשלוחים ולתת מענה מהיר ללקוח, זאת באמצעות הפעלת מרכזי השילוח האוטומטיים בקדימה ובמודיעין. להערכת החברה, מרכזי השילוח האוטומטיים כאמור, שהינם מהמתקדמים מסוגם בעולם, צפויים להגדיל את פוטנציאל היכולת של החברה לספק משלוחי אונליין ללקוחותיה בהיקפים משמעותיים, ויביאו לשיפור רמת השירות וחווית הלקוח ואף להגדלת סל הקניה כתוצאה מהעלאת רמת הזמינות, תוך הקטנת התלות בכוח אדם והעלאת שיעור הרווחיות התפעולית. החברה שואפת להגיע לנתח פעילות האונליין של כ-30% מסך מכירות קמעונאות המזון בשנים הקרובות. במהלך שנת 2023, המשיכה החברה בקידום מרכזי השילוח האוטומטיים - הגיעה לפעילות מלאה של מרכזי השילוח האוטומטי ביישוב קדימה וממשיכה לפעול להגדלת תפוקת הפעילות במרכז האוטומטי במודיעין אשר הגיע להיקף פעילות משמעותי, זאת במטרה לשפר את איכות השירות, לאפשר עמידה בביקוש תוך הקטנת התלות בכוח אדם, להגדיל את מגוון המוצרים ולהביא לשיפור זמינותם ואיכותם.

- החברה רואה בהטמעת טכנולוגיות וביצירת חדשנות מנוע נוסף של הארגון, שיוביל לשדרוג בשירות ובחויית הלקוח, לפיתוח מנועי צמיחה והתייעלות ארגונית. החברה ממשיכה לפתח ולהשקיע בקידום ופריסה של פרויקטים טכנולוגיים בתוכנית רב שנתית, שכוללת גם שדרוג מערכות ומעבר לפלטפורמות חדשות, לצורך שיפור היכולות הטכנולוגיות וגמישות ויציבות המערכות.

- כמו-כן, פועלת החברה להמשך שיפור ושדרוג תשתיות הדאטה הארגוני באמצעות בניית כלים למיצוי שימוש במידע לטובת מתן ערך גבוה ללקוחות דרך למידת מאפייני הקניה שלהם ופיתוח כלי אופטימיזציה שונים, מבוססי מערכות אנליטיקה מתקדמת ובניית מודלים מבוססי בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML), בהסתכלות רחבה, חוצת חברה. יכולות אלו יסייעו בהרחבת היקף ועומק הפעילות הפרסונלית מול לקוחות החברה וקפיצת מדרגה בחוויית הלקוח, בחנויות, באתר האונליין ובשירות הלקוחות.



- כמו-כן, החברה בוחנת שיתופי פעולה עם קמעונאים מובילים בכל העולם, לשיתוף בידע וניסיון, ומגמות בעולם הקמעונאות, וכן בקידום קהילת הריטייל-טק הישראלית מול קמעונאים בעולם.

#### 12.2.2. שופרסל עסקים

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילות שופרסל עסקים 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, ומימוש הפוטנציאל העסקי הגלום במעבר למרלו"ג ייעודי לשוק המוסדי במודיעין, 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).

#### 12.2.3. פעילות פיננסים ומועדון כרטיסי אשראי

- החברה ממשיכה לשים דגש על פעילותה בתחום הפיננסים, ובין היתר לפעול למיצובם של כרטיסי האשראי של "שופרסל" ו-"יש" ככרטיסי אשראי משתלמים ומובילים לקהל הלקוחות, בעלי היקף שימושים רחב המעניקים הטבות מגוונות, הכל במסגרת מועדון כרטיסי האשראי של החברה; המשך הגדלת מצבת המשתמשים בכרטיס והגדלת השימוש בהם, לרבות בדרך של גיוסים איכותיים במגוון ערוצי גיוס; המשך העצמת ערוצי שירותים דיגיטליים שונים, וכן בהגדלת תיק האשראי.

- בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2023 בכוונת החברה לפעול להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי). כמו-כן, בוחנת החברה עסקה למכירת אחזקותיה בחברת פייבוקס בין אם במסגרת עסקה להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים כאמור, ובין אם בדרך אחרת.

#### 12.2.4. 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, ראו סעיף 10.21 לעיל.

#### 12.2.5. נדל"ן מניב

- הקבוצה התמקדה עד כה, בפיתוח והשבחה של שטחים שבבעלותה, המשמשים כנדל"ן מניב או כסניפי החברה, וזאת על-פי החלטות של כדאיות כלכלית, הזדמנויות עסקיות ובהתאם לשימוש המיטבי בקרקע. במהלך שנת 2023 פעלה

החברה בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה, ליישום האסטרטגיה לחיזוק ומיצוב תחום הנדל"ן כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, באופן שיביא ליצירת ערך משמעותית לחברה, בין היתר, במהלכים שכללו העברת יתרת נכסי הנדל"ן של החברה לבעלותה של שופרסל נדל"ן לרבות במסגרת התקשרות החברה ושופרסל נדל"ן בעסקת שינוי המבנה כאמור לעיל.

- כמו-כן, שופרסל נדל"ן ממשיכה לבחון הזדמנויות לרכישת נכסים חדשים לרבות נכסים שהינם סינרגטיים לפעילות הקמעונאות של החברה. בראיית שופרסל נדל"ן, 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. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות לרכישת נכסים בעירוב שימושים.

- שופרסל נדל"ן בוחנת, בין היתר, מהלכים פיננסיים, לרבות בהון ובחוב וכן בוחנת אפשרויות לאיתור הכנסת שותף או משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה על מנת לקדם את אסטרטגיית החברה, תוך הרחבה 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.

המידע בדבר אסטרטגיית החברה ועיקרי התכנית העסקית של הקבוצה וצפי התפתחות לשנה הקרובה כאמור, ובכלל זה המשך יישום תהליכי התייעלות, התרחבות שטחי המסחר והכנסת מתחמים ייחודיים לסניפי החברה (בין היתר, מתחמי Be וזן דיל), טריות, מועדון הלקוחות, שרשרת האספקה והתייעלות בתחומי פעילותה השונים; המשך פעילות האונליין ומרכזי השילוח האוטומטיים והטמעת מערכות טכנולוגיות וחדשנות; הכנסת שותף לפעילות כרטיסי האשראי ו/או מכירת אחזקותיה בפייבוקס, המשך פיתוח שופרסל עסקים; פיתוח והרחבת רשת Be; הרחבת ופיתוח תחום הנדל"ן, וכיו"ב הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה. יישום אסטרטגיית החברה כאמור, עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה מצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות, מורכבות שילוב מערכות אוטומציה חדשניות בפעילות החברה, מצב שוק הנדל"ן, המצב הבטחוני-חברתי בישראל, אישורי צדדים שלישיים, וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיף 19 להלן.

13. מימון

13.1. כללי

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

13.2. הלוואות מהותיות

נכון למועד הדוח קיימות במחזור אגרות חוב מסדרות ד', ה', ו' ו-ז' ("אגרות החוב של החברה") בסכום כולל של כ-2,094 מיליוני ש"ח ע.נ.. בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2011, כפי שעודכנה בחודש מרס 2017, בחודש פברואר 2023 ובחודש ינואר 2024 ("עמדת הרשות"), בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה וכן בכל אחת ממסגרות האשראי המחייבות של החברה (לפרטים אודות מסגרות האשראי המחייבות של החברה ראו בסעיף 13.5 להלן), נכללת תניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות) מסוג Cross-Default, בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבע בשטרי הנאמנות של אגרות החוב ובמסגרות האשראי של החברה, לפי העניין. בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית באחד או יותר מאגרות החוב ומסגרות האשראי המחייבות של החברה כאמור לעיל, בכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל אחד משטרי נאמנות או מסגרות האשראי המחייבות של החברה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ושל מסגרות האשראי המחייבות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון של החברה.

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון, בדבר גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

13.3. שעבודים ובטחונות

נכסי חברות מוחזקות, בהיקף שאינו מהותי, משועבדים בחלקם לטובת צדדים שלישיים. למעט האמור, לא קיימים לקבוצה, נכון למועד הדוח, שעבודים נוספים על נכסיה.

לפרטים נוספים לעניין ערבויות ושעבודים, ראו ביאורים 29(ד) ו-30 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

לפרטים בדבר התחייבות החברה במסגרת שטרי הנאמנות על-פיהם הונפקו סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה ובמסגרת התקשרות החברה במסגרות האשראי לאי יצירת שעבוד שוטף על נכסיה של החברה, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

13.4. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי לשנת 2023 (מיליוני ש"ח):

שיעור ריבית ממוצע (**)	התחייבויות לזמן ארוך (*)	הלוואות לזמן קצר / חלויות שוטפות (*)	
3.96%	615	146	אגרות חוב שהונפקו- צמוד מדד***
4.21%	1,269	139	אגרות חוב שהונפקו- שקלי***
3.14%	138	9	אשראי מתאגידים בנקאיים – שקלי

\* הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים ריבית לשלם.

\*\* ממוצע משוקלל של ריבית נקובה.

\*\*\* לפרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב שבמחזור, ראו נתונים בטבלה בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון. שיעור הריבית האפקטיבית בקשר לאשראי מתאגידים בנקאיים הינו 2.95%.

### 13.5. מסגרות האשראי של החברה, תנאייהן ויתרת האשראי שנוצלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה מסגרות אשראי לא מחייבות בסך כולל של כ-352 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 2023 כ-90 מיליון ש"ח (ללא שינוי מהותי למועד הדוח) (כולל ערבויות בהיקף של כ-24 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 2023, לחברה מסגרות אשראי מחייבות בסך כולל של כ-400 מיליון ש"ח משלושה תאגידיים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, החברה לא ניצלה מסגרות אשראי אלה. לפרטים אודות מסגרות האשראי המחייבות, והמשא-ומתן של החברה לחידושן, ראו ביאור 17(3) לדוחות הכספיים.

### 13.6. דירוג האשראי של החברה

נכון למועד הדוח, עומד דירוג החברה על (AA-) Stable ודירוג אגרות החוב של החברה על (AA) בהתאם לאשרור דירוג החברה על-ידי מעלות מחודש אוקטובר 2023. לפרטים אודות אשרור דירוג החברה ואגרות החוב של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוקטובר 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-095308) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

### 13.7. אמות מידה פיננסיות ועמידה בהן

לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי, בכלל כך, התחייבויות 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 2023 ולמועד הדוח, ופרטים בקשר עם התחייבויות נוספות על-פי שטרי הנאמנות ומסגרות האשראי האמורים, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

### 13.8. תשקיף המדף של החברה

ביום 28 בנובמבר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף (מס' אסמכתא : 2021-01-172404). תשקיף המדף כאמור מאפשר לחברה להציע ולמכור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל. בהתאם להודעות רשות ניירות ערך בדבר הארכת מועדי תקופת תשקיף מדף על רקע מלחמת חרבות ברזל, מחודשים אוקטובר 2023 וינואר 2024 האריכה רשות ניירות ערך את התקופה להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 29 בנובמבר 2021, עד ליום 29 במאי 2024.

### 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 יועצי הביטוח של החברה. להערכת החברה ובהתבסס על הייעוץ הביטוחי, לחברה כיסוי ביטוחי נאות.

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

### 16.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד

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, 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 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 מצייר רכב כבד. כמו-כן, נכון למועד הדוח, החברה נערכת להשפעת רגולציה 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 ותוך דרישה ליישום הדרגתי עד לשנת 2040.

כל סניף חדש של הקבוצה מצויד מראש במתקנים הנדרשים לשמירה על דרישות הרגולציה והתקינה המקומית בקשר עם גזי חממה כאמור. 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, 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.

#### 16.2. 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, אגף תקשורת תאגידית, מנהלת הרגולציה, המחלקה הטכנית ושרשרת האספקה), אשר מפקח על התקדמות החברה בתחום זה ומדווח לסמנכ"ל מכירות תפעול וסמנכ"ל תקשורת תאגידית, 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).

במסגרת דוח האחריות התאגידית לשנת 2022, ואשר פורסם במהלך 2023, הוצגו מהלכי החברה בתחום ביתר פירוט לצד ירידה של 32% בטביעת הרגל הפחמנית (בהשוואה לשנת הבסיס 2018). זאת כחלק ממהלכי החברה להשיג את יעדיה בתחום.

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; טיפול בפסולת - איסוף פסולת אלקטרונית בהתאם לחוק טיפול סביבתי לציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; החלפה ושידרוג רכיבי מערכות תאורה ומיזוג לרכיבים חסכוניים באנרגיה; בקרה על חומרי הדברה 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 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.

## 17. הון אנושי

### 17.1. המבנה הארגוני של הקבוצה

17.1.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה מעסיקה 15,815 עובדים, שווה ערך לסך כולל של 14,360 משרות מלאות. חלק מהעובדים כאמור מועסקים בהתאם להסכם קיבוצי וחלקם בהסכמים אישיים (ראו סעיף 17.3 להלן).

### 17.1.2. אגפי החברה

להלן פרטים על המבנה הארגוני של הקבוצה ומספר העובדים והמשרות בקבוצה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022:

מספר משרות		מספר עובדים		אגפי החברה
2022	2023	2022	2023	
12,391	12,108	14,206	13,466	סה"כ עובדי סניפים כולל יחידות תומכות
1,086	1,009	1,086	1,096	שרשרת אספקה
827	797	827	800	עובדי חברות בת*
426	446	426	453	מטה החברה**
<b>14,730</b>	<b>14,360</b>	<b>16,545</b>	<b>15,815</b>	<b>סה"כ עובדי הקבוצה</b>

\* בשנת 2023 כולל את גדרון, אמיגה, שופרסל סטוק ושופרסל נדל"ן.

\*\* במסגרת תהליכי ההתייעלות בחברה, מבצעת החברה תהליך קליטת עובדי מיקור חוץ קיימים של החברה לתוך החברה.

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 אשר הביא לחיסכון בשנת 2023 של כ-60 מיליוני ש"ח. התכנית הושלמה בחודש דצמבר 2023. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.2 לעיל וביאור 1.ב.1 (1) לדוחות הכספיים.

### 17.2. הוצאות שכר

בשנת 2023 עמד סך הוצאות השכר של הקבוצה על כ-2,272 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול) (לעומת הוצאות שכר של הקבוצה של כ-2,220 מיליוני ש"ח בשנת 2022) ועלות השכר הממוצע בקבוצה עמד על כ-12,626 ש"ח לחודש (לא כולל הפרשות חד פעמיות) למשרה מלאה.

### 17.3. הסכמי העסקה

#### 17.3.1. הסכמים קיבוציים

כ-12,200 מעובדי הקבוצה מועסקים בהסכמים 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 2022 ו-2023 שולמו בגין מענקים ותמריצים שוטפים לעובדים הזכאים, כמפורט לעיל, סך כולל של כ-35 מיליון ש"ח וכ-94 מיליון ש"ח, בהתאמה.<sup>51</sup>

כ-240 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-30 מעובדי אמיגה אינם מועסקים תחת ההסכמים הקיבוציים המיוחדים ו/או הכלליים החלים על עובדי החברה. עובדים אלו מועסקים בהסכמים אישיים מיוחדים.

כ-350 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. יצוין כי בימים אלו מתנהל משא ומתן לחידוש ההסכמים לשנתיים הקרובות.

### 17.3.2. הסכמים אישיים

קיימים כ-1,600 עובדים המועסקים בקבוצה בהסכמים אישיים<sup>52</sup> (מנהלים ובעלי תפקידי אמון) ואשר לא חלות עליהם הוראות ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים על שאר עובדי הקבוצה.<sup>53</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

<sup>51</sup> הקיטון האמור נובע בעיקרו משינוי שיטת הפרמיות המשולמות לעובדים הזכאים. כולל חברת בת.

<sup>52</sup> כ-350 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.



החברה, לפי שיקול דעתו, להעניק לעובדים בהסכמים אישיים מענק שנתי, במסגרת תקציב מאושר על-ידי הדירקטוריון.

### 17.3.3. 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 (ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי). לפרטים נוספים ראו תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי.

לחברה אין תלות במי מנושאי המשרה המכהנים בה.

### 17.4. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור, הביטוח והשיפוי בקבוצה, ראו תקנות 21 ו-29א לחלק ד'.

### 17.5. 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, פרסונליזציה (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 בחיי" עובדים בתפקידים שונים, מבדקי בקיאות ולומדות אינטראקטיביות. הלמידה מחולקת לתכנים מקצועיים ולמיומנויות לטובת ביצוע התפקיד (מכירות, שירות, חוסן, מיומנויות ניהול ועוד).

### 17.6. תוכניות תגמול לעובדים

לפרטים אודות תגמול הוני לנושאי משרה בחברה ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

## 18. הליכים משפטיים

18.1. 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. ביום 2 בינואר 2024 הורה בית המשפט על סילוקה של הבקשה לסילוק על הסף. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 29 בנובמבר 2021 ו-3 בינואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2021-01-172824 ו-2024-01-001350 (בהתאמה)) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

18.2 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. ביום 17 ביולי, 2023, בהתאם לבקשת הצדדים (לאחר שהגיעו למתווה מוסכם לעיון במסמכים מסוימים הנוגעים להליך), הורה בית המשפט על מחיקת ההליך ללא צו להוצאות. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 28 באפריל 2022 ו-17 ביולי 2023 (מס' אסמכתאות: 2022-01-051946 ו-2023-01-067417 (בהתאמה)) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

18.3 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, בפקוח 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, ראו דיווחים מיידים 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)).

לפרטים אודות סך ההפרשה של החברה בגין תביעות והליכים משפטיים ליום 31 בדצמבר 2023 וכן פרטים נוספים על תביעות והליכים משפטיים, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

סיכוני מאקרו

19.1. 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, ראו סעיף 7 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 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.

19.2. 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 ויוקר המחיה בארץ, ראו סעיפים 7.3 ו-7.4 לעיל.

19.3. 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.

לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה, ראו לעיל סעיף 7.1 בדבר סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה.

#### 19.4. שינויי ריבית ואינפלציה

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, ראו סעיף 7.2 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, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים וסעיף 1.2 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, ראו סעיף 7.8 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.

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.

#### סיכונים ענפיים

#### 19.5. תלות בספקים

לפרטים אודות ספקיה העיקריים של הקבוצה ולתלות החברה בספק, ראו סעיפים 8.20.2 ו-8.20.4 לדוח, בהתאמה. לחברה 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.

#### 19.6. אישורים ורישיונות

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. יש לחדשם.

כישלון בהשגת אישורים, רישיונות (לרבות רישיון 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. לפרטים נוספים אודות אישורים, רישיונות והיתרים הנדרשים לחברה לצורך פעילותה השוטפת, ראו סעיפים 8.238.23, 9.3 ו-10.3 לעיל.

#### 19.7. 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, ראו סעיף 8.23 לעיל. לעניין חוק המזון, ראו סעיף 7.5 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 (ראו סעיף 7.8 לעיל), עליית שיעור המכסים על יבוא מזון לישראל, עלולות להשפיע לרעה על עסקי הקבוצה, 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 (ראו ביאור 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 שטרומ) והסדרת שוק מתן האשראי בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, עשויה התחרות בהנפקה של כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים ובמתן אשראי צרכני להתעצם.

לפרטים אודות פעילות תווי הקניה והרגולציה החלה בהקשר זה, ראו סעיף 8.23.7 לעיל.

#### 19.8. תחרותיות

התגברות התחרות בענף עלולה להביא לקיטון בהכנסות, בשיעורי הרווח ולאובדן נתח שוק. לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון, ראו סעיפים 8.2 ו-8.15 לדוח. הקבוצה עוקבת אחר ההתפתחויות בענף הקמעונאות באופן שוטף ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות. 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.

#### 19.9. 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. לפרטים נוספים בדבר סיכון שינויי הריבית, ראו סעיף 19.4 לעיל.

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

#### 19.10. 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/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, נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות חברת הבת בבעלות מלאה גדרון, מתפעלת 3 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.

#### 19.11. 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 במגוון ערוצים ושיטות גיוס 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.

בשנת 2023 המשיכה החברה להתמודד עם אתגרים בצד גיוס כוח האדם, אשר התגברו עם התפרצותה של מלחמת חרבות ברזל. לפרטים אודות מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על גיוס כוח האדם, ראו סעיף 7.1 לעיל.

כאמור בסעיף 17.3 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 ביעדיה.

#### 19.12. 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

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

חלק גדול מהמוצרים אותם מוכרת הקבוצה מופץ לסניפיה באמצעות המרכזים הלוגיסטיים אשר נותנים מענה לוגיסטי ארצי לכלל סניפי הקבוצה, לרבות ללקוחות מוסדיים ועסקיים. אם ובמידה שהקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזים הלוגיסטיים, מכל סיבה שהיא, יכולת הקבוצה להפיץ את מוצריה לסניפים עלולה להיפגע. להערכת הקבוצה, תיתכן אפשרות להסיט פעילות לוגיסטית בין המרלו"גים ולהיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. לפרטים אודות מערך ההפצה של החברה, ראו סעיף 8.14 לעיל.

מחסור בכוח אדם, שיבושי אספקה, פגיעה באחסון ושינוע מוצרים, שינויים לא צפויים בהיקף הביקושים העשויים להקשות על תכנון תחזיות וניהול רמות המלאי, עלולים לגרום לפגיעה בזמינות המוצרים, איכות המוצרים רמות השירות ושיעור הרווחיות.

לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה ראו סעיף 7 לעיל.

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, ראו סעיף 8.14 לעיל.

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

#### 19.14. הסכם קיבוצי

החברה הינה צד להסכם קיבוצי.

מרבית עובדיה של החברה מועסקים תחת הסכם עבודה קיבוצי. אין וודאות 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.

#### 19.15. 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 מפעילויותיה 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.

#### 19.16. איכות סביבה

החברה חשופה בתחומי פעילותה לסוגיות שונות בתחום איכות הסביבה. לפרטים נוספים בדבר הסיכונים הסביבתיים ומדיניות החברה בניהולם, ראו סעיף 16 לעיל.

#### 19.17. 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 והוראות החוק להסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום, התשפ"ג-2023. נכון למועד הדוח, מעריכה החברה כי חשיפתה אינה מהותית.



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 ממונה אבטחת המידע, הסייבר והגנת הפרטיות בכפיפות לסמנכ"ל מערכות המידע של החברה אשר כפוף למנכ"ל. לרשות הממונה צוות מיישמי אבטחת מידע וצוות התערבות לאירוע סייבר IR (Incident Response) חיצוני וצוות יועצים בתחום. החברה גיבשה תכנית עבודה רב שנתית לטיפול בפערים הקיימים באבטחת המידע, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה.

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

ניהול סיכון סייבר 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 וסקרים 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 סייבר 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.

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, עשויות לדרוש את אישור מערך ההגבלים העסקיים/התחרות, ואין כל וודאות שאישור זה יינתן ואם כן, האם יותנה בתנאים ובאילו 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, ראו סעיפים 7.5 ו-7.6 לעיל וביאור 29(ב) לדוחות הכספיים.

#### 19.20. אי מימוש אסטרטגיית הקבוצה

לפרטים אודות יעדיה העסקיים ואסטרטגיית הקבוצה, ראו 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.

#### 19.21. ניהול שטחי מסחר

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן בהם משתמשת החברה לצורך פעילותה, ראו סעיף 8.18 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.

#### 19.22. 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, ראו סעיף 8.10.6 לעיל, וביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

#### 19.23. 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 דינוניים שונים מעל דרכן של תביעות ייצוגיות; לכן, ניכרת מגמת עליה בהגשת תביעות כנגד חברות כגון החברה, עם בקשות להכרה בהן כתובענות ייצוגיות בעילות שונות.

#### 19.24. 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 תכנית (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.

#### 19.25. 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, קיומה של ועדת בטיחות, הדרכות ומערך נרחב לניהול בטיחות. אי עמידה בתקני בטיחות עלולה להוביל לפגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות וחושפת את החברה ונושאי המשרה בה לאחריות פלילית, מינהלית ואזרחית.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			סוג הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
<b>סיכונים מאקרו</b>			
	V		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
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		V	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
<b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>			
	V		המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וערוצי הפצה
	V		הסכם קיבוצי
	V		זיהום מותג; פגיעה במוניטין

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			סוג הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
		√	איכות סביבה
	√		תווי קניה
√			מערכות עיבוד מידע ומיחשוב וסייבר
√			הגבלים עסקיים/תחרות וחוק המזון
√			אי מימוש אסטרטגית הקבוצה
	√		ניהול שטחי מסחר
	√		סיום הסכם תפעול עם מנפיק כרטיסי האשראי וגיוס מחזיקי כרטיסי האשראי מחדש
	√		הליכים משפטיים
	√		המשכיות עסקית
	√		בטיחות בעבודה

תאריך: 26 במרס 2024

שמות החותמים ותפקידם:

אורי וטרמן, מנכ"ל \_\_\_\_\_

איילת צור, סמנכ"ל כספים \_\_\_\_\_

שופרסל בע"מ

חלק ב'

# דו"ח הדירקטוריון

על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2023

2023

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 של החברה
    - 1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2023
    - 1.1.3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
    - 1.1.4. אירועים עיקריים שחלו בתקופת הדוח
  - 1.2. ניתוח תוצאות הפעילות
    - 1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022
    - 1.2.2. ניתוח תוצאות שנת 2022 לעומת שנת 2021
    - 1.2.3. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד
    - 1.2.4. תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים לפי רבעונים לשנת 2023 ולרבעון הרביעי של שנת 2022
  - 1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון
    - 1.3.1. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022
    - 1.3.2. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות שנת 2022 לעומת שנת 2021
    - 1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים
    - 1.3.4. דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023
2. תיאור סיכוני שוק
  - 2.1. סיכוני מדד המחירים לצרכן
  - 2.2. סיכוני שער חליפין
  - 2.3. סיכוני ריבית
3. היבטי ממשל תאגידי
  - 3.1. דירקטוריון החברה וועדותיו
  - 3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים
  - 3.3. תהליך אישור הדוחות הכספיים
  - 3.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד
  - 3.5. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים
  - 3.6. תרומה לקהילה
4. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
  - 4.1. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
  - 4.2. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים
5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

**שופרסל בערבון מוגבל**

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של שופרסל בע"מ (להלן - "שופרסל" או "החברה") לשנת 2023 (להלן - "תקופת הדוח")<sup>1</sup> בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן - "תקנות הדוחות"). שופרסל, יחד עם החברות המאוחדות והכלולות שלה יכוננו להלן "קבוצת שופרסל" או "הקבוצה". דוח הדירקטוריון מכיל, בין היתר, תיאור של מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה ואופן השפעתם של אירועים מהותיים בתקופת הדוח על הנתונים שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "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 420 סניפים בכל הארץ, מתוכם 3,231 סניפי שופרסל, 493 סניפי Be<sup>5</sup> ו-13 סניפי סטוק<sup>5</sup>. סניפי שופרסל מופעלים במספר פורמטים, בנוסף, לחברה פעילות עסקית (B2B) הפועלת דרך מחסני הקבוצה ו-3 סניפים ייעודיים (Carry & Cash). סך שטחי המסחר של הקבוצה עומד על כ-562 אלפי מ"ר, מתוכם כ-512 אלפי מ"ר סניפי שופרסל (לרבות סניפי Carry & Cash), כ-38 אלפי מ"ר סניפי Be וכ-12 אלפי מ"ר סניפי סטוק. בנוסף, לחברה 2 מרכזי שילוח אוטומטים בשטח כולל של כ-50 אלפי מ"ר. הקבוצה מעסיקה כ-15.8 אלפי עובדים (כ-14.4 אלף משרות מחושבות) והינה בעלת היקף הכנסות שנתי של כ-15 מיליארדי ש"ח. החברה הינה חברה ללא בעל שליטה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדיווח ראה סעיף 1.1.4 בחלק תיאור עסקי התאגיד וביאור ב1 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 2023**

תוצאות החברה בשנת 2023 הושפעו ממספר גורמים עיקריים:

- השפעות הסביבה הכללית וגורמים חיצוניים (לפרטים ראה סעיף 1.1.3 להלן).
- יישום תכנית ההתייעלות, כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 31 באוקטובר 2022, כמענה להתגברות התחרות, לשינויים בפעילות ה-online ולהתייקרות התשומות.
- המשך הרחבה ופיתוח של פעילות הקבוצה בשוק העסקי (B2B) ובכלל זאת השלמת רכישת מלוא מניות חברת שופרסל אמיגה בע"מ, רכישת (100%) חברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ ביום 1 בינואר 2023 ופתיחת חנות נוספת של הפורמט Cash & Carry.
- הרחבת פעילות מגזר הקמעונאות לשוק מוצרי הסטוק דרך רכישת פעילות קבוצת "דן דיל", באוגוסט 2022 ופתיחת 3 חנויות נוספות של הפורמט במהלך שנת 2023.
- המשך פיתוח פעילות הנדל"ן כמנוע צמיחה ליצירת ערך משמעותי לקבוצה, בין היתר באמצעות רכישות כדוגמת רכישת החזקה נוספת של 21.73% בחברת לב המפרץ ואיחודה בדוחות הכספיים של הקבוצה החל מיום 2 באוקטובר 2022, כמתואר בביאור ג5(4) לדוחות הכספיים.

1 לענין דוח זה, "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" הינם תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.  
2 מתוכם 4 סניפים בשטח כולל של כ-8.8 אלפי מ"ר אשר עתידים להיסגר בהתאם לתוכנית ההתייעלות של החברה.  
3 לא כולל 2 סניפי גדרון (חברה בת בבעלות מלאה) למכירת מוצרי מאפה מייצור הקבוצה.  
4 מתוכם 2 סניפים בשטח כולל של כ-0.9 אלפי מ"ר אשר עתידים להיסגר בהתאם לתוכנית ההתייעלות של החברה.  
5 לא כולל מתחמים אשר מופעלים בתוך סניפי שופרסל.

**שופרסל בערבון מוגבל**

- המשך פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של החברה שעיקרה מערכת "שופרסל online", וכן הפעלת מרכז שילוח אוטומטי במודיעין בנוסף למרכז השילוח האוטומטי בקדימה לערוץ הפצה זה. מכירות מגזר הקמעונאות באמצעות שופרסל online בשנת 2023, היוו כ-17.5% מהיקף המכירות בחנויות ומרכזי השילוח של שופרסל בהשוואה לכ-19.4% בשנת 2022. הירידה נבעה בין היתר כתוצאה מהיחלשות השפעת משבר הקורונה בעיקר ביחס לרבעון ראשון אשתקד וכן מצמצום פעילות מכירות מוצרי Non-food באונליין כחלק מאסטרטגיית החברה למיקוד ברווחיות הפעילות.
- המשך חיזוק המותג הפרטי ובכלל זה השקה של מוצרים בקטגוריות קיימות וחדשות. שיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי המשויכים למגזר הקמעונאות בשנת 2023 היוו כ-27.0% מכלל המכירות בחנויות ובמרכזי השילוח של שופרסל, בהשוואה לכ-27.2% בשנת 2022.

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

- במהלך שנת 2023 נמשכה מגמת התייקרות המוצרים והתשומות וכן נמשכה העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בישראל ובעולם אשר עשויה להשפיע בעיקר על מחירי התשומות והתפוקות התפעוליות של הקבוצה, על הוצאות המימון בגין יתרות חוב צמודות מדד וכן על שווי נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה. נכון למועד הדוח, ההשפעות העיקריות על הקבוצה בגין האמור כוללות עלייה בהוצאות מימון בגין יתרות חוב צמודות מדד. מנגד נרשמה השפעה חיובית על הרווח הכולל האחר הנובעת מקיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו והשפעה חיובית על הרווח והפסד הנובעת מעלייה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בבעלותה ומגידול בהכנסות מריבית על יתרות מזומנים בפיקדונות בנקאיים. לפרטים נוספים בדבר תיאור סיכוני השוק של החברה ראה סעיף 2 להלן.
- ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". כתוצאה מכך, בוצעו שורה של צעדים בישראל ובכללם, גיוס מילואים נרחב, פינוי יישובים, סגירה זמנית או חלקית של עסקים מסוימים, הטלת מגבלות שונות על פעילות אזרחית באזורים נרחבים ועוד. כל אלה גרמו לצמצום והאטה מסוימת בפעילות המשק הישראלי וכן הגבירו את רמת הסיכון ואי הוודאות בשוק, כאשר בחודש פברואר 2024, סוכנות הדירוג הבינלאומית מודי'ס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 עם אופק שלילי ובהתאם גם את דירוג 5 הבנקים הגדולים בישראל, וזאת, בין השאר, על רקע החשש מהרעה נוספת במצב הבטחוני ובפרט מחזית נוספת בצפון ומחוסר יציבות פוליטית במדינה.
- במהלך ימיה הראשונים של המלחמה, התמודדה החברה עם אתגרים שונים שכללו עלייה חדה ברמת הביקושים למוצרי מזון ומוצרי צריכה בסיסיים מחד לצד מחסור משמעותי בכוח אדם שיצר עיכובים בשרשרת האספקה ולירידה ברמת הביקושים בשוק העסקי מנגד. החברה ריכזה מאמצים על מנת לתת מענה יעיל ומהיר ברציפות השירות ללקוחות וביצעה מספר מהלכים כך שתוך מספר ימים מאז פרוץ המלחמה כל סניפי הרשת חזרו לפעול באופן סדיר. החל מפרוץ המלחמה פעלה החברה למתן סיוע ותרומות לתמיכה בתושבים שפונו מביתם ובלוחמים באזורי הכינוס וכן גיבשה תכנית סיוע מיידית לליוי ותמיכה בחקלאי העוטף ובתוצרת מקומית.
- נכון למועד הדוח, בגין כלל האמור לא ניכרה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה ולא נרשמה השפעה מהותית על מצב הנזילות של החברה והתאגידים המוחזקים שלה ולא על מקורות המימון שלהם. להערכת החברה, ככל ולא תהיה החמרה במגבלות על פעילות החברה עקב הרעה של ממש במצב הביטחוני ו/או הכלכלי במדינה, לא צפויה השפעה מהותית על הפעילות ועל התוצאות הכספיות של החברה עקב המלחמה.
- מאחר שלמועד פרסום הדוח קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים שלה, נכסי הנדל"ן שלה ואיתנותה הפיננסית כתוצאה מהמלחמה.



### שופרסל בערבון מוגבל

לפרטים נוספים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו סעיף 7 בחלק א' לדוח התקופתי.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של שינויי הריבית והאינפלציה, כמו גם השלכותיה האפשריות של מלחמת חרבות ברזל, כמפורט לעיל, על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. 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, השלכות המלחמה ואי הוודאות ששוררת סביב אופייה ומשכה, מצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, מצב שוק הנדל"ן וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 19 בחלק א' לדוח התקופתי.

#### 1.1.4. אירועים עיקריים שחלו בתקופת הדוח

- בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 באוגוסט 2023, בכוננת החברה לפעול להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי) ובמסגרת זו החברה בוחנת היתכנות וחלופות לביצוע מהלך כאמור, ובכלל כך את המתווה, ההיקף והתנאים של מהלך כאמור. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה כאמור תוביל להתגבשות עסקה כלשהי. כמו כן, יצוין כי החברה בוחנת עסקה למכירת אחזקותיה בחברת פייבוקס בע"מ (להלן – פייבוקס) בין אם במסגרת עסקה להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים כאמור, ובין אם בדרך אחרת. נכון למועד הדוח, אין כל ודאות כי תתגבש עסקה כלשהי למימוש אחזקות פייבוקס לרבות בקשר עם היקפה, עיתויה, אופן מימושה ותנאיה.

המידע הנוגע לבחינת עסקה למכירת אחזקותיה של החברה בחברת פייבוקס וכן המידע אודות תהליך הכנסת שותף/משקיע לפעילות הפיננסים של החברה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי) של החברה והתקשרות בעסקת השקעה כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות החברה ביחס לפעילות פייבוקס והיתכנות מכירת אחזקות החברה כאמור וכן לפעילות כרטיסי האשראי והיתכנות להתקשרות בעסקת השקעה כאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה מאירועים שאינם בשליטת החברה, בכלל כך, כוונות משקיעים פוטנציאליים להתקשר בעסקת השקעה ולרכישת אחזקות החברה בפייבוקס, מצב השוק, המצב הבטחוני-כלכלי, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 19 בחלק א' לדוח התקופתי.

- לפרטים בדבר אירועים נוספים במהלך תקופת הדוח, ראה ביאור 1 בלדוחות הכספיים.
- לפרטים בדבר תביעות והליכים משפטיים במהלך תקופת הדוח, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים.

שופרסל בערבון מוגבל

## 1.2 ניתוח תוצאות הפעילות

### 1.2.1 ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022

תוצאות פעילות שנת 2022		תוצאות פעילות שנת 2023		
מיליוני ש"ח	אחוז	מיליוני ש"ח	אחוז	
14,662		15,183		<b>הכנסות</b>
3,882	26.5%	4,027	26.5%	<b>רווח גולמי</b>
(3,488)	23.8%	(3,422)	22.5%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<b>394</b>	<b>2.7%</b>	<b>605</b>	<b>4.0%</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(182)		-		הוצאות בגין תכנית התייעלות
69		57		עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2		45		הכנסות אחרות, נטו
<b>283</b>	<b>1.9%</b>	<b>707</b>	<b>4.7%</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(207)		(222)		הוצאות מימון, נטו
(42)		(42)		חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
<b>34</b>		<b>443</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(32)		(120)		מסים על ההכנסה
<b>2</b>		<b>323</b>		<b>רווח לשנה</b>
1		312		רווח המיוחס לבעלים של החברה
1		11		רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**הכנסות מגזר הקמעונאות** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 14,054 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 13,558 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול של כ-3.7% שנבע בעיקר מגידול במכירות בחנויות שופרסל וכן מגידול שנבע מפעילות הסטוק אשר נרכשה בחודש אוגוסט 2022 וכן מהרחבת פעילות השוק העסקי, בין היתר באמצעות רכישת חברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ בחודש ינואר 2023. המכירות בחנויות ובמרכזי השילוח של שופרסל בשנת 2023 גדלו בכ-2.9% בהשוואה לאשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>6</sup> בשנת 2023 גדלו בשיעור של כ-2.4% בהשוואה לאשתקד. המכירות למ"ר<sup>7</sup> בחנויות ובמרכזי השילוח של שופרסל בשנת 2023 עמדו על סך של 25,179 ש"ח בהשוואה לסך של 25,442 ש"ח אשתקד, קיטון של כ-1.0% אשר נבע בעיקר מגידול בשטחי המסחר בשל המעבר של חלק מפעילות האונליין למרכז השילוח האוטומטי במודיעין (כ-43 אלף מ"ר), אשר נכון למועד הדוח טרם הגיע לפעילות מלאה. המכירות למ"ר<sup>7</sup> בשנת 2023 בנטרול פעילות מרכז השילוח האוטומטי במודיעין גדלו בכ-3.9% בהשוואה לאשתקד.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 250 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 206 מיליוני ש"ח אשתקד. גידול של כ-21.4% אשר נבע בעיקר מהשפעת רכישת השליטה בחברת לב המפרץ ומעלייה במדד המחירים לצרכן.

6 מכירות חנויות זהות – מכירות ברנטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה. לעניין זה נכללו באופן מלא גם מכירות מרכזי השילוח של החברה.  
7 שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברנטו הכלול שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**הכנסות מגזר Be** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 1,036 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 1,045 מיליוני ש"ח אשתקד, קיטון של כ-0.9% אשר נבע בעיקר מהשפעת הקורונה על מכירות אשתקד. מכירות Be בשנת 2023 קטנו בכ-0.6% בהשוואה לאשתקד. בנטרול מכירות מוצרי קורונה המכירות בשנת 2023 גדלו בכ-4.5% בהשוואה לאשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>8</sup> Be קטנו בכ-1.9% בהשוואה לאשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>8</sup> Be, בנטרול מוצרי קורונה, גדלו בכ-2.7%. המכירות למ"ר<sup>9</sup> בחנויות Be בשנת 2023 הסתכמו בסך של 25,648 ש"ח, בהשוואה לסך של 25,932 ש"ח אשתקד, קיטון של כ-1.1%, אשר נבע בעיקר מהשפעת הקורונה על מכירות אשתקד. המכירות למ"ר<sup>9</sup> בחנויות Be, בנטרול מוצרי קורונה, גדלו בכ-3.6% בהשוואה לאשתקד.

**הכנסות הקבוצה** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 15,183 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 14,662 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול של כ-3.6% אשר נבע מהאמור לעיל. המכירות בחנויות זהות<sup>8</sup> של הקבוצה בשנת 2023 גדלו ב-2.1% בהשוואה לאשתקד.

**הרווח הגולמי** בשנת 2023 הסתכם בסך של 4,027 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3,882 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול של 145 מיליוני ש"ח. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו כ-26.5%, בדומה לשיעור הרווח הגולמי אשתקד.

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 3,422 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3,488 מיליוני ש"ח אשתקד. שיעור הוצאות היווה כ-22.5% מסך ההכנסות, בהשוואה לכ-23.8% אשתקד. הקיטון בשיעור הוצאות נבע בעיקר מהמשך יישום תכנית התייעלות כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש אוקטובר 2022.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** בשנת 2023 הסתכם בסך של 471 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-3.4% מהכנסות, בהשוואה לסך של 271 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-2.0% מהכנסות אשתקד. גידול בסך של 200 מיליוני ש"ח אשר נבע מהגידול בהכנסות המגזר במקביל לשיפור שיעור הוצאות התפעוליות.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** בשנת 2023 הסתכם בסך של 187 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 172 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול אשר נבע בעיקר מגידול בהכנסות המגזר כמתואר לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** בשנת 2023 הסתכם בסך של 17 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3 מיליוני ש"ח אשתקד. הגידול ברווח נבע בעיקר משיפור בשיעורי הרווחיות ביחס לאשתקד, בין היתר כתוצאה משינוי בתמהיל המכירות ומתהליכי התייעלות.

**הכנסות אחרות, נטו** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 102 מיליוני ש"ח, שנבעו בעיקר מהכנסות בסך של 43 מיליוני ש"ח בגין שינויי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים של החברה ומשערוך נדל"ן להשקעה בסך של 57 מיליוני ש"ח.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** בשנת 2023 הסתכם בסך של 707 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-4.7% מההכנסות, בהשוואה לסך של 283 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-1.9% מההכנסות אשתקד, גידול של 424 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** בשנת 2023 הסתכם בסך של 1,572 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-10.4% מסך ההכנסות, בהשוואה לסך של 1,294 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-8.8% מסך ההכנסות אשתקד. גידול של 278 מיליוני ש"ח, אשר נבע בעיקרו מעלייה ברווח התפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות של הקבוצה כאמור לעיל.

**הוצאות מימון, נטו** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 222 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 207 מיליוני ש"ח אשתקד. גידול בסך של 15 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מעלייה בהוצאות המימון על התחייבויות בגין חכירה וקיטון ברווח מעסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח, כאשר מנגד חל קיטון בהשפעת המדד על התחייבויות בגין אג"ח וגידול בהכנסות ריבית על פיקדונות בנקאיים.

8 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה. לעניין זה נכללו באופן מלא גם מכירות מרכזי השילוח של החברה.  
9 שטח הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכלול שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

### שופרסל בערבון מוגבל

**מסים על הכנסה** בשנת 2023 הסתכמו בסך של 120 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 32 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול אשר נבע בעיקר מגידול ברווח לתקופה.

**הרווח הנקי** לשנת 2023 הסתכם בסך של 323 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 2 מיליוני ש"ח אשתקד, שינוי אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה לשנת 2023 הסתכם ב-1.17 ש"ח, בהשוואה ל-0 ש"ח אשתקד.

### 1.2.2. 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
<b>726</b>	<b>4.9%</b>	<b>394</b>	<b>2.7%</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-		(182)		הוצאות בגין תכנית התייעלות
51		69		עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2		2		הכנסות אחרות, נטו
<b>779</b>	<b>5.3%</b>	<b>283</b>	<b>1.9%</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(245)		(207)		הוצאות מימון, נטו
(14)		(42)		חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
<b>520</b>		<b>34</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(127)		(32)		מסים על ההכנסה
<b>393</b>		<b>2</b>		<b>רווח לשנה</b>
393		1		רווח המיוחס לבעלים של החברה
*		1		רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

**הכנסות מגזר הקמעונאות** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 13,558 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-13,757 מיליוני ש"ח בשנת 2021, קיטון של 1.4% נובע מירידה במכירות ומנגד גידול מכירות בשוק העסקי (B2B) וגידול שנבע מרכישת פעילות "דן דיל". המכירות בחנויות ובמרכזי השילוח של שופרסל בשנת 2022 ירדו בכ-2.2% בהשוואה לשנת 2021 בעקבות היחלשות השפעת נגיף הקורונה ברבעון הראשון של שנת 2022 לעומת רבעון ראשון של שנת 2021. המכירות בחנויות זהות<sup>10</sup> בשנת 2022 קטנו בשיעור של 3.0% בהשוואה לשנת 2021. המכירות למ"ר<sup>11</sup> בחנויות שופרסל בשנת 2022 הסתכמו בסך של 25,449 ש"ח בהשוואה ל-26,310 ש"ח בשנת 2021, קיטון של 3.3% הנובע בעיקר מהאמור לעיל.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 206 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 184 מיליוני ש"ח בשנת 2021. גידול של כ-12.0% אשר נבע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומהשפעת רכישת השליטה בחברת לב המפרץ באוקטובר 2022.

10 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה. לעניין זה נכללו באופן מלא גם מכירות מרכזי השילוח של החברה.  
11 שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**הכנסות מגזר Be** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 1,045 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 966 מיליוני ש"ח בשנת 2021, גידול של כ-8.2% אשר נבע מגידול בהיקף מכירות סניפים ואולניין. המכירות בחנויות זהות<sup>12</sup> Be גדלו בכ-6.8% בהשוואה לשנת 2021. המכירות למ"ר<sup>13</sup> בחנויות Be בשנת 2022 הסתכמו בסך של 25,932 ש"ח, בהשוואה לסך של 25,414 ש"ח בשנת 2021, גידול של כ-2.0% אשר נבע משינוי בתמהיל המכירות.

**הכנסות הקבוצה** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 14,662 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 14,765 מיליוני ש"ח בשנת 2021, קיטון של כ-0.7% אשר נבע מהאמור לעיל. המכירות בחנויות זהות<sup>12</sup> של הקבוצה בשנת 2022 קטנו בכ-2.4% בהשוואה לשנת 2021.

**הרווח הגולמי** בשנת 2022 הסתכם בסך של 3,882 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 4,021 מיליוני ש"ח בשנת 2021, קיטון של 139 מיליוני ש"ח. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו כ-26.5%, בהשוואה לכ-27.2% בשנת 2021. קיטון אשר נבע משינוי בתנאי סחר וגידול בהוצאות תפעול וניהול המלאי.

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 3,488 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3,295 מיליוני ש"ח בשנת 2021. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות היה כ-23.8%, בהשוואה לכ-22.3% בשנת 2021. הגידול בהוצאות נבע מהתייקרות תשומות והשפעת האינפלציה וכן, כהשפעה מהרחבת הפעילות העסקית.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** בשנת 2022 הסתכם בסך של 271 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-2.0% מהכנסות, בהשוואה לסך של 616 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-4.5% מהכנסות בשנת 2021. קיטון בסך 345 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** בשנת 2022 הסתכם בסך של 172 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 154 מיליוני ש"ח בשנת 2021, גידול אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** בשנת 2022 הסתכם בסך של 3 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 9 מיליוני ש"ח בשנת 2021. הקיטון ברווח נבע משינוי בתמהיל המכירות, מעלייה בהוצאות שכר עבודה וכן מעלייה בתשומות בהשוואה לשנת 2021 שהושפעה לטובה ממשבר הקורונה.

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

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** בשנת 2022 הסתכם בסך של 283 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-1.9% מההכנסות, בהשוואה לסך של 779 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-5.3% מההכנסות בשנת 2021, קיטון של 496 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** בשנת 2022 הסתכם בסך של 1,294 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-8.8% מסך ההכנסות, בהשוואה לסך של 1,559 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-10.6% מסך ההכנסות בשנת 2021. הקיטון אשר נבע בעיקר מירידה ברווח התפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות של הקבוצה.

**הוצאות המימון, נטו** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 207 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של 245 מיליוני ש"ח בשנת 2021. קיטון בסך של 38 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מרווח מעסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח, לעומת הפסד בשנת 2021. הוצאות המימון כתוצאה מהשפעת עליית המדד התקזזו מול הכנסות ריבית על פיקדונות החברה.

12 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה. לעניין זה נכללו באופן מלא גם מכירות מרכזי השלוח של החברה.  
13 שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

**שופרסל בערבון מוגבל**

**מסים על הכנסה** בשנת 2022 הסתכמו בסך של 32 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 127 מיליוני ש"ח בשנת 2021, קיטון אשר נבע בעיקר מקיטון ברווח לתקופה.

**הרווח הנקי** לשנת 2022 הסתכם בסך של 2 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 393 מיליוני ש"ח בשנת 2021, שינוי אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה לשנת 2022 היה 0 ש"ח, בהשוואה ל-1.51 ש"ח בשנת 2021.

**1.2.3. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד**

תוצאות פעילות רבעון 4 2022		תוצאות פעילות רבעון 4 2023		
מיליוני ש"ח	אחוז	מיליוני ש"ח	אחוז	
3,649		3,906		<b>הכנסות</b>
960	26.3%	1,031	26.4%	<b>רווח גולמי</b>
(890)	24.4%	(867)	22.2%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<b>70</b>	<b>1.9%</b>	<b>164</b>	<b>4.2%</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(12)		-		הוצאות בגין תכנית התייעלות
35		23		עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(11)		57		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>82</b>	<b>2.2%</b>	<b>244</b>	<b>6.2%</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(53)		(57)		הוצאות מימון, נטו
(13)		(9)		חלק בהפסדי חברה כלולה
<b>16</b>		<b>178</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(13)		(45)		מסים על ההכנסה
<b>3</b>		<b>133</b>		<b>רווח לתקופה</b>
2		132		רווח המיוחס לבעלים של החברה
1		1		רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**הכנסות מגזר הקמעונאות** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 3,625 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3,372 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ-7.5% אשר נבע בעיקר מגידול במכירות בחנויות שופרסל. המכירות בחנויות ובמרכזי השילוח של שופרסל ברבעון הרביעי של השנה גדלו בכ-7.8% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. המכירות בחנויות זהות<sup>14</sup> ברבעון הרביעי של שנת 2023 גדלו בכ-7.4% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. המכירות למ"ר<sup>15</sup> בחנויות ובמרכזי השילוח של שופרסל ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו לסך של 6,489 ש"ח בהשוואה לסך של 6,310 ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ-2.8% אשר נבע מהגידול במכירות כאמור לעיל וזאת על אף הגידול בשטחי המסחר בשל המעבר של חלק מפעילות האונליין למרכז השילוח האוטומטי במודיעין (כ-43 אלף מ"ר), אשר נכון למועד הדוח טרם הגיע לפעילות מלאה. המכירות למ"ר<sup>15</sup> בנטרול פעילות מרכז השילוח האוטומטי במודיעין גדלו בכ-8.4%.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 62 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 59 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד. גידול אשר נבע בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן.

14 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה. לעניין זה נכללו באופן מלא גם מכירות מרכזי השילוח של החברה.  
15 שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכלול שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**הכנסות מגזר Be** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 259 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 255 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ-1.6%. המכירות בחנויות זהות<sup>16</sup> Be קטנו בכ-1.1% מול רבעון מקביל אשתקד בעיקר כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזל אשר הובילה לירידה בפעילות סניפים הממוקמים בישובי העוטף (דרום) ובצפון הארץ וכן באזורי תיירות. המכירות למ"ר<sup>17</sup> בחנויות Be ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 6,443 ש"ח, בהשוואה לסך של 6,164 ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ-4.5% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

**הכנסות הקבוצה** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 3,906 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3,649 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ-7.0%. המכירות בחנויות זהות<sup>16</sup> של הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2023 גדלו בשיעור של כ-6.9% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

**הרווח הגולמי** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 1,031 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 960 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול בסך של 71 מיליוני ש"ח. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו כ-26.4% בהשוואה לכ-26.3% ברבעון מקביל אשתקד.

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 867 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 890 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות הינו כ-22.2%, בהשוואה לכ-24.4% ברבעון מקביל אשתקד. הקיטון בשיעור ההוצאות נבע בעיקר מהמשך יישום תכנית ההתייעלות כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש אוקטובר 2022.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 134 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-3.7% מההכנסות, בהשוואה לסך של 39 מיליוני ש"ח ולשיעור של כ-1.2% מההכנסות ברבעון מקביל אשתקד, גידול בסך של 95 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 43 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 48 ברבעון מקביל אשתקד. קיטון הנובע בעיקר מהוצאות הקשורות עם פיתוח פעילות הנדל"ן כחלק מיישום אסטרטגיית החברה להפיכת הפעילות כמנוע צמיחה משמעותי.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 5 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 6 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד גידול אשר נבע משיפור בשיעורי הרווחיות ביחס לאשתקד, בין היתר כתוצאה משינוי בתמהיל המכירות ומתהליכי התייעלות.

**הכנסות אחרות, נטו** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 80 מיליוני ש"ח הנובעות בעיקר מהכנסות בסך של 51 מיליוני ש"ח בגין עדכון אומדן נכסים לא פיננסיים ומשערוך נדל"ן להשקעה בסך של 23 מיליוני ש"ח.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 244 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-6.2% מסך ההכנסות, בהשוואה לסך של 82 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-2.2% מההכנסות ברבעון מקביל אשתקד. גידול בסך של 162 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מגידול ברווח התפעולי ומהכנסות אחרות כאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 427 מיליוני ש"ח ובשיעור של כ-10.9% מההכנסות, בהשוואה לסך של 300 מיליוני ש"ח ובשיעור של 8.2% מההכנסות ברבעון מקביל אשתקד. הגידול אשר נבע בעיקר מעלייה ברווח התפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות של החברה.

16 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה. לעניין זה נכללו באופן מלא גם מכירות מרכזי השילוח של החברה.  
17 שטחי הסניפים החדשים מחושבים באופן יחסי ממועד פתיחת הסניף. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכלול שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

#### שופרסל בערבון מוגבל

**הוצאות המימון, נטו** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו בסך של 57 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 53 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד. גידול בסך של 4 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מהפסד מעסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח במהלך התקופה, לעומת רווח מעסקאות דומות בבתקופה מקבילה אשתקד, מעלייה בהוצאות המימון על התחייבויות בגין חכירה כאשר מנגד חל גידול בהכנסות ריבית על פיקדונות בנקאיים.

**מסים על הכנסה** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו להוצאות בסך של 45 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 13 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד. שינוי אשר נבע בעיקר מגידול ברווח לתקופה.

**הרווח לתקופה** ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בסך של 133 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3 מיליוני ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם ב-0.50 ש"ח, בהשוואה ל-0 ש"ח ברבעון מקביל אשתקד.



**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

שופרסל בערבון מוגבל

**1.2.4 תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים לפי רבעונים לשנת 2023 ולרבעון הרביעי של שנת 2022 (מיליוני ש"ח)**

2022		2023				
רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	סך שנה	
3,649	3,720	3,703	3,854	3,906	15,183	הכנסות
<b>960</b>	<b>1,003</b>	<b>983</b>	<b>1,010</b>	<b>1,031</b>	<b>4,027</b>	רווח גולמי
(890)	(852)	(831)	(872)	(867)	(3,422)	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<b>70</b>	<b>151</b>	<b>152</b>	<b>138</b>	<b>164</b>	<b>605</b>	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(12)	-	-	-	-	-	הוצאות בגין תכנית התייעלות
35	-	34	-	23	57	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(11)	*-	(13)	1	57	45	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>82</b>	<b>151</b>	<b>173</b>	<b>139</b>	<b>244</b>	<b>707</b>	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(53)	(50)	(58)	(57)	(57)	(222)	הוצאות מימון, נטו
(13)	(11)	(12)	(10)	(9)	(42)	חלק בהפסדי חברה כלולה
<b>16</b>	<b>90</b>	<b>103</b>	<b>72</b>	<b>178</b>	<b>443</b>	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13)	(24)	(30)	(21)	(45)	(120)	מסים על ההכנסה
<b>3</b>	<b>66</b>	<b>73</b>	<b>51</b>	<b>133</b>	<b>323</b>	רווח לתקופה
<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>						
1	4	(5)	(1)	(1)	(3)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים
*-	*-	*-	-	-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שנזקף לקרן עלות הגידור
*-	(1)	1	*-	1	1	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
<b>1</b>	<b>3</b>	<b>(4)</b>	<b>(1)</b>	<b>=</b>	<b>(2)</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>						
(15)	-	(7)	7	(5)	(5)	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
-	-	16	-	-	16	קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
3	-	(2)	(2)	1	(3)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
<b>(12)</b>	<b>=</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>(4)</b>	<b>8</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
<b>(11)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>(4)</b>	<b>6</b>	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<b>(8)</b>	<b>69</b>	<b>76</b>	<b>55</b>	<b>129</b>	<b>329</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b>						
(9)	68	68	54	128	318	בעלים של החברה
1	1	8	1	1	11	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(8)</b>	<b>69</b>	<b>76</b>	<b>55</b>	<b>129</b>	<b>329</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

\* מציין 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 2023 לעומת שנת 2022

##### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 1,949 מיליוני ש"ח בשנת 2023, בהשוואה לסך של 1,319 מיליוני ש"ח אשתקד. הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע משינויים בסעיפי ההון החוזר, בעיקר משיפור תנאי התשלום מול חברות כרטיסי אשראי ומגידול ברווח התזרימי לתקופה (לפרטים נוספים ראה דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים בדוחות הכספיים).

##### תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של 980 מיליוני ש"ח בשנת 2023, בהשוואה לסך של 76 מיליוני ש"ח אשתקד. עיקר השינוי נבע מתזרים מזומנים ששימש להשקעה בפיקדונות בסך של 354 מיליוני ש"ח בשנת 2023 לעומת תזרים מזומנים שנבע ממימוש פיקדונות בסך של 760 מיליוני ש"ח אשתקד.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2023 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 528 מיליוני ש"ח ובהשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך של 92 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 598 מיליוני ש"ח, צירופי עסקים בסך של 158 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך של 82 מיליוני ש"ח ומנגד מימוש פיקדונות, נטו בסך של 760 מיליוני ש"ח.

##### תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו לסך של 917 מיליוני ש"ח בשנת 2023, בהשוואה לסך של 1,048 מיליוני ש"ח אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2023 כללו בעיקר פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 568 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של 392 מיליוני ש"ח ומנגד קבלת הלוואה בסך של 57 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2022 כללו בעיקר פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 508 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של 393 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח.

#### 1.3.2. 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 לסך של 1,385 מיליוני ש"ח בשנת 2021. 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 לסך של 1,141 מיליוני ש"ח בשנת 2021. עיקר השינוי נבע ממימוש בפיקדונות בסך של 760 מיליוני ש"ח במהלך שנת 2022 לעומת השקעה בפיקדונות בסך של 450 מיליוני ש"ח בשנת 2021.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 598 מיליוני ש"ח, צירופי עסקים בסך של 158 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך של 82 מיליוני ש"ח ומנגד מימוש פיקדונות, נטו בסך של 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 של 450 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך של 87 מיליוני ש"ח.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**תזרים מזומנים לפעילות מימון**

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו לסך של 1,048 מיליוני ש"ח בשנת 2022, בהשוואה לסך של 288 מיליוני ש"ח בשנת 2021. עיקר הפער נבע מתמורה נטו מהנפקת מניות בסך של 689 מיליוני ש"ח בשנת 2021.

המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2022 כללו פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 508 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של 390 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2021 כללו פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 469 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של 361 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת מניות בסך של 689 מיליוני ש"ח.

**1.3.3 יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים**

נכון לסוף שנת 2023 הסתכמו הנכסים הנזילים נטו (מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות ופיקדונות לזמן קצר בניכוי חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים) בסך של 1,133 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 712 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2022.

בסוף שנת 2023 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם (להלן-"**החוב הפיננסי**") לסך של 2,367 מיליוני ש"ח, לעומת סך של 2,580 מיליוני ש"ח לסוף שנת 2022 (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים).

יחס החוב הפיננסי לסך נכסי החברה נכון לסוף שנת 2023 הינו כ-15.9%, בהשוואה ל-17.7% בסוף שנת 2022. סך נכסי החברה לסוף שנת 2023 הסתכמו בסך של 14,913 מיליוני ש"ח, גידול בסך של 366 מיליוני ש"ח בהשוואה לסוף שנת 2022.

נכון לסוף שנת 2023 הסתכמו החוב הפיננסי נטו (החוב הפיננסי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות ופיקדונות לזמן קצר) בסך של 1,225 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של 1,859 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2022.

נכון לסוף שנת 2023 הסתכמו סך ההון של החברה בסך של 3,568 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של 3,219 מיליוני ש"ח בשנת 2022. יחס ההון לסך נכסי החברה בשנת 2023 הינו כ-23.9%, בהשוואה לכ-22.1% בסוף שנת 2022.

**1.3.4 דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גירעון בהון חוזר (מאוחד) בסך של 1,045 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של 942 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, וכן גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 1,100 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר (סולו) בסך של 913 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול בגירעון בהון החוזר (מאוחד וסולו) ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022, נבע משינויים בסעיפי הנכסים וההתחייבויות השוטפים בין היתר כתוצאה מתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה ופעילות מימון. החברה סיימה את שנת 2023 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 דצמבר 2024 ודצמבר 2025, בסכום כולל של 400 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום 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 2023 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 שעבדים קטן בלבד בהיקף לא משמעותי.

יודגש, כי המידע על נגישות החברה למקורות מימון ומצב הנזילות של החברה, 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. תיאור סיכוני שוק

### 2.1. סיכוני מדד המחירים לצרכן

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות החוב צמודות מדד שהנפיקה החברה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-768 מיליוני ש"ח (לעומת כ-886 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), להלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-147 מיליוני ש"ח ולהתחייבויות בגין חכירה צמודות מדד שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-4,656 מיליוני ש"ח (לעומת כ-4,588 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). בגין האמור, לחברה חשיפה לתשלומים שנתיים צמודי מדד בהיקף של כ-557 מיליוני ש"ח עבור התחייבויות בגין חכירה, כ-177 מיליוני ש"ח עבור אגרות חוב צמודות מדד וכ-9 מיליוני ש"ח עבור הלוואות מתאגידים בנקאיים. לקבוצה הכנסות שכר דירה מצדדים שלישיים צמודות מדד בהיקף שנתי המסתכם לסך של כ-105 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו') של החברה. היקף עסקאות ה-SWAP עומד על סך של 333 מיליוני ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקת הגנה חשבונאית. בשנת 2023 התהוו לחברה הכנסות מימון בגין עסקאות אלו בסך של כ-9 מיליוני ש"ח, בהשוואה להכנסות מימון בסך של כ-19 מיליוני ש"ח אשתקד.

### 2.2. סיכוני שער חליפין

מדיניות החברה הינה להגן על שיערי המטבע בגין ייבוא רכוש וסחורות מחו"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה חוזים עתידיים מסוג פרוורד על שער הדולר בסך של כ-27 מיליוני דולר ארה"ב לפירעון עד חודש דצמבר 2024, חוזים עתידיים מסוג פרוורד על שער האירו בסך של כ-34 מיליוני אירו לפירעון עד חודש דצמבר 2024. בשנת 2023 התהוו לחברה הכנסות מימון בגין חוזים אלו בסך של כ-16 מיליוני ש"ח, לעומת הכנסות מימון בסך של כ-25 מיליוני ש"ח אשתקד.

### 2.3. סיכוני ריבית

החברה חשופה לשינויים בשיעורי ריבית בעיקר בקשר עם שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה וערכה האקטוארי של ההתחייבות בגין הטבות לעובדים. נכון למועד הדוח, כתוצאה מעליית שיעורי הריבית, חל גידול בהכנסות החברה מריבית על פיקדונות לעומת אשתקד. כמו כן, ישנה השפעה חיובית על הרווח הכולל האחר, שנבעה מקיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים נטו.

לפרטים נוספים בדבר ניהול סיכונים פיננסיים – ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

שופרסל בערבון מוגבל

### 3. היבטי ממשל תאגידי

#### 3.1 דירקטוריון החברה וועדותיו

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה. נכון למועד הדוח, ולאחר שביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר רכשו, באמצעות חברות בשליטתם, 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה ממספר גופים מוסדיים, מכהנים בדירקטוריון החברה 13 דירקטורים בעלי רקע ותחומי התמחות שונים, מתוכם 8 דירקטורים בלתי תלויים (שני דח"צים ושישה דירקטורים בלתי תלויים), וזאת לאחר שביום 11 בספטמבר 2023 סיים מר גדעון שור את כהונתו השלישית והאחרונה כדח"צ בחברה, ביום 27 בספטמבר 2023 מונתה גב' מיכל ארלזורוב כדירקטורית בחברה ולאחר שביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לסמכותו לפי תקנה 77 לתקנון החברה, את מינויים של ה"ה יוסף אמיר, חזי צאיג, פרופ' יצחק שפירא (אשר סווג כדירקטור בלתי תלוי), ארז כלפון (אשר סווג כדירקטור בלתי תלוי), גב' צילי נוה (אשר סווגה כדירקטורית בלתי תלויה) ומר משה וינגרטן כדירקטורים חדשים בחברה וזאת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה (הצפויה להתכנס עד תום שנת 2024 לכל המאוחר) וכן לאחר שמר שלמה זהר הודיע על סיום כהונתו כדירקטור בחברה בתום אותה ישיבה.

עוד יצוין, כי ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, אשר יכנס לתוקף עם פרישתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר איציק אברכהן (הצפוי לסיים את כהונתו במועד האסיפה הכללית של החברה המזומנת ליום 10 באפריל 2024 או ביום 11 באפריל 2024, לפי המוקדם). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים, 22 באוגוסט, 11 בספטמבר ו-27 בספטמבר 2023 ו-29 בפברואר, 2024 (אסמכתאות מס' 085737, 089992-01-2023 ו-019276-01-2024), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. לאחר סיום כהונתו של מר איציק אברכהן, כמפורט לעיל, יהא שיעור הנשים בדירקטוריון 25%.

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 2023 פעלה בחברה ועדה נוספת – 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 הרכב לדירקטוריון על מספר עדכונים במסמך מדיניות הרכב הדירקטוריון, לאחר ששקלה את צרכי החברה לאור יעדיה העסקיים ואתגריה, אשר אומצו על-ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במאי 2023<sup>18</sup>.

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.

18 ראה סעיפים 4.2 ו-4.3 בדוח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית של החברה מיום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר: 085737-01-2023).

שופרסל בערבון מוגבל

### **3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים**

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד הדוח, הינם ה"ה איציק אברכה, אלדד אברהם, איריס שפירא ילון, משה אטיאס, רון הדסי, אילן רון, חזי צאיג, משה וינגרטן, פרופ' יצחק שפירא וארז כלפון (לפרטים אודות ניסיונם והשכלתם של הדירקטורים האמורים ראה תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים אודות התאגיד) לדוח התקופתי ושאלון ממשל תאגידי המצורף כחלק ה' לדוח התקופתי.

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא 2 דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון בחברה. נכון למועד הדוח, מונה דירקטוריון החברה 13 חברים (וצפוי למנות 12 חברים עם סיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי כאמור בסעיף 3.1 לעיל), מתוכם 8 דירקטורים בלתי תלויים (שני דח"צים ושישה דירקטורים בלתי תלויים). לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי ושאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי.

### **3.3. תהליך אישור הדוחות הכספיים**

לפרטים אודות אופן הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה, ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי.

### **3.4. 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 בתוכנית 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 ועדת הביקורת ביום 19.12.2022 הוצגו לוועדת הביקורת תכנית העבודה ומשאבי הביקורת המתבקשים על-ידי המבקר הפנימי. ועדת 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 בתוכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת אחת לשנה.

תוכנית 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 2023 ארבעה עובדים (כולל המבקר הפנימי) (להלן - "מחלקת הביקורת הפנימית") במשרה מלאה העוסקים בביקורת פנימית ונעזרה בגורמי חוץ לצורך יישום תכנית העבודה. בשנת 2023 העסיקה מחלקת הביקורת הפנימית יועצים חיצוניים. העסקת גורמי החוץ הייתה בתחומים מערכות מידע, מעילות והונאות, כספים-לקוחות ומבט על.

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בשנת 2023	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברות מוחזקות בשנת 2023	היקף שעות עבודה של יועצים חיצוניים בשנת 2023
6,000	1,000	800

תכנית העבודה הינה נגזרת של תכנית רב שנתית והיקף השעות נותן, להערכת דירקטוריון החברה, מענה לתוכנית זו וכולל התייחסות לסקרי הסיכונים שנערכו בחברה. יצוין, כי בשל ירידה זמנית במצבת בכוח האדם במחלקת הביקורת הפנימית חלה ירידה בהיקף שעות הביקורת ביחס לשנה קודמת. עבודת הביקורת על תכנית העבודה הותאמה להיקף שעות הביקורת לשנת 2023.

**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 ולרואי החשבון המבקרים החיצוניים של החברה. בשנת 2023 התכנסה ועדת הביקורת לצורך דיונים בדוחות ביקורת פנים שהוגשו לה בשנה זו (19 דוחות), במועדים הבאים: 16/1, 24/1, 18/4, 4/5, 26/6, 15/8, 5/9, 12/12, 21/12, 28/12.

**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 2023 הינה כ-1.5 מיליוני ש"ח. סך התגמול ששולם לעובדי מחלקת הביקורת הפנימית (למעט המבקר הפנימי) בשנת 2023 הסתכם בכ-1 מיליוני 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.

**3.5 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 לרואי החשבון המבקרים של החברה והחברות הבנות בשנים 2022 ו-2023:

שנת 2022	שנת 2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1.5	1.5	שירותי ביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת*
0.3	0.2	שירותים נוספים לחברה
1.8	1.7	סה"כ

\* שירותי המס אשר מקבלת החברה מרואי החשבון המבקרים הינם לא מהותיים ביחס לשירותי הביקורת.

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים בגין שירותי הביקורת, ביחס לשנת 2023, 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 המאזן, בהתבסס על היקף עבודתם בפועל. ועדת המאזן בחנה את היקף עבודתו של רואי החשבון המבקר ואת שכרו, לרבות בשים לב לכללי התנהגות מוצעים לדירקטורים לקידום איכות הביקורת על הדוחות הכספיים (Best Practice), כפי שפורסמו על-ידי רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2021, לעניין בחינת שכר הטרחה, וקבעה, בין היתר, כי היקף עבודתם של רואי החשבון המבקרים של החברה הולם את צרכי החברה ופעילותה וכן הינו נאות לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, וכי שכר רואי החשבון הינו הוגן וסביר. לגבי עבודות נוספות שאינן ביקורת, נקבע שכר טרחה בנפרד על-פי היקף העבודה הנדרש.



## שופרסל בערבון מוגבל

יצוין, כי לאחר מועד הדוח, ביום 22 בינואר 2024 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את פירמת רואי החשבון EY כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (המבוקרים על-ידי רואי החשבון המבקרים הנוכחיים של החברה), ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בדצמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-140766) ומיום 22 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-009321), המובאים בזאת על דרך ההפניה. עוד יצוין, כי ביום 19 במרס 2024, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שזומנה ליום 11 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-023623), שעל סדר יומה דחיית מועד ההחלפה של רואי החשבון המבקרים של החברה כאמור לעיל, באופן שבו רואי החשבון הנוכחיים של החברה ימשיכו בתפקידם עד ליום 30 בספטמבר 2024, ויבצעו את עבודת הביקורת של הדוחות הכספיים הן של הרבעון הראשון והן של הרבעון השני לשנת 2024, כאשר מינוי של פירמת רואי החשבון EY לרואי החשבון המבקרים של החברה ייכנס לתוקפו ביום 1 באוקטובר 2024, כך ש-EY יבצעו את עבודת הביקורת של דוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2024.

## 3.6. תרומה לקהילה

### א. תרומות כספיים או מוצרים בשנת 2023

קבוצת שופרסל רואה עצמה כמחויבת למעורבות פעילה ושוטפת בתחומי התרומה לקהילה ובהתאם לכך אימצה החברה בחודש אוגוסט 2023 מדיניות מעודכנת להשקעה בקהילה. קבוצת שופרסל פועלת רבות לתמיכה בקהילות הסובבות את אזורי פעילותה ושואפת לחזק אוכלוסיות מוחלשות בהתאם לערכיה ובהתאמה לליבת הפעילות העסקית שלה. מדיניות ההשקעה בקהילה של שופרסל מתמקדת בקידום בטחון תזונתי לצד צמצום בזבז מזון וכן, קידום תעסוקה לאוכלוסיות בתת ייצוג, לצד תמיכה ואימוץ של יחידות צה"ל. סך הכל תרומות כספיים ותווי קנייה הסתכמו השנה בכ-6.4 מיליוני ש"ח.

### ב. פעילויות התרמה בגין מלחמת חרבות ברזל

קבוצת שופרסל פועלת לתמיכה בקהילה באירועי אסון ומצבי חירום לאומיים אשר מצריכים מענה מידי ודחוף לטובת אוכלוסיות במצוקה. כך, החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" פעלה החברה למתן סיוע ותרומות לתמיכה בתושבים שפונו מבתים ובלוחמים באזורי הכינוס והלחימה, לרבות בדרך של תרומות כספיות, וכן גיבשה תוכנית סיוע מיידיית לחקלאים, תוך שהיא ממשיכה ללוות, לתמוך ולהביע אמון בחקלאי העוטף ובתוצרת חקלאית מקומית. התכנית כוללת שורת פעולות ובהן מתן אשראי והקדמת תשלומים לעשרות חקלאי העוטף, הקלה בתהליכי קליטת סחורה, הרחבת רכישת סחורה חקלאית מיישובי העוטף והצבת עמדות מכירה ייעודיות במעל 300 סניפי הרשת המלוות בשילוט "חקלאות ישראלית היא גאווה ישראלית". כמו-כן, מאז השקת התכנית, מדי שבוע יוצאות קבוצות מתנדבים של עובדי שופרסל לסייע לחקלאים בקטיף ובעבודות הנדרשות בשטח.

בנוסף, החברה פעלה לתמיכה במטה משפחות החטופים והנעדרים בפעילות התרמה באמצעות הפצה של כ-2 מיליון צמידי הזדהות ותמיכה אשר נמכרו בסניפים ובאתר האונליין והכנסותיהם הועברו כתרומה מלאה למטה משפחות החטופים והנעדרים. סך כל איסוף התרומות בתקופת המלחמה הסתכם לכ-7.5 מיליוני ש"ח שהועברו למטה משפחות החטופים והנעדרים.

### ג. פעילויות התרמה בשנת 2023

כחלק ממעורבות זו מתקיימות, בין השאר, פעילויות להתרמת לקוחות בקופות ובסניפי החברה הפזורים בכל רחבי הארץ. כל התרמה הינה עבור עמותה ספציפית בהתאם למיקודי מדיניות ההשקעה בקהילה שגיבשה הקבוצה והכספים שנתרמים מועברים אליה לפעילות שוטפת בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וכיוצא בזה. זאת בנוסף להתרמת מוצרי מזון בראש השנה בפסח בשיתוף עם ארגון "לתת". במסגרת כל פעילויות ההתרמה הועברו בכסף או בשווה כסף (מזון) כ-5 מיליוני ש"ח לעמותות ולארגונים השונים. בשנת 2023 לא עלה היקף התרומות לגוף מסוים מעל 50 אלף ש"ח, למעט תרומות ל-6 עמותות, אשר לגבי כל אחת מהן אין קשרים עם החברה, דירקטור ו/או מנכ"ל החברה.

שופרסל בערבון מוגבל

## 4. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 4.1. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר רכשו, באמצעות חברות בשליטתם, 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה ממספר גופים מוסדיים. לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת רכישת המניות ועדכון החזקות בעלי עניין של החברה דיווחים מיידיים של החברה מימים 29.2.2024 ו-3.3.2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-017998, 2024-01-018454, 2024-01-018457, 2024-01-018673, 2024-01-018904 ו-2024-01-018898), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לסמכותו לפי תקנה 77 לתקנון החברה, את מינויים של ה"ה יוסף אמיר, חזי צאיג, פרופ' יצחק שפירא (דירקטור בלתי תלוי), ארז כלפון (דירקטור בלתי תלוי), גב' צילי נוח (דירקטורית בלתי תלוי) ומר משה וינגרטן, כדירקטורים חדשים בחברה וזאת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה. במקביל הודיע הדירקטור מר שלמה זר על סיום כהונתו כדירקטור בחברה. נכון למועד הדוח, מונה דירקטוריון החברה 13 חברים, מתוכם 8 דירקטורים חיצוניים / או בלתי תלויים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 4.3.2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-019276 ו-2024-01-019300) הנכללים בזאת על דרך ההפניה. בחודש מרס 2024 אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו לאחר מינוי הדירקטורים החדשים) את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר איציק אברכהן, במועד האסיפה הכללית הקרובה (אשר זומנה ליום 10 באפריל 2024) או ביום 11 באפריל 2024 (לפי המוקדם). כמו-כן, אישר הדירקטוריון (בהרכבו לאחר מינוי הדירקטורים החדשים) את מינויו של מר שלמה אמיר לתפקיד מנכ"ל החברה, אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של מנכ"ל החברה הנוכחי, מר אורי וטרמן, אשר צפויה במועד האסיפה הכללית הקרובה ובכפוף לאישורה. יצוין, כי ממועד סיום הכהונה של המנכ"ל הנוכחי ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024 תתקיים תקופת חפיפה בין המנכ"ל הנוכחי לבין המנכ"ל המיועד. המנכ"ל הנוכחי והמנכ"ל המיועד יחתמו שניהם על הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024. לפרטים נוספים ראו ביאורר 33 לדוחות הכספיים.

### 4.2. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכות השווי כאמור, ראה נספחים א' ו-ב' לדוח דירקטוריון זה.

שופרסל בערבון מוגבל

## 5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נתונים ליום 31 בדצמבר 2023

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 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
		החל מ-	עד												
מדד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2014-2029	8.10.2029	8.10.2014	2.99%	3.12%	קבועה	205	1	197	177	197	468	472	10/2013	סדרה ד'-
לא צמוד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2014-2029	8.10.2029	8.10.2014	5.09%	5.23%	קבועה	174	2	168	168	170	444	448	10/2013	סדרה ה'-
לא צמוד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2017-2029	8.10.2029	8.10.2017	5.09%	4.50%	קבועה	222	2	214	214	220	**473	463	11/2016	
לא צמוד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2018-2029	8.10.2029	8.10.2018	5.09%	2.12%	קבועה	247	3	238	238	262	563	476	01/2018	
מדד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2016-2028	8.10.2028	8.10.2020	4.30%	4.44%	קבועה	210	2	196	176	197	313	317	09/2015	סדרה ו'-
מדד	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2016-2028	8.10.2028	8.10.2020	4.30%	4.50%	קבועה	398	4	372	334	374	**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	501	7	511	511	514	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	271	3	276	276	286	312	300	04/2020	
							<b>2,228</b>	<b>24</b>	<b>2,172</b>	<b>2,094</b>	<b>2,220</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. ביום 20 בפברואר וב-20 באוגוסט 2023, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב סדרה ז' בהיקף של כ-31 מיליוני ש"ח ו-32 מיליוני ש"ח, בהתאמה.
2. ביום 8 באוקטובר 2023, 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 140 מיליוני ש"ח ושל אגרות חוב סדרה ו' בהיקף כולל של 143 מיליוני ש"ח.
3. ביום 20 בפברואר 2024, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב סדרה ז' בהיקף של כ-31 מיליוני ש"ח.
4. 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).
5. הנאמן של אגרות החוב סדרה ד' ואגרות החוב סדרה ה' הינו רזניק פז נבו נאמניות 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, רו"ח, דואר אלקטרוני: [Trust@rpn.co.il](mailto: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, רו"ח ועו"ד, דואר אלקטרוני: [ori@slcpa.co.il](mailto: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](mailto:hermetic@hermetic.co.il).
6. בשנת 2023 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.
7. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' של החברה הינן מהותיות. כל סדרות אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
8. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' כוללות עילות להעמדה לפירעון מידי בהן נקבע, בין היתר, מקרה בו הועמד לפירעון מידי חוב אחר שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מידי הינו בהיקף העולה על 300 מיליוני ש"ח, או הועמדה סדרה אחרת של אגרות חוב שהונפקה על-ידי החברה לפירעון מידי (שלא ביוזמת החברה) (בסדרות ד' ו-ה' העילה של cross-default של סדרת אג"ח אחרת, הותנתה בכך שהיקף הסדרה האחרת שהועמדה לפירעון מידי הינו 40 מיליוני ש"ח לפחות); והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בהקשר זה.
9. 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.
10. 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 2023 המצורפים לדוח התקופתי זה.

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

**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 2023:

<b>אמת המידה הפיננסית</b>	
<b>תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2023</b>	
8.2%	יחס חוב (פיננסי) נטו לסך מאזן לא יעלה על 60%
3,568 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 2023:

<b>תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2023</b>	
<b>התנאי</b>	
3,568 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')
0.78	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')

**פרטים אודות דירוג האשראי של החברה**

למועד פרסום הדוח עומד דירוג החברה על (AA-) Stable (AA-) ודירוג אגרות החוב של החברה על (AA), בהתאם לאשרור דירוג החברה על-ידי מעלות מחודש אוקטובר 2023. לפרטים אודות אשרור דירוג החברה ואגרות החוב של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 16 באוקטובר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-095308).

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

שופרסל בערבון מוגבל

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)				
iIAA	16.10.2023 (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)				
iIAA	16.10.2023 (אשרור דירוג)				

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 ו' - 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)	iIA Stable	iIAA	מעלות	סדרה ז' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIAA	16.10.2023 (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)				
iIAA	16.10.2023 (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

26 במרס, 2024



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 2023.
<b>הערך הפנקסני המיוחס לפעילות מגזר הקמעונאות נכון למועד ההערכה</b>	2,453 מיליוני ש"ח.
<b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה:</b>	ממוצע של 4,337 מיליוני ש"ח (ובטווח של 3,791 – 4,726 מיליוני ש"ח).
<b>זיהוי המערך ואפיונו:</b>	
<b>שם המערך והשכלתו:</b>	הערכות השווי בוצעו על ידי BDO Consulting Group Ltd. העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות ר"ח שגיב מזרחי, ר"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance. שגיב מזרחי הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב.
<b>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:</b>	שגיב הוא בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה בחשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.
<b>תלות במזמין ההערכה:</b>	אין.
<b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>	החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום שישולם על ידו מעבר לסכום שמעל שלוש פעמים שכר טרחתו והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו
<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 750 מיליוני ש"ח של מגזר זה בהתאם להנחת החברה, ומכפיל (ממוצע) EV/EBITDA מייצג 5.87 הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות. מהשווי ההוגן של פעילות מגזר זה הופחת סכום בשיעור של 1.5% 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 סממנים 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).	
31 בדצמבר 2023.	<b>עיתוי ההערכה:</b>
259 מיליוני ש"ח.	<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>
259 מיליוני ש"ח.	<b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה:</b>
<b>זיהוי המערך ואפיונו:</b>	
עגן יעוץ אקטוארי פיננסי ועסקי בע"מ (להלן - "המערך"). החישוב נערך על ידי ד"ר בעז ים, אקטואר ועובדים נוספים ממחלקת אקטואריה אצל המערך. 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>שם המערך והשכלתו:</b>
א"ן.	<b>תלות במזמין ההערכה:</b>
א"ן.	<b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</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>מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו:</b>
<p align="center"><b>ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b></p> <p align="center">ההנחות האקטואריות בבסיס החישובים הן בגישת best estimate (ולא שמרניות).</p> <p>ריבית ריאלית ממוצעת של 2.7%-3.3%, אינפלציה חזויה של 2.5%-2.8%, שיעור העלאות שכר של עד 3.1% בהתאם לתחזית הנהלת החברה. שיעור עזיבות של 4.0%-14.7%, שיעורי תמותה ונכות בהתאם ללוחות התמותה שפרסם הממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר בחוזר פנסיה לפי חוזר 2022-9-18, כולל עדכון לוח פ-11 ופ-13, כולל יציאה לנכות לפי חוזר 2017-3-6, גיל פרישה לגברים ולנשים על פי החוק.</p>	

חלק ג'

# דוחות כספיים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2023



**חלק ג'-  
שופרסל בערבון מוגבל  
דוחות כספיים מאוחדים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2023**

## תוכן העניינים

### עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים
	<b>דוחות כספיים מאוחדים:</b>
6	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
8	דוחות רווח והפסד מאוחדים
9	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
10	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
12	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
14	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



**דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בערבון מוגבל**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 99 ב (ג) בתקנות ניירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שופרסל בערבון מוגבל וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה 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 קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כלה 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, כלה 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 26 במרס 2024, כולל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

תל אביב, 26 במרס, 2024  
קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited



## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של שופרסל בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-2.8% וכ-2.7% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-0.3% וכ-0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-44 מיליוני ש"ח וכ-47 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, וחלקה של החברה בהפסדיהן נטו הינו כ-42 מיליוני ש"ח, כ-42 מיליוני ש"ח וכ-14 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 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 2023, והדוח שלנו מיום 26 במרס 2024 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 לגביהם 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.

## שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 3'ה' ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-1,515 מיליוני ש"ח. העליה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לכדי 57 מיליוני ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבעת על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. השווי הוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות או בגישת החילוץ.

## האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור, השווי הוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות או בגישת החילוץ. 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 וכמקובל 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. בגישת החילוץ הערכת השווי מבוססת על חילוץ השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על שווי נכס כבנוי או בהתבסס על תזרימי המזומנים נטו הצפויים להתקבל מהנכס המהוונים 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.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו וכן במסגרת הביקורת שבוצעה על ידי רואי החשבון האחרים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת השווי
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים
- סקירת הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו
- בחינת נאותות הגילוי ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה
- קיום שיחות עם רואי החשבון האחרים לצורך הבנת הנהלים והממצאים שבוצעו על ידם.



### **בחינת ירידת ערך מוניטין**

כפי שמתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת המוניטין המיוחס למגזר Be מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2023 לכ-112 מיליוני ש"ח. כמתואר בביאור 3ד', מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, אלא נבחן לירידת ערך אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן לירידת ערך תהליך בחינת ירידת הערך של המוניטין מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סוביקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על יתרת המוניטין המוצגת בדוחות הכספיים של החברה.

### **האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך מוניטין**

בעת חישוב הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין על ידי החברה, מופעל שיקול דעת בעיקר לגבי קביעת תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהיחידה, שיעור הצמיחה וכן שיעור ההיוון.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס למגזר Be, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על בחינת ירידת ערך מוניטין דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין.

### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- סקירת המתודולוגיה לקביעת הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים ובדיקה כי היא תואמת למאפייניה
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים בחישוב הסכום בר השבה
- הערכת סבירות הנחות ההנהלה
- סקירת הערכת השווי על ידי מומחים בתחום הערכות שווי מטעמנו
- בחינת נאותות ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי בחינת ירידת ערך מוניטין.

2022	2023	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
631	<b>683</b>		<b>נכסים</b>
90	<b>459</b>	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,467	<b>997</b>	6	פיקדונות לזמן קצר
170	<b>214</b>	א7	לקוחות
928	<b>992</b>	8	חייבים ויתרות חובה
			מלאי
<b>3,286</b>	<b>3,345</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
47	<b>44</b>	א5	השקעה בחברה כלולה
61	<b>62</b>	ב5	שטרי הון של חברה כלולה
108	<b>117</b>	ב7	חייבים ויתרות חובה
29	<b>29</b>	9	השקעות אחרות
3,530	<b>3,623</b>	10	רכוש קבוע
1,380	<b>1,515</b>	11	נדל"ן להשקעה
1,535	<b>1,545</b>	12	נכסים בלתי מוחשיים
4,411	<b>4,482</b>	13	נכסי זכות שימוש
160	<b>151</b>	28	מסים נדחים
<b>11,261</b>	<b>11,568</b>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>14,547</b>	<b>14,913</b>		<b>סה"כ נכסים</b>

בשם הדירקטוריון חתמו:

איציק אברכהן \_\_\_\_\_ יו"ר הדירקטוריון

אורי וטרמן \_\_\_\_\_ מנכ"ל

איילת צור \_\_\_\_\_ סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות: 26 במרס 2024

2022	2023	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			<b>התחייבויות</b>
9	9		חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
307	309	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
416	434	13	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
2,248	2,297	15	ספקים ונותני שירותים
1,173	1,270	14	זכאים ויתרות זכות
75	71	16	הפרשות
<b>4,228</b>	<b>4,390</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
86	138		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,178	1,911	17	אגרות חוב
4,172	4,228	13	התחייבויות בגין חכירה
256	259	18	הטבות לעובדים, נטו
234	213	19	התחייבויות אחרות
174	206	28	מסים נדחים
<b>7,100</b>	<b>6,955</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>11,328</b>	<b>11,345</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		20	<b>הון</b>
245	245		הון מניות
1,649	1,649		פרמיה על מניות
69	78		קרנות הון
(85)	(85)		מניות באוצר
1,257	1,582		עודפים
<b>3,135</b>	<b>3,469</b>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
84	99		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>3,219</b>	<b>3,568</b>		<b>סה"כ הון</b>
<b>14,547</b>	<b>14,913</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
14,765	14,662	<b>15,183</b>	א24	הכנסות
10,744	10,780	<b>11,156</b>	ב24	עלות ההכנסות
4,021	3,882	<b>4,027</b>		<b>רווח גולמי</b>
3,069	3,198	<b>3,168</b>	א25	הוצאות מכירה ושיווק
226	290	<b>254</b>	ב25	הוצאות הנהלה וכלליות
3,295	3,488	<b>3,422</b>		סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
726	394	<b>605</b>		<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-	(182)	-		הוצאות בגין תכנית התייעלות
51	69	<b>57</b>	11	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2	2	<b>45</b>	26	הכנסות אחרות, נטו
53	(111)	<b>102</b>		סך הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
779	283	<b>707</b>		<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(260)	(285)	<b>(310)</b>	27	הוצאות מימון
15	78	<b>88</b>	27	הכנסות מימון
(245)	(207)	<b>(222)</b>		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(14)	(42)	<b>(42)</b>	א5	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
520	34	<b>443</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(127)	(32)	<b>(120)</b>	28	מסים על ההכנסה
393	2	<b>323</b>		<b>רווח לשנה</b>
393	1	<b>312</b>		<b>רווח מיוחס ל:</b>
*_	1	<b>11</b>		בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
393	2	<b>323</b>		<b>רווח לשנה</b>
			21	<b>רווח למניה</b>
1.51	0.00	<b>1.17</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.

2021	2022	2023	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
393	2	323	<b>רווח לשנה</b>
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד</b>
27	*-	(3)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
1	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים שנזקק לקרן עלות הגידור
(6)	*-	1	28 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
22	*-	(2)	<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>
(21)	48	(5)	18 מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
-	6	16	10 הערכה מחדש בגין פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
5	(12)	(3)	28 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(16)	42	8	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
6	42	6	<b>רווח כולל אחר לשנה</b>
399	44	329	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
			<b>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</b>
399	43	318	בעלים של החברה
*-	1	11	זכויות שאינן מקנות שליטה
399	44	329	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

מתייחס לבעלים של החברה								
		סה"כ		מניות באוצר		פרמיה על מניות		
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	מניות באוצר	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3,219	84	3,135	1,257	(85)	69	1,649	245	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
21	4	17	17	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	*	*	הבשלת יחידות מניה חסומות שהוענקו לעובדים
(1)	-	(1)	-	-	(1)	-	-	רווחי והפסדי גידור ועלות גידור שהועברו לעלות רכוש קבוע
323	11	312	312	-	-	-	-	רווח לשנה
6	-	6	(4)	-	10	-	-	רווח כולל אחר לשנה
<b>3,568</b>	<b>99</b>	<b>3,469</b>	<b>1,582</b>	<b>(85)</b>	<b>78</b>	<b>1,649</b>	<b>245</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
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 יחידות מניה 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>

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		מתייחס לבעלים של החברה						
		סה"כ		קרנות הון		פרמיה על מניות		
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	מניות באוצר	קרנות הון	מניות	הון מניות	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
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 יחידות מניה 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
<u>3,220</u>	<u>(1)</u>	<u>3,221</u>	<u>1,350</u>	<u>(85)</u>	<u>62</u>	<u>1,649</u>	<u>245</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
393	2	323	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח לשנה
			התאמות:
376	400	426	פחת רכוש קבוע
390	418	450	פחת נכסי שימוש
67	82	91	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
127	32	120	מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד
(127)	(97)	(120)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
245	207	222	הוצאות מימון, נטו
14	42	42	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
(51)	(69)	(57)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	182	-	הוצאות בגין תכנית התייעלות
(3)	2	(15)	שינוי בהטבות לעובדים
1	(13)	1	הפסד (רווח) ממכירת רכוש קבוע
-	-	(43)	שינוי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים
7	9	21	תשלום מבוסס מניות
-	1	-	הפסד ממימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
53	(22)	483	שינוי בלקוחות
19	7	(5)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
31	29	(73)	שינוי במלאי
(146)	46	30	שינוי בספקים ונותני שירותים
(11)	61	53	שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות
<b>1,385</b>	<b>1,319</b>	<b>1,949</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(554)	(598)	(528)	רכישת רכוש קבוע
2	3	7	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(87)	(82)	(92)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(18)	(158)	(8)	צירופי עסקים, בניכוי מזומנים שנרכשו*
(16)	(31)	(34)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(7)	(10)	-	השקעות אחרות לזמן ארוך
(13)	(4)	34	שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו
14	73	-	מימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
(2)	(4)	(39)	השקעה בחברה כלולה**
(21)	(39)	-	השקעה בשטרי הון של חברה כלולה
(450)	760	(354)	מימוש (השקעה) בפיקדונות, נטו
11	14	34	ריבית ודיבידנד שנתקבלו
<b>(1,141)</b>	<b>(76)</b>	<b>(980)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>

\* ראה ביאור 5, להלן  
\*\* ראה ביאור 5א, להלן

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
689	-	-
(238)	(278)	(283)
(123)	(115)	(109)
(469)	(508)	(568)
-	-	(8)
(140)	(140)	-
(7)	(1)	3
-	-	57
-	(6)	(9)
(288)	(1,048)	(917)
(44)	195	52
480	436	631
436	631	683

**תזרימי מזומנים לפעילות מימון**

תמורה מהנפקת הון מניות (בניכוי עלויות הנפקה)  
פירעון קרן אגרות חוב  
ריבית ששולמה  
פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה  
מימוש אופציה לרכישת זכויות בחברה בת  
דיבידנד ששולם  
תקבולים (תשלומים) בגין עסקאות גידור  
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים  
פירעון קרן הלוואות מתאגידים בנקאיים

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון**

**גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

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 2023, כוללים את נתוני הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברה כלולה 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 ללקוחות פרטיים, לעסקים, לקמעונאים ולגופים מוסדיים, באמצעות הפעלת חנויות פיזיות ובאון ליין; ניהול מועדון לקוחות (גם באמצעות ניהול מועדון כרטיסי אשראי), ייצור מוצרי מאפה 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 הפעלת חנויות פיזיות ובאון ליין, דרך רשת Be. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה השלימו, באמצעות חברות בשליטתם, רכישה של 24.99% מהון המניות של החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 33ב.

## השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". כתוצאה מכך, בוצעו שורה של צעדים בישראל ובכללם, גיוס מילואים נרחב, פינוי יישובים, סגירה זמנית או חלקית של עסקים מסוימים, הטלת מגבלות שונות על פעילות אזרחית באזורים נרחבים ועוד. כל אלה גרמו לצמצום והאטה מסוימת בפעילות המשק הישראלי וכן הגבירו את רמת הסיכון ואי הוודאות בשוק, כאשר חברות הדירוג החלו לעקוב אחר דירוג האשראי של מדינת ישראל, ובחודש פברואר 2024, סוכנות הדירוג הבינלאומית מודי'ס אף הורידה את הדירוג האמור מ-A1 ל-A2 עם אופק שלילי, ובהתאם גם את דירוג 5 הבנקים הגדולים בישראל, וזאת, בין השאר, על רקע החשש מהרעה נוספת במצב הביטחוני, ובפרט מחזית נוספת בצפון ומחוסר יציבות פוליטית במדינה.

במהלך ימיה הראשונים של המלחמה, התמודדה החברה עם אתגרים שונים שכללו עלייה חדה ברמת הביקושים למוצרי מזון וצריכה בסיסיים לצד ירידה ברמת הביקושים בשוק העסקי מחד, ומחסור משמעותי בכוח אדם שיצר עיכובים בשרשרת האספקה מאידך. החברה ריכזה מאמצים על מנת לתת מענה יעיל ומהיר ברציפות השירות ללקוחות וביצעה מספר מהלכים כך שימים ספורים מפרוץ המלחמה, כל סניפי הרשת פעלו ופועלים באופן סדיר למעט אם נדרש אחרת בהתאם להוראות פיקוד העורף.

החל מפרוץ המלחמה פעלה החברה למתן סיוע ותרומות לתמיכה בתושבים שפונו מביתם ובלוחמים באזורי הכינוס וכן גיבשה תוכנית סיוע מיידית לליווי ותמיכה בחקלאי העוטף ובתוצרת מקומית.

נכון למועד הדוח לא ניכרה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה ולא נרשמה השפעה מהותית על מצב הנזילות של החברה והתאגידים המוחזקים שלה, ולא על מקורות המימון שלהם. להערכת החברה, ככל ולא תהיה החמרה במגבלות על פעילות החברה ולא תהיה הרעה של ממש במצב הביטחוני ו/או הכלכלי במדינה, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות ועל התוצאות הכספיות של החברה עקב המלחמה.

מאחר שלמועד פרסום הדוח קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים שלה, נכסי הנדל"ן שלה ואיתנותה הפיננסית כתוצאה מהמלחמה.

## ביאור 1 - כללי (המשך)

## ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

(1) במהלך שנת 2023 המשיכה החברה ביישום תכנית ההתייעלות כפי שאושרה על ידי הדירקטוריון ביום 31 באוקטובר 2022, וזאת במטרה להתמודד עם התחרות העתידית ולשפר את התוצאות הכספיות של החברה, ובשים לב לעלייה בהוצאות התפעוליות ולהתייקרויות הצפויות בתשומות החברה וכן כצעד שנעשה לצורך הערכות להעברת חלק מפעילות ה-Online למרכז השילוח האוטומטי במודיעין במהלך שנת 2023. מטרת תכנית ההתייעלות 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 בשנת 2023; ו- [ג] סגירת סניפים - סגירת כלל מחסני השילוח הידניים (8 מחסנים) והסטת פעילותם למרכזי השילוח האוטומטיים, סגירת 14 סניפים של החברה ו-11 סניפים של רשת Be. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נסגרו כלל מרכזי השילוח הידניים, 10 סניפים של החברה ו-7 סניפים של רשת Be. במהלך שנת 2023 הכירה החברה בהכנסות אחרות בסך של כ-58 מיליוני ש"ח כתוצאה משינוי אומדנים הקשורים בתכנית. בעקבות האמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נותרו 4 סניפים של החברה ו-2 סניפים של רשת Be המיועדים לסגירה.

(2) בהתאם להחלטות הדירקטוריון מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023, וכחלק ממהלכי יישום האסטרטגיה לפעול לכך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע צמיחה נוסף ובמטרה להשביח את תחום הנדל"ן, התקשרה החברה בהסכם עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("שופרסל נדל"ן") וארבעת המינים בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("ארבעת המינים") על-פיו יועברו המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן מרכז השילוח האוטומטי במודיעין ("המרלו"גים) לשופרסל נדל"ן בעסקאות כדלקמן: (א) מרלו"ג החברה בראשון לציון (לרבות מטה החברה והסניף הצמוד לו) יועבר לשופרסל נדל"ן, יחד עם החוב שיש לייחס לאותו הנכס וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה. יובהר, כי העברת החוב כאמור הינה במישור היחסים הפנימיים שבין החברה לבין שופרסל נדל"ן בלבד, ולא יחול שינוי כלשהו בהתחייבויות החברה לנושיה; ו- (ב) ארבעת המינים, המחזיקה במרלו"ג בשוהם וב-25% מהזכויות במרלו"ג במודיעין, תמוזג עם ולתוך שופרסל נדל"ן, ותחוסל ללא פירוק בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, התשנ"ט-1999, וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. עסקאות שינוי המבנה יבוצעו בתוקף מיום 31 במרס 2023 ("המועד הקובע"), ומוותנות בקבלת הסדר מס מרשות המיסים וכן בקבלת כל אישור/או היתר הנדרש לפי הדין, ככל הנדרש, אשר טרם התקבל למועד אישור דוח זה ואין ודאות שיתקבל וכי העסקאות תושלמנה. כפוף לקבלת הסדר המס כאמור, העסקאות תהיינה מחויבות ב-0.5% מס רכישה (בסך מוערך של כ-6 מיליוני ש"ח) ויחולו על החברות מגבלות במשך שנתיים החל מיום 1 באפריל 2023 כדלקמן: [א] החברה תמשיך להחזיק לפחות 25% מכלל המניות של שופרסל נדל"ן; [ב] רוב הנכסים בשופרסל ובשופרסל נדל"ן לא ימכרו והשימוש בהם יעשה במהלך העסקים הרגילי; [ג] תימשך הפעילות הכלכלית העיקרית, בכל אחת מהחברות. בהתאם להערכות שווי שערכה החברה (באמצעות שמאי חיצוני) ליום 31 במרס 2023, סך השווי ההוגן של המרלו"ג בראשון לציון והמרלו"גים בשוהם ובמודיעין (חלק החברה בלבד) הוערך בכ-1,266 מיליוני ש"ח ובשווי נטו (לאחר החוב שיש לייחס למרלו"ג בראשון לציון ואשר יועבר גם הוא לשופרסל נדל"ן, כאמור לעיל) של כ-1,190 מיליוני ש"ח. נכון למועד הקובע, הערך בספרים של המרלו"ג בראשון לציון והמרלו"גים בשוהם ובמודיעין הינו כ-426 מיליוני ש"ח. כנגד העסקאות תקצה שופרסל נדל"ן לחברה, במועד השלמתן, מניות רגילות של שופרסל נדל"ן בכמות המשקפת את היחס בין השווי ההוגן של כל אחד מבין מרלו"ג ראשון לציון (נטו, לאחר ניכוי החוב, כאמור לעיל) וארבעת המינים לבין השווי ההוגן של שופרסל נדל"ן, בהתאם להערכות השווי שיבוצעו לשופרסל נדל"ן ולארבעת המינים. החברה תתקשר בהסכמי שכירות ארוכי-טווח מול שופרסל נדל"ן ביחס למרלו"גים בראשון לציון ובשוהם (ביחס למרלו"ג בשוהם - בתוספת להסכם השכירות הקיים) לתקופה כוללת (יחד עם תקופות אופציה) עד ליום 28 בפברואר 2048 כנגד דמי שכירות בתנאי שוק. סך דמי השכירות (הנומינאליים, לפני הצמדה למדד), במצטבר, שצפויה החברה לשלם על בסיס שנתי לשופרסל נדל"ן בגין המרלו"ג בראשון לציון ובשוהם הינו כ-24.9 מיליוני ש"ח וכ-23.4 מיליוני ש"ח (בהתאמה), כאשר בכל תקופת אופציה יעלו דמי השכירות ב-5%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. ביחס למרלו"ג במודיעין לא יהיה שינוי בהסכם השכירות הקיים (כולל תקופות אופציה) - תקופת שכירות של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 15 ביולי 2020). דמי השכירות השנתיים בגין המרלו"ג במודיעין עומדים נכון למועד הדוח על כ-7.2 מיליוני ש"ח.

**ביאור 1 - כללי (המשך)****ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

- (2) (המשך)  
ככלל, אין לעסקאות שינוי המבנה השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, למעט רישום הוצאה בגין מס הרכישה כאמור לעיל, שצפוי להיות מוכר במועד השלמת העסקה. כמו כן, בעקבות העברת המרלו"גים תחייב שופרסל נדל"ן את החברה בדמי שכירות, בהיקף שנתי של כ- 55.5 מיליוני ש"ח.
- (3) לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות והליכים משפטיים, ראה ביאור 16, להלן.
- (4) לפרטים בדבר עסקאות לרכישת החזקות בחברות, ראה ביאור 5, להלן.

**ג. הגדרות**

דוחות 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 שותפות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה בדוחות כספיים אלה על בסיס שווי מאזני או איחוד 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 26 במרס 2024.

**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.
- 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 מדיניות חשבונאית מהותית.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

### 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** - ביאור 1ב(1) בדבר תוכנית התייעלות, ביאור 3 לעניין בחינת ירידת ערך וביאור 12 בדבר מוניטין.
- **מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** - ביאור 11 בדבר נדל"ן להשקעה.
- **הטבות עובדים לאחר סיום העסקה** - ביאור 3 לעניין מדידת ההתחייבות להטבה מוגדרת וביאור 18.
- **הערכת סיכויי התחייבויות תלויות ומדידת הפרשות** - ביאור 3 לעניין הפרשות וביאור 16.
- **קביעת תקופת החכירה** - ביאור 3טו וביאור 13.
- **קביעת שיעור היוון להתחייבויות בגין חכירה** - ביאור 3טו וביאור 13.

### ו. 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.

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)****ז. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים****1. תקנים חדשים ותיקונים שיושמו לראשונה****(1) תיקון ל-12 IAS, 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 ובהתחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום. התיקון יושם החל מתקופת דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. ליישום התיקון לתקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**(2) תיקון ל-1 IAS, 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 שמשתמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל-1 IAS 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 יושם לראשונה בדוחות הכספיים לשנת 2023. בעקבות יישום התיקון, היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם ביחס לדוחות קודמים והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה.

**2. תקנים חדשים ותיקונים שטרם יושמו****תיקון ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות**

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל-1 IAS (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קובע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופת דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית כתוצאה מיישום התיקון על סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות, כמו גם על ביאוריה.

**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית**

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 וצירופי עסקים**

הקבוצה מבחינה בין רכישה של נכס (או קבוצת נכסים) לרכישה של עסק. במידה ומדובר ברכישה של עסק הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה.

במסגרת שיטת הרכישה, 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.

הקבוצה מקצה את המוניטין ליחידות או לקבוצות של יחידות המייצגות את הרמה הנמוכה ביותר שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים, שאינה גדולה ממגזר פעילות.

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 במסגרת סעיף הוצאות/ הכנסות מימון.

למידע נוסף ראה ביאור 5ג.

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 ומוצגים בסעיף המימון. חלק הקבוצה בתוצאות חברה בת כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר גם במקרים שלזכויות שאינן מקנות שליטה קיימת גישה לתשואות הנובעות מהזכויות בחברה הבת.

**ב. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות לזמן קצר, חייבים אחרים והשקעות אחרות. הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד הסליקה. הנכסים הפיננסיים של הקבוצה מסווגים לקטגוריות נכסים פיננסיים בעלות מופחתת ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין 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.

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בשטרי הון של חברה 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 בניכוי הפסדי אשראי חזויים.

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.

למידע נוסף אודות הנכסים הפיננסיים של החברה ראה ביאורים 4, 5ג, 6, 7, 9, 23.

**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות בעיקר: אגרות חוב שהנפיקה החברה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות בגין חכירה, התחייבות בגין תמורה מותנית, התחייבויות בגין תווי קניה אשר ניתנים למימוש אצל צדדי ג' וכן ספקים וזכאים אחרים. ההתחייבויות כאמור נמדדות בעלות מופחתת, פרט להתחייבות בגין תמורה מותנית אשר נמדדת לפי שווי הוגן.

למידע נוסף אודות ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ראה ביאורים 13, 14, 15, 17, 19, 23.

כאשר הריבית משתנה בהתאם לתנאים המקוריים של ההסכם הריבית האפקטיבית של המכשיר מתעדכנת בהתאם, כך שהשינוי נפרס על פני יתרת התקופה לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**(3) מכשירים פיננסיים נגזרים**

שיטת ההכרה ברווח או הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים תלויה בשאלה האם המכשיר הנגזר מיועד כמכשיר מגדר, ובמקרה שכן, בטבעו של הפריט המוגן. הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור כלכלי לסיכונים ממד ומטבע חוץ, כאשר חשבונאות גידור אינה מיושמת לגביהם. נגזרים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון. בדוח על תזרימי המזומנים, הקבוצה מציגה את התקבולים והתשלומים בגין נגזרים אלו בפעילות השקעה. הקבוצה מייצגת מכשירים נגזרים מסוימים לגידור החשיפה להשתנות של תזרימי מזומנים שניתן לייחס לסיכון ספציפי המיוחס לנכס או התחייבות שהוכרו או לעסקה חזויה שצפויה ברמה גבוהה וכן שיכולה להשפיע על רווח או הפסד (גידור תזרים מזומנים). בהתייחס למכשירים אלה מיושם גידור חשבונאי.

**ג. רכוש קבוע**

הקבוצה מודדת פריטי רכוש קבוע לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. עלות הנכסים שהקבוצה הקימה בעצמה כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, הוצאות פחת בגין חכירת השטח עליו מוקם הנכס (במקרים מסוימים), וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. 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 ערכו בספרים של הנכס, ומוכר בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

בקביעה האם להוון עלויות המתהוות בתקופות עוקבות, כולל עלויות החלפת רכיבים, הקבוצה בוחנת את מהות העלויות לצורך הקביעה האם להוון או להכיר כהוצאה. כאשר העלות משפרת או משביחה את הנכס, היא מהוונת ואילו כאשר מדובר בעלות השומרת על הקיים היא מוכרת כהוצאה.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בהקשר של בדיקת תקינות של מרכז שילוח אוטומטי חדש, מרכז השילוח מגיע למיקום ולמצב שהתכוונה ההנהלה בתום תקופת הפיילוט וערב הכניסה לתקופת ההרצה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, למעט קרקעות בבעלות שאינן 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 ומותאמים בעת הצורך.

למידע נוסף אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה ביאור 10.



**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****ד. נכסים בלתי מוחשיים**

מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, אלא נבחן לירידת ערך אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן לירידת ערך, ונמדד לפי הסכום שהוכר במועד צירוף העסקים בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי הקבוצה, בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתה של נכסים בלתי מוחשיים נזקפת לדוח רווח והפסד על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו:

תוכנות 3 עד 7 שנים

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושי נבחנים מחדש לפחות בכל סוף תקופת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

**ה. נדל"ן להשקעה**

הקבוצה משקיעה בקרקעות ובמבנים המוחזקים על ידה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות שניתן ליחס במישרין לרכישתו. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה, לרבות קבלני משנה, ועלויות אחרות שניתן ליחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו". הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן גם עבור נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

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 השלייליים המתייחסים להיטל.

**סיווג מחדש מסעיף או לסעיף נדל"ן להשקעה**

כאשר קיימות ראיות לשינוי בשימוש בנדל"ן, משימוש על ידי הבעלים (רכוש קבוע) לנדל"ן להשקעה, הנכס נמדד מחדש לפי שווי הוגן ומסווג כנדל"ן להשקעה. כל רווח שנוצר מהמדידה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בקרן שערור בהון, אלא אם הרווח מבטל הפסד קודם מירידת ערך של הנדל"ן, במקרה זה הרווח נזקף תחילה לדוח רווח והפסד עד לסכום ירידת הערך שהוכרה בעבר. כל הפסד שנוצר בעקבות המדידה מחדש נזקף ישירות לרווח והפסד. כאשר הנדל"ן להשקעה שסווג בעבר כפריט רכוש קבוע נמכר, קרן השערור, נטו ממס הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן הנ"ל, מועברת ישירות לעודפים. במעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש קבוע לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

**הגדרת זכויות בניה כנדל"ן להשקעה**

הקבוצה בוחנת בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה את שווי של זכויות בנייה נוספות, כתלות בהתקדמות התהליך והיקף ומהות האישורים הנדרשים לצורך קבלת הזכויות.

לצורך קביעת מועד שינוי סיווג של זכויות בנייה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, הקבוצה בוחנת בהתאם לעובדות והנסיבות הספציפיות מהו המועד בו קיימות ראיות מספקות בנוגע לשינוי הייעוד של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. במסגרת זאת, הקבוצה בוחנת ראשית האם זכויות הבנייה הינן מזוהות באופן מספק כך שניתן למכור או להחכיר אותן בנפרד מהנכס הקיים. ככל וכן, החברה בוחנת מהו המועד בו בוצעו פעולות משמעותיות לצורך קידום זכויות הבנייה לשימוש כנדל"ן להשקעה.

למידע נוסף ראה גם באור 11 בדבר נדל"ן להשקעה.

**ו. מלאי**

מלאי בעיקרו הינו מלאי סחורות בסניפי החברה ובמחסניה. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "ממוצע נע". 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 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****ז. ירידות ערך****נכסים שאינם פיננסיים**

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, נבחנו כחלק מיחידה מניבת המזומנים אליהם הם משויכים. יחידה מניבת מזומנים הינה סניף בודד או קבוצת סניפים באותו אזור גיאוגרפי, זאת בהתאם לאסטרטגיית 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 השבה של ה"יחידה מניבת המזומנים" שהינו 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. אם סכום זה נמוך מהעלות המופחתת בספרים, מוכרת ירידת ערך בגין היחידה מניבת המזומנים.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח והפסד. הפסד מירידת ערך מוקצה תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידה מניבת מזומנים ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת מזומנים, באופן יחסי לנכסים המרכיבים את היחידה. לאחר ההקצאה הערך בספרים של הנכס לא יפחת משווי 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 השבה, 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.

נכסי מטה החברה אינם מפקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנו 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 נבחנו אל מול מגזר הקמעונאות בכללותו.

במסגרת בדיקת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים הכוללת נכסי זכות שימוש הקבוצה לוקחת בחשבון תזרימי מזומנים תפעוליים בלבד ומשתמשת בשיעור היוון הלוך בחשבון את מחיר החוב ומחיר ההון.

כאשר מבוצע שינוי במגזרי הפעילות או במבנה הארגוני, הקבוצה בוחנת האם נדרש להקצות מחדש את המוניטין. במידה ויש צורך בהקצאה מחדש ההקצאה מתבצעת בהתאם לגישת הערך היחסי.

**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****ח. הטבות לעובדים**

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.

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, תוך הבאה בחשבון של שינויים בהתחייבות (בנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת במהלך התקופה. 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.

**ט. עסקאות תשלומים מבוססי מניות**

באשר לאופציות הקבוצה מודדת את השווי ההוגן של כתבי האופציה באמצעות מודל בלאק ושולס. באשר ליחידות מניה חסומות הקבוצה מודדת את השווי ההוגן של יחידות המניה בהתאם לשווי המניה במועד המדידה בניכוי ציפיות דיבידנד עד למועד ההבשלה של כל מנה. השווי ההוגן במועד ההענקה של אופציות ו/או מניות חסומות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בעודפים על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית של העובדים לאופציות.

**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.

**תביעות משפטיות**

כנגד הקבוצה תביעות והליכים משפטיים שנוצרו במהלך העסקים הרגיל שלה. 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.

**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****יא. הכנסות****מקורות ההכנסה של הקבוצה**

הכנסות הקבוצה מורכבות בעיקרן ממכירת סחורות, בחנויות הפיזיות ובאון ליין, של הרשתות "שופרסל ו-Be" וכן ברשת חנויות "דן דיל". בנוסף, לקבוצה הכנסות ממכירה סיטונאית של סחורות לעסקים, קמעונאים וגופים עסקיים, הכנסות מדמי שכירות של מבנים בחברת הבת "שופרסל נדל"ן" וכן הכנסות הנובעות מפעילות כרטיס האשראי.

הקבוצה מכירה בהכנסה מפעילויותיה השונות באופן המפורט להלן:

**(1) מכירת סחורות**

הכנסות ממכירת המוצרים בחנויות הקבוצה ובאון ליין מוכרות בנקודת הזמן שבה השליטה בנכס מועברת ללקוח, בדרך כלל עם מסירת המוצרים ללקוח. התמורה מהמכירה נמדדת על פי הסכומים אשר משקפים את התמורה שהקבוצה זכאית לקבל, בניכוי אומדן החזרות והנחות מסחריות המוענקות ללקוח במועד ביצוע עסקת המכירה.

**(2) עמלות ודמי חבר**

הכנסות המתקבלות מעמלות מוכרות על פי עסקאות שנעשו בכרטיסי אשראי שופרסל לפי השיעור והמועד שבו זוכו בתי עסק. הכנסות ממרווחי אשראי מוכרות במועד הזכאות לריבית והכנסות מדמי חבר ודמי כרטיס מוכרות על בסיס חודשי. הקבוצה פועלת, במסגרת עסקה, כסוכן ולא כספק עיקרי ולכן מוכרת ההכנסה בגובה סכום העמלה נטו.

**(3) תכנית נאמנות לקוחות**

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 בדרך של נקודות הניתנות למימוש בסניפי הקבוצה, הקבוצה מכירה בהכנסה על פי צפי מימוש הנקודות בעתיד בסניפיה.

**(4) תווי קניה**

הקבוצה מקדמת את מכירותיה, בין היתר, על-ידי מכירת תווי קניה לצרכן בפלטפורמות שונות. במועד מסירת התו ללקוח הקבוצה מכירה בהתחייבות, ובמועד מימוש התו על ידי הלקוח הקבוצה מכירה בהכנסה, כאשר אופייה נקבע בהתאם לאופן מימוש התו כדלהלן:

- במידה והתו מומש בסניפי שופרסל הקבוצה מכירה בהכנסה (בניכוי הנחות תווים) ועלות מכר.
- במידה והתו מומש אצל צד ג' הקבוצה מכירה בהכנסה בגין גביית עמלה.

**(5) 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 בהכנסה בקו ישר על פני תקופת השכירות.

**(6) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו**

בעסקאות עם זכיינים ורכישה של חנויות אקספרס, הקבוצה בוחנת האם היא מהווה ספק עיקרי או סוכן. בעסקאות בהן הקבוצה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח, מוצגות ההכנסות על בסיס ברוטו. בעסקאות בהן הקבוצה אינה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח, מוצגות ההכנסות על בסיס נטו.

**יב. עלות ההכנסות**

(1) באשר לפעילות הקמעונאית, עלות המכירות כוללת עלויות הרכישה של מלאי הקמעונאי שנמכר, 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 מכר.

(3) עלויות בגין הפעלה וניהול של מרכזים מסחריים המוחזקים על ידי הקבוצה, במסגרת פעילות נדל"ן להשקעה, נכללו בדוח רווח והפסד במסגרת עלות ההכנסות.

**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****יג. סיווג של ריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים**

ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים בדוחות על תזרימי המזומנים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**יד. הוצאות מיסים על ההכנסה**

מיסים על ההכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ומסים נדחים נזקפים לרווח והפסד, במידה והמס נובע מפריטים המוכרים ישירות בהון או ברווח הכולל האחר, המס נזקף ישירות להון או לרווח כולל אחר, בהתאמה.

הקבוצה מקצת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**מיסים נדחים**

ההכרה במיסי נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מס.

הקבוצה בודקת מחדש בכל מועד דיווח על המצב הכספי את נכסי המיסי הנדחים, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים. הקבוצה מעריכה מחדש בכל מועד דיווח נכסי מיסי נדחים שלא הוכרו ומכירה בהם במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**טו. חכירות**

הקבוצה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים כסניפים ומחסנים במסגרת פעילותה העסקית וכן כנדל"ן להשקעה. 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. עבור חוזים המהווים חכירה או הכוללים חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בכל רכיבי החכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה.

הקבוצה מיישמת 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.

בהסדרי החכירה בקבוצה שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, ולכן נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה.

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. במרבית מהסכמי החכירות של הסניפים בהן לקבוצה קיימת אופציית הארכה, הניחה הקבוצה כי ודאי באופן סביר שתמומש אופציית הארכה ובהתאם כוללת אותן בתקופת החכירה, זאת לאחר הפעלת שיקול דעת לגבי העובדות והנסיבות, ניסיון העבר וסוגי הנכסים החכורים.

בקבוצה ישנם תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד המחירים הידוע לצרכן (להלן - המדד). תשלומים אלו נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה.

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.

נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה נמדדים בהתאם למודל השווי ההוגן מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

## ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

## טו. חכירות (המשך)

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, 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.

הקבוצה מבצעת תיקוני חכירה בעיקר בעסקאות החכירה של הסניפים. 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.

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 המתייחס לביטול החלקי או לביטול המלא של החכירה.

עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

הקבוצה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים יותר את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה בחכירה הראשית. לגבי סניפים, כאשר הקבוצה מחליטה לצאת מהסניף היא מחכירה את אותו בחכירת משנה עד למועד היציאה הקרוב ועל כן חכירת משנה זו מסווגת כחכירה מימונית.

## ביאור 4 - פיקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום	פיקדונות לא צמודים
2022	2023	31 בדצמבר 2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	
90	459	4-5.25	

## ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות

## א. השקעה בחברה כלולה:

## 1. כללי

נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, הקבוצה מחזיקה ב-49.9% מהון המניות של חברת פייבוקס בע"מ (להלן – "החברה הכלולה" או "פייבוקס").

ביום 19 בינואר 2021, התקשרה החברה עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן – "בנק דיסקונט") בהסכם שיתוף פעולה להקמת ארנק דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים (להלן – "ההסכם"), 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 ערב העסקה 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 תוכרנה כהכנסות על פני 10 שנים ממועד העסקה.

**ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

א. השקעה בחברה כלולה (המשך):

2. הרכב השקעה בחברה כלולה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
107	107	עלות מקורית
-	39	השקעה בשטרי הון (1)
6	6	מרכיב הטבה בגין הלוואה ושטרי הון
(66)	(108)	חלק בהפסדים הצבורים
47	44	השקעה בחברה כלולה, נטו

(1) בימים 13 בינואר 2023 ו-23 ביולי 2023 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכ-18 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של פייבוקס. בהתאם, שטרי ההון נזקפו ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה.

(2) ביום 26 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ מניות רגילות לבעלי מניותיה לפי שיעור החזקתם בה, כך שלא חל שינוי בשיעורי החזקה של בעלי המניות. לחברה הונפקו 70,641 מניות רגילות בתמורה לסך של כ-18 מיליוני ש"ח.

**ב. השקעה בשטרי הון של חברה כלולה**

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 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 שטר ההון כאמור לערכו הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

2. בימים 1 בינואר 2022 ו-1 ביולי 2022 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-22 מיליוני ש"ח ו-1 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו 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 שטרי ההון כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח ו-2 מיליוני ש"ח, בהתאמה, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

**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 ההסכם 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. ביום 1 בינואר 2023 השלימה החברה את רכישת יתרת מניות (25%) שופרסל אמיגה, בתמורה לסך של 13 מיליוני ש"ח, באופן שהחל מאותו מועד שופרסל אמיגה הפכה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ופקעו אופציות המכר והרכש על אותן המניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שילמה החברה סך של כ-8 מיליוני ש"ח כאשר יתרת התמורה תשולם בסוף שנת 2024.

**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 סטונאית הכוללת יבוא 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. ביום 22 ביוני 2022 התקבל לידי הקבוצה אישור הממונה על התחרות לעסקה וביום 2 באוגוסט 2022 הושלמה העסקה.

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. בשנת 2022 הועברה 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 ושוויה ההוגן נכון לאותו המועד הוערך בכ-80 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סך ההתחייבות המוערכת בגין התמורה המותנית הינו כ-95 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
33	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>46</b>	

**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	
186	תמורה
(46)	בניכוי: שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
<b>140</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 ומזכויות ההצבעה 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 בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 את ההשקעה אשר טופלה עד לאותו המועד לפי שיטת השווי המאזני ורשמה רווח מעליה לשליטה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח אשר נזקף כהכנסות אחרות.

**סילוק יחסים קודמים עם הנרכשת**

נכון למועד הרכישה, בין הקבוצה לבין החברה הנרכשת הייתה הלוואת בעלים ("הלוואה לחברה כלולה"). מנקודת מבטה של הקבוצה ההלוואה הייתה נחותה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח בהשוואה למחירי שוק ושוויה ההוגן נכון למועד הרכישה עמד על כ-43 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 בהפסד מסילוק יחסים קודמים בסך 5 מיליוני ש"ח אשר נזקף כהוצאות אחרות.

**נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו:**

מיליוני ש"ח	
*-	מזומנים ושווי מזומנים
2	לקוחות
*-	חייבים ויתרות חובה
392	דל"ן להשקעה
(96)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(3)	ספקים וזכאים אחרים
(3)	זכאים ויתרות זכות
(57)	התחייבויות אחרות
(21)	התחייבויות מיסים נדחים
<u>214</u>	

**תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:**

מיליוני ש"ח	
(60)	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
*-	מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת
<u>(60)</u>	

**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
<u>6</u>	מוניטין

\* מציין 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 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות (המשך)**

5. ביום 1 בינואר 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- 17 מיליוני ש"ח (לאחר התאמות הון חוזר), כאשר כ-12 מיליוני ש"ח מתוכה שולמו לבעלי המניות הקודמים של המפיץ, כ-4 מיליוני ש"ח הועברו ישירות למפיץ וכ-1 מיליוני ש"ח קוזזו כנגד יתרת החו"ז של המפיץ ואמיגה.

**נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו:**

שוי הוגן מיליוני ש"ח	
4	מזומנים ושוי מזומנים
13	לקוחות
3	חייבים ויתרות חובה
4	מלאי
1	רכוש קבוע
7	נכסים בלתי מוחשיים
*-	הטבות לעובדים, נטו
(21)	ספקים וזכאים אחרים
(1)	זכאים ויתרות זכות
*-	התחייבויות אחרות
(2)	התחייבויות מיסים נדחים
<u>8</u>	

**תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:**

מיליוני ש"ח	
(16)	מזומנים ושוי מזומנים ששולמו
4	מזומנים ושוי מזומנים שהועברו ישירות לחברה הבת
4	מזומנים ושוי מזומנים של החברה הבת
<u>(8)</u>	

**מוניטין**

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין כמפורט להלן.

מיליוני ש"ח	
17	תמורה
(4)	בניכוי: מזומנים שהועברו ישירות לחברה הבת
(8)	בניכוי: שוי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
<u>5</u>	מוניטין

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

## ביאור 6 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
353	430	חובות פתוחים
64	63	המחאות לגביה ושטרות לקבל
417	493	
(51)	(43)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
366	450	
1,101	547	חברות כרטיסי אשראי
1,467	997	

למידע נוסף בדבר לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים. למידע בדבר ניהול סיכונים והכרה בהפסדי אשראי חזויים, ראה ביאור 23 בדבר ניהול סיכונים מכשירים פיננסיים.

## ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

## א. חייבים ויתרות חובה שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
34	45	מקדמות לספקים
28	23	הוצאות מראש
13	14	נכס חייבים בגין חכירות (1)
11	14	נכסי ביטוח
38	48	הכנסות לקבל
17	13	מקדמה למוסדות
2	40	מסים שוטפים
18	6	מכשירים פיננסיים נגזרים
9	11	חייבים אחרים
170	214	

## ב. חייבים ויתרות חובה שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
44	53	נכס חייבים בגין חכירות (1)
55	46	מכשירים פיננסיים נגזרים
9	18	חייבים אחרים (2)
108	117	

(1) ראה ביאור 13 בדבר חכירות.

(2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין בונוס יעדים לקבל מפעילות כאל. לפרטים נוספים ראה ביאור 29 בדבר הסכם התקשרות עם ויזה כאל.

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	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
974	<b>1,033</b>
(51)	<b>(45)</b>
923	<b>988</b>
5	<b>4</b>
928	<b>992</b>

מלאי מוצרים גמורים  
בניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי

סך מלאי מוצרים גמורים  
חומרי גלם, עבודות בתהליך ואריזות

## ביאור 9 - השקעות אחרות

השקעות במניות לא סחירות של חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022. בשנת 2022 רכשה הקבוצה מניות של חברת שופיק בסך של כ-10 מיליוני ש"ח (במסגרת סבב גיוס) ועל בסיס זה רשמה רווח של כ-9 מיליוני ש"ח משערוך השקעותיה הקודמות בחברה זו במסגרת הכנסות המימון באותה השנה. ההשקעה מטופלת כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 5.23.

## 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	
8,529	95	4,039	2,602	1,793	<b>עלות</b>
607	18	296	287	6	יתרה ליום 1 בינואר 2022
20	-	-	-	20	תוספות
6	-	-	-	6	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
(10)	-	-	-	(10)	שערוך נכס לקרן הון בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(43)	(10)	(14)	(2)	(17)	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
					גריעות
9,109	103	4,321	2,887	1,798	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<b>522</b>	<b>27</b>	<b>233</b>	<b>201</b>	<b>61</b>	תוספות
1	-	1	-	-	צירופי עסקים
16	-	-	-	16	שערוך נכס לקרן הון בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(48)	-	-	-	(48)	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(52)	(25)	(19)	(8)	-	גריעות
<b>9,548</b>	<b>105</b>	<b>4,536</b>	<b>3,080</b>	<b>1,827</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
					<b>פחת והפחתות</b>
5,132	68	2,885	1,563	616	יתרה ליום 1 בינואר 2022
400	10	198	159	33	פחת והפחתות
78	-	29	49	-	הפסד מירידת ערך (*)
(31)	(9)	(12)	(2)	(8)	גריעות
5,579	69	3,100	1,769	641	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<b>426</b>	<b>12</b>	<b>205</b>	<b>174</b>	<b>35</b>	פחת והפחתות
(25)	-	(10)	(15)	-	ביטול ירידת ערך (*)
(11)	-	-	-	(11)	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(44)	(25)	(14)	(5)	-	גריעות
<b>5,925</b>	<b>56</b>	<b>3,281</b>	<b>1,923</b>	<b>665</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
					<b>הערך בספרים</b>
<b>3,623</b>	<b>49</b>	<b>1,255</b>	<b>1,157</b>	<b>1,162</b>	<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>
3,530	34	1,221	1,118	1,157	ליום 31 בדצמבר 2022
3,397	27	1,154	1,039	1,177	ליום 1 בינואר 2022

(\*) נובע 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-66 מיליוני ש"ח וכ-67 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, 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 שלה. בהמשך לאמור, התקשרה החברה בשנת 2018 בהסכם לאספקה והקמה של ציוד אוטומציה למרכז השילוח האוטומטי החדש במודיעין, אשר החל 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 2023, סך ההשקעות בגין האמור הסתכם לסך של כ-768 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות העברת זכויות החברה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין לבעלותה של שופרסל נדל"ן, בכפוף לאישור רשות המיסים, ראו ביאור 1(ב) לעיל.

## ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

תנועה בנדל"ן להשקעה (הנמדד בשווי הוגן ברמה 3):

סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה*		קרקעות ומבנים		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח				
878	<b>1,380</b>	139	<b>278</b>	739	<b>1,102</b>
53	<b>35</b>	24	<b>1</b>	29	<b>34</b>
392	-	-	-	392	-
69	<b>57</b>	10	<b>(10)</b>	59	<b>67</b>
-	-	105	-	(105)	-
(20)	-	-	-	(20)	-
10	<b>37</b>	-	-	10	<b>37</b>
-	<b>5</b>	-	-	-	<b>5</b>
(2)	<b>1</b>	-	-	(2)	<b>1</b>
502	<b>135</b>	139	<b>(9)</b>	363	<b>144</b>
1,380	<b>1,515</b>	278	<b>269</b>	1,102	<b>1,246</b>

יתרה ליום 1 בינואר

**תוספות ושינויים בשווי ההוגן במהלך השנה:**

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה  
תוספות הנובעות מצירוף עסקים\*\*  
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה, נטו  
מעבר מקרקעות ומבנים לנדל"ן להשקעה בהקמה  
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע  
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה  
מעבר מנכס זכות שימוש 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 5ג(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. להלן גישות המדידה העיקריות בהן השתמשה הקבוצה:

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 וכמקובל 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 25 ש"ח ל-366 ש"ח למטר (בעיקר בין 60 ש"ח ל-110 ש"ח למטר). שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 6% לבין 8.5% (בעיקר בין 6.75% לבין 7.25%) (2022): בעיקר 6.75% - 7.25%.

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 המהוונים 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 נע בין 6.75% ל-7% (2022): 7% (2022): שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי מסחר כ-110 ש"ח למ"ר (2022): 110 ש"ח למ"ר). שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי משרדים נע בין 62 ש"ח לבין 63 ש"ח למ"ר (2022): בין 62.5 ש"ח למ"ר לבין 65 ש"ח למ"ר). שיעור מקדם קומביניציה יזמי נע בין 5.7% לבין 17.5% (2022): בין 9.6% לבין 16%.

## 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 בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי 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 נקבעו 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		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
55	71	105
(19)	(23)	(34)
51	69	57
87	117	128

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה  
הוצאות ישירות בגין נדל"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**
2022	2023	שנים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
880	983	2025-2065
500	532	
1,380	1,515	

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 2023		
נכסים בחכירה	נכסים בבעלות	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
32	57	89
47	82	129
10	23	33
89	162	251

עד שנה  
משנה ועד ארבע שנים  
חמש שנים ואילך

**ה. פרטים בדבר התקשרויות**

- (1) ביום 26 באפריל 2018, התקשרה חברה בת בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - גב-ים). בהתאם להסכם תמכור החברה הבת לגב ים 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין ששטחו כ-8,800 מ"ר ברעננה, בתמורה לקבלת שירותי בניה מגב ים להקמת חלק החברה בפרויקט. עם השלמת הפרויקט יהיו החברה הבת וגב ים בעלות הזכויות במושעא בפרויקט בהתאם ליחס קומבינציה של 30.5% לחברה הבת ו-69.5% לגב ים. ביום 25 ביוני 2020 ניתן תוקף לתב"ע מפורטת לפרויקט, ובכך התמלאו כל התנאים המתלים נשוא ההסכם והוא נכנס לתוקפו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי סיום הבניה.
- (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 קומבינציה 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 קומבינציה של 67%-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 קומבינציה של 60%-40% (חלק החברה), וזאת בתמורה לקבלת שירותי הריסה, פינוי וחפירה ובניית חלק החברה בפרויקט.
- (4) ביום 19 באוקטובר 2023, חתמה שופרסל נדל"ן בע"מ (להלן - שופרסל נדל"ן), חברה בת בעלות מלאה של החברה על הסכם עם צד ג' (להלן - ההסכם) אשר מחזיק ב-35% מהזכויות של מרכז מסחרי בנוי בשטח של כ-8,150 מ"ר בשכונת רוממה בירושלים (להלן - הנכס), לרכישת מלוא אחזקותיו בנכס, בתמורה לסך של כ-76 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. עם קיומו של התנאי המתלה בעסקה, ביום 16 בנובמבר שילמה שופרסל נדל"ן תשלום ראשון בסך של 7.7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 26 בדצמבר 2023 שולמה יתרת התמורה והעסקה הושלמה. בהמשך לכך, נחתם ביום 13 בנובמבר 2023, הסכם בין שופרסל נדל"ן לבין השותף בנכס (שהינו בעל עניין בחברה מכח אחזקתו במניות של החברה) אשר מחזיק בירתת ה-65% בזכויות בנכס (במושעא) (להלן - השותף), לפיו שירותי הניהול לנכס יסופקו על ידי שופרסל נדל"ן. כמו כן, השותף יוכל לממש את זכות ההצטרפות הקיימת לו על פי הסכם השיתוף, בהודעה שתינתן בתקופה שבין 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 12 באוקטובר 2024, במסגרתה יוכל למכור את מלוא חלקו בנכס בשווי זהה לשווי שנקבע בהסכם (לפי חלקו היחסי), דהיינו סך של כ-141 מיליוני ש"ח, כך שכלל שהשותף יממש את זכותו כאמור, תחזיק שופרסל נדל"ן ב-100% מהנכס. עיקר שטחו של הנכס (כ-71%) משמש את הפעילות הקמעונאית של החברה ועם רכישתו, הוכר כרכוש קבוע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאם לחלקה היחסי בזכויות בנכס. יתרת השטח (29%) הוכר כנדל"ן להשקעה.

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

מוניטין	תכנות מחשב	הרכשת לקוח ואחרים	סך הכל	
מיליוני ש"ח				
1,155	635	206	1,996	<b>עלות</b>
132	-	19	151	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	80	15	95	צירופי עסקים (*)
				תוספות (**)
1,287	715	240	2,242	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
5	-	7	12	צירופי עסקים (*)
13	83	8	104	תוספות (**)
1,305	798	255	2,358	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<b>פחת והפחתות</b>				
3	481	141	625	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1	65	16	82	פחת והפחתות
4	546	157	707	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-	86	20	106	פחת והפחתות
4	632	177	813	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<b>הערך בספרים</b>				
1,301	166	78	1,545	ליום 31 בדצמבר 2023
1,283	169	83	1,535	ליום 31 בדצמבר 2022
1,152	154	65	1,371	ליום 1 בינואר 2022

(\*) ראה ביאור 5ג.

(\*\*) יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של נכסים בלתי מוחשיים, הינה כ-16 מיליוני ש"ח וכ-17 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, 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 2022	31 בדצמבר 2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,165	1,183	מגזר הקמעונאות
6	6	מגזר הנדל"ן
112	112	מגזר Be
1,283	1,301	

ליום 31 בדצמבר 2023 בחנה החברה, בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את הסכום בר ההשבה של מגזר הקמעונאות ומגזר Be המהווים את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה, במסגרתן נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי ניהול פנימיים.

הסכום בר ההשבה של מגזר הקמעונאות נקבע לפי שוויה ההוגן של הפעילות בניכוי עלויות מכירה וזאת על בסיס גישת ההשוואה הפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכת השווי הינם:

- גישת ההשוואה 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 5.87 EV/EBITDA מייצג (בשנת 2022: 6.8), הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות.
- מהשווי ההוגן של פעילות מגזר זה הופחת סכום בשיעור של 1.5% בגין עלויות מכירה אשר צפויות לחול על החברה בעת מימוש פעילות מגזר זה.

כאינדיקציה לבחינת סכום בר ההשבה כאמור בחנה הקבוצה את שווי פעילות מגזר הקמעונאות בהתבסס על סכום המייצג את שוויה של הקבוצה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2023 לאחר התאמת השווי ההוגן של התחייבויות הפיננסיות הסחירות של הקבוצה, בניכוי השווי ההוגן של מגזר נדל"ן להשקעה, בהתבסס על שמאויות חיצוניות, וההון החוזר של שופרסל נדל"ן וכן בניכוי השווי ההוגן של פעילות מגזר Be אשר נאמד לפי הערכת שווי חיצונית.

לאור בחינה כאמור נמצא כי הסכום בר ההשבה עולה משמעותית על הערך בספרים של היחידה האמורה. בהתאם, לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

הסכום בר ההשבה 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 12.5% ושיעור צמיחה לשנה המייצגת של 2%. 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 ההוגן.

## 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		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
66	57	יתרה ליום 1 בינואר
(14)	(15)	תקבולי קרן וריבית
2	3	הכנסות ריבית
-	20	תוספות*
3	2	אחר**
<b>57</b>	<b>67</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
13	14	עד שנה
35	37	בין שנה לחמש שנים
14	28	מעל חמש שנים
<b>62</b>	<b>79</b>	סך הכל תזרים מזומנים חוזי

## ב. נכסי זכות שימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,313	4,411	יתרה ליום 1 בינואר
(418)	(450)	פחת
528	346	תוספות*
(157)	-	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות
(70)	33	ביטול ירידת ערך (ירידת ערך) נכסי זכות שימוש (ראה ביאור 1ב(1))
-	(5)	סיווג לנדל"ן להשקעה
-	7	סיווג מרכוש קבוע
215	140	אחר**
<b>4,411</b>	<b>4,482</b>	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		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,396	4,588	יתרה ליום 1 בינואר
(508)	(568)	פירעון קרן וריבית
116	139	הוצאות מימון
528	366	תוספות*
(157)	-	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות***
(2)	(2)	הפחתה בגין תכנית התייעלות
215	139	אחר**
<b>4,588</b>	<b>4,662</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר
416	434	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
4,172	4,228	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
<b>4,588</b>	<b>4,662</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.  
 \*\*\* הערכה מחדש של תקופות חכירה ביחס לאופציות הארכה הקיימות בהסכמי חכירה של סניפים שנכללו בתוכנית התייעלות, כמתואר בביאור 1ב.

## תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
536	557	עד שנה
2,015	2,096	בין שנה לחמש שנים
2,785	2,908	מעל חמש שנים
<b>5,336</b>	<b>5,561</b>	סך הכל תזרים מזומנים חוזי

## ד. מידע נוסף בגין חכירות

## 1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(418)	(450)	הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
(68)	(69)	הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבויות בגין חכירה*
(114)	(136)	הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו
(68)	35	עדכון (הפחתה) בגין תכנית התייעלות
<b>(668)</b>	<b>(620)</b>	סך הוצאות

\* בעיקר הוצאות מבוססות פדיון ודמי ניהול אשר מוכרות במסגרת הוצאות המכירה והשיווק.

### ביאור 13 - חכירות (המשך)

ד. מידע נוסף בגין חכירות (המשך)

2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
14	15
508	568

סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

### ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
581	681
355	365
41	41
91	91
29	20
-	1
-	3
13	5
11	11
3	12
14	13
35	27
1,173	1,270

התחייבות בגין תווי קניה  
 עובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר מוסדות  
 הוצאות לשלם  
 תכנית נאמנות לקוחות (נקודות מועדון)  
 מכשירים פיננסיים נגזרים  
 מסים שוטפים  
 התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 5ג)  
 הכנסות נדחות\*  
 הכנסות מראש בגין עסקאות נדל"ן  
 הכנסות שכר דירה מראש  
 זכאים אחרים

\* ראה ביאור 1א5

## ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

קניות החברה מספק עיקרי הסתכמו לסך של כ-955 מיליוני ש"ח בשנת 2023, כ-816 מיליוני ש"ח בשנת 2022 וכ-846 מיליוני ש"ח בשנת 2021.

## ביאור 16 - הפרשות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
22	25
53	46
75	71

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 בגינן קיימת לחברה חשיפה נוספת מעבר לאמור לעיל.

## א. תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023

## 1. תיאור ההתחייבויות, מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

יתרת הפרשה	סכום התביעות	מהות התביעות	קבוצת תביעות
מיליוני ש"ח			
20	1,427 <sup>(1),(2)</sup>	בעיקר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ושעניין טענות לגביית כספים שלא כדין ופגיעה במתן שירותים או ביחס למוצרים המסופקים על ידי חברות הקבוצה.	ייצוגיות
1	9	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.	תביעות עובדים
25	67	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.	ספק-לקוח, רשויות וכללי
25	33	תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח	תביעות נזיקין לקוחות
71	1,536 <sup>(3)</sup>		סה"כ

- (1) כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-798 מיליוני ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד.  
 (2) כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-772 מיליוני ש"ח שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן.  
 (3) קיימות תביעות נוספות כנגד החברה שבגין לא צוין סכום התביעה.

## ביאור 16 - הפרשות (המשך)

הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)

א. תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (המשך)

2. פרוט מספרן וסכומן של התביעות, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות (מיליוני ש"ח)	מספר תביעות	סכום התביעה
501 *	745 *	עד 100 מיליוני ש"ח **
346	4	100 מיליוני ש"ח ועד 500 מיליוני ש"ח
-	8	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה
-	3	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה כנגד החברה ונוספים
689	13	תביעות נגד החברה ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד החברה בנפרד
<b>1,536</b>	<b>773</b>	<b>סה"כ</b>

\* כולל 614 תביעות נזיקין לקוחות ליום 31 בדצמבר 2023 בהיקף תביעות של 33 מיליוני ש"ח.  
 \*\* כולל תביעות נגד החברה ונוספות ואשר צוין סכום נגד החברה.

## ב. פרטים בדבר תביעות ייצוגיות

במהלך התקופה הוגשו כנגד חברות הקבוצה 19 בקשות לאישור תביעות ייצוגיות בסכום כולל של כ-42 מיליוני ש"ח. מנגד, 21 בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברות הקבוצה בסך של כ-507 מיליוני ש"ח נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

בנוסף, במהלך חודש מאי 2023, הוגשה כנגד החברה ונתבעות נוספות בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בסכום כולל של כ-269 מיליוני ש"ח, בה לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד, בטענה כי הנתבעות מסרבות לקבל בסניפיהן מכלי משקה ריקים ולהשיב עבורם את דמי הפיקדון, וזאת בניגוד לחוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999.

כמו כן, במהלך חודש מאי 2023, הוגשה נגד החברה ונתבעות נוספות תובענה ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית, בסך של כ-420 מיליוני ש"ח, בה לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד, בטענה כי הנתבעות מפרות את הרישיונות שקיבלו על-פי פקודת הסמים המסוכנים בכך שהן מפרסמות את מוצרי הקנאביס על-ידי מיתוג ועיצוב אסורים, באנרים אסורים ופרסומות אסורות שנועדו למכור קנאביס לשוק הפנאי הבלתי חוקי.

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 2023, הסכום הכולל הנתבע מהחברה בגין תביעות אלו מסתכם לסך של כ-76 מיליוני ש"ח.

החברה כללה בדוחות הכספיים, בהסתמך על יועציה המשפטיים, הפרשה נאותה לכיסוי החשיפה.

ביום 12 במאי 2020 התקבל אצל החברה כתב תביעה, בסכום של כ-165 מיליוני ש"ח שהוגש נגדה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, על ידי חברת שאול אליהו בע"מ ("התובעת"). לטענת התובעת, 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. ביום 20 בדצמבר, 2023 ניתן פסק דין לפיו אישר בית המשפט את הסכם הפשרה שהוגש על-ידי הצדדים בהסדר גישור ובכך הסתיימה התביעה. יובהר כי ליישום הסכם הפשרה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.



## ביאור 16 - הפרשות (המשך)

הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)

ד. פרטים בדבר תביעות מהותיות לאחר תאריך הדיווח

כנגד החברה הוגשו שתי בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות בסכום של כ-9.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, הוגשה כנגד החברה תביעת ספק, בסכום של כ-9 מיליוני ש"ח. סיכויי התביעות לא ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

חמש בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד החברה ונתבעות נוספות, בסכום כולל של כ-612 מיליוני ש"ח, נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט בסכומים זניחים. בנוסף, בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגיות נגד החברה ונתבעות נוספות, בסכום כולל של כ-4 מיליוני ש"ח, נסתיימה בהסכם פשרה, לפיו על החברה לשלם סכום שאינו מהותי.

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אגרות חוב. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית ונזילות ניתן בביאור 23(ב) בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		שיעור ריבית אפקטיבית 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 והרכבן</b>						
<b>אגרות חוב צמודות מדד שנרשמו למסחר בבורסה:</b>						
223	207	197	177	3.12%	2.99%	אגרות חוב (סדרה ד') אוקטובר 2013
229	211	197	176	4.44%	4.30%	אגרות חוב (סדרה ו') ספטמבר 2015
434	401	374	334	4.50%	4.30%	אגרות חוב (סדרה ו') יולי 2016
<b>אגרות חוב לא צמודות שנרשמו למסחר בבורסה:</b>						
197	196	170	168	5.23%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') אוקטובר 2013
257	249	220	214	4.50%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') נובמבר 2016
310	277	262	238	2.12%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') ינואר 2018
536	533	514	511	3.69%	3.52%	אגרות חוב (סדרה ז') ינואר 2019
299	288	286	276	2.97%	3.52%	אגרות חוב (סדרה ז') אפריל 2020
2,485	2,362	2,220	2,094			
(***)307	269	(***)309	269			<b>בניכוי חלויות שוטפות</b>
2,178	2,093	1,911	1,825			<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 24 מיליוני ש"ח (בשנת 2022: 27 מיליוני ש"ח).

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

(2) 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

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. 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.

זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה של החברה

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):

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 2023, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

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 פרופורמה 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 הדיסקטוריון 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.

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 בהפרה של איזה מהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בשטר הנאמנות או שהתקיימה מי מהעילות להעמדה לפירעון מידי 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'.

(3) נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכמים עם שלושה תאגידים בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה. ההסכמים הם לתקופות שתסתיימנה בחודש דצמבר 2024 ודצמבר 2025, בסכום כולל של 400 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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. כאשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תכנית הטבה מוגדרת 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	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
64	63
28	27
12	-
251	275
355	365

## מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות - זכאים ויתרות זכות:

התחייבות לעובדים בגין חופשה  
התחייבות לעובדים בגין דמי הבראה  
התחייבות לעובדים בגין תכנית התייעלות  
התחייבות לעובדים בגין שכר

## מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות - הטבות לעובדים:

152	153
41	43
45	44
18	19
256	259

פיצויים  
מענק פרישה  
שי לגמלאים ולעובדים לאחר פרישה  
מענק בגין אי ניצול ימי מחלה

## א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
545	541
(289)	(282)
256	259

## 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:

114	133
52	75
92	33
31	41
289	282

אגרות חוב מדינה  
אגרות חוב קונצרניות  
מכשירים הונניים  
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	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
מיליוני ש"ח					
295	256	(306)	(289)	601	545
40	33	-	-	40	33
8	13	(8)	(15)	16	28
(87)	(8)	-	-	(87)	(8)
-	(2)	-	-	-	(2)
22	14	-	-	22	14
17	1	17	1	-	-
(23)	(30)	24	39	(47)	(69)
(16)	(18)	(16)	(18)	-	-
256	259	(289)	(282)	545	541

יתרה ליום 1 בינואר

**הוצאה (הכנסה) שנזקפה לרווח והפסד:**

עלות שירות שוטף  
עלויות (הכנסות) ריבית

**הוכר ברווח כולל אחר:**

רווחים אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות הפיננסיות  
רווחים אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות הדמוגרפיות  
הפסדים אקטואריים אחרים  
התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית

**תנועות נוספות:**

הטבות ששולמו  
הפקדות נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

(2) התשואה בפועל

התשואה בפועל על נכסי תכנית בשנת 2023 הינה 5% (בשנת 2022: -3% ובשנת 2021: 13%).

(3) הנחות האקטואריות וניתוח רגישות

ההנחות האקטואריות העיקריות (לפי ממוצע משוקלל):

2021	2022	2023
%	%	%
-0.9-1.2	2.2-2.9	2.7-3.3
1.6-3.4	5.1-5.3	5.1-6.2
0-3.0	0-3.0	0-5.0

שיעור היוון ריאלי ביום 31 בדצמבר  
שיעור היוון נומינלי ביום 31 בדצמבר  
שיעור עליות שכר עתידיות ריאליות

החישובים מתבססים על הנחות דמוגרפיות, כדלקמן:

- ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים.
- 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	
2022	2023	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(40)	(40)	43	43
53	52	(48)	(47)

שיעור עליות שכר עתידיות  
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 2024 בתכנית הטבה מוגדרת ממומנת הינו בסך 19 מיליוני ש"ח.

אומדן הקבוצה לאורך חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) לסוף תקופת הדיווח הינו 10.53 שנים (לשנת 2022: 10.7 שנים).

ב. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הפקדה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
51	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	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
38	22
2	1
80	70
81	95
33	25
234	213

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 בחברה כלולה.  
(2) ראה ביאור 5ג(3) בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

## ביאור 20 - הון

## א. הון המניות

הרכב הון המניות: מניות רגילות בנות 0.1 שקל חדש ערך נקוב.

2021	2022	2023	
400,000,000	400,000,000	<b>400,000,000</b>	<b>רשום</b>
247,098,777	274,191,478	<b>274,522,913</b>	<b>מונפק ונפרע</b>
27,000,000	-	-	יתרה ליום 1 בינואר
69,099	79,683	<b>7,485</b>	הנפקה תמורת מזומן במהלך התקופה (1)
23,602	251,752	-	הנפקת מניות לעובדים בגין הבשלת יחידות מניה
			חסומות במהלך התקופה (2)
			מימוש כתבי אופציה
274,191,478	274,522,913	<b>274,530,398</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 5 באפריל 2023 הבשילה המנה השנייה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה בשנת 2021 לנושא משרה בחברה. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה לאותו נושא משרה 7,485 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב.

## 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. לפרטים בדבר הכרזה על חלוקת דיבידנד על ידי דירקטוריון החברה, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 33א, להלן.



## 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		
2021	2022	2023
393,000	1,000	312,000

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

247,099	274,191	274,523
(8,865)	(8,865)	(8,865)
22,118	-	-
41	50	6
9	195	-
260,402	265,571	265,664

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

1.51	0.00	1.17
------	------	------

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		
2021	2022	2023
393,000	1,000	312,000

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

260,402	265,571	265,664
82	29	2
102	12	-
260,586	265,612	265,666

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

1.51	0.00	1.17
------	------	------

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. בהתאם לתכנית ובאישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, הקצתה החברה כתבי אופציות (להלן – "האופציות"), יחידות מניה חסומות ויחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (להלן – "יחידות מניה 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, ותופקדנה 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 ככל שהוגדרו בעת ההענקה.

## להלן פרטי כתבי אופציה הקיימות במחזור ליום 31 בדצמבר 2023:

## 1. 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*
מנכ"ל החברה (לשעבר) ונושא משרה נוסף ביום 28 במאי 2019	24.32	5	1,043	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
4 נושאי משרה בחברה ביום 22 במרס 2022	29.50	2.6	400	מחצית לאחר שנתיים ומחצית לאחר 3 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, רבע לאחר 3 שנים ורבע לאחר 4 שנים	4 שנים - מנה ראשונה 5 שנים - מנה שנייה 6 שנים - מנה שלישית
נושאת משרה בחברה ביום 31 בינואר 2023	24.32	1.4	404	מחצית לאחר שנתיים, רבע לאחר 3 שנים ורבע לאחר 4 שנים	4 שנים - מנה ראשונה 5 שנים - מנה שנייה 6 שנים - מנה שלישית
3 נושאי משרה בחברה ביום 27 ביוני 2023	24.32	5.5	1,359	מחצית לאחר שנתיים, רבע לאחר 3 שנים ורבע לאחר 3.3 שנים	4 שנים - מנה ראשונה 5 שנים - מנה שנייה 5.3 שנים - מנה שלישית
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל סחר ושיווק ביום 27 ביוני 2023**	24.32	1.4	389	3 מנות שנתיות שוות	3 שנים - מנה ראשונה 4 שנים - מנה שנייה 5 שנים - מנה שלישית

\* החל ממועד אישור הדירקטוריון

\*\* ההענקה נכנסה לתוקף עם תחילת עבודתו בחברה, ביום 1 באוגוסט 2023

ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

א. כללי (המשך)

2. כתבי אופציה שהוענקו על ידי חברה בת:

משך החיים החוזיים של המכשיר*	תנאי ההבשלה*	מספר המכשירים (באלפים)	שווי במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	מחיר מימוש (בש"ח)	מועד הענקה/ עובדים זכאים
6 שנים	רבע אחרי שנתיים ולאחר מכן 3 מנות שנתיות שוות	14,200	12.1	2,288	מנכ"ל שופרסל נדל"ן ביום 19 בפברואר 2023

להלן פרטי יחידות מניה חסומות שהוענקו על ידי החברה וקיימות במחזור ליום 31 בדצמבר 2023:

תנאי ההבשלה	מספר המכשירים (באלפים)	שווי במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	תנאי ביצוע	מועד הענקה/ עובדים זכאים
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 3 שנים	65	1.8	עמידה ביעדי ביצוע שונים של היחידה העסקית עליה מופקד נושא המשרה לשנים 2022 ו-2023 במצטבר	שני נושאי משרה בחברה ביום 22 במרס 2022
3 מנות שנתיות שוות	40	0.8	-	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל סחר ושיווק ביום 27 ביוני 2023**

\* החל ממועד אישור הדירקטוריון

\*\* ההענקה נכנסה לתוקף עם תחילת עבודתו בחברה, ביום 1 באוגוסט 2023

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 2021			
יחידות מניה חסומות לסמנכ"ל מערכות מידע	אופציות לסמנכ"ל מערכות מידע	אופציות למשנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק	
25.06	2.87	3.76	שווי הוגן במועד הענקה (בש"ח)
25.80	25.80	27.45	מחיר מניה במועד הענקה (בש"ח)
-	28.82	27.92	מחיר מימוש (בש"ח)
-	22.50	22.71	תנודתיות צפויה (באחוזים)
2	4.33	4.33	משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)
-	0.33-0.5	0.35-0.49	שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)
1.46	-	-	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)

הענקות בשנת 2023				
יחידות מניה חסומות למשנה למנכ"ל וסמנכ"ל סחר ושיווק	אופציות למשנה למנכ"ל וסמנכ"ל סחר ושיווק	אופציות למנכ"ל שופרסל נדל"ן	אופציות לשלושה נושאי משרה	
0.76	1.39	12.1	5.5	שווי הוגן במועד הענקה (בש"ח)
19.82	19.82	2,299	19.82	מחיר מניה במועד הענקה (בש"ח)
-	24.32	2,288	24.32	מחיר מימוש (בש"ח)
-	26.15	30.17	25.93	תנודתיות צפויה (באחוזים)
3.93	3.93	6	4.7	משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)
-	3.59-3.75	0.68	3.58-3.65	שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)
2.66	-	-	-	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 "קבע 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\***

מספר כתבי אופציה	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		מספר כתבי אופציה	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		1 בינואר מומשו במשך השנה נגרעו במהלך השנה הוענקו במשך השנה
	2021	2022		2022	2023	
4,659,431	25.63	4,883,884	25.55	<b>10,733,541</b>	<b>24.38</b>	
(378,291)	-	(1,836,092)	25.11	-	-	
(239,892)	-	(421,033)	-	<b>(2,590,523)</b>	-	
842,636	27.70	8,106,782	24.13	<b>2,152,099</b>	<b>24.32</b>	
<b>4,883,884</b>	<b>25.55</b>	<b>10,733,541</b>	<b>24.38</b>	<b>10,295,117</b>	<b>24.25</b>	<b>31 בדצמבר</b>

\* לא כולל 14,200 כתבי אופציות שהוענקו בשנת 2023 בחברה הבת, שופרסל נדל"ן כמתואר בסעיף א לעיל.

**2. יחידות מניה חסומות**

מספר יחידות מניה חסומות		יתרה ליום 1 בינואר מומשו במשך השנה נגרעו במהלך השנה הוענקו במשך השנה
2022	2023	
184,352	<b>182,380</b>	
(79,684)	<b>(7,485)</b>	
(109,318)	<b>(106,513)</b>	
187,030	<b>40,314</b>	
<b>182,380</b>	<b>108,696</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר</b>

**3. הוצאות שכר בגין הסדרי תשלומים מבוססי מניות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סך ההוצאות שנזקפו כהוצאות שכר בגין תשלומים מבוססי מניות
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
7	9	<b>21</b>	

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים

## א. ניהול סיכונים פיננסיים

## 1. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נדילות
- 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, מטרות 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 שעיקרה 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 ilAAA/Negative 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 והינן צמודות 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		
2022	2023	
הערך בספרים במיליוני ש"ח		
631	683	מזומנים ושווי מזומנים
90	459	פיקדונות לזמן קצר
1,467	997	לקוחות
61	62	הלוואות לחברה כלולה
186	196	חייבים ויתרות חובה (*)
<b>2,435</b>	<b>2,397</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-135 מיליוני ש"ח וכ-92 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה.

מרכיבי לקוחות הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים במיליוני ש"ח		
1,101	547	חברות כרטיסי אשראי
64	63	המחאות לגביה ושטרות לקבל
302	387	אשראי פתוח ואחרים, נטו
<b>1,467</b>	<b>997</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			
2022		2023	
הפרשה לירידת ערך	ברוטו	הפרשה לירידת ערך	ברוטו
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(12)	1,459	(3)	990
(4)	9	(7)	9
(8)	23	(19)	27
(27)	27	(14)	14
(51)	1,518	(43)	1,040

אינם בפיגור  
פיגור של 0-30 יום  
27 פיגור של 31 יום ועד שנה  
14 פיגור של מעל שנה

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרת לקוחות, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(45)	(51)
(6)	8
*-	*-
(51)	(43)

יתרה ליום 1 בינואר  
הפסד שבוטל (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.

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

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 2023						
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	
(2,220)	(373)	(793)	(854)	(482)	(2,502)	
(147)	(13)	(30)	(29)	(95)	(167)	אגרות חוב (**)
(1)	(1)	-	-	-	(1)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
52	6	19	27	-	52	פורורד
(95)	-	(95)	-	-	(95)	SWAP - החלפת ריביות
						תמורה מותנית
<b>(2,411)</b>	<b>(381)</b>	<b>(899)</b>	<b>(856)</b>	<b>(577)</b>	<b>(2,713)</b>	<b>סך הכל</b>

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)	
(95)	(9)	(17)	(17)	(52)	(95)	אגרות חוב (**)
15	15	-	-	-	15	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
52	3	13	22	14	52	פורורד
(81)	-	-	(81)	-	(81)	SWAP - החלפת ריביות
						תמורה מותנית
<b>(2,594)</b>	<b>(371)</b>	<b>(744)</b>	<b>(899)</b>	<b>(950)</b>	<b>(2,964)</b>	<b>סך הכל</b>

(\*)

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. כמו כן, הטבלה אינה כוללת גם התחייבות בגין תווי קניה שמועד פירעונם אינו קבוע מראש.
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. סיכוני 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 2023					
סה"כ מיליוני ש"ח	פריט לא כספי מיליוני ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		מטבע חוץ בעיקר דולר מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	לא צמוד מיליוני ש"ח	
683	-	-	-	683	<b>נכסים שוטפים:</b>
459	-	-	-	459	מזומנים ושווי מזומנים
997	-	-	-	997	פיקדונות לזמן קצר
214	135	-	27	52	לקוחות
992	992	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
					מלאי
					<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
117	-	-	99	18	חייבים ויתרות חובה
44	44	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
62	-	-	-	62	שטרי הון של חברה כלולה
29	29	-	-	-	השקעות אחרות
1,515	1,515	-	-	-	נדל"ן להשקעה
3,623	3,623	-	-	-	רכוש קבוע
4,482	4,482	-	-	-	נכסי זכות שימוש
1,545	1,545	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
151	151	-	-	-	מסים נדחים
<b>14,913</b>	<b>12,516</b>	<b>-</b>	<b>126</b>	<b>2,271</b>	
					<b>התחייבויות שוטפות:</b>
9	-	-	9	-	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים
309	-	-	153	156	בנקאיים
434	-	-	433	1	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,297	-	19	-	2,278	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,270	81	1	-	1,188	ספקים ונותני שירותים
71	-	-	-	71	זכאים ויתרות זכות הפרשות
					<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
138	-	-	138	-	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים
1,911	-	-	615	1,296	אגרות חוב
4,228	-	2	4,223	3	התחייבויות בגין חכירה
259	-	-	-	259	הטבות לעובדים, נטו
213	94	-	-	119	התחייבויות אחרות
206	206	-	-	-	מסים נדחים
<b>3,568</b>	<b>3,568</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>הון</b>
<b>14,913</b>	<b>3,949</b>	<b>22</b>	<b>5,571</b>	<b>5,371</b>	
<b>-</b>	<b>8,567</b>	<b>(22)</b>	<b>(5,445)</b>	<b>(3,100)</b>	<b>חשיפה נטו*</b>

\* חשיפה 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 2022

סה"כ מיליוני ש"ח	פריט לא כספי מיליוני ש"ח	מטבע חוץ			
		מטבע ישראל	מטבע חוץ	מטבע חוץ	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	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	-	-	-	שטרי הון של חברה כלולה
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	78	-	-	1,095	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>3,592</b>	<b>29</b>	<b>5,560</b>	<b>5,366</b>	
<b>-</b>	<b>8,520</b>	<b>(4)</b>	<b>(5,443)</b>	<b>(3,073)</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)**

**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 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
הפסד לפני מס	שינוי בהון	הפסד לפני מס	שינוי בהון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(54)	(42)	(54)	(42)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
54	42	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 2023:**

שווי הוגן במיליוני ש"ח	מועד פקיעה/מימוש	מועד תחילת עסקה	ערך נקוב במיליוני ש"ח	מטבע למכירה	מטבע לקניה	תאור הנגזר
<b>הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:</b>						
*-	1-12.2024	1-12.2023	98	שקל	דולר	פורוורד - הגנה על יבוא סחורות
*-	1-12.2024	1-12.2023	113	שקל	אירו	פורוורד - הגנה על יבוא סחורות
<b>מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:</b>						
52	10.2028	8-11.2016	333	-	-	SWAP - החלפת ריבית
(1)	1.2024	8-11.2023	23	שקל	אירו	פורוורד - הגנה על יבוא רכוש בהקמה
<b>51</b>			<b>567</b>			

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

**להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022:**

שווי הוגן במיליוני ש"ח	מועד פקיעה/מימוש	מועד תחילת עסקה	ערך נקוב במיליוני ש"ח	מטבע למכירה	מטבע לקניה	תאור הנגזר
<b>הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:</b>						
6	1-8.2023	1-8.2022	88	שקל	דולר	פורוורד - הגנה על יבוא סחורות
6	1-9.2023	1-9.2022	86	שקל	אירו	פורוורד - הגנה על יבוא סחורות
<b>מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:</b>						
52	10.2028	8-11.2016	400	-	-	SWAP - החלפת ריבית
3	1-4.2023	12.2021-11.2022	52	שקל	אירו	פורוורד - הגנה על יבוא רכוש בהקמה
<b>67</b>			<b>626</b>			

**ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**4. סיכון שיעורי ריבית**

**סוג ריבית**

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 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, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים אחרים, ספקים וזכאים אחרים והתחייבויות לתאגידים בנקאיים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן השווי ההוגן של אגרות החוב בספרים בגין המוצג בדוחות על המצב הכספי:

לימים 31 בדצמבר 2022		לימים 31 בדצמבר 2023		אגרות חוב (כולל ריבית לשלם)
שווי הוגן*	הערך בספרים	שווי הוגן*	הערך בספרים	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(2,500)	(2,485)	(2,228)	(2,220)	

\* השווי ההוגן של אגרות החוב 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.

לימים 31 בדצמבר 2022				לימים 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח				מיליוני ש"ח			
52	-	52	-	52	-	52	-
15	-	15	-	-	-	-	-
29	29	-	-	29	29	-	-
96	29	67	-	81	29	52	-
(81)	(81)	-	-	(95)	(95)	-	-
-	-	-	-	(1)	-	(1)	-
(81)	(81)	-	-	(96)	(95)	(1)	-
15	(52)	67	-	(15)	(66)	51	-

**נכסים פיננסיים**  
 SWAP-החלפת ריביות  
 פורוורד  
 השקעה\*

**התחייבויות פיננסיות**  
 תמורה מותנית  
 פורוורד

\* השקעה במניות לא סחירות של חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ בסך של כ-29 מיליוני ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023. ההשקעה מטופל כנכס פיננסי הנמדד 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 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
11	29	יתרה ליום 1 בינואר
10	-	רכישות
(1)	-	דיבידנדים שהתקבלו
9	-	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד, נטו
29	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 מיליוני ש"ח	אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם מיליוני ש"ח	עסקאות SWAP מיליוני ש"ח	אשראי מתאימים בנקאיים מיליוני ש"ח	
(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 לרווח כולל אחר
(134)	(151)	19	(2)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד
(2,528)	(2,485)	52	(95)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
337	385	(3)	(45)	תזרימי מזומנים ששולמו (התקבלו), נטו
(6)	-	(6)	-	סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר
(118)	(120)	9	(7)	סכומים שנזקפו לרווח והפסד
(2,315)	(2,220)	52	(147)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לפרטים בדבר התנועה בהתחייבויות בגין חכירה ראה ביאור 13.

**ביאור 24 - הכנסות ועלות ההכנסות**

**א. הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
13,757	13,558	<b>14,054</b>	הכנסות מקמעונאות (*)
953	1,033	<b>1,024</b>	הכנסות מפעילות Be
55	71	<b>105</b>	הכנסות דמי שכירות מנדל"ן להשקעה
<b>14,765</b>	<b>14,662</b>	<b>15,183</b>	

(\*) מתוך כלל מכירות סניפי החברה ומרכזי השילוח בשנת 2023 שיעור של כ-17.5% הינו בגין פעילות האונליין (בהשוואה לכ-19.4% בשנת 2022) וכ-27% הינו בגין המותג הפרטי (בהשוואה לכ-27.2% בשנת 2022).

**ב. עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
10,719	10,794	<b>11,220</b>	עלות המכר (*)
25	(14)	<b>(64)</b>	שינויים במלאי
<b>10,744</b>	<b>10,780</b>	<b>11,156</b>	

(\*) 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			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,292	1,314	<b>1,382</b>	שכר עבודה והוצאות נלוות
234	244	<b>260</b>	שכר דירה, דמי ניהול ומסים עירוניים
714	762	<b>780</b>	פחת והפחתות
148	160	<b>110</b>	הוצאות פרסום וקידום מכירות
325	351	<b>344</b>	ניקיון, אחזקה וחשמל
95	87	<b>75</b>	עמלות אשראי
57	66	<b>47</b>	נסיעות ורכב
57	61	<b>51</b>	הוצאות ביטחון ומחשוב
147	153	<b>119</b>	הוצאות אחרות
<b>3,069</b>	<b>3,198</b>	<b>3,168</b>	



**ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות (המשך)**

**ב. הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
94	103	<b>107</b>
31	34	<b>37</b>
32	36	<b>33</b>
28	43	<b>32</b>
6	5	<b>(7)</b>
35	69	<b>52</b>
<b>226</b>	<b>290</b>	<b>254</b>

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		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2	(10)	<b>6</b>
(1)	13	<b>(1)</b>
-	-	<b>43</b>
1	(1)	<b>(3)</b>
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>45</b>

הכנסות (הוצאות) המיוחסות להתחייבות למוסדות  
רווח (הפסד) הון  
שינויי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

**ביאור 27 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(105)	(116)	(139)
(134)	(151)	(120)
(13)	(16)	(28)
(11)	-	-
(3)	(3)	(4)
-	(5)	(10)
-	-	(6)
(5)	(6)	(5)
(271)	(297)	(312)
11	12	2
(260)	(285)	(310)
-	9	-
-	44	25
1	1	-
6	8	15
2	2	3
2	12	42
4	2	3
15	78	88
(245)	(207)	(222)

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 לתאגידי בנקאיים  
 הוצאות בגין שערך תמורה מותנית  
 הוצאות ריבית בגין התחייבות לתאגידי בנקאיים  
 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 על פיקדונות בתאגידי בנקאיים  
 הכנסות אחרות

**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 2023, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2023 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	הטבות לעובדים	חופשה והבראה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(19)	(24)	4	44	(132)	67	22	יתרה ליום 1 בינואר 2022
							שינויים בשנת 2022
42	-	24	3	11	3	1	זקיפה לדוח רווח והפסד
(12)	-	-	-	(1)	(11)	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(25)	(5)	-	48	(68)	-	-	צירוף עסקים
(14)	(29)	28	95	(190)	59	23	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
160							מוצג במסגרת הנכסים
(174)							מוצג במסגרת ההתחייבויות
(14)							סה"כ
(14)	(29)	28	95	(190)	59	23	יתרה ליום 1 בינואר 2023
							שינויים בשנת 2023
(37)	3	(2)	(7)	(30)	(1)	-	זקיפה לדוח רווח והפסד
(2)	1	-	-	(4)	1	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(2)	(2)	-	-	-	-	-	צירוף עסקים
(55)	(27)	26	88	(224)	59	23	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
151							מוצג במסגרת הנכסים
(206)							מוצג במסגרת ההתחייבויות
(55)							סה"כ

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת נכסי מסים נדחים בסך של כ- 1,072 מיליוני ש"ח כנגד התחייבויות בגין חכירות וכן התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 1,046 מיליוני ש"ח כנגד נכסי זכות שימוש וחייבים בגין חכירות (ליום 31 בדצמבר 2022 סך של כ- 1,055 מיליוני ש"ח וסך של כ- 1,027 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
113	73	61	הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים
(1)	1	22	בגין השנה השוטפת
112	74	83	התאמות בגין שנים קודמות, נטו
15	(42)	62	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
-	-	(25)	מסים נדחים, נטו
15	(42)	37	מסים נדחים בגין שנים קודמות
127	32	120	סך הוצאות מסים על ההכנסה

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ד. מסים נדחים בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
6	*-	(1)
-	1	4
(5)	11	(1)
1	12	2

**מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר**

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים

קרן 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		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
520	34	443
23%	23%	23%
120	8	102
-	(3)	-
3	9	9
1	(1)	-
-	9	-
(1)	1	(3)
1	2	5
3	7	7
127	32	120

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 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

תשלום מבוסס מניות

אחרים

סך הוצאות מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)****1. שומות מס**

(1) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם.

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). במסגרת ההסכם סך של כ-25 מיליוני ש"ח מתוך סכום התשלום האמור יותר לחברה בניכוי החל משנת 2023 ועד לשנת 2035.

(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.

(4) נכון למועד הדוח נמצאת החברה בעיצומו של הליך ביקורת ניכויים מול רשות המסים, בהתייחס לשנים 2018-2021. להערכת החברה ובהסתמך על יועציה המקצועיים, בהתייחס לטענות שנידונו במסגרת ההליך עד כה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה בגין האמור.

**2. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות**

לקבוצה הפסד עסקי נצבר לצרכי מס הכנסה בסך של כ-331 מיליוני ש"ח, בגינו קיימים לקבוצה נכסי מסים נדחים בסך של כ-77 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022, לקבוצה, הפסד עסקי נצבר בסך של כ-370 מיליוני ש"ח בגינו קיימים נכסי מסים נדחים בסך של כ-84 מיליוני ש"ח). כמו כן, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ-49 מיליוני ש"ח, בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ-46 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 וכרטיסי 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 מסמך העקרונות 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 תוקף המסמך 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 שיורשה 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 בונוסים של 35 מיליוני ש"ח כל אחד בתום השנה הרביעית והשמינית להסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, קיבלה החברה את הבונוס הראשון כאמור, כמו כן נכון לאותו מועד קיימת לחברה, יתרת הכנסה לקבל בסך של כ-18 מיליוני ש"ח בגין הבונוס השני.

**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, בנסיבות 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 מעודכנת מרשות התחרות (כפי שתוקנה בחודש יוני 2023) בדבר אזורי ביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). הודעת אזורי הביקוש ציינה 103 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 30% אך נמוך מ-50%, ו-27 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50%. להודעה צורפו מפות של אזורי הביקוש של אותן חנויות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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, הושתו 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.

במסגרת פעילות שופרסל עסקים, בחנויות cash&carry, מוכרת שופרסל, בין היתר, לקמעונאים מצרכי מזון ומוצרי צריכה (לרבות מצרכי 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-24 מיליוני ש"ח.

למידע נוסף בדבר ערבויות אשר ניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

**ביאור 30 - שעבודים**

לקבוצה שעבודים על נכסים ששוויים בספרים ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ-492 מיליוני ש"ח. השעבודים ניתנו כנגד התחייבויות של חברות בנות לתאגידים בנקאיים, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 147 מיליוני ש"ח.

**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 החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה שהינו מנכ"ל הקבוצה.

המגזרים המדווחים הם:

- מגזר הקמעונאות
- מגזר הנדל"ן
- מגזר Be

יצוין כי, החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, מוצגים המגזרים המדווחים כשהם כוללים את השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16, בהתאם לאופן בו נסקרות התוצאות על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי החל ממועד זה. מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לאמור.

**מגזר הקמעונאות**

מגזר זה כולל פעילות שיווק ומכירה של מזון ומוצרים אחרים (להלן - הפעילות הקמעונאית). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מפעילה במסגרת פעילותה הקמעונאית 314 סניפים בפרסיה ארצית רחבה ו-13 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 מכרותיה הינן בעיקר לסניפי החברה; (ב) פעילות "שופרסל עסקים" באמצעות החברה והחברות הבנות שלה - שופרסל אמיגה בע"מ והמפיץ יוסי ישראלי בע"מ, הכוללת מכירות ישירות לעסקים קטנים דרך אתר "שופרסל Online" ודרך הסניפים והמרכזים הלוגיסטיים של החברה, פעילות מול השוק המוסדי והפעלת שלוש חנויות ייעודיות (Cash and Carry) ומרחב כפרי 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 רכישתו ו/או העברתו, אינו מהווה עסקה המפיקה הכנסות בין-מגזריות, אלא חלק ממערך ניהול המלאי בקבוצה. מלאי, לרבות ירידת ערך בגינו, ככל שישנה, מיוחס לפורמט אשר מחזיק במלאי נכון למועד הדוחות. בעת העברת מלאי בין מגזרים, יתרת המלאי עוברת בהתאם לערכי עלותו 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 נמסך 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. בהתאם להסכם בין החברה לשופרסל נדל"ן, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, בוצע עדכון לדמי השכירות בהם מחויב מגזר הקמעונאות, כך שישקפו את תנאי השוק.



**ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)****מגזר Be**

רשת Be פועלת בתחום הפארם באמצעות 93 סניפים (נכון ליום 31 בדצמבר 2023) ובאמצעות ה-Online בהם נמכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה, תרופות ותוספי מזון. ההכנסות הבין-מגזריות של מגזר Be כוללות, בעיקר, 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.

**התאמות למאחד**

התאמות לדוח המאוחד כוללות בעיקר את נטרול הכנסות דמי השכירות של הסניפים המושכרים על ידי מגזר הנדל"ן למגזר הקמעונאות וכן נטרול הוצאות הפחת של נכסי זכות השימוש כפי שנרשמים במגזר הקמעונאות בגין אותם סניפים (כ- 98, כ- 97 וכ- 94 מיליוני ש"ח לשנים 2023, 2022 ו- 2021, בהתאמה). ההתאמות כוללות גם את הוספת הוצאות הפחת של הרכוש הקבוע (כ- 25, כ- 24 וכ- 23 מיליוני ש"ח לשנים 2023, 2022 ו- 2021, בהתאמה) וביטול שינויים בשווי ההוגן של סניפים אלה.

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

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	
14,054	105	1,024	-	15,183	הכנסות מחיצוניים
-	145	12	(157)	-	הכנסות בין המגזרים
14,054	250	1,036	(157)	15,183	סך הכנסות המגזר
954	1	85	(73)	967	פחת והפחתות
471	187	17	(70)	605	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
48	118	1	(65)	102	הכנסות אחרות, נטו
519	305	18	(135)	707	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
				(310)	הוצאות מימון
				88	הכנסות מימון
				(42)	חלק בהפסדי חברה כלולה
				(120)	מסים על הכנסה
				323	רווח לשנה

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

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
-	135	12	(147)	-
<u>13,558</u>	<u>206</u>	<u>1,045</u>	<u>(147)</u>	<u>14,662</u>
884	1	88	(73)	900
271	172	3	(52)	394
(176)	294	(24)	(205)	(111)
<u>95</u>	<u>466</u>	<u>(21)</u>	<u>(257)</u>	<u>283</u>
				(285)
				78
				(42)
				(32)
				<u>2</u>

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין המגזרים  
סך הכנסות המגזר

פחת והפחתות

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

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

<u>מאחד</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	<u>התאמות למאחד</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מגזר Be</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מגזר נדל"ן</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מגזר קמעונאות</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	
14,765	-	953	55	13,757	הכנסות מחיצוניים
-	(142)	13	129	-	הכנסות בין המגזרים
<u>14,765</u>	<u>(142)</u>	<u>966</u>	<u>184</u>	<u>13,757</u>	סך הכנסות המגזר
<u>833</u>	<u>(71)</u>	<u>85</u>	<u>*-</u>	<u>819</u>	פחת והפחתות
726	(53)	9	154	616	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
53	(49)	-	100	2	הכנסות אחרות, נטו
<u>779</u>	<u>(102)</u>	<u>9</u>	<u>254</u>	<u>618</u>	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(260)					הוצאות מימון
15					הכנסות מימון
(14)					חלק בהפסדי חברה כלולה, נטו
<u>(127)</u>					מסים על הכנסה
<u>393</u>					רווח לשנה

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

**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 ומוצריו וללא משקאות.
2. מוצרי "משקאות".
3. מוצרי "חלב" הכוללים חלב ומוצריו.
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			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
3,475	3,474	3,660	מזון יבש
919	938	933	משקאות
1,853	1,789	1,945	מוצרי חלב
1,972	1,900	1,962	בשר וקפואים
2,024	1,991	2,049	ירקות ופירות
1,619	1,604	1,634	פארם

**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.

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
12	11	<b>נכסים והתחייבויות שוטפים:</b>
11	13	חייבים ויתרות חובה - הוצאות מראש (*)
1	-	חייבים ויתרות חובה - נכסי ביטוח
(7)	(5)	ספקים ונותני שירותים
		זכאים ויתרות זכות - הוצאות לשלם
62	82	<b>נכסים והתחייבויות בלתי שוטפים:</b>
		זכות השבה בגין הטבות לעובדים

(\*) היתרה הגבוהה ביותר במהלך תקופת הדיווח (על בסיס יתרות סגירה חודשיות) הייתה 14 מיליוני ש"ח.

**ב. שטרי הון של חברות כלולות**

לפרטים בדבר שטרי הון של חברה כלולה, ראה ביאור 5א ו-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		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(53) 2	(54) 2	(52) 1

הוצאות (1)  
הכנסות מימון בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה

**(1) הרכב ההוצאות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
3	3	3
50	51	49
53	54	52

עלות המכירות  
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

(2) בשנת 2023 הנפיקה החברה תווים לצדדים קשורים בתמורה לסך של כ- 9 מיליוני ש"ח (כ- 5 וכ- 3 מיליוני ש"ח, בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה).

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 הייתה צד קשור במועד העסקה, ראה ביאור 11ה(1).

4. לפרטים בדבר הסכם שיתוף ועסקה משותפת בין החברה לחברת מגדל, אשר הייתה צד קשור במועד העסקה, ראה ביאור 11ה(4).

5. לפרטים בדבר רכישת חלק ממניות החברה ושינויים בהנהלה הבכירה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 33ב.

**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). לפרטים בדבר שינויים במצבת ההנהלה הבכירה (לרבות דירקטורים) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 33 להלן.

שכר, דמי ניהול והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים
7	2	7	4	6	2
3	2	4	3	9	2
<u>10</u>		<u>11</u>		<u>15</u>	

שכר, דמי ניהול והטבות לזמן קצר לאנשי מפתח ניהוליים  
תשלומים מבוססי מניות

שכר דירקטורים – ללא יו"ר הדירקטוריון המכהן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים
3	8	6	11	3	8

**ביאור 33 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח**

- א. ביום 26 במרס 2024, לאחר תאריך הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 180 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 1 במאי 2024, למחזיקים במניות ביום 4 באפריל 2024.
- ב. ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר השלימו, באמצעות חברות בשליטתם, רכישה של 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה, ממספר גופים מוסדיים. ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לסמכותו לפי תקנה 77 לתקנון החברה, את מינויים של ה"ה יוסי אמיר, חזי צאיג, פרופ' יצחק שפירא (דירקטור בלתי תלוי), ארז כלפון (דירקטור בלתי תלוי), גב' צילי נוח (דירקטורית בלתי תלויה) ומר משה וינגרטן, כדירקטורים חדשים בחברה וזאת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה. במקביל הודיע דירקטור מר שלמה זהר על סיום כהונתו כדירקטור בחברה. נכון למועד הדוח, מונה דירקטוריון החברה 13 חברים, מתוכם 8 דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים.
- בחדש מרס 2024 אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו לאחר מינוי הדירקטורים החדשים) את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר איציק אברכהן, במועד האסיפה הכללית הקרובה או ביום 11 באפריל 2024 (לפי המוקדם). כמו-כן, אישר הדירקטוריון (בהרכבו לאחר מינוי הדירקטורים החדשים) את מינויו של מר שלמה אמיר לתפקיד מנכ"ל החברה, אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של מנכ"ל החברה הנוכחי, מר אורי וטרמן, אשר צפויה במועד האסיפה הכללית הקרובה ובכפוף לאישורה. יצוין, כי ממועד סיום כהונתו של המנכ"ל הנוכחי ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024 תתקיים תקופת חפיפה בין המנכ"ל הנוכחי לבין המנכ"ל המיועד. המנכ"ל הנוכחי והמנכ"ל המיועד יחתמו שניהם על הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024.
- ג. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 16 ד לעיל.

**ביאור 34 - ישויות הקבוצה**

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
שיעור הצבעה	שיעור הבעלות	שיעור הצבעה	שיעור הבעלות	
%	%	%	%	
				<b>חברות מאוחדות פעילות</b>
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	100	100	שופרסל אמיגה בע"מ
53	53	53	53	שופרסל טרוול בע"מ
100	100	100	100	שופרסל סטוק בע"מ
58.7	58.7	58.7	58.7	לב המפרץ בע"מ*
-	-	100	100	המפיץ יוסי ישראלי בע"מ**
				<b>שותפיות 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.  
 \*\* מוחזקת במישרין על ידי שופרסל אמיגה בע"מ, ראה ביאור 5ג(5).

כל החברות התאגדו במדינת ישראל.



**שופרסל בערבון מוגבל**  
**מידע כספי נפרד**  
**ליום**  
**31 בדצמבר 2023**

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 בערבון מוגבל (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. 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-172 מיליוני ש"ח וכ-158 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, ואשר חלק החברה בהפסדי אותן חברות הסתכם לסך של כ-25 מיליוני ש"ח, כ-39 מיליוני ש"ח וכ-14 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 שישומו 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

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב

26 במרס 2024

2022	2023	ביאור	נכסים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
619	663		מזומנים ושווי מזומנים
90	459		פיקדונות לזמן קצר
1,395	881		לקוחות
134	147	6	חברות מוחזקות
150	163		חייבים ויתרות חובה
862	931		מלאי
<u>3,250</u>	<u>3,244</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
29	29		השקעות אחרות
108	117		חייבים ויתרות חובה
1,911	2,014		השקעות בחברות מוחזקות
228	195		אגרות חוב מחברה מאוחדת
149	248	6	שטרי הון של חברות מוחזקות
159	155	6	חברות מוחזקות
2,516	2,557		רכוש קבוע
4,072	4,130	5	נכסי זכות שימוש
1,372	1,366		נכסים בלתי מוחשיים
160	150	4	מסים נדחים
<u>10,704</u>	<u>10,961</u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u><u>13,954</u></u>	<u><u>14,205</u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

בשם הדירקטוריון חתמו:

יו"ר הדירקטוריון \_\_\_\_\_  
איציק אברכהן

מנכ"ל \_\_\_\_\_  
אורי וטרמן

סמנכ"ל כספים \_\_\_\_\_  
איילת צור

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 26 במרס 2024

2022 מיליוני ש"ח	2023 מיליוני ש"ח	ביאור	
			<b>התחייבויות</b>
65	<b>65</b>		שטרי הון לחברות מוחזקות
307	<b>309</b>		חלויות שוטפות של אגרות חוב
407	<b>422</b>	5	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
2,052	<b>2,117</b>		ספקים ונותני שירותים
155	<b>167</b>		חברות מוחזקות
1,115	<b>1,205</b>		זכאים ויתרות זכות
62	<b>59</b>		הפרשות
<b>4,163</b>	<b>4,344</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>הון</b>
2,178	<b>1,911</b>		אגרות חוב
4,094	<b>4,136</b>	5	התחייבויות בגין חכירה
250	<b>251</b>		הטבות לעובדים, נטו
134	<b>94</b>		התחייבויות אחרות
<b>6,656</b>	<b>6,392</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>הון</b>
245	<b>245</b>		הון מניות
1,649	<b>1,649</b>		פרמיה על מניות
69	<b>78</b>		קרנות הון
(85)	<b>(85)</b>		מניות באוצר
1,257	<b>1,582</b>		יתרת עודפים
<b>3,135</b>	<b>3,469</b>		<b>סה"כ הון</b>
<b>13,954</b>	<b>14,205</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2021	2022	2023	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14,477	14,270	<b>14,646</b>	הכנסות
10,603	10,555	<b>10,831</b>	עלות ההכנסות
3,874	3,715	<b>3,815</b>	<b>רווח גולמי</b>
2,965	3,082	<b>3,013</b>	הוצאות מכירה ושיווק
219	278	<b>246</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
3,184	3,360	<b>3,259</b>	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
690	355	<b>556</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
-	(178)	-	הוצאות בגין תוכנית התייעלות
2	(12)	<b>45</b>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2	(190)	<b>45</b>	סך הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
692	165	<b>601</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(258)	(249)	<b>(285)</b>	הוצאות מימון
37	79	<b>112</b>	הכנסות מימון
(221)	(170)	<b>(173)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
1	(23)	<b>(57)</b>	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
472	(28)	<b>371</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
(79)	29	<b>(59)</b>	מסים על ההכנסה
4			
393	1	<b>312</b>	<b>רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2021	2022	2023	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
393	1	312	רווח לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
27	*-	(3)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
1	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים שבזקף לקרן עלות הגידור
(6)	*-	1	4 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
22	*-	(2)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(21)	47	(5)	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
*-	6	12	רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
5	(11)	1	4 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(16)	42	8	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
6	42	6	רווח כולל אחר לשנה
399	43	318	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
393	1	312	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
342	362	386	פחת רכוש קבוע
66	77	82	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
383	408	435	פחת נכסי זכות שימוש
79	(29)	59	מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד
(96)	(45)	(70)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
-	178	-	הוצאות בגין תוכנית התייעלות
(4)	2	(17)	שינוי בהטבות לעובדים
*-	(1)	(1)	רווח ממכירת רכוש קבוע
-	-	(43)	שינויי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים
-	1	-	הפסד ממימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
221	170	173	הוצאות מימון, נטו
7	9	17	תשלום מבוסס מניות
87	19	51	חברות מוחזקות
(147)	(130)	(107)	רווח מחברות מוחזקות
79	(4)	514	שינוי בלקוחות
25	29	7	שינוי בחייבים ויתרות חובה
36	30	(69)	שינוי במלאי
(167)	62	71	שינוי בספקים ונותני שירותים
(2)	44	46	שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות
1,302	1,183	1,846	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(517)	(583)	(447)	רכישת רכוש קבוע
2	3	6	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(87)	(82)	(92)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
14	73	-	מימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת, נטו
-	(105)	-	רכישת חברה מוחזקת
-	2	-	מזומנים מחברה בבעלות מלאה שמוזגה
(18)	(6)	6	פירעון (מתן) הלוואה לחברה מוחזקת
4	13	33	ריבית שנתקבלה
(21)	(39)	(20)	שטרי הון של חברות מוחזקות
(450)	760	(354)	מימוש (השקעה) בפיקדונות, נטו
-	(9)	-	השקעה אחרת לזמן ארוך, נטו
(13)	(4)	34	שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו
(1,086)	23	(834)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
31	16	(19)	
(1,055)	39	(853)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>

\* מצייני סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



**נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(238)	(278)	<b>(283)</b>	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(466)	(501)	<b>(555)</b>	פירעון קרן אגרות חוב
-	-	<b>(8)</b>	פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה
(140)	(140)	-	מימוש אופציה לרכישת זכויות בחברה בת
689	-	-	דיבידנד ששולם
(7)	(1)	<b>3</b>	תמורה מהנפקת הון מניות (בניכוי עלויות הנפקה)
(123)	(114)	<b>(106)</b>	תקבולים (תשלומים) בגין עסקאות גידור
			ריבית ששולמה
<b>(285)</b>	<b>(1,034)</b>	<b>(949)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
(38)	188	<b>44</b>	<b>גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
469	431	<b>619</b>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<b>431</b>	<b>619</b>	<b>663</b>	<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 2023 (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 ומיידיים) 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 שותפות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה 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 הנתונים כוללים 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. 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.

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים**

לפרטים בדבר סיכון נזילות, פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של החברה ושינויים בהתחייבויות פיננסיות ומכשירים פיננסיים נגזרים אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**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 2023					
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	
<b>נכסים שוטפים:</b>					
663	-	-	-	663	מזומנים ושווי מזומנים
459	-	-	-	459	פיקדונות לזמן קצר
881	-	-	-	881	לקוחות
147	-	-	-	147	חברות מוחזקות
163	113	-	26	24	חייבים ויתרות חובה
931	931	-	-	-	מלאי
<b>נכסים לא שוטפים:</b>					
29	29	-	-	-	השקעות אחרות
117	-	-	99	18	חייבים ויתרות חובה
2,014	2,014	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
195	-	-	97	98	אגרות חוב מחברה מאוחדת
248	-	-	-	248	שטרי הון של חברות מוחזקות
155	-	-	-	155	חברות מוחזקות
2,557	2,557	-	-	-	רכוש קבוע
1,366	1,366	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
4,130	4,130	-	-	-	נכסי זכות שימוש
150	150	-	-	-	מסים נדחים
<b>14,205</b>	<b>11,290</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>2,693</b>	
<b>התחייבויות שוטפות:</b>					
65	-	-	-	65	שטרי הון לחברות מוחזקות
309	-	-	153	156	חלויות שוטפות של אגרות חוב
422	-	-	421	1	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
2,117	-	19	-	2,098	ספקים ונותני שירותים
167	-	-	-	167	חברות מוחזקות
1,205	40	1	-	1,164	זכאים ויתרות זכות הפרשות
59	-	-	-	59	
<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>					
1,911	-	-	615	1,296	אגרות חוב
251	-	-	-	251	הטבות לעובדים, נטו
4,136	-	2	4,131	3	התחייבויות בגין חכירה
94	94	-	-	-	התחייבויות אחרות
<b>3,469</b>	<b>3,469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>הון</b>
<b>14,205</b>	<b>3,603</b>	<b>22</b>	<b>5,320</b>	<b>5,260</b>	
<b>-</b>	<b>7,687</b>	<b>(22)</b>	<b>(5,098)</b>	<b>(2,567)</b>	<b>חשיפה נטו (*)</b>

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים (המשך)

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	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 של חברות 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>		
						<b>התחייבויות שוטפות:</b>
65	-	-	-	65		שטרי הון לחברות מוחזקות
307	-	-	150	157		חלויות שוטפות של אגרות חוב
407	-	1	405	1		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
2,052	-	25	-	2,027		ספקים ונותני שירותים
155	-	-	-	155		חברות מוחזקות
1,115	56	-	-	1,059		זכאים ויתרות זכות הפרשות
62	-	-	-	62		
						<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
2,178	-	-	736	1,442		אגרות חוב
250	-	-	-	250		הטבות לעובדים, נטו
4,094	-	3	4,087	4		התחייבויות בגין חכירה
134	121	-	-	13		התחייבויות אחרות
<b>3,135</b>	<b>3,135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>הון</b>
<b>13,954</b>	<b>3,312</b>	<b>29</b>	<b>5,378</b>	<b>5,235</b>		
<b>-</b>	<b>7,689</b>	<b>(4)</b>	<b>(5,131)</b>	<b>(2,554)</b>		<b>חשיפה נטו (*)</b>

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

### ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

#### (2) ניתוח רגישות

עליה במדד המחירים לצרכן, משפיעה על ההון ועל הרווח או הפסד 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 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
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% (39) (51) (40) (51)

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2023 ו-2022 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 2021-2023 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) המסים הנדחים מיוחסת לפרטים הבאים:

חופשה והבראה	הטבות לעובדים	רכוש קבוע ורכוש אחר	הפסדים לצרכי מס	אג"ח מחברה בת	פריטים אחרים	סך הכל	
מיליוני ש"ח							
21	66	(37)	45	-	(24)	134	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
							<u>שינויים בשנת 2022</u>
1	2	12	2	-	(3)	37	זקיפה לדוח רווח והפסד
-	(11)	-	-	-	-	(11)	זקיפה לרווח כולל אחר
22	57	(25)	47	-	(27)	160	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
							<u>שינויים בשנת 2023</u>
(1)	(1)	2	(6)	1	(4)	(12)	זקיפה לדוח רווח והפסד
-	1	-	-	-	1	2	זקיפה לרווח כולל אחר
21	57	(23)	41	1	(30)	150	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת נכסי מסים נדחים בסך של כ-1,048 מיליוני ש"ח כנגד התחייבויות בגין חכירות וכן התחייבויות מסים נדחים בסך של כ-965 מיליוני ש"ח כנגד נכסי זכות שימוש וחייבים בגין חכירות (ליום 31 בדצמבר 2022 סך של כ-1,036 מיליוני ש"ח וסך של כ-950 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

## ביאור 4 - מסים על ההכנסה (המשך)

### ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
82	8	25	<b>הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים</b> בגין השנה השוטפת התאמות בגין שנים קודמות, נטו
(1)	-	22	
81	8	47	
(2)	(37)	37	<b>הוצאות (הכנסות) מסים נדחים</b> מסים נדחים, נטו מסים נדחים בגין שנים קודמות
-	-	(25)	
(2)	(37)	12	
79	(29)	59	

### סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

### ד. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
6	-	1	<b>מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר</b> שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(5)	11	1	
1	11	2	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. לפרטים נוספים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

### ו. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפסד הון להעברה בסך של כ-49 מיליוני ש"ח בגינו יצרה החברה נכסי מסים נדחים של כ-11 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הפסד הון נצבר בסך של כ-46 מיליוני ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח).

כמו כן, לחברה הפסד עסקי נצבר לצורכי מס הכנסה בסך של כ-129 מיליוני ש"ח בגינו יצרה נכסי מסים נדחים של כ-30 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הפסד עסקי נצבר בסך של כ-161 מיליוני ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-37 מיליוני ש"ח).

שלפי 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	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
66	57
(14)	(15)
2	3
-	20
3	2
<b>57</b>	<b>67</b>

יתרה ליום 1 בינואר  
תקבולי קרן וריבית  
הכנסות ריבית  
תוספות\*  
אחר\*\*

יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

### תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
13	14
35	37
14	28
<b>62</b>	<b>79</b>

עד שנה  
בין שנה לחמש שנים  
מעל חמש שנים

סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

### ב. נכסי זכות שימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4,032	4,072
(408)	(435)
458	322
(153)	-
(68)	33
211	138
<b>4,072</b>	<b>4,130</b>

יתרה ליום 1 בינואר  
פחת  
תוספות\*  
שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות  
עליית (ירידת) ערך נכסי זכות שימוש\*\*\*  
אחר\*\*

יתרה ליום 31 בדצמבר



## ביאור 5 - חכירות (המשך)

### ג. התחייבויות בגין חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,371	<b>4,501</b>	יתרה ליום 1 בינואר
(501)	<b>(555)</b>	פירעון קרן וריבית
114	<b>135</b>	הוצאות מימון
(153)	-	שינוי אומדן בגין תכנית התייעלות
(2)	<b>(2)</b>	הפחתה בגין תכנית התייעלות
458	<b>342</b>	תוספות*
214	<b>137</b>	אחר**
<b>4,501</b>	<b>4,558</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר
407	<b>422</b>	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
4,094	<b>4,136</b>	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
<b>4,501</b>	<b>4,558</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.  
 \*\*\* לפרטים נוספים ראה ביאור 1 ב(1) בדוחות הכספיים המאוחדים.

### תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
520	<b>543</b>	עד שנה
1,960	<b>2,039</b>	בין שנה לחמש שנים
2,741	<b>2,864</b>	מעל חמש שנים
<b>5,221</b>	<b>5,446</b>	סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

### ד. מידע נוסף בגין חכירות

#### 1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(408)	<b>(435)</b>	הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
(67)	<b>(69)</b>	הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבויות בגין חכירה*
(112)	<b>(132)</b>	הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו
(66)	<b>35</b>	עדכון (הפחתה) בגין תכנית התייעלות
<b>(653)</b>	<b>(601)</b>	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		
2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14	15	סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות
501	555	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

**ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות**

א. שטרי הון של חברות מוחזקות

- (1) ביום 19 בדצמבר 2012 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 הנפקתו.
- (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 המוחזקת כהטבת בעלים.
- (4) בימים 1 בינואר 2022 ו-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.
- (5) בהמשך להשקעת החברה בפעילות דן דיל דרך חברת שופרסל סטוק בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה), ביום 1 בינואר 2023, המירה החברה הלוואה בסך 106 מיליוני ש"ח ל-5 שטרי הון שהונפקו על ידי שופרסל סטוק לחברה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית ויפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד הנפקתם הינו כ-77 מיליוני ש"ח. סך הפער בין השווי כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-29 מיליוני ש"ח, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברות מוחזקות כהטבת בעלים.
- (6) בימים 1 בינואר 2023 ו-20 במרס 2023 הנפיקה חברת שופרסל אמגיה בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) לחברה שטרי הון בסך של כ-15 מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד החתימה על ההסכם הינם כ-11 מיליוני ש"ח וכ-4 מיליוני ש"ח, בהתאמה. סך הפער בין שווי ההלוואות כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-4 מיליוני ש"ח ו-1 מיליוני ש"ח, בהתאמה, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברות מוחזקות כהטבת בעלים.
- (7) בימים 13 בינואר 2023 ו-23 ביולי 2023 הנפיקה חברה מוחזקת לחברה שטרי הון בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכ-18 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה המוחזקת. בהתאם, שטרי ההון נזקפו ליתרת חשבון ההשקעה בחברה המוחזקת.

למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)****ב. הסכמים למתן שירותים והחכרת נכסים**

(1) 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 2021, 2022 ו-2023 הסתכמו לסך של כ-7 מיליוני ש"ח, כ-5 מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

(2) ביום 1 בינואר 2017, התקשרו החברה ושופרסל נדל"ן בהסכם מסגרת (אשר החליף את ההסכמים אשר היו קיימים עד לאותו מועד) על-פיו תמשיך החברה לשכור משופרסל נדל"ן את אותם נכסים (בעיקר סניפים) שהינם לשימושה ("הסכם המסגרת"). במהלך שנת 2023, בוצע עדכון נוסף של הסכמי דמי השכירות המשולמים על-ידי החברה לשופרסל נדל"ן, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, כך שישקפו את תנאי השוק. בהתאם להסכם המסגרת, הוארכה תקופת השכירות באופן שתקופת השכירות הראשונה תיספר מחדש החל ממועד עדכון דמי השכירות ל-8 שנים עם שתי אופציות של 8 שנים ושל 8 שנים ו-11 חודשים, בהתאמה.

**ג. עסקאות עם חברות מוחזקות**

להלן פרוט בדבר עסקאות עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,062	1,031	1,094
152	160	170
25	28	23

קניות  
הוצאות שכר דירה ודמי ניהול  
הכנסות מימון

**ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

א. במהלך התקופה חילקה חברה בת בבעלות מלאה דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח.

ב. בהתאם להחלטות הדירקטוריון מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם עם שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל נדל"ן") וארבעת המינים בע"מ ("ארבעת המינים"), חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, על פיו יועברו המרכזים הלוגיסטיים של הקבוצה לשופרסל נדל"ן.

בעקבות העברת המרלו"גים יגדלו הוצאות שכר הדירה (על בסיס שנתי) של החברה בסכום של כ-55.5 מיליוני ש"ח (חלף הוצאות פחת שנתיות בסך של כ-13 מיליוני ש"ח) מחד גיסא, ויגדלו הכנסות משכר דירה (על בסיס שנתי) בחברה מוחזקת בסכום של כ-55.5 מיליוני ש"ח, מאידך גיסא. שכר הדירה ההדדי כאמור אינו מקבל ביטוי בדוח רווח והפסד בהתאם למדיניות החברה לביטול הכנסות והוצאות הדדיות שבתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 16. כמו כן, תירשם הוצאה בגין מס רכישה חד פעמי בחברה מוחזקת. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ב(2) בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח, ראה ביאור 1ב בדוחות כספיים מאוחדים.

ד. לפרטים בדבר תכנית תגמול הוני, ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות והליכים משפטיים, ראה ביאור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח**

א. בתאריך 19 במרס 2024, אישר דירקטוריון חברה בת בבעלות מלאה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליוני ש"ח.

ב. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 33 לדוחות כספיים מאוחדים.

חלק ד'

# פרטים נוספים על התאגיד

לשנת 2023



## תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>התוכן</u>	<u>תקנה</u>
3	דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	תקנה 9ד'
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 וכלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח	תקנה 13
8	מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר	תקנה 20
9-17	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	תקנה 21
17	השליטה בתאגיד	תקנה 21א'
17	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	תקנה 22
17	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה	תקנה 24
18	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים	תקנה 24א'
18	מרשם בעלי המניות	תקנה 24ב'
19-23	הדירקטורים של התאגיד	תקנה 26
24-25	נושאי משרה בכירה של התאגיד	תקנה 26א'
26	מורשי החתימה העצמאיים	תקנה 26ב'
26	רואה החשבון של התאגיד	תקנה 27
26	שינויים בתזכיר או בתקנות	תקנה 28
26	המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית	תקנה 29
26-27	החלטות החברה	תקנה 29א'
28	מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר	נספח א'

**פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023**

שם החברה: **שופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל" או "החברה")** מס' חברה ברשם: **52 - 0022732**

כתובת: **קריית שופרסל, רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון-לציון 7536333**  
(תקנה 25 א')

טלפון: 03 – 9481727 (תקנה 25 א')

פקסימיליה: 03 – 9480917 (תקנה 25 א')

תאריך הדוח: **26 במרס 2024**  
(תקנה 1)

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

תאריך הדוח על המצב הכספי: **31 בדצמבר 2023**

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

**תקנה 9ד': דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**  
ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד מאוחד כולל רבעונים לשנת 2023 (במיליוני ש"ח)**

2023					
רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	סך שנה	
3,720	3,703	3,854	3,906	15,183	הכנסות
1,003	983	1,010	1,031	4,027	רווח גולמי
(852)	(831)	(872)	(867)	(3,422)	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
151	152	138	164	605	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	34	-	23	57	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
*	(13)	1	57	45	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
151	173	139	244	707	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(50)	(58)	(57)	(57)	(222)	הוצאות מימון, נטו
(11)	(12)	(10)	(9)	(42)	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
90	103	72	178	443	רווח לפני מסים על ההכנסה
(24)	(30)	(21)	(45)	(120)	מסים על ההכנסה
66	73	51	133	323	רווח לתקופה

**תקנה 10א' (המשך): תמצית דוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים לשנת 2023 (במיליוני ש"ח)**

2023					
סך שנה	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
323	133	51	73	66	רווח לתקופה
					<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>
(3)	(1)	(1)	(5)	4	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים
*-	-	-	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שבזקף לקרן עלות הגידור
1	1	*-	1	(1)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
(2)	-	(1)	(4)	3	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
(5)	(5)	7	(7)	-	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
16	-	-	16	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(3)	1	(2)	(2)	-	קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
8	(4)	5	7	-	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
6	(4)	4	3	3	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
329	129	55	76	69	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
					<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
318	128	54	68	68	בעלים של החברה
11	1	1	8	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
329	129	55	76	69	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.



**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

שיעור ההחזקה באחוזים				ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 9 ליום 31.12.2023 (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	1,533	388	1,000,100	1,000,100	מ"ר 1.00	1. שופרסל נדל"ן בע"מ **
100	100	100	900,002,000	94	4	900,002	900,002,000	מ"ר 0.001	2. גידרון תעשיות בע"מ
49.9	49.9	49.9	49,900	44	-	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, 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 מנכ"ל שופרסל נדל"ן. בהתאם להון המונפק של שופרסל נדל"ן נכון למועד הדוח, מניות המימוש שינבעו מהאופציות ישקפו, לאחר הקצאתן, כ- 1.4% מההון המונפק של שופרסל נדל"ן. \*\*

למועד הדוח, חברות הבת והחברה הכלולה המהותית 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	72	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	123	שופרסל נדל"ן בע"מ
שטרי ההון לא ניתנים לפירעון לפני תום 5 שנים מיום 4.7.21	-	-	שטר הון	62	פייבוקס בע"מ

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברת בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח:**

בימים 13 בינואר 2023 ו- 23 ביולי 2023 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכ-18 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה וייפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של פייבוקס בע"מ.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שנסתיימה בתאריך הדוח (במיליוני ש"ח)**

הכנסה ריבית	הכנסה דמי ניהול		דיבידנד וחלוקת רווחים		רווח (הפסד) לפני מס מיוחס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) לשנה מיוחס לבעלים של החברה	שם החברה (*)
13	—	4	—	-	264	204	שופרסל נדל"ן בע"מ
-	—	-	—	20	34	27	גידרון תעשיות בע"מ
1	—	-	—	-	(42)	(42)	פייבוקס בע"מ

דיבידנד ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברת בת או חברה כלולה מהותית שלה. (\*) מדינת ההתאגדות של החברות הינה ישראל.

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר**

1. ביום 13 באפריל 2023, נרשמו למסחר 7,485 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהנפיקה החברה כתוצאה מהבשלת 7,485 יחידות מניה חסומות מותנות זמן (RSU) לנושא משרה של החברה.<sup>1</sup>
2. ביום 25 במרס 2024, נרשמו למסחר 23,541 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהנפיקה החברה כתוצאה מהבשלת יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU) לנושא משרה בהווה ולנושא משרה לשעבר של החברה.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> בהתאם להקצאה מיום 4 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-014979) של יחידות מניה חסומות מותנות זמן (RSU) לנושא משרה בחברה, ובשל הבשלת המנה השניה של יחידות המניה החסומות כאמור, ביום 11 באפריל 2023, מומשו באופן אוטומטי 7,485 יחידות מניה חסומות ל-7,485 מניות רגילות של החברה, וזאת ללא תמורה כספית כלשהי. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 באפריל 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-035320), ובאור 22 לדוחות הכספיים.

<sup>2</sup> בהתאם להקצאה מיום 22 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-028053) של מניות חסומות מותנות ביצועים (PSU) לנושאי משרה בחברה, ובשל הבשלת המנה הראשונה של יחידות המניה החסומות כאמור, ביום 25 במרס 2024, מומשו באופן אוטומטי 23,541 יחידות מניה חסומות ל-23,541 מניות רגילות של החברה, וזאת ללא תמורה כספית כלשהי. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-025858).

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

1. ביום 11 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה של החברה ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים ממועד אישור האסיפה הכללית כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח משלים לזימון אסיפה כללית מיום 11 בספטמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-094089) ("דוח התגמול ספטמבר 2022").

2. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, 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 (הנתונים מובאים במונחי עלות מעביד והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

סו"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	רבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	תשלום מבסס מניות <sup>[3]</sup>	מענק <sup>[2]</sup>	דמי ניהול	שכר ונלוות <sup>[1]</sup>	שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח (ב-%)	היקף המשרה	תפקיד	שם
8,228	-	-	-	-	-	-	5,826	-	-	2,402	0.01%	80%	יו"ר דירקטוריון החברה	איציק אברכהן <sup>[4]</sup>
6,897	-	-	-	-	-	-	3,885	889	-	2,124	-	100%	מנכ"ל שופרסל נדל"ן	אורן הוד <sup>[5]</sup>
6,480	-	-	-	-	-	-	2,557	1,525	-	2,398	-	100%	מנכ"ל	אורי וטרמן <sup>[6]</sup>
3,493	-	-	-	-	-	-	1,392	645	-	1,456	-	100%	מנכ"ל רשת יש	דניאל ורדיגר <sup>[7]</sup>
2,922	-	-	-	-	-	-	809	700	-	1,413	-	100%	סמנכ"ל תפעול ומכירות	עין סלע <sup>[8]</sup>

**תקנה 21 (המשך): תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה****הערות ופרטים נוספים****1. שכר ונלוות**

הנתונים בטבלה לעיל בעמודת "שכר ונלוות" מבטאים את עלות המעביד שנרשמה בדוחות הכספיים של החברה בקשר עם העסקת נושא המשרה בשנת 2023, וכוללת שכר עבודה וכן עלות של תנאים נלווים, כגון הפרשות סוציאליות בשיעורים מקובלים, רכב לרבות גילום, טלפון ונלוות מקובלות נוספות.

**2. מענק**

א. הנתונים בטבלה לעיל בעמודת "מענק" משקפים את סך המענקים כפי שאושרו לנושאי המשרה בגין שנת 2023 על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן).

ב. על-פי מדיניות התגמול ותוכנית המענקים השנתית לשנת 2023 ("תכנית 2023"), התקציב השנתי הכולל למענקים לנושאי המשרה בחברה לא יעלה בכל מקרה על 4.5% 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 (בנטרול המענקים לנושאי המשרה ובנטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני) יהיה נמוך מ-400 מיליון ש"ח לא יחולקו מענקים שנתיים.<sup>3</sup>

ג. לשנת 2023 החברה עומדת בתנאי הסף כאמור וכן איננה חורגת מתקציב המענקים שנקבע. מדדי החברה שנקבעו בתוכנית 2023 ובהתאם למדיניות התגמול, הינם: [א] סה"כ הכנסות (25% מתוך משקל מדדי החברה); [ב] אחוז הרווח התפעולי (50% מתוך משקל מדדי החברה) ו- [ג] הוצאות תפעוליות ביחס למחזור (25% מתוך משקל מדדי החברה). כאמור במדיניות התגמול, היעדים לכל מדד כאמור הינם היעד לאותו מדד בתקציב החברה לאותה שנה. יצוין, כי למנכ"ל החברה נקבע מדד חברה נוסף שהינו הרווח הנקי של החברה. לנושאי המשרה, למעט המנכ"ל, נקבעו גם מדדים אישיים מדידים שונים שהינם מדדי ביצוע עיקריים (KPI) בהתאם לתפקידם ולתוכנית העבודה של החברה ו/או של שופרסל נדל"ן, לפי העניין. בהתאם למדיניות התגמול וכחלק מרכיב המענק השנתי, בנוסף למדדי החברה (והמדדים האישיים, ככל שרלוונטי), קיים רכיב של הערכת המנהל במסגרתו מבוצעת הערכה במדדים שעשויים להיות לא מדידים, אך הינם מדדים איכותיים. המענק השנתי כולל רכיב מענק מטרה, המשולם עבור עמידה מדויקת ב-100% מן היעדים שיוגדרו לנושא המשרה.

ד. כמו-כן, האורגנים המוסמכים של החברה רשאים להעניק לנושא משרה מענק מיוחד ("המענק המיוחד") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה, בכפוף לתקרות הקבועות במדיניות התגמול של החברה.

ה. לפרטים נוספים בדבר המענקים לנושאי המשרה בחברה ראו מדיניות התגמול. לפרטים אודות המענקים הספציפיים שהוענקו לחמשת נושאי המשרה הנכללים בטבלה לעיל ראו להלן את ההתייחסות לכל אחד מנושאי המשרה להלן.

**3. תשלום מבוסס מניות**

א. הנתונים המופיעים בטבלה לעיל בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה החשבונאית בה הכירה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם לכללי החשבונאות (תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS2) בגין אופציות ויחידות מניה חסומות שהוענקו לנושאי המשרה. לפרטים נוספים על אופן קביעת התגמול הוני, ראו מדיניות התגמול.

ב. לאחזקות באופציות ויחידות מניה חסומות של החברה שהוקצו לנושאי המשרה האמורים בטבלה בסעיף 1 לעיל, ראו מצבת החזקות בעלי עניין של החברה שפורסמה ביום 7 בינואר 2024 אסמכתא מספר: 2024-01-002893.

<sup>3</sup> יצוין, כי תנאי הסף הקבוע במדיניות התגמול של החברה עומד על רווח תפעולי של 350 מיליון ש"ח.

ג. לפרטים אודות התנאים של האופציות ויחידות המניה החסומות:

- שופרסל אפ 2019: ראו דוח מתקן של הצעה פרטית מיום 1 ביולי 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-056400);
- אופציות ו-PSU 2021: ראו דוח הצעה פרטית מיום 4 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-014979), ודוח הצעה פרטית מיום 14 ביוני 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-100731).
- RSU 2021: ראו דוח הצעה פרטית מיום 28 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-060235).
- אופציות ו-PSU 2022: ראו דוח הצעה פרטית מיום 22 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-028053).
- אופציות 8/22: ראו דוח משלים של הצעה פרטית מיום 17 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-094098).
- אופציות 10/22: ראו דוח הצעה פרטית מיום 3 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-100230), ודוח הצעה פרטית מיום 28 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-060235).

4. תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה, מר איציק אברכה

א. מר איציק אברכה מכהן בחברה בתפקידי ניהול שונים מזה כ- 24 שנים, לרבות כהונה כמנכ"ל החברה במשך כעשור וכיו"ר דירקטוריון של החברה. מר אברכה סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31 במרס 2022, אך יחסי עובד-מעביד בין החברה ובין מר אברכה המשיכו להתקיים, כאשר תקופת הוודעה 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 אברכה כמנכ"ל החברה ראו דוח מיידי מתוקן מיום 8 ביולי 2019, מספר אסמכתא: 2019-01-058869.

ב. ביום 21 ביוני 2022 מינתה האסיפה הכללית של החברה את מר אברכה כדירקטור בחברה וביום 23 ביוני 2022 מינה דירקטוריון החברה את מר אברכה 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 אברכה כיו"ר דירקטוריון החברה.

ג. תנאי ההעסקה של מר אברכה כוללים משכורת חודשית בסך של 127,300 ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש אפריל 2022) וכן תנאים נלווים מקובלים כמפורט לעיל. מר אברכה לא זכאי למענק שנתי ובגין תפקידו כיו"ר. ביום 16 באוגוסט 2022, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הוקצו לו 2,231,140 אופציות למניות החברה המחולקות ל-4 מנות אשר יבשילו על פני 4 שנים. מר אברכה יהיה זכאי ל-6 חודשי הוודעה 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 אברכה) – ל-6 חודשי הסתגלות בהן יהיה זכאי לכל תנאי כהונתו. עוד נקבע, כי מר אברכה לא יהיה זכאי החל מתחילת העסקתו כיו"ר הדירקטוריון ליתרת תקופת ההסתגלות שהגיעה לו בגין תפקידו כמנכ"ל. לפרטים נוספים על תנאי כהונתו של מר אברכה ותנאי האופציות ראו דוח התגמול ספטמבר 2022 וכן דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-094089).

ד. ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה אשר יכנס לתוקף עם פרישתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר איציק אברכה, במועד האסיפה הכללית המיוחדת שזימנה החברה ליום 10 באפריל 2024 ("**האסיפה הכללית הקרובה**") או ביום 11 באפריל 2024 (לפי המוקדם).

בימים 29 בפברואר 2024 ו-4 במרס 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הפרישה המוצעים ליו"ר הדירקטוריון הנוכחי של החברה, מר איציק אברכה, ואשר כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה באסיפה הכללית הקרובה. עיקרי תנאי הפרישה של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי הינם כדלקמן: (א) במועד סיום הכהונה תחל להימנות תקופת הוודעה מוקדמת בת 6 חודשים, במהלכה, יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין הצדדים, ויו"ר הדירקטוריון הנוכחי יהיה זכאי לכל תנאי הכהונה על-פי הסכמי ההעסקה (ובכלל כן, להבשלת המנה השנייה של כתבי האופציה שהוענקו לו ואשר צפויה להבשיל ביום 16.8.2024); (ב) תום תקופת הוודעה המוקדמת, תחל להימנות תקופת הסתגלות בת 6 חודשים, במהלך יהא זכאי יו"ר הדירקטוריון הנוכחי לכל תנאי כהונתו והעסקתו. בתום תקופת ההסתגלות יסתיימו יחסי עובד מעביד בין הצדדים ("סיום יחסי עובד מעביד") (ג) במועד סיום יחסי עובד-מעביד בין הצדדים יערך גמר חשבון סופי בגין תקופת העסקתו של מר אברכה בחברה, במסגרתו ישולמו ליו"ר הדירקטוריון הנוכחי מלוא התשלומים על-פי דין והסכמי ההעסקה של היו"ר במהלך כהונתו החברה, ובכלל כן השלמת פיצויי פיטורין, פדיון ימי חופשה, תשלום יתרת ימי תקופת ההסתגלות (ככל שתקוצר בהתאם להודעת היו"ר), דמי הבראה וכו'; (ד) מענק פרישה מיוחד בסך של 5 (חמישה) מיליון ש"ח במזומן, אשר ישולם ליו"ר בתוך 30 יום ממועד סיום כהונתו, וזאת בגין תרומתו המיוחדת לחברה במהלך תקופת כהונתו ובגין הסכמתו לסיום כהונתו בחברה בהתאם להוראות הסכם הפרישה; (ה) החברה התחייבה כי תכבד באופן מלא את כתב ההתחייבות לשיפוי ואת כתב הפטור שהוענקו למר

אברכהן מכוח כהונתו בחברה, ללא שינוי בתנאיהם, וכי היו"ר יוסיף להיכלל במסגרת פוליטת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה; (ו) כמו-כן, נקבעו בתנאי הפרישה ליו"ר הדירקטוריון הנוכחי הוראות ביחס לשמירה על סודיות מלאה לתקופה בלתי מוגבלת והוראות בדבר אי שידול עובדים ו/או ספקים לתקופה מוגבלת וכן הוראות בדבר סיום הדדי, סופי ומוחלט, של כל טענות או דרישות קיימות או עתידיות של מר אברכהן כלפי החברה ושל החברה כלפיו, בכל דבר וענין. יצוין, כי בהתאם להוראות הסכם הפרישה המוצע ליו"ר הדירקטוריון הנוכחי, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וככל שיאושר, יו"ר הדירקטוריון לא יהיה זכאי להבשלה של מחצית מכתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה (ואשר כתוצאה מביטולן תרשום החברה הכנסה בדוחותיה). לפרטים נוספים אודות תנאי הפרישה של יו"ר דירקטוריון החברה (הכפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה), לרבות פרטים בדבר ההוצאה החזויה של החברה בקשר עם תנאי הפרישה כאמור, ראו בדוח הזימון לאסיפה הכללית הקרובה הנכלל בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מספר: 2024-01-019618), ("דוח הזימון").

5. תגמול למנכ"ל שופרסל נדל"ן, מר אורן הוד

א. מר הוד מועסק בחברת הבת של החברה, שופרסל נדל"ן, החל מחודש ינואר 2023. יובהר כי מר הוד, המכהן כמנכ"ל שופרסל נדל"ן אינו מועסק בחברה ואינו נושא משרה בה.

ב. תנאי ההעסקה של מר הוד בשופרסל נדל"ן כוללים משכורת חודשית בסך של 120,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש ינואר 2023) וכן תנאים נלווים מקובלים.

ג. תנאי העסקתו של מר הוד הינם לתקופה בלתי קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 4 חודשים מראש, ובמהלך תקופה זו יהיה זכאי למלוא תנאי העסקתו. כמו-כן, בכפוף לכך שמר הוד יכהן בפועל לפחות שנתיים בתפקידו, במקרה של סיום יחסי העבודה בין הצדדים שלא בניסיונות חריגות, יהיה מר הוד זכאי לתקופת הסתגלות בת 6 חודשים, אשר תחל בתום תקופת ההודעה המוקדמת, במהלכה יהיה זכאי לתנאי העסקתו, למעט מענקים, בהתאם ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם העסקתו.

ד. ביום 19 בפברואר 2023 הקצתה שופרסל נדל"ן למר אורן הוד, 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, אשר תהיינה ניתנות למימוש החל מתום תקופת ההבשלה שלהן ועד לתום תקופה בת 6 שנים ממועד ההקצאה, ובלבד שמר הוד ימשיך להיות מועסק בשופרסל נדל"ן או בחברה קשורה שלה, לפי מחיר מימוש של 2,288.77 ש"ח למניה, כפוף להתאמות כמפורט בתכנית האופציות. האופציות תבשלנה בארבע מנות שוות, כאשר המנה הראשונה תבשיל ותהיה ניתנת למימוש לאחר חלוף עשרים וארבעה (24) חודשים מיום 1 בינואר 2023, המנה השנייה תבשיל ותהיה ניתנת למימוש לאחר חלוף שלושים ושישה (36) חודשים מיום 1 בינואר 2023, המנה השלישית תבשיל ותהיה ניתנת למימוש לאחר חלוף ארבעים ושמונה (48) חודשים מיום 1 בינואר 2023 והמנה הרביעית תבשיל ותהיה ניתנת למימוש לאחר חלוף שישים (60) חודשים מיום 1 בינואר 2023. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. כמו-כן, נקבעו בתנאי הקצאת האופציות למר הוד תנאים נוספים, בין היתר: [א] הוראות לעניין הקצאת אופציות שהוענקו למר הוד לפיהן, במקרה בו החברה תבחר לסיים את התקשרותה עם מר הוד מכל סיבה שהיא לפני חלוף תקופת ההבשלה ולאחר שחלפו לפחות שנתיים מיום תחילת ההתקשרות, אך למעט סיום העסקה בניסיונות חריגות כמפורט בהסכם ההקצאה, מנת האופציות הקרובה אשר טרם הבשילה, תבשיל באופן מיידי והאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל ממועד סיום העסקתו בחברה; [ב] במקרה שהחברה תחדל להיות בעלת שליטה בשופרסל נדל"ן ("המועד הקובע"), והעסקתו של מר הוד תבוא לידי סיום (בין אם ביוזמת שופרסל נדל"ן ובין אם ביוזמת מר הוד), לא יאוחר מתום 3 חודשים מהמועד הקובע, אזי כל האופציות שטרם הבשילו, תבשלנה באופן מיידי, והן תהיינה ניתנות למימוש החל ממועד סיום העסקתו של מר הוד בשופרסל נדל"ן, בכפוף לכך שמר הוד לא יועסק מחדש בשופרסל נדל"ן בתקופה של 12 חודשים ליום סיום העסקתו בשופרסל נדל"ן.

ה. בהתאם להסכם העסקתו מר הוד בשופרסל נדל"ן, זכאי מר הוד למענק שנתי לפי תכנית המענקים השנתית של שופרסל נדל"ן, כפי שתהיה מעת לעת (למועד זה, בעמידה מלאה ביעדי הביצוע הכמותיים שיקבעו לו - מענק בהיקף של 8 משכורות ובמקרה של ביצוע יתר, מענק שלא יעלה על 12 משכורות). המענק השנתי למר הוד כולל עמידה במדדי החברה (20%), פעילות היחידה ומדדים אישיים (50%) והערכת מנהל (30%).

ו. ביום 17 במרס 2024 אישר דירקטוריון שופרסל נדל"ן תשלום מענק שנתי למר הוד בגין שנת 2023, בסך השווה לכ-889 אלפי ש"ח בגין עמידה ב-94% מכלל היעדים שנקבעו למר הוד לשנת 2023.

ז. בהתאם להסכם העסקתו מר הוד בשופרסל נדל"ן, זכאי מר הוד בגין כהונתו כמנכ"ל שופרסל נדל"ן למענק מיוחד חד פעמי (בנוסף לתגמול ההוני המוענק לו כאמור), שיורכב משני רכיבים: (א) תגמול במזומן בסך של 5 מיליון ש"ח (צמוד למדד) ו-(ב) הקצאת אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה אשר השווי ההוגן שלהן בסך של 10 מיליון ש"ח (צמוד למדד), אשר יוענק למר הוד במקרה של התקיימות אחד מבין התנאים הבאים (לפי המוקדם): [1] במועד השלמת הנפקה ציבורית בבורסה של שופרסל נדל"ן. במקרה זה, הבונוס המיוחד ישולם במלואו במועד השלמת ההנפקה הציבורית כאמור; [2] במועד השקעה הונית, מכל סוג שהיא, של צד שלישי בשופרסל נדל"ן אשר ישולם למר הוד במועד השלמה של עסקת השקעה הונית כאמור. במידה ויחתם הסכם השקעה הוני ראשון עד סוף שנת 2024, אזי הסכם זה לא ייחשב כהשקעה הונית והבונוס המיוחד ישולם במלואו במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה ההונית העוקב (ללא קשר לביצוע התשלום/ים מכוח הסכם ההשקעה). במידה ותהיה הנפקה כאמור, מחיר המימוש של האופציות יהיה שווה למחיר הסגירה של המניה בהנפקה ובמידה ותהיה השקעה על-ידי צד שלישי כאמור, מחיר המימוש יהיה שווה למחיר המניה בהשקעה זו. האופציות שיוענקו למר הוד במסגרת המענק המיוחד הנ"ל יבשילו בשלוש מנות על-פני 3 שנים ותחולנה עליהן הוראות תכנית האופציות של שופרסל נדל"ן, למעט הוראות תכנית האופציות הנוגעות למועד ההקצאה, כמות האופציות, מחיר המימוש, מנות ההבשלה וזכות ההצטרפות למכירה, אשר לא תחולנה במקרה של מתן מענק מיוחד כאמור. הקצאת האופציות כאמור תהיה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

ח. עוד נקבע בתנאי העסקתו של מר הוד כי עד לרישום מניותיה של שופרסל נדל"ן לראשונה למסחר בבורסה (IPO), אם החברה תמכור את מניותיה בשופרסל נדל"ן, כך שתחדל להיות בעלת "שליטה" בחברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969), אזי תהיה למר הוד זכות הצטרפות למכירת מניות שופרסל נדל"ן על-ידי החברה, וזאת בגין מניות המימוש שיהיו באחזקתו של מר הוד באותה העת, ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההקצאה. עוד נקבע בהסכם ההקצאה כי במקרה של סיום העסקתו של מר הוד בשופרסל נדל"ן או בחברה קשורה לה, תפקענה מיידית האופציות שהוענקו למר הוד וטרם הסתיימה תקופת ההבשלה שלהן (למעט אופציות שהבשלתן הוצאה בהתאם לאמור לעיל). כמו-כן, במקרה של סיום העסקתו של מר הוד בחברה מכל סיבה שהיא ועד 180 יום לאחר מכן וכל עוד שופרסל נדל"ן הינה חברה פרטית, תעמוד לחברה אופציות CALL לרכישת מניות המימוש הנמצאות בידו של מר הוד.

#### 6. תגמול למנכ"ל החברה, מר אורי וטרמן

א. מר אורי וטרמן מכהן בחברה בתפקידי ניהול שונים מחודש ינואר 2018, לרבות מנכ"ל רשת Be, והחל מיום 14 ביולי 2022, מכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר וטרמן כמנכ"ל ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.9.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-094089).

ב. 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 למדד חודש יולי 2022) וכן את תנאים נלווים מקובלים.

ג. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר וטרמן למענק שנתי לפי תוכנית המענקים השנתית של החברה כפי שתהיה מעת לעת. המענק השנתי למר וטרמן כולל עמידה במדדי החברה, לרבות מדד רווח נקי (80%) והערכת מנהל (20%).

בימים 26 בפברואר 2024 ו-26 במרס 2024, אישרו התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) תשלום המענק השנתי למר וטרמן בגין שנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בסך השווה לכ-1,394 אלפי ש"ח, בגין עמידה ב-113% בכלל היעדים שנקבעו למר וטרמן לשנת 2023, וכן אישרה מתן מענק מיוחד, לאור הערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את המאמצים המיוחדים שהשקיע המנכ"ל להובלת החברה במהלך שנת 2023, כך שסך המענקים הכולל למר וטרמן יעמוד על כ-1,525 אלפי ש"ח.

ד. ועדת התגמול של החברה (בישיבותיה בימים 23 באפריל 2023, 14 במאי 2023 ו-25 ביוני 2023), ועדת המאזן של החברה (בישיבתה ביום 27 באפריל 2023) ודירקטוריון החברה (בישיבתו ביום 27 ביוני 2023) דנו בשאלת קיומה של חובת השבה של מענקים שהוענקו למר וטרמן בגין היותו נושא משרה בחברה (עובר למינויו כמנכ"ל החברה), ואשר התבססו על מידע הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ביחס לתוצאות פעילות Be אשר ביחס אליו נערכה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022. לאחר דיונים שנערכו בעניין זה ולאחר שהתקבלה חוות דעת משפטיות וכן נייר עבודה חשבונאי אשר ניתחו את הוראות הדין וכללי החשבונאות הרלוונטיים בנושא זה, הגיעו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה למסקנה לפיה בנסיבות בהן לא בוצעה הצגה מחדש של נתונים כספיים בדוחות הכספיים של החברה עקב טעות מהותית, שהן הנסיבות של המקרה דנן, לא קמה חובת השבה של מענקים שניתנו לנושאי משרה על בסיס מידע הכלול בדוחות הכספיים האמורים, בהתאם למנגנון ההשבה הקבוע במדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בימים 29 בפברואר



2024 ו-4 במרס 2024 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאחר שבחנו ולמדו את החלטותיהם מהישובות הנ"ל, החליטו שאין מקום לשנות את מסקנתם כי בנסיבות העניין לא קמה חובת השבה של מענקים שהוענקו למר וטרמן, הן משיקולים והנימוקים שנבחנו בהחלטותיהם הקודמות והן בהתחשב בסיום הצפוי של כהונתו של מר וטרמן כמנכ"ל החברה ובתנאי הפרישה של המנכ"ל, כפי שאושרו בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה וכפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה (הכוללים, בין היתר, ויתור הדדי, סופי ומוחלט של כל טענות או דרישות קיימות או עתידיות של המנכ"ל כלפי החברה ושל החברה כלפיו בכל דבר ועניין).

ה. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר וטרמן לתגמול הוני בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. ביום 16 באוגוסט 2022, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הוקצו למר וטרמן 933,344 אופציות למניות החברה המחולקות ל-4 מנות אשר יבשילו על פני 4 שנים. כמו-כן, לפרטים אודות תנאי האופציות שהוקצו בעבר למר וטרמן בעת כהונתו כמנכ"ל רשת Be ואשר נותרו בתוקף, וכן ויחידות מניה חסומות (PSU) שהוקצו בעבר למר וטרמן בעת כהונתו כמנכ"ל רשת Be ובוטלו עם הקצאת האופציות שהוקצו לו כמנכ"ל החברה, ראו האמור בתקנה 21 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (מספר אסמכתא: 2022-01-032722) ודוח התגמול ספטמבר 2022 וכן דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-094089).

ו. ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שלמה אמיר לתפקיד מנכ"ל החברה, אשר יכנס לתפקיד עם אישור הכהונה של מר שלמה אמיר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, בהיותם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר "קרובים" כהגדרת מונח זה בחוק החברות. יצוין, כי ממועד סיום הכהונה של המנכ"ל הנוכחי ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024, תתקיים תקופת חפיפה בין המנכ"ל הנוכחי לבין המנכ"ל המיועד ("תקופת החפיפה"). תקופת החפיפה תהיה חלק בלתי נפרד מתקופת ההעסקה של המנכ"ל הנוכחי.

בימים 29 בפברואר 2024 ו-4 במרס 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הפרישה של מנכ"ל החברה הנוכחי של החברה, מר אורי וטרמן, ואשר כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה באסיפה הכללית הקרובה. עיקרי תנאי הפרישה המוצעים למנכ"ל הנוכחי של החברה, מר אורי וטרמן, הינם כדלקמן: (א) בתום תקופת החפיפה תחל להימנות תקופת הודעה מוקדמת בת 6 חודשים (חלף תקופת הודעה מוקדמת בת 4 החודשים הקבועה כיום בהסכם ההעסקה של המנכ"ל), במהלכה יתקיימו יחסי עובד מעביד בין הצדדים, וכן המנכ"ל יהיה זכאי לכל תנאי הכהונה על-פי הסכמי ההעסקה (ובכלל כן, להבשלת המנה השנייה של כתבי האופציה שהוענקו לו ואשר צפויה להבשיל ביום 16.8.2024); (ב) בתום תקופת ההודעה המוקדמת, תחל להימנות תקופת הסתגלות בת 6 חודשים, במהלכן יהא זכאי המנכ"ל לכל תנאי כהונתו והעסקתו. בתום תקופת ההסתגלות יסתיימו יחסי עובד מעביד בין הצדדים ("סיום יחסי עובד מעביד"); (ג) במועד סיום יחסי עובד-מעביד בין הצדדים ייערך גמר חשבון וישולמו למנכ"ל מלוא התשלומים על-פי דין והסכמי ההעסקה של המנכ"ל, ובכלל כן השלמת פיצויי פיטורין, פדיון ימי חופשה, תשלום יתרת ימי תקופת ההסתגלות (ככל שתקוצר בהתאם להודעת המנכ"ל), דמי הבראה וכו'; (ד) מענק פרישה מיוחד בסך של 3.2 מיליון ש"ח במזומן, אשר יוענק למנכ"ל בתוך 30 יום ממועד סיום הכהונה, וזאת בגין תרומתו המיוחדת לחברה במהלך תקופת כהונתו ובגין הסכמתו לסיום כהונתו בחברה בהתאם להוראות הסכם הפרישה; (ה) החברה התחייבה כי תכבד באופן מלא את כתב ההתחייבות לשיפוי ואת כתב הפטור שהוענקו למנכ"ל מכוח כהונתו בחברה, ללא שינוי בתנאיהם, וכי המנכ"ל יוסיף להיכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה. (ו) תנאי הפרישה של המנכ"ל הנוכחי כוללים הוראות ביחס לשמירה על סודיות מלאה לתקופה בלתי מוגבלת והוראות בדבר אי שידול עובדים ו/או ספקים לתקופה מוגבלת, וכן הוראות בדבר סיום הדדי, סופי ומוחלט, של כל טענות או דרישות קיימות או עתידיות של מר וטרמן כלפי החברה ושל החברה כלפיו, בכל דבר ועניין. יצוין, כי בהתאם להוראות הסכם הפרישה המוצע למנכ"ל החברה הנוכחי, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וככל שיאושר, המנכ"ל לא יהיה זכאי להבשלה של מחצית מכתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת כהונתו כמנכ"ל החברה (ואשר כתוצאה מביטולן תרשום החברה הכנסה בדוחותיה) וכן ויתר על זכאותו למענק בגין שנת 2024.

לפרטים נוספים אודות תנאי הפרישה של מנכ"ל החברה (הכפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה), לרבות פרטים בדבר ההוצאה החזויה של החברה בקשר עם תנאי הפרישה כאמור, ראו דוח הזימון לאסיפה הכללית הקרובה הנכלל בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מספר: 2024-01-019618).

7. תגמול למנכ"ל רשת יש, מר דניאל ורדיגר

א. מר ורדיגר מועסק בחברה החל מחודש מאי 2012, והחל מחודש ינואר 2021 מכהן כמנכ"ל רשת "יש". תנאי העסקתו של מר ורדיגר כוללים משכורת חודשית בסך של 77,000 ש"ח ברוטו וכן תנאים נלווים מקובלים.

ב. כן זכאי מר ורדיגר למענק שנתי לפי תוכנית המענקים השנתית של החברה כפי שתהיה מעת לעת. המענק השנתי למר ורדיגר כולל עמידה במדדי החברה (50%), פעילות היחידה ומדדים אישיים (40%) והערכת מנהל (10%). בימים 26 בפברואר 2024 ו-26 במרס 2024, אישרו התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) תשלום מענק שנתי למר ורדיגר בגין שנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, של כ-645 אלפי ש"ח בגין עמידה ב-108% בכלל היעדים שנקבעו למר ורדיגר לשנת 2023.

ב. בגין תפקידו של מר ורדיגר כמנכ"ל רשת יש, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ביום 22 במרס 2022 הקצתה החברה למר דניאל ורדיגר 100,000 אופציות של החברה הניתנות למימוש ל-100,000 מניות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה עם מר ורדיגר וכן הקצתה 40,670 יחידות מניה חסומות מסוג PSU. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 ביוני 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-062115), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. כמו-כן, ביום 2 באוקטובר 2022 הקצתה החברה למר דניאל ורדיגר 403,845 אופציות של החברה הניתנות למימוש ל-403,845 מניות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 ביוני 2022 ו-3 באוקטובר 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-142606 ו-2022-01-100230), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ג. תנאי העסקתו הינם לתקופה בלתי קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

8. תגמול לסמנכ"ל תפעול ומכירות של החברה, מר ערן סלע

א. מר סלע מועסק בחברה החל מחודש ספטמבר 1998 והחל מחודש יוני 2022 מכהן כסמנכ"ל התפעול והמכירות של החברה. תנאי העסקתו של מר סלע כוללים משכורת חודשית בסך של 73,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש יולי 2022) וכן את תנאים נלווים מקובלים.

ב. כן זכאי מר סלע למענק שנתי לפי תוכנית המענקים השנתית של החברה כפי שתהיה מעת לעת. המענק השנתי למר סלע כולל עמידה במדדי החברה (50%), פעילות היחידה ומדדים אישיים (40%) והערכת מנהל (10%). בימים 26 בפברואר 2024 ו-26 במרס 2024, אישרו התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) תשלום מענק שנתי למר סלע בגין שנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, של כ-574 אלפי ש"ח בגין עמידה ב-104% בכלל היעדים שנקבעו למר סלע לשנת 2023. כן, קיבל מר סלע מענק מיוחד לאור הערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תרומתו של סמנכ"ל התפעול והמכירות למהלכי ההתייעלות בחברה ולשיפור התוצאות הרווח התפעולי של החברה במהלך שנת 2023 בסך של כ-126 אלפי ש"ח כך שסך המענק השנתי למר סלע לשנת 2023 הינו כ-700 אלפי ש"ח.

ג. בגין תפקידו של מר סלע כסמנכ"ל תפעול ומכירות, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ביום 2 באוקטובר 2022 הקצתה החברה למר ערן סלע 403,845 אופציות של החברה הניתנות למימוש ל-403,845 מניות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 ביוני 2022 ו-3 באוקטובר 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-142606 ו-2022-01-100230), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. תנאי העסקתו הינם לתקופה בלתי קצובה ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של חודש מראש.

9. תגמול לדירקטורים בחברה

יצוין, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לגמול דירקטורים והוצאות גלוות שאינן חורגות מהמקובל. גמול דירקטורים והוצאות גלוות שהוכרו כהוצאה על-ידי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2023, למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של החברה לא כולל יו"ר הדירקטוריון הסתכמו בכ-3 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.

10. תגמול מוצע ליו"ר הדירקטוריון המיועד, מר יוסף אמיר ולמנכ"ל החברה המיועד, מר שלמה אמיר

א. תגמול מוצע ליו"ר הדירקטוריון המיועד, מר יוסף אמיר

כאמור לעיל, ביום 4 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יוסף אמיר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, אשר ייכנס לתוקף עם פרישתו של יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר איציק אברכהן (הצפוי לסיים את כהונתו במועד האסיפה הכללית הקרובה או ביום 11 באפריל 2024, לפי המוקדם).

בימים 29 בפברואר 2024 ו-4 במרס 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי כהונתו של מר יוסף אמיר כיו"ר דירקטוריון החברה, החל ממועד מינויו. עיקרי תנאי הכהונה המוצעים ליו"ר הדירקטוריון המיועד הינם כדלקמן: (א) מר יוסף אמיר יעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון במסגרת הסכם שירותים באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף ש"ח) (דמי ניהול שנתיים בסך 3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון ש"ח)) כנגד חשבונית ובתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול כוללים תשלום בגין רכב והוצאות רכב. התשלום החודשי יהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד חודש מרס 2024; (ב) יו"ר הדירקטוריון המיועד יהיה זכאי לתגמול משתנה (מענק שנתי), הנגזר מהרווח הנקי של החברה, לפני מס, בנטרול הוצאות חד פעמיות (כגון הוצאות בגין תוכנית התייעלות) ובנטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ("הרווח"), בתקרה שלא תעלה על 4,000,000 ש"ח לשנה, בכפוף לתנאי סף לפיו תגמול משתנה ישולם רק בשנה בה הרווח (כהגדרתו לעיל) יהיה בסך של 200 מיליון ש"ח בהתאם לתנאים המפורטים בנוסח המענק המשתנה כמפורט בדוח הזימון; (ג) יו"ר הדירקטוריון המיועד יהיה זכאי לתנאים נלווים מקובלים וכן לביטוח נוסאי משרה וכתבי פטור ושיפוי בנוסחים המקובלים בחברה; (ד) בהתאם להוראות מדיניות התגמול הסכם השירותים יהיה לתקופה בלתי קצובה (בכפוף לאישורים מעת לעת בהתאם להוראות הדין) ויהיה ניתן לביטול על-ידי כל אחד מהצדדים במסירת הודעה מוקדמת של 6 (שישה) חודשים, במהלכה יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון המיועד לכל תנאי כהונתו והעסקתו; (ה) יו"ר הדירקטוריון המיועד, יהיה זכאי לתקופה של 6 (שישה) חודשי הסתגלות במהלכה יהיה זכאי לכל תנאי כהונתו והעסקתו.

לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון המיועד, הכפופים לאישור האסיפה הכללית, לרבות פרטים בדבר ההוצאה החזויה של החברה בקשר עם תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון המיועד, ראו בדוח הזימון.

ב. תגמול מוצע למנכ"ל המיועד, מר שלמה אמיר

כאמור לעיל, ביום 4 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שלמה אמיר, לתפקיד מנכ"ל החברה, וזאת בכפוף לאישור הכהונה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, בהיותם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר "קרובים" כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

בימים 29 בפברואר 2024 ו-4 במרס 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי כהונתו של מר שלמה אמיר כמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור מינויו כאמור. עיקרי תנאי הכהונה המוצעים למנכ"ל החברה המיועד הינם כדלקמן: (א) מר שלמה אמיר יעמיד לחברה שירותי מנכ"ל במסגרת הסכם שירותים באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף ש"ח) (דמי ניהול שנתיים בסך 3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון ש"ח)) כנגד חשבונית ובתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול כוללים תשלום בגין רכב והוצאות רכב. התשלום החודשי יהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד חודש מרס 2024; (ב) המנכ"ל המיועד יהיה זכאי לתגמול משתנה (מענק שנתי), הנגזר מהרווח הנקי של החברה, לפני מס, בנטרול הוצאות חד פעמיות (כגון הוצאות בגין תוכנית התייעלות) ובנטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ("הרווח"), בתקרה שלא תעלה על 4,000,000 ש"ח לשנה, בכפוף לתנאי סף לפיו תגמול משתנה ישולם רק בשנה בה הרווח (כהגדרתו לעיל) יהיה בסך של 200 מיליון ש"ח בהתאם לתנאים המפורטים בנוסח המענק המשתנה כמפורט בדוח הזימון; (ג) המנכ"ל המיועד יהיה זכאי לתנאים נלווים מקובלים וכן לביטוח נוסאי משרה וכתבי פטור ושיפוי בנוסחים המקובלים בחברה; (ד) בהתאם להוראות מדיניות התגמול הסכם השירותים יהיה לתקופה בלתי קצובה (בכפוף לאישורים מעת לעת בהתאם להוראות הדין) ויהיה ניתן לביטול על-ידי כל אחד מהצדדים במסירת הודעה מוקדמת של 6 (שישה) חודשים, במהלכה יהיה זכאי המנכ"ל המיועד לכל תנאי כהונתו והעסקתו; (ה) המנכ"ל המיועד, יהיה זכאי לתקופה של 6 (שישה) חודשי הסתגלות במהלכה יהיה זכאי לכל תנאי כהונתו והעסקתו.

לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה המיועד, הכפופים לאישור האסיפה הכללית, לרבות פרטים בדבר ההוצאה התגמול החזויה בקשר עם תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה המיועד, ראו בדוח הזימון.

11. שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה בחברה

נושאי המשרה בחברה זכאים לכתבי פטור וביטוח נושאי משרה כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 להלן.

### **תקנה 21א': השליטה בתאגיד**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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.

#### **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 בנושא 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 שהיה להם עניין אישי עת אישור ההענקה ומהות העניין האישי, תוקף כתבי השיפוי וכתבי שפוי קודמים, ראו דיווח 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.

### **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 החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-002893).
2. ביום 29 בפברואר 2024, קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ביום 28 בפברואר 2024, רכשו ה"ה יוסף ושלמה אמיר, באמצעות חברות בשליטתם, 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה ממספר גופים מוסדיים, בעקבותיה הפכו ה"ה יוסף ושלמה אמיר לבעלי עניין בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 במרס 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-018454 ו-2024-01-018457).
3. לפרטים נוספים אודות שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, סמוך לתאריך הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 במרס 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-018673 ו-2024-01-018904) וכן דיווח אודות מי שחדל להיות בעל עניין בחברה מיום 3 במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-018898).

**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 274,553,939 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 ראו דוח מיידי מיום 25 במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-025858).

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

להלן פרטים אודות הדירקטורים של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח:

איריס שפירא ילון	אלדד אברהם	יוסף אמיר**	איציק אברכהן*		
022980379	033670498	023615099	053272944	מספר זיהוי	
29.05.1967	27.12.1976	28.03.1968	06.02.1955	תאריך לידה	
ז'בוטינסקי 24, גבעתיים	סמטת מעיין חרוד 8, רמת השרון	הלבונה 2, רמת השרון	אמיר גלבוע 5, תל אביב	מען להמצאת כתבי בי-דין	
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות	
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור	יו"ר דירקטוריון	תפקיד בחברה	
יו"ר ועדת מאזן וועדת ביקורת, חברת ועדת תגמול	יו"ר ועדת תגמול, חבר ועדת ביקורת, ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי וועדת פיתוח סניפים	ועדת פיתוח סניפים	יו"ר ועדת פיתוח סניפים וועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי	חברות בוועדות דירקטוריון	
כן	כן	לא	לא	דירקטור/ית חיצוני/ת	
כן	כן	לא	לא	דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	
לא	לא	כן	כן	עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
21.07.2021	24.05.2016	04.03.2024	21.06.2022	היום בו החל/ה לכהן כדירקטור/ית בחברה	
בוגרת חשבונאות וכלכלה מאוני' תל אביב; רואת חשבון מוסמכת	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה -אוניברסיטת בר אילן	תיכונת	בוגר מדעי המדינה – אוניברסיטת חיפה	השכלה	
דח"צית במספר חברות, לרבות אלקטרה נדל"ן וקבוצת מחשוב ישיר בע"מ, מרצה בקורס דירקטורים, יו"ר/חברת ועדת ביקורת בעמותות: מכון אדלר, ויצ"ו העולמית ועמותת מהיום	יועץ עסקי וכלכלי בתחום המיזוגים והרכישות של חברות ישראליות בתחומי התעשייה ובתחומי המימון - עצמאי	יו"ר דירקטוריון פרשמרקט בע"מ, מנהל ואחראי על המערך הכספי והעסקי בפרשמרקט בע"מ	מנכ"ל שופרסל בע"מ דירקטור חברות בנות וקשורות של שופרסל בע"מ	עיסוק בחמש השנים האחרונות	
רותם תעשיות בע"מ, מי אביבים בע"מ, אקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ, ואנשי העיר בע"מ	דח"צ נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ	שופרסל נדל"ן בע"מ ומכהן בחברות פרטיות בבעלותו (ללא פעילות)	שופרסל נדל"ן בע"מ	תאגידיים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	
לא	לא	כן	לא	בן/בת משפחה של בעל עניין	
כן	כן	לא	כן	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	

\*לפרטים אודות סיום כהונתו הצפוי של מר איציק אברכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ראו סעיף 3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 33 לדוחות הכספיים.

\*\*לפרטים אודות תחילת כהונתו הצפוי של מר יוסף אמיר כיו"ר דירקטוריון החברה ראו סעיף 3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 33 לדוחות הכספיים.

מספר זיהוי	רון הדסי	משה אטיאס	אילן רון	מיכל ארלוזורוב
059258269	057862377	059149831	055458921	
תאריך לידה	24.03.1965	24.08.1962	27.02.1965	22.08.1958
מען להמצאת כתבי בי-דין	יגאל ידין 13, הוד השרון	אלומות 14, רמת אפעל	חיסין 11, תל אביב	בת שבע 15, הרצליה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי
חברות בוועדות דירקטוריון	ועדת פיתוח סניפים וועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי	ועדת מאזן וועדת פיתוח סניפים	ועדת ביקורת, ועדת פיתוח סניפים וועדת הרכב הדירקטוריון	ועדת ביקורת וועדת תגמול
דירקטור/ית חיצוני/ת	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	לא	כן	כן	כן
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
היום בו החל/ה לכהן כדירקטור/ית בחברה	21.06.2022	21.06.2022	21.06.2022	27.09.2023
השכלה	בוגר כלכלה מדעי המדינה ומשפטים – אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במנהל 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; מוסמך מנהל עסקים – אוניברסיטת GW וושינגטון די. סי. ארה"ב	בוגר במדע המדינה ולימודי עבודה; בוגר במשפטים – אוניברסיטת תל אביב (LL.B.); קריאת דוחות כספיים הפקולטה לניהול – אוניברסיטת תל אביב (מכון לה"ב); תכנית מתקדמת למנהלים, הפקולטה למנהל עסקים, אוניברסיטת הארווארד (Advanced Management Program (AMP186) Harvard Business School)
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בקבוצת אלביט הדמיה בע"מ, מרצה לבנקאות ומימון במכללה למנהל, באוניברסיטה העברית ובמרכז הבינתחומי הרצליה. נאמן מטעם בית המשפט בתל אביב בחברות ברוקלנד אפריל לימיטד ובסטרווד ווסט לימיטד	סמנכ"ל כספים מטריקס אי.טי בע"מ, דירקטור בחברות 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	סמנכ"ל בכירה, חברת הנהלה, יועצת משפטית ראשית, מזכירת חברה, קצינת ESG וקצינת תקשורת תאגידית בחברת אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ; חברת הנהלה ויועצת משפטית של ADAMA LTD. (בעלת השליטה באדמה פתרונות לחקלאות בע"מ)
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	יו"ר דירקטוריון באלביט הדמיה בע"מ ובאלביט מדיקל טכנולוגיס בע"מ, דירקטור אקזקיוטיבי בפלאזה סנטרס NV, דירקטור בכרמל קורפ בע"מ וחברת הבת שלה, הרץ פרופרטיס גרופ לימיטד, בתי זיקוק לנפט בע"מ, קוואליטאו בע"מ ובאינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ, דח"צ בברקת מימון נדל"ן בע"מ ובבראק קפיטל פרופרטיז בע"מ, בנוסף מכהן כדירקטור בחברות פרטיות: שופרסל נדל"ן בע"מ, קבוצת איסכור מתכות ופלדה בע"מ, ובלגיה הדסי ניהול והשקעות בע"מ	דירקטור ברוח הישראלית – המגבית הישראלית בע"מ	אינובופרו בע"מ, קיינוקו טק בע"מ, נקסט פרוביוטיקס בע"מ, הייקון מערכות בע"מ	הולמס פלייס בע"מ (דירקטורית חיצונית); גינסל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה); פאורמאט טכנולוגיות בע"מ (דירקטורית); דירקטורית במספר חברות פרטיות של קבוצת אדמה

מיקל ארלזורוב	אילן רון	משה אטיאס	רון הדסי	בן/בת משפחה של בעל עניין
לא	לא	לא	לא	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	



מספר זיהוי	ארז כלפון	חזי צאיג	צילי נוה	יצחק שפירא	משה וינגרטן
028557239	056599996	028906055	069054872	057448912	
תאריך לידה	24.06.1971	28.09.1960	11.04.1972	19.08.1949	15.04.1962
מען להמצאת כתבי בי-דין	כצנלסון 22, קרית אונו	שד' העם הצרפתי 28, רמת גן	השקמה 55, סביון	דרך החול 43, כפר ויתקין	עמנואל טובים 1, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	ועדת מאזן	לא	לא	ועדת ביקורת	לא
דירקטור/ית חיצונית	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	כן	לא	כן	כן	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
היום בו החלה לכהן כדירקטור/ית בחברה	04.03.2024	04.03.2024	04.03.2024	04.03.2024	04.03.2024
השכלה	בוגר במדעי החברה ותקשורת – אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל מדיניות ציבורית – הבינתחומי הרצליה	בוגר בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר במשפטים (LLB) – University of Sheffield, England; רישיון עריכת דין, לשכת עורכי הדין בישראל	בוגר תואר ברפואה (MD) – אוניברסיטת תל אביב; בוגר תור במנהל עסקים עם התמחות במימון – אוניברסיטת תל אביב	בוגר בכלכלה ומדעי המדינה – אוניברסיטת תל אביב; מוסך במנהל עסקים עם התמחות במימון – אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר חברת קצא"א, לרבות יו"ר ועדת כספים/דוחות כספיים, ועדת פיתוח עסקי וועדת כ"א שכר ותגמול, יו"ר דירקטוריון דוראד אנרגיה בע"מ ויו"ר מנהלת הליגות בכדורגל	מייסד ומנהל שותף בצאיג זוהר השקעות בע"מ, יו"ר דואר ישראל בע"מ, יו"ר הנהלת רשות נחל הירקון	יו"ר ועדה פסיכיאטרית מחוזית לילדים ולבוגרים, ראש תחום תביעות נזקי גוף בכלל חברה לביטוח	סמנכ"ל ומנהל בית החולים השיקומי בבית חולים איכילוב	מייסד ומנהל שותף באלטשולר שחם גלובל אופרטיוניטיס בע"מ
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/ת כדירקטור/ית	יו"ר קצא"א ומנהלת הליגות בכדורגל	מכהן כדירקטור בשופרסל נדל"ן בע"מ וכדב"ת ברני צים מרכזי קניות בע"מ ובש.י.ר נדל"ן בע"מ	-	-	דירקטור ב2אוי ונצ'רס גיי פי גיי פי בע"מ, 2אי ניהול בע"מ, אלטשולר שחם גלובל אופרטיוניטיס בע"מ, איי פאנדס קפיטל בע"מ וכן בחברות פרטיות בבעלותו המלאה.
בן/בת משפחה של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	כן	כן	לא	כן	כן

דירקטורים שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

שם:	גדעון שור
ת.ז.	051251288
תחילת כהונה	11.09.2014
סיום כהונה	11.09.2023

שם:	שלמה זהר
ת.ז.	051979466
תחילת כהונה	21.06.2022
סיום כהונה	04.03.2024

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון לתאריך הדוח

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, או 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 החברה; דירקטור בשופרסל נדל"ן בע"מ ובפייבוקס בע"מ	לא	בוגר במנהל עסקים – מכללת רופין; מוסמך במנהל עסקים (תכנית אקזקיוטיב) – האוניברסיטה העברית	מנכ"ל רשת Be; מנכ"ל בי דראגסטורס בע"מ
ניצן גולדברג	024454449	17.12.1969	01.08.2023	משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק; דירקטור במספר חברות בת בקבוצה	לא	לימודי מנהל עסקים עם התמחות בשיווק במדרשת רופין	מנכ"ל חטיבת המכירות בקונצרן "תנובה"; יו"ר דירקטוריון מויד בע"מ; יו"ר דירקטוריון פסטה ריקו בע"מ; דירקטור בטירת צבי
איילת צור	028423077	12.03.1971	16.04.2023	סמנכ"ל כספים; דירקטורית במספר חברות בת בקבוצה	לא	בוגר ראית חשבון ומנהל עסקים – המכללה למנהל; מוסמך מנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב	סמנכ"ל כספים בחברות: פז חברת נפט בע"מ, דיפלומט מפיצים (1968) בע"מ ומקס ברנר מקבוצת שטראוס
ערן סלע	056243249	19.03.1960	**13.04.2022	סמנכ"ל תפעול ומכירות; דירקטור במספר חברות בת בקבוצה	לא	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב	מנהל הקמעונאות של החברה
יפתח בלוח	058293861	01.10.1963	13.04.2022	סמנכ"ל שרשרת אספקה	לא	B.Sc הנדסת מזון - הטכניון; MBA – מכללת רמת גן	מנהל אגף שרשרת אספקה בחברה
עינת מנחם אמיתי	028666857	27.07.1971	01.12.2022	סמנכ"ל משאבי אנוש	לא	בוגר בחינוך וספרות – אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במנהל עסקים – אוניברסיטת בן גוריון	סמנכ"ל משאבי אנוש גלובאל בדלתא גליל תעשיות בע"מ
אהרון קאופמן	015139827	03.03.1970	15.1.2023	סמנכ"ל, יועץ משפטי; דירקטור בת.מ.י.ר. תאגיד מחזור יצרנים בישראל בע"מ	לא	בוגר במשפטים LLB – אוניברסיטת 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, ישראליר תעופה ותיירות בע"מ, מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת (יו"ר דירקטוריון), אפסילון בית השקעות בע"מ

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, או 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 ורדי	059181347	09.04.1965	01.07.2021	סמנכ"ל מערכות מידע	לא	מהנדס תעשייה וניהול – אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במנהל עסקים, עם התמחות במערכות מידע – אוניברסיטת תל אביב	סמנכ"ל טכנולוגיות בקבוצת ישראלכרט
טלי תובל	060770385	19.04.1982	01.09.2022	סמנכ"ל תקשורת תאגידית	לא	בוגר בתקשורת ומדעי המדינה - אוניברסיטת אריאל; מוסמך במשפטים – אוניברסיטת בר אילן	מנכ"ל רהב קשרי משקיעים וסמנכ"ל שוק ההון וקמעונאות, רהב תקשורת
שלמה ראובן	022255509	13.02.1966	10.03.2024	סמנכ"ל ביטחון ובקרה	לא	תיכונת	מנהל מחלקת ביטחון ברשת פרשמרקט; מנהל אזור ביטחון בסניפי השרון וכל אזור הצפון בשופרסל
שמעון חדד	024867640	16.01.1970	01.05.2023	מנכ"ל שופרסל פיננסים; דירקטור בשופרסל טרוול בע"מ	לא	מהנדס תעשייה וניהול – שנקר; קורס דירקטורים – ג'ון ברייס	סמנכ"ל בכיר, מנהל חטיבת לקוחות עסקיים – קבוצת ישראלכרט
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 רשת Be; דירקטורית בגידרון תעשיות בע"מ	לא	בוגר במנהל עסקים עם התמחות במערכות מידע – המכללה למנהל; מוסמך במנהל עסקים עם התמחות בשיווק – המרכז האקדמי פרס	מנהלת חטיבת המשקאות, החברה המרכזית למשקאות; מנכ"לית וילי פוד; מנכ"לית בונזיור
לוי שטינבוים	005418315	07.03.1958	01.10.1997	המבקר הפנימי של החברה ושל חברות הבת	לא	רואה חשבון CIA (תעודת מבקר פנימי בינלאומי מוסמך מלשכת המבקרים הפנימיים האמריקאית); בוגר כלכלה סטטיסטיקה וחשבונאות – אוניברסיטת ת"א; לימודי תעודה בביקורת פנימית בשלוחת טכניון חיפה ת"א	המבקר הפנימי של החברה
טל פרץ	300760360	28.04.1987	01.06.2022	חשב ראשי של החברה; דירקטור במספר חברות בת בקבוצה	לא	רואה חשבון; בוגר במנהל עסקים ומימון – המכללה למנהל; מוסמך במנהל עסקים עם התמחות פיננסית – אוניברסיטת ת"א	חשב ומנהל הדיווח הכספי בחברה; מנהל ביקורת במשרד רוי"ח KPMG
אורן הוד	023836588	21.08.1968	01.01.2023	מנכ"ל שופרסל נדל"ן בע"מ	לא	Bsc מהנדס אזרחי-הטכניון; בוגר קורס מגשרים – איגוד המהנדסים	מנכל אפריקה ישראל מגורים; משנה למנכל קבוצת גיי סיטי (גזית גלוב)

\* לפרטים אודות סיום כהונתו הצפוי של מר אורי וטרמן מנכ"ל החברה, ראו סעיף 3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 33ב לדוחות הכספיים.

\*\* התאריך המצוין כתאריך תחילת הכהונה, הינו התאריך בו הוא הוגדר כנושא משרה בכירה (יצוין, כי נושאי המשרה האמורים עבדו בחברה גם טרם לאותו מועד).

**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.<sup>4</sup>

**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 26 במרס 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 180 מיליון ש"ח לכל בעלי המניות של החברה במועד הקובע (נכון ליום 4 באפריל 2024), כשיום התשלום יהיה ביום 1 במאי 2024.

(ב) תקנה 29(ב) - אין.

(ג) תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. ביום 22 בינואר 2024 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את פירמת רואי החשבון EY כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 (המבוקרים על-ידי רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה), ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בדצמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-140766) ומיום 22 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-009321).

2. יצוין, כי ביום 6 במרס 2024, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 10 באפריל 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-019618), שעל סדר-יומה אישור הסכמי פרישה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, אישור כהונת מר שלמה אמיר כמנכ"ל החברה לצד כהונת מר יוסף אמיר כיו"ר דירקטוריון החברה, ואישור תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה (בהתאמה).

3. יצוין, כי ביום 19 במרס 2024, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שזומנה ליום 11 באפריל 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-023623), שעל סדר יומה דחיית מועד ההחלפה של רואה החשבון המבקר של החברה כאמור לעיל, באופן שבו רואה החשבון הנוכחי של החברה ימשיכו בתפקידם עד ליום 30 בספטמבר 2024, ויבצעו את עבודת הביקורת של הדוחות הכספיים הן של הרבעון הראשון והן של הרבעון השני לשנת 2024, כאשר מינוי של פירמת רואי החשבון EY לרואה החשבון המבקר של החברה ייכנס לתוקפו ביום 1 באוקטובר 2024, כך ש-EY יבצע את עבודת הביקורת של דוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2024.

**תקנה 29א: החלטות החברה**

1. תקנה 29א(1) - אין.

2. תקנה 29א(2) - אין.

3. תקנה 29א(3) - עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות –

א. ביום 27 בספטמבר 2023, החליט דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור של ועדת הביקורת של החברה (למען הזהירות, היות שנושאי משרה משותפים בחברה ובפייבוקס עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור ההתקשרות), לאשר את התקשרות החברה בהסכם שיפוי מול בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בקשר עם התחייבויותיה של חברת פייבוקס בע"מ על-פי הוראות ניהול בנקאי תקין 201-211 ("הוראות באזל"), וזאת מבלי להיכנס לשאלת חריגותיה של ההתקשרות כעסקה של נושאי המשרה בחברה יש בהן עניין אישי.

<sup>4</sup> ראו סעיף 1(ג) לתקנה 29 לעיל.

4. תקנה 29א(4) –

ב. התחייבות לשיפוי ופטור: לפרטים בקשר עם שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 לעיל.

ג. ביטוח: לפרטים בקשר עם ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-078151).

**שופרסל בע"מ**

**תאריך: 26 במרס 2024**

תפקידם:

שמות החותמים:

יו"ר הדירקטוריון

1. איציק אברכהן

מנכ"ל

2. אורי וטרמן

סמנכ"ל כספים

3. איילת צור

**נספח א' לפרק הרביעי לדוח התקופתי**

**מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**



26 במרס 2024

לכבוד:  
הדירקטוריון של שופרסל בע"מ  
שמוטקין 30,  
ראשון לציון

א.ג.נ.

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת שופרסל בע"מ (להלן – "החברה") מחודש נובמבר 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2021:

1. חוות דעת רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**



חלק ה'

# שאלון ממשל תאגידי



## 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(ב)(10) 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): 0 ימים.</p> <p>דירקטור א': <b>גדעון שור</b> (חדל לכהן ביום 10.9.2023) דירקטור ב': <b>אלדד אברהם</b></p> <p>דירקטור ג': <b>איריס שפירא ילון</b></p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <b>2</b>.</p>
—	—	<p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <b>8/13</b>.</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
		<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>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>		.3
	√	<p>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>		.4
	√	<p>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"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>		.5

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
		<p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>		
		<p>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>	.6	

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>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:</p> <p><b>עד לתום האסיפה השנתית הבאה לאחר האסיפה השנתית בה נבחרו.</b></p>		
		<p>ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:</p> <p><b>שני שליש 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>		
		<p>ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:</p> <p><b>שני בעלי מניות שלהם שלושים ושלשה (33%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה.</b></p>		
		<p>ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: <b>שני שליש מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.</b></p>		
	√	<p>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.</p>		8.

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון	
		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
	√	<p>9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>
		<p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>8</sup>: 7.</p> <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 שכיהנו בשנת הדיווח.</p>
	√	<p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור:</p> <p>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:</p> <p>גברים: 10, נשים: 3.</p>

<sup>8</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
		<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2023): 4 ישיבות.</p> <p>רבעון שני: 3 ישיבות.</p> <p>רבעון שלישי: 4 ישיבות.</p> <p>רבעון רביעי: 8 ישיבות.</p>					
		<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>9</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסיק 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>					
							שם הדירקטור
		שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות <sup>11</sup> כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>10</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 20/20 ועדת פיתוח סניפים 9/9				19/19	איציק אברכהן

<sup>9</sup> ראה הי"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 השקעות 3/3 ועדת הרכב דירקטוריון 7/7	9/9	5/5	7/7	10/10	גדעון שור חדל לכהן ב- 10.9.2023			
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 20/20 ועדת פתוח סניפים 9/9 ועדת הרכב דירקטוריון 7/7	11/11		10/10	19/19	אלדד אברהם			
		ועדת השקעות 4/4 ועדת הרכב דירקטוריון 7/7	11/11	8/8	10/10	19/19	איריס שפירא ילון			
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 20/20 ועדת השקעות 4/4 ועדת הרכב דירקטוריון 7/7		8/8	8/8 החל לכהן בוועדה ביום 18.4.2023	19/19	שלמה זהר			



ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון										
		ועדת אסטרטגיה ופתוח עסקי 20/20 ועדת פתוח סניפים 9/9				19/19	רון הדסי				
		ועדת פתוח סניפים 9/9	11/11	3/3 החל לכהן בוועדה ביום 20.11.2023		19/19	משה אטיאס				
		ועדת פתוח סניפים 9/9 ועדת הרכב דירקטוריון 7/7			10/10	19/19	אילן רון				
			2/2		3/3	8/8	מיכל ארלוזורוב החלה לכהן ב- 27.9.2023				
	√	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	
	√	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. 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: _____.
	√	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. 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: _____.
		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> . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	√	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>14</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>

<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	
		17. בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
—	—	18. בוועדת הביקורת <u>לא</u> כיהן בשנת הדיווח -
	√	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 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).
	√	19. 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.

## ועדת הביקורת

לא נכון	נכון			
	√	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. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		20.
	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		21.
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).		22.
	√	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.		23.
	√	ועדת הביקורת (ו/או הועדה 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.		24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
_____	_____	<p>25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <b>2 ימי עסקים</b>.</p>
_____	_____	<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2023): <b>4 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שני: <b>4 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שלישי: <b>4 ימים</b>.</p> <p>דוח שנתי: <b>6 ימים</b>.</p>
		<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2023): <b>4 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שני: <b>4 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שלישי: <b>4 ימים</b>.</p> <p>דוח שנתי: <b>6 ימים</b>.</p>
	√	<p>26. 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: _____</p>
_____	_____	<p>27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>
	√	<p>א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
	√	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-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			
	√	הוועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <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.
—	—	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	√	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 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).		

ועדת תגמול

לא נכון	נכון	
	√	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
	√	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)3 ו-272(ג)1(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, מכירות ותפעול, שרשרת אספקה, סחר ושיווק, מערכות מידע, חברות בנות ומשאבי אנוש. בין הנושאים ניתן לציין את הביקורות הבאות: גידרון, אבטחת מידע, רישוי עסקים, תהליכי רכש, שיווק, כספים-לקוחות, מלאי ורכוש קבוע, רשת יש ועוד.</b>



מבקר פנים

לא נכון	נכון	
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>15</sup> ): עובד החברה – משרה מלאה.
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	√	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

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. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- 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>

<sup>15</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

לא נכון	נכון		
		(יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	√	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).	38.

גב' איריס שפירא ילון, יו"ר ועדת הביקורת

איציק אברכהן, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 26 במרס 2024

חלק ו'

**דו"ח בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי  
ועל הגילוי לשנת 2023**

2023

## 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. ניצן גולדברג, משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק;
3. איילת צור, סמנכ"ל כספים;
4. אהרון קאופמן, סמנכ"ל, יועץ משפטי;
5. שי ורדי, סמנכ"ל מערכות מידע;
6. ערן סלע, סמנכ"ל תפעול ומכירות;
7. יפתח בלוך, סמנכ"ל שרשרת אספקה;
8. טלי תובל, סמנכ"ל תקשורת תאגידית;
9. עינת מנחם אמיתי, סמנכ"ל משאבי אנוש;

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 החשבוניות 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 2023 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

#### לפי תקנה 9(ב)ד(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

אני, אורי וטרמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2023 (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 וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

26 במרס 2024

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, איילת צור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2023 (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 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, 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; מסקנותי 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.

26 במרס 2024

איילת צור  
סמנכ"ל כספיים

