



דו"ח תקופתי לשנת 2021

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

תוכן עניינים

5	תיאור עסקי החברה	חלק א':
88	הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021	חלק ב':
125	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021	חלק ג':
257	פרטים נוספים על החברה	חלק ד':
274	שאלון ממשל תאגידי	חלק ה':
294	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ו':
	הערכת שווי נדלן להשקעה בראשון לציון	נספח א'
	הערכת שווי בדבר בחינת הצורך בירידת ערך מוניטין יינות ביתן	נספח ב'



אלקטרה מוצרי צריכה
המותגים המובילים בישראל



אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ במספרים

₪ **418M**

EBITDA



₪ **4.6B**

הכנסות



₪ **100M**

דיבידנד ששולם והוכרז



₪ **4.3B**

שווי שוק



52.3%

תשואת המניה בתקופת
הדו"ח



₪ **164M**

רווח נקי מיוחס
לבעלי מניות



₪ **6B**

סך מאזן החברה



₪ **1.2B**

הון החברה



307M

חוב פיננסי
(ללא IFRS - 16)



IAA-

דירוג S&P



6.6K

כמות עובדים



267

סניפים



מ"ר **227K**

שטחי מסחר



חלק א'
תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

5	.....	פרק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה	
5	.....	1. תיאור פעילות הקבוצה והתפתחות עסקיה	
5	.....	2. תחומי הפעילות של הקבוצה	
9	.....	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	
9	.....	4. חלוקת דיבידנדים	
12	.....	פרק ב': מידע אחר	
12	.....	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	
13	.....	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	
17	.....	פרק ג': תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות	
17	.....	7. תחום פעילות ראשון - מוצרי צריכה חשמליים	
17	.....	7.1. מידע כללי על תחום הפעילות	
20	.....	7.2. מפעל המזגנים	
22	.....	7.3. פעילות בתחום הסולאר	
23	.....	7.4. מוצרים ושירותים	
24	.....	7.5. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	
24	.....	7.6. מוצרים חדשים	
24	.....	7.7. לקוחות	
24	.....	7.8. שיווק והפצה	
25	.....	7.9. תחרות	
26	.....	7.10. עונתיות	
26	.....	7.11. נכסים לא מוחשיים	
27	.....	7.12. הון אנושי	
27	.....	7.13. חומרי גלם וספקים	
28	.....	7.14. מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות	
28	.....	7.15. הסכמים מהותיים	
28	.....	7.16. הליכים משפטיים	
29	.....	7.17. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	
30	.....	7.18. גורמי סיכון	
31	.....	8. תחום פעילות שני – תחום קמעונאות חשמל	

31.....	כללי	.8.1
32.....	מידע כללי על תחום הפעילות	.8.2
34.....	מוצרים ושירותים	.8.3
34.....	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	.8.4
34.....	לקוחות	.8.5
34.....	שיווק והפצה	.8.6
35.....	תחרות	.8.7
36.....	עונתיות	.8.8
36.....	רכוש קבוע	.8.9
37.....	נכסים לא מוחשיים	.8.10
37.....	הון אנושי	.8.11
37.....	ספקים	.8.12
37.....	מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות	.8.13
37.....	הסכמים מהותיים	.8.14
38.....	הליכים משפטיים	.8.15
38.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	.8.16
38.....	גורמי סיכון	.8.17
39.....	תחום פעילות שלישי – קמעונאות מזון	.9
39.....	כללי	.9.1
40.....	פריסת סניפים	.9.2
40.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות יינות ביתן	.9.3
40.....	מידע כללי על תחום הפעילות	.9.4
43.....	מוצרים ושירותים	.9.5
43.....	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים (*)	.9.6
43.....	לקוחות	.9.7
43.....	שיווק והפצה	.9.8
44.....	תחרות	.9.9
44.....	עונתיות	.9.10
45.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	.9.11
46.....	נכסים בלתי מוחשיים	.9.12

47.....	הון אנושי.....	9.13
49.....	חומרי גלם וספקים.....	9.14
49.....	הון חוזר.....	9.15
50.....	מימון.....	9.16
50.....	מיסוי.....	9.17
50.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	9.18
51.....	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות יינות ביתן.....	9.19
54.....	הליכים משפטיים.....	9.20
54.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	9.21
54.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	9.22
54.....	דיון בגורמי סיכון.....	9.23
59.....	תחום פעילות רביעי – פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה.....	10
59.....	מידע כללי על תחום הפעילות.....	10.1
59.....	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו.....	10.2
60.....	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות.....	10.3
60.....	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות.....	10.4
60.....	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו.....	10.5
64.....	פעילויות שאינן מהוות מגזר בר דיווח.....	11
64.....	פעילות ספורט ופנאי.....	11.1
68.....	פרק ד': עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה.....	
68.....	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים.....	12
68.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	13
68.....	נכסים לא מוחשיים.....	14
68.....	הון חוזר.....	15
69.....	הון אנושי.....	16
71.....	מיסוי.....	17
71.....	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה.....	18
75.....	מימון.....	19
77.....	ביטוח.....	20
78.....	הליכים משפטיים.....	21

78.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.22
79.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.23
80.....	אחריות תאגידית (ESG)	.24
81.....	גורמי סיכון	.25

פרק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1. תיאור פעילות הקבוצה והתפתחות עסקיה

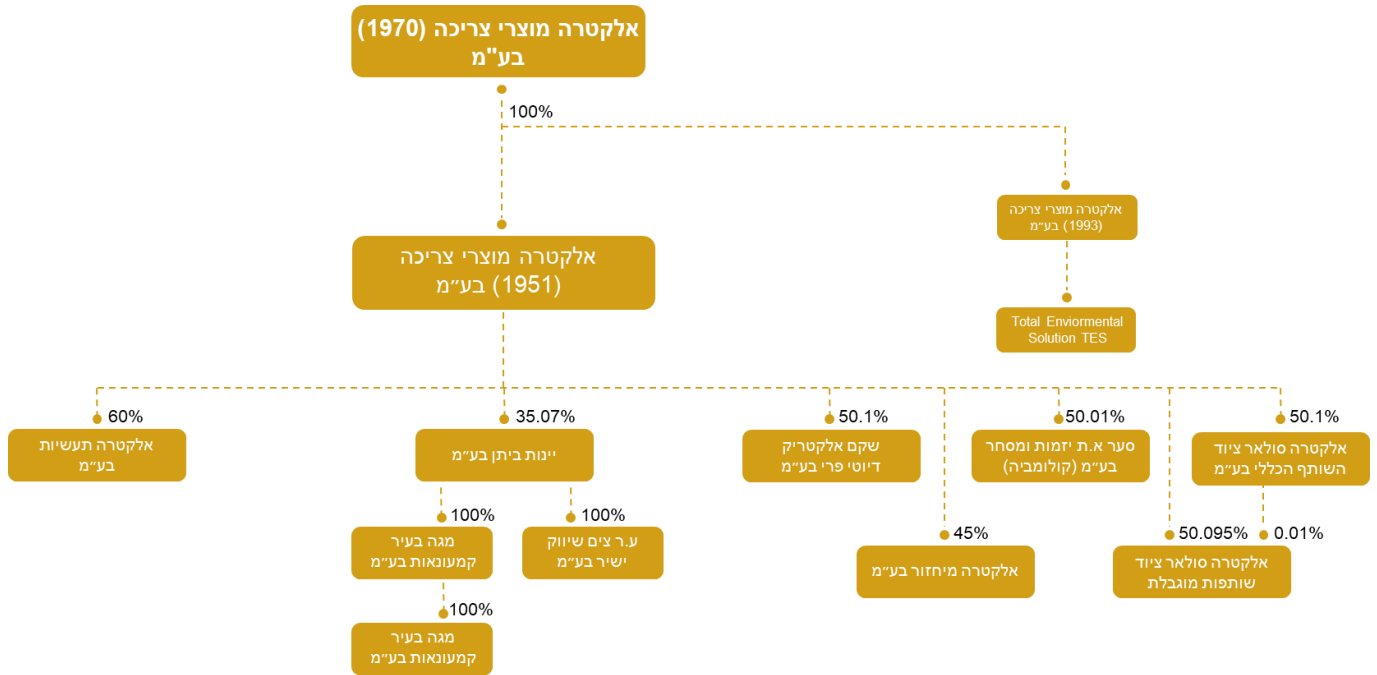
- 1.1. אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ ("החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 24 במרס 1970 כחברה פרטית על-פי פקודת החברות. ביום 8 בדצמבר 2010, פרסמה החברה תשקיף על-פיו הוצעו לציבור מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), והחברה הפכה להיות חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
- 1.2. נכון למועד הדוח, 1 בעלת השליטה בחברה (כ-47.92% מההון ומזכויות ההצבעה) הינה אלקו בע"מ ("אלקו"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, שהינה בשליטת ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד.
- 1.3. בחודש אוגוסט 2021 הודיעה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ("מעלות") על דירוג חדש לחברה -ilAA וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה. כמו כן, בחודש ינואר 2022 הודיעה מעלות על מתן דירוג -ilAA לאגרות חוב לא מובטחות שיונפקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, סדרה א'.

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

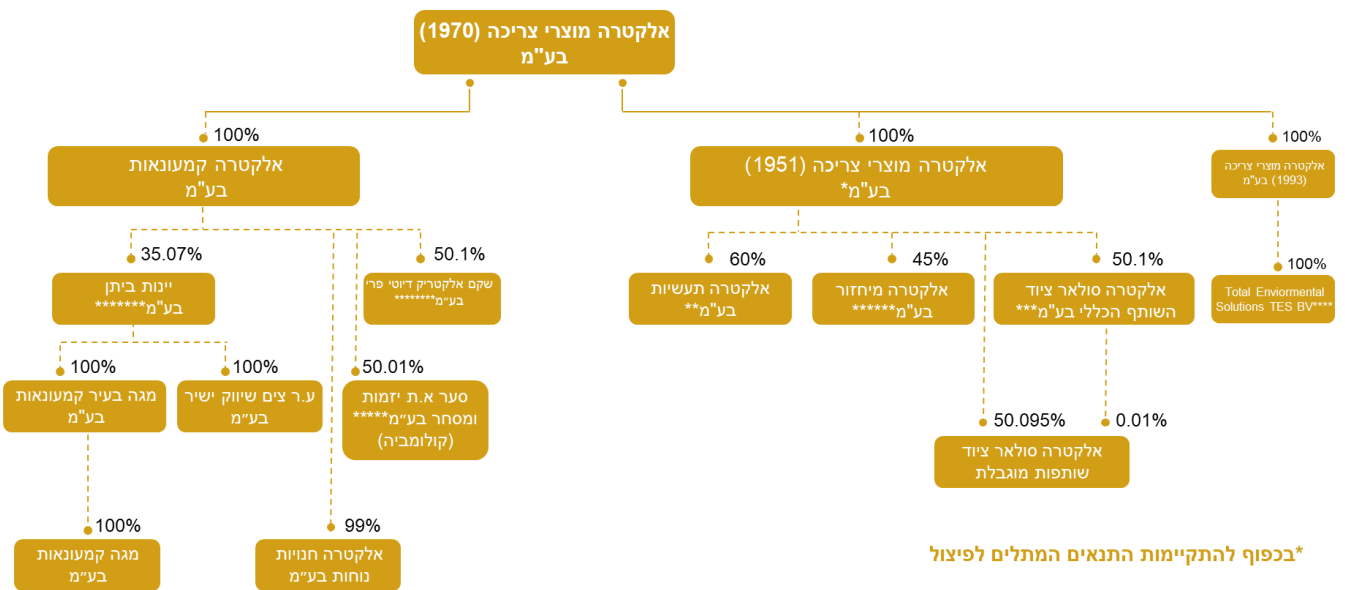
החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על-ידה ("הקבוצה") בארבעה תחומי פעילות כדלקמן: (א) תחום מוצרי צריכה חשמליים - יבוא, ייצור, ייצוא, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים, וכן החזקה בשותפות מוגבלת אשר פעילה בתחום של ייבוא, ייצור הפצה ושיווק של ציוד למערכות סולאריות. ראה סעיף 7 לחלק א' לדוח; (ב) תחום קמעונאות חשמל - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים באמצעות "מחסני חשמל", "שקס אלקטריק" ו-"שקס דיוטי". ראה סעיף 8 לחלק א' לדוח; (ג) תחום קמעונאות מזון - החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021, החברה מדווחת על פעילות זו כמגזר חשבונאי. ראה סעיף 9 לחלק א' לדוח; (ד) תחום פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה - ראה סעיף 10 לחלק א' לדוח.

כל אחד מתחומי הפעילות האמורים מהווה מגזר פעילות חשבונאי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ("הדוחות הכספיים"). בנוסף, לחברה פעילויות נוספות אשר אינן מהוות מגזר בר דיווח, הכלולות במגזר "אחרים" בדוחות הכספיים כדלקמן: החזקה בחברת הבת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ העוסקת בייבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי. לפרטים נוספים ראה סעיף 11 לחלק א' לדוח.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים מהותיים פעילים ליום 31 בדצמבר 2021:



להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים מהותיים פעילים ("הקבוצה") לאחר שינוי המבנה כמתואר בסעיף 2.1.1 לחלק א' לדוח:



* בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לפיצול

* "אמ"צ 1951" או "החברה הבת". ביום 13 ביולי 2021 התקבלה החלטת מיסוי חתומה על-פיה אושר המיזוג של חברות אס זד מערכות בע"מ ("אס.זדי") ואלקטרה אי קומרס - מסחר אלקטרוני בע"מ לתוך פעילות אמ"צ 1951 ומועד המיזוג לצרכי מס הינו יום 30 ביוני 2020. כמו כן, ביום 22 במרס 2021 אישר הדירקטוריון את ההתקשרות בהסכם פיצול בין החברה לבין אמ"צ 51 ובין אלקטרה קמעונאות בע"מ שהוקמה לצורך כך. לפרטים נוספים אודות הפיצול ראה סעיף 2.1.1 לחלק א' לדוח.

** לשעבר: "אלקטרה תעשיות מיזוג אוויר 2006 בע"מ". אלקטרה תעשיות בע"מ הינה בעלת מפעל לייצור מערכות אקלים למיזוג אוויר ומערכות חימום הממוקם בראשון לציון – ראה סעיף 7.2 לחלק א' לדוח. יתרת ההחזקות מוחזקות על-ידי תאגידים מקבוצת Bosch, ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח.

*** אלקטרה סולאר ציוד השותף הכללי בע"מ. ביום 31 באוקטובר 2021 השלימו אמ"צ 1951 וחברת סולאר סנסאי השקעות ושירותים בע"מ עסקה להקמת שותפות תחת השם אלקטרה סולאר ציוד אשר תפעל בתחום הסולאר. כמו כן, חתמה אלקטרה סולאר על הסכם להפצת מוצרי סולאר אדג'. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.

**** Total Environmental Solutions TES BV ("TES"). ביום 15 באפריל 2021 חתמה TES על הסכם למכירת מניותיה בחברת הבת Airwell Residential SAS ("Airwell"). לפרטים ראה סעיף 2.1.3.1 לחלק א' לדוח.

***** סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ ("סער יזמות"). ביום 18 באפריל 2021 התקשרה אמ"צ 1951 בהסכמי הקצאת מניות ורכישת מניות עם חברת סער יזמות ועם בעלי המניות, אשר הושלמה ביום 22 ביוני 2021 לאחר התקיימות התנאים המתלים במלואם. לפרטים נוספים ראה סעיפים 11.1 לחלק א' לדוח. בקשר להעברת מניות סער יזמות לאלקטרה קמעונאות חלקל משינוי המבנה ראה סעיף 2.1.1.2 לחלק א' לדוח.

***** אלקטרה מיחזור בע"מ. ביום 19 בינואר 2021 התקשרה אמ"צ 1951 עם חברת אולטרייד מיחזור בע"מ וחברת מ.א.י. תאגיד מיחזור אלקטרוניקה לישראל בע"מ להקמת מיזם משותף - לפרטים ראה סעיפים 2.1.3.3 לחלק א' לדוח.

***** **יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן")**. ביום 27 במאי 2021 השלימה החברה, באמצעות חברה בת שלה, רכישה והשקעה במניות יינות ביתן, המקנה שליטה ביינות ביתן, על-ידי רכישה של כ-35.07% מהונה המונפק, בדילול מלא, ומינוי רוב חברי הדירקטוריון ביינות ביתן. לפרטים נוספים אודות שינוי המבנה ראה סעיף 2.1.1.1 לחלק א' לדוח.

***** **שקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ ("שקם דיוטי")**. במהלך חודש אפריל 2021, רכשה אמ"צ 50.1% מהון המניות של החברה, לפרטים נוספים ראה באור 1.5. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.1.2.1 לחלק א' לדוח.

2.1. שינויים מבניים; רכישות ומכירות מהותיות שלא במהלך העסקים הרגיל

2.1.1. שינוי מבנה בקבוצה

במהלך שנת 2021, כחלק מתהליך הצמיחה שלה, החליטה החברה על שינוי מבנה במסגרתו תפוצל פעילות הקמעונאות באמ"צ 1951 תחת חברה נפרדת כדלקמן:

2.1.1.1 ביום 22 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם פיצול ("ההסכם") בין החברה לבין אמ"צ 1951 ובין חברה אשר הוקמה ביום 28 באפריל 2021, אלקטרה קמעונאות בע"מ ("אלקטרה קמעונאות"), אשר במסגרתו תפוצל פעילות קמעונאות חשמל וקמעונאות מזון לחברת אלקטרה קמעונאות, והכל ללא תמורה ובפטור ממס על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, באופן שבו לאחר השלמת העברת פעילות קמעונאות החשמל והמזון, תהיה אלקטרה קמעונאות הבעלים המלא והמחזיק הבלעדי של פעילות קמעונאות החשמל והמזון, והכל בתוקף לצרכי מס ליום 30 ביוני 2021 ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם. ביום 28 בנובמבר 2021 התקבל אישור רשות המיסים לפיצול פעילות קמעונאות חשמל ומזון כאמור לעיל. נכון למועד הדוח, הושלמו התנאים המתלים הקבועים בהסכם אשר עיקרן הסכמות הבנקים לפיצול, כאמור.

2.1.1.2 בחודש פברואר 2022 כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 1951 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות סער יזמות, המרכזת תחתיה את פעילות הספורט והפנאי שהוחזקו על ידי אמ"צ 1951 לאלקטרה קמעונאות וזאת בתמורה לשווין ההוגן על בסיס עבודת הערכת שווי פנימית שביצעה החברה המתבססת, בין היתר על סמיכות רכישת מניות סער יזמות על ידי אמ"צ 1951 כאמור בביאור 1.5 בדוחות הכספיים.

2.1.1.3 בחודש פברואר 2022 כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו החברה, אמ"צ 1951, אלקטרה חנויות נוחות (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג 7eleven (לפרטים נוספים ראה ביאור 2.23 לדוחות הכספיים) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון לאלקטרה חנויות נוחות, ומניות אלקטרה חנויות נוחות הועברו מאמ"צ 1951 לאלקטרה קמעונאות והכל בתמורה לסכומים ששילמה על החשבון אמ"צ 1951 עד למועד ההעברה.

2.1.2. תחום קמעונאות חשמל

2.1.2.1 **התקשרות בהסכם הקצאה עם חברת אופיס 3000 בע"מ ("אופיס 3000") ועם חברת אופיס 3000 דיוטי בע"מ ("אופיס דיוטי")** - ביום 8 באפריל 2021 חתמה אמ"צ 1951 על הסכם הלוואה המירה בערבות של אופיס 3000, לפיו ביום 12 באפריל 2021 העמידה אמ"צ 1951 לאופיס דיוטי הלוואה המירה בסך 5 מיליון ש"ח אשר תומר למניות אופיס דיוטי באופן שבו אמ"צ 1951 תחזיק ב-50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של אופיס דיוטי בהתאם לתנאי הסכם ההקצאה אשר נחתם בין החברות ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים כפי שנקבעו. בעת העמדת הלוואה ההמירה כאמור, קיבלה אמ"צ 1951 את סמכויות הניהול והשליטה באופיס דיוטי לרבות מינוי יו"ר דירקטוריון וזכות לרוב בדירקטוריון. החל מחודש אפריל 2021 מאחדת החברה את תוצאות פעילותה של אופיס

דיוטי בדוחותיה הכספיים. במהלך חודש אוקטובר 2021 הושלמו יתר התנאים המתלים ולאמ"צ 1951 הוקצו 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של אופיס דיוטי. לפרטים נוספים בדבר הסכם ההקצאה כאמור ראה ביאור ג'5 לדוחות הכספיים. ביום 2 בדצמבר 2021 שונה שמה של אופיס דיוטי לשקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ.

2.1.3. תחום מוצרי צריכה חשמליים

2.1.3.1. **מכירת מניות Airwell** - ביום 15 באפריל 2021 חתמה חברה נכדה של החברה ("הנכדה") על הסכם למכירת מלוא מניותיה בחברת Airwell Residential SAS, חברה בת של הנכדה הפועלת בצרפת ("ARS"). התמורה בעסקה נקבעה על סך של כ-4 מיליון אירו אשר ישולמו ב-4 תשלומים וזאת בהתאם להון של ARS נכון ליום 31 בדצמבר 2020, וכן, החזר הלוואת בעלים על ידי ARS בסך 2 מיליון אירו אשר ישולמו ב-4 תשלומים שווים ובתוספת ריבית שנתית של 3%. בנוסף נקבע בהסכם כי חברה בת של החברה תמשיך להחזיק עבור ARS ערבות כנגד הספק הסיני העיקרי שלה על סך של 4 מיליון דולר וזאת עד סוף חודש מרס 2022 ובתנאי שלאורך תקופה זו ההון של ARS לא ירד מתחת ל-4 מיליון יורו. כמו כן, נקבע בהסכם כי החברה תקבל שעבוד על המותג AIRWELL להבטחת התשלומים השונים אשר נקבעו במסגרת העסקה כאמור. כתוצאה ממכירת ARS כאמור, רשמה החברה במסגרת סעיף הוצאות אחרות ברבעון השני של השנה הפסד הון, נטו בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה משחרור קרן מהפרשי תרגום.

2.1.3.2. בנוסף, לפרטים אודות השלמת עסקה של אמ"צ 1951 וחברת סולאר סנסאי השקעות ושירותים בע"מ להקמת שותפות תחת השם אלקטרה סולאר ציוד אשר תפעל בתחום הסולאר וכן בדבר חתימה על הסכם להפצת מוצרי סולאראדג', ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.

2.1.3.3. **הסכם להקמת מפעל מיחזור** - ביום 19 בינואר 2021 התקשרה החברה הבת עם חברת אולטרייד מיחזור בע"מ ("אולטרייד") וחברת מ.א.י. תאגיד מיחזור אלקטרוניקה לישראל בע"מ ("תאגיד מאי"), בהסכם בעלי מניות להקמת חברה ייעודית ("חברת המיחזור") לשם מיזם משותף להקמת מתקן טיפול ומיחזור של מקררים ומזגנים וכן מוצרים לבנים גדולים אחרים, שהינם מוצרי חימום וקירור המכילים גזים.

במסגרת ההסכם, יוקצו לחברה הבת 45% מהון המניות של חברת המיחזור, לחברת אולטרייד יוקצו 45% מהון המניות של חברת המיחזור, ולחברת מאי יוקצו 10% מהון המניות של חברת המיחזור.

בחודש פברואר 2021 הושלם ההסכם. לפרטים נוספים ראה באור 1'23 לדוחות הכספיים.

2.1.4. תחום קמעונאות מזון

2.1.4.1. **רכישת השליטה ביינות ביתן בע"מ** - בסוף חודש מאי 2021 השלימה החברה, באמצעות אמ"צ 1951, רכישה והשקעה במניות יינות ביתן, המקנה שליטה ביינות ביתן, על-ידי רכישה של כ-35.07% מהונה המונפק, בדילול מלא, ומינוי רוב חברי הדירקטוריון ביינות ביתן. במקביל לרכישה על-ידי החברה, ביצעו חברות מקבוצת הפניקס השקעה כנגד הקצאת מניות יינות ביתן שהיוו כ-15% מהון המניות שלה, בדילול מלא. לפרטים ראה סעיף 9.1.2 לחלק א' לדוח.

2.1.4.2. **חתימה על הסכם זכיינות בלעדי בישראל מול 7-Eleven**

ביום 11 באוקטובר 2021 נחתם הסכם זכיינות בלעדי בין אמ"צ 1951 לבין 7-Eleven Inc. לפיתוח ולתפעול חנויות נוחות תחת המותג 7-Eleven בישראל, במסגרתו הוסכם כי תקופת הזיכיון תהא 20 שנים, עם אופציות להאריך את התקופה עד למקסימום של 50 שנים נוספות, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הזכיינות. לפרטים ראה סעיף 9.1.1 לחלק א' לדוח.

2.1.5. **תחום נדל"ן להשקעה** - במהלך חודש יולי 2021 חתמה החברה על הסכם מכר מפורט עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת, למכירת מחצית (50%) מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין בראשון לציון. לפרטים ראה סעיף 10.1 לחלק א' לדוח.

2.1.6. **כניסה לפעילות ספורט ופנאי** - לפרטים אודות התקשרות בהסכמי הקצאת מניות ורכישת מניות עם חברת סער יזמות ועם בעלי המניות, אשר הושלמה בחודש יוני 2021 לאחר התקיימות התנאים המתלים במלואם, ראה סעיף 11.1 לחלק א' לדוח.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד פרסום הדוח, לא בוצעו כל השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות במניותיה על-ידי בעלי עניין, למעט כמפורט להלן: 2:

מועד ביצוע העסקה	מהות העסקה	מספר מניות	סכום העסקה/סך התמורה (באלפי ש"ח)	שיעור מההון המונפק והנפרע (ב-%)	מחיר מניה נגזר (באג')
24 בספטמבר 2020	מכירה מחוץ לבורסה	650,000	כ-57,200	2.83	8,800
3 במרס 2021	מכירה מחוץ לבורסה	704,770	כ-90,000	3.06	12,770

3.2. תכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 8 בינואר 2017, אישר דירקטוריון החברה, תכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, בסכום כולל של עד 60 מיליון ש"ח, באמצעות החברה ו/או חברות בת שלה, ממקורותיה הכספיים העצמיים של החברה, לתקופה שמתחילה ביום 9 בינואר 2017 ועד ליום 8 בינואר 2020. ביום 17 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תכנית הרכישה האמורה, ללא שינוי בתנאיה לתקופה שמתחילה ביום 9 בינואר 2020 ועד ליום 8 בינואר 2023. ביום 15 במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת היקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה להיקף של עד 100 מיליון ש"ח. ביצוע הרכישות כאמור (ככל שיהיו), יהא מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק. הרכישה תבוצע במהלך המסחר בבורסה ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה. עד למועד הדוח נרכשו במסגרת התכנית 982,142 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ של החברה בתמורה כוללת של כ-60.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה העצמית ראה דוח מיידי של החברה מיום 17 במרס 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-022132), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 2 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, שתחול ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2021 ואילך, כמפורט להלן: החברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של כ-50% מהרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, כפוף להוראות כל דין לרבות

2 לא כולל עסקאות שנעשו על-ידי בעלי עניין במסגרת המסחר בבורסה וכן עסקאות לא מהותיות (קרי בשיעור הנמוך מ-1%) שנעשו על-ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה (למעט עסקאות שנעשו על-ידי אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה), לא כולל מימושי אופציות בידי מנכ"ל החברה, מר צביקה שווימר ובידי נושאי משרה ועובדים בחברה וכן לא כולל רכישה של מניות החברה על-ידי החברה כמפורט בסעיף 3.2 לחלק א' זה.

מבחני החלוקה על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולמגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שיקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכללם תנאי אגרות החוב שיונפקו על ידי החברה, ככל שיונפקו.

מובהר, כי אין לראות במדיניות זו התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכי דירקטוריון החברה יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או על שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק ולהחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

לפרטים אודות מדיניות דיבידנד שאומצה על ידי החברה בשנת 2010, ראה סעיף 4.1 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (אסמכתא מספר: 2021-01-023869) ("הדוח התקופתי לשנת 2020").

4.2. **חלוקת דיבידנדים** – החל מיום 1 ינואר 2020, החברה חילקה או הכריזה על דיבידנדים כדלקמן:

מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (בש"ח)	המועד הקובע לזכאות	מועד חלוקת הדיבידנד	מותרת/באישור בית משפט
15 במרס 2020	30,000,000	23 במרס 2020	2 באפריל 2020	מותרת
17 באוגוסט 2020	30,000,000	25 באוגוסט 2020	2 בספטמבר 2020	מותרת
13 בספטמבר 2020	300,000,000	21 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2020	מותרת
25 בפברואר 2021	40,000,000	7 במרס 2021	4 באפריל 2021	מותרת
25 באוגוסט 2021	30,000,000	5 בספטמבר 2021	3 באוקטובר 2021	מותרת
3 במרס 2022	30,000,000	13 במרס 2022	3 באפריל 2022	מותרת

4.3. **רווחים ראויים לחלוקה** – בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה בסך של 186,306 אלפי ש"ח.

4.4. **מגבלות על חלוקת דיבידנדים**

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה, שהונפקו על-ידי החברה מכוח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 3 בפברואר 2022, נקבעו מגבלות על חלוקה – החברה תהיה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

4.4.1. ההון העצמי המוחשי (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) של החברה, לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-390 מיליון ש"ח;

4.4.2. החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 5.18.1 ו-5.18.2 לשטר הנאמנות ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוחות הכספיים סולו (לעניין סעיף 5.18.1 לשטר הנאמנות) והדוחות הכספיים המאוחדים (לעניין סעיף 5.18.2 לשטר הנאמנות) ומבלי להביא בחשבון את תקופת הבדיקה);

4.4.3. לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי המפורטות שם);

4.4.4. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות.

יובהר כי נכון למועד הדוח, פרט לאמור לעיל ולמעט הוראות מחייבות על-פי הדין, לא מוטלות על החברה מגבלות לביצוע חלוקה.

פרק ב': מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן מידע כספי אודות תחומי הפעילות של הקבוצה בשנים 2019, 2020 ו-2021, כמפורט בדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
סך הכול	אחר והתאמות	מגזר אחרים (***)	תחום נדל"ן להשקעה	תחום קמעונאות מזון (**)	תחום חשמל (*)	תחום מוצרי צריכה חשמליים	
4,648,546	(1,547)	90,663	-	1,703,626	1,779,970	1,075,834	הכנסות מחיצוניים
-	(175,790)	-	12,003	-	-	163,787	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
4,648,546	(177,337)	90,663	12,003	1,703,626	1,779,970	1,239,621	סך הכל הכנסות
4,520,374	19,720	80,537	(50,746)	1,658,024	1,692,360	1,120,479	עלויות אשר אינן מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
(177,337)	(177,337)	-	-	-	-	-	עלויות אשר מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
4,343,037	(157,617)	80,537	(50,746)	1,658,024	1,692,360	1,120,479	סך הכל עלויות
937,887	(1,170)	36,199	-	448,388	250,980	203,490	עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות
(41,665)	11,508	1,367	(50,746)	244	(410)	(3,628)	הוצאות (הכנסות) אחרות
3,446,815	(167,955)	42,971	-	1,209,392	1,441,790	920,617	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
305,509	(19,720)	10,126	62,749	45,602	87,610	119,142	רווח (הפסד) מגזרי
39,910	-	-	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
265,599	-	-	-	-	-	-	רווח תפעולי
6,006,830	(325,428)	216,183	269,700	3,474,404	833,544	1,538,427	סך הנכסים
4,776,922	118,849	159,965	12,052	2,625,304	913,801	946,951	סך ההתחייבויות

(*) החברה מאחדת את התוצאות הכספיות של אופיס דינטי החל מחודש אפריל 2021.
 (***) החברה מאחדת את התוצאות הכספיות של יינות ביתן החל מתום חודש מאי 2021.
 (***) החברה מאחדת את התוצאות הכספיות של סער החל מיום 30 ביוני 2021.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
סך הכול	אחר והתאמות (*)	תחום נדל"ן להשקעה	תחום קמעונאות חשמל (*)	תחום מוצרי צריכה חשמליים (*)		
2,573,373	976	-	1,545,721	1,026,676		הכנסות מחיצוניים
-	(142,044)	10,392	-	131,652		הכנסות מתחומי פעילות אחרים
2,573,373	(141,068)	10,392	1,545,721	1,158,328		סך הכל הכנסות
2,548,654	15,692	-	1,463,728	1,069,234		עלויות אשר אינן מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
(141,068)	(141,068)	-	-	-		עלויות אשר מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
2,407,586	(125,376)	-	1,463,728	1,069,234		סך הכל עלויות
386,311	4,910	-	195,946	185,455		עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות
(2,842)	2,858	-	(938)	(4,762)		הוצאות (הכנסות) אחרות
2,024,117	(133,144)	-	1,268,720	888,541		עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
165,787	(15,692)	10,392	81,993	89,094		רווח (הפסד) מגזרי
35,421	-	-	-	-		הוצאות משותפות בלתי

130,366	-	-	-	-	מוקצות
2,125,807	(168,961)	216,530	697,537	1,380,701	רווח תפעולי
1,502,598	62,463	64,658	829,475	546,002	סך הנכסים
					סך ההתחייבויות

(*) סווג מחדש.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
סך הכול (*)	אחר והתאמות (*)	תחום נדל"ן להשקעה	תחום קמעונאות חשמל (*)	תחום מוצרי צריכה חשמליים (*)	
2,217,905	672	103	1,260,722	956,408	הכנסות מחיצוניים
-	(167,945)	11,908	-	156,037	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
2,217,905	(167,273)	12,011	1,260,722	1,112,445	סך הכל הכנסות
2,313,458	23,683	-	1,213,886	1,075,889	עלויות אשר אינן מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
(167,273)	(167,273)	-	-	-	עלויות אשר מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
2,146,185	(143,590)	-	1,213,886	1,075,889	סך הכל עלויות
361,073	-	-	192,207	168,866	עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות
14,529	13,959	-	1,076	(506)	הוצאות (הכנסות) אחרות (*)
1,770,583	(157,549)	-	1,020,603	907,529	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
71,720	(23,683)	12,011	46,836	36,556	רווח (הפסד) מגזרי
31,211	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
40,509	-	-	-	-	רווח תפעולי
2,764,045	796,450	216,530	520,147	1,230,918	סך הנכסים (**)
2,059,485	793,240	64,658	627,835	573,752	סך ההתחייבויות (**)

(*) סווג מחדש.

(**) סך הנכסים וההתחייבויות בעמודת אחר והתאמות כוללים נכסים והתחייבויות של הפעילות המופסקת.

עד ליום 26 באוגוסט 2020, הייתה לחברה פעילות בתחום התקשורת הסלולרית, לאור החזקת החברה בכ-90% מהונה המונפק והנפרע של גולן טלקום בע"מ ("גולן"). נוכח מכירת החזקות החברה בגולן בשנת 2020, החל מהדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים הוולונטריים שפרסמה החברה ליום 31 באוגוסט 2020, ביצעה החברה שינויים בהצגת מגזרי הפעילות שלה כך שהופסק הדיווח על מגזר הפעילות "תקשורת סלולרית".

החל מהרבעון השני לשנת 2021 מציגה החברה מגזר חשבונאי "קמעונאות מזון".

לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיים של הקבוצה ואודות התפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות, ראה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה⁴

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה והשלכות בגינם:

6.1. מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת השפעת נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה)

החל מהרבעון הראשון לשנת 2020 ונכון למועד הדוחות הכספיים, פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות של התפשטות נגיף הקורונה ("הנגיף"). עקב כך, ננקטו בישראל כמו במרבית מדינות העולם

⁴ תיאור הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים מבוססים, בין היתר, על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו ולא אומתו על-ידי החברה, באתר האינטרנט של בנק ישראל שכתובתו: www.boi.org.il, באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שכתובתו: www.cbs.gov.il ובאתר האינטרנט של משרד האוצר שכתובתו: www.mof.gov.il.

אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות על תנועה מקומית ובינלאומית, מגבלות התקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. נכון לחודש מרס 2021 חלה ירידה משמעותית ברמות התחלואה בציבור בישראל, בעיקר בעקבות פיתוח חיסונים כנגד הנגיף, רכישתם בכמויות גדולות על-ידי המדינה וחסיון בקצב מהיר של חלק גדול מאוכלוסיית המדינה.

במהלך תקופת המשבר, לאור מאפייני משבר הקורונה (הגבלות על תנועה, סגר וסגירת עסקי מזון) חל גידול בביקוש למוצרי מזון וטואלטיקה אשר הורגש בענף קמעונאות המזון בישראל, אך השפעתו על יינות ביתן קוזה במידה רבה עקב ירידת הפעילות בסניפים שבקניונים. למעט הסניפים בקניונים, כאמור, לא נפגע תפועולם השוטף של הסניפים ולא נדרשו הוצאות מהותיות כלשהן על מנת לאפשר את המשך פעילותם הרציפה.

בחודשים האחרונים החלו להתפשט ברחבי העולם וריאנטים חדשים של נגיף הקורונה בשמות "דלתא" ו-"אומיקרון".

נכון למועד למועד הדוח, הוסרו כמעט כל המגבלות לרבות במסגרת "התו הירוק".

להערכת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח, לא חלו השפעות מהותיות על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יעמיק ויביא להאטה משמעותית ומתמשכת בפעילות העסקית בישראל וברחבי העולם והמגבלות יוחמרו, אזי עשויה להיות לכך השפעה על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

הערכות הקבוצה בקשר עם השפעת נגיף הקורונה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

6.2. מגמות גיא-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון והמצב הביטחוני

שנת 2021 אופיינה בהמשך מגמת אי-היציבות הפוליטית במספר מדינות במזרח התיכון, לרבות ישראל ושכנותיה. למגמות אלו, עלולות להיות השלכות שליליות על המשק הישראלי, כמו גם, לאור היבטי הסיכון הביטחוני הטמונים בחוסר היציבות כאמור. הידרדרות במצב הפוליטי והביטחוני כאמור עלולה לצמצם את כניסת קהלי היעד לסניפיה של הקבוצה ובכך לפגוע במכירות הקבוצה בחנויותיה, וכן להוביל לירידה בביקוש ובצריכה של מוצרי הקבוצה, ובהתאם, עלולה להשפיע באופן שלילי על מצבה של הקבוצה ותוצאותיה הכספיות.

6.3. המצב הכלכלי במשק הישראלי ושינויים ברמת החיים והרגלי הצריכה

קצב צמיחת התוצר התכווץ בכ-2.5%, שיער האבטלה ירד במהלך שנת 2021 לכ-4.5%, וקצב האינפלציה עלה בכ-2.1% בשנה. הגירעון בתקציב הממשלה עומד על כ-4.6% מהתוצר המקומי הגולמי, מתחת ליעד הגירעון של משרד האוצר העומד על 7%. מטבע השקל נחלש במהלך השנה בכ-3% מול הדולר האמריקאי ונחלש בכ-11% מול האירו, ובנק ישראל רכש דולרים בכדי לקזז את השפעות התיסוף. בנק ישראל הותיר את גובה הריבית במשק ל-0.1% לאורך כל השנה.

מרבית המוצרים הנמכרים על ידי הקבוצה רגישים לשינויים בהכנסה של משקי הבית וברמת הפעילות הכלכלית במשק בישראל. האטה כלכלית במשק או מיתון הנובעים, בין היתר, מגורמים ביטחוניים ו/או מדיניים, עלולים לגרום לירידה בהיקף הצריכה הפרטית, לרבות מוצרי הקבוצה.

6.4. היקפי הבנייה החדשה

היקפי בניה חדשה משליכים על רמות הביקוש למוצרי הקבוצה בחלק מן המגזרים שלה, בהתחשב בכך שבעת מעבר לבית חדש צרכנים נוטים להחליף את מוצרי הצריכה החשמליים שברשותם ולרכוש חדשים. כך,

בהתאם לפרסומים פומביים המתעדכנים מעת לעת, נכון לתום חודש ספטמבר 2021, כ-139,000 דירות נמצאות בשלבי בנייה פעילה לעומת כ-129,700 דירות נכון לתום חודש ספטמבר 2020.

6.5 תחרות

בענפים בהם פועלת הקבוצה קיימת תחרות חריפה, הן מצד היצרנים והן מצד המשווקים, המשפיעה על מחירי המוצרים והשירותים אותם משווקת הקבוצה, וכתוצאה מכך על רווחיות הקבוצה. בנוסף, בשנים האחרונות נמשכת מגמת מיזוגים בין סיטונאים לקמעונאים בשווקים בהם פועלת הקבוצה והן של רשתות לשיווק מוצרי חשמל קמעונאיות בינן לבין עצמן.

בשנת 2021 נמשך הגידול בשיעורי הקנייה באתרי אינטרנט בינלאומיים, כאשר למגמה זו השפעה על פעילות הקבוצה הן במסגרת חנויותיה הפיזיות והן במסגרת המכירה בפלטפורמות האינטרנטיות שלה. לפרטים אודות מבנה התחרות בתחומי הפעילות השונים של הקבוצה ראה סעיפים 7.9, 8.7, 9.9, 10.5 ו-11.1.5 לחלק א' לדוח.

6.6 תנודות בשיעורי הריבית

הקבוצה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הואיל והקבוצה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי צמוד פריים מתאגידים בנקאיים. משכך, שינויים בשיעורי הריבית עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות.

6.7 תנודות בשערי חליפין

תקבולי החברה הינם בעיקר בשקלים בעוד שהתשלומים בגין ייבוא המוצרים הלבנים, המזגנים, המוצרים החומים, המוצרים הקטנים, המוצרים האלקטרוניים וחומרי הגלם לייצור המזגנים מתבצעים במטבעות זרים (בעיקר בדולר ארה"ב ובאירו). בשל כך חשופה הקבוצה (כמו מרבית היבואנים האחרים) לשינויים בשערי החליפין בין מועדי רכישת המוצרים וחומרי הגלם לבין מועד התשלום לספק בפועל. הקבוצה נוקטת במדיניות חיסוי על-ידי ביצוע הגנות על שער המטבע, והתאמת מחירי מוצרים, וזאת על-מנת למתן את ההשפעות של תנודתיות שערי החליפין לאור אי-הוודאות המתמשכת.

6.8 שינויים רגולטורים

שינויים בחקיקה ובתקינה, בעיקר בישראל, ביחס לייבוא, לייצוא ולשיווק עלולים לייקר את עלויות הייצור והמוצרים המיובאים ולהשפיע על רווחיות הקבוצה. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות הקבוצה ראה סעיף 18 לחלק א' לדוח.

6.9 עונתיות

פעילות הקבוצה מושפעת מעונתיות, המאפיינת את ענף מוצרי הצריכה החשמליים בכלל ואת ענף המזגנים בפרט, וכן את ענף קמעונאות המזון והספורט והפנאי. השפעת העונתיות מורגשת הן בקיץ ובחורף והן בתקופות החגים (פסח וראש השנה). לפרטים אודות השפעת העונתיות בתחומי פעילות הקבוצה ראה סעיפים 7.10 ו-8.8 לחלק א' לדוח.

6.10 שינויים בדיני עבודה

הואיל ומרבית עובדי יינות ביתן עובדים בשכר מינימום או מועסקים במשרות מלאות או חלקיות המושפעות משכר המינימום וכן מועסקים על-פי הסכמים ייעודיים, להערכת החברה, שינויים בשכר המינימום ו/או שינויים מהותיים אחרים בדיני העבודה בישראל, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של יינות ביתן ולגרום לתוספת בהוצאות השכר של יינות ביתן. לפירוט אודות חקיקה בתחום דיני העבודה, ראה סעיף 18.10 לחלק א' לדוח.

6.11 יוקר המחיה בישראל והגברת המודעות הצרכנית

נושא יוקר המחיה בישראל משליך על השיח הפוליטי והכלכלי בישראל ועל הפעילות הכלכלית במשק, לרבות בתחום קמעונאות המזון, דבר המקבל ביטוי, בין היתר, בהעדפות צרכנים מוטות מחיר. נושא יוקר המחיה בישראל עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של יינות ביתן וזאת, עקב הלחץ הצרכני הרב המופעל על יינות ביתן להוזלת המוצרים הנמכרים על-ידה והתחרות הגוברת מצד רשתות מתחרות. על רקע גילויי מחאות חברתיות בשל יוקר המחיה בישראל, ננקטו צעדים שונים שמטרתם הורדה של מחירי המזון בישראל ובכלל זה, ביום 27 במרס 2014 נכנס לתוקפו חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 ("חוק המזון"). לפירוט אודות חוק המזון ראה סעיף 9.19.3 לחלק א' לדוח.

6.12. תחרות בשוק קמעונאות המזון

לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון, מבנה הענף, התמורות בו וכן דרכי התמודדותה של יינות ביתן על רקע התחרות בשוק, ראה סעיף 9.9 לחלק א' לדוח.

פרק ג': תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות

להלן יובא בפרק זה תיאור עסקי הקבוצה לגבי כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד, למעט בעניינים הנוגעים לכלל תחומי פעילות הקבוצה אשר יתוארו יחדיו בפרק ד' לחלק א' לדוח.

7. תחום פעילות ראשון - מוצרי צריכה חשמליים

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום זה, הקבוצה עוסקת בייבוא, ייצוא, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים, ובכלל זה מערכות אקלים, מוצרים לבנים, מוצרים חומים ומוצרים קטנים וכלי עבודה לשימוש ביתי וכן מעניקה שירות למוצרים האמורים. בנוסף, הקבוצה מייצרת וכן רוכשת מערכות אקלים מסוגים שונים, אותן היא מפיצה בשוק המקומי ובחו"ל, באמצעות חברה בת בארץ שבבעלותה מפעל, בעיקר למדינות אירופה. לפרטים אודות המוצרים ראה סעיפים 7.2.3 ו-7.3 לחלק א' לדוח.

ביום 31 באוקטובר 2021, חתמו אלקטרה סולאר (כהגדרתה להלן) וחברת סולאראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולאראדג'"), העוסקת בפיתוח וייצור מערכות למיצוי ההספק של מתקני אנרגיה סולארית פוטו-וולטאים וכן במערכות לניטור ובקרת ביצועים, על הסכם לשיווק מוצרי סולאראדג' למערכות ביתיות בישראל, לרבות שימוש בממירים ופאנלים של סולאראדג' בכל ההתקנות, תחת המותג סולאראדג'. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.

במהלך שנת 2019 ביצעה הקבוצה שינוי במבנה הארגוני במגזר תחת השם אלקטרה מערכות זאת על מנת למנף ולמקסם את היכולות המקצועיות ואת הסכמי הסחר עם הספקים בתחום מערכות היוקרה תחת המותג DAIKIN, תחום מערכות המיזוג המסחרי ותחום מערכות המים. ביום 13 ביולי 2021 התקבלה החלטת מיסוי חתומה על פיה אושר המיזוג של חברות אס זד מערכות בע"מ, אשר הינה בעלת רישיון לשווק ולמכור בתחומי ישראל מערכות וציוד מיזוג אוויר של Daikin Europe D.N.V. ("דייקין"), שהינה יצרנית בינ"ל מובילה בתחום המזגנים בכלל ובתחום ה-VRF בפרט, ושל אלקטרה אי קומרס – מסחר אלקטרוני בע"מ לתוך פעילות אמ"צ 1951. מועד המיזוג לצרכי מס הינו יום 30 ביוני 2020.

כאמור בסעיף 2.1.3.3 לחלק א' לדוח, בחודש ינואר 2021 התקשרה חברת הבת עם אולטרייד ותאגיד מאי בהסכם בעלי מניות לשם מיזם משותף להקמת מתקן טיפול ומיחזור של מקררים ומזגנים וכן מוצרים לבנים גדולים אחרים, שהינם מוצרי חימום וקירור המכילים גזים.

7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הפעילות כולל מספר יבואנים גדולים ומספר רב יותר של יבואנים קטנים. השוק מאופיין בתחרות גבוהה אשר גורמת לירידת מחירים מתמשכת על אף מגמת עליה בעלויות המוצרים כתוצאה מעליית שכר העבודה ותשומות אחרות.

בשנים האחרונות חל צמצום משמעותי של הפרשי המחירים בין מותגים מובילים לבין מוצרים שאינם ממותגים (Non-Branded) כתוצאה מהעברת הייצור על-ידי יצרנים של מותגים מובילים לארצות בהן עלות הייצור נמוכה יחסית, כגון המזרח הרחוק, טורקיה ומזרח אירופה. לאור העדפה של הצרכנים לרכוש מותגים מוכרים (כאשר מחיריהם אינם גבוהים משמעותית ממחירי מוצרים שאינם ממותגים), היא הביאה להיחלשות משמעותית של המוצרים הלא ממותגים.

7.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחניות

להערכת הקבוצה, היקף שוק מוצרי הצריכה החשמליים בארץ (המורכב בעיקר ממשפחות המוצר, כמפורט בסעיף 7.4 לחלק א' לדוח) הינו כ-8 מיליארד ש"ח לשנה.5

התחום מאופיין בשנים האחרונות בגידול כמותי, אשר בשל התחרות וירידת מחירי המכירה אינו מלווה בשיעור גידול כספי דומה.

במהלך שנת 2020, על אף התקופה בה החנויות היו סגורות חרף השפעות נגיף הקורונה, חלה מגמת גידול במכירות מוצרים לבנים, חומים, קטנים ומערכות אקלים. מגמה זו המשיכה גם בשנת 2021.

7.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות

בשנים האחרונות ניתן להבחין במספר מגמות בהתפתחות השוק: [א] בעקבות צמצום הפערים בין מחירי המוצרים הממותגים למוצרים הלא ממותגים, נטיית הצרכן הינה לרכוש יותר מוצרים ממותגים; [ב] צמצום ברצפת המכירה; [ג] המשך איחוד של סוחרים פרטיים בקבוצות קניה והקמת רשתות של חנויות פרטיות; [ד] עליה ניכרת בהיקפי המכירות המתבצעות ברשת האינטרנט; ו-[ה] התעצמות של תופעת הייבוא המקביל6 בתחום הפעילות. יחד עם זאת, להערכת הקבוצה, חשיפתה לתופעת הייבוא המקביל אינה מהותית.

7.1.4. שינויים טכנולוגיים ורגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

[א] חיסכון באנרגיה ואנרגיה "ירוקה" – חברות ממשיכות לפתח ולייצר מוצרים לבנים ומוצרי מיזוג אוויר בעלי ניצולת אנרגיה טובה יותר. בעקבות התהליך של התחממות הגלובלית, מדינת ישראל אישרה את התיקון הקיגאלי לפרוטוקול מונטריאול אשר מגביל שימוש לגזים מקבוצת HFC. משמעות התיקון לחברה היא הגבלה בשימוש של גז קרר מסוג R410 במזגני אוויר ומעבר לשימוש בגז קרר "ירוק" וידידותי לסביבה R32. עם זאת, הגז החדש דליק ובישראל, בה מתקני מיזוג אוויר לא נדרשים בהכשרה, הסמכה ורישוי, הדבר יכול להיות מסוכן לעוסקים במקצוע ולציבור. זאת אחת הסיבות שגם תקן ישראלי 1-994 (מזגני אוויר: דרישות בטיחות ודרישות פעולה) אוסר שימוש בגזים דליקים. משרד העבודה, בשיתוף עם שורה של משרדים (תשתיות, הגנת הסביבה, כלכלה) יזם חקיקה להסדרת מקצוע מתקין מיזוג האוויר. תזכיר החוק מוכן ומחכה לממשלה. כל עוד אין הסדרת מקצוע, תקן ישראלי 1-994 לא ישונה. משכך, נכון להיום, שוק מיזוג אוויר ככלל והחברה בפרט תלויים בהחלטת הממשלה בכדי שכל השינויים המתוארים לעיל יחולו.

[ב] מוצרים "חומים" – השינויים המשמעותיים ביותר בתחום הינם מסכים מסוג "4K" וטלוויזיה OLED חכמה (SMART TV), טלוויזיה הכוללת מערכת הפעלה מסוג אנדרואיד המאפשרת חוויית משתמש שכוללת שימוש באפליקציות בדומה לטלפון חכם וכן, מעבר למסכים גדולים מאוד 75 אינץ' ומעלה עם דגש על עיצוב מינימליסטי ללא מסגרת.

[ג] מוצרים "לבנים" – עיקר השיפורים במוצרים בתחום זה סובבים סביב העיצוב והטכנולוגיה של המוצרים. כמו-כן, קיים דגש על דירוג אנרגטי גבוה ממוצרים הנרכשים על-ידי החברה. נושא הדירוג האנרגטי של מוצרים לבנים עומד להשתנות ולאמץ את החקיקה האירופאית. כאשר אימוץ החקיקה מותנה בהחלטת הממשלה, החוק אושר בקריאה שלישית בכנסת וצפוי להיכנס לתוקף בחודש ספטמבר 2022.

[ד] מוצרים "קטנים" – בקטגוריה זו קיימת מגמה לייצור מוצרים בריאותיים כגון סירי טיגון "עם כף שמן", סירי Airfry, בלנדרים עם תכונה של ואקום על מנת לשמור על הערכים

5 הסכומים האמורים מהווים מחירי מכירה לצרכן ללא מע"מ.
6 יבוא על-ידי מי שאינו מוגדר כיבואן רשמי.

התזונתיים של המזון, בישול עם מכשיר SOUS VIDE לבישול בווקוס, קומקומים ומכונות קפה עם ציפויים מיוחדים המונעים חדירה של חלקיקים מזיקים למי שתייה ועיצוב במגוון צבעים. כמו-כן אנו עדים למוצרים נוספים שמתממשים לאפליקציות לשליטה מרחוק ואיסוף נתונים לנייד.

[ה] חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022)

– שוק מוצרי הצריכה לבית עתיד להיות מושפע באופן מהותי כתוצאה מרפורמה ביבוא אותה אישרה הממשלה במסגרת חוק ההסדרים לתקציב 2021 ו-2022. רפורמת היבוא אותה מובילים משרד הכלכלה והתעשייה ומשרד האוצר בשיתוף משרד הבריאות והאנרגיה מתמקדת במעבר לשיטות הנהוגות בשווקים מפותחים בעולם ובשינוי שיטות הפיקוח על חוקיות היבוא עבור מאות מוצרים לצד הגברת האכיפה בשווקים. מהות הרפורמה הינה אימוץ רגולציה בינלאומית, ומעבר למסלולי הצהרה במקום בדיקות והגשת מסמכים. הרפורמה עשויה לשנות את פני היבוא במדינה ולהוזיל את עלויות היבוא ליבואנים. מועד כניסתה לתוקף של הרפורמה בתחום התקינה הינו חודש יוני 2022, ובתחום היעילות האנרגטית הינו חודש ספטמבר 2022.

[ו] חוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ולאקטרוני ובסוללות, תשע"ב-2012 – בהתאם

להוראות חוק זה, על הקבוצה חלה חובת איסוף, טיפול ומיחזור של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני, כמפורט בסעיף 18.13 לחלק א' לדוח. בחודש ינואר 2021 חתמה הקבוצה על הסכם להקמת מפעל למיחזור פסולת אלקטרונית בשיתוף עם קבוצת אולטרייד ותאגיד המיחזור מאי, כמפורט בסעיף 2.1.3.3 לחלק א' לדוח. המפעל יתמקד תחילה במיחזור מזגנים ומקררים ולאחר מכן ירחיב את הפעילות למיחזור כלל מוצרי החשמל. המפעל עתיד לעבוד לפי תקן המוביל בתחום מיחזור הפסולת האלקטרונית SENELEC.

7.1.5 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה של הקבוצה בתחום הפעילות: [א] יצירת בסיס רחב ומגוון של מוצרים ברמת איכות גבוהה ובמחירים אטרקטיביים ומתן פתרון לכל קשת המוצרים והצרכים ובכל רמות המחירים תוך שמירה על רמות מלאי זמינות; [ב] ערוצי שיווק מגוונים להפצה כלל ארצית של מוצרים באמצעות רשתות חנויות קמעונאיות, מכירה לסוחרים ולמוסדות ופעילות ברשת האינטרנט; [ג] יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים איכותיים בתנאי סחר תחרותיים; [ד] שיווק והפצת מוצרים תחת שמות מותג הנהנים מביקוש ומודעות גבוהה; [ה] מערך שירות בפריסה ארצית; [ו] גמישות המודל העסקי והתאמתו לדרישות השוק הרלוונטי במהירות האפשרית; [ז] קשרי עבודה טובים עם מגזרי הלקוחות השונים, ובכלל זה, יזמים וקבלנים, אדריכלים, מתקנים, סוחרים, רשתות שיווק, לקוחות מוסדיים וסיטונאים; ו-[ח] איתנות פיננסית.

7.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

לפרטים אודות מערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות ראה סעיף 7.2.6 לחלק א' לדוח.

7.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם: איתנות פיננסית, יצירת בסיס לקוחות איתן, השקעות משמעותיות בבניית מותג בענף בעל תחרותיות גבוהה והתקשרויות עם ספקים בעלי שמות מותג בינלאומיים, שירות מקצועי אמין ובעל סטנדרטים גבוהים.

חסם יציאה עיקרי בתחום הפעילות הינו התחייבות למתן שירות והחזקת חלפים למספר שנים כנדרש על-פי דין.

7.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

7.1.8.1. **תחליפי חימום** – באזורים קרים במיוחד, נהוג לחמם באמצעות מוצרים תחליפיים למזגנים, כגון חימום באמצעות סולר, גז וחשמל. עם זאת, כניסה לשוק של מערכת מיזוג בטכנולוגיית Inverter, מאפשרת חימום בטוח, יעיל וזול יותר, ומגדילה את הביקוש למערכות מיזוג אלה.

7.1.8.2. **חיסכון באנרגיה** – כתוצאה מהתגברות המודעות לחיסכון באנרגיה, קיימת בשוק מגמה של מעבר למזגנים ומקררים יעילים יותר.

7.1.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 7.9 לחלק א' לדוח.

7.2. מפעל המזגנים

7.2.1. לקבוצה מפעל יחיד הפועל באזור התעשייה בראשון לציון המייצר מערכות אקלים (מזגני אוויר ומערכות חימום) המאוגד תחת חברה נכדה, אלקטרה תעשיות בע"מ ("אלקטרה תעשיות").

[א] ביום 27 באוגוסט 2020, השלימה אמ"צ 1951 את ההתקשרות בהסכמים עם חברה בחטיבת תרמו-טכנולוגיה מקבוצת Bosch ("Bosch"), אשר הינה יצרנית מובילה של משאבות חום ומערכות הסקה לחימום הביתי המתעסקת בנוסף בתחום הטכנולוגיה והשירותים, בנוגע להשקעה במפעל והקמת מיזם משותף לפיתוח ולייצור משאבות חום ומערכות מיזוג אוויר מתקדמות. בהתאם להסכמים השקיעה Bosch במעמד ההשלמה שמונה (8) מיליון אירו בתמורה להנפקת מניות נחותות של אלקטרה תעשיות, המחזיקה במפעל ייצור המזגנים כאמור, בתמורה להקצאה של 40% ממניותיה של אלקטרה תעשיות. המניות שהונפקו ל-Bosch כאמור, תהיינה נחותות בקבלת דיבידנד, אשר מקורו ברווחים שינבעו לאלקטרה תעשיות ממכירות של משאבות חום ללקוחות אחרים שאינם בעלי המניות באלקטרה תעשיות, וזאת בהתאם לתנאים שסוכמו בין הצדדים. במקביל להסכם ההשקעה באלקטרה תעשיות חתמו הצדדים על הסכם פיתוח וייצור משאבות חום לאספקה בלעדית של המוצרים שיפותחו וייצרו.

[ב] ביום 15 ביוני 2020 חתמה אלקטרה תעשיות על הסכם התקשרות OEM מפורט מול לקוח אסטרטגי מהמובילים באירופה בתחום החימום הביתי, לפיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום. בהתאם להסכם יפותחו קווי מוצרים והרכבה ייחודיים עבור הלקוח. הפיתוח צפוי להסתיים בתחילת שנת 2022 ולאחר מכן לעבור לפעילות ייצור סדרתית. במסגרת ההסכם התחייב הלקוח להשקיע עד סך של כ-2.4 מיליון אירו בפיתוח ובהקמה של קו מוצרים ייעודי לייצור מערכות שימכרו ללקוח, למשך תקופה של 5 שנים לפחות, ובסכום המוערך על-ידי החברה, בכ-300 מיליון שקל על פני תקופת ההסכם.

באמצעות המיזם המשותף עם Bosch, ההסכם עם הלקוח האסטרטגי וחתימה על הסכמים עם לקוחות נוספים באירופה, הקבוצה שואפת להגיע לנתח של כ-10% בשוק האירופאי ולהיקף מכירות של כ-600 מיליון ש"ח.

הערכות החברה לעיל בקשר עם מועד תחילת הפעילות, סכומי ההשקעה ותקופת ההקמה והפיתוח, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה וניסיונה של הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים שונים בשוק ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

7.2.2. שטחו הבנוי של המפעל הינו כ-20,000 מ"ר, והוא כולל: (1) מחלקות ייצור: מכונות לעיבוד פח, מצבעה, ייצור סוללות והרכבה; (2) מחלקות תומכות ייצור: מחסנים, אחזקה, מחלקה מכאנית, מחלקת טכנולוגיה, הנהלת ייצור, תפ"י, והנדסת ייצור; (3) מעבדות: מעבדה אקוסטית למדידת רעשים, מעבדה קלוריטרית לבדיקת ביצועי מזגני אוויר, מעבדה פסיכרומטרית למדידת ביצועים של מזגנים מתועלים ומעבדת אמינות לבדיקת אורך חיים ואמינות של רכיבים המשמשים בתהליך הייצור; ו-(4) משרדים.

במהלך שנת 2020 איתרה הקבוצה ורכשה שטח חלופי באזור התעשייה הדרומי של אשקלון, לצורך העתקת המפעל ולהקמת פארק טרמו-טכנולוגי. תהליך הקמת המפעל ילווה על-ידי נציגי Bosch וייבנה על-ידי סטנדרטים של בנייה ירוקה. הערכת הקבוצה כי עלות ההשקעה להקמת המתחם הינה כ-100 מיליון ש"ח והוא ישתרע על פני כ-20,000 מ"ר ועתיד להעסיק כ-300 עובדי ייצור ומהנדסים. להערכת הקבוצה, נכון למועד זה, העתקת המפעל לאתר החדש צפויה להסתיים בסוף שנת 2023.

במהלך חודש יולי 2020 קיבלה החברה שומה מרמ"י בדבר שווי הקרקע. לאחר קבלת השומה החברה פנתה לרמ"י בנוגע לתחשיב השגוי לטעמה בדבר הוצאות הפיתוח. ביום 24 בספטמבר 2020 התקבלה החלטת רמ"י, בדבר דחיית השגת החברה ביחס לתחשיב הוצאות הפיתוח. לעמדת החברה, החלטת רמ"י שגויה מיסודה. לפיכך, הואיל וסתירת החלטת רמ"י היא בדרך של הגשת עתירה מנהלית, פנתה החברה לרמ"י, בבקשה להגיע להסדר דיוני, לפיו המועד להגשת העתירה יוארך בהסכמת הצדדים (על מנת שהחברה לא תהיה חשופה לטענת שיהוי), עד להחלטה בהשגה הראשונה הכוללת שהוגשה על ידי החברה. הואיל ורמ"י לא נענתה לבקשת החברה כאמור, הגישה החברה ביום 25 בנובמבר 2020 עתירה מנהלית כנגד רמ"י. נכון למועד הדוח התקיים דיון בעתירה והוגשו כתבי טענות שונים מטעם הצדדים, אך טרם ניתן פסק דין. לפרטים נוספים ראה ביאור 14'א'2 לדוחות הכספיים.

בסוף שנת 2021 הגישה החברה בקשה לקבלת מעמד של "מפעל מאושר" במסלול מענקים למשרד הכלכלה, הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה וכן הוגשו לעיריית אשקלון תוכניות לקבלת היתר בנייה.

הערכות החברה בקשר עם עלות ההשקעה להקמת המתחם וכן מועד סיום העתקת המפעל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה וניסיונה של הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים שונים בשוק ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

7.2.3. **מוצרי ולקוחות המפעל** - מוצרי המפעל המיוצרים במפעל בראשון לציון כוללים שלושה קווי ייצור עיקריים: (1) מזגנים מסוג מיני מרכזי; (2) מוצרי מים; ו-(3) משאבות חום. מזגני מיני מרכזי ומוצרי המים נמכרים בעיקר בישראל, ואילו משאבות החום נמכרות ללקוחות בחו"ל בעיקר במערב אירופה.

כמו-כן, השנה הוקם קו ייעודי חדש במפעל לטובת ייצור וייצוא משאבות חום בטכנולוגיה חדשה וזאת בהתאם להסכמים האסטרטגיים בתחום החימום הביתי שנחתמו במהלך שנת 2020, כאמור לעיל.

7.2.4. **מושר ייצור** - המפעל מספק את כל צורכי הקבוצה בייצור המוצרים המפורטים לעיל. המפעל מייצר כיום כ-110,000 יחידות מיזוג אוויר בשנה והוא מנצל כ-60% מכושר הייצור שלו. לאור ההסכמים החדשים צפויה עלייה באחוז הניצול של כושר הייצור. ניצול כושר הייצור המרבי אינו כרוך בהשקעות מהותיות, וניתן לביצוע באמצעות הוספת משמרות ייצור נוספות ותוספת עלות בגין אחזקת המכונות. המפעל שומר על גמישות ניצול כושר הייצור באמצעות העסקת עובדים זמניים

על-פי דרישות תוכנית הייצור. המפעל משקיע באוטומציה ורובוטיקה בכדי לשפר את יעילות הייצור ולהקטין את התלות בעובדי ייצור מקצועיים.

הערכות החברה בקשר עם העלייה באחוז הניצול של כושר הייצור, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה, ניסיונה של הנהלת החברה וההסכמים החדשים שנחתמו. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים שונים בשוק ו/או בהסכמים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

7.2.5. **מחקר ופיתוח** - ענף מיזוג אוויר ואקלים מאופיין בריבוי מוצרים חדשים וטכנולוגיות חדשות ומתקדמות. למפעל מחלקת פיתוח הממוקמת באתר הייצור שלה. מטרת הפיתוח הן חדשות טכנולוגיות, הוזלת עלויות המוצרים, שיפור אמינות ואיכות, התאמת מפרט המוצרים לתקנים ודרישות החוק, שימור מוניטין הקבוצה והרחבת נתח השוק שלה בשווקים הקיימים והחדשים, וזאת בעלויות ייצור תחרותיות. בתקופת הדוח, המפעל ממשיך בפיתוח מוצרים המותאמים לשימוש עם גז R32 הידידותי לסביבה לפי דרישות רגולטוריות באירופה שאמורות להגיע בעתיד הקרוב גם למדינת ישראל. מדובר על שינויים מהותיים בכל קווי המוצרים לארץ ולחו"ל. בנוסף שיפר המפעל את מערכות מיזוג האוויר בכלל הסדרות באמצעות הגדלת תפוקות, שיפור היעילות והחיסכון בצריכת החשמל ושדרוג קלות התחזוקה. בנוסף, מתכנן המפעל השקעות מהותיות בתחום המחקר והפיתוח כתוצאה מהחתימה על ההסכמים המתוארים לעיל (כמפורט בסעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח), ובפיתוח קווי המוצרים החדשים.

7.2.6. **חומרי גלם** - חומרי הגלם והרכיבים העיקריים המשמשים את המפעל בתחום פעילות זה, הינם אלה המשמשים בתהליך הייצור במפעל: מדחסים, מנועי חשמל, אביזרי קירור, מאיצים, גז, אביזרי חשמל, פלדה, צינורות נחושת, אלומיניום, חומרי בידוד, רכיבים ומכלולי אלקטרוניקה. מקורם של מרבית חומרי הגלם והרכיבים הינו במזרח הרחוק ויתרתם באירופה ובישראל.

לאור האופי הדינמי והשפעת העונתיות (כמפורט בסעיף 7.10 לחלק א' לדוח), קיימת חשיבות רבה לזמינות מלאי מוצרים וחומרי גלם. המפעל מקפיד על תכנון רמות המלאי הרצויות, ולפיכך ההזמנות מהספקים מבוצעות לעיתים תכופות בהתאם לרמות הביקושים.

למפעל אין תלות בספק חומר גלם מסוים, למעט חומרי גלם ורכיבים שמועד אספקתם ממושך, במקרה בו הביקוש למוצרי המפעל עולה על תחזיות הייצור השנתיות.

בעקבות המשבר העולמי בתחום הלוגיסטיקה והאלקטרוניקה, בתחום הלוגיסטיקה התמודד המפעל עם בעיות בשרשרת האספקה אשר נבעו ממחסור עולמי במכולות, התייקרות גלובלית במחירי המשלוח הימי והאווירי וחוסר יציבות של הספקים בשל מחסור בחומרי גלם ובעובדים. בתחום האלקטרוניקה ובהקצאות למוליכים למחצה, התמודד המפעל עם הקצאות נמוכות מהרגיל ורכישה במחירי שוק (SPOT BUY). למרות האמור לעיל, המפעל הצליח לעמוד בתוכניות הייצור אשר נקבעו.

7.2.7. **פילוח מכירות מפעל המזגנים:**

	2019		2020		2021	
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
82%	228,381	75%	180,756	73%	212,302	מקומי
18%	49,613	25%	59,642	27%	80,073	ייצוא
100%	277,994	100%	240,398	100%	292,375	סה"כ

בחודש אוגוסט 2021 התקשרה אמ"צ 1951 עם סולאר סנסאי השקעות ושירותים בע"מ ("סולאר סנסאי"), חברה העוסקת בתחום ייבוא, ייצור, הפצה ושיווק של ציוד למערכות סולאריות (כגון פאנלים סולאריים, ממירים, אופטימיזרים ומערכות לעיגון פאנלים סולאריים/קונסטרוקציות אלומיניום) ונציגת חברת SunPower בתחום הפאנלים הסולאריים בישראל, להקמת פעילות משותפת בתחום. ביום 31 באוקטובר 2021 הושלמה עסקה להקמת שותפות תחת השם אלקטרה סולאר ציוד ("אלקטרה סולאר") אשר רכשה את נכסיה ופעילותה של סולאר סנסאי, הכל כמפורט בהסכם.

החברה צופה, כי לאור כניסתה לתחום הסולאר דרך רכישת פעילות סולאר סנסאי וחתימה על הסכם עם חברת סולארדג', כאמור לעיל, פעילותה של אלקטרה סולאר תעמוד בתוך שלוש (3) שנים על מחזור בסך של כ-400 מיליוני ש"ח.

הערכות החברה בקשר עם המחזור הצפוי הינן בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד דוח זה. הערכות החברה האמורות מבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד זה והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, שינויים בסביבה העסקית של החברה ו/או של סולארדג' ו/או סולאר סנסאי ו/או כתוצאה מהתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

מוצרים ושירותים

.7.4

להלן מוצרי הקבוצה בתחום הפעילות:

7.4.1. מערכות אקלים (מזגני אוויר ומערכות חימום) - הקבוצה משווקת ומפיצה מגוון רחב של מזגנים

ביתיים ומסחריים הן המיוצרים במפעל בבעלות הקבוצה והן מיובאים. משפחת מוצר זו מורכבת ממספר קבוצות מוצרים: [א] מזגנים ביתיים; [ב] מערכות מיזוג מיני מרכזיות (מערכות שמיזורות בישראל); [ג] מוצרי קירור מבוססי מים; [ד] VRV ו-VRF; ו-[ה] משאבות חום.

מגוון המוצרים של הקבוצה כולל מזגנים מפוצלים, ניידים, מתועלים ומולטי במגוון תפוקות, בטכנולוגיה רגילה ובטכנולוגיית Inverter.

במסגרת הפעילות של הקבוצה, משווקת החברה מזגנים תחת המותגים "Elco", "Electra", ו-"Daikin". בנוסף, משווקת הקבוצה מגוון מזגנים בשמות מותג פרטיים.

הקבוצה מייבאת, משווקת ומפיצה בישראל מגוון רחב של חלקי חילוף למזגנים ואביזרי התקנה וציוד פיזור אוויר אותם משווקת החברה. חלקי החילוף משווקים לסיטונאים, מתקיני מזגנים וטכנאים פרטיים.

7.4.2. מוצרים סולאריים - הקבוצה עוסקת בתחום ייבוא, ייצור, הפצה ושיווק של ציוד למערכות

סולאריות (כגון פאנלים סולאריים, ממירים, אופטימיזרים ומערכות לעיגון פאנלים סולאריים/קונסטרוקציות אלומיניום).

7.4.3. מוצרים לבנים - משפחת מוצר זו מורכבת ממספר קבוצות מוצרים שונות: [א] קבוצת מוצרי בישול

ואפייה, כגון תנורים וכיריים; [ב] קבוצת מוצרי מים, כגון מכונות כביסה, מייבשי כביסה ומדיחי כלים; ו-[ג] קבוצת המקררים והמקפיאים.

7.4.4. מוצרים חומים - מסכי טלוויזיות מסוגים שונים ומערכות שמע.

7.4.5. מוצרים קטנים - כגון מחליקי שיער, גרילים חשמליים, בלנדרים, מיקרוגלים, מכונות קפה,

טוסטרים, מיקסרים, מעבדי מזון, קומקומים חשמליים, מסחטות מיץ, שואבי אבק, מגהצים, מכונות גילוח ומסירי שיער, רדיאטורים, מחממים קרמיים ומאווררים.

7.4.6. כלי עבודה - כגון מקדחות, מברגות, מסורים חשמליים ופטישוניים, לשימוש ביתי.

הקבוצה משווקת מוצרי צריכה חשמליים בשמות מותג מהמובילים בישראל ובעולם, וביניהם: "אלקטרה", "Electra", "אלקו", "Elco", "Miele", "Liebherr", "Sauter", "Philips", "Whirlpool", "Meister", "Hanwha", "SunPower" ו-"Breville", "Jet Point", "Daikin", "Toshiba", "Cecotec", "סולארדג", "SunPower" ו-"Hanwha". בנוסף, לקבוצה מערך שירות לקוחות כלל-ארצי באמצעותו מעניקה הקבוצה שירות למוצרי צריכה חשמליים המשווקים על-ידה.

7.5. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

לפרטים אודות פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים של הקבוצה ראה סעיף 12 לחלק א' לדוח. להסברים אודות שינויים ברווחיות בתחום המיזוג, לרבות שינויים בין ישראל לחו"ל ראה סעיף 7.2.7 לחלק א' לדוח.

7.6. מוצרים חדשים

לפרטים אודות מוצרים חדשים ראה סעיף 7.2.5 לחלק א' לדוח.

7.7. לקוחות

7.7.1. הקבוצה מוכרת ומפיצה את המוצרים לסוחרים, למתקנים, לחנויות חשמל ומשווקי מטבחים, לרשתות שיווק (לרבות רשתות שיווק שבבעלות הקבוצה), וכן מבצעת מכירה ישירה לרבות באמצעות אתרי אינטרנט אשר מתמחים במכירות, ולרבות אתרי הסחר האלקטרוני המופעלים על-ידי רשתות השיווק שבבעלות הקבוצה.

בתחום המיזוג משווקת הקבוצה את מוצריה גם לגופים ממשלתיים וציבוריים, כגון משרד הביטחון, משטרת ישראל, שירות בתי הסוהר, אוניברסיטאות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות. בנוסף, עוסקת הקבוצה בשיווק ליזמים ולקבלנים בתחומי הבנייה, לרבות לחברות קשורות (ראה באור 28 לדוחות הכספיים). במסגרת פעילותה הבינלאומית בתחום המיזוג, הקבוצה משווקת את מוצריה למפיצים, יבואנים וסיטונאים בתנאים מסחריים המאפיינים את הענף באותם שווקים.

7.7.2. מכירות הקבוצה ללקוחות העסקיים מאופיינות בקשר רב שנים, ולעתים נהנים הלקוחות מהנחות כמות המשתנות בהתאם להיקפי הרכישה השנתיים.

7.7.3. הקבוצה נותנת ללקוחותיה אשראי הנע במוצע בין כ-90 ימים לכ-150 ימים. 7. כמקובל בתחום, לקבוצה מדיניות החזרת סחורות גמישה ביחס להחזרות מסוחרים למעט במקרים של עסקאות של רכישה כמותית ללא זכות החזרה. בפועל, שיעור החזרות המוצרים מלקוחות אינו מהותי.

7.7.4. מוצרי הקבוצה המיוצרים במפעל, ביניהם מזגני מיני מרכזי ומוצרי מים נמכרים בעיקר בישראל, ואילו משאבות החום נמכרות ללקוחות בחו"ל בעיקר במערב אירופה. כמו-כן, החברה הקימה השנה קו ייצור ייעודי לטובת ייצוא משאבות חום בטכנולוגיה חדשה. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.2.3 לחלק א' לדוח.

7.7.5. נכון למועד הדוח, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום פעילות זה. כמו-כן, להערכת הקבוצה, אין לה לקוח מהותי בתחום פעילות זה שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

7.8. שיווק והפצה

7.8.1 תהליך ההפצה של מוצרי הצריכה החשמליים לסוחרים ולרשתות מוצרי חשמל נעשה באמצעות מנהלי מכירות, סוכני מכירות ויועצים. סוכני המכירות הינם עובדי הקבוצה, והם זכאים, בנוסף לשכרם הבסיסי, גם לעמלה בשיעורים משתנים. נכון למועד הדוח, לקבוצה אין תלות בסוכן או משווק מסוימים שאובדנם ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לקבוצה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

7.8.2 לקבוצה הסכמי מכירות עם לקוחותיה, כמקובל בענף. ההסכמים האמורים כוללים הסדרים בדבר הזמנה מעת לעת של מוצרי צריכה חשמליים שונים המופצים על-ידי הקבוצה, השתתפות בקידום מכירות ובהוצאות פרסום, וזכאות הלקוח להנחות בשיעורים משתנים.

7.8.3 קידום המכירות נעשה באמצעות תצוגה מגוונת ועשירה בחנויות, שירות מקצועי של יועצים ומנהלי המכירות, מתן "הנחות כמות", מבצעים תקופתיים הכוללים הנחות למוצרים, תנאי אשראי נוחים, פעילות קידום מכירות, מתן שירות מעבר לתקופת האחריות הקבועה בחוק ופרסום תדמיתי ומכירתי באמצעי התקשורת השונים.

7.8.4 לפרטים אודות אתרי הסחר האלקטרוני של החברה ראה סעיף 14.2 לחלק א' לדוח.

7.8.5 יצוין, כי למפעל קיים הסכם OEM עם לקוחות לטובת ייצור מוצרי משאבות חום. תהליך הייצור נעשה על-ידי החברה ותהליך המכירה נעשה על-ידי סוכני מכירות.

7.9 תחרות

7.9.1 תחום הפעילות מתאפיין בתחרות גבוהה, הנובעת בעיקרה ממגוון רחב של מוצרים ברמות איכות ומחיר שונים. התחרות בתחום הפעילות מתאפיינת במתחרים גדולים, בעלי מערכי יבוא ושיווק בסדר גודל בינוני ומעלה, אשר כל אחד מהם מייבא לישראל מספר מותגים ידועים לצד מותגים פחות ידועים, לרבות מותגי Private Label, ובכמות גדולה יותר של מתחרים קטנים המציעים מוצרים לא ממותגים.

7.9.2 להערכת הקבוצה, מתחריה העיקריים בתחום הפעילות הינם חברות המפיצות בישראל מותגים בינלאומיים ואשר חלקן אף מפעילות רשתות למכירת מוצרי חשמל: מיני לין בע"מ (נציגת סמסונג); ברימאג דיגיטל אייג' בע"מ ("ברימאג"); ניופאן בע"מ ("ניופאן"); קבוצת ח.י.; BSH (בוש-סימנס); קלינטון סחר בינלאומי 2000 בע"מ; ראלקו סוכנויות בע"מ ("ראלקו") והמילטון חשמל ואלקטרוניקה בע"מ ("המילטון").

7.9.3 מתחריה העיקריים של הקבוצה בישראל בענף מזגני האוויר הינם: תדיראן מוצרי צריכה וטכנולוגיה בע"מ, אשר משווקת את מזגני תדיראן; טורנדו מוצרי צריכה בע"מ, אשר משווקת מזגני אוויר בשם המותג "טורנדו" ומספר חברות אחרות חולקות ביניהן נתח שוק מוערך הנמוך מ-10%.

7.9.4 להערכת הקבוצה, נתח השוק הכספי הכולל שלה מכלל המכירות של מוצרים לבנים בישראל הינו כ-10%. נכון למועד הדוח, אין ביכולת הקבוצה להעריך את נתח השוק הכולל שלה מכלל המכירות של מוצרים חומים ושל מוצרים קטנים בישראל. בענף מזגני האוויר, להערכת הקבוצה, נתח השוק הכספי הכולל של הקבוצה מכלל המכירות של מוצרי מיזוג אוויר בישראל הינו כ-40%.

7.9.5 שירות - הצרכנים מייחסים חשיבות רבה לרמת השירות שהם מקבלים במעמד הקנייה, למהירות אספקת המוצר, להתקנה יעילה ומקצועית, לקבלת ייעוץ והדרכה, ולשירות תיקונים מקצועי ומהיר בתקופת האחריות ולאחריה.

7.9.6 בתחום מוצרי הצריכה החשמליים מתאפיינת התחרות בעיקר בשחיקת מחירי המכירה, בין היתר בעקבות שיפורים טכנולוגיים תכופים, מדיניות אשראי אטרקטיבית ללקוחות, זמינות מלאים גבוהה, הענקת שרותי תמיכה טרום המכירה ולאחריה, ניצול של יתרונות הגודל בהורדת עלויות

הייצור לחברות בעלות היקפי יצור גדולים ומעבר לייצור בארצות בהן עלויות היצור נמוכות (כגון ארצות המזרח הרחוק וארצות מזרח אירופה וטורקיה).

בענף קיים לחץ מתמיד להורדת מחירים ולצמצום שיעורי הרווח בין היצרנים לבין הסוחרים, ובין הסוחרים לבין הצרכנים הסופיים. תהליכים אלו קיבלו ביטוי, בין היתר, בכניסת מתחרים חדשים וביבוא מקביל של מותגים, והפצתם לצרכן הסופי, כמפורט בסעיף 7.1.3 לחלק א' לדוח.

7.9.7. בשל עוצמת התחרות כמתואר לעיל, הקבוצה משקיעה בפרסום המותגים המשווקים על-ידה, לשם העלאת רמת המודעות והביקוש למותגים אלה. במפעל של הקבוצה (כמפורט בסעיף 7.2 לחלק א' לדוח) ממשיכה הקבוצה לפעול להתייעלות ולהוזלת עלויות הייצור, תוך הקפדה על איכות המוצר, מגוון וחדשנות. כמו-כן, מיקומו של מפעל בישראל וקרבתו ללקוח מעניקים לקבוצה להערכת החברה מספר יתרונות בולטים ביחס למתחרים: [א] טיפול מהיר בדרישות שינוי למוצרים והתאמתם לדרישות הלקוח בזמן תגובה קצר; [ב] קבלת משוב מהיר מהשוק על איכות המוצרים ומתן תמיכה מיידידת לתקלות; [ג] יכולת שליטה על שרשרת האספקה תוך חסכון בעלויות; [ד] שיתוף פעולה בתחום האחסנה וההפצה לנוחות הלקוחות; ו-[ה] בקרה טובה יותר על היקפי המלאי ותכנון אופטימאלי בהתאם לשינויים במגמות השוק.

7.10 עונתיות

שיווק מרבית מוצרי הצריכה החשמליים בישראל מתאפיין בעונתיות מסוימת, אשר מתבטאת במכירה מוגברת בתקופות החגים (פסח וראש השנה) וחגי הקניות כדוגמת BLACK FRIDAY, כאשר ההשפעה על המכירות ברבעונים משתנה בין השנים בהתאם לתאריכים בהם חלים החגים וכן במחזור מכירות גבוה במשך תשעת (9) החודשים הראשונים של השנה בממוצע לרבעון בהשוואה למחזור המכירות ברבעון האחרון. בנוסף, קיימת עונתיות במכירות על-פי השפעת מזג האוויר: מזוגנים – נמכרים בעיקר בתקופת הקיץ (הרבעונים השני והשלישי), ומוצרי חימום ומיבשי כביסה – נמכרים בעיקר בתקופת החורף (הרבעונים הרביעי והראשון). להלן פרטים אודות התפלגות מחזור המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנים 2020 ו-2021:

2020	2020	2021	2021	
ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	
21%	240,969	26%	322,287	רבעון ראשון
27%	310,747	26%	317,710	רבעון שני
30%	349,853	26%	319,938	רבעון שלישי
22%	256,759	22%	279,686	רבעון רביעי
100%	1,158,328	100%	1,239,621	סך הכול

7.11 נכסים לא מוחשיים

7.11.1. לחברה זכויות בעלות בשם המותג "אלקטרה", "Electra" ו-"Electra VRF" ובמוניטין הצמוד לו, בתחום של מיזוג אוויר, בארץ וכן במדינות שונות בעולם.

7.11.2. החל משנת 2012 החברה בעלת הזכויות במותג "Sauter", בישראל ובשטחי הרשות הפלסטינית.

7.11.3. אלקו העניקה לחברה, זכות שימוש ייחודית בישראל, בלתי מוגבלת בזמן, בתמורה זניחה, בשמות המותג "אלקו"/"Elco" ו-"אלקו היי-טק"/"Elco Hi-Tech" לייצור, לשיווק ולהפצת מזוגני אוויר ביתיים בישראל ושירותים הנלווים לכך.

7.11.4. לקבוצה זכויות שימוש, בלעדיות ושאינן בלעדיות, במותגים נוספים אותם היא מייבאת. כמו-כן, סימני מסחר בקשר עם תחום פעילותה של הקבוצה רשומים על שם הקבוצה בישראל וברחבי העולם. הקבוצה מחדשת את רישום סימני המסחר מעת לעת בהתאם לתקופות רישומם.

7.11.5. בתחום הפעילות, לקבוצה מוניטין ונכסים בלתי-מוחשיים אחרים (בעיקר הסכמי הפצה ושמות מותג) אשר יתרתם המופחתת בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-50,012 אלפי ש"ח. לפרטים ראה באור 15 לדוחות הכספיים.

7.12. הון אנושי

לפרטים אודות ההון האנושי, ראה סעיף 16 לחלק א' לדוח.

7.13. חומרי גלם וספקים

7.13.1. חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום הפעילות

לפרטים אודות חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום הפעילות, ראה סעיף 7.2.6 לחלק א' לדוח.

7.13.2. ספקים

7.13.2.1. ניהול תהליך רכישת מוצרי תחום הפעילות מתבצע על-ידי מחלקות הסחר והרכש של

הקבוצה ישירות מול הספקים, בהתאם לתוכניות עבודה שנתיות ורבעוניות המפוקחות על-ידי מטה הקבוצה. לקבוצה התקשרויות עם ספקים (על-פי שמות המותג) כדלקמן: [א] "Miele" – הפצת מוצרים לבנים; [ב] "Toshiba" – הפצת מוצרים לבנים ומיקרו-גלים; [ג] "Philips SPA" – הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח ומוצרי טיפוח אישי; [ד] "TP Vision Czech Republic S.R.O." – הפצת טלוויזיות תחת המותג Philips; [ה] "Sauter" – הפצת מקררים, תנורים, כיריים, קולטי אדים, מיקרו-גלים, מדיחי כלים ומוצרים קטנים תחת המותג "Sauter" הרשום בישראל על שם הקבוצה. לפרטים ראה סעיף 7.11.2 לחלק א' לדוח; [ו] "Liebherr" – הפצת מקררים ומקפיאים; [ז] "Whirlpool" – הפצת מוצרים לבנים ומוצרי צריכה חשמליים נוספים לבית ולמטבח; [ח] "Breville" – הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח; [ט] Cecotec הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח ו-[י] הקבוצה רוכשת מזגנים ומוצרים לבנים וחומים מספקים בשיטת ה-OEM, ומשווקת אותם תחת שמות המותג "אלקטרה", "אלקו", "Meister", "Jet Point", "Airwell", "Coolair" ו-"Relax".

המונח OEM – Original Equipment Manufacturer מתאר יצרן המייצר מוצר או חלק, הנרכש על-ידי חברה אחרת ונמכר תחת שם המותג של החברה הרוכשת, וזאת בהתאם לדרישות ורמת האיכות שנקבעות על-ידי הרוכשת, לרבות ביצוע תהליכי פקוח של צוותי בקרה במפעלי היצרן.

7.13.2.2. ביום 30 בדצמבר 2013, קיבלה אמ"צ 1951 אישור ממידאה, יצרן סיני מוביל

("היצרן"), על תחילת שיתוף פעולה בין היצרן לבין אמ"צ 1951 בשיטת ה-OEM, לייצור מזגנים ומכירתם לאמ"צ 1951, על-פי הסכם שנחתם בין הצדדים לשנים 2014-2018 ("הסכם שיתוף הפעולה" ו-"תקופת ההסכם הראשונית", בהתאמה). החל מיום 1 בינואר 2016 קיימת התחייבות של שני הצדדים לבלעדיות הדדית. אי עמידה בכמויות המינימום מקנה לספק את הזכות לביטול ההסכם או לביטול הבלעדיות בהודעה של 90 יום מראש.

הסכם שיתוף הפעולה חל על מוצרי מיזוג האוויר בתחום ה-Residential RAC-Air Conditioning, דהיינו מזגנים לשימוש ביתי אשר מקובל להגדירם כמזגנים בתפוקה של עד 60,000BTU/h. בשנת 2016, הרחיבה החברה את שיתוף הפעולה גם ביחס למוצרים בתחום ה-CAC, VRF ו-Mini VRF. על-פי הסכם שיתוף הפעולה, ליצרן קיימת אחריות בגין כשלים ותקלות אפידמיות.

הסכם שיתוף הפעולה מתחדש אוטומטית לתקופה נוספת של חמש שנים בתום תקופת ההסכם הראשונית, בכפוף למספר תנאים שנקבעו בו. ביום 5 באוגוסט 2018 חתמה החברה עם מידאה על הסכם המאריך את הסכם שיתוף הפעולה הקיים ביניהן לתקופה של חמש שנים נוספות מיום 1 בינואר 2019, בתנאים הדומים בעיקרם לתנאי הסכם שיתוף הפעולה הנוכחי עם מידאה.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 1 בדצמבר 2015, התקשרה אמ"צ 1951 עם היצרן במזכר הבנות, לפיו קיבלה אמ"צ 1951 זכות לבלעדיות, שתחילתה מתום תקופה ראשונית כקבוע בהסכם, בהפצת מוצרי ה-VRF מתוצרת מידאה תחת המותג "אלקטרה" ו/או כל מותג אחר לבחירתה (בלעדיות המותנית ברכישת כמויות מינימום על-ידי אמ"צ 1951 הן בתקופה הראשונית הקבועה בהסכם והן לאחריה). תקופה של מזכר ההבנות הינו עד ליום 22 באפריל 2020. בחודש אפריל 2020 נחתם הסכם חדש בתנאים הדומים בעיקרם למזכר ההבנות הקודם.

לקבוצה התקשרות עם קונצרן המזגנים Daikin Europe N.V, לשיווק והפצה בישראל של מערכות וציוד מיזוג אוויר, בעיקר מוצרים הפועלים בטכנולוגיית VRV, תחת המותג Daikin. ביום 31 במרס 2020 חתמה הקבוצה על הארכת הסכם ההתקשרות עם Daikin להפצת מוצריה לתקופה של שלוש (3) שנים. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1 לחלק א' לדוח. בחודש אפריל 2020 הושלמה עסקת רכישת אחזקותיו של שותף צד ג' (25%) במותג Daikin כך שאחזקותיה של הקבוצה עלו ל-100%.

7.13.2.3 ביום 31 באוקטובר 2021 חתמו אלקטרה סולאר וחברת סולארדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולארדג'"), העוסקת בפיתוח וייצור מערכות למיצוי ההספק של מתקני אנרגיה סולארית פוטו-וולטאים וכן במערכות לניטור ובקרת ביצועים, על הסכם לשיווק מוצרי סולארדג' למערכות ביתיות בישראל, לרבות שימוש בממירים ופאנלים של סולארדג' בכל ההתקנות, תחת המותג סולארדג'.

ביום 3 בנובמבר 2021 חתמה אלקטרה סולאר עם חברת Sunpower Systems Sarl בהסכם הפצה לפיו אלקטרה סולאר תהיה מפיצה, לא בלעדית, של מודולים פוטוולטאים ומערכות קשורות המיוצרות על ידי Sunpower Systems Sarl בישראל.

7.13.2.4 תקופת האשראי שמקבלת הקבוצה מספקיה נעה בין מיידית (לעיתים רחוקות) לבין כ-120 ימים.

7.13.2.5 לקבוצה אין תלות בספק ספציפי בתחום הפעילות. ההסכמים עם ספקי החברה מתחדשים מעת לעת לתקופה של שנה אחת או יותר.

7.14 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 18 לחלק א' לדוח.

7.15 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות התקשרות בהסכמים עם חברה בחטיבת תרמו-טכנולוגיה מקבוצת Bosch, וכן התקשרות בהסכם OEM, ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח.

7.16 הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המהותיים שהקבוצה הינה צד להם בתחום הפעילות ראה באור 23א לדוחות הכספיים.

7.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

יעדי הקבוצה הינם ביסוס מעמדה כמובילת שוק. להשגת יעדיה פועלת הקבוצה כדלקמן:

7.17.1 ביסוס המותג – ביסוסו של המותג "אלקטרה" כמותג "פתרונות האקלים" המוביל בישראל הנותן מגוון רחב של פתרונות לבית.

7.17.2 הגדלת נתח השוק בענף המזגנים – הגדלת הכנסותיה של הקבוצה וחיזוק נכסיות המותג בפרמטרים: מודעות בלתי נעזרת באמצעות שפה שיווקית אחידה, פרסום המותג ושיפור מעמדה בקרב ערוצי ההפצה.

7.17.3 מובילות שוק – ביסוס מעמדה של החברה כמובילת שוק מיזוג אוויר והאקלים תוך מיצובה כשחקנית חדשנית באמצעות פיתוח מגוון מוצרים רחב, איכותי וחדשני וכל זאת באיכות ובמחירים תחרותיים, המקדמים את איכות החיים.

7.17.4 הגדלת הפעילות בענף – הקבוצה פועלת למנף את כוחה, כמובילת השוק בתחום מוצרי האקלים, להתקשרויות בהסכמי יבוא, שיווק והפצה בישראל של מותגים בינלאומיים מובילים נוספים בעלי טכנולוגיה מתקדמת. הקבוצה שמה לה למטרה להעמיק את פעילותה בענף המוצרים המיובאים בדרך של הוספת קטגוריות חדשות לסל המוצרים המיובא על-ידה וכך להרחיב את היצע המוצרים והמותגים של הקבוצה.

7.17.5 OEM – באמצעות המותגים "Cool-Air", "Meister", "Jet Point", "Electra", "Sauter", "Elco" ו-"Relax" שמה לה הקבוצה למטרה להתקשר בהסכמים אסטרטגיים ארוכי טווח עם ספקים מובילים.

7.17.6 העמקת פעילות הקבוצה בערוצי המכירה השונים – הקבוצה פועלת לשם קידום מכירות המוצרים המשווקים על-ידה, באמצעות פעולות תומכות ומתן תמריצים במגזר הסוחרים ועבור ערוצי השיווק בכלל. הקבוצה מתעתדת לחזק את פעילותה בערוצי ההפצה כנדרש ממעמדה של הקבוצה בתחום מוצרי הצריכה החשמליים. לפרטים אודות אתרי הסחר האלקטרוני של החברה שהינם ערוץ מכירה נוסף למוצרי המגזר ראה סעיף 14.2 לחלק א' לדוח.

7.17.7 צמצום עלויות – הקבוצה פועלת לצמצום עלויות ייצור והגברת היעילות התפעולית על-מנת שתוכל לשפר את כושר התחרות שלה.

7.17.8 ענף ה-RAC (Residential Air Conditioning) – הרחבת השווקים הקיימים בפעילות ה-RAC כיום לשווקים חדשים מחוץ לישראל.

7.17.9 ייצור מערכות אקלים, מיזוג אוויר ומשאבות חום – לחברה מפעל המזגנים הגדול במזרח התיכון בעל נתח שוק בישראל של מעל 50% המהווה יתרון משמעותי. הקבוצה פועלת באמצעות מפעלה לפתח את פעילות ייצור משאבות החום הנמכרות לשוק האירופאי ולבסס מעמדה כשחקן מוביל בתחום, וזאת באמצעות הסכמי פיתוח וייצור אשר נחתמו, וייחתמו בעתיד עם שחקנים משמעותיים באירופה. הקבוצה פועלת לפיתוח מוצריה באמצעות יישום טכנולוגיות קיימות וחדשות, תוך שיפור כושר התחרות ושימת דגש על חדשנות, איכות ושירות. כמו-כן, הקבוצה פועלת לשיפור כושר התחרות שלה על-ידי הרחבת פעילות של משאבות החום לטובת הייצוא וכתוצאה מכך הורדת עלויות שוליות לשוק המקומי.

7.17.10. ענף ה-CAC (Commercial Air Conditioning) – מקסום ושיפור היכולות המקצועיות והובלת השוק בתחום מערכות היוקרה תחת המותג דייקין, תחום מערכות המיזוג המסחרי ותחום מערכות המים, ומשאבות חום.

7.17.11. שירות אלקטרה – מתן שירות וחוויית לקוח ברמה אשר תעודד נאמנות לחברה ותחזק את נכסיות המותג.

7.17.12. הגדלת נתחי שוק בתחום הסולארי לביתי והמסחרי – הקבוצה החלה לפעול בתחום הסולארי, אספקת פאנלים סולאריים וציוד נלווה בתחום המסחרי והביתי ומתעתדת להגדיל את נתח השוק שלה בתחום.

7.17.13. שמירה על איכות הסביבה; קיימות – הקבוצה פועלת להובלת השמירה על איכות הסביבה, זאת על-ידי פעולות כגון מתן דגש על מוצרים ירוקים בתהליך הפיתוח וכן על מוצרים ואלמנטים בתחום השבחת וטיפול האוויר וכן גילוי ודיווח וולונטרי של עקרונות ה- ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance), ראה סעיף 24 לחלק א' לדוח.

כחלק מפעילותה של החברה בתחום שמירת איכות הסביבה והקיימות וכחלק מרצונה לייצר כלכלה מעגלית, הקבוצה פועלת בימים אלה להקמת מפעל מיחזור בשיתוף פעולה עם אולטרייד ותאגיד מאי, כמפורט בסעיף 2.1.3.3 לחלק א' לדוח.

בהתאם לאסטרטגיית החברה, פועלת החברה להרחבת פעילות מגזר מוצרי צריכה חשמליים לתחום הרכיבים הסולאריים. להערכת החברה, תחום הרכיבים הסולאריים מהווה מנוע צמיחה עבורה ועבור משק האנרגיה העולמי בכללותו, שכן בשנים האחרונות, תחום זה תופס תאוצה ומקבל תמיכה רחבה של ממשלות ומשקיעים ברחבי העולם. נכון למועד זה, הערכת החברה היא כי היקף ההשקעה הנדרש לצורך עצם הרחבת הפעילות כאמור אינו מהותי עבורה. לפרטים ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.

יובהר, כי היעדים והאסטרטגיית העסקית של הקבוצה המופיעים בסעיף 7.17 לחלק א' לדוח, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, המצב הביטחוני בישראל ומצב השווקים האחרים בהם פועלת הקבוצה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם הידרדרות במצב הביטחוני והכלכלי בשווקים בהם פועלת הקבוצה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

7.18. גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה ראה סעיף 25 לחלק א' לדוח.

8. תחום פעילות שני – תחום קמעונאות
חשמל

8.1. **כללי**

בתחום זה, הקבוצה מפעילה רשתות שיווק קמעונאיות המתמחות במכירה ובשיווק של מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים, מהמובילות והגדולות בישראל, המונות נכון למועד הדוח 75 סניפים הפרוסים ברחבי ישראל, בשמות המותג: "שקם אלקטריק" (21 סניפים) ו-"מחסני חשמל" (54 סניפים). הקבוצה מייבאת ומשווקת את מותגי הבית "אלקטרה" ו-"אלקו".

החל מחודש אפריל 2021, מפעילה הקבוצה את חנות 'אופיס דיוטי' בדיוטי פרי בנתב"ג, עקב רכישת השליטה בחברת אופיס דיוטי כאמור בסעיף 2.1.2.1 לחלק א' לדוח.

8.1.1. **אופן פריסת סניפי רשתות "מחסני חשמל" ו-"שקם אלקטריק"**

הרשתות ממוצבות באופן שונה ופונות לקהלי יעד שונים. בחלק מהמקרים, סניפי הרשתות ממוקמים באתרים קרובים ומתחרים זה בזה, בדומה לתחרות עם שאר רשתות השיווק הקמעונאיות למוצרי צריכה חשמליים הקיימות בתחום.

הקבוצה מפעילה חמש (5) חנויות תחת השם המסחרי "מחסני חשמל", במודל של "הפעלת חנות". הפעלת החנות מבוצעת על-ידי חברת ניהול שהוקמה כחברה ייעודית ומספקת לאלקטרה את שירותי הניהול כגון, אספקת כוח אדם - הכשרתו וניהולו, אחזקה, שכירות, וניהול שוטף של החנות.

מתן שירותי הניהול כאמור מבוצע בהתאם לנהלי החברה והנחיותיה. בתמורה למתן השירותים ולקיום מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול, זכאית החברה לדמי ניהול בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.

החברה מעריכה כי באמצעות מודל זה החברה תחדור למגזרים נוספים בשוק הישראלי בשיעורי רווחיות גבוהים יותר.

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם מודל "הפעלת חנות" לעניין חדירה למגזרים נוספים כאמור בסעיף זה לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשק בישראל ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

להלן פירוט אודות פריסתם הארצית של סניפי הרשתות לפי חלוקה לאזורים:

פריסה גיאוגרפית	פריסה גיאוגרפית	פריסה גיאוגרפית	פריסה גיאוגרפית
מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום	מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום	מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום	מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום
31.12.19	31.12.20	31.12.21	אזור / עיר / מדינה
16	17	21	מרכז
-	-	1	מתחם הדיוטי פרי
20	21	23	צפון
22	25	30	ירושלים והדרום
58	63	75	סה"כ

8.1.2. החל מחודש אפריל 2021 מפעילה החברה סניף במתחם הדיוטי פרי לממכר ציוד משרד אלקטרוני וכן מפעילה דוכן בוטיק למכירת קפסולות קפה מסוג נספרסו עבור חברת נספרסו.

8.1.3. בנוסף לסניפים, מפעילה החברה שני אתרי סחר אלקטרוני הפועלים תחת המותג "Payngo" (מחסני חשמל) ו-"שקם אלקטריק" 8.

סניפים	
סה"כ	
מספר סניפים	
63	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020
14	נפתחו
2	נסגרו
75	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021
שטח מסחר ברוטו	
32,871	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020
8,747	נפתחו
432	נסגרו
(*) 42,400	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021

(*) כולל שינויים בשטחים בסניפים קיימים.

8.2. מידע כללי על תחום הפעילות

8.2.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום המכירה הקמעונאית של מוצרי הצריכה החשמליים כולל מספר רב של רשתות מתמחות, חנויות פרטיות מתמחות ושכונתיות, רשתות מזון, רשתות "עשה זאת בעצמך", ערוצי אינטרנט המתמחים במכירת מוצרי חשמל וכן קבוצות רכישה. 9 בענף זה, מזה מספר שנים, קיימת מגמה הולכת וגוברת של תחרות אשר גורמת, בין היתר, לשחיקת מחירי המוצרים ולירידה ברווחיות המוצרים.

בענף מספר שחקנים עיקריים המאופיינים בבעלות על ערוצי יבוא והפצה של מותגים בינלאומיים וכן בבעלות על רשתות קמעונאיות: "ברימאג" – טרקלין החשמל; "מיני לייף" – א.ל.מ.; "ניופאן" – ניופאן אאוטלט, ניופאן גורמה ו-Bose Center; וכן קבוצות רכישה מאוגדות. לפרטים ראה סעיף 8.7 לחלק א' לדוח.

בתחום הסלולר ומוצרי הטכנולוגיה המתחרים העיקריים הפועלים בענף הינם: המפעילות הסלולריות, רשתות מתמחות כגון: אייבורי, בסט מובייל, KSP, דינמיקה וכו', וחנויות פרטיות בתחום.

לשנה שנתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2019	לשנה שנתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2020	לשנה שנתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2021	תמצית נתונים
16	5	2	מספר סניפים בזכיינות
58	63	75	מספר סניפים בהפעלה ישירה
30,408	32,871	42,400	שטח מסחר ברוטו
746	845	962	הון אנושי סניפים
47	53	67	הון אנושי אחר
תוצאות הפעילות			
1,260,722	1,545,721	1,779,970	הכנסות מגזר
9,147	12,675	14,563	דמי שכירות – הוצאות קבועות (*)
2,008	7,602	13,499	השקעות הוניות שיפוץ והקמת סניפים חדשים
115,289	138,793	165,296	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)
31,935	33,427	37,599	הוצאות פרסום
37,057	37,436	45,368	הוצאות פחת (*)
46,836	81,993	87,610	רווח מגזרי
(233,454)	(278,432)	(171,483)	הון חוזר תפעולי (**)
נתונים בדבר פדיון ומכירות			
3.6%	20.1%	(2.1%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)

(*) לאחר יישום תקן IFRS 16.

(**) יתרת מלאי ויתרת לקוחות בניכוי יתרת ספקים.

8 יובהר, כי החברה פועלת באמצעות מערך זכיינות תחת המותג "מחסני חשמל דיגיטל" בהיקף שאינו מהותי.
9 התארגנות ממותגת של חנויות פרטיות לתהליכי רכש ופרסום משותפים.

8.2.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לקבוצה אין נתונים רשמיים בדבר התפלגות שוק המכירות הקמעונאיות למועד הדוח. עם זאת, להערכת הקבוצה, התפלגות המכירות הקמעונאיות בענף הינה כדלקמן: כ-50% רשתות שיווק, כ-27% חנויות פרטיות, כ-9% רשתות מזון ו-"עשה זאת עצמך" וכ-14% שיווק באמצעות האינטרנט.

ענף מוצרי הצריכה החשמליים הינו ענף בעל תחרותיות גבוהה, המתאפיין בריבוי ספקים, מוצרים ודגמים של מוצרים ובריבוי משווקים. בענף זה קיימת מגמה מתמדת של שיפור ושדרוג מוצרים קיימים וכניסה של מוצרים חדשים למדפים, וזאת לצד מגמה של ירידה במחירי המוצרים הקיימים. בנוסף, ענף זה מתאפיין בשינויים טכנולוגיים וחידושים באופן תדיר, ולפיכך על המשווקים להציע ללקוחותיהם קו מוצרים עדכני, על-מנת לעמוד בתחרות מול המשווקים האחרים.

לנתונים בדבר Same Store Sales (מכירות בחנויות זהות אשר פעלו באופן מלא במשך השנה ובתקופה המקבילה אשתקד) בתחום זה ראה סעיף 4.4(2) לדוח הדירקטוריון.

לנתונים בדבר מכירות למ"ר בתחום פעילות זה ב-Same Store (בהתייחס לשטח הכולל את שטחי הסניפים, לרבות שטחי המשרדים ושטחי האחסנה בסניפים אך לא כולל שטחי המשרדים של הנהלת החברה) ראה סעיף 4.4(2) לדוח הדירקטוריון.

8.2.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

בתחום פעילותה של הקבוצה ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה של הקבוצה: [א] מגוון מוצרים רחב ברמת איכות טובה וברמת מחירים תחרותית ביותר; [ב] מיקומים אטרקטיביים, בפריסה ארצית; [ג] יכולות שיווקיות והבנה עמוקה של צרכי הלקוח; [ד] יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בתנאי סחר תחרותיים; [ה] שירות ברמה גבוהה; [ו] איתנות פיננסית; [ז] השקעה בפרסום; [ח] זמינות גבוהה באספקת מוצרים ומענה מהיר לדרישת הלקוחות; ו-[ט] בידול שיווקי - יבוא מוצרים לבנים וחומים ממותגי אלקטרה, אלקו וטושיבה.

בחודש אוקטובר 2021 חתמה החברה על הסכם הרשאה מתוקן בין החברה לרשות שדות התעופה בישראל, במסגרתו ניתנה לחברה ההרשאה להפעיל ולנהל שתי חנויות במתחם הדיוטי של נתב"ג בטרמינל 1 ובטרמינל 3 לצורך מכירת מוצרים אלקטרוניים. בהתאם להסכם המתוקן, תשלם החברה דמי הרשאה לפי מדרגות כמות הנוסעים בנתב"ג. הסכם ההרשאה נחתם לתקופה של 5 שנים וכולל אופציית הארכה לתקופה נוספת של 3 שנים, בעת מימוש האופציה תהיה רשאית הרשות להתנות את המימוש בהעלאת גובה דמי ההרשאה או שינוי במנגנוני התשלום. הצלחת פעילות החנות בדיוטי פרי תלויה בקיומם של ההסכמים שנחתמו עם רשות שדות התעופה.

8.2.4 לפרטים אודות מערך הספקים בתחום הפעילות ראה סעיף 8.12 לחלק א' לדוח.

8.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם: [א] פריסה במיקומים אסטרטגיים; [ב] השקעה גדולה בבניית מותג; ו-[ג] איתנות פיננסית לצורך מימון הפעילות.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם התחייבויות ארוכות טווח להסכמי שכירות ומכירת מלאים.

8.2.6. לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 8.7 לחלק א' לדוח.

8.3 מוצרים ושירותים

8.3.1. הקבוצה משווקת ברשתות השיווק שבבעלותה מוצרי צריכה חשמליים לשימוש ביתי, הן מוצרים המיובאים על-ידיה (ראה סעיף 7 לחלק א' לדוח), והן מוצרים הנרכשים מספקים אחרים (ראה סעיף 8.12 לחלק א' לדוח). מוצרים כאמור נחלקים לחמש קבוצות עיקריות:

8.3.1.1. "מערכות אקלים (מזגני אוויר ומערכות חימום)" ו"מוצרים לבנים" (ראה סעיפים 7.4.1 ו-7.4.3 לחלק א' לדוח).

8.3.1.2. "מוצרים חומים" (ראה סעיף 7.4.4 לחלק א' לדוח).

8.3.1.3. "מוצרים קטנים" (ראה סעיף 7.4.5 לחלק א' לדוח).

8.3.1.4. "מוצרי אלקטרוניקה" – הכוללים, בין היתר, מכשירי טלפון סלולרי ואביזרים נלווים, טאבלטים, מחשבים ניידים, מדפסות, כרטיסי זיכרון, סורקים, צורבים, מצלמות רשת, ומצלמות דיגיטאליות (לרבות מכשירים סלולריים, טאבלטים וציוד סלולארי אחר המיובאים על-ידי החברה), רחפנים, פלייסטיישן ואבזור גיימינג.

8.3.1.5. מגוון זר באתר האינטרנט – הכוללים בין היתר, מוצרי גינון, מוצרי ספורט, צעצועים, ריהוט, גרילים, שטיחים, מוצרי תינוקות, רהיטים, בריכות שחייה, תאורה ועוד.

8.3.2. לרוב, המוצרים הגדולים (מוצרי "אספקה לבית הלקוח"), מסופקים ישירות לבית הצרכן הסופי על-ידי היבואן או הרשת, מהמחסן הרלוונטי. המוצרים הקטנים (מוצרי "שלם וקח") מופצים על-ידי הספקים לסניפים, ומשם הם נאספים על-ידי הצרכן הסופי. מוצרי אתרי הסחר האלקטרוני מסופקים כולם לבית הלקוח.

8.4 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

לפרטים אודות פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים של הקבוצה ראה סעיף 12 לחלק א' לדוח.

8.5 לקוחות

לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות הינם לקוחות מזדמנים, המגיעים לרשתות השיווק של הקבוצה במטרה לרכוש מוצרי צריכה חשמליים ושלא ניתן לשייכם לקבוצות סוציו-אקונומיות ו/או גיאוגרפיות. לקוחות אלו מקבלים אשראי כמקובל בענף, ועד שלושים ושישה (36) חודשים בכרטיסי אשראי. 11

הואיל ושיווק המוצרים הינו במסגרת פעילות קמעונאית לקהל הרחב, אין לקבוצה לקוחות מהותיים בתחום זה, ואין לקבוצה תלות בלקוח מסוים או בקבוצת לקוחות כלשהי.

8.6 שיווק והפצה

8.6.1. הקבוצה משווקת מוצרי צריכה חשמליים ללקוחות מזדמנים באמצעות 75 החנויות של "מחסני חשמל" ו-"שקם אלקטריק" (מתוכם 5 חנויות במודל של "הפעלת חנות") כמפורט בסעיף 8.1 לחלק א' לדוח ובאמצעות שני זכיינים הפרוסים ברחבי הארץ.

- 8.6.2. קידום המכירות נעשה באמצעות תצוגה מגוונת בחנויות, שירות מקצועי של אנשי מכירות ומנהלי חנויות, מבצעים תקופתיים הכוללים הנחות למוצרים, תנאי אשראי נוחים, מתנות, ופרסום תדמיתי ומכירתי באמצעי התקשורת השונים.
- 8.6.3. הקבוצה נוהגת להתקשר עם ארגוני עובדים כגון ארגון "חבר", "קרנות שוטרים", "ארגון המורים", וכן הסכמי שיתוף פעולה עם מועדוני לקוחות וכיו"ב, בהסכמים תקופתיים המתחדשים מעת לעת למתן הטבות לעמיתיהם.
- 8.6.4. בנוסף, החברה התקשרה עם גופים המנפיקים תווי קניה לרכישת מוצרים ברשתות הקבוצה לצורך הגדלת היקף הלקוחות והמכירות.
- 8.6.5. לפרטים אודות אתרי הסחר האלקטרוני של החברה ראה סעיף 14.2 לחלק א' לדוח.

תחרות .8.7

- 8.7.1. בענף שיווק מוצרי הצריכה החשמליים בישראל קיים מספר רב של רשתות ונקודות מכירה פרטיות (להערכת החברה, למעלה מ-2,000 נקודות מכירה). מזה מספר שנים, קיימת תחרות חריפה בענף על נתח שוק אשר גורמת לשחיקת מחירי המוצרים.

מגוון המתחרים בענף כולל: [א] רשתות מוצרי חשמל מתמחות, כדוגמת "שקם אלקטריק" ו-"מחסני חשמל" (השייכות לקבוצה), "טרקלין חשמל", "א.ל.מ.", "אבי סופר", "אלקטרו קובי", "ביג אלקטריק", "דיוטי פרי" ו-"תן אלקטריק"; [ב] חנויות פרטיות מתמחות ושכונתיות; [ג] רשתות המזון ורשתות "עשה זאת בעצמך"; [ד] ערוצי אינטרנט בארץ ובחו"ל המתמחים במכירת מוצרי חשמל, כדוגמת אתרי הסחר האלקטרוני של החברה, כמפורט בסעיף 14.2 לחלק א' לדוח, וכן "ebay", "אמזון", "עלי אקספרס"; [ה] רשתות וחנויות המוכרות קבוצות מתמחות של מוצרי צריכה חשמליים (כגון "באג", "KSP", "קרביץ", "עולם הקולנוע", "מיזוג נטר", "עולם המיזוג" ו-"ענק המזגנים"); [ו] בתי כל-בו ורשתות פארם (כדוגמת "המשביר החדש לצרכן" ו-"סופר-פארם"); [ז] מפעילות סלולריות; ו-[ח] חנויות קונספט, או חנויות עודפים שבעלות יבואנים.

- 8.7.2. להערכת הקבוצה, קיימים מספר מאפייני תחרות עיקריים בתחום הפעילות וגורמים המשפיעים על התחרות: [א] המחיר הינו פרמטר משמעותי בשיקולי העדפת הלקוח את מקום הרכישה. בהקשר זה יצוין: [1] קיים מספר רב של מתחרים בשוק; [2] מכירה ישירה באינטרנט ובערוצי השיווק הישיר מתבצעת במחירים מוזלים. להערכת החברה, נתח השוק של מכירת מוצרי צריכה חשמליים באמצעות ערוצים מתמחים באינטרנט עומד על כ-14% מכירות מוצרי הצריכה החשמליים בישראל, ובהתאם למגמה העולמית צפוי לגדול ולתפוס נתחי שוק גדולים יותר; ו-[3] קיימת אפשרות נוחה לצרכן להשוות מחירים בין ריבוי אתרי האינטרנט והחנויות הקיימות במתחמי המכירה, אשר מביאה ללחץ להורדת מחירים ולשחיקת הרווחיות של הפועלים בתחום; [ב] שירות – הצרכנים מייחסים חשיבות רבה לרמת השירות במעמד הקניה ולאחריה, למהירות אספקת המוצר ולהדרכה והתקנה יעילה ומקצועית. בהקשר זה יצוין, כי עמידה בביקושים משתנים מחייבת זמינות מלאים בזמנים הנכונים; [ג] חידושים טכנולוגיים גורמים מחד גיסא לגל צריכה מחודש ברמת מחירים מתאימה, ומאידך גיסא להורדת מחירים מצד הספקים ולירידת הביקושים מצד הלקוחות ביחס למוצרים הקיימים.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות הפעלת רשתות מוצרי חשמל, הממוצבות באופן שונה ("שקם אלקטריק" במיזוב Mid-High, ו-"מחסני חשמל", הממוצבת כרשת Discount), על-מנת להגיע לאוכלוסיות רחבות. רשתות הקבוצה מוכרות מוצרים איכותיים הנותנים מענה לאוכלוסיות שונות, החל ממחירים שווים לכל נפש ועד מוצרי יוקרה. כמו-כן, הקבוצה משקיעה בשיפור מיומנות המכירה ומתן השירות על-ידי אנשי המכירות בחנויות הקבוצה.

8.7.3. להערכת הקבוצה, חלקה בשוק רשתות השיווק השונות הינו כ-42%. כמו-כן, להערכת הקבוצה, חלקה מסך כל מכירות מוצרי צריכה החשמליים בערוצים השונים הינו כ-12.21%

8.8. עונתיות

ענף הרשתות הקמעונאיות של מוצרי הצריכה החשמליים מתאפיין בעונתיות המשפיעה על התוצאות הרבעוניות של תחום הפעילות. העונתיות הינה תוצאה של גידול בביקושים בשבועות הסמוכים לחג הפסח ולחודשים נובמבר ודצמבר (מבצעי "Black Friday" ומכירות סוף שנה). ההשפעה על המכירות ברבעונים משתנה בין השנים בהתאם לתאריכים בהם חלים החגים. בנוסף, קיימת עונתיות במכירות של מוצרי צריכה חשמליים על-פי השפעת מזג האוויר: מזגנים – נמכרים בעיקר בתקופת הקיץ (הרבעון השני והשלישי), ומוצרי חימום ומיבשי כביסה – נמכרים בעיקר בתקופת החורף (הרבעון הרביעי והראשון).

להלן פרטים אודות התפלגות מחזור המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנים 2020 ו-2021:

2020	2020	2021	2021	
ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	
19%	293,407	24%	423,504	רבעון ראשון
21%	331,090	22%	395,436	רבעון שני
28%	435,265	26%	471,375	רבעון שלישי
31%	485,959	28%	489,655	רבעון רביעי
100%	1,545,721	100%	1,779,970	סך הכול

8.9. רכוש קבוע

8.9.1. להלן פרטים אודות הסניפים אותם שוכרת הקבוצה בתחום פעילות זה נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

שטח (מ"ר)**	מספר סניפים*	
7,786	21	שקם אלקטריק
31,664	49	מחסני חשמל
39,450	70	סך הכל

(*) לא כולל סניפים באקה אל גרביה, אום אל פאחם, טמרה, כפר קאסם, סחנין אשר עובדים לפי מודל "הפעלת חנות".
 (**) השטח האמור כולל את שטחי הסניפים ושטחי האחסנה.

רכוש קבוע ומתקנים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	רכוש קבוע ומתקנים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	רכוש קבוע ומתקנים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	רכוש קבוע ומתקנים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	רכוש קבוע ומתקנים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	רכוש קבוע ומתקנים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	סוג הנכס
הוצאות שכירות	מספר נכסים	שטח מסחר ברוטו	הוצאות שכירות	מספר נכסים	שטח מסחר ברוטו	
						סניפים פעילים
12,675 (*)	63	32,871	14,563 (*)	75	42,400	שאינם בבעלות אחר - שאינם בבעלות
977	1	1,379	1,270	1	1,119	משרדים
42,597	64	34,250	49,930	76	43,519	סך הכל

(*) לאחר יישום תקן IFRS 16.

8.9.2. הקבוצה שוכרת את סניפי רשתות השיווק שבבעלותה ממשכירים שונים (לחברה אין מתקנים בבעלותה). הסכמי השכירות, על-פי רוב, בהתחשב באופציות להארכה, הינם לטווח בינוני-ארוך. מועדי החידוש במסגרת ההסכמים נפרסים לאורך מספר שנים ולפיכך לשינויים בתנאי השכירות בשוק השפעה הדרגתית על הוצאות הקבוצה בגין שכירויות. ביחס לרוב הסניפים, לקבוצה אופציה להאריך את הסכמי השכירות לתקופות נוספות. תנאי השכירות לכל סניף נקבעים כחלק מהמשא ומתן עם המשכיר, כאשר דמי שכירות נקבעים על-פי רוב כשיעור מהפדיון בחנויות או כדמי שכירות קבועים (צמודים למדד המחירים לצרכן), לפי הגבוה מביניהם.

יצוין, כי הערכות הקבוצה כאמור לעיל, מבוססות, בין היתר, על נתוני דוחות של חברות ציבוריות המתחרות בתחום ועל הערכותיה את ניתוח השוק, וסקרים המופצים מעת לעת.

8.9.3. להלן פירוט התפלגות של נקודות המכירה של הקבוצה (סניפים פעילים) בהתאם ליתרת תקופת השכירות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 :

שטח (מ"ר) (***)	מספר סניפים (**)	יתרת תקופת השכירות (*)
4,492	10	עד שנה
9,836	19	בין 1-3 שנים
10,477	21	בין 3-6 שנים
14,646	20	בין 6-12 שנים
39,450	70	סך הכול

(*) בהנחה של מימוש כל תקופות האופציה על-פי ההסכמים.
 (***) סניפים באקה אל גרביה, אום אל פאחם, טמרה, כפר קאסם וסחנין אשר עובדים לפי מודל "הפעלת חנות".
 (***) השטח האמור כולל את שטחי הסניפים ושטחי האחסנה.

8.9.4. נכון למועד הדוח, הקבוצה לא מפעילה סניף של "שקם אלקטריק" ו-"מחסני חשמל", אשר סיום הסכם השכירות לגביו או אי חידושו עלול להשפיע לרעה, באופן מהותי, על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

8.9.5. לפרטים נוספים ביחס לרכוש קבוע, ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

8.10. נכסים לא מוחשיים

בתחום הפעילות, לקבוצה מוניטין ורכוש אחר אשר יתרתם המופחתת נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 192,493 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 15 לדוחות הכספיים.

הקבוצה רשמה בישראל, בין היתר, את הסימנים הבאים כסימני מסחר המשמשים אותה בתחום פעילות זה: "שקם אלקטריק" ו-"מחסני חשמל".

הקבוצה מחדשת את רישום סימני המסחר מעת לעת בהתאם לתקופות רישום.

8.11. הון אנושי

לפרטים אודות ההון האנושי, ראה סעיף 16 לחלק א' לדוח.

8.12. ספקים

בנוסף לקבוצה אשר מספקת מוצרי צריכה חשמליים הנמכרים על-ידי רשתות השיווק שהיא מפעילה, קיימים ספקים נוספים לרשתות הקמעונאיות של הקבוצה, שהעיקריים שבהם הינם: ניופאן, ברימאג, סם ליון, ראלקו, בנז"כ, ב.ט.י. אלקטרוניקה, המילטון וקבוצת ח.י. כמו-כן, הקבוצה רוכשת מיבואנים מקבילים, במטרה להביא לשיפור בכושר התחרות והרווחיות שלה.

תקופת האשראי שמקבלת הקבוצה מספקיה נעה בין מזומן לכ-180 ימים.¹³

לאור האופי הדינמי והשפעת העונתיות, קיימת חשיבות רבה לזמינות מלאי מוצרים. הקבוצה מחזיקה מלאי של מוצרי צריכה חשמליים מוגמרים בהיקף משתנה בהתאם לסוג המוצר, משך זמן האספקה וצפי המכירות. כמו-כן, המלאי מושפע מהזדמנויות עסקיות. המלאי בתחום פעילות זה מוחזק בסניפי הרשתות ובמחסניהן. הקבוצה מאפשרת החזרה והחלפה של מוצרים בהתאם להוראות הדין.

לקבוצה אין תלות בספק כלשהו בתחום פעילות זה.

8.13. מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות הקבוצה ראה סעיף 18 לחלק א' לדוח.

8.14. הסכמים מהותיים

¹³ יצוין, כי ימי אשראי מספקים מחושבים בניכוי הסבות כרטיסי אשראי.

לפרטים אודות הסכמים מהותיים בתחום פעילות זה ראה באור 23 ד לדוחות הכספיים.

8.15 **הליכים משפטיים**

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המהותיים שהקבוצה הינה צד להם בתחום הפעילות ראה באור 23 א לדוחות הכספיים.

8.16 **יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

יעדי הקבוצה בתחום המכירות הקמעונאיות הינם הגדלת נתח שוק באמצעות הגדלת היקף המכירות והגדלת הרווח, תוך שימת דגש על היצע של מגוון מוצרים רחב מתוצרת של יצרנים רבים בעלי מוניטין ועל מתן שירות באיכות גבוהה. להשגת יעדים אלו פועלת הקבוצה, כדלקמן:

8.16.1 **פיתוח והרחבת פלטפורמת האונליין** - השקעה בפיתוח והרחבת פלטפורמת האונליין, באמצעות אתרי הסחר האלקטרוני של החברה, כמפורט בסעיף 14.2 לחלק א' לדוח.

8.16.2 **מגוון מוצרים** - מכירת מגוון רחב של מוצרים לרבות מגוון זר שאינו מתחום החשמל (כגון כושר, צעצועים, כלי בית, ריהוט גן וכו') והענקת חוויית קנייה לקהל הלקוחות, הפעלת מודל "חנות בתוך חנות" המאפשר תצוגה ומכירה של מכשירים סולריים בסניפים.

8.16.3 **פתיחת סניפים חדשים** - פתיחת סניפים חדשים, עם נוכחות בולטת באזורי ביקוש גבוה, אזורי מסחר ובמרכזי ערים.

8.16.4 **מותג איכותי וייבוא מותגי הבית ומותגים בבלעדיות** - שימור המותג "מחשני חשמל" ו"שקם אלקטריק" כמותג חזק ומוביל כמו גם חיזוק פעילות ייבוא ומכירה בלעדית של מותגי הבית "Electra", "Elco" ו-"Sensor" על מנת לייעל את זמינות המוצרים, להגדיל מכירות ולשפר רווחיות.

8.16.5 **דיגיטציה** - הטמעת תהליך מכירה חדש ושדרוג חוויית הלקוח בסניפים על-ידי שימוש באמצעים דיגיטליים. זאת על מנת לשפר את חוויית המכירה, להגדיל מכירות ולצמצם עלויות תפעול בסניפים.

8.16.6 **השקעה בפרסום** - המשך השקעה בפרסום ממוקד להעלאת מודעות הציבור לרשתות הקבוצה.

8.16.7 **חדירה לשווקים נוספים** - חדירה לשווקים נוספים, בין היתר בעזרת פיתוח מודל "הפעלת חנות".

8.16.8 **שירות לקוחות** - הענקת שירות לקוחות בכלל המדיות ללקוחות הרשתות.

8.16.9 **שיפור מיומנויות מכירה** - השקעה בשיפור מיומנות המכירה של אנשי המכירות למתן שירות יעיל, אמין וטוב יותר.

8.16.10 **הגדלת היצע המוצרים וכפועל יוצא הגדלת המכירות בחנות הדיוטי פרי.**

יובהר, כי היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה המופיעים בסעיף 8.16 לחלק א' לדוח, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשק בישראל ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, המצב הביטחוני בישראל. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם הידרדרות במצב הביטחוני והכלכלי בישראל ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

8.17 **גורמי סיכון**

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה ראה סעיף 25 לחלק א' לדוח.

9. תחום פעילות שלישי – קמעונאות מזון

9.1. בללי

מגזר קמעונאות מזון מורכב מפעילות יינות ביתן שרכישה הושלמה בחודש מאי 2021 ומהתקשרות החברה בהסכם זכיינות עם חברת 7-Eleven Inc.

9.1.1. במהלך חודש נובמבר 2020 חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת 7-Eleven Inc. להתקשרות בהסכם זכיינות לפיתוח ולתפעול חנויות נוחות תחת המותג 7-Eleven בישראל על-ידי חברה שתוקם לצורך כך.

ביום 11 באוקטובר 2021 נחתם הסכם זכיינות בלעדי בין הצדדים, במסגרתו הוסכם כי תקופת הזיכיון תהא 20 שנים, עם אופציות להאריך את התקופה עד למקסימום של 50 שנים נוספות, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הזכיינות. הסכם הזכיינות כולל תשלום של סכום ראשוני וכן תשלומים חודשיים שישולמו כשיעור מתוך סך ההכנסות של פעילות הזיכיון בישראל.

החברה הקימה לשם הפעילות חברה בת בשם אלקטרה חנויות נוחות בע"מ ובכוונתה לפתוח עשרות חנויות במהלך שלוש השנים הקרובות בישראל, כאשר החנות הראשונה של הרשת תושק במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022. החברה צפויה להשקיע בחברת הזיכיון עד שנת 2024 כ-60 מיליון שקל על מנת שזאת תשקיע בפתיחת החנויות, כאמור.

הסכם הזכיינות כולל התחייבויות של החברה וחברת הבת כלפי 7-Eleven, לרבות התחייבות לאי תחרות בתחום חנויות הנוחות, פתיחת מינימום חנויות בשנים 2022-2024, הגבלות בקשר לשינוי שליטה ועמידה בהתניות פיננסיות הנקובות בהסכם הזכיינות.

כוונות החברה בנוגע לפתיחת החנויות וההשקעות הצפויות כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשק בישראל ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, המצב הביטחוני בישראל. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם הידרדרות במצב הביטחוני והכלכלי בישראל ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

9.1.2. ביום 27 במאי 2021 השלימה החברה, באמצעות חברה בת שלה, רכישה והשקעה במניות יינות ביתן, המקנה שליטה ביינות ביתן, על-ידי רכישה של כ-35.07% מהונה המונפק, בדילול מלא, ומינוי רוב חברי הדירקטוריון ביינות ביתן. במקביל לרכישה על-ידי החברה, ביצעו חברות מקבוצת הפניקס השקעה כנגד הקצאת מניות יינות ביתן שהיוו כ-15% מהון המניות שלה, בדילול מלא.¹⁴

יינות ביתן בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ביום 28 באוגוסט 1994 ונוסדה על-ידי נחום ונורית ביתן. יינות ביתן עוסקת בתחום קמעונאות המזון ומפעילה רשת מרכולים לממכר קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים ברחבי ישראל תחת המותגים "יינות ביתן", "ביתן מרקט", "מגה בעיר", "מגה מרקט" ו-"שוק מהדרין" וכן מפעילה שני אתרי מכר באינטרנט: "ביתן Online" ו-"מגה Online". יינות ביתן נחשבת הרביעית בגודלה מבין רשתות קמעונאות המזון הפועלות כיום בישראל.

בחודש פברואר 2013 רכשה יינות ביתן את חברת "ע.ר. צים שיווק ישיר בע"מ" שפעילותה העיקרית הייתה קמעונאות מזון - ניהול מרכולים תחת שם המותג לשעבר "מחשני כמעט חינם".

בחודש יולי 2016 רכשה יינות ביתן באמצעות חברה בבעלות מלאה - ביתן בעיר בע"מ (אשר שמה שונה בחודש מאי 2018 ל-"מגה בעיר קמעונאות בע"מ") את מלוא הון המניות של חברת מגה קמעונאות בע"מ ("מגה") שנמצאה בהליך של הקפאת הליכים מהנאמנים שמונו על-ידי בית המשפט, באופן שהקנה לה את מלוא הבעלות והשליטה במגה.

בדוח זה "יינות ביתן בע"מ", "מגה בעיר קמעונאות בע"מ", "ע.ר צים שיווק ישיר בע"מ", "היפר רמה (2003) בע"מ" ו-"א. אמדן קמעונאות והשקעות בע"מ" יקראו יחדיו: "יינות ביתן".

סניפי יינות ביתן פרושים על שטחי מסחר בגדלים שונים, המציעים לצרכן מגוון רב של מוצרים בקונספט של "one stop shop": כלל מוצרי המזון; מוצרי ירקות ופירות; מוצרי טואלטיקה; מוצרי ניקוי; סדרת כלי בישול, אפייה ואביזרי עזר למטבח. יינות ביתן פועלת תוך מתן דגש על היצע מוצרים גדול ומגוון בחנויות.

נכון למועד הדוח, יינות ביתן מפעילה 151 סניפים בפריסה ארצית, בשטח מכירה כולל של כ-116 אלפי מ"ר, ופעילותה מתמקדת בעיקר בסניפים שכונתיים הכוללים מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד הפרושים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותנים מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי. הסניפים ממוקמים בעיקר בשכונות ובמרכזי הערים תחת המותגים "יינות ביתן" ו-"מגה בעיר".

9.2 פריסת סניפים

פריסה גיאוגרפית מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.19	פריסה גיאוגרפית מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20	פריסה גיאוגרפית מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.21	פריסה גיאוגרפית אזור / עיר / מדינה
123	108	109	מרכז
23	18	18	צפון
24	21	24	דרום
170	147	151	סה"כ

9.3 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות יינות ביתן** – לפרטים ראה סעיף 6 לחלק א' לדוח.

9.4 מידע כללי על תחום הפעילות

9.4.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום קמעונאות המזון בישראל מתאפיין בתחרות רבה. בשוק קמעונאות המזון פועלות בישראל רשתות שיווק קמעונאי, עליהן נמנית יינות ביתן, המחזיקות בנתח שוק דומיננטי בתחום הפעילות. לצד רשתות השיווק הקמעונאי פועלים מרכולים, חנויות מכולת, חנויות נוחות, שווקים פתוחים וחנויות מתמחות כגון קצביות, חנויות מכר יינות, מעדניות, חנויות למזון אורגני וכדומה.

בעולם ניכרת בעשור האחרון מגמה של התחזקות בקרב רשתות שיווק המזון, ביחס למכולות, למינימרקטים ולשווקים פתוחים, ובהתאם מסתמן מעבר מתמשך של צרכנים מרכישות בחנויות מכולות שכונתיות לרכישות ברשתות שיווק. יצוין, כי בשנים האחרונות חלק מהמכולות והמינימרקטים הפכו להיות "רשת פרטית גדולה".

במהלך השנים האחרונות החלו רשתות השיווק להציע מוצריהם באפיקי שיווק אלטרנטיביים כגון הזמנות בטלפון ובאמצעות רשת האינטרנט ומשלוחים עד בית הלקוח, וכן חל גידול במגוון המוצרים והמותגים ברשתות השיווק הקמעונאיות.

תמצית נתונים (פרופורמה) לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2019	תמצית נתונים (פרופורמה) לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2020	תמצית נתונים (פרופורמה) לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2021	מספר סניפים בהפעלה ישירה
170	147	151	

תמצית נתונים (פרופורמה) לשנה שנתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2019	תמצית נתונים (פרופורמה) לשנה שנתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2020	תמצית נתונים (פרופורמה) לשנה שנתיימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2021	
225,592	171,047	175,478	שטח מסחר ברוטו
148,395	113,362	115,739	שטח מסחר נטו
5,956	4,286	3,584	הון אנושי סניפים
252	80	77	הון אנושי אחר
			תוצאות הפעילות
4,176,453	3,545,228	2,937,746	הכנסות הפעלה ישירה
16,519	48,298	16,155	הכנסות הכנסות אחרות
28,814	23,016	18,738	דמי שכירות – הוצאות קבועות (*)
-	8,118	16,530	השקעות הוניות שיפוץ והקמת סניפים חדשים
636,104	498,996	406,810	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)
26,178	12,717	17,084	הוצאות פרסום
238,393	196,233	163,591	הוצאות פחת (*)
(74,601)	186,725	136,043	רווח (הפסד) תפעולי
(533,965)	(433,119)	(433,601)	הון חוזר תפעולי (**)
			נתונים בדבר פדיון ומכירות
(8.39)	1.35	(9.63)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)

(*) לאחר יישום תקן IFRS 16.
(**) יתרת מלאי ויתרת לקוחות בניכוי יתרת ספקים.

9.4.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות יינות ביתן ראה סעיף 9.19 לחלק א' לדוח.

9.4.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

היקף שוק קמעונאות המזון בישראל בשנת 2021 הינו כ-75-70 מיליארד ש"ח, אשר מהווה קיטון של כ-3% לעומת שנת 2020 אשר התאפיינה בביקוש גובר למוצרי מזון בתקופת הקורונה ובה נרשם גידול משמעותי של כ-9% בהיקף שוק קמעונאות המזון. בשנת 2019 מחירי המזון רשמו עליה של כ-1.1% במדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) ונרשמה ירידה של 8.2% במדד מחירי הירקות והפירות, בשנת 2020 מחירי המזון רשמו ירידה של כ-0.6% במדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) ונרשמה עליה של כ-4.4% במדד מחירי הירקות והפירות כאשר בשנת 2021 מחירי המזון רשמו עליה של כ-3.5% במדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) אך נרשמה ירידה של כ-2.0% במדד מחירי הירקות והפירות.

9.4.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

ענף קמעונאות המזון ידע משברים לאורך השנים עם קריסת מספר רשתות גדולות. התרחבות באמצעות רכישות סניפים מאפשרת הגדלה מיידית של מחזורי המכירות ושל כוח המיקוח מול הספקים בהזלת עלויות הרכש באמצעות הנחות במקרים מסוימים, וכן שיפור תנאים מול משכירי הנכסים. בראייה כלל ענפית, מיזוגים ורכישות מחזקים את הרשתות ובולמים את הגידול בשטחי המסחר, ובכך ממתנים את התחרות, בענף שבו פוטנציאל הצמיחה הפנימית הינו מתון.15

כמו-כן, כתוצאה מהתגברות המודעות הצרכנית בישראל, בשנים האחרונות ניכר שינוי בהרגלים ובהעדפות של הצרכנים, אשר משפיע הן על תמהיל סל המזון והן על ערוצי המכירה ומתן השירותים ובכלל זה, העדפה למוצרים בריאותיים יותר, נוחות הרכישה, לרבות באופן מקוון. שינויים דמוגרפיים מציבים בפני ענף קמעונאות המזון אתגרים חדשים וצורך בפיתוח מוצרים חדשים ופיתוח תצורות קמעונאיות חדשות.

ההתפתחות הטכנולוגית בתחום קמעונאות המזון הולכת וגדלה, והטכנולוגיות החדשניות נרתמות למתן פתרונות דיגיטליים להתאמת המוצרים לצרכנים.

9.4.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

השימוש הגובר של הצרכנים באמצעים דיגיטליים משנה את פני ענף הקמעונאות ומגדיר מחדש את הרגלי הצריכה של הצרכנים. בשנים האחרונות מפותחות טכנולוגיות חדשניות עבור ענף הקמעונאות וכן טכנולוגיות שהבשילו נטמעות במרקם בין החנויות הפיזיות לבין המישור הדיגיטלי ויוצרות סינרגיה בין שני המישורים המיטיבה לשניהם.

9.4.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

בפעילותה של יינות ביתן ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה של יינות ביתן: [א] הצעת מגוון רחב של מוצרים - one stop shop - היכולת להציע מגוון רחב של מוצרים, המותאמים לצרכים השונים של הצרכנים, במחירים מוזלים, מאפשרת פניה לציבור לקוחות רחב היקף מכל שכבות האוכלוסייה; [ב] מיקום החנויות והשבחתן - ליינות ביתן מיקומים איכותיים וכן היא פועלת להשבחת החנויות ומתן חווית לקוח. כמו-כן, יינות ביתן פועלת לאיתור מיקומים חדשים לסניפים חדשים שיוקמו; [ג] מחירים אטרקטיביים - הצעת מגוון מוצרי יינות ביתן במחירים זולים ואטרקטיביים ביחס לרשתות וחנויות אחרות; [ד] התאמת חנויות למגוון קהלי יעד - ליינות ביתן היכולת לפנות לקהלי יעד רבים ומגוונים ולכל סוגי הצרכנים (כגון: צרכני מחיר, צרכני חוויה, צרכני מגוון, צרכני שירות, צרכני כשרות וכדומה), והיא רואה ביכולת זו את אחד מגורמי ההצלחה החשובים שלה; ו-[ה] אפיקי מכירה מגוונים - יינות ביתן השיקה ומפעילה מערך מכירות מקוונות ללקוחותיה באמצעות אתרי האינטרנט של יינות ביתן, הפועלים במקביל לחנויות המכר הקיימות.

9.4.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

בשנת 2014 פורסם ברשומות חוק המזון, הכולל, בין היתר, הוראות שמטרתן הסדרת הפעילות והגברת הרגולציה על היחסים בין קמעונאים לספקים. לפרטים נוספים אודות חומרי הגלם והספקים בתחום הפעילות של יינות ביתן, ראה סעיף 9.14 לחלק א' לדוח.

9.4.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

היקפו של שוק המזון הישראלי מוגבל והתחרות בתחום קמעונאות המזון רבה. היכולת להציע מחירים תחרותיים והצעת ערך ללקוח מקורה בעיקר בניסיון של הרשת הקמעונאית, ותק, מוניטין, פריסת סניפי הרשת, יכולת הסחר מול הספקים, יכולת להתאים מגמות המתהוות בענף הקמעונאי, ובכלל זה שינויים דמוגרפיים, שינוי התנהגות והעדפות של צרכנים והתחזקות השימוש באמצעים טכנולוגיים חדשים, אשר העדרם של אלו מהווה מחסום כניסה לתחום הפעילות של יינות ביתן. בנוסף לכך, המסחר המקוון הפך לשירות ומנוע צמיחה נוסף במקביל לחנויות הפיזיות, והוא כרוך בהשקעות ואתגרים בתחום התפעול והלוגיסטיקה.

הקמת רשת שיווק או מעבר מפעילות בפריסה מקומית לפעילות של רשת בפריסה אזורית או ארצית מחייבים מציאת מיקומים חדשים, רכישת סניפים מרשתות מתחרות, השקעה משמעותית בחנויות ובהכשרת כוח אדם.

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

9.4.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשוק המזון נמכרים אלפי מוצרים אשר לרובם ישנם תחליפים מסוגים שונים. הגברת מגוון המוצרים והיבוא של מותגי מזון מגדילים את היצע המוצרים התחליפיים. התגברות המודעות והרגישות למחיר הביאה אמנם למעבר צרכנים מהמותגים היקרים למותגים תחליפיים וזולים יותר, אולם, להערכת החברה, בקרב צרכנים יש עדיין נאמנות גבוהה לחלק מהמותגים הנמכרים בחנויות המכר. הואיל ומרבית המוצרים הנמכרים בחנויות המכר ניתנים לרכישה גם ברשתות מתחרות, במקרה של הפסקה ממושכת באספקת מוצר ממותג מסוים, לקוחות יינות ביתן עם נאמנות לאותו מותג עשויים לרכוש את סל הקניה שלהם ברשת מתחרה.

9.4.10. מבנה התחרות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 9.9 לחלק א' לדוח.

9.5. מוצרים ושירותים

9.5.1. חנויות יינות ביתן מציעות לצרכן מגוון רב של מוצרים: כלל מוצרי המזון; מוצרי ירקות ופירות; מוצרי טואלטיקה; מוצרי ניקוי; מוצרי קוסמטיקה; מוצרי הלבשה וטקסטיל ומוצרי פנאי.

9.5.2. יינות ביתן שמה דגש מיוחד להיצע הגדול והמגוון בחנויות המכר וכן למחלקות טריות כגון מאפייה, מעדניה וקצבייה, המוכרות מגוון רחב של מוצרים טריים, כגון לחמים ומאפים שנאפים במקום, נקניקים וגבינות במגוון עשיר ומוצרי בשר ודגים אשר מקוצבים ונארזים במקום.

9.6. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים (*)

פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח (פרופורמה)	פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח (פרופורמה) שנת 2020	פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח (פרופורמה) שנת 2020	פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח (פרופורמה) שנת 2021	פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח (פרופורמה) שנת 2021	פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח (פרופורמה)
שיעור הגידול (קיטון) בהכנסות	14.12%	869,712	12.23%	721,385	מכולת
(17.05)					

(*) בהתאם לדוחות הניהוליים של יינות ביתן, שיעור הרווחיות הגולמית במחלקות המרכיבות את קבוצת המוצרים הינו דומה למוצע הרווחיות של יינות ביתן.

(**) שיעור מסך ההכנסות חושב על בסיס הדוח המאוחד פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

9.7. לקוחות

יינות ביתן מוכרת את מוצריה לכלל האוכלוסייה בארץ. להערכת החברה לקוחותיה אינם בעלי אפיון מיוחד. יינות ביתן מעריכה, כי מרבית לקוחותיה הינם לקוחות חוזרים ולא לקוחות חד-פעמיים. יינות ביתן, מפעילה סניפי מרכזים המותאמים לצרכים השונים של הצרכנים, ובכך מאפשרת פניה לציבור לקוחות רחב היקף מכל שכבות האוכלוסייה. יצוין בהקשר זה, כי ניתן להזמין משלוח של המוצרים לבית הלקוח באמצעות אתרי המכר: ביתן Online ומגה Online.

להערכת החברה, בשל הגיוון בלקוחותיה, אין לה תלות במי מהם. כמו-כן, מעריכה יינות ביתן, כי אין לה לקוח מהותי.

9.8. שיווק והפצה

9.8.1. המוצרים הנמכרים בחנויות יינות ביתן מתומחרים על-פי מחירון המבוסס על מחיר הקניה ותנאי הסחר עם הספקים. המחיר לצרכן מושפע בעיקר מהתחרות המקומית בחנויות יינות ביתן. יינות ביתן מקיימת מעת לעת מבצעים לתקופות מוגבלות, למוצרים מסוימים על-מנת לקדם מכירות מוצר מסוים או חנות מסוימת ברשת.

9.8.2. יינות ביתן פועלת לשיווק מוצריה והפצתם בחנויות המכר באמצעות שיווק ובניית המותגים השונים, לרבות באמצעים פרסומיים, וכן באמצעות מתן הנחות, תמחור יעודי לקידום מוצרים או

קבוצות מוצרים מסוימות, שמירה על רמת מחירים תחרותית אשר נועדו להבטיח עלייה מתמדת בהיקף המכירות.

9.8.3 מועדון לקוחות - יינות ביתן מפעילה שני מועדוני לקוחות. בסניפי יינות ביתן ושוק מהדריין מפעילה הרשת את מועדון Family365, המונפק על ידי כאל ובשיתוף עם המשביר 365 בע"מ. בסניפי מגה, מפעילה הרשת את מועדון Daily+ המונפק על ידי ישראלכרט.

9.8.4 נכון למועד הדוח, מועדוני הלקוחות Family365 ו-Daily+ מונים ביחד כ-300,000 לקוחות.

9.8.5 תווי קניה - יינות ביתן מקדמת את מכירותיה, בין היתר, גם על-ידי מכירת תווי קניה לצרכן בפלטפורמות שונות. מרבית תווי הקניה נמכרים לארגונים שונים, שרוכשים את התווים כמתנת חג לעובדים לקראת חג הפסח וחגי תשרי.

9.8.6 קידום מכירות ופרסום - יינות ביתן מפרסמת את פעילותה השיווקית בעיקר באמצעות עלונים המופצים לקהל הלקוחות, בסניפים, באמצעות האינטרנט, דואר אלקטרוני, מסרונים בטלפונים ניידים, דיורר ישיר, עיתונות כתובה, טלוויזיה, רדיו ובאמצעות יחסי ציבור.

9.9 תחרות

תחום קמעונאות המזון בישראל מאופיין בתחרות רבה. רשת יינות ביתן מאופיינת כרשת עירונית, בעלת פריסת חנויות רחבה בערים.

יינות ביתן מתחרה מול רשתות שיווק גדולות, כגון שופרסל בע"מ, טיב טעם רשתות בע"מ, פרשמרקט בע"מ, רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ, ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ, מרב - מזון כל בע"מ, מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, כל בו חצי חיים בע"מ, וכן רשתות אזוריות, חנויות מכולת שכונתיות, שווקים פתוחים וחנויות מתמחות.

השיטות העיקריות בהן נוקטת יינות ביתן להתמודדות עם התחרות הינן: ביצוע סקירה שוטפת של מחירי המוצרים אצל המתחרים ותמחור מוצרי יינות ביתן באופן תחרותי ביחס למחירים המוצעים על-ידי המתחרים באזורי חנויות המכר של יינות ביתן; התאמת מגוון מוצרים לתמהיל רצוי למכירות ורווח; שיווק יעיל וממוקד; שמירה על הוצאות תפעול נמוכות יחסית; הקפדה על שירות איכותי ללקוחות וניקיון חנויות המכר; שמירה על מגוון עשיר ואיכותי של מוצרים בחנויות המכר ועריכת מבצעים אטרקטיביים; חתירה לשיפור תנאי סחר עם ספקים, ושיווק הנחות ומבצעים.

יינות ביתן מעריכה, כי חלקה בשוק קמעונאות המזון בישראל הינו כ-5%.

בין הגורמים המשפיעים או העלולים להשפיע לרעה על מעמדה התחרותי של יינות ביתן, ניתן למנות גם את הגורמים הבאים: מיזוגים של רשתות שיווק קמעונאיות; פתיחת סניפים על-ידי רשתות מתחרות במרכזי הערים; כניסה של מתחרים חדשים לתחום קמעונאות המזון; התמודדות עם רשתות הפועלות בשבת; הגבלות על יכולתה של יינות ביתן לרכוש פעילויות שונות או לפתוח סניפים חדשים באזורים מסוימים, אשר עשויה לדרוש אישור הממונה על התחרות; וכן הגבלות מכוח הוראות דין שונות המשפיעות על פעילותה של יינות ביתן.

כאמור בסעיף 9.19.3 לחלק א' לדוח, חוק המזון אשר שם לו כיעד את הגברת התחרותיות בענף המזון ומוצרי הצריכה, כולל, בין היתר, הסדרים שמטרתם הגברת התחרות באזורים גיאוגרפיים, הסדרת פעילות של ספקים וקמעונאים ושקיפות המחירים אשר עשויים להשפיע על מידת התחרותיות בענף.

9.10 עונתיות

היקף מכירות יינות ביתן מושפע מעונתיות בשל היקפי הצריכה של המשק בסמוך לתקופת החגים בישראל. בשל המגמות הסותרות כאמור ובשל העובדה כי חגים אלו חלים ברבעונים שונים בשנים שונות, לא ניתן

לאפיין באופן מובהק את השפעת חגי תשרי ופסח על מכירות יינות ביתן ורווחיה. בנוסף, רווחי יינות ביתן מושפעים מעונתיות בשל הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ.

9.11 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

9.11.1. כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, מפעילה יינות ביתן 151 סניפים ברחבי הארץ ששטח המכירה (נטו) הכולל בהן הוא כ-116 אלפי מ"ר.

כל סניפי יינות ביתן מושכרים מצדדים שלישיים, למעט שבעה סניפים המושכרים מחברה בשליטת בעל השליטה לשעבר. הסכמי השכירות של הסניפים הינם לתקופות שונות (ברובם, מעל חמש שנים), כאשר לרוב ניתנות ליינות ביתן אופציות להארכת תקופות השכירות. על-פי הסכמי השכירות נדרשת יינות ביתן לשלם דמי שכירות הנקובים בשקלים ו/או דמי שכירות כאחוז מפדיון כגבוה מבניהם ולעיתים בנוסף דמי ניהול. במרבית הסכמי השכירות קיים מנגנון על-פיו מתעדכנים דמי השכירות בעקבות מימוש אופציה לתקופת שכירות נוספת.

סניפים	
סה"כ	
מספר סניפים	
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	147
נפתחו	6
הוסבו	-
נסגרו	2
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021	151
שטח מכירה	
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	113,362
נפתחו	4,385
הוסבו	-
נסגרו	2,008
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021	115,739 (*)

(*) כולל שינויים בשטחים בסניפים קיימים.

9.11.2. להלן פירוט התפלגות נקודות המכירה של סניפי יינות ביתן בהתאם ליתרת תקופת השכירות:

חוזי שכירות	חוזי שכירות	חוזי שכירות
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	משך הזמן לסיום החוזה
מספר נכסים	שטח (מ"ר)	כולל מימוש האופציה
3	2,581	עד שנה
16	10,119	בין 1 ל-5 שנים
90	69,048	בין 5 ל-10 שנים
20	17,141	בין 10 ל-15 שנים
22	16,850	מעל 15 שנים

9.11.3. להלן פירוט רכוש קבוע ומתקנים:

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021	סוג הנכס
הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	מספר נכסים	שטח (מ"ר)	הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	מספר נכסים	שטח (מ"ר)	
						סניפים פעילים
23,016 (*)	147	113,362	18,738 (*)	151	115,739	שאינם בבעלות
						אחר – שאינם בבעלות בבעלות
951	1	3,323	776	1	3,323	משרדים
-	2	2,000	-	1	813	סניפים בהקמה

(*) לאחר יישום תקן IFRS 16.

9.11.4. למועד הדוח, החברה מפעילה 151 סניפים בשתי קבוצות סניפים בפריסה ארצית - "קבוצת סניפי הדיסקאונט" ו- "קבוצת הסניפים השכונתיים". שתי הקבוצות האמורות כוללות חמישה שמות מותג אשר נועדו בעיקר לצרכים שיווקיים ומיצוב הסניף הספציפי לקהל היעד הרלוונטי כדלקמן:

קבוצת סניפי הדיסקאונט:

סניפים אלו מתאפיינים במחירים נמוכים במהלך כל תקופות השנה. סניפי הקבוצה כוללים מגוון גדול של מוצרים (לרבות מוצרי Non-Food) הפרוסים על שטחי סניפים בינוניים וגדולים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מנתה קבוצת סניפי הדיסקאונט 45 סניפים.

קבוצת הסניפים השכונתיים:

קבוצת הסניפים השכונתיים כוללת מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד הפרוסים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותנים מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי. הסניפים ממוקמים בשכונות ובמרכזי הערים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מנתה קבוצת הסניפים השכונתיים 106 סניפים.

תיאור פורמטים – דיסקאונט (פרופורמה) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	תיאור פורמטים – דיסקאונט (פרופורמה) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	תיאור פורמטים – דיסקאונט (פרופורמה) פורמט דיסקאונט
43	45	מספר סניפים
65,723	52,332	שטח מסחר
1,781	1,464	מספר עובדים (*)
2.61%	(9.91%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (SSS)
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	הכנסות
1,794,160	1,388,243	שיעור מסך מכירות החברה
49.93%	47.00%	דמי שכירות (עבור 116 אלפי מ"ר)
10,100	6,940	הוצאות פחת לרבות פחת במושכר והפחתת דמי פינוי
116,048	93,834	הוצאות תפעול אחרות (ארנונה, חשמל וכד')
294,376	237,346	השקעות (CAPEX) בסניפים חדשים ובשיפוץ סניפים קיימים
6,466	7,307	

(*) לא כולל עובדים תומכי מכירה.

תיאור פורמטים – שכונתי (פרופורמה) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	תיאור פורמטים – שכונתי (פרופורמה) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	תיאור פורמטים – שכונתי (פרופורמה) פורמט שכונתי
104	106	שטח מסחר
64,639	62,738	מספר עובדים (*)
2,221	1,962	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (SSS)
0.32%	(9.64%)	הכנסות
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	שיעור מסך מכירות החברה
1,799,366	1,565,658	דמי שכירות (עבור 116 אלפי מ"ר)
50.07%	53.00%	הוצאות פחת, לרבות פחת במושכר והפחתת דמי פינוי
12,916	11,798	הוצאות תפעול אחרות (ארנונה, חשמל וכד')
65,785	60,187	השקעות (CAPEX) בסניפים חדשים ובשיפוץ סניפים קיימים
376,453	330,696	
2,352	9,223	

(*) לא כולל עובדים תומכי מכירה.

9.12 נכסים בלתי מוחשיים

9.12.1 סימני מסחר

ליינות ביתן זכויות במספר רב של סימני מסחר אשר רשומים על שם יינות ביתן ו/או על שם מגה, כאשר המהותיים בהם הינם סימני המסחר: "יינות ביתן כל המשפחה מרוויחה" ו-"מגה". בנוסף, רשומים סימני מסחר נוספים לזכותה של יינות ביתן בקשר עם הפורמטים השונים שהיא מפעילה.

9.12.2 מוניטי

מוניטין יינות ביתן ומוניטין שמות המותגים שלה מקדמים את פעילותה של יינות ביתן הן במישור הלקוחות (תודעה צרכנית) והן במישור הספקים (ניצול יתרון הגודל והשגת תנאי התקשרות וסחר מועדפים).

9.12.3. מאגרי מידע

נכון למועד הדוח יינות ביתן מחזיקה במספר מאגרי מידע הכוללים מידע אודות לקוחות יינות ביתן (באפליקציה ובמוקד שירות הלקוחות), מידע אודות עובדיה ונתוני ספקים. חלק ממאגרי המידע מאוחסנים בשרתים של יינות ביתן וחלק מופעלים ומוגנים על-ידי גורמים שלישיים בעלי מוניטין טוב בשוק, המתמחים בעבודה מעין זו.

9.13. הון אנושי

כאמור לעיל, השליטה ביינות ביתן נרכשה על-ידי החברה בסוף חודש מאי 2021. החל ממועד רכישת יינות ביתן על-ידי החברה, החלה יינות ביתן בהליך של שינויים בקרב הצוות הניהולי של יינות ביתן, הליך שעיקרו הושלם עד למועד הדוח. בחודש אוקטובר 2021 החל מר עמית זאב לכהן כמנכ"ל קבוצת יינות ביתן ובנוסף מונו סמנכ"לים ומנהלי תחומים חדשים.

9.13.1. הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

עובדי יינות ביתן מועסקים בהסכמים אישיים כעובדים שעתיים וכפופים להוראות צו ההרחבה בענף רשתות המזון, ואילו עובדי מנהל קמעונאות מועסקים כעובדים חודשיים ותנאיהם קבועים בהסכמים קיבוציים רבים שנחתמו במשך השנים ומעניקים לעובדים תנאים מועדפים בהשוואה לתנאי צו ההרחבה.

בחודש יוני 2020 הסכימה החברה להכיר בוועד העובדים של מנהל קמעונאות כוועד העובדים של כל הקבוצה, והוחלט להעביר את עובדי יינות ביתן להיות עובדים חודשיים ולהעניק להם מספר הטבות נוספות החל מחודש ינואר 2022.

9.13.2. הסכמים אישיים, הסכמי נושאי משרה

בהתאם להסכמים הקיבוציים החלים על העובדים הכפופים לחוזה עם מנהל, ניתן להעסיק בחוזה אישי כל עובד חדש מדרגת מנהל מחלקה ומעלה, מנהלי סניפים ומנהלי אזורים.

ביינות ביתן ניתן להחריג מתחולת צו ההרחבה בענף רשתות המזון ולהעסיק בחוזה אישי עובדים בדרגת מנהל סניף ומעלה. נושאי המשרה ביינות ביתן מועסקים על-פי הסכמי העסקה אישיים או הסכמי ניהול. הסכמים עם נושאי משרה כאמור הינם לרוב לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההתקשרות בהודעה מראש הקבועה בהסכם.

כמו-כן קיימת ביינות ביתן תכנית תגמול הונית, מכוחה העניקה יינות אופציות למנהלים.

9.13.3. העסקת עובדים עם מוגבלות

בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, כל מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים (למעט חריגים המפורטים בחוק עצמו), חייב לפעול לייצוג הולם של אנשים עם מוגבלות. צו הרחבה לעידוד ולהגברת התעסוקה של אנשים עם מוגבלות מחודש ספטמבר 2014, הרחיב את הוראות ההסכם הקיבוצי הכללי שנחתם בין נשיאות הארגונים העסקיים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי, מיום 25 ביוני 2014. צו ההרחבה חל על מקומות עבודה המעסיקים 100 עובדים או יותר וקובע, כי "ייצוג הולם" לאנשים עם מוגבלות יהיה רק אם 3% מעובדי המעסיק הם אנשים עם מוגבלות. עוד קובע צו ההרחבה, כי מקום עבודה המעסיק 100 עובדים או יותר נדרש למנות אחראי לתעסוקת אנשים עם מוגבלות. ביום 1 באוקטובר 2015 פרסמה ועדת המעקב המשותפת של נשיאות הארגונים העסקיים והסתדרות

העובדים הכללית החדשה החלטה בדבר הוראות ביצועיות ליישום ההסכם הקיבוצי לעידוד העסקתם של אנשים עם מוגבלות וצו ההרחבה שיצא בעקבותיו. יינות ביתן מיישמת את הוראות צו ההרחבה כאמור.

9.13.4 העסקת עובדי קבלן

יינות ביתן מקבלת שירותים מאת חברות כח אדם באופן קבוע לצרכי תפעול שוטף, אבטחה, שמירה וניקיון בהיקף משתנה. על העסקת עובדים באמצעות גופים שלישיים כאמור חל, בין היתר, הסכם קיבוצי בנושא העסקת עובדי קבלני שירות, הכולל הוראות בנושא השוואת תנאי העבודה של עובדי קבלני שירות לתנאי העבודה של עובדי יינות ביתן וקליטתם של עובדי ניקיון ועובדי ליבה. בנוסף, על העסקת עובדים באמצעות חברות כאמור חלות גם הוראות חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדי קבלן"). חוק העסקת עובדי קבלן קובע כי עובד קבלן כח אדם ייחשב כעובד המעסיק בפועל שאצלו הוא מועסק, בתום תשעה חודשי עבודה רצופים של העסקה, וכל תקופת עבודתו באמצעות קבלן כח האדם תחשב כוותק לצורך צבירת זכויותיו בחברה. עוד קובע חוק העסקת עובדי קבלן איסור על קבלת שירותי כוח אדם מקבלן כוח אדם או קבלן שירות והתקשרות עם קבלן כוח אדם או קבלן שירות, אלא בתנאי שקבלן כאמור הינו בעל רישיון על-פי דין.

ביחס לעובדים הכפופים לחוזה עם מגה, מגה מוגבלת להתקשרות רק עם חברות כח אדם שיש להן הסכם קיבוצי וזאת עד לתקופה של 180 יום לעובד, ולא תשעה חודשים כקבוע בחוק.

9.13.5 הגדלת שיעורי הפרשות הפנסיוניות - בחודש יוני 2016 פורסם ברשומות צו ההרחבה מיום 23

במאי 2016 בדבר הגדלת הפרשות הביטוח פנסיוני במשק שהרחיב את תחולת ההסכם הקיבוצי הכללי (מסגרת) מיום 3 באפריל 2016 בין נשיאות הארגונים העסקיים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה ("ההסכם הקיבוצי"). בהתאם להוראות צו ההרחבה, שיעורי הפרשות המעסיק ושיעורי הפרשות העובד הן לקרן פנסיה והן לקופת ביטוח או קופת גמל שאינה קרן פנסיה, הועלו, כאשר החל מיום 1 בינואר 2017 הועלה שיעור הפרשות המעסיק לתגמולים ל-6.5% מהשכר הקובע. 16 במקרה של ביטוח מנהלים, או קופת גמל שאינה קרן פנסיה, הפרשות המעסיק לתגמולים יכללו תשלום עבור רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר עבודה בשיעור הדרוש להבטחת 75% מהשכר הקובע של העובד כאשר בכל מקרה שיעור הפרשות המעסיק לתגמולים לבד לא יפחת מ-5% מהשכר הקובע. 17 ככל שיהיה צורך בהגדלת שיעורי הפרשות המעסיק לתגמולים ולאובדן כושר עבודה, עקב רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר העבודה מעבר ל-6.5% (כאמור), שיעור הפרשות המעסיק לאובדן כושר עבודה ותגמולים יחדיו לא יעלה על 7.5% מהשכר הקובע בכל מקרה. יינות ביתן מיישמת את הוראות צו ההרחבה. כמו-כן, החל מיום 1 בנובמבר 2016 מעסיק שעובדו לא הודיע לו באיזה גוף פנסיוני הוא מעוניין לנהל את הביטוח הפנסיוני שלו, יהיה חייב לבטח אותו באחת מ-4 קרנות הפנסיה שנבחרו על-ידי משרד האוצר כקרנות ברירת מחדל (במקום 2 קרנות שהיו עד כה) המעסיק רשאי במקום זה לבטח את העובד בקופת גמל אחרת בתנאי שהיא נבחרה על-ידו או על-ידי ארגון העובדים באמצעות מכרז.

9.13.6 חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("חוק הגברת האכיפה") - חוק זה נועד

להגביר אכיפתם של דיני העבודה בין היתר באמצעות הטלת עיצומים כספיים בהליכים מנהליים על מעסיקים המפרים את הוראות חוקי המגן והטלת אחריות אישית על מנכ"לים אשר במסגרת חוק הגברת אכיפה מחויבים לפקח ולנקוט בכל האמצעים הסבירים למניעת הפרה של הוראות

¹⁶ "השכר הקובע" לפי צו ההרחבה הוא כהגדרתו בהסכם החל על העובד, ולא פחות מהשכר המבוטח המתחייב על-פי צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף. כך למשל, אם בהסכם העבודה של העובד לא נקבעה תקרה לסכום הביטוח שממנו יש לבצע הפרשות פנסיוניות אזי המעסיק יהיה מחויב להפריש מהשכר הנקוב בהסכם העבודה ולא פחות מהשכר הממוצע במשק.

¹⁷ כך למשל, עובד המבוטח בביטוח מנהלים עם הפרשות מעסיק לתגמולים בשיעור של 5% ולאובדן כושר עבודה בשיעור של 1%, יהיה זכאי להשלמת הפרשה לתגמולי מעסיק בשיעור של 0.5% נכון ליום 1 בינואר 2017.

חוק המנויות בחוק הגברת האכיפה. נכון למועד הדוח, יינות ביתן מקיימת את הוראות החוק הנכללות בחוק הגברת האכיפה. להערכת החברה, אין לחוק הגברת האכיפה השלכה משמעותית על עסקיה.

9.13.7. **ימי חופשה** - בהתאם לחוק חופשה שנתית, תשי"א-1951, זכאים עובדי יינות ביתן למספר ימי חופשה בתשלום בהתאם לוותק שלהם ביינות ביתן.

9.13.8. **קיצור שבוע עבודה במשק וקביעת תקרה לשעות נוספות** - ביום 19 במרס 2018 פורסם בילקוט הפרסומים צו הרחבה בדבר קיצור שבוע העבודה במשק שהרחיב את הוראות ההסכם הקיבוצי הכללי שנחתם ביום 29 במרס 2017 בין נשיאות הארגונים העסקיים ואיגוד לשכות המסחר תל אביב לבין ההסתדרות הכללית החדשה ונכנס לתוקף ביום 1 באפריל 2018. צו ההרחבה קבע בין היתר כי שבוע העבודה יקוצר מ-43 שעות עבודה ל-42 שעות עבודה ללא הפחתה בשכר. בהתאמה, שכר השעה יחושב על בסיס של 182 שעות עבודה לחודש. קיצור שבוע העבודה יבוצע על-ידי הפחתת שעת עבודה אחת ביום מוגדר וקבוע במהלך שבוע העבודה. היום המקוצר ייקבע בהתאם לצרכי העבודה ולמקובל במפעל, וככל הניתן בהתחשב בבקשות ובצרכי העובדים. בנוסף, נקבע בצו ההרחבה כי סך השעות הנוספות המותרות בשבוע עבודה לא יעלו על 16 שעות נוספות וכי אורך שבוע עבודה לא יעלה על 58 שעות, כולל שעות נוספות.

9.14. **חומרי גלם וספקים**

יינות ביתן רוכשת מוצרים לצורך מכירה בחנויותיה מכ-277 ספקים שונים, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים. המוצרים אשר נרכשו מעשרת הספקים הגדולים של יינות ביתן היוו ליום 31 בדצמבר 2021 כ-42% מסך עלות המכירות בתקופה האמורה.

יינות ביתן מתקשרת עם ספקים בהסכמי סחר, בדרך כלל בכתב ולתקופה קצובה, הכוללים את מחירי המוצרים, תנאי התשלום, מבצעים והנחות, הכל בהתאם להוראות הדין ובפרט להוראות חוק המזון, התקנות והכללים מכוחו. הסכמי ההתקשרות כאמור אינם כוללים התחייבות יינות ביתן לרכישת כמות מינימאלית של מוצרים (כמות או סוג) ואינם מגבילים את יינות ביתן ביחס לכמות הנרכשת. הובלת מרבית המוצרים לחנויות המכר מתבצעת על-ידי הספקים ועל אחריותם, והספקים הם שנושאים בעלויות הכרוכות בכך.

בהתאם לשיטת העבודה מול הספקים הנהוגה ביינות ביתן, יינות ביתן מעבירה לספקים הזמנות למוצרים השונים באמצעות סוכני הספק, הפוקדים את חנויות המכר בתדירות משתנה בהתאם לטיב וסוג המוצרים (החל מתדירות יומית ועד אחת לשבוע לכל הפחות). הקשר עם מרבית ספקי יינות ביתן נמשך זה שנים.

בכל קטגוריות המזון הנמכרות בחנויות המכר של יינות ביתן קיים מגוון מוצרים תחליפיים, אשר מסופקים על-ידי מספר רב של ספקים, ומעת לעת יינות ביתן אף מחליפה ספקים ומוצרים הנמכרים בחנויות המכר בהתאם לקריטריונים של טיב המוצר, מחיר, עמידת הספק במועדי אספקה, רמת מכר ורווחיות.

להערכת החברה, לאור מספר הספקים הרב עימם מצויה בקשרי מסחר רציפים, אין ליינות ביתן ספק אשר יש לה בו תלות. באשר למוצרי החלב, יצוין כי יינות ביתן רוכשת את מרבית מוצרי החלב מתנובה. במידה ומסיבה כלשהיא תחדל תנובה לספק מוצרי חלב, מכל סיבה שהיא, תוכל יינות ביתן לקבל אספקה חלקית בלבד של מוצרי חלב מספקים אחרים, ולפיכך ליינות ביתן תלות בתנובה לעניין מוצרי החלב.

9.15. **הון חוזר**

9.15.1. **מדיניות החזקת מלאי**

יינות ביתן מנהלת מלאי מוצרים בכל אחד מסניפיה ובקרת מלאי ברמת מטה יינות ביתן.

יינות ביתן רוכשת מוצרים ומגדילה או מחזיקה את מלאי המוצרים על סמך ניסיון העבר וביחס לקצב המכירות בחנויות, תוך התחשבות במבצעים בעונת החגים, ובשינויים מהותיים כמו התפרצות נגיף הקורונה.

9.15.2 מדיניות החזרת סחורות

ליינות ביתן הסדרים שונים (שחלקם אינם מעוגנים בכתב) עם רובם המוחלט של ספקיה, לפיהם ליינות ביתן נשמרת הזכות להחזיר לספק מוצר פגום, מוצר שפג תוקפו או מוצרים אשר לא נרכשו. במקרים אלו, מזכה הספק את יינות ביתן במוצר תחליפי כנגד מוצר שהוחזר או בסכום רכישת המוצר.

יינות ביתן מאפשרת ללקוחותיה החזרת מוצרים כנגד זיכוי בהתאם לאמצעי התשלום בו התבצעה הרכישה ובהתאם להוראות הדין. היקף המוצרים המוחזרים על-ידי לקוחות יינות ביתן הינו זניח.

9.15.3 אשראי לקוחות

עיקר מכירות יינות ביתן הינן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי, מזומן, המחאות ותווי קניה. תנאי האשראי ללקוחות הינם כמקובל בשוק, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה. מעל 90% מהמכירות הינן במזומן ובכרטיס אשראי. ככלל, חובותיה האבודים והמסופקים השוטפים של יינות ביתן הינם בסכומים לא מהותיים.

9.15.4 אשראי ספקים

יינות ביתן אינה נוהגת לתת מקדמות לספקיה בגין רכישות, למעט במקרים חריגים בהם בתמורה למקדמה מקבלת יינות ביתן הטבות בתנאי הסחר. היקף המקדמות שמעניקה יינות ביתן לספקיה הינו זניח.

9.16 מימון

יינות ביתן מממנת את פעילותה בעיקר מאשראי בנקאי, וכן מהלוואה שהועמדה על-ידי החברה ומהון חוזר. לפרטים ראה ביאורים 5 א ו-19 א.1. לדוחות הכספיים.

9.17 מיסוי - לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

9.18 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הפעלתה של כל חנות מכר בידי יינות ביתן טעונה קבלת רישיון על-פי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 ("רישיון עסק"). לשם קבלת רישיון עסק לכל חנות, נדרשת יינות ביתן, בין היתר, לעמוד בתנאים שמציבה הרשות המקומית המעניקה את רישיון העסק, למלא אחר דרישות הדין שנועדו לשם הגנת הסביבה, וביניהן: תקנות שהותקנו מכוח פקודת בריאות העם, 1940 לענין מי שתיה; חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 ותקנות וכללים שהותקנו מכוחו לענין איכות שפכים; פקודת העיריות [נוסח חדש] בכל הנוגע לפינוי אשפה; חוק איסוף ופינוי פסולת למיחזור, תשנ"ג-1993 ביחס לדחסי קרטונים; חוק הפיקדון על מכלי משקה, תשנ"ט-1999 ותקנותיו לענין איסוף ומחזור מכלי משקה; חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"א-2011 לענין איסוף אריזות קרטון ונייר באמצעות תאגיד המחזור "תמיר"; חוק המים, התש"ט-1959; חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001; חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962; חוק איגודי ערים תשט"ו-1955 וכן דינים נוספים. בנוסף, כפופה פעילות יינות ביתן לחוקי עזר החלים בתחום השיפוט שבו ממוקמות חנויות המכר שמפעילה יינות ביתן, שענינם שמירת הסניטציה בחנויות וכן להוראות שמוציאים תאגידי המים המקומיים.

חוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, התשע"ו-2016 ("חוק השקיות"), אשר מטרתו להפחית את כמות הפסולת הנוצרת בעקבות השימוש בשקיות כאמור ואת ההשפעות הסביבתיות השליליות של פסולת זו, בין השאר, באמצעות הגבלת החלוקה של שקיות נשיאה חד-פעמיות בידי עוסקים בלא תמורה

ובאמצעות הטלת היטל בעד מכירתן. בהתאם לחוק השקיות, קמעונאי גדול ישלם, בעד כל שקית נשיאה חד-פעמית שמכר, היטל בסכום של 8.54 אגורות אשר משולם לקרן לשמירת הניקיון (סכום ההיטל עשוי להשתנות בצו) וככל שלא גבה תשלום מהלקוח בגין שקית נשיאה, לא ניהל רישום מפורט או לא הגיש דוח הנוגע להתנהלות התאגיד בהתאם להוראות החוק, יוטל עליו עיצום כספי בסכום של 40,480 ש"ח. הפרת הוראות אחרות בחוק השקיות תגרור הטלת עיצומים כספיים נוספים. לחוק השקיות אין השפעה מהותית על פעילותה של יינות ביתן.

להערכת החברה, היקף תחולת דיני איכות הסביבה החל על תחום פעילותה אינו מהותי. יינות ביתן עומדת בדרישות הרשויות ככל שהן מופנות אליה.

9.19. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות יינות ביתן

פעילות יינות ביתן כפופה לחוקים וצווים שונים שהיחודיים ביותר מבניהם לתחום הפעילות הם אלה מתחומי התברואה, דיני הצרכנות, הגבלים עסקיים/תחרות ודיני העבודה. החוקים המהותיים ביותר (לרבות תקנות שהותקנו מכוחם) המשפיעים על פעילות יינות ביתן בתחום הצרכנות הם חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980; חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (לרבות בתחומי איסור הטעיית צרכנים, סימון טובין והצגת מחירים, ביטול עסקה); חוק התקשורת (בזק ושירותים), התשמ"ב-1982 בקשר עם מאמצי הדיוור הישיר של יינות ביתן; חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996; חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998; בתחום דיני העבודה ראוי לציון את חוק העסקת עובדי קבלן; כן יצוין חוק הגברת האכיפה וחוק שכר המינימום בשל כך ששכרם של חלק ניכר מעובדי יינות ביתן נגזר משכר המינימום. חוק המזון והחלטות ופעולות של הממונה על התחרות מכוח חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 בתחום רשתות קמעונאות מזון, עשויים להשפיע על פעילותה של יינות ביתן הן בתחום רכישת חנויות מכר או פעילויות אחרות, וכן ביחס לדרכי רכש, מכירה ושיווק.

למיטב ידיעת יינות ביתן, ככלל, עומדת יינות ביתן בדרישות והוראות החקיקה והתקינה השונות שחלות עליה ועל פעילותה או פועלת לשם עמידתה בהן.

9.19.1. רישיון עסק - הפעלת כל חנות מכר טעונה על-פי דין קבלת רישיון עסק. יינות ביתן נדרשת לחדש את רישיונות העסק אחת לתקופה, בהתאם לחוק או לשינויים שחלים. יש להדגיש, כי על-פי הפרקטיקה הנהוגה בישראל, רישיון עסק מתקבל לרוב רק בחלוף חודשים מיום פתיחתה של חנות המכר, בשל כך שרשויות הפיקוח המעורבות בהליך הרישוי מבקשות לעמוד על אופן הפעלת החנות בפועל, טרם מתן האישורים הנדרשים לצורך קבלת רישיון העסק.

נכון למועד הדוח, יינות ביתן פועלת אל מול הרשויות הרלוונטיות, לרבות רשויות מקומיות ורשויות כיבוי אש, לצורך קבלת רישיונות עסק ו/או חידוש רישיונות עסק אשר תוקפם הסתיים. הסניפים האמורים פועלים באופן שוטף.

9.19.2. חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015 ("חוק בריאות הציבור") - חוק זה אשר החליף את פקודת בריאות הציבור (מזון) [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, נועד, בין היתר, להסדיר את האחריות של יצרני מזון ויבואני מזון, להסדיר את האחריות של משווק מזון וחובותיו, בכל שלב משלבי העברת המזון מעת ייצורו, דרך ייבואו ועד מקום המכירה לצרכן, וכן לקבוע אמות מידה לאיכות, תקינות ובטיחות המזון בישראל, באמצעות פיקוח המבוסס על ניהול סיכונים ליישום עקרונות ההסדרים כפי שנקבעו לפי החוק.

חוק בריאות הציבור קובע סנקציות פליליות ואכיפה מנהלית (עיצומים כספיים) על המפר את הוראות החוק. נכון למועד הדוח, אין ליינות ביתן אישור יצרן באף אחד מסניפיה. יינות ביתן פועלת בימים אלה להשגת אישורי יצרן לכמה מסניפיה.

9.19.3. חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 ("חוק המזון") - נכנס לתוקפו ביום 27 במרס 2014. החוק נועד לקדם תחרות בענף המזון ומוצרי הצריכה לשם הפחתת מחירים וקובע עונשים

פליליים ומנהליים (עיצומים כספיים) בגין הפרת הוראותיו. החוק מטפל, בין היתר, בשלושה היבטים:

פעילות ספקים וקמעונאים – החוק אוסר התערבות של ספק אצל קמעונאי בעניין המחיר לצרכן שגובה הקמעונאי בעבור מצרך שספק אחר מספק או בעניין התנאים שבהם הקמעונאי מוכר לצרכן מצרך שספק אחר מספק; החוק אוסר התערבות של קמעונאי במחירים או בתנאים שספק מוכר לקמעונאי אחר; החוק אוסר על ספק גדול (כהגדרתו בחוק) לעסוק בסידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול (יינות ביתן הינה קמעונאי גדול) ועל קמעונאי גדול להגיע להסדר עם ספק גדול בנוגע לסידור מצרכים בחנויותיו. עם זאת, הותקנו כללים בהתקיימם רשאים ספק וקמעונאי גדולים להגיע להסדרי סדרנות בחנויות הקמעונאי הגדול, בתנאי שהקמעונאי הגדול מפקח באופן שוטף על כך שסידור המצרכים על-ידי הספק הגדול מתבצע בהתאם לאותם כללים. בנוסף, על-פי החוק, ספק גדול לא יכתוב, ימליץ או יתערב, וקמעונאי גדול לא יהיה צד להסדר עם ספק גדול במחיר לצרכן שגובה הקמעונאי בעבור מצרך שהספק מספק, בהקצאת שטח מכירה בשיעור כלשהו למצרך שהספק מספק; ברכישת מצרך שהספק מספק בהיקף כלשהו מסך רכישות הקמעונאי של המצרך ושל מוצרים תחליפיים; ברכישה או במכירה של מצרכים שספק אחר מספק לקמעונאי, לרבות כמויות ויעדי רכישה, שטח המכירה המוקצה להם בחנות וכל תנאי מסחרי אחר. עם זאת, גם בעניינים הללו הותקנו כללים המתירים פטור מן האיסורים הללו בהתקיים תנאים שונים המעוגנים באותם כללים. עוד אוסר החוק על קמעונאי גדול להיות צד להסדר עם ספק גדול שתוצאתו תמחור אסור (כהגדרתו בחוק) ועל ספק גדול להתנות מכירת מצרך ממצרכיו לקמעונאי ברכישת מוצר אחר של אותו ספק גדול. איסור נוסף בחוק קובע, כי ספק לא יעביר תשלומים לקמעונאי גדול בכסף או בשווה כסף (אלא בדרך של הוזלת מחיר יחידת מצרך), וקמעונאי גדול לא יקבל תשלומים כאמור. ראוי לציין, מאידך, כי לצד הוראות החוק הללו קיימות מגוון הוראות מכוח חקיקת משנה, לרבות הקלות ופטורים שונים, כגון כללי קידום התחרות בענף המזון (פטור לפעולות ולהסדרים שעניינם מחיר לצרכן) (הוראת שעה), תשע"ה-2014.

תחרות באזורים גיאוגרפיים – במערכת ההוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים (אשר נכנסה לתוקפה מיד עם פרסום חוק המזון) נקבעו הסדרים שמטרתם קידום והבטחת התחרות בשיווק קמעונאות מזון ברמה האזורית. הממונה על התחרות יגדיר לגבי כל חנות גדולה של קמעונאי גדול את אזור הביקוש של אותה חנות ואת קבוצת החנויות של קמעונאים גדולים שיש חפיפה בין האוכלוסיה שבאזורי הביקוש שלהן ובין האוכלוסיה שבאזור הביקוש של החנות הגדולה. הממונה ימסור לקמעונאים גדולים, לפחות אחת לשנתיים, הודעה בדבר אזורי הביקוש של חנויותיהם הגדולות שהשיעור המחושב לגביהן עולה על 30% (דהיינו, סך המכירות של חנויות הקמעונאי הגדול באזור הביקוש עולה על 30% מסך המכירות של החנויות הגדולות של כל קמעונאים באזור הביקוש), וכן לגבי אזורים בהם השיעור המחושב עולה על 50%. באזורים אלו ייאסר על אותם קמעונאים גדולים לפתוח חנויות חדשות, אלא באישור הממונה על התחרות ובהתאם לתנאי האישור הספציפיים. הממונה על התחרות לא יאשר בקשה לפתיחת חנות לגבי אזור ביקוש שהשיעור המחושב בו עולה על 30%, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתיחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה ימצא 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. כמו-כן החוק אוסר על קמעונאי גדול - שקיבל מהממונה על התחרות הודעה על כך שהשיעור המחושב שלו לאזור ביקוש מסוים עולה על 30% - להתקשר בהסדר שעניינו, מטרתו או תוצאתו הגבלת קמעונאים אחרים מלהתקשר בחוזה לעשיית עסקה במקרקעין (כולל רכישה, מכירה או השכרה), או להקמת חנות גדולה או לכל פעילות מתחרה בענף המזון, באזור הביקוש של החנות של אותו קמעונאי גדול. לפי מפת אזורי ביקוש של חנויות בעלות שיעור מחושב של מעל

30% שמסר הממונה על התחרות ליינות ביתן, נכללות מעלות, בית שאן, מתן, כפר יונה ואלעד (בין 30%-50%) ועתלית (מעל 50%).

שקיפות מחירים - בחוק נקבעו הסדרים להגברת שקיפות המחירים של מצרכים על-ידי חיוב קמעונאי גדול לפרסם לציבור בקובץ בשפת מחשב, באינטרנט (לגבי כל אחת מחנויותיו) את המחיר הכולל העדכני של כל מצרך שהוא מוכר בחנויותיו (לא יאוחר משעה ממועד העדכון בקופות החנות או כפי שייקבע בתקנות). זאת, על מנת לאפשר השוואה עדכנית שוטפת של מחירי מצרכים וסלי מצרכים בחנויותיו ובחנויותיהם של קמעונאים גדולים אחרים. על הפרסום לכלול כל מידע הנדרש לשם ביצוע השוואת מחירים ובכלל זה רשימת המצרכים הנמכרים בחנות בדרך כלל או בתקופה קבועה בשנה והיו במלאי החנות סמוך לזמן הפרסום, מחירי המצרכים (לרבות המחירים לסוגי צרכנים שונים) וכל מכירה מיוחדת לרבות מבצעים והנחות, כולל תנאיהם ומועדי פקיעתם.

למיטב ידיעת יינות ביתן, יינות ביתן מקיימת ככלל את הוראות חוק המזון והתקנות שהותקנו מכוחו.

9.19.4. חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 - קובע את אחריותה של יינות ביתן במקרה שלא ניתן לזהות את היצרן ו/או את היבואן, יינות ביתן מקפידה כי יצרני המותג יציינו את שמם וכתובתם על גבי המוצרים.

9.19.5. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו - קובע הוראות שונות הנוגעות במישרין לפעילות יינות ביתן בתחום קמעונאות המזון, כגון איסור הטעיית צרכנים, סימון טובין והצגת מחירים. יינות ביתן מקפידה על יישום הוראות החוק בסניפיה.

9.19.6. חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999 - החוק קובע הוראות לעניין חובת גביית פיקדון בגין מכירת מכלי משקה והחזר הפיקדון לצרכן המחזיר מכל משקה ריק ומסומן.

9.19.7. חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 - קובע מחירי מקסימום למוצרים מסוימים הנמכרים על-ידי יינות ביתן, בעיקר בתחום מוצרי המזון הבסיסיים.

9.19.8. חוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התשי"ח-1957 - מסדיר ייצור של מצרכים ושירותים ובכלל זה הובלתם ומכירתם, לרבות הטלת איסורים, הגבלות, פיקוח ותנאים לקבלת רישיון. מכוחו של חוק זה הוצאו תקנות וצווים בנושאים שונים ובכלל זה לעניין איכות המזון, הסחר בו, ייצורו והחסנתו ועוד. ביום 9 בינואר 2017, פורסם ברשומות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (חובת דיווח על רווחיות של קמעונאי גדול במכירת לחם, חלב ומוצרי, ביצים ומלח), התשע"ז-2017, אשר במסגרתו קמעונאי גדול, המוכר מצרך מן המצרכים המפורטים בצו, יהיה חייב להעביר למפקח דיווח לפי סעיף 19 לחוק הפיקוח, לצורך בחינת הרווחיות במכירת המצרכים. יינות ביתן מקיימת את הוראות חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו.

9.19.9. חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 - חוק זה קובע הוראות שונות אשר הינן בעלות השלכה על פעילות יינות ביתן בעיקר בבואה לבחון אפשרויות של רכישות בתחום קמעונאות המזון ובהסדרי הסחר שלה מול ספקיה. כמו-כן, רכישות של פעילות וציוד מרשתות שיווק אחרות כפופות להוראות חוק זה.

9.19.10. הבטחת איכות - יינות ביתן נדרשת לעמוד בדרישות הבטחת איכות שונות בנוגע למוצרים הנמכרים בחנויותיה. הבטחת האיכות הינה באחריות מנהלי הסניפים. מפעם לפעם נקבעים בישיבות הנהלת יינות ביתן נהלי עבודה בחנויות יינות ביתן לעניין תברואה, הדברה, הדרכת עובדי יינות ביתן, טיפול בתלונות לקוחות וכדומה.

9.19.11. חובת הצבת שילוט וסימון מוצרים - מכוח מגוון רחב של הוראות דין (חקיקה ראשית, חקיקת משנה ואחרות), חלות על יינות ביתן מספר לא מבוטל של הוראות העוסקות בחובת הצבת שלטים

וסימונים במרחבי חנויות המכר. השילוט והסימון נוגעים למכירת אלכוהול וסיגריות, מוצרים העלולים לגרום לחנק, סימון תזונתי, החזרת מוצרים ואריזות, הנגשה לבעלי מוגבלויות וכדומה.

9.19.12. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 - מכוח החוק ותקנות המשנה הרלוונטיות שלו, חלות על יינות ביתן מספר לא מבוטל של הוראות העוסקות בנגישות לבעלי מוגבלות בין אם מדובר בסניפים ובין אם מדובר באתרי האינטרנט.

9.19.13. חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 - מכוח הוראות החוק, חלות על יינות הוראות שונות העוסקות במשלוח של דברי פרסומת ללקוחות.

9.19.14. חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 - מכוח הוראות החוק, חלות על יינות ביתן הוראות שונות העוסקות באספקת מוצרים ו/או במתן שירות במקום העסק.

9.19.15. חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 - לפרטים אודות החוק ראה סעיף 9.13.8 לחלק א' לדוח.

9.20. הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המהותיים, אשר יינות ביתן צד להם, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

9.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדיה העסקיים והאסטרטגיה העסקית של יינות ביתן הינם, כמפורט להלן:

הצעת ערך ללקוח, שיפור חוויית הקניה הן בחנויות הפיזיות והן ברכישה מקוונת, הרחבת היקף הקשר עם הלקוח ומועדון לקוחות, הגדלת מחזור פעילות החנויות, שיפור הרווחיות באמצעות שיפור הסכמי הסחר והגדלת מגוון המוצרים בחנויות, התייעלות תפעולית, פתיחת חנויות חדשות, שיפוץ ושיפור נראות החנויות הקיימות, הגדלת כמות הלקוחות וסל המוצרים הנמכר.

9.22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

[א] שיפור מערך כח האדם בסניפי הרשת, בדרג הניהולי וברצפת המכירה;

[ב] הטמעת תהליכי עבודה תפעוליים;

[ג] שדרוג ושיפוץ סניפים;

[ד] פתיחת סניפים חדשים;

[ה] המשך פיתוח והשקעה בפעילות האונליין;

[ו] הגדלת מגוון המוצרים בחנויות.

9.23. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה על פעילות יינות ביתן ותוצאותיה העסקיות:

9.23.1. סיכוני מקרו

9.23.1.1. המצב הפוליטי והביטחוני בישראל - התדרדרות במצב הפוליטי והביטחוני בישראל

עלולה להביא לירידה ברמת החיים בישראל ולפגיעה בהיקף מכירות המוצרים בסניפי יינות ביתן.

9.23.1.2 **מצב כלכלי בישראל - שינויים מאקרו-כלכליים** - תוצאות הפעילות של יינות ביתן עשויות להיות מושפעות, בין היתר, מהתפתחויות בכלכלה בישראל, כך שהאטה או מיתון כלכליים עלולים להביא לירידה בצריכה הפרטית ובכך להשפיע על היקף הכנסות יינות ביתן. באופן דומה, שינויים קיצוניים במצב הביטחוני עשויים להביא לצמצום הצריכה. כמו-כן, האטה כאמור עשויה לגרום להחרפת התחרות בענף הקמעונאות ולהוביל לירידת מחירים ושחיקה ברווחיותה של יינות ביתן.

9.23.1.3 **עלייה במחירי חומרי גלם ומוצרים** - עלייה במחירי המוצרים בכלל ובמוצרי המזון בפרט, בעקבות עלייה במחירי חומרי הגלם, בישראל ובעולם כולו, עשויה לגרום להעלאת מחירי המוצרים על-ידי הספקים ובכך להביא לירידה בהכנסות יינות ביתן ממכירות המוצרים האמורים. יצוין, כי במקרה של עליית מחירים עשויה יינות ביתן לספוג חלק מעליית המחירים במטרה להקל על ציבור הצרכנים ולהיטיב עם לקוחותיה, וזאת כחלק ממטרת הנהלת יינות ביתן לעמוד לצד הצרכנים וציבור הלקוחות הנאמן שלה במחירי מוצרים בסיסיים ולמכור סל מוצרים במחירים הוגנים ללקוחות יינות ביתן.

9.23.1.4 **שינוי במדד המחירים לצרכן** - יינות ביתן מתקשרת מעת לעת בהסכמי שכירות שמרביתם צמודים למדד המחירים לצרכן. עלייה במדד המחירים לצרכן עלולה להשפיע על הוצאות השכירות של יינות ביתן.

9.23.1.5 **משבר בריאות הציבור** - מגיפות כלל עולמיות ומגיפות כמו אלה הנגרמות על-ידי נגיף ה"קורונה" (COVID-19), עלולות להשפיע לרעה על הכלכלה בישראל ועל הכלכלה העולמית. פוטנציאל הנזק של מגיפות כאמור, ובכלל זה מגפת נגיף הקורונה, לצמיחה ולכלכלה תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המחלה בישראל ובעולם כולו וכן להפחית את מידת ההדבקות ורמת התחלואה.

9.23.1.6 **שוקי ההון** - תנודות בשיעור האינפלציה, בשיעורי ריבית, בשערי חליפין ושינוי תנאים אחרים של שוק ההון עלולים לגרום לתנודתיות בתוצאות הכספיות של יינות ביתן. כמו-כן, הוצאות המימון של יינות ביתן נתונות לתנודות בגין שינויים בשיעורי ריבית הפריים הנוגעים להלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים. 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 יינות ביתן. בנוסף, חלק מן המוצרים הנמכרים בסניפי יינות ביתן מיובאים ממדינות אחרות, בין אם על-ידי יינות ביתן ובין אם על-ידי יבואנים אחרים. פיחות ניכר בשער החליפין של המטבע הישראלי בהשוואה למטבעות אחרים עלול לגרום לשינוי בתמחור אותם מוצרים וממילא להשפעה על היקף המכירות ותוצאות יינות ביתן. להתפתחויות האמורות, עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות העסקיות של יינות ביתן, 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.

9.23.2 **סיכונים ענפיים**

9.23.2.1 **התחזקות כוחם של הספקים** - אין כל ודאות שהספקים של יינות ביתן לא ישנו באופן משמעותי את מדיניות המחירים שלהם או יתקלו בקשיים באספקת המוצרים ליינות ביתן. במקרים אלו עסקי יינות ביתן, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה עלולים להיפגע.

9.23.2.2 **אישורים ורישיונות** - הפעלת סניפי יינות ביתן והתרחבות לסניפים חדשים מצריכות השגת אישורים ורישיונות ממספר גופים ממשלתיים. כישלון בהשגת אישורים,

רישיונות, לרבות להפעלת סניפי יינות ביתן, ולרבות בהתאם לחוק המזון, עלול להביא לסגירת סניפים אלה. לחלק מסניפי יינות ביתן דרושים רישיונות או אישורים שטרם הושגו, או שפג תוקפם ויש לחדשם.

9.23.2.3 **שינויים בשכר המינימום ודיני העבודה** - שינויים בשכר מינימום או שינויים מהותיים אחרים בדיני העבודה בישראל משפיעים על שכרם של חלק ניכר מעובדי יינות ביתן. בשל מספר העובדים הרב שמעסיקה יינות ביתן, שינויים עתידיים נוספים כאמור עלולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של יינות ביתן ולגרום לשחיקה ברווחיותה.

9.23.2.4 **פעילות בשוק תחרותי** - ענף קמעונאות המזון מאופיין בתחרותיות גבוהה מאד. יינות ביתן מתחרה ברשתות השיווק הגדולות, רשתות פרטיות, חנויות מכולת, שווקים וחנויות מתמחות. לחצים תחרותיים בענף הקמעונאות המזון ושינויים בהרגלי הצריכה של הצרכנים עלולים להוביל לשחיקת מחירים ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של יינות ביתן.

9.23.2.5 **סיכוני מערכות מידע ממוחשבות** - יינות ביתן נסמכת על מערכות מידע ותוכנות שסופקו בידי גורמים שלישיים המתמחים בתחום זה. עיקר מערכות המידע והתוכנות מצויות על שרתים המופעלים בידי אותם הספקים. חלק ניכר מרישיונות המערכות אינם מוגבלים בזמן, אולם יינות ביתן מתקשרת עם בעלי הרישיונות בהסכמים לקבלת שירות ותמיכה לתוכנות והמערכות האמורות. יינות ביתן מקפידה על התקשרות עם ספקים בעלי מוניטין טוב בשוק. מערכות מידע נוספות של יינות ביתן והגיבוי להן ממוקמים בשרתים מקומיים במטה יינות ביתן ובשרתי ענף. יינות ביתן נוקטת באמצעים שונים להבטיח את תקינות ומהימנות מערכות המידע והמחשוב השונות, לרבות בדרכים של אבטחת מידע וגיבוי. עם זאת קריסה של מערכות המידע והמחשוב, כמו גם הפסקה של העמדת השירותים על-ידי הספקים אשר תיאלץ את יינות ביתן להתקשר עם ספקים אחרים, עלולה להשפיע לרעה על הפעילות השוטפת של יינות ביתן. כמו-כן, יינות ביתן, ככל חברה, חשופה לסיכוני חדירה ופריצה של גורמים זרים למערכות המידע והמחשוב של יינות ביתן.

9.23.2.6 **רגולציה** - עיכוב במתן רישיון עסק או בחידושו, לחנות מכר אחת או יותר, עלול להשפיע לרעה על עסקי יינות ביתן, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. תוצאות הפעילות של יינות ביתן עלולות להיפגע בעקבות חקיקה הפוגעת בפעילותה, בעיקר בשל חקיקה צרכנית ואכיפתה המוגברת באמצעים שונים, לרבות פיקוח על מחירים, רישוי עסקים, תברואה, שכר מינימום, דיני עבודה ודיני תחרות. 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, ועלית שיעור המכסים על יבוא מזון לישראל, עלולות להשפיע לרעה על עסקי יינות ביתן, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

9.23.2.7 **הליכים משפטיים ותובענות ייצוגיות** - בשנים האחרונות ניכרת מגמת עלייה בהגשת תביעות ייצוגיות צרכניות ואחרות כנגד חברות העוסקות בשיווק מזון בקמעונאות, לרבות יינות ביתן. אף בהיעדר קבלתן או אישורן של התביעות בידי בית המשפט, הרי שהטיפול המשפטי לו נדרשת יינות ביתן בגינן, כרוך בעלויות לא מבוטלות.

9.23.2.8 **גיוס ושימור כוח אדם** - יינות ביתן מעסיקה מספר רב של עובדים, כאשר מרביתם מועסקים בסניפי יינות ביתן. ענף הקמעונאות יחד עם ענפים נוספים, חשופים לקושי הקיים בשוק העבודה הישראלי לגיוס ושימור כוח אדם ברמות שכר המינימום

ותחלופה גבוהה של כוח אדם כאמור הינה מנת חלקם של ענפים רבים במשק הישראלי. יינות ביתן משקיעה משאבים בהליכי גיוס כוח האדם שלה ובכלל זה הכשרת עובדים בעת כניסתם לתפקיד, תגמול כוח האדם, ביצוע הדרכות וטיוב מתמשך של הליכי גיוס ושימור כוח האדם. חוסר יכולת לגייס כוח אדם עלול להביא לעליה בהוצאות השכר ביינות ביתן עקב הקושי לגייס עובדים ברמות השכר הקיימות.

9.23.2.9. **מעילות והונאות** - יינות ביתן נתונה לסיכונים הנובעים מביצוע הונאות ומעילות על-ידי עובדי יינות ביתן, וזאת בין היתר לאור אופי פעילותה של יינות ביתן הכולל עבודה עם כסף מזומן, כרטיסי אשראי, מלאי, ספקים רבים, מערכות מידע ועוד. יינות ביתן פועלת באופן מתמיד לצמצום הסיכונים כאמור באמצעים אלקטרוניים שונים, באמצעות הפרדת תפקידים וזכויות החתימה ביינות ביתן ושילוב אמצעים אוטומטיים לביצוע פעולות שונות ביינות ביתן.

9.23.2.10. **חבות מוצר ואיכות ייצור** - יינות ביתן נתונה לסיכונים הכרוכים בחבות מוצר לרבות בשל מכירת תרופות. יינות ביתן משווקת מוצרים שונים, לרבות תרופות, 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 יינות ביתן. במידה שיגרם נזק לצרכן ו/או לקבוצת צרכנים כתוצאה ממוצרים שנרכשו בסניפי יינות ביתן, עלולה יינות ביתן לחוב בנזק זה באופן העלול להיות בעל השפעה לרעה על עסקי יינות ביתן, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. יינות ביתן מבוטחת כנגד סיכונים בגין חבות מוצר כאמור.

9.23.3. **סיכונים מיוחדים ליינות ביתן**

9.23.3.1. **חוק המזון** - לפרטים אודות חוק המזון והשפעתו על יינות ביתן, ראה סעיף 9.19.3 לחלק א' לדוח. להערכת החברה, להוראותיו השונות של חוק המזון לא צפויה להיות השפעה מהותית על פעילותה של יינות ביתן ותוצאותיה הכספיות.

9.23.3.2. **הסכס קיבוצי** - מרבית עובדיה של קבוצת יינות ביתן מועסקים תחת הסכם עבודה קיבוצי וחלק מהעובדים בהתאם לצו הרחבה. יינות ביתן אינה יכולה להיות בטוחה שההסכם הקיבוצי יחודש, מעת לעת, מבלי שיהא כרוך בהשבתה מצדם של העובדים. במידה ויפרוץ סכסוך עם העובדים אשר יהא כרוך בהשבתה או בפגיעה בפעילות יינות ביתן, עלול הדבר להיות בעל השפעה לרעה על עסקי יינות ביתן, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כל פתיחה מחדש של הסכמים קיבוציים עלולה להביא עמה הוצאות שכר נוספות כתוצאה מהענקת זכויות כספיות נוספות לעובדים.

9.23.3.3. **פגיעה במוניטין** - יינות ביתן מקיימת מעקב שוטף אחר מיצובה ותדמיתה הציבוריים, הן בתקשורת המסורתית והן ברשתות החברתיות. יינות ביתן משתמשת בשירותי ניטור ומעקב ומקבלת דוח שבועי בהתאם לפרמטרים שונים שהוגדרו ביינות ביתן לבחינת מצב תדמיתה ובהתאם מתקיימות פעולות שונות אשר מטרתן לתת מענה לאתגרים העולים מעבודת הניטור והמדידה הנ"ל.

9.23.3.4. **בטיחות בעבודה** - יינות ביתן הינה בעלת סניפים רבים אשר מתופעלים על-ידי אנשי תחזוקה המועסקים על-ידי יינות ביתן וקבלנים חיצוניים. לאור האמור ייתכן כי עובדי יינות ביתן וקבלני חוץ יהיו חשופים לנזקי גוף הנובעים מעבודתם כאמור. יינות ביתן שמה דגש רב על נושא הבטיחות בעבודה במסגרת העבודה ביינות ביתן וביחס להתקשרויותיה עם קבלנים חיצוניים. ליינות ביתן נהלי בטיחות בהתאם להוראות הדין.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים עליה:

מידת ההשפעה השפעה קטנה	מידת ההשפעה השפעה בינונית	מידת ההשפעה השפעה גדולה	גורמי סיכון
			סיכונים מקרו
	X		המצב הפוליטי והביטחוני בישראל
	X		מצב כלכלי בישראל - שינויים מאקרו-כלכליים
	X		עלייה במחירי חומרי גלם ומוצרים
	X		שינוי במדד המחירים לצרכן
X			משבר בריאות הציבור
	X		שוקי ההון
			סיכונים ענפיים
	X		התחזקות כוחם של הספקים
	X		אישורים ורישיונות
	X		שינויים בשכר המינימום ובדיני עבודה
		X	פעילות בשוק תחרותי
	X		סיכוני מערכות מידע ממוחשבות
		X	רגולציה
	X		הליכים משפטיים ותובענות ייצוגיות
	X		גיוס ושימור כוח אדם
	X		מעילות והונאות
	X		חבות מוצר ואיכות ייצור
			סיכונים מיוחדים ליינות ביתן
	X		חוק המזון
	X		הסכם קיבוצי
	X		פגיעה במוניטין
	X		בטיחות בעבודה

10. תחום פעילות רביעי – פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה

10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

מקרקעין בראשון לציון - לחברה זכויות בעלות וחכירה במקרקעין בראשון לציון, עליהם ממוקמים משרדי הקבוצה ומפעל מוצרי האקלים של החברה. החברה רכשה את מלוא הזכויות במקרקעין מעיריית ראשון לציון ביום 6 באפריל 2017. לפרטים אודות עסקת הרכישה של הזכויות במקרקעין ראה סעיף 1.5.3 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים.

המתחם מושכר על-ידי החברה לחברות בקבוצה, בתמורה לדמי שכירות של כ-12 מיליון ש"ח.

במהלך חודש יולי 2021, חתמה החברה עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת ("ריאליטי"), על הסכם מכר (וזאת לאחר שבמרס 2021 נחתם בין הצדדים הסכם עקרוני) למכירת מחצית (50%) מזכויות הבעלות והחכירה של החברה במקרקעין בראשון לציון, וכן על הסכם עסקה משותפת, המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בקשר עם המקרקעין האמורים, לרבות פעילותם המשותפת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.

התמורה לחברה בגין הסכם המכר עמדה על סך של 137,500,000 ש"ח, כאשר, בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר, שולם סך של כ-24 מיליון ש"ח, והיתרה תשולם במועד וכנגד מסירת החזקה ופינוי המקרקעין, לרבות מפעל החברה, שיחול לא לפני חלוף 27 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ולא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר.

במהלך חודש ינואר 2022, זכתה החברה יחד עם ריאליטי, במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון לרכישת זכויות הבעלות בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032, בשטח כולל של כ-9 דונם, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-106 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה מול העירייה ורכישת מלוא הזכויות בחלקות כאמור, החברה וריאליטי תחזקנה ביחד בחלקות כאמור, בחלקים שווים ביניהן, ותפעלנה במתכונת של עסקה משותפת (או מתכונת אחרת שתסוכם) לשם השבחתן של החלקות כאמור וצירופן לעסקה המשותפת הקיימת בין החברה וריאליטי במקרקעין בראשון לציון כאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים וזאת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.

10.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

כאמור לעיל, פעילות החברה בתחום זה מתקיימת במגרשים, המהווים חלק מן המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 5032, באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון ("החלקה" ו-"אזור התעשייה", בהתאמה), בהם ממוקמים המפעל כמו גם מטה הקבוצה ("המתחם"). רכישת המגרשים בוצעה לטובת מימוש הפוטנציאל הטמון בהם, בדרך של ייזום פרויקט נדל"ן מניב למטרת תעסוקה, על פי התכנית החדשה (כהגדרתה להלן) העומדת בתוקפה.

בחודש מרס 2017 פורסמה למתן תוקף תכנית רצ/20/168 ("התכנית החדשה"), החלה בין השאר על החלקה, והכוללת, בין היתר, הוראות בדבר שינוי ייעוד מקרקעי התכנית החדשה, והפיכת אזור התעשייה למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם. בהתאם להוראות התכנית החדשה, החלקה פוצלה לחמישה מתחמי משנה תכנוניים, כדלקמן: מגרשים 220 ו-281 לייעוד תעסוקה, כהגדרתו בתכנית החדשה (מגרשים אלו, בשטח כולל של 51.725 דונם, הם המגרשים שנרכשו על-ידי החברה מעיריית ראשון לציון, "המגרשים"), מגרש 507 המיועד לשטח ציבורי פתוח, ומגרשים 704 ו-713 המיועדים לצרכי דרכים.

בהתאם להוראות התכנית החדשה, השימושים העיקריים אשר יכללו ביעוד תעסוקה (שהינו כאמור היעוד החל על המגרשים) הינם משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מלונאות, מרפאות ומעבדות, תחנות תדלוק ומפעלי בטון.

כפי שפורט לעיל, בימים אלה בוחנת החברה את אופן המשך קידום הפרויקט ומאפייניו, ובתוך כך פועלת החברה במטרה לנסות ולהביא לקידום ולאישור תכנית חדשה אשר תאפשר עירוב שימושים, אולם אין כל ערובה לכך שהתכנית החדשה תאושר. החברה בוחנת יחד עם צוות יועצים את מימוש הפוטנציאל והביקושים של המתחם ואת קידום הליכי התכנון של המגרשים בהתאם.

10.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם :

10.3.1. איתנות פיננסית ונזילות, המאפשרות השקעת ההון העצמי הנדרש ומקטינות את התלות באשראי בנקאי, זמינותו ותנאיו לביצוע הפרויקט ;

10.3.2. השגת מימון חיצוני לטובת הקמת הפרויקט ;

10.3.3. תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של הפרויקט, לרבות קיום בקרות תקציב ועמידה בלוח הזמנים שנקבע להקמת הפרויקט ;

10.3.4. מיצוב ומיתוג נכונים של הפרויקט ושמירה על מוניטין ;

10.3.5. הון אנושי מנוסה ומקצועי בתחום.

10.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה איכות ההון האנושי ויכולת גיוס הון אנושי מנוסה, הון עצמי ו/או יכולת לגייס הון ממקורות חיצוניים, ומוניטין הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל כניסה לתחום הפעילות של נדל"ן להשקעה או לתחום פעילות דומה לו.

החברה מעריכה כי חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילות זה הינם תקופת הביצוע של פרויקטים והתחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקטים וגופים מממנים, וכן קושי במימוש מהיר של נכסים/קרקעות, בתמורה נאותה.

10.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים גופים פרטיים וחברות נדל"ן ציבוריות, ועוד. התחרות מושפעת מאיכות הנכס, הנקבעת בין היתר בהתאם למיקום הנכס, תכנונו והיקפי זכויות הבנייה בו. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות במדינה, קיימת תחרות רבה בענף הנדל"ן להשקעה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי השקעה.

10.5.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס (מגרשים 221 ו- 280 על פי תכנית רצ/168/20):

פירוט ליום 31.12.2021	נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 50 אחוזים
יוסף ספיר 3, אזור תעשייה החדש, מערב ראשון לציון, חלק מחלקה 16 בגוש 5032. 51,725 מ"ר.	מיקום הנכס
מגרש מספר 221 (עפ"י תכנית רצ/168/20) - יעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית, בשטח נטו של 45,001 מ"ר.	שטח הנכס
מגרש מספר 280 (עפ"י תכנית רצ/168/20) - יעוד לתעסוקה בשטח נטו של 6,724 מ"ר.	יעוד הנכס
מעל הקרקע: עיקרי 260%, שטחי שירות: 90%. מתחת לקרקע: 165% שטחי שירות. סה"כ אחוזי בנייה למגרש: 515%.	זכויות בנייה קיימות בנכס עפ"י תכנית רצ/168/20
החברה החלה לפעול במטרה לנסות ולאשר תכנית חדשה שתחול על הנכס, לשינוי תמהיל השימושים ("עירוב שימושים") בזכויות המוקנות לה מתוקף תכנית רצ/168/20, לרבות בחינת האפשרות להגדלת היקף זכויות הבנייה בנכס. לאור העובדה, כי מדובר בשלבי בחינה ותכנון ראשוניים בלבד, לא הובא הדבר בחשבון באומדן השווי.	יעוד הנכס המתוכנן וציון תמציתי השלבים התכנוניים הנדרשים
לא ידוע בשלב זה. הנושא יוגדר לאחר סיום הבדיקה הכלכלית לפוטנציאל השימושים.	זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד
אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ – 50%.	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי

פירוט ליום 31.12.2021		נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 50 אחוזים
ביום 14.9.2020 נחתם בין החברה ובין אלקטרה צריכה, שותפות מוגבלת (בשליטה מלאה של החברה, המהווה את השותף המוגבל – 99.9%), הסכם פיצול, להעברת כלל פעילות החברה בקשר עם הנכס לשותפות המוגבלת. המועד הקובע להעברה הוא 30.9.2020. בחודש יולי 2021, חתמה החברה עם ריאליטי על הסכם מכר למכירת מחצית (50%) מזכויות הבעלות והחכירה של החברה במקרקעין, וכן על הסכם עסקה משותפת. עם התקשרות החברה בהסכם מכר עם ריאליטי למכירת מחצית מהזכויות בקרקע כאמור לעיל, הגישה החברה בקשה לביטול הסכם הפיצול האמור.	החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס	
אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ – 50%. ראה הערה בשורה לעיל.	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	
ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (50%) – כפוף להשלמת הסכם המכר כאמור לעיל.	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	
30.04.2017	תאריך רכישת הנכס	
בעלות. הואיל ועיריית ראשון לציון טרם השלימה את הליכי רישום הפרצלציה בתחום התכנית, לרבות בחלקה 16, לא ניתן עדיין לרשום את הבעלות בנכס על שם החברה. לפיכך, החברה נרשמה כחוכרת של הנכס לתקופה של 999 שנים (חכירה "בתנאי בעלות"), וזאת לתקופת ביניים שעד למועד רישום הבעלות בנכס על שם החברה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	
רישום בפנקס הזכויות.	מצב רישום זכויות משפטיות	
הנכס הינו בשימוש עצמי של החברה ושל חברות שבשליטתה.	תיאור שימוש ביניים מהותי בנכס, אם ישנו	
הנכס ממוקמים משרדי החברה והחברות הבנות/בשליטתה ומפעל ייצור מערכות אקלים.	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם בתאריך הדוח]	
הנכס מומן באמצעות הון עצמי והלוואה בנקאית שסולקה.	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיוצא באלה]	
אזור התעשייה ראשון לציון מערב כולל שימושים מעורבים של אחסנה/מוסכים/תחנות דלק. לתכנית רצ/20/168 צורף כנספח סקר היסטורי שנערך על-ידי חברת גיאופורוספקט בחודש אוגוסט 2013 (ומהווה המשך לחו"ד סביבתית שנערכה על-ידי חברת יוזמות למען הסביבה בע"מ בחודש יוני 2012). הנכס לא סומן בסקר ההיסטורי כאזור החשוד ככזה הכולל פוטנציאל זיהום או כמפעל/אתר עם ממצאים חשודים (בשונה מנכסים אחרים בתחום התכנית). החברה מקפידה הקפדה יתירה על כל הכללים בנושא הגנת הסביבה, עמידה בתנאי רישיונות (היתר רעלים וכד'), תקינות דגימות תקופתיות וכיו"ב. לפי מיטב ידיעת החברה, הפעילות הנעשית כיום בנכס אינה מזהמת. יחד עם זאת, לאור הפעילות שנעשתה ונעשית בנכס, כמו גם קרבתו למפעלים אחרים ותחנות דלק, נדרש לבצע סקר היסטורי, על מנת לבחון האם יתכן וקיימים בו סיכונים סביבתיים, וכן לבצע בדיקות (קידוחים וכד') בנכס ובסביבתו, ככל שיעלה הצורך כתוצאה מסקר זה, על-ידי מומחה בתחום הסביבה.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]	
איחוד מלא.		

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או באזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

10.5.2. פירוט נתונים עיקריים בדבר הקרקע להשקעה:

בתאריך רכישת הקרקע	שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				שנת 2021 כל התקופה	מודל הצגה בדוחות כספיים (עלות/שווי הוגן)
			שנת 2021 רבעון 1	שנת 2021 רבעון 2	שנת 2021 רבעון 3	שנת 2021 רבעון 4		
185,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים (עלות/שווי הוגן)
1,375 למ"ר בממוצע	216,530	216,530	216,350	269,700	269,700	269,700	269,700	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)

בתאריך רכישת הקרקע	שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				שנת 2021		שווי הוגן, למטר רבוע (במטבע המסחרי)
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
ל.ר.	216,350	216,350	216,350	269,700	269,700	269,700	269,700	269,700	ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה) (באלפי ש"ח)
	1,979	3,068	131	(53,013)	1,624	140	(51,118)		הפסדי (רווח) שערך (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)
	3,931	1,938	-	-	-	-	-	-	עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)
	מגרש -221 1,580 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע, 2,980 ש"ח מסחר לייעוד מסחר מגרש -280 1,580 ש"ח למ"ר	מגרש -221 1,580 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע, 2,980 ש"ח מסחר לייעוד מסחר מגרש -280 1,580 ש"ח למ"ר	מגרש -221 1,580 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע, 2,980 ש"ח מסחר מגרש -280 1,580 ש"ח למ"ר	מגרש -221 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר, 2,980 ש"ח למ"ר לייעוד מסחר מגרש -280 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד מסחרים ותעשייה עתירת יעד	מגרש -221 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר, 2,980 ש"ח למ"ר לייעוד מסחר מגרש -280 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד מסחרים ותעשייה עתירת יעד	מגרש -221 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר, 2,980 ש"ח למ"ר לייעוד מסחר מגרש -280 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד מסחרים ותעשייה עתירת יעד	מגרש -221 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר, 2,980 ש"ח למ"ר לייעוד מסחר מגרש -280 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד מסחרים ותעשייה עתירת יעד	מגרש -221 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר, 2,980 ש"ח למ"ר לייעוד מסחר מגרש -280 1,850 ש"ח למ"ר לייעוד מסחרים ותעשייה עתירת יעד	

חלק מהמידע הכלול בטבלה זו הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או באזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

10.5.3. מימון מסוים הקשור לנכס:

הלוואה א':	מימון מסוים: (חלק התאגיד בנכס - 50 אחוזים)
-	יתרת הדוח המאוחד על המצב הכספי 31.12.2021 (במטבע ההצגה) מוצג כהלוואה לזמן קצר:
-	יתרת הדוח המאוחד על המצב הכספי 31.12.2021 (במטבע ההצגה) מוצג כהלוואה לזמן ארוך:
64,658 אלפי ש"ח	יתרת הדוח המאוחד על המצב הכספי 31.12.2020 (במטבע ההצגה) מוצג כהלוואה לזמן קצר:
אין	יתרת הדוח המאוחד על המצב הכספי 31.12.2020 (במטבע ההצגה) מוצג כהלוואה לזמן ארוך:
-	שווי הוגן ליום 31.12.21 (במטבע ההצגה)
21/06/2017	תאריך נטילת הלוואה מקורי
110,000	גובה הלוואה מקורי (במטבע מסחרי)
2.6%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2021 (%)
ההלוואה במקור נפרעה בתשלומי קרן וריבית חצי שנתיים. במהלך חודש דצמבר, 2020 הודיעה החברה לבנק על רצונה לפרוע את יתרת ההלוואה	מועדי פירעון קרן וריבית

מיון מסוים: (חלק התאגיד בנכס - 50 אחוזים)	הלוואה א':
	בפירעון מוקדם וביום 5 בינואר 2021 פרעה החברה את יתרת ההלוואה בפירעון מוקדם.
	איך
תניות פיננסיות מרכזיות	לא רלוונטי
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג Non Recourse	לא

10.5.4. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:**

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשיעבוד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	משכנתא מבנק הפועלים מיום 07.08.2019 אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על כל החוכרים, ואשר הוסרה בתאריך 31.1.2021.	-
שעבודים דרגה ראשונה	שעבודים מס' 55, 57 ו-58, אשר נרשמו ברשות התאגידיים לטובת בנק הפועלים, ואשר סולקו ביום 7.2.2021.	-
אחר	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 07.08.2019, אשר נרשמה לטובת אלקטרה מוצרי צריכה על זכויות הבעלות של עיריית ראשון לציון בחלקה 16.	
	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק הפועלים, אשר נרשמה על כל הבעלים בחלקה 16. ביום 17.2.2021 בוטלה הערת האזהרה הנ"ל	
	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 19.7.2021 לטובת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת, על זכויות החכירה בחלקה 16.	

10.5.5. **פרטים אודות הערכת השווי:**

(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק החברה בקרקע - 50 אחוזים)			
השווי שנבצע (אלפי ש"ח)	269,700,000	216,530,000 ש"ח	216,530,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד שמאים "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" בלתי תלוי		
האם המעריך בלתי תלוי?	קיימת התחייבות לשיפוי מיום 27.02.2018, עבור הנכס שבנדון.		
האם קיים הסכם שיפוי?			
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
מודל הערכת השווי (חילוף/עלות/שחלוף/ אחר)	גישת ההשוואה.		

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
מגרש 221 - 1,580 ש"ח למי"ר (משרדים ותעשייה עתירת ידע), 2,980 ש"ח למי"ר (מסחר), מגרש 280 - 1,580 ש"ח למי"ר	מגרש 221 - 1,580 ש"ח למי"ר (משרדים ותעשייה עתירת ידע), 2,980 ש"ח למי"ר (מסחר), מגרש 280 - 1,580 ש"ח למי"ר	מגרש 221 - 1,850 ש"ח למי"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר מגרש 280 - 1,850 ש"ח למי"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע	גישת ההשוואה מחיר למטר רבוע לצורך הערכה (במטבע המסחרי)
1,760 ש"ח למי"ר	1,760-1,880 ש"ח למי"ר	1,760 ש"ח - 2,700 ש"ח למי"ר (מיקום עדיף)	גישת ההשוואה טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)
1	2	1	גישת ההשוואה מספר קרקעות ברות השוואה
חלק מחלקה 228 בגוש 3,946, מתחם ה-1000, ראשון לציון - מגרש 5084.	חלק מחלקה 228 בגוש 3,946, מתחם ה-1000, ראשון לציון - מגרש 541, ו-5084.	מגרש מספר 5061 חלק ממתחם ה-1000, ראשון לציון.	גישת ההשוואה לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לענין) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גישת ההשוואה שיעור תשואה (%)
מגרש 5084 - זכויות בניה למשרדים ומסחר.	מגרש 541 - זכויות בניה עיקריות מחולקות למלונאות (תיירות), מבנים מוסדות ציבור ושטחי מסחר. מגרש 5084 - זכויות בניה למשרדים ומסחר.	מגרש מספר 541 חלק ממתחם ה-1000, ראשון לציון.	גישת ההשוואה משתנים מרכזיים אחרים
		ל.ר. כיוון שהנכס הוערך בגישת ההשוואה לשווי למי"ר עיקרי	ניתוחי רגישות לשווי

11. פעילויות שאינן מהוות מגזר בר דיווח

נכון למועד הדוח, לקבוצה פעילויות אשר אינן מהוות מגזר בר דיווח ואשר נכללות במגזר "אחרים" כדלקמן:

11.1. פעילות ספורט ופנאי

במסגרת רצונה של החברה להקים מגזר פעילות ספורט ופנאי, השלימה החברה בחודש יוני 2021, באמצעות אמ"צ 1951, עסקת הקצאה והשקעה עם סער יזמות ועם המייסדים של סער יזמות, באופן שלאחר השלמת העסקה, מחזיקה אמ"צ 1951 ב-50.01% מהונה המונפק והנפרע, ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי המייסדים המכהנים כמנכ"לים משותפים. לפרטים נוספים אודות העסקה כאמור ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים נוספים בדבר העברת מניות סער יזמות לאלקטרה קמעונאות כחלק משינוי מבנה שביצעה החברה ראה סעיף 2.1.1 לחלק א' לדוח.

עיקר עיסוקה של סער יזמות הינו יבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי. סער יזמות מפעילה שלוש רשתות קמעונאיות בפריסה ארצית והינה יבואנית בלעדית של עשרות מותגים מובילים בתחום השטח והפנאי, לרבות "Columbia" ("Columbia"), שסער יזמות משמשת כזכיינית בלעדית שלה בישראל, ברשות הפלסטינית וברצועת עזה, ו-"Aztec". בנוסף לכך, סער יזמות מקיימת פעילות סיטונאית, במסגרתה היא מוכרת את מוצריה לחנויות פרטיות ורשתות נבחרות ברחבי הארץ, ופועלת גם בשוק המוסדי כספקית של כוחות הצבא והביטחון של חברות מובילות במשק.

שלוש הרשתות הקמעונאיות המופעלות על-ידי סער יזמות הינן נכון למועד הדוח כדלקמן: "Columbia" – רשת המונה 17 סניפים המוכרים מוצרים של המותג "Columbia"; "Outsiders" – רשת המונה 9 סניפים, המוכרת מוצרי Life Style לצד מוצרי מטיילים מקצועיים; ו-"שבילים" – רשת המונה 14 חנויות טיולים ארץ ישראלית, המוכרת פתרונות מיידים בתחום הציוד, ההלבשה, ההנעלה והאביזרים למטיילים, במחירים נגישים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מעסיקה סער יזמות כ-296 עובדים. בנוסף לסניפים פיזיים, מפעילה סער יזמות שני אתרי סחר אלקטרוני, האחד למכירה של מוצרי המותג Columbia, והאחר למכירה של מותגי הרשת Outsiders.

11.1.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות, מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

11.1.1.1.1 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הקוחות שלו

בעשור האחרון ניתן לזהות כמה מגמות שהביאו לצמיחה של השוק: (א) קיימות – שוק ה-outdoor ("אאוטדור") מוביל כבר שנים את השימוש בטכנולוגיות שמצמצמות את הפגיעה בסביבה; (ב) אופנה – זליגה של תחום האאוטדור לעולם האופנה ולשימוש יומי כאופנת קז'ואל; (ג) טבע – תחום טיולי האאוטדור וטיולי הטבע התחזקו משמעותית בתקופת מגפת הקורונה; (ד) טכנולוגיה – אופנת האאוטדור כבשה את תחום ההלבשה בזכות הטכנולוגיה של המוצרים. המותג Columbia זוכה ליתרון מובהק ומוביל את הצמיחה במגמה זו; (ה) גידול בהכנסה הפנויה ומודעות לחיים בריאים, דוחפים את האנשים להעשיר את זמנם הפנוי בפעילויות מחוץ לבית; (ו) גידול בביקוש לטיולים וספורט בקבוצות, כגון, שביל ישראל; (ז) טיסות הלואו קוסט – הנגשת החופשות בחו"ל, הנגשת תחום הסקי והסנובורד ומדיניות השמים הפתוחים, הביאה לגידול במכירות ביגוד מקצועי לנסיעות; (ח) השקעות בבניית זהות מותג כאמצעי בידול מול רשתות אחרות, בעיקר באמצעות פרסום וניהול מועדון לקוחות רחב; ו-(ט) פיתוח חווית הקנייה, הנעשה בעיקר על-ידי עיצוב החנות.

11.1.1.1.2 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בתחום פעילותה של סער יזמות ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה, ובכלל זה: מגוון מוצרים רחב ברמת איכות טובה בסגנונות שונים וברמות מחיר שונות הפונים לקהלי מטרה ופלחי שוק שונים המעניקים מענה אופנתי לאקלים המקומי בהתאמה למגמות אופנה בינלאומיות; מיקומים אטרקטיביים של החנויות, בפריסה ארצית; יצירת חווית קנייה ללקוחות, לרבות באמצעות עיצוב מתקדם של החנויות; מגמות צרכניות והעדפה לפעילות ספורטיבית; יכולות שיווקיות והבנה עמוקה של צרכי הלקוח; יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בתנאי סחר תחרותיים; איתנות פיננסית; זמינות גבוהה באספקת מוצרים ומענה מהיר לדרישת הלקוחות.

11.1.1.3 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים בהם

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בפעילות של סער יזמות דומים במהותם לחסמים כאמור המאפיינים את הפעילות הקמעונאית של אמ"צ בתחום הקמעונאות. לפרטים ראה סעיף 8.2.5 לחלק א' לדוח.

11.1.2 מוצרים ושירותים

ניתן לסווג את המוצרים הנמכרים על-ידי סער יזמות לפי מספר קטגוריות: שלוש הרשתות הקמעונאיות המופעלות על-ידי סער יזמות (רשת Columbia, רשת Outsiders ורשת שבילים) במסגרתן משווקים המוצרים; מוצרי הנעלת ספורט, ביגוד ואופנת ספורט, בחלוקה בין קטגוריה של מוצרים לנשים, גברים וילדים; מוצרים ייעודיים לענפי הספורט, ציוד לטיולים, למחנאות ולפנאי. כל המוצרים הינם של מותגי ספורט ומחנאות בינלאומיים מובילים בעולם, כגון Columbia, מותגים "ירוקים" (eco brands) כגון Picture Organic, Camelback ו-Veldskoen, מוצגי לייף סטייל כגון Duer, Topo Designs ו-FitKicks וכן מותגים פרטיים – Aztec ו-Dune. כל המוצרים המשווקים על ידי סער יזמות מיובאים מספקים בחו"ל, לרבות מבעלי המותגים או מבעלי רישיון ייצור מטעם בעלי המותגים.

11.1.3 לקוחות

רוב לקוחות סער יזמות הינם לקוחות אקראיים הרוכשים בחנויות הרשתות המופעלות על ידה ו/או באמצעות אתרי הסחר המקוונים. יתר הלקוחות הינם לקוחות מוסדיים המבצעים רכישות במסגרת הסדרים שנחתמו בין סער יזמות לגופים מוסדיים, כדוגמת משטרת ישראל, שירות בתי הסוהר ומשרד הביטחון, באמצעות זכייה במרכזים, תווי קנייה וכרטיסים נטענים. בנוסף לכך, חנויות פרטיות ורשתות נבחרות הינן לקוחות סער יזמות אשר רוכשות את מוצריה באופן סיטונאי. תנאי האשראי הניתנים ללקוחות מוסדיים ו/או ללקוחות הפעילות הסיטונאית הינם כמקובל בענף.

11.1.4 שיווק והפצה

סער יזמות משווקת את מוצריה באמצעות מכירה ישירה לצרכן הסופי בחנויות בישראל במסגרת שלוש הרשתות הקמעונאיות: Columbia, Outsiders ושבילים, וכן באמצעות אתרי מכירה מקוונים על בסיס פלטפורמה אינטרנטית כאמור לעיל. סער יזמות מפעילה שני אתרי מכירה מקוונים: האחד הוא אתר מכירה של המותג Columbia; השני הוא אתר למכירה של מותגי הרשת Outsiders.

כ-20% מהחנויות מופעל באמצעות זכיינים תפעוליים, כאשר יתר הנקודות מופעלות על-ידי סער יזמות באופן ישיר. הזכיין אחראי להקמת החנות ולנשיאה בעלות הקמתה, וכן לתפעולה השוטף של החנות ולניהול עובדיה. סער יזמות הינה בעלת הזכויות לקבל את הפדיון של החנות במישורן,

וכן על המלאי של החנות. בתמורה לפעילות הזכין הוא זכאי לעמלה הנגזרת ממכירות החנות הרלוונטית. תקופת הזיכיון הינה למשך כל תקופת השכירות על-פי חוזה השכירות בגין החנות הרלוונטית.

בנוסף לכך, סער יזמות מוכרת באופן סיטונאי את מוצריה לחנויות פרטיות ורשתות נבחרות ברחבי הארץ. לצד זה, סער יזמות הינה גם ספקית של כוחות הצבא והביטחון ושל חברות מובילות במשק הודות לערך הנתפס הגבוה של מוצרי Columbia.

11.1.5 תחרות

11.1.5.1 בארץ פועלים גופים רבים המוכרים ומשווקים מוצרים מקומיים ו/או מוצרים מיובאים בתחום הפעילות, המתחרים במוצרי סער יזמות, ביניהם רשתות מקומיות ובינלאומיות וכן חנויות פרטיות מקומיות. בנוסף לכך, בתחום הפעילות פועלות גם חנויות הכוללות מחלקות אופנת ספורט וציוד ספורט. ובשנים האחרונות קיימת בישראל מגמה נמשכת של החרפת התחרות בתחום המכירה הקמעונאית, לרבות תחום המחנאות, הספורט והפנאי.

11.1.5.2 סער יזמות פועלת על מנת לשמר את היתרון שיש לרשתות שמפעילה באמצעות חיזוק חווית הקנייה ומחירים תחרותיים. כמו-כן, מוצריה פונים לקהלי מטרה ופלאחי שוק שונים במטרה להיענות לצרכי הציבור הישראלי בתחומי הביגוד, ההנעלה והספורט האתגרי תוך יצירת ערך המשלבת סגנונות שונים ברמות מחיר שונות. סער יזמות פועלת במטרה לספק תמהיל מוצרים וחווית קנייה שיתנו מענה אופנתי מדויק לאקלים המקומי בהתאמה למגמות האופנה הבינלאומיות.

11.1.6 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

המטה של סער יזמות ממוקם באיירפורט סיטי. סער יזמות פועלת באמצעות סניפים אותם שוכרת בפריסה ארצית. סער יזמות שוכרת את הסניפים ממשכירים שונים. הסכמי השכירות, על-פי רוב, בהתחשב באופציות להארכה, הינם לטווח בינוני-ארוך. מועדי החידוש במסגרת ההסכמים נפרסים לאורך מספר שנים, ולפיכך לשינויים בתנאי השכירות בשוק השפעה הדרגתית על הוצאות אמ"צ בגין שכירויות. ביחס לרוב הסניפים, לסער יזמות אופציה להאריך את הסכמי השכירות לתקופות נוספות. תנאי השכירות לכל סניף נקבעים כחלק מהמשא ומתן עם המשכיר, כאשר דמי שכירות נקבעים כשיעור מהפדיון בחנויות או כדמי שכירות קבועים (צמודים למדד המחירים לצרכן).

11.1.7 נכסים בלתי מוחשיים

נכון למועד הדוח רשומים על שמה של סער יזמות שני סימני מסחר בגין המותגים הפרטיים: Aztec ו-Dune. כמו כן לסער יזמות יש את זכויות שימוש בסימני המסחר של המותגים הבינלאומיים אותה היא מייצגת בכל הקשור לפרסום, לשיווק ולהצגתם בחנויותיה.

11.1.8 ספקים

מרבית המוצרים הנמכרים על-ידי סער יזמות נרכשים על ידיה מעשרות ספקים, בעיקר מהמזרח הרחוק, מאסיה ומארה"ב, כאשר הספק העיקרי שלה הינו הספק של מוצרי Columbia. ככלל, ספקים אלו מספקים לסער יזמות מוצרים מוגמרים, שסער יזמות אינה מעורבת בתכנונם ובעיצובם (למעט מוצרים המותאמים לדרישותיה של סער יזמות ולשוק המקומי). ההזמנות מתבצעות מדי עונה, בהתאם לתנאים המסוכמים בין הצדדים.

בנוסף, רוכשת סער יזמות מוצרים מעשרה יצרנים, בעיקר מסין, אשר מייצרים מוצרים למותג הפרטי של סער יזמות בהתאם לדרישות תכנון ו/או עיצוב שלה.

פעילותה של סער יזמות הינה בהתאם להסכמי הזיכיון עם בעלי המותגים הבינלאומיים, ובמסגרת זו לסער יזמות קיימת חשיפה למצבם העסקי.

11.1.9. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בימים אלה, סער יזמות, מצויה בתהליך בחינה והכנה של האסטרטגיה לשנים הקרובות.

פרק ד': עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

12. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן פרטים אודות הסכום והשיעור של ההכנסות הנובעות מכל קבוצת מוצרים או שירותים דומים, ששיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנים 2019, 2020 ו-2021:

קבוצת מוצרים	הכנסות (באלפי ש"ח) 2021	הכנסות (באלפי ש"ח) 2020	הכנסות (באלפי ש"ח) 2019	שיעור מכלל הקבוצה (ב-%) 2021	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה (ב-%) 2020	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה (ב-%) 2019 (**)
מערכות אקלים (*)	894,316	837,730	771,628	19%	34%	37%
מסכים (***)	-	291,484	238,343	-	11%	11%

(*) כולל מזגנים עיליים, מתועלים, מערכות מבוססות קירור מים, מערכות חימום, מערכות VRF, אביזרים, חלקי חילוף, אחריות מורחבת למוצרים וייצוא. לא כולל הכנסות חברת הבת בצרפת שנמכרה שנמכרה בחודש אפריל 2021.
 (**) ללא פעילות מופסקת.
 (***) בשנת 2021 לא היווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

13. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

13.1. לפרטים אודות המקרקעין של החברה בראשון-לציון, ראה סעיף 10.1 לחלק א' לדוח וכן באור 12 לדוחות הכספיים.

הקבוצה שוכרת את יתרת השטחים המשמשים לפעילותה, לרבות סניפי הרשתות הקמעונאיות שבבעלותה, כמפורט בסעיף 8.9 לחלק א' לדוח.

13.2. לפרטים נוספים אודות הרכב יתרות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

14. נכסים לא מוחשיים

14.1. לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים אשר בבעלות ו/או בשימוש הקבוצה ראה סעיפים 7.11 ו-8.10 לחלק א' לדוח. לפרטים אודות עלותם הכוללת של שמות המותג, סימני מסחר והנכסים הלא מוחשיים ראה באור 15 לדוחות הכספיים.

14.2. כאמור בסעיף 7.1.2 לחלק א' לדוח, בשנים האחרונות חלה עלייה בהיקפי מכירות מוצרי הצריכה החשמליים באמצעות אתר האינטרנט. השנה האחרונה התאפיינה במיוחד ברכישות מרובות דרך אתר האינטרנט של החברה וזאת כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה והגבלות התנועה. החברה משקיעה רבות בפיתוח שדרוג ותחזוקה של אתר הסחר האלקטרוני תחת המותג "Payngo" (מחסני חשמל), ובאתר הסחר האלקטרוני תחת המותג "שקס אלקטריק".

14.3. תוכנות, מערכות מחשוב ומאגרי מידע – הקבוצה עושה שימוש בתוכנות ומערכות מחשוב, חלקן על-פי רישיונות שרכשה וחלקן פותח על-ידי אגף מערכות המידע של הקבוצה. חלק ניכר מהרישיונות אותם רוכשת החברה כאמור מוגבלים בזמן ומתחדשים מידי תקופה. בשנת 2021 השקיעה החברה סך של כ-14.9 מיליון ש"ח בגין רכישת ו/או חידוש רישיונות ו/או שדרוג מערכות המידע של הקבוצה, וכן בגין רכישת חומרה ועבודות תשתית. לקבוצה מספר מאגרי מידע בתחומי כוח אדם, לקוחות ועוד.

15. הון חוזר

15.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-510 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים, והון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בדוחותיה הכספיים, המאפיין פעילות קמעונאית כזו של החברה, בסך של כ-40 מיליון ש"ח. כמו-כן, לאותו מועד לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-263 מיליון ש"ח וכן, הון חוזר (נטו) תפעולי

שלילי בהתאם למידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 17.2 לדוח הדירקטוריון.

15.2. להלן היקפי אשראי וימי אשראי ממוצעים ללקוחות וספקים של הקבוצה וימי המלאי שהקבוצה מחזיקה בממוצע על-פני השנה:

2020	2021	
81	83	ימי מלאי
60	41	ימי אשראי לקוחות (מחושבים בניכוי יתרת ניכיון והסבות לספקים)
117	148	ימי אשראי ספקים
432,530	764,200	היקף ממוצע יתרת מלאי (באלפי ש"ח)
496,066	604,517	היקף ממוצע יתרת לקוחות (באלפי ש"ח) ¹⁸
808,836	1,402,779	היקף ממוצע יתרת ספקים (באלפי ש"ח)

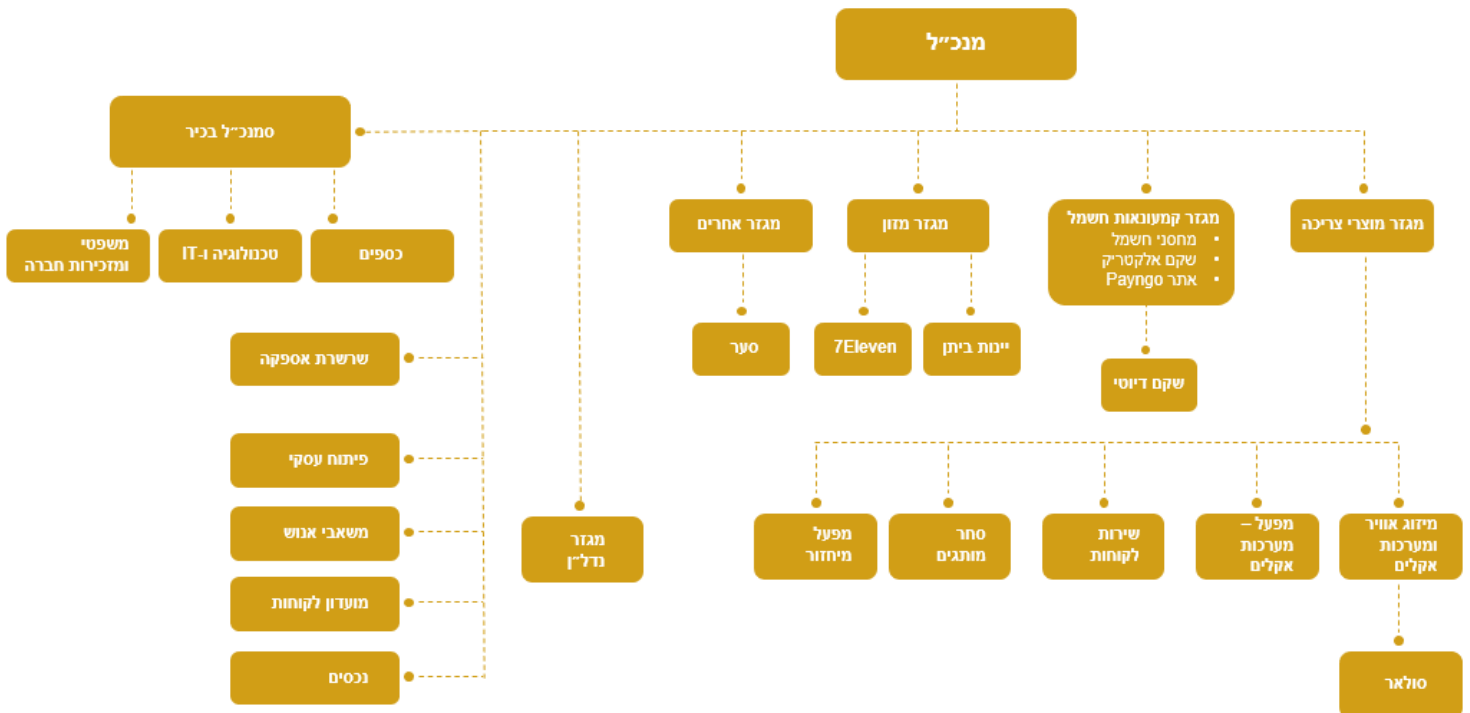
15.3. בכל רבעון מבצעת החברה בדיקה בקשר לצורך בהפחתת מלאי מת/איטי. בכל קטגוריית מוצרים מלאי מת/איטי מוגדר בהתאם למוצר ואופיו הטכנולוגי על-פי גיל וגלגול המלאי.

16. הון אנושי

16.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הועסקו בקבוצה 6,656 עובדים (לרבות עובדי כח אדם), כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הועסקו בקבוצה 1,616 עובדים (לרבות עובדי כוח אדם).

16.2. להלן המבנה הארגוני של הקבוצה נכון למועד הדוח:

16.3. ההון האנושי של הקבוצה מורכב משבע קבוצות עובדים כדלקמן:



מונה 15 מנהלים, על-פי החלוקה כדלקמן:	הנהלה בכירה
(1) הנהלת מטה – מנכ"ל, סמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות מידע, סמנכ"ל שרשרת אספקה ותפעול, סמנכ"לית משאבי אנוש, סמנכ"ל מועדונים, סמנכ"ל נכסים.	
(2) מנהלי יחידות עסקיות – מנכ"ל מגזר מזון, מנכ"ל חטיבת סחר מערכות מיזוג אקלים, סמנכ"ל חטיבת סחר ומותגים, מנכ"לים משותפים של קמעונאות חשמל, סמנכ"ל חטיבת לקוחות, מנכ"ל מפעל ומנכ"לים משותפים סער, סמנכ"לית פעילות מועדונים.	
בפעילויות השונות ובאגפי המטה ומנהלי פורמטים (המדווחים לחברי ההנהלה הבכירה).	הנהלות חטיבות ומטות
מנהלי סניפים ואזור בפעילויות הקמעונאיות וראשי צוותים.	מנהלי ביניים
מנהלים ועובדים בתחום המכירות ביחידות העסקיות ובסניפים ובפעילות הקמעונאית.	עובדי מכירות
מנהלים ועובדים בתחום הטכני, מהנדסים וטכנאים.	עובדים טכניים
מנהלים ועובדים בייצור.	עובדי ייצור
עובדי מטה בתחום: כספים, מערכות מידע, תפעול ושרשרת אספקה, שיווק, משאבי אנוש, משק וארגון.	עובדי מטה ושירותים משותפים

16.4. להלן טבלה המתארת את התפלגות מצבת כוח האדם בקבוצה על-פי תחומי הפעילות:

מכירה ושיווק שירות	תחום מוצרי צריכה חשמליים	תחום מוצרי צריכה חשמליים	תחום קמעונאות חשמל	תחום קמעונאות חשמל	תחום קמעונאות חשמל	תחום נדל"ן להשקעה	תחום נדל"ן להשקעה	מגזר אחרים	מטה הנהלה מרכזית	מטה הנהלה מרכזית	סה"כ
2021	2020	2021	2021	2020	2021	2021	2020	2021	2021	2020	2021
121	116	844	743	4,282	-	-	263	-	-	5,510	859
132	136	-	-	-	-	-	-	-	-	132	136
427	303	-	-	-	-	-	-	-	-	427	303
-	-	123	103	89	-	-	21	59	63	296	162
7	3	62	52	77	-	-	12	101	133	291	156
687	558	1,029	898	4,448	-	-	296	160	196	6,656	1,616

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בעובד מסוים.

16.5. תיאור השקעות הקבוצה בהכשרה והדרכה

הקבוצה משקיעה בהדרכה ובהכשרת העובדים לשם הרחבת הידע המקצועי, שיפור מיומנויות מקצועיות וניהוליות וקידום תרבות של מדידה ומצוינות ארגונית. בשנת 2020 הקימה החברה את Electra Academy - מכללה הכוללת ארבעה (4) ערוצי הכשרה לעובדי החברה ולקוחות חיצוניים. המכללה מאפשרת ללקוחות חיצוניים למידה בנושא מערכות מיזוג אוויר בשת"פ עם משרד העבודה (לימודי קורס קררים ודרג 1 מקצועי). עבור עובדי החברה, האקדמיה פועלת בשלושה (3) מסלולי למידה: פיתוח מיומנויות עבודה, פיתוח מיומנויות והכשרה נוספות להגדרות התפקיד, חלקם בשת"פ עם משרד העבודה (קורס חשמלאי מסויג) והכשרות והדרכות בטיחות.

תכניות ההדרכה וההכשרה מתבצעות במספר ערוצים מרכזיים: [א] תכניות הדרכה כלל ארגוניות המיועדות לעובדים מכלל יחידות החברה וכוללת פיתוח והכשרה בנושאי מיומנויות עבודה, העשרה ופיתוח ההון האנושי; [ב] תכניות הדרכה ייעודיות על-פי מקצועות ו/או תחומי פעילות; [ג] תכניות לפיתוח והכשרת מנהלים; [ד] תכניות הדרכה והכשרה לעיסוקים כנדרש על-פי דין (רגולציה); [ה] פיתוח פורומים מקצועיים; [ו] תכניות הדרכה לפיתוח ארגוני; ו- [ז] מיקוד בהדרכות מקצועיות והכשרות רגולטוריות לטובת שיפור השירות ומערך הייצור. בשנת 2021 החלה הקבוצה בתהליכי פיתוח עתודה ניהולית לדרג ניהולי ביניים והטמיעה תהליכי הערכה ומשוב באמצעות מערכת LMS (LEARNING MANAGMENT SYSTEM), ותכנון מערכת זו הינה מערכת דיגיטלית בה אנחנו באמצעותה הקבוצה מנגישה לעובדים קורסי ONLINE, ותכנון יעדי KPI (KEY PERFORMANCE INDICATORS) הכולל מעקב אחר ביצועים.

16.6. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

מרבית עובדי החברה, למעט מנהלים בדרגים השונים ו/או תפקידים הדורשים מידה רבה של אמון, מועסקים באמצעות הסכמי עבודה קיבוציים. מנהלים ועובדים שאינם בהסכמים הקיבוציים מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים הכוללים סעיף המתייחס לתמורה בגין שעות נוספות גלובליות.

תנאי העבודה של עובדי מפעל הייצור מוסדרים באמצעות הסכם קיבוצי אשר חודש ונחתם בחודש ינואר 2022. הסכם זה כאמור יעמוד בתוקפו לתקופה של חמש (5) שנים החל מהמועד הקובע שהינו 1 ביולי 2021.

ביום 6 בינואר 2020 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה לבין הסתדרות העובדים הלאומית שתוקפו יעמוד עד ליום 7 בינואר 2025.

16.7. נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

להתקשרות הקבוצה עם בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח.

16.8. לפרטים אודות תכניות אופציות למנהלים ולעובדים בכירים בקבוצה ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

16.9. לפרטים אודות גורם סיכון בדבר עלייה בשכר המינימום ראה סעיף 25.1.3 לחלק א' לדוח.

17. מיסוי

לפרטים אודות חקיקת המס החלה על הקבוצה, השפעתה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה וכן הליכים המתנהלים בקבוצה, ראה באור 22 לדוחות הכספיים.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

18.1. חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013

חוק הריכוזיות מסדיר מספר עניינים הקשורים בהפחתת הריכוזיות במשק בישראל: שקילת שיקולי ריכוזיות ותחרותיות ענפית בהקצאת זכויות, הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידאלי, והפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים.

במסגרת החלק הדין בשיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות כולל חוק הריכוזיות הוראות המחייבות רגולטורים שבסמכותם להקצות זכויות ("מאסדרים") לשקול שיקולים לעידוד התחרות הענפית ולצמצום הריכוזיות הכלל משקית, טרם הקצאת זכויות בנכסים ציבוריים לגופים פרטיים.

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, הארכת תוקפה, חידושה של זכות כמוה כהקצאת זכות חדשה, וזאת במקרה בו המחזיק בזכות שלגביה מבוקשת הארכת התוקף, מחזיק בה מעל עשר שנים והקצאת הזכות או הארכת קודמת של תוקפה לא נבחנו בהתאם להוראות חוק הריכוזיות במהלך עשר השנים שקדמו לבקשה להארכת תוקפה.

בכל הנוגע לשקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית, חוק הריכוזיות קובע, בין היתר, כי:

מאסדר רשאי לא להקצות זכות לגורם ריכוזי, אם מצא כי סביר שלא תיגרם פגיעה של ממש לתחום בו מוקצית הזכות ולהסדרת התחום האמור בשל אי-ההקצאה;

מאסדר המבקש להקצות זכות לגורם ריכוזי לא יעשה כן ובכלל זה לא יאפשר לגורם ריכוזי להשתתף בהליך ההקצאה של זכות כאמור ולא יקבע תנאים המאפשרים את הקצאת הזכות לגורם ריכוזי, אלא לאחר ששקל שיקולי ריכוזיות כלל משקית והתייעץ עם וועדה לצמצום הריכוזיות. בנוסף, על מאסדר להביא בחשבון שיקולי תחרותיות ענפית ביחס להקצאת זכויות כאמור וכן ביחס למתן רישיון הנדרש לתחום פעילות שאינו תחום תשתית חיונית, וזאת במקרים בהם מחמת טבעה של הזכות, ערכה הכלכלי או הדין החל עליה, מספר הפועלים בענף שלגביו היא מוקצית מוגבל.

במסגרת החלק הדין בהפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים מטילות הוראות חוק הריכוזיות מגבלות ותנאים לשם יצירת הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים, ובין היתר אוסרות על תאגיד ריאלי משמעותי או השולט בו לשלוט בגוף פיננסי משמעותי או להחזיק בו אמצעי שליטה מעבר לשיעורים שנקבעו. בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, גוף פיננסי כולל, בין היתר, חברת ביטוח, חברה מנהלת של קופות גמל, תאגיד בנקאי ותאגיד עזר, מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות ומנהל תיקי השקעות. תאגיד ריאלי מוגדר כתאגיד שאינו גוף פיננסי.

בחלק הדין בהגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידאלי מגביל חוק הריכוזיות, בין היתר, את פעולתן של קבוצות המאוגדות במבנה פירמידלי, רב שכבתי, ומחייב אותן לצמצם את שכבות הפירמידה וכן אוסר על קיומן של מבנים פירמידליים בני 3 שכבות. לאור העובדה שהחברה הינה חברת שכבה שנייה (בהיותה בשליטת אלקו, שהינה חברה ציבורית), וכל עוד היא תמשיך להיות חברת שכבה שנייה, מונע חוק הריכוזיות מן החברה לרכוש או להחזיק שליטה בתאגיד מדווח.

ביום 12 בינואר 2017, נודע לחברה כי הוועדה לצמצום הריכוזיות פרסמה ביום 21 בדצמבר 2016 עדכון של רשימת הגורמים הריכוזיים לפי חוק הריכוזיות, במסגרתו נוספו אלקו וחברות בת שלה, ובהן החברה, לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובשל כך הן נחשבות מאז גם גורם ריכוזי כמשמעות מונחים אלה בחוק הריכוזיות. יצוין, כי ביום 26 באוגוסט 2021 הוועדה לצמצום הריכוזיות פרסמה רשימה מעודכנת של הגורמים הריכוזיים כאמור.

18.2. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ("חוק הגנת הצרכן") והתקנות והצווים מכוחו

כמשווקי מוצרים לצרכן ונותני שירותים, חלים על הקבוצה חוקי הצרכנות השונים, ובפרט חוק הגנת הצרכן והתקנות מכוחו, אשר מטילים על עוסק חבויות שונות כלפי הצרכן. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה פועלת בהתאם לחוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו.

18.3. חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981

במסגרת פעילות מועדון הלקוחות של החברה ומאגרים רשומים, ובכלל זה, בקשר עם מחזיקי כרטיסי האשראי, כפופה החברה לחוק הגנת הפרטיות.

18.4. חוק התקנים, התשי"ג-1953 והתקנות מכוחו, וצו יבוא חופשי, התשס"ט-2008 ("צו היבוא")

צו היבוא מחייב את אישורו של מכון התקנים עבור כל מכשיר חשמלי ביתי. על-פי הצו, על-מנת שניתן יהיה לייבא מוצר חשמלי חדש, על המוצר לעבור בדיקות אב-טיפוס על-ידי מכון התקנים הישראלי או מעבדת בדיקה אחרת מאושרת על-ידי ממונה על התקינה. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה פועלת בהתאם לחקיקה האמורה.

בנוסף, המוצרים המשווקים על-ידי החברה עומדים בדרישות תקנות מקורות האנרגיה השונות של משרד האנרגיה, כמפורט בסעיף 17.5 לחלק א' לדוח. הפעילות בתחום המזגנים בארץ ובחו"ל מתבססת על עמידה

של המוצרים בדרישות התקן הישראלי. בהקשר זה, יצוין כי לחברה הסכם עם מכון התקנים המבטיח פיקוח של מכון התקנים על תהליכי הייצור ומעניק היתרי תו תקן למזגנים הנמצאים תחת פיקוח זה. הסכמים דומים קיימים גם עבור מספר מפעלים לתנורים. חוק התקנים וצו יבוא חופשי עומדים בפני שינוי עקב פרורמה ביבוא ויתירו קבלת מוצרים עפ"י הצהרה בלבד.

18.5. חוק מקורות אנרגיה, התש"ן-1989

תקנות שהותקנו מכח חוק מקורות האנרגיה מסדירות דרגות יעילות אנרגטית בהן נדרשים המוצרים החשמליים המיוצאים, המיוצרים או הנמכרים בארץ לעמוד, כמו גם את אופן סימונם הנדרש. באשר למזגני אוויר, קובעות התקנות יעילות מינימום ודירוג אנרגטי (COP); באשר למקררים/מקפיאים התקנות קובעות יעילות מינימום ודירוג אנרגטי למקררים; בכל הנוגע למכונות כביסה, מייבשי כביסה, מדיחי כלים ותנורים, קובעות התקנות את רף היעילות המינימלית עבור צריכת אנרגיה באופן ספציפי עבור כל אחד מהמכשירים. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה פועלת בהתאם לתקנות האמורות.

כל דגמי המזגנים, מקררים, מכונות כביסה, מייבשים, מדיחי כלים ותנורים נבדקו ועומדים בדרישות התקנות של יעילות אנרגטית הנמצאים תחת פיקוח משרד האנרגיה.

18.6. תקינה בינלאומית

המזגנים המיוצרים במפעל הקבוצה ומיועדים ליצוא, עוברים תהליכי בדיקה ואישור לפי תקינה אירופאית ותקנים נוספים על-פי ארצות היעד של המוצרים. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה עומדת בתקינה האירופאית/תקינה הזרה, על-פי ארצות היעד הרלבנטיות.

18.7. אבטחת איכות

מזגנים המיוצרים והמיובאים על-ידי הקבוצה נושאים תו תקן של מכון התקנים ומאושרים גם על-ידי מכון תקינה אירופאית. חלק המוצרים מיוצרים במפעל בראשון לציון נושאים בתו ירוק של מכון התקנים, המעיד על ביצועים סביבתיים משופרים. כל מוצרי הקבוצה עוברים תהליכי ביקורת קפדניים במפעל ובדיקות תקינה במכון התקנים, אשר כאמור מפקח גם על חלק מתהליכי הייצור עבור המוצרים עם תו תקן, כולל בדיקות של המשלוחים השוטפים של המוצרים המיובאים, בהתאם לנדרש.

לחברה מערכת ניהול משולבת איכות, איכות הסביבה, בטיחות ובריאות בעבודה על-פי תקנים בינלאומיים ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 ו-ISO 45001:2018 לצורך קיום תהליכי שיפור מתמיד של איכות המוצרים, שירות ללקוחות ורווחת העובדים.

18.8. חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980

חוק זה קובע כי יצרן (כהגדרתו בחוק אשר כוללת גם יבואן) חייב לפצות את מי שנגרם לו נזק גוף כתוצאה מפגם במוצר שייצר או ייבא בכפוף להגנות הקבועות בחוק. לצורך כיסוי הסיכון שבייצור או ייבוא מוצר פגום, לקבוצה פוליסת ביטוח בגין חבות מוצר, כמפורט בסעיף 20 לחלק א' לדוח ובהתאם להמלצות שהתקבלו מטעם יועצי הביטוח של החברה.

18.9. חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים") והתקנות מכוחו

בהתאם לחוק רישוי עסקים, חל איסור על אדם או תאגיד לעסוק בעסק טעון רישוי, אלא אם יש בידו רישיון על-פי חוק רישוי עסקים ובהתאם לתנאיו. כלל הסניפים, בהם פועלות רשתות "שקס אלקטריק" ו-"מחסני חשמל" של החברה פטורים מדרישה לרישיון עסק לפי פריט רישוי 6.2 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג - 2013 מאחר ששטחי המכירה בהם אינם עולים על 800 מ"ר. על כן, למיטב ידיעת הקבוצה, החברה מקיימת את הוראות החוק כאמור. כמו-כן, החברה פועלת להסדרת הפעילויות הטעונות רישיון עסק והפועלות במתחם החברה בראשון לציון, בעלות שאינה מהותית לחברה. ביולי 2019 הוגשה בקשה לרישיון עסק עבור מפעל המזגנים והמבנים המשרתים את פעילותו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, התקבלו האישורים

הנדרשים מהגורמים הרלוונטיים לצורך קבלת רישיון עסק למעט אישור כיבוי אש, אישור מחלקת הנדסה ואישור קבוע ממחלקת איכות הסביבה (התקבל אישור זמני שתוקפו עד לחודש מרץ 2022 ואישור קבוע תלוי, בין היתר, בהתקנת ארובות, מטלה שהחברה פועלת לקיומה). ביחס למרכז השירות ששוכרת ומפעילה החברה בחיפה, הרי שאינו טעון רישיון עסק על-פי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) (תיקון), תשע"ט-2018, במסגרתו בוטלה התייחסות למעבדות שירות כעסק הטעון רישוי.

18.10. חקיקה בתחום של דיני עבודה וחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951

לחברה מנגנוני אכיפה ובקרה שונים, המתחייבים כתוצאה מהעסקת עובדים בהיקף רב (כדוגמת ממונה על הטרדה מינית) והיא אף פועלת לשם קיום הוראות החוק בדבר תשלום שכר וזכויות נלוות, לצד ביצוע הפרשות פנסיוניות כדין. החברה צד לשני הסכמים קיבוציים המקוימים על-ידה. החברה מבצעת בדיקות קבועות בכדי לוודא, כי התשלומים לעובדים מבוצעים כדין, לרבות בכל הנוגע להפרשות המתחייבות בקשר לכך. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה מקיימת את הוראות החוק כאמור.

18.11. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות והצווים מכוחה

לקבוצה מנהל בטיחות ראשי וממונים נוספים על הבטיחות בעבודה, האחראים על קיומן של הוראות הבטיחות בקבוצה. במסגרת פעילות השמירה על הבטיחות מבצעת הקבוצה באופן שוטף תדריכים וקורסים שעניינם אכיפת כללי הבטיחות ושמירת בטיחות העובדים. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה מקיימת את הוראות הפקודה.

18.12. החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 ("חוק האריזות")

חוק האריזות מטיל אחריות על יצרנים ויבואנים של מוצרים ארוזים ו/או של אריזות שירות למחזור פסולת אריזות, על-פי יעדי מיחזור הקבועים בחוק האריזות, להעביר דיווחים שונים וכן להתקשר בהסכם עם חברה שקיבלה רישיון מהמשרד להגנת הסביבה אשר תפעל לקיום חובות היצרנים. בהתאם להוראות חוק האריזות התקשרה הקבוצה עם תמיר תאגיד מיחזור האריזות בישראל. בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הקבוצה בקשר עם יישום החוק בכ-0.7 מיליון ש"ח.

18.13. החוק לטיפול סביבתי בציד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 ("החוק לטיפול סביבתי")

החוק לטיפול סביבתי קובע הוראות שונות אשר חלות על יצרנים, יבואנים ומשווקים של ציוד אלקטרוני המיועד למכירה או שיווק בישראל, ביחס לאיסוף, טיפול ומיחזור של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני, סוללות ומצברים. חובות יצרנים ויבואנים יבוצעו באמצעות גוף עמו יתקשרו אשר יקבל רישיון מהמשרד להגנת הסביבה ("גוף יישום מוכר"). נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכם עם גוף יישום מוכר כאמור. בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הקבוצה בקשר עם יישום החוק בכ-6.5 מיליון ש"ח.

18.14. חוק שוויון הזדמנויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 ("חוק שוויון זכויות")

על הקבוצה חלות הוראות חוק שוויון זכויות והתקנות שהותקנו מכוחו, לרבות תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), התשע"ב-2011 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2010, ביחס להתאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים וביחס לנגישות לשירות. הקבוצה קבעה ומבצעת תוכנית ליישום הוראות החוק וכן כל הקשור לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה ונגישות השירות, על-פי המועדים הקבועים בחוק ובתקנות. נכון למועד הדוח, עומדת החברה באופן מלא בדרישות החוק.

18.15. חוק לצמצום השימוש במזומן, תשע"ח-2018 ("חוק המזומן")

ביום 18 במרץ 2018 פורסם ברשומות חוק המזומן אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2019. בחוק המזומן נקבע, תחת תנאים שונים, איסור על קבלת תשלום במזומן וכן על תשלום מזומן בסכום זה, על עוסק וכן על אדם שאינו עוסק, בגין ביצוע "עסקה", וכן במתן ובקבלת שכר עבודה, תרומה או הלוואה, במידה ומחיר

העסקה, סכום שכר העבודה, התרומה או ההלוואה, עולים על סך של 11,000 ש"ח. כמו-כן נאסר בחוק המזומן על עוסק לתת או לקבל במסגרת עסקיו תשלום בשיק בעבור עסקה או כשכר עבודה, כתרומה, כמתנה או כהלוואה בלי ששם מקבל התשלום בשיק נקוב בשיק כנפרע או כנסב לפי העניין. בנוסף נקבע איסור על כל אדם להסב או לקבל שיק מוסב (כנסב) מבלי ששמו ומספר תעודת זהותו של המסב נקובים בשיק. הפרת הוראות החוק עשויה לגרום, תחת תנאים שונים, לעיצום כספי. כמו-כן נקבעו בחוק במזומן סנקציות פליליות בגין פיצול במרמה של עסקה, שכר עבודה, תרומה הלוואה או מתנה, וכן רישום פרטים כוזבים במסמך. בחוק המזומן ניתנה הסמכה לתקן את הוראות ניהול ספרים מכוח סעיף 130 לפקודת מס הכנסה, לעניין אופן התייעוד של אמצעי התשלום לרבות לעניין שמירת מסמכים המעידים על אמצעי התשלום. בנוסף נקבע בחוק כי רוכש "זכות במקרקעין" החייב בהגשת הצהרה לפי הוראות סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 יכלול בהצהרתו פרטים לעניין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה בצירוף אסמכתאות (בהתאם לתנאים שייקבעו על-ידי המנהל) או כי אמצעי התשלום אינם ידועים לו.

18.16. **חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 ("חוק המזון")** - נכנס לתוקפו ביום 27 במרס 2014. החוק נועד לקדם תחרות בענף המזון ומוצרי הצריכה לשם הפחתת מחירים וקובע עונשים פליליים ומנהליים (עיצומים כספיים) בגין הפרת הוראותיו. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.19.3 לחלק א' לדוח.

18.17. **חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015 ("חוק בריאות הציבור")** -

חוק זה אשר החליף את פקודת בריאות הציבור (מזון) [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, נועד, בין היתר, להסדיר את האחריות של יצרני מזון ויבואני מזון, להסדיר את האחריות של משווק מזון וחובותיו, בכל שלב משלבי העברת המזון מעת ייצורו, דרך ייבואו ועד מקום המכירה לצרכן, וכן לקבוע אמות מידה לאיכות, תקינות ובטיחות המזון בישראל, באמצעות פיקוח המבוסס על ניהול סיכונים ליישום עקרונות ההסדרים כפי שנקבעו לפי החוק. לפרטים נוספים ראה לסעיף 9.19.2 לחלק א' לדוח.

18.18. **הסכמים קיבוציים** – לפרטים נוספים ראה סעיפים 9.13.1 ו-18.10 לחלק א' לדוח.

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלים על יינות ביתן ראה סעיף 9.19 לחלק א' לדוח.

19. מימון

19.1. הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי, מניצול קווי אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מאגרות חוב, מהלוואות, ומניכיון כרטיסי אשראי. לפרטים אודות מימון הקבוצה ראה באור 19 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2022 ראה סעיף 1.3.10 לדוח הדירקטוריון.

19.2. **מסגרות אשראי**

נכון למועד הדוח, לקבוצה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וכן מניכיון כרטיסי אשראי. החברה מנצלת מסגרות אשראי בנקאיות, ערבויות ואשראים דוקומנטריים.

להלן פרטים אודות מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה וניצולן ליום 31 בדצמבר 2021 וסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):

סמוך למועד הדוח באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2021 באלפי ש"ח	
1,242,900	1,212,900	סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
419,400	419,400	מסגרות מובטחות
823,500	793,500	מסגרות שאינן מובטחות
		ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים:
148,254	18,802	הלוואות לזמן קצר
415,505	607,500	הלוואות לזמן ארוך
115,776	117,428	ערבויות

929,535	743,730	סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
		ניצול ניכיון כרטיסי אשראי:
552,253	575,594	ניכיון כרטיסי אשראי
552,253	575,594	סה"כ ניצול ניכיון כרטיסי אשראי

יצוין כי סכומי היתרות של שוברי האשראי שנוכו וטרם נפרעו לתקופות הבאות הינם כדלקמן:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
378.3 מיליוני ש"ח	371.9 מיליוני ש"ח	575.6 מיליוני ש"ח

19.3. הלואות

19.3.1. להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2021:

הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן קצר סכום ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן ארוך	בסיס הצמדה	מקורות בנקאיים
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2021	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2021		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2021	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2021	סכום ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	פריים	
1.81%	1.81%	18,802	2.01%	2.01%	607,500		

19.3.2. להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2020:

הלוואות לזמן קצר כולל פקטורינג	הלוואות לזמן קצר כולל פקטורינג	הלוואות לזמן קצר כולל פקטורינג	הלוואות לזמן ארוך (*)	הלוואות לזמן ארוך (*)	הלוואות לזמן ארוך (*)	בסיס הצמדה	מקורות בנקאיים
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2020	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2020	סכום ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2020	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2020	סכום ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)		
1.1%	1.10%	3,349	-	-	-	יוריבור ל-3 חודשים	מקורות בנקאיים
-	-	-	2.60%	2.60%	64,708	ריבית קבועה (*)	מקורות בנקאיים

(*) לפרטים אודות הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה, ראה באור 19(א)(1) לדוחות הכספיים. וכן ראה סעיף 19.2 לחלק א' לדוח.

19.3.3. לפרטים נוספים אודות הלוואה שנקטה אמ"צ 1951, ראה ביאור 19(א)(1) לדוחות הכספיים.

19.4. אמות מידה פיננסיות

נכון למועד הדוח, לקבוצה קיימת התחייבות בבנקים לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן: סכום ההון העצמי המוחשי 19 של התאגיד לא יפחת בכל עת מסכום של 400 מיליון ש"ח.

ביום 7 בפברואר 2022 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' (סדרה חדשה) של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 3 בפברואר 2022 מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 12 באוגוסט 2019 בתמורה כוללת ברוטו של 250 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בקשר להנפקת אגרות החוב סדרה א' ומידע בדבר התניות פיננסיות על האג"ח, כאמור, ראה באור 29א' לדוחות הכספיים.

לאחר ההנפקה כאמור, פעלה החברה להשוואה של אמות המידה הפיננסיות כלפי התחייבויות לבנקים לאמות המידה שנקבעו בטרם הנאמנות של האג"ח.

19.5. שעבודים

על חלק מחברות הקבוצה רובצים שעבודים קבועים ושוטפים, להבטחת התחייבויותיהן. לפרטים נוספים אודות שעבודי הקבוצה ראה באור 23ג לדוחות הכספיים.

¹⁹ הגדרת המונח "הון עצמי מוחשי" לפי שטר הנאמנות - הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, שיפורים במושכר וכדומה) כפי שמוצג בדוחות הכספיים סולו. מובהר בזאת כי יתרות מאזניות בדוחות הכספיים סולו בגין חברות מוחזקות לרבות השקעה בחברות מוחזקות נכללות בהון העצמי המוחשי של החברה.

20. ביטוח

20.1. ביום 11 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחי חבויות וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין חברות בקבוצת אלקו לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1.7.2021, על בסיס ניתוח שנערך על ידי יועצי הביטוח של הקבוצה, בהתבסס, בין היתר, על יחס התביעות בפועל של החברות השונות. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי תנאי הביטוח המוצעים לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע כאמור בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים ובלתי תלויים. בנוסף, חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחי חבויות וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין החברות בקבוצת אלקו הינו הוגן ונכון ואף מוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו הייתה מתקשרת החברה בביטוח אלמנטרי בנפרד מהקבוצה, לכן, ההתקשרות היא לטובת החברה.

20.2. מערך הביטוחים של הקבוצה מורכב ממספר רב של ביטוחים אשר נותנים מענה לפעילויות חברות הקבוצה. נכון למועד הדוח, להלן הביטוחים העיקריים של הקבוצה:

[א] **פוליסת ביטוח "אש מורחב"** - בגין נזקים פיזיים תאונתיים שנגרמו לרכוש החברה כגון: למבנים, ציוד, תכולה ומלאי כתוצאה מנזקי אש, ברק, התפוצצות ונזקי טבע, לרבות רעידות אדמה, נזקי מים, שריפה, עשן ועוד. כמו-כן, קיים ביטוח אבדן רווחים כתוצאה מנזק מכוסה בביטוח אש (ביטוח אבדן רווחים אינו חל על נזקים שיגרמו לרשתות החנויות השונות בחברות קבוצה).

[ב] **ביטוח חבות המוצר וחבות כלפי צד שלישי כפוליסה משולבת** - כיסוי ביטוחי לתביעה המוגשת במשך תקופת הביטוח בגין נזק פיזי לגוף או לרכוש צד שלישי. פרק חבות המוצר כולל כיסוי ביטוח בגין חבות הקבוצה על-פי דין בגין נזק פיזי לגוף או לרכוש צד שלישי שנגרם עקב מוצר שבגינו אחראית הקבוצה, ובתנאי שהמוצר יצא מחזקת הקבוצה ומשליטתה. הכיסוי הביטוחי הינו על בסיס מועד הגשת התביעה (Claim Made) וכולל תאריך רטרואקטיבי של מספר שנים אחורה; פרק צד שלישי כולל כיסוי ביטוח בגין חבות הקבוצה על-פי דין בגין נזקים פיזיים שנגרמו לצד שלישי, לרבות היזק גופני, מוות, מחלה, או ליקוי גופני, נפשי או שכלי, או היזק ו/או אובדן לרכוש של צד שלישי כלשהו, בקשר עם פעילות קבוצת אלקו. הכיסוי הביטוחי בביטוח צד שלישי מתייחס למועד קרות האירוע.

הפוליסה בגין חבות המוצר וחבות כלפי צד שלישי הינה בגבול אחריות משותף של 20 מיליון ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח.

[ג] **ביטוח חבות מעבידים** - בגין אחריות המעביד לתביעות של עובדי הקבוצה בגין נזקי גוף או מחלות מקצוע שנגרמו לעובד תוך כדי ועקב עבודתו. הפוליסה הינה בהיקף כיסוי של עד 40 מיליון ש"ח לתובע, אירוע ותקופת הביטוח. הכיסוי הביטוחי מתייחס למועד קרות האירוע.

[ד] **ביטוח "מטריית חבויות"** - ביטוח המטרייה חל מעל לכיסוי הביטוחי של ביטוח חבות המוצר, חבות ביטוח צד שלישי, חבות מעבידים ואחריות מקצועית לחברות בישראל. כמו-כן, הכיסוי חל מעל גבול האחריות הקיים בפוליסות החבויות המקומיות הנערכות ברחבי העולם או מעל גבול האחריות המינימלי הנקוב בביטוח המטרייה. לחברות בקבוצת אלקו ביטוח מטריית חבויות בגבול אחריות של 110 מיליון ש"ח לאירוע וסך הכול לתקופת ביטוח משולב לכל הביטוחים כאמור (אך מוגבל ל-20 מיליון ש"ח לאירוע ולתקופת הביטוח לעניין אחריות מקצועית).

[ה] **פוליסות ביטוח נוספות** - לקבוצה פוליסות ביטוח נוספות, ביניהן ביטוח רכוש בהעברה, ביטוח כספים, ביטוח נאמנות, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח עבודות קבלניות.

[ו] **ביטוח אשראי** - לקבוצה פוליסות ביטוח אשראי להבטחת חובות מצד חלק מלקוחותיה בהתאם לסכומים ולהשתתפות העצמית כמפורט בפוליסות ביטוח האשראי.

[ז] **פוליסת דירקטורים ונושאי משרה** - ביום 28 באפריל 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו ("החברה האם") ושל חברות מוחזקות של החברה האם לרבות החברה וחברות הבנות שלה ("הקבוצה"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כל נושאי המשרה בחברה ובחברות בת שלה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין, התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (בימים 28 באפריל 2021 ו-29 באפריל 2021, בהתאמה את חלוקת תשלומי הפרמיה בין חברות הקבוצה בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לכך מכלל חברות קבוצת אלקו (לרבות החברה, על-פי תקנה 1(4) לתקנות ההקלות).

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 1ב(1) לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האספה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה תירכש מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2021 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2022, בעלות כוללת לקבוצה של כ-610 אלפי דולר ובכפוף לגבול אחריות, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח של כ-120 מיליון דולר. העלות לחברה תעמוד על עלות שנתית של כ-117 אלפי דולר (הכוללת את החברות הבנות של החברה).

[ח] **פוליסת סייבר** - לחברה קיים ביטוח סייבר, שתוקפו מיום 1 ביוני 2021 עד וכולל 31 במאי 2022 בגבול אחריות (כללי) בסך של 5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח. יצוין כי הפוליסה מכסה את חבות החברה על-פי דין בגין נזקים שייגמרו לצד שלישי עקב דליפת מידע בפגיעת סייבר וכן נזקים לחברה עצמה.

21. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים שהקבוצה הינה צד להם ראה באור 23א לדוחות הכספיים.

22. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת אסטרטגית בכדי להמשיך לצמוח באמצעות הקמה וביסוס רשתות, מותגים ומוצרים שיהיו היעד המועדף של הצרכן. כמו כן, מבצעת החברה פעולות על מנת להמשיך ולבסס את פעילויותיה הקיימות כמובילות בתחומם. להלן פירוט יעדיה העסקיים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה:

22.1. **מיזוג אויר ואקלים** - החברה פעילה בתחום מיזוג האוויר, פיתוח ומכירה של מערכות אוויר יעילות אנרגטית וייצור מערכות מיזוג מתקדמות, מכירה ושיווק של מערכות סולריות, פעילות מיחזור מתקדמת. מטרת החברה לבסס את מעמדה כמובילת שוק מיזוג אויר והאקלים תוך מיצובה כשחקנית חדשנית של מוצרים עם עדיפות טכנולוגית, באמצעות פיתוח פורטפוליו מוצרים רחב, איכותי וחדשני וכל זאת באיכות ובמחירים תחרותיים, המקדמים את איכות החיים; הרחבת הפעילות במוצרי VRF/VRV; והרחבת פעילות הייצוא בדגש על תחום ה-HP. חתימה על הסכמי יבוא של חברות מובילות בתחום המערכות הסולריות ופיתוח ראשוני של מפעל למחזור מקררים ומזגנים.

- 22.2. **פעילות סחר מוצרי חשמל** - ייצוג של חברות מובילות בתחום מוצרי החשמל בינם מילה, ליבר, ווירפול ופיליפס וביסוס מובילות השוק של המותג סאוטר בתחום האפייה והבישול.
- 22.3. **קמעונאות חשמל** - המשך ביסוס מעמדה של החברה כקמעונאית מוצרי החשמל והאלקטרוניקה הגדולה בישראל, תוך חתירה להמשך גידול בנתחי השוק, הובלת המסחר האינטרנטי (E-Commerce) והובלת מכירה בדיוטי פרי.
- 22.4. **מגזר מזון** - שיקום מעמדה של קבוצת יינות ביתן והפיכתה לרשת המזון המובילה בישראל באמצעות שיפור הנראות והתפעול בסניפים, ניצול מיקום הסניפים שלה כיום, חיזוק פעילות האונליין, חיזוק פעילות כוח הקנייה, חבירה ליצרנים בינלאומיים והרחבת פעילותה באזורים גאוגרפיים בהם אינה נוכחת. כמו כן, פועלת החברה לפתיחת חנויות נוחות תחת השם 7ELEVEN ובכוונתה להפוך למובילת שוק בתחום זה בשנים הקרובות.
- 22.5. **תחום ספורט ופנאי** - הרחבת פעילותה של חברת סער באמצעות פתיחת סניפים נוספים ברחבי הארץ והרחבת פעילותה בתחום הטיולים והמחנאות באמצעות רשת "שבילים", הרחבת מגוון מותגי outdoor בסניפי רשת "Outsiders" וביסוסו של המותג "Colombia". כמו כן, בוחנת החברה רכישה או פתיחה של פעילות נוספת בתחום זה.
- 22.6. **מועדון לקוחות** - החברה בוחנת בימים אלו הקמה של מועדון לקוחות או חבירה למועדון וזאת על מנת למקסם את הקשר עם לקוחותיה בתחומי פעילותה ובתחומים אחרים.
- 22.7. **נדל"ן להשקעה** - מימוש הפוטנציאל המסחרי הגלום במקרקעין באמצעות יזום פרויקט נדל"ן מניב.
- 22.8. ייעול הפעילות באמצעות דיגיטציה ומערכות מידע בתהליכים ארגוניים.
- 22.9. בחינת הרחבת הפעילות באמצעות רכישות נוספות בתחומים נוספים במוצרי צריכה וקמעונאות שיהיו סינרגטיים לפעילות הקבוצה כך שהחברה תוכל להנות מתשתיות ניהוליות ומבניות קיימות.
- 22.10. ביטוי אחריותה החברתית של הקבוצה באמצעות פעילות תורמת לקהילה בה היא פועלת.
- 22.11. טיפול וטיפול הפרט וכן הטמעת חזון החברה וערכי הארגון.
- לפרטים נוספים אודות יעדיה העסקיים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים של הקבוצה ראה סעיפים 7.17, 8.16, 9.21 ו-11.1.9 לחלק א' לדוח.

יובהר, כי היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה המופיעים בסעיף 22 לחלק א' לדוח, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, המצב הביטחוני בישראל ומצב השווקים האחרים בהם פועלת הקבוצה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם הידרדרות במצב הביטחוני והכלכלי בשווקים בהם פועלת הקבוצה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

23. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד הדוח, בכוונת הקבוצה לשמר את מעמדה המוביל תוך ניצול איתנותה הפיננסית למציאת הזדמנויות עסקיות בתחום ליבת העסקים של הקבוצה ובתחומים חדשים המשקים/סינרגטיים למגוון העסקים בהן פועלת הקבוצה.

יובהר, כי הערכות הקבוצה בדבר צפי הקבוצה להתפתחות בשנה הקרובה המופיעות בסעיף 23 לחלק א' לדוח, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון,

המצב הביטחוני בישראל ומצב המשקים האחרים בהם פועלת הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם הידרדרות במצב הביטחוני והכלכלי במשקים בהם פועלת הקבוצה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

24. אחריות תאגידית (ESG)

קבוצה עסקית מובילה, הקבוצה מחויבת לעקרונות האחריות התאגידית (ESG) בהיבטים חברתיים וסביבתיים, תוך התנהלות מקצוענית, הוגנת, אכפתית, יעילה וחדשנית. עם גידול הפעילות העסקית של הקבוצה, הקבוצה מצאה לנכון לפרסם דו"ח אחריות תאגידית ראשון של הקבוצה לשנת 2020 כאבן דרך נוספת אל עבר מימוש החזון להיות הקבוצה המובילה בתחומה.

צעדיה העיקריים של הקבוצה על מנת ליישם את השקפת עולמה:

פעילות הקבוצה בתחום האחריות החברתית

הקבוצה שמה במרכז עשייתה, את הערכים הבאים: מקצוענות, הוגנות, אכפתיות, חדשנות וטכנולוגיה, יעילות, יוזמה. בהתאמה, הפעילות השיווקית של הקבוצה מושתתת ומחוברת באופן מוחלט לקוד האתי של הקבוצה המנחה את אופן התנהלותנו כלפי גורמים שונים מולם אנו פועלים (לקוחות, ספקים, עובדים, מתחרים, רשויות וממסד, קהילה וסביבה). הקבוצה מחויבת לפרסום מקצועי, הוגן ושקוף אל מול כלל לקוחותיה תוך אמונה כי מחויבותה לקוד האתי תמשיך להוביל אותה להצלחה ולהישגים גם בעתיד, ובדרך זו, תתרום גם לשיפור הסביבה העסקית בה היא פועלת.

הקבוצה פועלת למען הקהילה באמצעות חברות בנות במגוון רחב של תחומים. הקבוצה רואה עצמה מחויבת לתרום לרווחת הקהילות השונות בסביבה בה היא פועלת. בתוך כך, הקבוצה תורמת תרומות כספיות או בשווה כסף לקהילה הזקוקה לכך. במהלך שנת 2021 תרמה הקבוצה מוצרים ופעילויות רווחה בשווי של כ-711 אלפי ש"ח. הקבוצה תרמה בשנת 2021 תרומות הנהלה לעמותות ופרויקטים שונים בסכום נוסף של כ-677 אלפי ש"ח.

מלגות הקרן לחתירה למצוינות ע"ש גרשון זלקינד ז"ל - במהלך שנת 2021, תרמה הקבוצה, לקרן אייסף מלגות בסכום של כ-272 אלפי ש"ח (הנכלל במסגרת סך תרומות הנהלה לעמותות ופרויקטים כמצוין לעיל). קרן אייסף היא קרן המקדמת את הנגישות להשכלה גבוהה ופיתוח ערכי מנהיגות ומחויבות חברתית באמצעות הענקת מלגות לימודים לסטודנטים מהפריפריה החברתית, השואפים למימוש הפוטנציאל למצוינות אישית.

מדיניות הקבוצה בתחום המחויבות לקהילה והאחריות החברתית מתמקדת בשני תחומים מרכזיים:

א. **פעילות בקהילה - קידום נוער בסיכון** - הקבוצה מקיימת שיתוף פעולה מתמשך עם עמותת "עלם" המסייעת לבני נוער במצבי סיכון, המודל שפותח עם העמותה משלב תרומה כספית ומעורבות עובדים בהתנדבות ופעילות מתמשכת במועדונים של העמותה, בשנת 2020 אימצנו את המועדון הראשון ברחובות, ובשנת 2021 הוספנו מועדון נוסף בדרם הארץ. **אימוץ הגדס"ר הבדואי** - בשנת 2021 אימצה הקבוצה, במסגרת שיתוף פעולה עם עמותת 'אמץ לוחם', גדוד הסיור המדברי גדוד הסיור המדברי, המוכר גם כגדס"ר הבדואי. ייחודו של הגדוד בכך שמרבית חייליו הם בני העדה הבדואית וערבים ישראלים - מוסלמים ונוצרים המתנדבים לשירות בצה"ל. שיתוף הפעולה כלל השתתפות באירועי הגדוד ובאירוח של מפקדי הגדוד באלקטרה להיכרות עם החברה, המפעל והיכרות עם מסלולי ההכשרה של לקטרה אקדמי כערוץ השתלבות עתידי ללוחמי הגדוד.

ב. **פעילות הקבוצה בתחום איכות הסביבה** - הקבוצה נמנית עם חברות מובילות בתעשיית מוצרי החשמל, מכל רחבי העולם, המתגייסות לקחת חלק במאבק העולמי בשינויי האקלים. לצורך כך, הקבוצה מבצעת פעולות רבות בתחום על מנת לספק חוסן אקלימי ולחזק את העמידות של האוכלוסייה לשינויי טמפרטורה הנובעים מההתחממות הגלובלית, וכן צמצום פליטות גזי החממה תוך צמצום צריכת האנרגיה של המוצרים.

הקמת מפעל מיחזור

כחלק מפעילות הקבוצה בתחום איכות הסביבה, ביום 19 בינואר 2021 התקשרה חברת אמ"צ 1951 עם חברת אולטרייד מחזור בע"מ ("אולטרייד") וחברת מ.א.י. תאגיד מיחזור אלקטרוניקה לישראל בע"מ ("תאגיד מאי"), בהסכם בעלי מניות להקמת חברה ייעודית ("חברת המיחזור") לשם מיזם משותף להקמת מתקן טיפול ומחזור של מקררים ומזגנים וכן מוצרים לבנים גדולים אחרים, שהינם מוצרי חימום וקירור המכילים גזים ("ההסכם").

במסגרת ההסכם, יוקצו לחברה הבת 45% מהון המניות של חברת המיחזור, לחברת אולטרייד יוקצו 45% מהון המניות של חברת המיחזור, ולחברת מאי יוקצו 10% מהון המניות של חברת המיחזור.

בחודש פברואר 2021 הושלם ההסכם.

עלות הקמת פעילותה של חברת המיחזור מוערכת בכ-20 מיליון ש"ח, אשר עיקרה רכישת מכונות וציוד ייעודיים לפעילותה. לטובת מימון ההקמה, כאמור, יעמידו החברה הבת ואולטרייד הלוואות בעלים בסכומים זהים.

מתקן הטיפול, עתיד להיבנות לפי תקן אירופאי סביבתי, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ויאפשר למחזור, בפס ייצור מתקדם, מקררים ומזגנים בהיקף של מאות אלפי יחידות בשנה, תוך שמירה על הסביבה ו"מיצוי" המתכות הגלומות במוצרים כגון: ברזל, אלומיניום, פלסטיק, נחושת, נירוסטה ועוד.

פעילות הקבוצה בתחום שירות ולקוחות

לקבוצה אמנת שירות המבטאת את מחויבותה להעניק ללקוח שירות איכותי ויעיל. שביעות רצון הלקוח היא בראש סדר העדיפויות של הקבוצה ועל כן נעשה כל מאמץ להבין נכונה את צרכיו של הלקוח ולהעניק מענה הולם. כל אחד מעובדי החברה רואה עצמו אחראי לכך באופן אישי. חזון חטיבת השירות הוא להוביל את הקבוצה להיות חברת השירות המובילה בישראל, בסטנדרטים גבוהים משמעותית משאר החברות, באופן שישיע על לקוחות הקבוצה לבחור באלקטרה כל פעם מחדש.

מחויבות הקבוצה בתחום יחסי העבודה

תפיסת העולם של הקבוצה היא שסביבת עבודה מכבדת ומצמיחה תורמת לאיכות החיים של העובד, משפרת את הביצועים שלו ומובילה לשיעור רצון הדדית בינו לבין החברה. על כן פועלת הקבוצה לשיפור ביצועי העובדים לצד רווחתם האישית.

חשוב לקבוצה לשמר ולקדם את העובדים שלה, לכן קיימת העדפה לקידום פנימי ופיתוח עתודה פנימית.

ממשל תאגידי

החברה הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב והינה בשליטה של אלקו בע"מ, שהינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל-אביב ובעצם, חלק מקבוצת אלקו.

ככזו, מחויבת החברה לעמוד בדרישות רגולטוריות הכוללות בין היתר תכנית אכיפה פנימית, הטמעה שלה ומעקב קפדני אחר עדכונה מעת לעת.

כחלק מתהליכי ההכשרה ושמירת כשירות ההנהלה והעובדים, מתקיימות בקבוצה הדרכות תקופתיות, לרבות בנושאי ממשל תאגידי ואתיקה.

למידע נוסף בדבר הדירקטורים ונושאי משרה בכירה של החברה ראה תקנה 26 ותקנה 26א לחלק ד' לדוח, בהתאמה.

במהלך חודש מאי 2021, פרסמה הקבוצה את דוח האחריות התאגידית המקוון שלה לשנת 2020. דוח זה זמין לציבור באתר האינטרנט של הקבוצה בכתובת www.ecp.co.il. הדוח המקוון של הקבוצה סוקר מגוון רחב של נושאים, לרבות אנרגיה נקיה, הוגנות תעסוקתית וצמיחה כלכלית, תעשייה, תשתיות וחדשנות, ערים וקהילות מקיימות, צריכה וייצור אחראים ושינוי אקלים. ההפניה לאתר הקבוצה נועדה להיות הפניה טקסטואלית לא פעילה והמידע המוצג באתר או הנגיש באמצעותו אינו מיועד להיות חלק מדיווח זה.

להערכת הקבוצה, לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות:

25.1. סיכוני מקרו

25.1.1. האטה כלכלית – האטה כלכלית עלולה להביא לירידה בצריכה הפרטית בכלל ובצריכת מוצרי הקבוצה בפרט, שחלקם נתפסים כמוצרי נוחות וחלקם מוצרי מותרות. כמו-כן, בזמני האטה כאמור גוברת הנטייה הצרכנית לצרוך מוצרים זולים בלתי ממותגים, נטייה שעלולה לפגוע במכירות המוצרים הממותגים שמוכרת הקבוצה.

25.1.2. מצב ביטחוני – הרעה במצב הביטחוני בישראל עלולה להביא לירידה בצריכה הפרטית ובכלל זה לירידה ברכישת מוצרי הקבוצה בפרט. בנוסף, חלק מהסניפים של רשתות "שקם אלקטריק" ו-"מחסני חשמל" נמצאים בקניונים ובמרכזי קניות. שינוי לרעה במצב הביטחוני עלול לצמצם כניסת קהל לקניונים ולמרכזי קניות ואף לגרום לסגירת הקניונים והחנויות, וכתוצאה מכך עלולות להיפגע הכנסות החברה.

25.1.3. עלייה בשכר המינימום – הקבוצה חשופה לגידול בהוצאותיה בשל עליה בשכר המינימום הנקבע בחוק. עליה בשכר מינימום יכול שתשפיע על עלויות שכר כללית גם לעובדים המשתכרים מעל שכר המינימום.

25.1.4. תנודתיות בשערי חליפין – חלק מהמוצרים הנמכרים על-ידי החברה נרכשים על-ידיה בחו"ל. מכירות החברה ללקוחותיה מתבצעות בשקלים. הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות היבוא. החברה פועלת להגן על עצמה מפני תנודתיות באמצעות עסקאות לחיסוי מטבעות והתאמות מחירי המכירה ברשתות הקמעונאיות אותן היא מפעילה.

25.1.5. שביתות בנמלים – שביתות בנמלי הים בישראל עלולות להיות בעלות השפעה שלילית על ההכנסות לאור השלכתן על הגעת סחורות לישראל.

25.1.6. איבוד הרישיון החברתי לפעול – לחברה מגוון רחב של מותגים בעלי מוניטין שנצבר במשך שנים רבות. פגיעה משמעותית ומתמשכת במוניטין של החברה או מותגיה עלולה להשפיע על התנהגות הצרכנים כלפי מותגי החברה ואף להשפיע על מיצובה בחברה הישראלית. מוניטין החברה אף עלול להיות מושפע כנגזרת מנושאים הקשורים בחברות קבוצת האם בשל השיוך המשותף. החברה עוסקת ופעילה באחריות החברתית ובשמירה על אמון הצרכנים בה ובמותגיה.

25.1.7. מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת השפעת נגיף הקורונה) – במהלך תקופת הדוח פקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, ובכללן ישראל, נקטו בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, הגבלת התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגר מלא או חלקי וכיוצא באלה. כנגזרת מכך, יש לאירוע ולפעולות שנקטו על-ידי המדינות השונות כאמור, השלכות משמעותיות על כלכלות רבות וכן על שוקי ההון בעולם.

בתקופת הטלת המגבלות, הגבירה הקבוצה את הפעילות של מכירת מוצרי החשמל באמצעות האינטרנט על מנת להתמודד עם המגבלות האמורות וכן הוציאה חלק מעובדיה לחל"ת וביצעה מהלכי התייעלות, דבר אשר סייע לה לעמוד ביעדי הרווחיות שלה בתקופת המגבלות.

לפרטים נוספים אודות ההשלכות של התפרצות נגיף הקורונה וההשפעה אודות פעילויות הקבוצה ותוצאותיה ראה סעיף 6.1 לחלק א' בדוח וכן באור 1ג לדוחות הכספיים.

25.2. סיכונים ענפיים

25.2.1. **תחרות** - שוק מוצרי הצריכה החשמליים מאופיין בשיעור רוויה גבוה ובתחרות עזה, וכן חשוף להשפעות כתוצאה מהתפתחויות טכנולוגיות ורגולטוריות. ירידה בכוחה התחרותי ו/או בנתחי השוק של הקבוצה בתחומי הפעילות עלולה להשפיע באופן שלילי על עסקי הקבוצה ותוצאות הקבוצה בתחומי הפעילות.

25.2.2. **ביטול ו/או שינוי במכסים** - שינוי בשיעורי המכסים על מוצרי הצריכה החשמליים (לרבות אביזרים וחלקי חילוף) המיובאים ובמדיניות ההגנה על תוצרת מקומית עלול להשפיע על רווחיות החברה. על יבוא מזגנים מסין לישראל מוטלים מכסים בשיעור של 12% (עסקאות בתנאי CIF (עלות הרכש, הביטוח וההובלה). ביטול מכסים אלו יפגע בכושר התחרות של המפעל בישראל, וזאת בנוסף להחרפת התחרות בשל גורמי ייצור זולים נוספים במדינות מזרח אסיה.

25.2.3. **שינויים בחקיקה ובתקינה לרבות ביחס לייצור, יבוא ושיווק של מזגנים ומוצרי צריכה חשמליים** - בשנים האחרונות ניכרת מגמה של התגברות החקיקה, תקינה ורגולציה באופן רוחבי ובתחומי פעילות מגוונים במשק הישראלי. לשינויי חקיקה בתחומים שונים בישראל ובחו"ל, כגון חקיקה בעניין הריכוזיות, קידום תחרות ודיני התחרות (הגבלים עסקיים), דיני מסים, דיני חובת מכרזים, רגולציה של שוק התקשורת, חקיקה בתחום עידוד השקעות הון, דיני חברות וניירות ערך, דינים הנוגעים לפיקוח על מחירי מוצרים ושירותים, דיני הגנת הצרכן, דיני איכות הסביבה, וכיוצא ב (ראה סעיף 18 לחלק א' לדוח), יכולה להיות השפעה על עסקיה ותוצאותיה של החברה לרבות כי שינויים מסוג זה עלולים לייקר את עלויות הייצור, היבוא והשיווק ועלולים לפגוע ברווחיות הקבוצה ביחס לחלק מהמתחרים. כמו-כן, יכולה להיות השפעה כאמור לשינויים במדיניות הננקטת על-ידי הרשויות השונות מכוח דינים אלה.

25.2.4. **תנודות במחירי חומרי הגלם** - שינויים מהותיים בעלויות חומרי הגלם (כגון נחושת, אלומיניום, פלדה), עשויים להשפיע על רווחיות המפעל (לפרטים אודות מפעל הקבוצה ראה סעיף 7.2 לחלק א' לדוח).

25.2.5. **מזג האוויר** - מזג אוויר נוח ו/או קיץ קר מהתחזית משפיעים לרעה על היקף המכירות של מערכות מיזוג אוויר ביתיות.

25.2.6. **אורך חיי מדף של מוצרים טכנולוגיים** - חלק מן המוצרים אותם מוכרת החברה (כגון המכשירים הסלולריים) מאופיינים בחדשנות, בשינויי מוצר תכופים ובהתפתחויות טכנולוגיות רציפות. אם החברה לא תזהה מגמות שוק ותשכיל לבחור את המוצרים אשר יענו על ביקושים, או שלא תצליח לשווק באופן מלא מלאים אותם היא רוכשת, עלולות תוצאותיה להיפגע. עם זאת, לחברה קיימת זכות החזרה על מרבית מוצריה הטכנולוגיים.

25.2.7. **אשראי לקוחות** - מכירות הקבוצה ללקוחותיה מתבצעות תוך הענקת אשראי. סיכון האשראי לגבי חוב לקוחות השוק הפתוח, שברובו אינו מגובה בבטחונות, חושף את הקבוצה לסיכון. אי הצלחת הקבוצה בגבייה של חובות לקוחותיה עלולה להשפיע מהותית לרעה על הכנסותיה בתחום הפעילות. כדי למזער את הסיכון הקבוצה רוכשת פוליסות ביטוח אשראי וכן קבעה ימי אשראי קצרים לחלק מלקוחותיה או באמצעות גבייה במזומן ו/או באמצעות כרטיסי אשראי.

25.3. **סיכונים מיוחדים**

25.3.1. **קריסת מערכות מידע ומתקפת סייבר** - מערכות המידע של הקבוצה מרושתות בישראל באמצעות קווי תקשורת ייעודיים ובאמצעות רשת האינטרנט. לעסקי הקבוצה תלות גבוהה במערכות אלו. התקפות סייבר עלולות לגרום לכשלים בציוד, אובדן, גילוי, שימוש, שחיתות, הרס או ניכוס מידע, לרבות מידע אישי רגיש של לקוחות, תוכן ומידע טכני ויקר ערך. בשנים האחרונות התקפות סייבר נגד חברות גדלו בתדירות, היקף ופגיעה פוטנציאליים. פגיעה בזדון (כגון: החדרת וירוסים

והתקפות סייבר) או תקלה בקנה מידה רחב עלולות להשפיע לרעה על עסקי הקבוצה ותוצאותיה, לרבות פגיעה במוניטין של הקבוצה, ובמצבה הכספי של הקבוצה.

25.3.2. **פגמי איכות סדרתיים במוצרי הצריכה החשמליים** - הקבוצה חשופה לפגיעה ברווחיות ולנזקים למוניטין שלה במקרה של פגמים סדרתיים במוצרים המיוצרים והמשווקים על-ידה, לרבות נזקים עקיפים העשויים להיגרם כתוצאה מפגמים אלה, אשר עלולים להגדיל את ההפרשה ו/או ההוצאות בפועל בשל מתן אחריות למוצרים. הקבוצה מכוסה, בדרך כלל, לגבי מוצרים שהיא משווקת במקרים של תקלות סדרתיות ("אפיידמיות") בהסכמות Back to Back על-ידי ספקיה בחו"ל ובארץ.

25.3.3. **סיכוני רכוש וחביונות** - הקבוצה חשופה לסיכוני רכוש וחביונות שונים כתוצאה מאירועים שונים כגון פגיעת איתני טבע, מלחמה ועוד. הקבוצה נעזרת ביועץ ביטוח חיצוני מומחה בתחום ובסקרי סיכונים מעת לעת. לקבוצה פוליסות ביטוח המכסות את הסיכונים המקובלים להם היא חשופה במגבלות תנאי הפוליסות. יחד עם זאת, פוליסות הביטוח אינן כוללות כיסוי לסוגים מסוימים של סיכונים. לפרטים אודות פוליסות הביטוח האמורות ראה סעיף 20 לחלק א' לדוח.

25.3.4. **חוק הריכוזיות** - לסיווג החברה והקבוצה כולה ברשימות התאגידים הריאליים המשמעותיים והגורמים הריכוזיים כאמור בחוק הריכוזיות עלולות להיות השלכות על החברה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 18.1 לחלק א' לדוח.

25.3.5. **הליכים משפטיים** - החברה הינה צד להליכים משפטיים, ובכללם תובענות ייצוגיות, אשר עלולים להביא לחיובה בסכומים מהותיים.

25.3.6. **יחסי עבודה** - לחברה הסכם קיבוצי עם ההסתדרות וועד העובדים, החל ביחס למרבית עובדיה. יישום ההסכם הקיבוצי עשוי לצמצם את הגמישות הניהולית ולהשית על החברה עלויות נוספות, לפרטים אודות ההסכם הקיבוצי ראה סעיף 16.6 לחלק א' לדוח.

להלן הערכות הקבוצה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים עליה, למעט מגזר קמעונאות מזון:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה	גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			סיכוני מקרו
	X		האטה כלכלית
	X		מצב ביטחוני
X			עלייה בשכר המינימום
X			תנודתיות בשערי חליפין
	X		שביתות בנמלים
	X		איבוד הרישיון החברתי לפעול
X			מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת השפעת התפשטות נגיף הקורונה)
			סיכונים ענפיים
	X		תחרות
X			ביטול ו/או שינוי במכסים
	X		שינויים בחקיקה ובתקינה לרבת ביחס לייצור, יבוא ושיווק של מזגנים ומוצרי צריכה חשמליים
X			תנודות במחירי חומרי הגלם
	X		מזג האוויר
	X		אורך חיי מדף של מוצרים טכנולוגיים
	X		אשראי לקוחות
			סיכונים מיוחדים
	X		קריסת מערכות מידע ומתקפת סייבר
X			פגמי איכות סדרתיים במוצרי הצריכה החשמליים
X			סיכוני רכוש וחבובות
	X		חוק הריכוזיות
	X		הליכים משפטיים
X			יחסי עבודה

לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים החלים על פעילות הקבוצה בתחום קמעונאות מזון ראה סעיף 9.23 לחלק א' לדוח.

חלק ב'

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה
ליום 31 בדצמבר 2021

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון

דירקטוריון אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

1. כללי

1.1. תיאור עסקי הקבוצה

הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן: **הראשון** – ייבוא, ייצור, יצוא, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים וכן, ייבוא, ייצור, הפצה ושיווק של ציוד למערכות סולאריות ("מוצרי צריכה חשמליים"); **השני** – הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים ("מגזר קמעונאות חשמל"); **השלישי** – החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 מציגה החברה את פעילות יינות ביתן אשר משמשת להפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי מזון ומוצרים נוספים ואת פעילות Eleven 7- אשר פעילותה טרם החלה, כמגזר פעילות נפרד ("מגזר קמעונאות מזון"); **הרביעי** – פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה ("מגזר נדל"ן להשקעה"), וכן מגזר אחרים הכולל את תחום מחנאות, ספורט ופנאי.

1.2. תיאור הסביבה העסקית והמגמות העסקיות של החברה

שנת 2021 ("תקופת הדוח") התאפיינה במימוש אסטרטגיית החברה להמשיך לצמוח באמצעות הקמה וביסוס רשתות, מותגים ומוצרים שיהיו היעד המועדף של הצרכן. כמו כן, מבצעת החברה פעולות על מנת להמשיך ולבסס את פעילויותיה הקיימות כמובילות בתחומם. הצמיחה כאמור כללה בין היתר, השלמת עסקאות בביצוען החלה הקבוצה לקראת סוף שנת 2020 ותחילת שנת 2021, אשר כללו, בין היתר, מכירת חברה ורכישת שליטה בחברות חדשות עד לסוף הרבעון השני של שנת 2021, ותחילת הטמעתן לרבות יישום תכניות עבודה ראשוניות לפעילויות הנרכשות כמפורט להלן.

תוצאות החברה בשנת 2021 התאפיינו בשיפור בכלל הפרמטרים בכל מגזרי הפעילות בהן פעלה החברה, ותחילת פעילותם של מגזרים נוספים.

תוצאות החברה בשנת 2021 משקפות שיפור שבא לידי ביטוי בגידול בהכנסות של שנת 2021 שהסתכמו לסך של 4,648,546 אלפי ש"ח לעומת 2,573,373 אלפי ש"ח אשתקד, בגידול ברווח התפעולי של שנת 2021 שהסתכם בסך של 265,599 אלפי ש"ח לעומת 130,366 אלפי ש"ח אשתקד, בגידול ברווח לפני מסים על הכנסה בשנת 2021 שהסתכם לסך של 203,473 אלפי ש"ח לעומת 119,352 אלפי ש"ח אשתקד, בגידול ברווח הנקי מפעילות נמשכת שהסתכם לסך של 171,876 אלפי ש"ח לעומת 90,445 אלפי ש"ח אשתקד וגידול ב-EBITDA שהסתכם לסך של 418,134 אלפי ש"ח לעומת 201,349 אלפי ש"ח אשתקד.

לראשונה, במהלך הרבעון השני של השנה (החל מחודש יוני), נכללו תוצאותיה של יינות ביתן בתוך תוצאותיה של הקבוצה (בתוך מגזר קמעונאות מזון). האיחוד לראשונה של יינות ביתן בתקופת הדוח תרם למחזור ההכנסות סך של 1,703,626 אלפי ש"ח, לרווח התפעולי סך של 45,602 אלפי ש"ח ול-EBITDA תרמה פעילות מגזר המזון רווח של 153,763 אלפי ש"ח.

(לפרטים נוספים בדבר רכישת יינות ביתן ראה סעיף 1.3.1 להלן).



מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת במהלך שנת 2021 הסתכמו לסך של 6,186 אלפי ש"ח לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בסך של 294,695 אלפי ש"ח אשתקד. הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה בעיקר מגידול בהיקף ההצטיידות במלאים בתקופת הדוח בעיקר בעקבות עלייה במכירות ואי הוודאות השוררת בעולם הן בתחום השילוח (בעיקר הימי) והן כתוצאה ממחסור בסחורות ועלויות מחירים וכן גידול במגוון המוצרים ופתיחת סניפים חדשים.

1.3 אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו

1.3.1 רכישת השליטה ביינות ביתן

ביום 5 במאי, 2021 חתמו החברה וחברת הבת שלה על הסכמים עם חברת יינות ביתן בע"מ, מר נחום ביתן, גברת נורית ביתן וחברות מקבוצת הפניקס, לרכישת השליטה בחברת יינות ביתן.

לאחר התקיימות התנאים המתלים, בתאריך 27 במאי, 2021, השקיעה ורכשה החברה הבת, מניות של יינות ביתן המהוות כ-35.07% מהון המניות שלה בדילול מלא. החל ממועד זה מאחדת הקבוצה את תוצאות פעילותה של יינות ביתן בדוחותיה הכספיים.

העסקה תואמת את התוכנית האסטרטגית שאימצה הקבוצה לשנים הקרובות, בה היא שמה לה למטרה להמשיך ולבסס את מעמדה כמובילה בתחום הצרכנות והקמעונאות. העסקה תאפשר לקבוצה לפעול למימוש תוכנית זו, תוך הרחבת המודל העסקי של הקבוצה לתחומים נוספים בעולם הקמעונאות, שילוב יכולת הליבה של הקבוצה עם נכסיה של יינות ביתן ויצירת הזדמנויות למנועי צמיחה נוספים לקבוצה.

נכון למועד הדוח¹ חברת יינות ביתן מפעילה רשת קמעונאות מזון תחת המותגים "מגה", "יינות ביתן" ו-"שוק מהדרין", והינה בעלת כ-151 סניפים בפריסה ארצית.

לפרטים נוספים בדבר ההסכמים ומבנה העסקה, כאמור, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.2 חתימה על הסכם זכיינות מלא עם 7-Eleven, Inc.

ביום 11 באוקטובר, 2021 חתמו החברה וחברת הבת שלה, אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ על הסכם זכיינות מלא עם 7-Eleven, Inc. במסגרת הסכם הזכיינות, הסכימו הצדדים כי תקופת הזיכיון תהא 20 שנים, עם אופציות להאריך את התקופה עד למקסימום של 50 שנים נוספות, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הזכיינות. פעילותה של 7-Eleven בישראל עשויה להיפתח במהלך שנת 2022 ולהיות חלק ממגזר קמעונאות מזון.

לפרטים נוספים בקשר להסכם הזכיינות, כאמור, ראה באור 23ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.3 התקשרות בהסכמי הקצאה ורכישה עם חברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ

ביום 18 באפריל, 2021 התקשרה חברה בת של החברה בהסכמי הקצאת מניות ורכישת מניות עם חברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ ועם בעלי המניות בחברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ המותנים בהתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם בחודש יוני 2021. מועד השלמת העסקה חל באותו יום.

לפרטים נוספים בקשר להסכמי ההקצאה ורכישת המניות, כאמור, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹ בדוח זה להלן, "מועד הדוח" הינו מועד פרסומו של דוח זה או מועד סמוך לו.

1.3.4 התקשרות בהסכם הקצאה עם חברת אופיס 3000 בע"מ ועם חברת אופיס 3000 דיוטי בע"מ

במהלך חודש אוקטובר 2021 הושלמו יתר התנאים המתלים להסכם שחתמה החברה הבת לרכישת השליטה בחנות הדיוטי פרי ולחברה הבת כאמור הוקצו 50.01% מהון המניות המונפק והנפרע של אופיס דיוטי. לפרטים נוספים בדבר הסכם ההקצאה, כאמור, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.5 חתימה על הסכם מכר מפורט עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן

במהלך חודש יולי, 2021 חתמה החברה על הסכם מכר מפורט עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת, למכירת מחצית (50%) מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין בראשון לציון, המוצגים בדוחות כספיים אלה כנדל"ן להשקעה, עליהם ממוקמים משרדי הקבוצה ומפעל החברה וכן על הסכם עסקה משותפת המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למקרקעין. לפרטים נוספים בקשר להסכם המכר, כאמור, ראה באור 12ו' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.6 מכירת חברת Airwell Residential SAS

ביום 15 באפריל, 2021 חתמה חברה נכדה של החברה על הסכם למכירת חברת Airwell Residential SAS, חברה בת של הנכדה הפועלת בצרפת. לפרטים נוספים בדבר ההסכם, כאמור, ראה באור 5ה' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.7 כניסה לתחום הסולאר

ביום 31 באוקטובר, 2021 השלימו חברת הבת של החברה, אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ וחברת סולאר סנסאי השקעות ושירותים בע"מ עסקה להקמת שותפות תחת השם אלקטרה סולאר ציוד אשר תפעל בתחום הסולאר. כמו כן, חתמה אלקטרה סולאר על הסכם להפצת מוצרי סולארדג'.

לפרטים נוספים בקשר לכניסה לתחום הסולאר, כאמור, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.8 דירוג

בחודש אוגוסט 2021 הודיעה Standard & Poor's Maalot לחברה על דירוג חדש (ilAA-/stable) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה.

1.3.9 הנפקת אגרות חוב סדרה א'

ביום 7 בפברואר 2022 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' (סדרה חדשה) של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 3 בפברואר 2022 מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 12 באוגוסט 2019 בתמורה כוללת ברוטו של 250 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בקשר להנפקת אגרות החוב סדרה א', כאמור, ראה באור 29א'
לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3.10 שינוי מבנה בקבוצה

במהלך שנת 2021, כחלק מתהליך הצמיחה שלה, החליטה החברה על שינוי מבנה במסגרתו תפוצל פעילות הקמעונאות בחברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) ("אמ"צ 51") תחת חברה נפרדת כדלקמן:

א. ביום 22 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם פיצול ("ההסכם") בין החברה לבין אמ"צ 51 ובין חברה אשר הוקמה ביום 28 באפריל, 2021 ("אלקטרה קמעונאות"), אשר במסגרתו תפוצל פעילות קמעונאות חשמל וקמעונאות מזון לחברת אלקטרה קמעונאות, והכל ללא תמורה ובפטור ממס על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, באופן שבו לאחר השלמת העברת פעילות קמעונאות החשמל והמזון, תהיה אלקטרה קמעונאות הבעלים המלא והמחזיק הבלעדי של פעילות קמעונאות החשמל והמזון, והכל בתוקף לצרכי מס ליום 30 ביוני, 2021, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם. ביום 28 בנובמבר, 2021 התקבל אישור רשות המיסים לפיצול פעילות קמעונאות חשמל ומזון כאמור לעיל. למועד החתימה על הדוחות הכספיים הושלמו התנאים המתלים הקבועים בהסכם אשר עיקרן הסכמות הבנקים לפיצול כאמור.

ב. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 51 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות חברה סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, המרכזת תחתיה את פעילות הספורט והפנאי ("סער") שהוחזקו על ידי אמ"צ 51 לאלקטרה קמעונאות וזאת בתמורה לשווין ההוגן על בסיס עבודת הערכת שווי פנימית שביצעה החברה המתבססת, בין היתר על סמיכות רכישת מניות סער על ידי אמ"צ 51 כאמור בסעיף 1.3.3 לעיל.

ג. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו החברה, אמ"צ 51, אלקטרה חנויות נוחות (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג Televen – לפרטים נוספים ראה 1.3.2 לעיל) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון לאלקטרה חנויות נוחות, ומניות אלקטרה חנויות נוחות הועברו מאמ"צ 51 לאלקטרה קמעונאות והכל בתמורה לסכומים ששילמה על החשבון אמ"צ 51 עד למועד ההעברה.

1.3.11 מצבי חירום בריאותיים (השפעת נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה)

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 (ולמועד הדוחות הכספיים), פקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, התפשטות נגיף הקורונה. עקב כך, ננקטו בישראל (כמו במרבית מדינות העולם) אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. בחודש מרס, 2021 חלה ירידה משמעותית ברמות התחלואה בציבור בישראל, בעיקר בעקבות פיתוח חיסונים כנגד

הנגיף, רכישתם בכמויות גדולות על ידי המדינה וחיסון בקצב מהיר של חלק גדול מאוכלוסיית המדינה.

בחודשים האחרונים החלו להתפשט ברחבי העולם וריאנטים חדשים של נגיף הקורונה בשמות "דלתא" ו-"אומיקרון".

נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלה, הוסרו כמעט כל המגבלות לרבות במסגרת "התו הירוק".

להערכת הנהלת החברה, נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלה, לא חלו השפעות מהותיות על פעילות הקבוצה ותוצאותיה.

יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יעמיק ויביא להאטה משמעותית ומתמשכת בפעילות העסקית בישראל וברחבי העולם, אזי עשויה להיות לכך השפעה על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועסקיה, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא זה, הפעולות שננקטו וננקטות להתמודדות עם התפשטות הנגיף וניסיונה של הנהלת החברה בשוק (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה וודאית.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

2. מצב כספי:

להלן תמצית המאזנים המאוחדים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	הסעיף
1,440,393	1,941,647	נכסים שוטפים
685,414	4,065,183	נכסים בלתי שוטפים
<u>2,125,807</u>	<u>6,006,830</u>	סה"כ נכסים
1,310,107	2,452,387	התחייבויות שוטפות
192,491	2,324,535	התחייבויות בלתי שוטפות
623,209	1,229,908	הון עצמי
<u>2,125,807</u>	<u>6,006,830</u>	סה"כ התחייבויות והון

נכסים

2.1 סך הנכסים השוטפים ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ-1,942 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,440 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. העלייה בנכסים השוטפים נבעה בעיקר מכניסה לאיחוד לראשונה במהלך הרבעון השני של השנה של יינות ביתן, סער ואופיס דיוטי (לפרטים נוספים ראה באור 5א', ב' ו-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים) וכן מגידול ביתרת המלאי כתוצאה מגידול בהצטיידות במלאי בעיקר בעקבות עלייה במכירות, בעקבות אי הודאות השוררת בעולם הן בתחום השילוח (בעיקר הימי) והן כתוצאה ממחסור בסחורות ועליות מחירים וגידול במגוון המוצרים ופתיחת סניפים חדשים.

2.2 סך הנכסים הבלתי שוטפים ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ-4,065 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-685 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. הגידול נבע בעיקרו מכניסה לאיחוד לראשונה במהלך הרבעון השני של השנה של יינות ביתן, סער ואופיס דיוטי (לפרטים נוספים ראה באור 5א', ב' ו-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים) וכן מגידול בסעיף רכוש קבוע ובסעיף נכסי זכות שימוש כתוצאה מחידוש צי רכבי ליסינג ופתיחת חנויות חדשות ומשערוך הנדל"ן להשקעה כפועל יוצא מעסקת מכירת הנדל"ן להשקעה לקרן ריאליטי (לפרטים נוספים ראה באור 12' לדוחות הכספיים המאוחדים).

התחייבויות

2.3 סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ-2,452 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,310 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. הגידול נבע בעיקרו מכניסה לאיחוד לראשונה במהלך הרבעון השני של השנה של יינות ביתן, סער ואופיס דיוטי (לפרטים נוספים ראה באור 5א', ב' ו-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים) שהתקזז בחלקו מפירעון מוקדם של הלוואה מתאגיד בנקאי ששימשה לרכישת הנדל"ן להשקעה.

2.4 סך ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ-2,325 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-192 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. הגידול נבע בעיקרו מכניסה לאיחוד לראשונה במהלך הרבעון השני של השנה של יינות ביתן, סער ואופיס דיוטי (לפרטים נוספים

ראה באור 5א, ב' ו-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים) וכן מעלייה בסעיף התחייבויות בגין חכירה בהתאמה לעלייה מקבילה בסעיף נכסי זכות שימוש כתוצאה מחידוש צי רכבי ליסינג ופתיחת חנויות חדשות ומעלייה בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך כתוצאה מקבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו בתקופת הדוח בהיקף של כ-420 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה 19א' לדוחות הכספיים המאוחדים).

הון עצמי

2.5. ההון העצמי ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ-1,230 מיליון ש"ח (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-539 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ-623 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נבע בעיקר מרווח כולל בסך של כ-182 מיליון ש"ח ומכניסה לאיחוד לראשונה במהלך הרבעון השני של השנה של יינות ביתן, סער ואופיס דיזיין (לפרטים נוספים ראה באור 5א, ב' ו-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים) שהתקזז בחלקו כדיבידנד ששולם בתקופת הדוח בסך של 70 מיליון ש"ח וברכישת מניות באוצר בתקופת הדוח בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

2.6. החוב הפיננסי, נטו של החברה הסתכם בסך של כ-2,018 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021 לעומת נכס פיננסי, נטו בסך של כ-231 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.

2.7. החוב פיננסי, נטו של החברה, בנטרול התחייבות בגין חכירה (IFRS 16), הסתכם לחוב פיננסי, נטו בסך של כ-307 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021 לעומת נכס פיננסי, נטו בסך של כ-362 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. הקיטון בנכס הפיננסי, נטו ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נבע בעיקר מרכישת חברות חדשות ברבעון השני של השנה (בעיקר מרכישת יינות ביתן), כאמור בסעיפים 1.3.1, 1.3.2 ו-1.3.3 לעיל, וכפועל יוצא מהאיחוד של החוב פיננסי, נטו שנוצר מהאיחוד לראשונה של חברות חדשות אלו הסתכם בסך של 115 מיליון ש"ח. כמו כן הקיטון נבע בעיקר ממזומן ששימש לתשלום דיבידנד לבעלי המניות בסך 70 מיליון ש"ח ולרכישת מניות באוצר בסך 7 מיליון ש"ח, מהשקעה בנכסים בסך 101 מיליון ש"ח, מפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 116 מיליון ש"ח ומפירעון התחייבות לאחרים בסך 125 מיליון ש"ח.

2.8. נכסי והתחייבויות המגזרים

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	
מגזר מוצרי צריכה חשמליים אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות חשמל אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות מזון אלפי ש"ח	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר אחרים אלפי ש"ח	התאמות ואחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
1,370,004	431,723	263,422	-	118,783	(242,285)	1,941,647	נכסים שוטפים
168,423	401,821	3,210,982	269,700	97,400	(83,143)	4,065,183	נכסים לא שוטפים
534,683	736,613	1,104,291	7,500	52,899	16,401	2,452,387	התחייבויות שוטפות
412,268	177,188	1,521,013	4,552	107,066	102,448	2,324,535	התחייבויות לא שוטפות
(224,018)	(151,982)	(1,563,000)	-	(79,000)	-	(2,018,000)	חוב פיננסי, נטו

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021
מגזר מוצרי צריכה חשמליים אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות חשמל אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות מזון אלפי ש"ח	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר אחרים אלפי ש"ח	התאמות ואחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
(203,521)	33,521	(171,000)	-	34,000	-	(307,000)

נכס (חוב) פיננסי, נטו
ללא IFRS16

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020
מגזר מוצרי צריכה חשמליים אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות חשמל אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות מזון אלפי ש"ח	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר אחרים אלפי ש"ח	התאמות ואחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,275,210	392,654	-	216,530	58,510	(227,471)	1,440,393
105,491	304,883	216,530	64,658	60,254	1,310,107	685,414
84,628	105,654	-	(40,290)	2,209	192,491	230,798
335,746	79,470	(64,658)	347,281	-	362,093	230,798

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
נכס (חוב) פיננסי, נטו
נכס (חוב) פיננסי, נטו ללא IFRS16

3. תוצאות הפעילות:

3.1 ריכוז התוצאות העסקיות לפי תקופות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
4,648,546	2,573,373	2,217,905	1,299,545	621,542	493,873
3,349,001	1,951,831	1,724,032	(988,661)	(451,353)	(399,797)
(80,718)	(35,421)	(31,211)	(6,231)	(7,244)	(7,827)
41,664	2,842	(14,529)	265,599	130,366	40,509
6,555	3,338	4,829	(68,681)	(14,352)	(16,395)
(31,597)	(28,907)	(17,154)	203,473	119,352	28,943
171,876	90,445	11,789			

הכנסות ממכירות ומתן שירותים
עלות המכירות ומתן שירותים
רווח גולמי
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מחקר ופיתוח
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי מפעילויות נמשכות

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	173,058		201,259		-
8.3%	184,847	11.3%	291,704	3.7%	171,876

רווח נקי מפעילות שהופסקה

רווח נקי

(*) אחוז מהמחזור

3.1.1 הכנסות

הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-4,649 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-2,573 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-80.6%. העלייה במחזור המכירות נבעה בעיקר מאיחוד תוצאותיהן של יינות ביתן, אופיס דיזיין וסער את יזמות ומסחר, לראשונה, שתרמו סך של כ-1,898 מיליון ש"ח למחזור ההכנסות, גידול בהכנסות מגזר קמעונאות חשמל בסך של כ-234 מיליון ש"ח וגידול בהכנסות מגזר מוצרי צריכה חשמליים בסך של כ-81 מיליון ש"ח על אף שאשתקד כלל מחזור המכירות של מגזר זה את מכירות חברה נכדה בצרפת של חברה בת שנמכרה במהלך הרבעון השני של שנת 2021 כאשר מחזור הכנסותיה אשתקד עמד על סך של כ-126 מיליון ש"ח. (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

3.1.2 רווח גולמי

שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח עמד על כ-28.0% ממחזור המכירות, לעומת שיעור רווח גולמי של כ-24.2% בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,300 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-622 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-109.1%. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, כאמור לעיל, תרם סך של כ-622 מיליון ש"ח לרווח הגולמי. בנוסף, הגידול ברווח הגולמי נבע ממגזר מוצרי צריכה חשמליים בסך של כ-15 מיליון ש"ח (בנטרול תוצאות חברה נכדה בצרפת של חברה בת שמומשה הגידול היה בסך כ-37 מיליון ש"ח) וכן ממגזר קמעונאות חשמל (ללא פעילות הדיזיין פרי) בסך של כ-45 מיליון ש"ח.

3.1.3 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-989 מיליון ש"ח (21.3% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-451 מיליון ש"ח (17.5% ממחזור המכירות), בתקופה המקבילה אשתקד. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, כאמור לעיל, תרם סך של כ-514 מיליון ש"ח. העלייה הנוספת בהוצאות נבעה בעיקר במגזר קמעונאות חשמל, כתוצאה מגידול בהוצאות שכר כפועל יוצא של העלייה במחזור ההכנסות וברווחיות וכן מפתחת סניפים חדשים לעומת חסכון בשכר דירה, שכר עובדים וארנונה שנבעו אשתקד (ברבעון השני) מהשפעות הקורונה (סניפים סגורים ועובדים שהוצאו לחל"ת) והתקדמה בחלקה בירידה בהוצאות מכירה ושיווק במגזר מוצרי צריכה חשמליים.

3.1.4 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-81 מיליון ש"ח (1.7% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-35 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (1.4% ממחזור המכירות). איחוד תוצאותיהן של יינות ביתן, לראשונה תרם סך של כ-44 מיליון ש"ח.

3.1.5. הוצאות מחקר ופיתוח

הוצאות מחקר ופיתוח הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7.2 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הירידה נובעת בשל הפניית תשומות ייצור לפיתוח מערכות חימום לאירופה במפעל המזגנים של החברה אשר חלקם הגדול טרם החלו להימכר. (לפרטים נוספים ראה באור ד'33ב' לדוחות הכספיים המאוחדים)

3.1.6. הכנסות אחרות, נטו

הכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-42 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההכנסות בתקופת הדוח נבעו מהכנסות בגין שיערוך הנדל"ן להשקעה בראשון לציון בסך של כ-51 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות מכירת מחצית מהקרקע לקרן ריאליטי (לפרטים נוספים ראה באור ו'12, לדוחות הכספיים המאוחדים) אשר התקזזו מהוצאות אחרות, נטו בגין הפסד ממימוש החברה הנכדה בצרפת של חברת הבת (לפרטים נוספים ראה באור ה'5 לדוחות הכספיים המאוחדים) בסך של כ-6 מיליון ש"ח שנבע בעיקר ממימוש הפסד מקרן הפרשי תרגום, ומהוצאות עסקה בגין רכישת החברות השונות בסך כ-4 מיליון ש"ח.

3.1.7. רווח תפעולי

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-266 מיליון ש"ח לעומת רווח תפעולי של כ-130 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-104%. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה בתקופת הדוח, תרם סך של כ-66 מיליון ש"ח.

3.1.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-62 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, בתקופת הדוח, תרם הוצאות מימון, נטו בסך של כ-55 מיליון ש"ח. (בעיקר יינות ביתן שתרמה סך של כ-53 מיליון ש"ח)

3.1.9. רווח לפני מיסים על ההכנסה

הרווח לפני מיסים בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-203 מיליון ש"ח, לעומת רווח לפני מיסים בסך של כ-119 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.1.10. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-32 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המיסים בתקופת הדוח כללו רישום של הכנסות מס נדחה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בגין הפסדים מועברים שנבעו ממיזוג שבוצע בחברה הבת, עם חברות בנות שלה בתקופת הדוח. (לפרטים נוספים ראה באור ד'23(5) לדוחות הכספיים המאוחדים).

3.1.11. רווח נקי מפעילויות נמשכות

הרווח הנקי מפעילויות נמשכות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-172 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.1.12. רווח נקי מפעילות שהופסקה

הרווח הנקי מפעילות שהופסקה, נטו, אשתקד, הסתכם בסך של כ-201 מיליון ש"ח ונבע מחברת גולן טלקום אשר נמכרה ברבעון השלישי אשתקד.

3.1.13. רווח נקי

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-172 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-292 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.1.14. EBITDA (*)

ה-EBITDA בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-418 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-107.7%.

ה-EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16 בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-249 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-165 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-51.1%.

(*) EBITDA מחושבת כרווח לפני פחת והפחתות, ריבית, הכנסות (הוצאות) אחרות ומיסים על הכנסה.

3. תוצאות הפעילות לפי רבעונים:

3.2 להלן ריכוז התוצאות העסקיות לפי רבעונים (באלפי ש"ח):

	רבעון 10-12/2020 (*)	רבעון 1-3/2021 (*)	רבעון 4-6/2021 (*)	רבעון 7-9/2021 (*)	רבעון 10-12/2021 (*)	
	711,348	697,244	898,188	1,555,801	1,497,313	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
	546,175	516,908	655,816	1,110,551	1,065,726	עלות ממכירות ומתן שירותים
23.2%	165,173	25.9% 180,336	27.0% 242,372	28.6% 445,250	28.8% 431,587	רווח גולמי
	(131,444)	(120,797)	(181,272)	(341,640)	(344,952)	הוצאות מכירה ושיווק
	(10,022)	(9,154)	(16,219)	(26,570)	(28,775)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,842)	(1,940)	(1,948)	(1,828)	(515)	הוצאות מחקר ופיתוח
	(961)	(2,979)	44,521	870	(748)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2.9%	20,904	6.5% 45,466	9.7% 87,454	4.9% 76,082	3.8% 56,597	רווח תפעולי
	402	2,158	4,490	(188)	95	הכנסות מימון
	(9,694)	(1,016)	(13,582)	(27,579)	(26,504)	הוצאות מימון
1.6%	11,612	6.7% 46,608	8.7% 78,362	3.1% 48,315	2.0% 30,188	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(995)	(11,004)	(16,266)	12,760	(17,087)	מסים על ההכנסה
1.5%	10,617	5.1% 35,604	6.9% 62,096	3.9% 61,075	0.9% 13,101	רווח נקי
						(*) אחוז מהמחזור

3.2.1 הכנסות

הכנסות הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו בסך של כ- 1,497 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-711 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-110.5% העלייה במחזור המכירות נבעה מאיחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, כאמור לעיל, שתרמו סך של כ-809 מיליון ש"ח למחזור ההכנסות, והתקזזו עם קיטון במכירות במגזר מוצרי צריכה חשמליים שנבע כתוצאה ממכירה של חברה נכדה בצרפת של חברה בת שעסקה בתחום המזגנים בחו"ל במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ואשר תרמה למחזור ההכנסות ברבעון הרביעי אשתקד כ-32 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים), ומקיטון במחזור המכירות במגזר קמעונאות חשמל (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

3.2.2 רווח גולמי

שיעור הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של שנת 2021 עמד על כ-28.8% ממחזור המכירות, לעומת כ-23.2% בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בסך של כ-432 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-165 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-161.3%. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, כאמור לעיל, תרם סך של כ-270 מיליון ש"ח לרווח הגולמי. העלייה בשיעור הרווח הגולמי נבעה בעיקרה מהרווחיות הגולמית של הפעילויות החדשות שאוחדו לראשונה בתקופת הדוח.

3.2.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2021 בסך של כ-345 מיליון ש"ח (כ-23.0% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-131 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (כ-18.5% ממחזור המכירות), עלייה של כ-214 מיליון ש"ח אשר נבע מאיחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, תרם סך של כ-225 מיליון ש"ח וקוזז בירידה בהוצאות מכירה ושיווק במגזר מוצרי צריכה חשמליים.

3.2.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2021 בסך של כ-29 מיליון ש"ח (כ-1.9% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-10 מיליון ש"ח (כ-1.4% ממחזור המכירות) בתקופה מקבילה אשתקד. איחוד תוצאות יינות ביתן לראשונה תרם סך של כ-19 מיליון ש"ח.

3.2.5. הוצאות מחקר ופיתוח

הוצאות מחקר ופיתוח הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2021 בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1.8 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

3.2.6. הוצאות אחרות, נטו

הוצאות אחרות, נטו הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2021 בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות נטו בסך של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.2.7. רווח תפעולי

הרווח התפעולי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בסך של כ-57 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-20.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, **גידול של כ-170.7%**. תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, תרם סך של כ-27 מיליון ש"ח לרווח התפעולי.

3.2.8. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו בסך של כ-26 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-9.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, תרם הוצאות מימון, נטו בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

3.2.9. רווח לפני מיסים על ההכנסה

הרווח לפני מיסים ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-11.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.2.10. מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו בסך של כ-17 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המיסים בתקופת הדוח כללו רישום הוצאות מיסים בגין שנים קודמות בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח. (לפרטים נוספים בדבר מיסים שנים קודמות ראה 22'א' לדוחות הכספיים המאוחדים).

3.2.11. רווח נקי

הרווח הנקי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בסך של כ-13.1 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-10.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.2.12. EBITDA (*)

ה-EBITDA ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמה בסך של כ-128 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-209%.

ה-EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16 ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמה בסך של כ-62 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-95%.

(*) EBITDA מחושבת כרווח לפני פחת והפחתות, ריבית, הכנסות (הוצאות) אחרות ומיסים על הכנסה.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

4.1. הכנסות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	אחוז השינוי (*)	2020	2021	
1,112,445	7.0%	1,158,328	1,239,621	מוצרי צריכה חשמליים (**)
1,260,722	15.2%	1,545,721	1,779,970	קמעונאות חשמל
-	-	-	1,703,626	קמעונאות מזון
12,011	15.5%	10,392	12,003	נדל"ן להשקעה
-	-	-	90,663	אחרים
(167,273)	25.7%	(141,068)	(177,337)	התאמות ואחר
<u>2,217,905</u>	<u>80.6%</u>	<u>2,573,373</u>	<u>4,648,546</u>	סה"כ

(*) אחוז השינוי מחושב ביחס שבין תוצאות 2021 לתוצאות 2020.

(**) בנטרול תוצאות החברה הנכדה בצרפת שמומשה של חברה בת (ראה סעיף 1.3.6 לעיל) עמדו הכנסות המגזר על כ-1,211, כ-1,032 וכ-973 מיליוני ש"ח בשנים 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה.

4.2. רווח מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	אחוז השינוי (*)	2020	2021	
(**)(36,556)	33.7%	(**) 89,094	119,142	מוצרי צריכה חשמליים (***)
46,836	6.9%	81,993	87,610	קמעונאות חשמל
-	-	-	45,602	קמעונאות מזון
12,011	503.8%	10,392	62,749	נדל"ן להשקעה
-	-	-	10,126	אחרים
(**)(23,683)	25.7%	(**)(15,692)	(19,720)	התאמות ואחר
71,720	84.3%	165,787	305,509	סה"כ רווח מגזרי
31,211	12.7%	35,421	39,910	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>40,509</u>	<u>103.7%</u>	<u>130,366</u>	<u>265,599</u>	רווח תפעולי

4.3. EBITDA מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	אחוז השינוי (*)	2020	2021	
62,874	25.9%	111,741	140,730	מוצרי צריכה חשמליים (****)
84,969	11.9%	118,491	132,568	קמעונאות חשמל
-	-	-	153,763	קמעונאות מזון
12,011	15.5%	10,392	12,003	נדל"ן להשקעה
-	-	-	23,693	אחרים
(167)	22.3%	(3,854)	(4,713)	התאמות ואחר
159,687	93.5%	236,770	458,044	סה"כ EBITDA מגזרי
31,211	12.7%	35,421	39,910	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>128,476</u>	<u>107.7%</u>	<u>201,349</u>	<u>418,134</u>	EBITDA

(*) אחוז השינוי מחושב ביחס שבין תוצאות 2021 לתוצאות 2020.

(**) סווג מחדש.

(***) בנטרול תוצאות החברה הנכדה בצרפת שמומשה של חברה בת (ראה סעיף 1.3.6 לעיל) עמד הרווח המגזרי על כ-119, כ-85 וכ-34 מיליוני ש"ח בשנים 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה.

(****) בנטרול תוצאות החברה הנכדה בצרפת שמומשה של חברה בת (ראה סעיף 1.3.6 לעיל) עמד EBITDA המגזרי על כ-107, כ-85 וכ-60 מיליוני ש"ח בשנים 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה.

4.4 EBITDA מגזרי בנטרול השפעות IFRS 16 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	אחוז השינוי (*)	2020	2021	
57,627	26.0%	107,233	135,081	מוצרי צריכה חשמליים (**)
54,354	9.1%	87,349	95,293	קמעונאות חשמל
-	-	-	37,664	קמעונאות מזון
12,011	15.5%	10,392	12,003	נדל"ן להשקעה
-	-	-	14,830	אחרים
(1,392)	26.1%	(4,926)	(6,213)	התאמות ואחר
122,600	44.3%	200,048	288,658	סה"כ EBITDA מגזרי
31,211	12.7%	35,421	39,910	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
91,389	51.1%	164,627	248,748	EBITDA

(*) אחוז השינוי מחושב ביחס שבין תוצאות 2021 לתוצאות 2020.

(**) בנטרול תוצאות החברה הנכדה בצרפת שמומשה של חברה בת (ראה סעיף 1.3.6 לעיל) עמד ה-EBITDA המגזרי בנטרול השפעות IFRS 16 על כ-1,211, כ-135 וכ-55 מיליוני ש"ח בשנים 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה.

4.5 הסבר ביחס לנתונים המופיעים בטבלה

(1) מוצרי צריכה חשמליים

מחזור המכירות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,240 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,158 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7.0%. העלייה בהכנסות נבעה מגידול בתחום פעילות המזגנים בישראל שהתקזזה בחלקה כנגד קיטון בתחום פעילות המזגנים בחו"ל כתוצאה ממכירת החברה הנכדה בצרפת של החברה הבת בתחילת הרבעון השני של השנה, (אשר תרמה בתקופת הדוח מחזור של כ-29 מיליון ש"ח ובתקופה מקבילה אשתקד מחזור של כ-126 מיליון ש"ח), ומגידול בתחום סחר מותגים. הרווח המגזרי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-119 מיליון ש"ח המהווה כ-9.6% ממחזור המכירות לעומת סך של כ-89 מיליון ש"ח המהווה כ-7.7% ממחזור המכירות בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ברווח המגזרי בתקופת הדוח אל מול תקופה מקבילה אשתקד מהווה

גידול של כ-33.7% ונבע בעיקר כתוצאה מגידול במכירות ומשיפור ברווח הגולמי. בנטרול תוצאות החברה הנכדה בצרפת של חברת הבת עלה הרווח המגזרי מכ-85 מיליון ש"ח אשתקד לכ-119 מיליון ש"ח, שיפור של כ-40%.

מחזור המכירות הסתכם ברבעון הרביעי של שנת 2021 לסך של כ-280 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-257 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8.9%. העלייה בהכנסות נבעה מגידול בתחום פעילות המזגנים בישראל שהתקזזה בחלקה כנגד קיטון בתחום פעילות המזגנים בחו"ל כתוצאה ממכירת החברה הנכדה בצרפת בתחילת הרבעון השני של השנה, אשר תרמה בתקופה מקבילה אשתקד מחזור של כ-32 מיליון ש"ח ומגידול בתחום סחר מותגים. הרווח המגזרי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-18 מיליון ש"ח המהווה כ-6.5% ממחזור המכירות לעומת סך של כ-7 מיליון ש"ח המהווה כ-2.7% ממחזור המכירות בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ברווח המגזרי בתקופת הדוח אל מול תקופה מקבילה אשתקד מהווה גידול של כ-157.9% ונבע בעיקר כתוצאה מגידול במכירות ומשיפור ברווח הגולמי.

בנטרול תוצאות החברה הנכדה בצרפת של חברת הבת עלה הרווח המגזרי מכ-4 מיליון ש"ח אשתקד לכ-18 מיליון ש"ח, שיפור של כ-350%.

(2) קמעונאות חשמל

מחזור המכירות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-1,780 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,546 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-15.2%. הגידול נבע מפתיחת 13 סניפים חדשים בתקופה (וסגירת 2 סניפים בתקופה) ומכניסתה של החברה להפעלת חנות בדיוטי פרי.

מכירות למ"ר בחנויות זהות הסתכמו בסך של 3,471 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת סך של 3,579 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-3.0%. המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא בתקופת הדוח ירדו בשיעור של כ-2.1% אל מול תקופה מקבילה אשתקד.

הירידה במכירות חנויות זהות נובעת ברובה מהמכירות ברבעון הרביעי – ראה להלן. הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-88 מיליון ש"ח המהווה כ-4.9% ממחזור המכירות לעומת סך של כ-82 מיליון ש"ח המהווה כ-5.3% ממחזור המכירות בתקופה המקבילה אשתקד.

מחזור המכירות הסתכם ברבעון הרביעי של שנת 2021 לסך של כ-490 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-486 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-0.8%. הגידול נבע מפתיחת סניפים חדשים בתקופת הדוח כאמור לעיל.

מכירות למ"ר בחנויות זהות הסתכמו בסך של 3,548 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת סך של 4,348 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-18.4%. המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא בתקופת הדוח ירדו בשיעור של כ-18.1% אל מול תקופה מקבילה אשתקד.

הירידה במכירות חנויות זהות ברבעון הרביעי נובעת מהשפעות הגל החמישי של הקורונה אשר גרם להאטה במכירות המגזר.

הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-26 מיליון ש"ח המהווה כ-5.3% ממחזור המכירות לעומת סך של כ-27 מיליון ש"ח המהווה כ-5.5% ממחזור המכירות בתקופה המקבילה אשתקד.

קמעונאות מזון (3)

כאמור בביאור 5'א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ביום 27 במאי, 2021 השלימו החברה והחברה הבת את ההסכמים לרכישת השליטה ביינות ביתן. החל מיום זה מאחדת החברה את תוצאותיה של יינות ביתן בדוחותיה הכספיים. מחזור המכירות, והרווח המגזרי בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-1,704 מיליון ש"ח וכ-46 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מחזור המכירות והרווח המגזרי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו בסך של כ-702 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לניתוח התוצאות העסקיות פרופורמה ראה סעיף 8 להלן.

נדל"ן להשקעה (4)

ההכנסות והרווח המגזרי בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ-63 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הכנסות ורווח מגזרי של כ-10 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההכנסות במגזר נבעו מהכנסות שכירות בתוך הקבוצה והגידול בהם נבע מזיכוי חד פעמי שניתן אשתקד בשל הקורונה. הגידול ברווח המגזרי בתקופת הדוח לעומת אשתקד נבע בעיקר מרווח משערוך של הנדל"ן להשקעה בעקבות החתימה על ההסכם עם קרן ריאליטי במסגרתו מכרה החברה לקרן ריאליטי מחצית (50%) מזכויות הבעלות של החברה בנדל"ן להשקעה.

(לפרטים נוספים בקשר להסכם המכר, כאמור, ראה באור 12'ו' לדוחות הכספיים המאוחדים).

ההכנסות והרווח המגזרי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו בסך של כ-3 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה, בדומה לרבעון המקביל אשתקד. ההכנסות אלו נבעו מהכנסות שכירות בתוך הקבוצה.

אחרים (5)

מגזר חשבונאות אחרים כולל בעיקר פעילות בתחום מחנאות, ספורט ופנאי. כאמור בביאור 5'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ביום 22 ביוני, 2021 השלימו החברה הבת את רכישת השליטה בחברת סער. החל מיום 1 ביולי, 2021 מאחדת החברה את תוצאותיה של סער בדוחותיה הכספיים. מחזור המכירות, והרווח המגזרי בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-91 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מחזור המכירות והרווח המגזרי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו בסך של כ-63 מיליון ש"ח וכ-12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(לפרטים נוספים בדבר רכישת סער ראה באור 5'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים).

5. השפעת היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות

השפעת תקן דיווח כספי מספר 16 - חכירות על דוח רווח והפסד המאוחד (באלפי ש"ח)

10-12/2021	10-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	הסעיף
ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות	כפי שדווח	ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות	כפי שדווח	
42,987	56,597	231,791	265,599	רווח תפעולי
(6,916)	(26,409)	(11,007)	(62,126)	הוצאות מימון, נטו
36,071	30,188	220,784	203,473	רווח לפני מיסים על הכנסה
(17,087)	(17,087)	(31,597)	(31,597)	מיסים על הכנסה
18,984	13,101	189,187	171,876	רווח נקי מפעילויות נמשכות
57,929	15,121	212,762	164,113	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
61,853	128,021	248,748	418,134	EBITDA

6. נזילות ומקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי, מניצול קווי אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך שהיא מקבלת מבנקים, מאגרות חוב, מהלוואות מבנקים ומניכיון כרטיסי אשראי.

7. התפלגות מקורות המימון (ראה גם סעיף 19 לחלק א' לדוח התקופתי)

7.1. להלן תמצית תזרים המזומנים (באלפי ש"ח):

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסעיף
434,323	294,695	(6,186)	מזומנים שנבעו (שימשו לפעילות) שוטפת
(69,482)	260,931	51,359	השקעה מימון
(294,015)	(526,733)	(17,172)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים עלייה במזומנים ושווי מזומנים
(194)	143	710	
70,632	29,036	28,711	

7.2. היקף ממוצע של אשראי ללקוחות ואשראי מספקים לשנים 2021 ו- 2020 (באלפי ש"ח):

היקף ממוצע יתרת הלקוחות (באלפי ש"ח)	היקף ממוצע יתרת הלקוחות (באלפי ש"ח)	
2020	2021	
397,735	431,245	מוצרי צריכה חשמליים
76,512	110,971	קמעונאות חשמל
-	97,164	קמעונאות מזון
-	24,370	אחרים

היקף ממוצע יתרת הספקים (באלפי ש"ח)	היקף ממוצע יתרת הספקים (באלפי ש"ח)	הספקים
2020	2021	
248,336	322,859	מוצרי צריכה חשמליים
486,581	584,931	קמעונאות חשמל
-	680,210	קמעונאות מזון
-	22,480	אחרים

7.3. תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 295 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה בעיקר מגידול בהיקף ההצטיידות במלאים בתקופת הדוח בסך של כ-161 מיליון ש"ח לעומת גידול מקביל אשתקד בסך של כ- 81 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות עלייה במכירות ואי הוודאות השוררת בעולם בתחום השילוח (בעיקר הימי) ומהפסקת איחוד תוצאותיה של גולן טלקום אשתקד החל מחודש אוגוסט 2020 אשר תרמה למזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת אשתקד סך של כ- 70 מיליון ש"ח. איחוד תוצאותיהן של החברות הנרכשות, שאוחדו לראשונה, תרם למזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת כ-27 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

7.4. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-51 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך כ-261 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר מתמורה ממימוש פיקדון לזמן קצר, מתמורה, נטו מימוש ניירות ערך סחירים ומתמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה שהתקזזה בחלקה בעיקר בהשקעה ברכוש קבוע ואחר ובהשקעה בהיטלי פיתוח בקרקע באשקלון. בתקופה המקבילה אשתקד, המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע, בנכסים בלתי מוחשיים, בתשלום דמי חכירה מהוונים עבור קרקע ולהשקעה בניירות ערך סחירים ובפיקדון לזמן קצר. מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה אשתקד נבעו בעיקר ממימוש השקעה בחברת גולן טלקום בחודש אוגוסט 2020.

7.5. תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-17 מיליון ש"ח לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-527 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לתשלום דיבידנד לבעלי המניות בסך 70 מיליון ש"ח, לפירעון של הלוואות מבנקים ואחרים בסך כ-316 מיליון ש"ח, לפירעון אשראי לזמן קצר בסך של כ-118 מיליון ש"ח, לפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 116 מיליון ש"ח ולרכישה עצמית של מניות באוצר בסך 7 מיליון ש"ח והתקזזו בחלקם בקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך 610 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד שימשו המזומנים מפעילות מימון בעיקר לתשלום דיבידנד לבעלי המניות בסך 360 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 21 מיליון ש"ח, לפירעון של הלוואות מבנקים ואחרים בסך כ-77 מיליון ש"ח, לפירעון אשראי לזמן קצר בסך של כ-53 מיליון ש"ח, לפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 41 מיליון ש"ח ולרכישה עצמית של מניות החברה בסך כ-10 מיליון ש"ח והתקזזו בחלקם עם הנפקת הון בחברה מאוחדת לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-32 מיליון ש"ח וקבלת הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-14 מיליון ש"ח. האיחוד לראשונה של תוצאותיהן הכספיות של יינות ביתן, של אופיס דיוטי ושל סער יזמות תרם למזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון סך של כ-201 מיליון ש"ח, סך של כ-19 מיליון ש"ח וסך של כ-25 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופת הדוח.

8. תוצאות עסקיות פרופורמה

8.1 כללי

מובאים להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 (יחדיו "תקופות הפרופורמה"), בהתאם לתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("דוחות הפרופורמה").

דוחות הפרופורמה נערכו על מנת לשקף את איחודה של חברת יינות ביתן בע"מ (יינות ביתן) בדוחות הכספיים של החברה החל מיום 1 בינואר, 2019 ("מועד האיחוד פרופורמה") בשל רכישה על ידי החברה ביום 27 במאי 2021, וזאת בהתאם להנחות המפורטות בבאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2021. יש לעיין בהסברים אלו יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה המצורפים לדוח זה.

מובהר כי דוחות הפרופורמה אינם משקפים את תוצאות החברה בפועל אלא נערכו על מנת לתת מידע נוסף, וזאת על בסיס הנחות שונות, לרבות הנחה כי החברה ביצעה את ההשקעה ביינות ביתן ביום 1 בינואר, 2019. בהתאם להנחות אלו, כללה החברה בדוחות הפרופורמה, בין היתר, את תוצאותיה הכספיות של יינות ביתן בערך מלא. במסגרת הדוחות פרופורמה הובאו בחשבון בין היתר הפחתות של עודפי עלות שנוצרו ברכישה של יינות ביתן וזאת על בסיס הקצאה ארעית שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר קבע את הקצאת התמורה ששולמה לנכסים והתחייבויות של יינות ביתן.

8.2. נתונים מתוך הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,166,899	5,898,821	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(4,512,961)	(4,213,922)	עלות המכירות ומתן שירותים
1,653,938	1,684,899	רווח גולמי
(1,320,566)	(1,275,165)	הוצאות מכירה ושיווק
(110,081)	(106,802)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,244)	(6,231)	הוצאות מחקר ופיתוח
101,044	59,339	הכנסות אחרות, נטו
317,091	356,040	רווח תפעולי
3,651	6,625	הכנסות מימון
(135,153)	(117,323)	הוצאות מימון
185,589	245,342	רווח לפני מסים על הכנסה
(53,161)	(31,658)	מסים על הכנסה
132,428	213,684	רווח נקי מפעילויות נמשכות
201,259	-	רווח נקי מפעילות שהופסקה
333,687	213,684	רווח נקי

8.3. ניתוח התוצאות העסקיות פרופורמה לשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד

8.3.1. הכנסות

הכנסות הקבוצה פרופורמה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-5,899 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-6,167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-4.35%. הירידה במחזור המכירות נבעה בעיקר ממגזר קמעונאות מזון, בעיקר כתוצאה ממכירה וסגירה של סניפים ברבעון השני אשתקד (לפרטים בדבר שינויים נוספים בהכנסות הקבוצה ראה סעיף 3.1.1 לעיל).

8.3.2. רווח גולמי

שיעור הרווח הגולמי פרופורמה בתקופת הדוח עמד על כ-28.6% ממחזור המכירות, לעומת שיעור רווח גולמי של כ-26.8% בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי פרופורמה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,685 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,654 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-1.87%. מגזר קמעונאות מזון תרם כ-930 מיליון ש"ח לרווח הגולמי לעומת תרומה של 1,032 מיליון ש"ח אשתקד, ירידה שנבעה כאמור ממכירה וסגירה של סניפים אשתקד. (לפרטים בדבר שינויים נוספים ברווח הגולמי של

הקבוצה ראה סעיף 3.1.2 לעיל).

8.3.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק פרופורמה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-1,275 מיליון ש"ח (21.6% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-1,321 מיליון ש"ח (21.4% ממחזור המכירות), בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות מכירה ושיווק פרופורמה נבעה בעיקר ממגזר קמעונאות מזון כתוצאה מסגירה ומכירה של סניפים אשתקד. (לפרטים בדבר שינויים נוספים בהוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה ראה סעיף 3.1.3 לעיל).

8.3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-107 מיליון ש"ח (1.8% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-110 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (1.8% ממחזור המכירות). מגזר קמעונאות מזון תרם כ-73 מיליון ש"ח, להוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה בתקופת הדוח לעומת כ-75 מיליון ש"ח, אשתקד. (לפרטים בדבר שינויים נוספים בהוצאות הנהלה וכלליות של הקבוצה ראה סעיף 3.1.4 לעיל).

8.3.5. הוצאות מחקר ופיתוח

הוצאות מחקר ופיתוח הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח לעומת כ-7.2 מיליון ש"ח אשתקד. (לפרטים בדבר שינויים בהוצאות מחקר ופיתוח של הקבוצה ראה סעיף 3.1.5 לעיל).

8.3.6. הכנסות אחרות, נטו

הכנסות אחרות, נטו פרופורמה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-59 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו פרופורמה בסך של כ-101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההכנסות אחרות, נטו פרופורמה אשתקד נבעו ממגזר קמעונאות מזון בעיקר ממכירת סניפים. (לפרטים בדבר שינויים נוספים בהכנסות אחרות, נטו של הקבוצה ראה סעיף 3.1.6 לעיל).

8.3.7. רווח תפעולי

הרווח התפעולי פרופורמה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-356 מיליון ש"ח לעומת רווח תפעולי של כ-317 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-12%.

8.3.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו פרופורמה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-111 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון, נטו פרופורמה בסך של כ-132 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מגזר קמעונאות המזון תרם הוצאות מימון, נטו בסך של כ-102 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ-120 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה בהוצאות המימון, נטו פרופורמה במגזר קמעונאות מזון נבעה בעיקר מקיטון בהוצאות המימון בגין התחייבויות בגין חכירה לאור מכירה וסגירה של סניפים במהלך שנת 2020.

8.3.9. רווח לפני מיסים על ההכנסה

הרווח לפני מיסים פרופורמה בתקופת הדוח הסתכם בכ-245 מיליון ש"ח, לעומת רווח לפני מיסים פרופורמה בסך של כ-186 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

8.3.10. מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה פרפורמה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-32 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מגזר קמעונאות מזון תרם אשתקד להוצאות מיסים על הכנסה סך של כ-24 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מיסים בסך של כ-1 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. (לפרטים בדבר שינויים נוספים בהוצאות מיסים על הכנסה של הקבוצה ראה סעיף 3.1.10 לעיל).

8.3.11. רווח נקי מפעילויות נמשכות

הרווח הנקי פרפורמה מפעילויות נמשכות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-214 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-132 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

8.3.12. רווח נקי מפעילות שהופסקה

הרווח הנקי מפעילות שהופסקה, נטו, אשתקד, הסתכם בסך של כ-201 מיליון ש"ח ונבע מחברת גולן טלקום אשר נמכרה ברבעון השלישי אשתקד.

8.3.13. רווח נקי

הרווח הנקי פרפורמה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-214 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-334 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מגזר קמעונאות מזון תרם לשורת הרווח הנקי סך של כ-29 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת רווח בסך כ-42 מיליון ש"ח אשתקד.

8.3.14. EBITDA

ה-EBITDA פרפורמה בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-547 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-486 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-12%.

9. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

9.1. האחראי בחברה על ניהול סיכוני שוק

ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על ידי סמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה, מר יהונתן צברי, בהתייעצות שוטפת עם חברי ההנהלה של הקבוצה ובהתייעצות עם חברי הדירקטוריון. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר יהונתן צברי ראה תקנה 26א בחלק ד' לדוח התקופתי.

9.2. תיאור סיכוני שוק

לפרטים אודות התפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה והשפעתן על פעילות החברה וכן אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראה סעיפים 6 ו-25, בהתאמה, בחלק א' לדוח התקופתי.

עיקר החשיפה של החברה הינו לשינויים בשערי החליפין לאור העובדה כי החברה רוכשת את מרבית מוצריה / חומרי הגלם שלה במטבע זר, ומוכרת בש"ח. הסיכון בשינויים בשער החליפין אופיין על ידי החברה כסיכון בינוני מכיוון שהחברה מגדרת סיכון זה על ידי מכשירים פיננסיים מגוונים הקיימים בשוק. כמו כן, במקרה של תנודתיות קיצונית יש באפשרותה של הקבוצה

להתאים את מחירי המכירה של מוצריה. לפרטים ראה באור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

9.3. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון מטבע, סיכון אשראי וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. ייעוד ניהול סיכוני השוק הינו לחשיפה כלכלית. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות פיננסיות שליליות אפשריות על התוצאות הכספיות של הקבוצה. בחלק מהמקרים, הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים שונים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים. כמו כן, לקבוצה פוליסות ביטוח אשראי להבטחת חובות מצד חלק מלקוחותיה בהתאם לסכומים ולהשתתפות העצמית כמפורט בפוליסות ביטוח האשראי כאמור.

הקבוצה עוקבת אחר סיכוני השוק באמצעות הנהלת החברה, המנכ"ל והסמנכ"ל הבכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה אשר מדווחים לדירקטוריון החברה וכן באמצעות התייעצויות שוטפות.

9.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי חברי ההנהלה של הקבוצה בהתאם לתחומי פעילותן של חברות הקבוצה ולסיכונים הקשורים לפעילותן של החברות. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, בוחנות חברות הקבוצה פעילות במכשירים פיננסיים שונים, על מנת להגן מפני סיכוני הפרשי שער.

הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה. הקבוצה מבצעת בין היתר עסקאות גידור.

10. היבטי ממשל תאגידי

10.1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: הגב' אורלי בן יוסף (דב"ת) מר גדי לסין (דח"צ) וה"ה דני זלקינד, מיכאל זלקינד ואברהם ישראלי. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אותו קבע הדירקטוריון כראוי לחברה ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

10.2. דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי וכן שאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

10.3. אופן אישור הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נדונו בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתכנסה ביום 28 בפברואר

2022 ואשר נכון למועד זה חברים בה מר יאיר כהן (דח"צ), הגב' אורלי בן יוסף (דב"ת)
ומר גדי לסיין (דח"צ). הדוחות הכספיים אושרו בדירקטוריון שהתכנס ביום 3 במרס 2022.

11. תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 17 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוכנית הרכישה חלק התוכנית שהסתיימה ביום 8 בינואר, 2020, ללא שינוי בתנאיה לתקופה שמתחילה ביום 9 בינואר 2020 ועד ליום 8 בינואר 2023. ביום 15 במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת היקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה להיקף של עד 100 מיליון ש"ח. הרכישות העתידיות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק. עד למועד הדוח נרכשו במסגרת התוכנית 982,142 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה בתמורה כוללת של כ-60.8 מיליון ש"ח.

12. מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה

ביום 2 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, שתחול ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2021 ואילך כמפורט להלן:

החברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של כ-50% מהרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, כפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולמגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שיקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכללם תנאי אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה, ככל שיונפקו. (לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה א' של החברה ראה באור 29'א' לדוחות הכספיים המאוחדים).

מובהר, כי אין לראות במדיניות זו התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכי דירקטוריון החברה יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או על שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק ולהחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

13. מדיניות בנושא אחריות חברתית

13.1. כמובילה בתחומה, פועלת הקבוצה לבטא אחריות חברתית על בסיס אסטרטגיה של תרומה לקהילה בסביבה בה היא פועלת. הפעילות היא פעילות יזומה המושתתת על שיתופי פעולה עם עמותות התומכות בנוער, בנוער בסיכון ובאוכלוסיות נזקקות.

13.2. אחריות תאגידית

קבוצה עסקית מובילה בתחומה, הקבוצה מחויבת לעקרונות של אחריות תאגידית בהיבטים חברתיים וסביבתיים. בשנת 2021 פרסמה הקבוצה לראשונה, דוח בנושא אחריות תאגידית – ESG.

לפרטים אודות אחריות תאגידית של החברה ראה סעיף 24 בחלק א' לדוח התקופתי.

13.3. במסגרת הפרויקטים מעודדת החברה את העובדים להשתתפות פעילה ומתמשכת, מתוך תפיסה כי פעילות התנדבותית תורמת לעובדים, מגבשת ומחזקת את הזיקה בין העובדים לבין הארגון.

13.4. ערוצי הפעילות

- (א) שיתוף פעולה מתמשך עם עמותת 'עלם' הפועלת לתמיכה בנוער בסיכון בפריסה ארצית. הקשר כולל פעילות התנדבותית שוטפת של העובדים בפרויקטים במסגרת העמותה ובכלל זה פעילות התנדבותית מתמשכת במועדון לילדים ונוער בסיכון ברחובות וכן, תרומה כספית.
- (ב) תרומה של מוצרי חשמל לגופים נזקקים – עמותות, בתי חולים, מוסדות חינוך, כוחות הביטחון ועוד.
- (ג) קשר מתמשך עם מספר עמותות הפועלות לקידום נוער ונזקקים בפריפריה. הפעילות כוללת תרומת מוצרים, סיוע באריזות מזון ובפעילות השוטפת של עמותות אלה.
- (ד) הסכם שיתוף פעולה עם אוניברסיטת בן גוריון, לקידום הוראה ומחקר אקדמי לפיתוח תחום הקיימות, תוך התמקדות בעולמות של מערכות מיזוג האוויר ומשאבות החום.
- (ה) הקבוצה פועלת לגיוס ושילוב עובדים בעלי מוגבלויות והקימה מיזם חברתי שהוקם במשרדי הקבוצה ומאויש בעובדים בעלי מוגבלות על מנת לקדם את המודעות לנושא.
- (ו) הקבוצה פועלת לקדם את נושא האחריות החברתית כחלק בלתי נפרד מהחשיבה האסטרטגית הכללית והתעסוקתית שלה, ומקיימת את הפעילויות באופן שוטף ובמעורבות מנהלים ועובדים.
- (ז) בשנת 2021 אימצה הקבוצה, במסגרת שתוף פעולה עם עמותת 'אמץ לוחם', את גודד הסיור המדברי, המוכר גם כגדס"ר הבדואי. ייחודו של הגדוד בכך שמרבית חייליו הם בני העדה הבדואית וערבים ישראלים - מוסלמים ונוצרים המתנדבים לשירות בצה"ל. שיתוף הפעולה כלל השתתפות באירועי הגדוד ובאירוח של מפקדי הגדוד באלקטרה להיכרות עם החברה, המפעל והיכרות עם מסלולי ההכשרה של אלקטרה אקדמי כערוץ השתלבות עתידי ללוחמי הגדוד.
- (ח) באשר לפעילות במסגרת תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל ראה באור 28ה'(9) לדוחות הכספיים.

13.5. תרומה לקהילה

בשנת 2021 תרמה הקבוצה סך של 1,388 אלפי ש"ח.

14. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם

של נתונים בדוח התקופתי

14.1. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד של הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה:

להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת השווי, אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

זיהוי נושא ההערכה:	אומדן שווי זכויות במקרקעין הידוע כמתחם "אלקטרה" בראשון לציון
עיתוי ההערכה:	31 בדצמבר 2021
שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:	כ- 270 מיליון ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיונו:	חברת ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ. העבודה בוצעה על ידי ירון ספקטור, שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים בהצטיינות ותואר שני במנהל עסקים, התמחות בשיווק, מאוניברסיטת בר אילן, בעל תעודת שמאות מקרקעין וניהול נכסים בהצטיינות מאוניברסיטת תל אביב. שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין ובעל ניסיון רב שנים בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידי מדווחים. החברה חתמה על התחייבות לשפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת תלות של מעריך השווי בחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	גישת השוואה
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	מספר בסיסי השוואה - 10 (כולל נתוני מכירה למגרשים ביעוד תעשייה בסביבת הנכס, מגרש ביעוד "מסחר ותעסוקה", מגרש ביעוד "לתעשייה עתירת ידע", משרדים בסביבת הנכס) הנחות הבסיס בדבר שומת המקרקעין – 1,850 ש"ח למ"ר לשימושי משרדים ותעשייה עתירת ידע, 1,850 ש"ח למטר לשימושי מסחר. היקף זכויות בנייה – 260% לדונם. לפרטים נוספים ראה הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.

השווי למ"ר שנקבע הינו בהתאמה ליעודי הקרקע במגרש נשוא חוות הדעת וזכויות הבניה הגדולות והוא משקף הפחתה לגודל.

14.2. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הערכת שווי מהותית ביחס ל"סכום בר השבה של מגזר קמעונאות חשמל":

להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת השווי, אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

סכום בר השבה של מגזר קמעונאות חשמל	זיהוי נושא ההערכה:
31 בדצמבר 2021	עיתוי ההערכה:
כ-882 מיליוני ש"ח.	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:
חברת אג'יו - ניהול סיכונים והחלטות פיננסיות בע"מ. העבודה בוצעה על ידי איתי אויזרט בעל תואר שני במימון בהצטיינות מ-LUISS Business School ברומא, איטליה ותואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהמכללה למנהל. בעל ניסיון רב בייעוץ כלכלי ובביצוע הערכות שווי לחברות מתחומים שונים. החברה חתמה על התחייבות לשפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת תלות של מעריך השווי בחברה.	זיהוי המעריך ואפיונו:
DCF	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
שיעור צמיחה פרמננטי -2% (נומינלי) שיעור היוון אחרי מס כ-9.25% (נומינלי) סטיית תקן – לא רלוונטי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:

14.3. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד ביחס ל"סכום בר השבה של פעילות יינות ביתן":

להלן פרטים לפי תקנה 8(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת השווי, אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

סכום בר השבה של פעילות יינות ביתן	זיהוי נושא ההערכה:
31 בדצמבר 2021	עיתוי ההערכה:
כ-935 מיליוני ש"ח.	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:
פאהן קנה יועצים הנה חברת הבת של משרד פאהן, קנה ושות', רואי חשבון, הנמנה על ששת המשרדים הגדולים בישראל. פאהן קנה יועצים מהווה את זרוע ה-Special advisory services של רשת Grant Thornton העולמית, המתמחה בהובלת עסקאות בינלאומיות, ביצוע הערכות שווי וייעוץ בביצוע עסקאות, הנפקת חברות בבורסות בעולם וייעוץ ניהולי ומימון פרויקטים. העבודה בוצעה על ידי רו"ח שלומי ברטוב, שותף ומנכ"ל פאהן קנה יועצים, בעל תואר שני במינהל עסקים (MBA) ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א, ועל ידי רו"ח רומן פלק, שותף בפאהן קנה יועצים, בעל תואר שני בכלכלה (MA) ובעל תואר ראשון בהצטיינות בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א. לא מתקיימת כל תלות של מעריכי השווי בחברה.	זיהוי המעריך ואפיונו:
גישת ההכנסות (DCF).	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
שיעור היוון – 14.3%. שיעור צמיחה פרמננטית – 2.5%. לפרטים נוספים ראה הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:

15. גילוי בדבר מבקר הפנים

15.1. פרטי המבקר הפנימי

- א. המבקר הפנימי הראשי בתאגיד הינו מר הלל לביא והוא מכהן בתפקידו החל מיום 5 באפריל 1994.
- ב. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- ג. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- ד. נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה. בשנת 2016 הוענקו למבקר הפנימי 39,418 כתי אופציה בחברת האם, אלקו בע"מ שמומשו כמפורט בדיווחי אלקו. במהלך שנת 2021 מומשה על ידי המבקר הפנימי כל יתרת האופציות. להערכת דירקטוריון החברה, אין בהחזקת ניירות הערך כאמור כדי להשפיע על טיב עבודתו של המבקר הפנימי.
- ה. המבקר הפנימי מועסק על ידי חברת האם - אלקו בע"מ. יחד עם זאת, להערכת הדירקטוריון אין בהעסקה כאמור ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
- ו. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה.
- ז. כאמור לעיל, המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של החברה האם - אלקו בע"מ ומכהן כמבקר פנימי של אלקו בע"מ ושל חברות בת נוספות שלה בקבוצה ובכלל זה בחברה ובחברות הבת שלה.

15.2. דרך המינוי של המבקר הפנימי

מר הלל לביא מונה לכהן כמבקר פנימי של החברה על פי המלצת ועדת הביקורת והחלטת דירקטוריון החברה מיום 5 באפריל 1994. המינוי אושר על רקע תפקידו כמבקר פנימי של קבוצת אלקו וכן על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים.

15.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

15.4. תכנית העבודה

- א. תכנית העבודה הינה תלת שנתית. תכנית העבודה של הביקורת הפנימית של החברה וחברות הבת נקבעת, בין היתר, על פי שיקולים כדלקמן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון וחשיפות הידועים למבקר ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות. תכנית העבודה של הביקורת כוללת גם את התאגידים שלחברה יש בהם החזקות מהותיות.
- ב. תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
- ג. למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בהתאם לצורך.
- ד. במהלך תקופת הדיווח, נדון דוח בנושא אכיפה פנימית הדן בין השאר באופן אישורן של

עסקאות מהותיות/בעלי עניין וצדדים קשורים, בעיקר בגין השנים 2019-2020.

15.5. ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מהותיים המוחזקים על-ידי התאגיד לרבות בחו"ל בהתאם לצורך; הביקורת מתבצעת על-ידי המבקר הפנימי הראשי וצוות הגורמים הכפופים לו מקצועית והמונחים על-ידי.

15.6. היקף העסקה

להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על-ידי המבקר הפנימי הראשי וצוות הגורמים המקצועיים הכפופים לו והמונחים על ידיו:

הערכת היקף העבודה לפי שעות לשנת 2021	הערכת היקף העבודה לפי שעות לשנת 2021 בתאגידים מוחזקים של התאגיד	הערכת היקף העבודה לפי שעות לשנת 2021 בתאגיד	החטיף
סה"כ			
2,998	2,899	99	בגין פעילות בישראל
-	-	-	בגין פעילות בחו"ל
2,998	2,899	99	סה"כ

תוכנית העבודה של הביקורת הינה תלת שנתית והיקף שעות הביקורת השנתיות בפועל משתנה משנה לשנה במטרה לענות על צרכי הביקורת.

15.7. עריכת הביקורת

- א. המבקר הפנימי עורך את ביקורתו בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית והנחיות מקצועיות שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכאמור בחוק החברות.
- ב. למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, על סמך הצהרת המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים.

15.8. גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה, בתאגידים שבשליטתה, בין היתר על-ידי ביקורים בנכסי החברה בהתאם לצורך לרבות קבלת מידע ממערכות המידע ונתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

15.9. דוח המבקר הפנימי

- א. המבקר הפנימי מגיש דוחות בכתב על ממצאיו באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת המתבצעים במהלך השנה. דוחות הביקורת מוגשים בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך מתקיימים דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים.
- ב. במהלך שנת 2021 התקיימו ארבע ישיבות של ועדת הביקורת בהן נדונו ממצאי המבקר

הפנימי, בתאריכים הבאים: 10.08.2021, 22.08.2021, 15.12.2021, 27.12.2021.

15.10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בתאגיד.

15.11. תגמול

- א. המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של אלקו בע"מ ושירותיו מועמדים לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ. כאמור לעיל, כחלק מתנאי העסקתו, קיבל המבקר הפנימי אופציות של אלקו בע"מ ובמהלך שנת 2021 מימש את כל יתרת האופציות.
- ב. להערכת דירקטוריון החברה, תגמול המבקר הפנימי באמצעות אלקו בע"מ, אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.

16. גילוי בדבר שכר טרחה רואי החשבון המבקרים

רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות המאוחדות המהותיות שלה בשנים 2020 ו-2021 הם קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון.

2020-קבוצת אמצ			2021-קבוצת אמצ		
שכר טרחה באלפי ש"ח			שכר טרחה באלפי ש"ח		
סה"כ	שירותים אחרים (**)	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת (*)	סה"כ	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת
4,530	1,041	3,489	4,791	962	3,829

(*) אינו כולל סך של כ-1,515 אלפי ש"ח בגין שירותים בקשר עם פעילות שהופסקה.
(**) אינו כולל סך של כ-1,022 אלפי ש"ח בגין שירותים בקשר עם פעילות שהופסקה.

שכר טרחה בגין חברות בנות שאוחדו לראשונה במהלך שנת 2021

2021-קבוצת אמצ		
שכר טרחה באלפי ש"ח		
סה"כ (*)	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת
2,050	333	1,717

(*) אינו כולל סך של כ-1,850 אלפי ש"ח בגין הוצאות עסקה בקשר עם רכישת ינות ביתן וביקורת דוחות כספיים פרפורמה.

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה לאחר דיון והמלצה של ועדת הביקורת, לאחר שחברי ועדת הביקורת, השתכנעו בנוגע להיקף העבודה הנדרש על-ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה קיבל את המלצות ועדת הביקורת ואישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2021.

17. גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה

17.1. גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה שהונפקו לאחר תאריך המאזן

אגרות חוב (סדרה א') ⁽²⁾	אגרות חוב (סדרה א') ⁽²⁾
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א')	פריט גילוי
7 בפברואר 2022, על-פי דוח הצעת מדף	1. מועד ההנפקה ⁽¹⁾
250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב	2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽¹⁾
לא רלוונטי	3. יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2021
250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב	4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח
הסדרה אינה צמודה	5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה
לא רלוונטי ⁽³⁾	6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2021
246,750 אלפי ש"ח	7. שווי בורסאי ליום 2 במרס 2022
ריבית קבועה בשיעור של 2.1%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') מיום 2 בפברואר 2022 ("שטר הנאמנות") נקבעו מספר מנגנונים להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה א'), וזאת כתוצאה מאי עמידה בהון עצמי מוחשי מינימלי, אי עמידה ביחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA או כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א'). בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), השיעור הכולל של תוספות הריבית, לא יעלה על 1.25% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיפים 5.21, 5.22 ו-5.23 לשטר הנאמנות.	8. סוג ריבית
אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: 4 תשלומים בשיעור של 12.5% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), 2 תשלומים בשיעור של 15% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 (כולל) ותשלום נוסף בשיעור של 20% ביום 31 בדצמבר 2029. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	9. מועדי תשלום הקרן
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), באופן שתשלום הריבית הראשון יהיה ביום 30 ביוני 2022, ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2029 (ביחד עם תשלום הקרן האחרון).	10. מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	11. בסיס הצמדה קרן וריבית
לא	12. האם ניתן להמיר את אגרות החוב
החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.	13. פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב
אין	14. ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל ההתחייבויות הפיננסיות המתוארות לעיל. בנוסף, נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מיידי.	15. עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
לא	16. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
אין	17. פירוט בטוחות/שעבודים

פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה א') ⁽²⁾ פריט גילוי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	1. שם הנאמן
מר רמי סבטי, ר"ח	2. שם האחראי על אגרות החוב
דרך מנחם בגין 48, תל-אביב, טלפון: 03-6374351, פקס: 03-6374344, כתובת דואר אלקטרוני: RamiS@mtrust.co.il	3. דרכי התקשרות

פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה א') ⁽²⁾ פריט גילוי
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ("מעלות")	1. שם החברה המדרגת למועד הדוח
ilAA- (חודשים ינואר ופברואר 2022)	2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה
ilAA-' (חודשים ינואר ופברואר 2022)	3. הדירוג במועד הדוח
-	4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח

- (1) ביום 3 בפברואר 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא מספר: 2022-01-013488), במסגרתו הנפיקה החברה לראשונה לציבור סך של 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה.
- (2) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה א') כסדרה מהותית.
- (3) סכום הריבית שנצברה ליום 3 במרס 2022, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה א'), הינו 345 אלפי ש"ח.

17.2. גרעון בהון חוזר

לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה כאמור לעיל נדרשת החברה, מכוח תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, לבחון מעת לעת האם מתקיימים סימנים שעשויים להצביע על בעיית נזילות בחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-510 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים, והון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בדוחותיה הכספיים המאוחדים, המאפיין פעילות קמעונאית כזו של החברה, בסך של כ-40 מיליון ש"ח. כמו כן, לאותו מועד לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-263 מיליון ש"ח וכן, הון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בהתאם למידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות, במסגרתה נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויות הקיימות והצפויות בהסתמך על תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון. בהתאם לאמור לעיל, הדירקטוריון קבע, כי אין בגרעון בהון החוזר ובגרעון בהון החוזר התפעולי כאמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ולפיכך לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

18. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 29 לדוחות הכספיים, בדבר אירועים לאחר תום תקופת הדיווח.

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה - ליום 31 בדצמבר 2021, באלפי ש"ח:

סה"כ	לא כספי	צמוד	לא צמוד	סה"כ מט"ח	אירו	דולר	
							נכסים
344,432	-	-	319,795	24,637	13,071	11,566	מזומנים ושווי מזומנים
4,344	-	547	3,797	-	-	-	השקעות לזמן קצר
679,812	-	-	659,349	20,463	18,806	1,657	לקוחות
58,667	13,661	6,881	19,251	18,874	8,711	10,163	חייבים ויתרות חובה
854,392	854,392	-	-	-	-	-	מלאי
25,403	-	10,182	15,221	-	-	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
269,700	269,700	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
201,444	201,444	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
56,387	56,387	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש - מקרקעין
1,501,770	1,501,770	-	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש - אחרים
1,900,347	1,900,347	-	-	-	-	-	מוניטין
105,100	105,100	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
5,032	5,032	-	-	-	-	-	מסים נדחים
6,006,830	4,907,833	17,610	1,017,413	63,974	40,588	23,386	סה"כ נכסים
							התחייבויות
49,327	-	-	49,327	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים - חלות שוטפת של
172,135	-	172,135	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה
1,573,794	-	-	1,376,461	197,333	51,121	146,212	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
657,131	202,340	146,637	308,154	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הלואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
616,500	-	-	616,500	-	-	-	התחייבות בגין חכירה
1,539,903	-	1,539,903	-	-	-	-	התחייבויות לא שוטפות אחרות
112,303	81,458	-	30,845	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
38,552	38,552	-	-	-	-	-	מסים נדחים
17,277	17,277	-	-	-	-	-	
4,776,922	339,627	1,858,675	2,381,287	197,333	51,121	146,212	סה"כ התחייבויות
1,229,908	4,568,206	(1,841,065)	(1,363,874)	(133,359)	(10,533)	(122,826)	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

צביקה שווימר, מנכ"ל

דניאל זלקינד, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 3 במרס, 2022

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן העניינים

2	.....דוח רואה החשבון המבקר.
5	.....דוחות מאוחדים על המצב הכספי.
7	.....דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר.
8	.....דוחות מאוחדים על הרווח הכולל.
9	.....דוחות מאוחדים על השינויים בהון.
12	.....דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים.
14	.....נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים.
15	.....באורים לדוחות הכספיים המאוחדים.
- 102 -	.....נספח לדוחות הכספיים מאוחדים – רשימת חברות מוחזקות.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

כפי שמצוין בהערכת האפקטיביות של הדירקטוריון וההנהלה, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בחברת יינות ביתן בע"מ אשר נרכשה ביום 27 במאי 2021 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 31.3% ו-36.4%, בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכך, ביקורתנו לא התייחסה גם היא לרכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי ביינות ביתן בע"מ.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו 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 מלאי ורכש מלאי (3) הכנסות ממכר סטונאי (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 כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 3 במרס, 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 3 במרס, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
3 במרס 2022

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
315,721	344,432	6	נכסים שוטפים
105,877	4,344	7	מזומנים ושווי מזומנים
529,913	679,812	8	השקעות לזמן קצר
29,763	58,667	9	לקוחות
459,119	854,392	10	חייבים ויתרות חובה
1,440,393	1,941,647		מלאי
14,528	-	11	נכסים לא שוטפים
4,101	25,403		השקעות לזמן ארוך
216,530	269,700	12	לקוחות ויתרות חובה לזמן ארוך
67,052	201,444	13	נדל"ן להשקעה
49,924	56,387	'א14	רכוש קבוע, נטו
118,640	1,501,770	'ב14	נכס זכות שימוש - מקרקעין
187,317	1,900,347	15	נכסי זכות שימוש - אחרים
24,814	105,100	15	מוניטין
2,508	5,032	'ה22	נכסים בלתי מוחשיים
685,414	4,065,183		מסים נדחים
2,125,807	6,006,830		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
73,594	49,327	16	התחייבויות שוטפות
32,043	172,135		אשראי מתאגידים בנקאיים
864,932	1,573,794	17	חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה
339,538	657,131	18	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,310,107	2,452,387		זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות לא שוטפות
-	616,500	19	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
99,252	1,539,903	19	התחייבויות בגין חכירה
53,616	112,303	19	התחייבויות אחרות
17,728	38,552	21	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
21,895	17,277	22ה'	מסים נדחים
192,491	2,324,535		
			הון
591,224	690,970		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
31,985	538,938		זכויות שאינן מקנות שליטה
623,209	1,229,908		סה"כ הון
2,125,807	6,006,830		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

3 במרס, 2022			
יהונתן צברי	צביקה שווימר	דניאל זלקינד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל בכיר והאחראי	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	
על העניינים הכספיים			
ומערכות המידע			

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,217,905	2,573,373	4,648,546	'א25	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
1,724,032	1,951,831	3,349,001	'ב25	עלות המכירות ומתן שירותים
493,873	621,542	1,299,545		רווח גולמי
(399,797)	(451,353)	(988,661)	'ג25	הוצאות מכירה ושיווק
(31,211)	(35,421)	(80,718)	'ד25	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,827)	(7,244)	(6,231)	'ה25	הוצאות מחקר ופיתוח
(14,529)	2,842	41,664	'ו25	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
40,509	130,366	265,599		רווח תפעולי
4,829	3,338	6,555	'ז25	הכנסות מימון
(16,395)	(14,352)	(68,681)	'ח25	הוצאות מימון
28,943	119,352	203,473		רווח לפני מסים על הכנסה
(17,154)	(28,907)	(31,597)	'ט22	מסים על הכנסה
11,789	90,445	171,876		רווח נקי מפעילויות נמשכות
173,058	201,259	-	26	רווח נקי מפעילויות שהופסקו, נטו
184,847	291,704	171,876		רווח נקי
רווח נקי מיוחס ל:				
171,047	285,841	164,113		בעלי מניות החברה
13,800	5,863	7,763		זכויות שאינן מקנות שליטה
184,847	291,704	171,876		
רווח נקי בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
0.54	4.08	7.47		רווח מפעילויות נמשכות
7.23	8.93	-		רווח מפעילות שהופסקה, נטו
7.77	13.01	7.47		רווח נקי
רווח נקי מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
0.53	4.03	7.33		רווח מפעילויות נמשכות
7.16	8.81	-		רווח מפעילות שהופסקה, נטו
7.69	12.84	7.33		רווח נקי
22,022,153	21,971,893	21,979,919		מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח נקי בסיסי למניה
22,231,918	22,269,296	22,374,761		מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח נקי מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
184,847	291,704	171,876	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(1,153)	(139)	(28)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(1,788)	80	(322)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	8,357	העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
-	(16,046)	(1,345)	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,541)	14,929	3,687	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(4,482)	(1,176)	10,349	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>180,365</u>	<u>290,528</u>	<u>182,225</u>	סה"כ רווח כולל
			רווח כולל מיוחס ל:
166,575	284,665	175,178	בעלי מניות החברה
13,790	5,863	7,047	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>180,365</u>	<u>290,528</u>	<u>182,225</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		
הון מניות	מניית החברה	הון מניות	מניית החברה	הון מניות	מניית החברה	הון מניות	מניית החברה	הון מניות	מניית החברה	הון מניות	מניית החברה	הון מניות	מניית החברה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,150	430,661	(58,468)	4,362	(2,659)	(8,035)	2,680	(5,813)	(2,658)	158,004	591,224	31,985	623,209		יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	-	-	-	8,035	-	688	2,342	164,113	175,178	7,047	182,225		סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	1,911	-	-	-	-	-	1,911	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(7,343)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,343)	-	רכישה עצמית של מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	499,906	499,906	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
73,150	430,661	(65,811)	4,362	(2,659)	-	4,591	(5,125)	(316)	252,117	690,970	538,938	1,229,908		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		מיוחס לבעלי מניות החברה		
מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	מניות החברה	
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם זכויות בעלי מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן בגין תשלום מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,082	423,959	(48,668)	4,362	(8,115)	7,705	(5,819)	(1,541)	232,163	677,128	27,432	704,560			יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	-	-	-	80	-	(139)	(1,117)	285,841	284,665	5,863	290,528			סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	1,677	-	-	-	1,677	525	2,202			עלות תשלום מבוסס מניות
68	867	-	-	-	(867)	-	-	-	68	-	68			מימוש כתבי אופציה
-	-	(9,800)	-	-	-	-	-	-	(9,800)	-	(9,800)			רכישה עצמית של מניות החברה
-	5,835	-	-	-	(5,835)	-	-	-	-	-	-			העברה מקרן תשלום מבוסס מניות בגין אופציות שלא מומשו
-	-	-	-	-	-	-	-	(360,000)	(360,000)	-	(360,000)			דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,975)	(24,975)			דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	145	-	-	145	(8,047)	(7,902)			יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,187	28,528			הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
73,150	430,661	(58,468)	4,362	(8,035)	2,680	(5,813)	(2,658)	158,004	591,224	31,985	623,209			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

184,847	291,704	171,876	רווח נקי
---------	---------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

113,768	98,845	194,199	פחת והפחתות
15,661	9,456	-	הפחתת עלויות הרכשת לקוחות
6,301	1,324	131	ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
1,979	3,068	(51,117)	(עליית) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
3,252	2,202	1,911	עלות תשלום מבוסס מניות
-	(228,014)	6,332	הפסד (רווח) ממימוש פעילויות, נטו
-	(350)	5,774	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
(117,734)	-	-	הכנסות אחרות בגין ביטול התחייבות חוזה מכביד
1,093	647	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שווי מאזני, נטו
(523)	(30,688)	(13,226)	מסים נדחים, נטו
1,009	604	3,898	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(506)	8	(9,575)	התאמות אחרות
24,300	(142,898)	138,327	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(76,615)	(138,319)	(46,866)	עלייה בלקוחות (כולל יתרות חובה לזמן ארוך)
18,386	(13,863)	21,373	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
7,784	(72,721)	(234,051)	ירידה (עלייה) במלאי
270,665	229,993	(40,101)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,956	140,799	(16,744)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
225,176	145,889	(316,389)	
434,323	294,695	(6,186)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(43,531)	(44,777)	(86,670)	רכישת רכוש קבוע נכסים בלתי מוחשיים
(1,152)	(665)	-	השקעה בחברות כלולות, נטו
-	(47,940)	(7,027)	תשלום דמי חכירה מהוונים והיטלי פיתוח עבור קרקע
(15,224)	(8,381)	-	היוון עלויות הרכשת לקוחות
(5,808)	(2,992)	(2,173)	היוון עלויות שנזקפו לנדל"ן להשקעה
-	(5,000)	-	מתן הלוואה לזמן קצר
-	5,000	-	פרעון הלוואה לזמן קצר
-	(100,000)	-	השקעה בפיקדון לזמן קצר
-	-	100,149	פרעון פיקדון לזמן קצר
-	(30,000)	(70,964)	השקעה בניירות ערך סחירים
(5,431)	(5,950)	(5,587)	תשלום בגין רכישת עסקאות הגנה
-	-	2,479	תמורה נדחית ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר
-	-	24,063	תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
-	350	602	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	6,891	88,299	תמורה מפדיון ומימוש ניירות ערך סחירים
1,664	8,775	(1,220)	השקעות אחרות, נטו
-	-	4,941	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
-	485,620	4,467	תמורה, נטו ממימוש השקעה בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר (ב)
(69,482)	260,931	51,359	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(45,728)	(360,000)	(70,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	(20,646)	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
400	68	-	הנפקת הון מניות
-	13,636	-	קבלת הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(11,228)	-	רכישת חלקו של שותף בחברה נכדה
-	-	610,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(177,435)	(58,376)	(190,554)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(22,689)	(18,890)	(40,560)	פרעון הלוואות לאחרים
-	-	(84,345)	פרעון התחייבות לנאמני מגה
(6,540)	(9,800)	(7,343)	רכישה עצמית של מניות החברה
-	32,034	-	הנפקת הון בחברה מאוחדת לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
(45,161)	(40,923)	(115,966)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
3,138	(52,608)	(118,404)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(294,015)	(526,733)	(17,172)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(194)	143	710	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

70,632	29,036	28,711
216,053	286,685	315,721
286,685	315,721	344,432

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

-	-	829,748	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(13,011)	לקוחות וחייבים לזמן ארוך
-	-	(95,840)	רכוש קבוע
-	-	(1,394,324)	נכסי זכות שימוש
-	-	(79,942)	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	(1,703,155)	מוניטין
-	-	5,262	התחייבויות מסים נדחים, נטו
-	-	338,776	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי מבנקים
-	-	1,569,813	התחייבויות בגין חכירה
-	-	30,144	התחייבויות לא שוטפות אחרות
-	-	17,564	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	499,906	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	4,941	

(ב) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

-	(149,089)	13,298	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	248	חייבים לזמן ארוך
-	102,606	1,393	רכוש קבוע
-	13,532	-	נכסי זכות שימוש
-	75,346	3,631	נכסים בלתי מוחשיים
-	792,689	-	מוניטין
-	43,651	-	מסים נדחים
-	-	(2,848)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(5,478)	הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	(15,701)	-	התחייבויות בגין חכירה
-	(597,381)	(669)	התחייבויות לא שוטפות אחרות
-	(8,047)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	228,014	2,025	רווח בגין מכירת חברה מאוחדת
-	-	(7,133)	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
-	485,620	4,467	

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

10,990	2,016	14,768	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים באשראי
-	-	2,200	תמורה לקבל מהחזרת נכס מוכר למחכיר

הכנסות בגין שינויים בדמי החכירה כתוצאה ממשבר הקורונה

(ד) מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

54,951	32,936	67,360	ריבית
26,691	34,269	45,304	מסים על הכנסה
122	1,041	1,750	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
3,884	265	9,579	ריבית
			מסים על הכנסה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור כללי של הקבוצה ופעילותה

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה בת של אלקו בע"מ (להלן - "חברה האם" או "אלקו").

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב.

ליום 31 בדצמבר, 2021, לקבוצה חמישה תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים:

1. יבוא, ייצור, ייצוא, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים (להלן - "מגזר מוצרי צריכה חשמליים")

הקבוצה מייבאת ומפיצה מוצרי צריכה חשמליים ומערכות סולאריות, בכלל זה מזגני אוויר, מוצרים לבנים, מוצרים חומים ומוצרי חשמל קטנים. בנוסף, הקבוצה מייצרת ומפיצה לשוק המקומי ולחו"ל יחידות מיזוג אוויר מיני מרכזיות, מעבים של מזגנים עיליים בתפוקות גבוהות יחסית ומוצרי מיזוג מבוססי מים, וכן מייצרת ומשווקת לשוק המקומי מערכות סולאריות וכן פועלת בתחום של מכירת ציוד מיזוג אוויר למערכות, VRF, VRV יחידות פנים מוזנות מים ומערכות חימום.

לקבוצה מערך שירות לקוחות כלל ארצי באמצעות מעניקה הקבוצה שירות למזגני אוויר במסגרת תקופת האחריות, שירותי אחזקה בתשלום, שירותי תיקונים בתשלום, שירות מכירת חלפים ושירות אחריות מורחבת בתשלום.

2. הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים (להלן - "מגזר קמעונאות חשמל")

הקבוצה מפעילה רשתות המתמחות במכירה ובשיווק של מוצרי צריכה חשמליים, בשמות המותג: "שקם אלקטריק" ו-"מחסני חשמל".

3. הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי מזון ומוצרים נוספים (להלן - "מגזר קמעונאות מזון")

הקבוצה מפעילה רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי מזון ומוצרים נוספים.

4. פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה (להלן - "מגזר נדל"ן להשקעה")

לחברה מקרקעין אשר נרכשו על ידה לטובת מימוש הפוטנציאל המסחרי של המקרקעין באמצעות ייזום פרויקט נדל"ן מניב. למידע נוסף ראה ביאור 12.

5. מגזר אחרים

כולל את פעילות תחום מחנאות, ספורט ופנאי.

ב. הגדרות

החברה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הקבוצה - כהגדרתם ב- IAS 24.

החברה האם - אלקו בע"מ.

צדדים קשורים - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות.

בעלי עניין ובעל שליטה - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ.

ג. מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת השפעת נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה)

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 ונכון למועד הדוחות הכספיים, פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות של התפשטות נגיף הקורונה (להלן: "הנגיף"). עקב כך, ננקטו בישראל כמו במרבית מדינות העולם אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות על תנועה מקומית ובינלאומית, מגבלות התקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. נכון לחודש מרס, 2021 חלה ירידה משמעותית ברמות התחלואה בציבור בישראל, בעיקר בעקבות פיתוח חיסונים כנגד הנגיף, רכישתם בכמויות גדולות על-ידי המדינה וחסיון בקצב מהיר של חלק גדול מאוכלוסיית המדינה.

בחודשים האחרונים החלו להתפשט ברחבי העולם וריאנטים חדשים של נגיף הקורונה בשמות "דלתא" ו-"אומיקרון".

נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלה, הוסרו כמעט כל המגבלות לרבות במסגרת "התו הירוק".

להערכת הנהלת הקבוצה, נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלה, לא חלו השפעות מהותיות על פעילות הקבוצה ותוצאותיה.

יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יעמיק ויביא להאטה משמעותית ומתמשכת בפעילות העסקית בישראל וברחבי העולם והמגבלות יוחמרו, אזי עשויה להיות לכך השפעה על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

ד. שינוי מבנה בקבוצה

במהלך שנת 2021, כחלק מתהליך הצמיחה שלה, החליטה החברה על שינוי מבנה במסגרתו תפוצל פעילות הקמעונאות באלקטרה מוצרי צריכה (1951) (להלן: "אמ"צ 51") תחת חברה נפרדת כדלקמן:

1. ביום 22 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם פיצול (להלן: "ההסכם") בין החברה לבין אמ"צ 51 ובין חברה אשר הוקמה ביום 28 באפריל, 2021 (להלן: "אלקטרה קמעונאות"), אשר במסגרתו תפוצל פעילות קמעונאות חשמל וקמעונאות מזון לחברת אלקטרה קמעונאות, והכל ללא תמורה ובפטור ממס על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, באופן שבו לאחר השלמת העברת פעילות קמעונאות החשמל והמזון, תהיה אלקטרה קמעונאות הבעלים המלא והמחזיק הבלעדי של פעילות קמעונאות החשמל והמזון, והכל בתוקף לצרכי מס ליום 30 ביוני, 2021, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם. ביום 28 בנובמבר, 2021 התקבל אישור רשות המיסים לפיצול פעילות קמעונאות חשמל ומזון כאמור לעיל. למועד החתימה על הדוחות הכספיים הושלמו התנאים המתלים הקבועים בהסכם אשר עיקרן הסכמות הבנקים לפיצול, כאמור.

2. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 51 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות חברה סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, המרכזת תחתיה את פעילות הספורט והפנאי (להלן: "סער") שהוחזקו על ידי אמ"צ 51 לאלקטרה קמעונאות וזאת בתמורה לשווי ההגון על בסיס עבודת הערכת שווי פנימית שביצעה החברה המתבססת, בין היתר על סמיכות רכישת מניות סער על ידי אמ"צ 51 כאמור בביאור ב' להלן.

3. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו החברה, אמ"צ 51, אלקטרה חנויות נוחות (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג 7eleven – ראה ביאור 23'ד2 להלן) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון לאלקטרה חנויות נוחות, ומניות אלקטרה חנויות נוחות הועברו מאמ"צ 51 לאלקטרה קמעונאות והכל בתמורה לסכומים ששילמה על החשבון אמ"צ 51 עד למועד ההעברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- "IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה אחת.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונויות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה.

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בעסקה משותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והעסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת.

1. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הוא ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, נזקפים לדוח על הרווח הכולל. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי הוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידיית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ח. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה, ככל שיש צורך בכך.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

סחורות ומוצרים קנויים הנמכרים ללקוחות סופיים - לפי שיטת ממוצע משוקלל או לפי מחיר קניה אחרון.

סחורות ומוצרים קנויים הנמכרים בשיווק ישיר לחנויות - על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

חומרי גלם - לפי עלות רכישה על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה - לפי עלויות חומרים ועבודה ישירות וכן הוצאות ייצור עקיפות יחסיות על בסיס תפוקה רגילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט.

הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח רווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).
הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, הקבוצה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה.
בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, הקבוצה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. במקרים בהם הקבוצה פועל כסוכן, מכירה הקבוצה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות בדוח רווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד המסירה ללקוח.
בקביעת מחיר העסקה מביאה הקבוצה בחשבון אומדנים בדבר ההנחות שיינתנו ללקוחותיה, לרבות כתוצאה מעמידת הלקוחות ביעדי הקניות. הקבוצה מכירה בהכנסה בניכוי אומדן ההנחות כאמור עד גובה שצפוי בגינו ברמה גבוהה (Highly probable) שלא יתרחש היפוך של סכום משמעותי של הכנסה מצטברת שהוכרה במועד בו תיפתר חוסר הודאות.
בגין מרבית מכירות הסחורות, התשלום מהלקוח מתקבל לאחר מועד ההכרה בהכנסה. סכומים שטרם נגבו בגין מכירת המוצרים כאמור נכללים בסעיף הלקוחות.

עסקאות המבוצעות באשראי

החברה בוחנת קיום מרכיב מימון משמעותי בעסקאות למכירת מוצרים. לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי כאמור, בחרה הקבוצה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאימה את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה.

התחייבות בגין החזרות מלקוחות

בחלק מעסקאותיה מעניקה החברה ללקוח זכות להחזיר את המוצר לאחר רכישתו. בעסקאות הכוללות אפשרות החזרה מכירה החברה בהכנסות בהתאם לתמורה אותה צופה לקבל החברה עבור מוצרים שלא קיים לגביהם צפי כי יוחזרו ומנגד מכירה החברה בהתחייבות להחזר. בסוף כל תקופת דיווח מעדכנת החברה את הערכותיה בדבר הצפי למוצרים שנמכרו ואשר יוחזרו ומעדכנת את ההתחייבות להחזר בהתאם כנגד הכרה בהכנסות או קיטון של הכנסות.

תווי קניה

ההכרה בהכנסה בגין תווי קניה נעשית בעת מימוש או פקיעה.

מועדון נאמנות לקוחות

כחלק מעסקת מכירת מוצרים מעניקה חברת הבת ינות ביתן ללקוחותיה הנמנים במועדון לקוחות מענק בגין נאמנותם בדרך של הנחת "CASH BACK" הניתנת לפדיון באמצעות רכישת מוצרים נוספים בעתיד. בגין רכיב "CASH BACK" מכירה הקבוצה בהכנסה במועד מימוש או פקיעת "CASH BACK".

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה בגין המוצרים הנמכרים על ידה בהתאם לדרישות החוק והרגולציה הקיימים בענף (אחריות בסיסית). הקבוצה מכירה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בסיסית בהתאם להוראות IAS 37 מאחר ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת וזאת לאור העובדה כי שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח.

בחלק מהחוזים, מספקת הקבוצה שירותי אחריות מורחבת, בעיקר לתקופות של שנה עד שבע שנים כשירות נוסף לאחריות המוענקת על ידי הקבוצה להבטחת טיב העבודה שבוצעה. אחריות מורחבת מזוהה כמחויבות ביצוע נפרדת ולכן במקרים אלו מקצה החברה חלק מהתמורה הכוללת בחוזה עבור שירותי האחריות לפי עלות השירות החזוי בתוספת מרווח סביר ומכירה בהכנסה ממתן השירות על פני תקופת האחריות.

תשלום עבור שירותי האחריות מבוצע במועד ההתקשרות עם הלקוח או באופן שוטף, לאורך תקופת השירות. כאשר התשלום מהלקוח מתקבל לפני מועד אספקת השרות, מכירה החברה בהתחייבות בגין החוזה.

י. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח, נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי לניצולם. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבדנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יא. פעילויות שהופסקו

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. רווח (הפסד) כולל אחר בגין נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה מוצגים בנפרד בהון. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר השבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה. פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד ברווח או הפסד, בניכוי השפעת המס.

י.ב. חכירות

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	
1-25	שכירות סניפים ומשרדים
1-3	כלי רכב

דמי חכירה מהוונים בגין מקרקעין מופחתים לאורך 98 שנים.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר במועד היווצרותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. חכירות (המשך)אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבויות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או הפסד הנובע מהגרועה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש והתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבויות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

י.ג. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
2-4	בניינים (למעט רכיב הקרקע)
15-20	כלי רכב
10-25	מכונות וציוד
6-33	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי
ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

י.ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

עלויות מחקר ופיתוח

עלויות מחקר נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן. נכס בלתי מוחשי הנובע מפרויקט פיתוח או מפיתוח עצמי מוכר כנכס אם ניתן להוכיח את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה; את כוונת הקבוצה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו; את היכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות; את קיומם של המשאבים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת היכולת למדוד באופן מהימן את ההוצאות בגינו במהלך פיתוחו.

הנכס נמדד על-פי העלות ומוצג בניכוי ההפחתה המצטברת ובניכוי ירידת ערך שנצברה. הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת על פני אורך החיים השימושיים בנכס. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה ולאורך תקופת הפיתוח.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים:

שנים	בסיס לקוחות
5	הסכמי זיכיון
8-9	מותג
5-10	הוצאות פיתוח
ראה לעיל	זכויות והסכמי הפצה
5	

טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

מוניטין בגין חברות מאוחדות

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך. בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר סכום בר-השבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

יז. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ז. מכשירים פיננסיים (המשך)

(א1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(ב1) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז.י. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר הקבוצה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר הקבוצה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה בנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של הקבוצה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהקבוצה עשויה להידרש לשלם חזרה.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. הפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרש נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז.י. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. אופציית המכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), מסווגות זכויות אלה כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

8. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

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

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח.

מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יט.

מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי החברות הבנות שלה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף להון, לפרמיה על מניות.

כ.

הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות (משפטית או משתמעת בהווה) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר לקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר המוצר נמכר ללקוח או כאשר השירות ניתן ללקוח. ההכרה לראשונה בהפרשה לאחריות מבוססת על ניסיון העבר, אומדן ההפרשה לאחריות נבחן מידי שנה מחדש.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר הטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת

על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים וגם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם.

ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - "נכסי התוכנית"). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

3. הטבות אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין חופשה, ימי מחלה ומענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהחברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגינן תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס.

ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך המחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, הינה בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות, תוך התחשבות בשיעור עליית שכר צפויה. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה ואשר מועד הפרעון שלהן דומה לתקופת המחויבות של הקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)4. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה, לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מבניהם.

כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הונניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הונניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הונניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הונניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הונניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן- "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הונניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הונניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר הקבוצה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הונניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הונני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין הענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם הענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של הענקה המקורית כמתואר לעיל.

כג. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כד. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה-IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs – Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ-IBOR ל-RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

כמו כן, בהתאם לתיקונים, בהתקיים תנאים מסוימים, שינויים שיעשו לייעוד הגידור ולתיעוד כתוצאה מיישום רפורמת ה-IBOR לא יגרמו להפסקת יחסי הגידור. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים מיושמים החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים מיושמים באופן רטרואספקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת.

לתיקונים לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים ביחס לשיעור ההיוון של התחייבויות בגין חכירה אשר לו, השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

הקבוצה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת הקבוצה מהווה את שיעור הריבית שבקבוצה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן הקבוצה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לקבוצה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. הקבוצה נעזרת במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ראה מידע נוסף בבאור 15.

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה וכדומה על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה מידע נוסף בבאור 12.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

- עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון הקבוצה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור הקבוצה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של הקבוצה, ניסיון העבר של הקבוצה בעסקאות חכירה דומות ועוד. לאחר מועד התחילה הקבוצה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות הקבוצה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח והפסד.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

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

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

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי. להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ג. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9: התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף ב.3.3.6 ב- IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

ד. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

ה. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ("day 2 gain or loss") הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסים לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרים בנפרד.

בהתאם לחריג, התחייבויות או התחייבויות תלויות שבתחולת IAS 37, או IFRIC 21, יוכרו במועד הרכישה בהתאם להוראות IAS 37 או IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית.

התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

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

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

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

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

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

2. תיקון ל- IAS 12 מסים על ההכנסה

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

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

התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת השפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

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

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות

א. עסקת רכישת יינות ביתן

1. ביום 5 במאי, 2021 חתמה החברה על הסכמים (להלן: "ההסכמים") עם חברת יינות ביתן בע"מ (להלן: "יינות ביתן"), מר נחום ביתן וגברת נורית ביתן (להלן: "בני משפחת ביתן") וחברות מקבוצת הפניקס (להלן: "הפניקס").

לאחר התקיימות התנאים המתלים, בתאריך 27 במאי, 2021 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), השקיעה ורכשה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: "החברה הבת"), מניות של יינות ביתן המהוות כ-35.07% מהון המניות שלה, בדילול מלא. בתמורה למניות השקיעה החברה הבת ביינות ביתן סך של 143 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות ושילמה לבני משפחת ביתן ולאחרים, סך של כ-51.1 מיליון ש"ח. במקביל, ביצעה הפניקס השקעה כנגד הקצאת מניות ביינות ביתן המהוות כ-15% מהון מניותיה של יינות ביתן בדילול מלא.

החל ממועד השלמת העסקה, זכאית החברה הבת לרוב בדירקטוריון יינות ביתן וקיבלה לידיה את סמכויות הניהול השוטף של יינות ביתן. להפניקס ולבני משפחת ביתן קיים ייצוג בדירקטוריון וזכויות מגנות.

יתרת המניות של יינות ביתן, מוחזקות למועד השלמת העסקה על ידי בני משפחת ביתן באמצעות נאמן. בנוסף, קיימות אופציות הניתנות למימוש למניות, שהוענקו בעיקר לשני תאגידי בנקאיים.

במסגרת ההסכמים נקבעו מנגנונים של התאמות לשיעורי ההחזקה של הצדדים במניות יינות ביתן, במקרה שהחברה הבת או אחד מבעלי המניות האחרים ירכוש את האופציות כאמור, ובכל מקרה חלקן של החברה הבת ושל הפניקס לא יפחת מהאמור לעיל.

במועד השלמת העסקה העמידה החברה הבת ליינות ביתן הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, שתפרע בתשלומים רבעוניים במשך 4 שנים החל מתום 24 חודשים ממועד השלמת העסקה. השווי ההוגן של ההלוואה שהוענקה כאמור הוערך למועד הרכישה בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה, הוענקה לחברה הבת אופציה לרכישת יתרת מניות משפחת ביתן ביינות ביתן, בכל עת ועד ליום 31 בדצמבר, 2023 לפי מנגנון קביעת שווי המפורט בהסכמים לרבות קביעת שווי מינימלי למימוש. שווי אופציית הרכישה הוערך למועד השלמת העסקה בכ-8 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה, זכאית החברה הבת לקבלת דמי ניהול מיינות ביתן בסך של 11 מיליון ש"ח לשנה. מתוך הסכום האמור, סך של כ-5.5 מיליון ש"ח ישולמו על ידי החברה הבת לבני משפחת ביתן כל שנה, לתקופה של 10 שנים, או עד ליום 31 בדצמבר, 2023, במקרה של מימוש אופציית הרכישה כמפורט לעיל.

השלמת העסקה הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, שעיקרם, הסכמת הממונה על התחרות שהתקבלה ביום 20 במאי, 2021 ואישורי תאגידי בנקאיים שהתקבלו ביום 27 במאי, 2021, מועד השלמת העסקה.

תמורת העסקה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה הבת.

חברת יינות ביתן מפעילה רשת קמעונאות מזון תחת המותגים: "מגה", "יינות ביתן" ו-"שוק מהדריץ" ולמועד הדוח הינה בעלת 151 סניפים בפריסה ארצית.

בהתאם להסכם שנחתם ערב עסקת מכירת השליטה ולצד הסכמות בין בעל השליטה לשעבר, החברה ויינות ביתן, הוסכם בנוסף כי: א) יינות ביתן תמכור ותעביר לבעלות משפחת ביתן שלושה נכסי נדל"ן בבעלות יינות ביתן ללא תמורה נוספת. ב) הצדדים יפעלו לכך שעד 180 יום ממועד השלמת העסקה כאמור לעיל יינות ביתן תרכוש את אחזקותיה של משפחת ביתן, באמצעות חברות המוחזקות על ידה, בחברת מועדון 365. ג) ככל והצדדים יגיעו להבנות ויינות ביתן תרכוש את אחזקות משפחת ביתן בחברת מועדון 365, אזי יינות ביתן תיטול אשראי בנקאי נוסף. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם בוצעו הפעולות כאמור לעיל ומתקיים משא ומתן בין הצדדים ליישום הסכמות אלו.

לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור ד' לעיל.

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

2. עלות הרכישה

החברה הבת נעזרה במעריך שווי חיצוניי ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודה ארעית להקצאת עלות הרכישה (PPA) לצורך הדוחות הכספיים. הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים, נטו שזוהו ברכישה הינם, מותגים בסך של כ-29 מיליון ש"ח (יופחתו על פני 5 שנים), השווי ההוגן של התחייבות חוזה נחות בגין חוזי חכירה הנובעים מתשלום דמי שכירות בסכום שאינו תואם לגובה דמי השכירות הראויים במועד הרכישה לצד התאמת שווי נכס זכות שימוש לשווי התחייבות בגין זכות שימוש, סכום כולל זה הוערך בכ- 56 מיליון ש"ח (יופחת על פני יתרת אורך החיים של חוזי השכירות לרבות אופציות הארכה), התחייבות בגין חוזה נחות בקשר עם הסכם Cash Back בסך של כ-18 מיליון ש"ח (יופחת על פני 2.6 שנים), התאמה לשווי הוגן של רכוש קבוע, נטו לסך כ-83 מיליון ש"ח (יופחת על פני 5 שנים), התאמת ערך התחייבויות תלויות והתחייבויות פיננסיות בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ומוניטין בסך של כ-1,640 מיליון ש"ח. העלות הכוללת נטו של הרכישה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה), הסתכמה בסך של כ- 631 מיליון ש"ח.

החברה הבת בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה ביינות ביתן לפי שווי ההוגן בצירוף העסקים (לרבות מוניטין).

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ-3 מיליון ש"ח נזקפו כהוצאה ונכללו בסעיף הוצאות אחרות.

הקבוצה מאחדת את התוצאות הכספיות של יינות ביתן החל מתום חודש מאי 2021 והם מוצגים במסגרת מגזר חדש: מגזר קמעונאות מזון.

החברה הבת הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוניי ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

2. עלות הרכישה (המשך)

<u>שווי הוגן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>להלן ייחוס עלות הרכישה ליום העברת המניות והקצאת המניות:</u>
299,156	מזומנים ושווי מזומנים
11	חייבים לזמן ארוך
83,000	רכוש קבוע
1,322,891	נכסי זכות שימוש
<u>29,137</u>	נכסים בלתי מוחשיים מזהים הנובעים מהרכישה
<u>1,734,195</u>	
(879,296)	הון חוזר, נטו
(349,730)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי מבנקים
(1,489,648)	התחייבות בגין חכירה (לרבות חלות שוטפת)
(10,899)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(14,145)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>(2,743,718)</u>	
(1,009,523)	התחייבויות מזהות, נטו
(418,395)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,640,239</u>	מוניטין הנובע מהרכישה
<u>212,321</u>	סך עלות הרכישה

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>מזומנים אשר שימשו לרכישה:</u>
299,156	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה לאחר השקעת החברה
(51,112)	מזומנים ששולמו לבעלי המניות המוכרים (*)
(50,000)	מזומנים שניתנו ליינות ביתן כהלוואה לזמן ארוך
<u>(143,000)</u>	מזומנים שהושקעו בחברה
<u>55,044</u>	מזומנים, נטו

(*) כולל סך של כ- 1.1 מיליון ש"ח ששולם לצדדים שלישיים בקשר עם יינות ביתן.

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

2. עלות הרכישה (המשך)

החל ממועד הרכישה, מגזר קמעונאות מזון תרם כ- 1,704 מיליון ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד. אם צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת השנה, מחזור ההכנסות המאוחד היה גדל בכ- 2,955 מיליון ש"ח, ללא הנחות פרופורמה.

המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזויות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של החברה והחברה הנרכשת. לא חזוי שהמוניטין שהוכר יהיה מותר בניכוי לצרכי מס הכנסה.

להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות למועד הרכישה:

(א) עיקר הרכיבים הקשורים לתמורת הרכישה הכוללת:

1. התחייבות בגין הסכם למתן שירותי ניהול על ידי יינות ביתן החזקות בע"מ - כאמור בסעיף או' לעיל, במסגרת העסקה חתמה החברה הבת על הסכם ניהול מול יינות ביתן החזקות בע"מ, חברה בבעלותו של מר נחום ביתן, לפיו חברת ביתן החזקות בע"מ תקבל סך של 5.5 מיליון ש"ח בשנה, כל עוד בני משפחת ביתן בעלי מניות ביינות ביתן, ולכל הפחות עד ליום 31 בדצמבר 2023 (גם במקרה שבו מומשה אופציית ה- CALL שהוקנתה לחברה הבת כאמור לעיל לפני תום תקופת המימוש). ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים ממועד החתימה ואינו מותנה במתן שירותים. אומדן השווי ההוגן של התחייבות זו נאמד בכ- 23 מיליון ש"ח.

2. שווי הוגן אופציות למניות יינות ביתן מצד התאגידים הבנקאיים - ביום 2 באוגוסט, 2020 חתמה יינות ביתן על הסכם מימון חדש (להלן: "הסכם המימון") מול שני תאגידים בנקאיים (להלן: "הבנקים") בעקבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות בעבור חוב קודם. במסגרת ההסכם הסכימו הבנקים בין היתר, להעמיד ליינות ביתן מסגרות אשראי נוספת לפי תנאים המפורטים בהסכם המימון. כמו כן, הקצתה יינות ביתן כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות יינות ביתן ו/או מניה, ללא תוספת מימוש.

נכון למועד השלמת העסקה כאמור לעיל האופציות מקנות בעת מימושן אחזקה בכ- 10.5% מהון המניות המונפק והנפרע של יינות ביתן בדילול מלא. במסגרת כתבי ההקצאה נקבע כי בקרות אירוע אקזיט כהגדרתו בהסכם המימון, יקבלו הבנקאים תמורה מינימלית בעבור מניותיהם בסך של כ- 100 מיליון ש"ח. אומדן השווי ההוגן של האופציות למניות של הבנקים הוערך למועד הרכישה בכ- 95 מיליון ש"ח תוך שקלול הסתברויות שונות למועד המימוש ונכלל במסגרת עלות הרכישה הכוללת (כזכויות שאינן מקנות שליטה).

(ב) רכיבים הקשורים להקצאת עלות הרכישה:

1. מותגים - נכס בלתי מוחשי זה הוערך בכ- 29 מיליון ש"ח בהתבסס על גישת "הפטור מתמלוגים" שהינה אחת מהשיטות להערכת שווי על פי גישת ההכנסות. שווי הנכס חושב כערך נוכחי של התמלוגים הראויים אשר יינות ביתן היתה נדרשת לשלם לצד ג' עבור השימוש בנכס זה אם היא לא היתה הבעלים של נכס זה. אורך החיים של נכס זה הוערך ב- 5 שנים והוא מופחת בהתאם לשיטת הקו הישר.

2. התאמות לשווי הוגן נכס זכות שימוש, נטו מהתחייבות - אומדן השווי ההוגן של התחייבות חוזה נחות בגין חוזי שכירה הנובעים מתשלום דמי שכירות בסכום שאינו תואם לגובה דמי השכירות הראויים במועד הרכישה לצד התאמת שווי נכס זכות שימוש לשווי התחייבות בגין זכות שימוש. סכום כולל זה הוערך בכ- 56 מיליון ש"ח (הגדלת התחייבות בגין זכות שימוש בקיזוז גידול בנכס זכות שימוש). אורך החיים של חוזי השכירות נקבע בהתאם לתקופת החיים החוזית של הסכמי השכירות תוך הנחת מימוש אופציות להארכה (24-0.25 שנים).

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

2. עלות הרכישה (המשך)

ב) רכיבים הקשורים להקצאת עלות הרכישה: (המשך)

3. התאמה לשווי הוגן של רכוש קבוע, נטו - שוויו ההוגן של הרכוש הקבוע במועד הרכישה הוערך בכ- 83 מיליון ש"ח. אומדן שוויו ההוגן של הרכוש הקבוע נקבע על בסיס גישת העלות אשר במסגרתה הופחתו מעלות ההחלפה בחדש של הרכוש הקבוע המוערך השפעתם של בלאי פיזי ושל התיישנות טכנולוגית, המקצרים את אורך החיים הנותר של הרכוש המוערך ביחס לציוד חדש ותחת העיקרון שמדובר ברכוש קבוע כחלק ממערך סניפים פעיל, במקומו ובמצבו הנוכחיים. אורך החיים הממוצע של הרכוש הקבוע, נטו הוערך ב- 5 שנים והוא מופחת בהתאם לשיטת הקו הישר.

4. התאמת ערך התחייבויות פיננסיות והפרשה בגין תביעות תלויות - סך של כ- 33 מיליון ש"ח הגדלת התחייבות.

3. בחינת ירידת ערך מוניטין

מוניטין בסך של 1,640,239 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות יינות ביתן.

על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של המוניטין המיוחס לפעילות יינות ביתן ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר, 2021.

העבודה הכלכלית בוצעה תוך ביסוס תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות ומבוססות, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. אמידת תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה שמעבר לתקופה של 5 שנים, המכוסה על ידי התקציבים והתחזיות אשר אושרו על ידי הנהלת החברה, בוצעה על ידי החברה באמצעות אקסטרפולציה של אותן תחזיות, תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע לשנים שלאחר מכן.

לצורכי הבחינה הכלכלית של המוניטין המיוחס לפעילות יינות ביתן בוצע שימוש, בין היתר, בהנחות בנוגע לשיעור הצמיחה הפרמננטי לטווח הארוך של 2.5%. שיעור ההיוון הנומינלי (לאחר מס) שננקט בהערכת השווי הכלכלית של מעריך השווי החיצוני נאמד בכ- 14.3%.

ליום 31 בדצמבר 2021 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים – פעילות יינות ביתן, עלה על ערכה בספרים.

4. מידע נוסף בדבר החברה המוחזקת

31 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח	א) <u>דוח על המצב הכספי</u>
263,422		נכסים שוטפים
3,199,026		נכסים לא שוטפים
1,104,291		התחייבויות שוטפות
1,521,013		התחייבויות לא שוטפות
<u>837,144</u>		סה"כ הון

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

4. מידע נוסף בדבר החברה המוחזקת (המשך)

לתקופה מחודש
יוני 2021 (מועד
האיחוד
לראשונה) ועד
ליום

31 בדצמבר
2021

אלפי ש"ח

1,703,626

(7,188)

-

(7,188)

ב) תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת

הכנסות

הפסד נקי

רווח כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

לתקופה מחודש
יוני 2021 (מועד
האיחוד
לראשונה) ועד
ליום

31 בדצמבר
2021

אלפי ש"ח

71,020

(3,941)

(165,955)

(169,896)

ג) תזרימי מזומנים של החברה המאוחדת

מפעילות שוטפת

לפעילות השקעה

לפעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים שווי מזומנים

ד) מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

31 בדצמבר
2021

אלפי ש"ח

413,989

יתרה של זכויות שאינן מקנות שליטה

לתקופה מחודש
יוני 2021 (מועד
האיחוד
לראשונה) ועד
ליום

31 בדצמבר
2021

אלפי ש"ח

(4,405)

הפסד המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

ב. עסקת רכישת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ

1. ביום 18 באפריל, 2021 התקשרה חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: "החברה הבת") בהסכמי הקצאה ורכישה עם חברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ (להלן: "חברת סער") שעיקר עיסוקה יבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה בתחום מחנאות, ספורט ופנאי, ועם מר תומר בן סיניור ומר אביעד צברי, בעלי המניות בחברת סער (להלן: "המייסדים") בקשר עם הקצאת מניות של חברת סער ורכישת מניות של חברת סער מהמייסדים באופן שבו עם התקיימות כלל התנאים המתלים תחזיק החברה הבת 50.01% ממניות חברת סער ויתרת ההחזקות במניות חברת סער (49.99%) תהיה בידי המייסדים (להלן: "הסכמי ההקצאה והרכישה"). כלל התנאים המתלים התקיימו במלואם בחודש יוני, 2021 ולאחריהם הוקצו לחברה הבת מניות רגילות בחברת סער בתמורה לסך של 41 מיליון ש"ח מתוכם 10 מיליון ש"ח שולמו לחשבון נאמנות על שם הנאמנים כהגדרתם בהסכמי ההקצאה והרכישה, וכן סך של 44 מיליון ש"ח שולם למייסדים בחלוקה שווה ביניהם בתמורה למניות הרגילות שנרכשו מהם. לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור ד' לעיל.

2. עלות הרכישה

החברה הבת נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודת הקצאה ארעית של עלות הרכישה (PPA) לדוחות הכספיים. הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים, נטו שזוהו ברכישה הינם, קשרי לקוחות בסך של כ-5 מיליון ש"ח (יופחתו על פני 5 שנים), מותג בסך של כ-9 מיליון ש"ח (יופחת על פני 5 שנים), הסכם זיכיון בסך של כ-13 מיליון ש"ח (יופחת על פני 8 שנים), התחייבות בגין חוזה נחות עבור הסכמי שכירות, נטו בסך של כ-10 מיליון ש"ח (תופחת על פני 0.2-8.8 שנים), התחייבות בגין התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד בסך של כ-1 מיליון ש"ח ומוניטין בסך של כ-61 מיליון ש"ח. העלות הכוללת נטו של הרכישה, הסתכמה בסך של כ-160 מיליון ש"ח.

החברה הבת בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת לפי שווי הוגן.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ-1 מיליון ש"ח נזקפו כהוצאה ונכללו בסעיף הוצאות אחרות.

הקבוצה מאחדת את התוצאות הכספיות של חברת סער החל מיום 30 ביוני, 2021.

החברה הבת הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

ב. עסקת רכישת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ (המשך)2. עלות הרכישה (המשך)

שווי הוגן	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>להלן ייחוס עלות הרכישה ליום העברת המניות והקצאת המניות:</u>
34,258	מזומנים ושווי מזומנים
58,438	הון חוזר, נטו
5,000	חייבים אחרים לזמן ארוך
11,173	רכוש קבוע
71,433	נכסי זכות שימוש
26,626	נכסים בלתי מוחשיים מזוהים הנובעים מהרכישה
<u>206,928</u>	
(15,223)	אשראי לזמן קצר
(2,971)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(80,165)	התחייבות בגין חכירה (לרבות חלות שוטפת)
(1,447)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(3,342)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(4,314)	מיסים נדחים
<u>(107,462)</u>	
99,466	נכסים מזוהים, נטו
(75,161)	זכויות שאינן מקנות שליטה
60,695	מוניטין הנובע מהרכישה
<u>85,000</u>	סך עלות הרכישה
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>מזומנים אשר שימשו לרכישה:</u>
34,258	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה לאחר
	השקעת החברה
(44,000)	מזומנים ששולמו לבעלי המניות המוכרים
(41,000)	מזומנים שהושקעו בחברה
(50,742)	מזומנים, נטו

החל ממועד הרכישה, חברת סער תרמה רווח של כ- 10.2 מיליון ש"ח לרווח הנקי המאוחד וכ- 90.7 מיליון ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד. אם צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת השנה, הרווח הנקי המאוחד היה גדל בכ- 9.4 מיליון ש"ח ומחזור ההכנסות המאוחד היה גדל בכ- 144 מיליון ש"ח, ללא הנחות פרופורמה.

המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזויות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של החברה והחברה הנרכשת. לא חזוי שהמוניטין שהוכר יהיה מותר בניכוי לצרכי מס הכנסה.

ב. עסקת רכישת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ (המשך)3. בחנת ירידת ערך מוניטין

מוניטין בסך של 60,695 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ המהווה חלק ממגזר אחרים.

על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים של פעילות סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית ליום 31 בדצמבר, 2021.

העבודה הכלכלית בוצעה תוך ביסוס תחזיות תזרימי המזומנים הצפויים מיחידה מניבת מזומנים זו, אשר נקבע בהתאם לתקציב לחמש השנים הקרובות, שאושר על ידי הנהלת החברה. שיעור ההיוון הנומינלי (לאחר מס) לפיו הווננו תזרימי המזומנים הינו 15%. תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על חמש שנים יאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע של 1.5%.

ליום 31 בדצמבר 2021 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, עלה על ערכה בספרים.

ג. עסקת רכישת אופיס 3000 דיוטי בע"מ

1. ביום 24 בדצמבר, 2020 התקשרה חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: "החברה הבת") עם חברת אופיס 3000 בע"מ (להלן: "אופיס 3000") ועם חברת אופיס 3000 דיוטי בע"מ (להלן: "החברה"), המוחזקת ב-100% על ידי אופיס 3000, בהסכם הקצאה המותנה בתנאים מתלים (להלן: "הסכם הקצאה"), במסגרתו במועד השלמת הסכם ההקצאה יוקצו לחברה הבת מניות בחברה, כנגד השקעה בסך של 5 מיליון ש"ח בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק החברה הבת 50.1% מהון מניות החברה.

החברה עוסקת בניהול ותפעול חנויות אלקטרוניקה ומוצרי חשמל בנמל התעופה בן גוריון, על פי הרשאה שניתנה לה בהסכם הרשאה שנחתם בינה לבין רשות שדות התעופה (להלן - הסכם ההרשאה).

לאחר קבלת אישור הממונה על התחרות, אך בטרם התקיימות מלוא התנאים המתלים בהסכם ובפרט קבלת אישור מנהל המכס, ביום 8 באפריל, 2021 חתמה חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: "חברה בת") עם אופיס 3000 על הסכם הלוואה המירה בערבות של אופיס 3000 ולפיו ביום 12 באפריל, 2021 העמידה החברה הבת לאופיס דיוטי הלוואה המירה בסך 5 מיליון ש"ח אשר הומרה למניות אופיס דיוטי באופן שבו מחזיקה החברה הבת ב-50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של אופיס דיוטי בהתאם לתנאי הסכם ההקצאה ולאחר התקיימות יתר התנאים המתלים, כאמור אשר הושלמו במהלך חודש אוקטובר, 2021 עם החתימה על התיקון להסכם ההרשאה מול רשות שדות התעופה. ביום 27 באוקטובר, 2021 התקבל אישור הקצאת המניות לחברה הבת כאמור לעיל מרשם החברות.

בעת העמדת הלוואה ההמירה כאמור לעיל, קיבלה החברה הבת את סמכויות הניהול והשליטה באופיס דיוטי לרבות מינוי יו"ר דירקטוריון וזכות לרוב בדירקטוריון. פעילות החנות בדיוטי פרי תחת המותג "שקם דיוטי פרי" החלה ביום 22 באפריל, 2021. הקבוצה מאחדת את התוצאות הכספיות של אופיס דיוטי החל מחודש אפריל 2021 והם מוצגים במסגרת מגזר קמעונאות חשמל. לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור ד' לעיל.

2. עלות הרכישה

החברה הבת נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודה ארעית להקצאת עלות הרכישה (PPA) לדוחות הכספיים. הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה הינם, הסכם זיכיון להפעלת החנות בשדה התעופה בסך של כ-24 מיליון ש"ח (יופחת על פני 9 שנים) ומוניטין בסך של כ-2 מיליון ש"ח. העלות הכוללת נטו של הרכישה, הסתכמה בסך של 5 מיליון ש"ח.

החברה הבת בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת לפי שווי הוגן.

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

ג. עסקת רכישה אופיס 3000 דינטי בע"מ (המשך)

2. עלות הרכישה (המשך)

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח נזקפו כהוצאה ונכללו בסעיף הוצאות אחרות.

החברה הבת הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי השוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

<u>שווי הוגן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>להלן ייחוס עלות הרכישה ליום העמדת ההלוואה ההמירה:</u>
5,639	מזומנים ושווי מזומנים
1,667	רכוש קבוע
24,179	נכסים בלתי מוחשיים מזוהים הנובעים מהרכישה
<u>4,613</u>	מיסים נדחים
<u>36,098</u>	
(3,389)	הון חוזר, נטו
(17,624)	אשראי לזמן קצר
(318)	הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(77)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(5,561)	מיסים נדחים
<u>(26,969)</u>	
9,129	נכסים מזוהים, נטו
(6,350)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,221</u>	מוניטין הנובע מהרכישה
<u>5,000</u>	סך עלות צירוף העסקים
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>מזומנים אשר שימשו לרכישה:</u>
5,639	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(5,000)	לאחר השקעת החברה
<u>639</u>	מזומנים שהושקעו בחברה
	מזומנים, נטו

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

ג. עסקת רכישת אופיס 3000 דיוטי בע"מ (המשך)

2. עלות הרכישה (המשך)

החל ממועד הרכישה, חברת אופיס דיוטי בע"מ תרמה 7.7 מיליון ש"ח לרווח הנקי המאוחד ו-102.6 מיליון ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד. אם צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת השנה, הרווח הנקי המאוחד ומחזור ההכנסות המאוחד היו נשארים ללא שינוי, ללא הנחות פרופורמה, וזאת עקב העובדה שפעילות אופיס מתחילת שנה ועד למועד הרכישה היתה לא מהותית.

המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזויות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של החברה והחברה הנרכשת. לא חזוי שהמוניטין שהוכר יהיה מותר בניכוי לצרכי מס הכנסה.

3. בחינת ירידת ערך מוניטין

מוניטין בסך של 2,221 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות אופיס 3000 דיוטי בע"מ המהווה חלק ממגזר קמעונאות חשמל הכולל בתוכו גם את פעילות רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק".

על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים של פעילות אופיס 3000 דיוטי בע"מ, ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית ליום 31 בדצמבר, 2021.

העבודה הכלכלית בוצעה תוך ביסוס תחזיות תזרימי המזומנים הצפויים מיחידה מניבת מזומנים זו, אשר נקבע בהתאם לתקופת הזיכיון עד לשנת 2029 (סיום הסכם הזיכיון), כפי שאושר על ידי הנהלת החברה. שיעור ההיוון הנומינלי (לאחר מס) לפיו הווננו תזרימי המזומנים הינו 16%.

ליום 31 בדצמבר 2021 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות אופיס 3000 דיוטי בע"מ, עלה על ערכה בספרים.

ד. עסקת רכישת נכסיה ופעילותה של חברת סולאר סנסאי

1. ביום 24 באוגוסט, 2021 התקשרה חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "החברה הבת"), עם חברת סולאר סנסאי השקעות ושירותים בע"מ, חברה העוסקת בתחום ייבוא, ייצור, הפצה ושיווק של ציוד למערכות סולאריות (להלן: "סולאר סנסאי"), להקמת שותפות מוגבלת, אלקטרה סולאר ציוד (להלן: "אלקטרה סולאר"), שהשותפים המוגבלים בה יהיו החברה הבת (50.1%) וסולאר סנסאי (49.9%), והשותף הכללי בה תהיה חברה חדשה שתוקם אשר בעלי המניות בה יהיו החברה הבת (50.1%) וסולאר סנסאי (49.9%).

ביום 31 באוקטובר, 2021 הושלמה העסקה להקמת אלקטרה סולאר, כאמור לעיל, אשר רכשה את נכסיה ופעילותה של חברת סולאר סנסאי בתחום האמור לעיל ותעסוק בתחום ייבוא, ייצור, הפצה ושיווק של ציוד למערכות סולאריות במסגרת פעילותה המתרחבת של החברה הבת בתחום האמור.

ביום 31 באוקטובר, 2021 חתמו אלקטרה סולאר וחברת סולאר אדג' טכנולוגיות בע"מ (להלן: "סולאר אדג'"), העוסקת בפיתוח וייצור מערכות למיצוי ההספק של מתקני אנרגיה סולארית פוטו-וולטאים וכן במערכות לניטור ובקרת ביצועים, על הסכם לשיווק מוצרי סולאר אדג' למערכות ביתיות בישראל, לרבות שימוש בממירים ופאנלים של סולאר אדג' בכל ההתקנות, תחת המותג סולאר אדג'.

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

ד. עסקת רכישה נכסיה ופעילותה של חברת סולאר סנסאי (המשך)

2. עלות הרכישה

החברה הבת נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודה ארעית להקצאת עלות הרכישה (PPA) לדוחות הכספיים. הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשי שזוהו ברכישה הינם, מלאי בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח, רכוש קבוע בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח, התחייבויות אחרות בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח ומוניטין בסך של כ-9.9 מיליון ש"ח. העלות הכוללת נטו של הרכישה, הסתכמה בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח.

במסגרת מדידת השווי ההוגן של התמורה המותנית לסולאר סנסאי אמד אותו מעריך שווי חיצוני לחברה בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח. החברה הציגה תמורה מותנית זו במסגרת סעיף התחייבויות לא שוטפות אחרות.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח נזקפו כהוצאה ונכללו בסעיף הוצאות אחרות.

אלקטרה סולאר הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

<u>להלן ייחוס עלות הרכישה ליום הקמת אלקטרה סולאר ורכישת שווי הוגן הפעילות:</u>	
אלפי ש"ח	מלאי
1,399	רכוש קבוע
600	
1,999	
(75)	התחייבויות אחרות
1,924	נכסים מזוהים, נטו
9,875	מוניטין הנובע מהרכישה
11,799	סך עלות הרכישה
<u>מזומנים אשר שימשו לרכישה:</u>	
אלפי ש"ח	מזומנים ששולמו לבעלי המניות המוכרים
(4,999)	תמורה מותנית
(6,800)	
(11,799)	סך תמורת הרכישה

החל ממועד ההקמה, אלקטרה סולאר תרמה 0.2 מיליון ש"ח לרווח הנקי המאוחד ו-14.7 מיליון ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד. המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזויות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של החברה והחברה הנרכשת.

באור 5: - צירופי עסקים ומימוש פעילות (המשך)

ה. ביום 15 באפריל, 2021 חתמה חברה נכדה של החברה (להלן: "הנכדה") על הסכם למכירת מלוא מניותיה בחברת Airwell Residential SAS, חברה בת של הנכדה הפועלת בצרפת (להלן: "ARS"). התמורה בעסקה נקבעה על סך של כ- 4 מיליון אירו אשר ישולמו ב-4 תשלומים וזאת בהתאם להון של ARS נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, וכן, החזר הלוואת בעלים על ידי ARS בסך 2 מיליון אירו אשר ישולמו ב-4 תשלומים שווים ובתוספת ריבית שנתית של 3%. בנוסף נקבע בהסכם כי חברה בת של החברה תמשיך להחזיק עבור ARS ערבות כנגד הספק הסיני העיקרי שלה על סך של 4 מיליון דולר וזאת עד סוף מרס 2022 ובתנאי שלאורך תקופה זו ההון של ARS לא ירד מתחת ל-4 מיליון יורו. כמו כן, נקבע בהסכם כי החברה תקבל שעבוד על המותג AIRWELL להבטחת התשלומים השונים אשר נקבעו במסגרת העסקה כאמור. כתוצאה ממכירת ARS כאמור, רשמה החברה במסגרת סעיף הוצאות אחרות ברבעון השני של השנה הפסד הון, נטו בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה משחרור קרן מהפרשי תרגום.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
183,518	344,432
132,203	-
315,721	344,432

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

באור 7: - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	4,344
5,818	-
100,059	-
105,877	4,344

ההרכב:
אגרות חוב ומניות
השקעה בניירות ערך המוחזקים לפדיון
השקעה בפקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
210,733	334,928	חובות פתוחים
340,931	388,686	המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי
551,664	723,614	
21,751	43,802	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
529,913	679,812	לקוחות, נטו

להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד לקוחות שמועד לקוחות שמועד					
פרעונם עבר					
סה"כ	מעל 90 יום	30-90 יום	עד 30 יום	פרעונם שטרם הגיע מועד הגיע מועד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
679,812	4,011	2,086	5,122	668,593	31 בדצמבר, 2021
529,913	1,640	3,127	12,243	512,903	31 בדצמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,250	13,533	מוסדות
13,171	16,383	מקדמות לספקים
419	7,402	הכנסות לקבל
8,808	13,661	הוצאות מראש
3,115	7,688	חייבים ויתרות חובה אחרים
29,763	58,667	

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,228	96,338	חומרי גלם
5,420	8,842	תוצרת בעיבוד
419,651	739,096	תוצרת גמורה ומוצרים קנויים
4,820	10,116	מלאי שירות וחלקי חילוף
459,119	854,392	

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,528	-

השקעה בניירות ערך המוחזקים לפדיון

באור 12: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,530	216,530
3,068	2,052
(3,068)	51,118
216,530	269,700

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

עלויות שהונו

התאמת שווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

- ב. ביום 6 באפריל, 2017, חתמה החברה על הסכם עם עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"), ורכשה את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 280 ו- 221, לפי תכנית רצ/168/20, בשטח של כ- 51.7 דונם, המהווים חלק מחלקה 16 בגוש 5032 והמצויים בראשון לציון (להלן: "ההסכם", "המקרקעין", "התב"ע החדשה" ו- "חלקה 16", בהתאמה), עליהם ממוקמים משרדי הקבוצה ומפעל ייצור והרכבת מערכות מיזוג אוויר, חימום אקלים וטכנולוגיות משאבות חום (Heat Pumps) (להלן: "המפעל") בתמורה לסך של 185 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 27 באפריל, 2017, התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם (אישור מועצת העיר) (להלן: "מועד התקיימות התנאי המתלה").
 - ג. הואיל ובמועד השלמת העסקה טרם עלה בידי העירייה לרשום את הפרצלציה בחלקה 16, כך שלא ניתן היה לרשום את המקרקעין כחידות רישום נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, הרי שבהתאם להוראות ההסכם, החברה נרשמה כחוכרת במקרקעין לתקופה של 999 שנים ("בתנאי בעלות"), זאת לתקופת הביניים שעד למועד רישום הבעלות במקרקעין על שם החברה.
 - ד. בד בבד עם התקשרות החברה בהסכם, נחתם בין העירייה ובין החברה הסכם שכירות, לפיו, שוכרת החברה שטח של כ-4 דונם, המצוי בתחום חלקה 16, המיועד להפקעה לצורכי ציבור על פי התב"ע החדשה (ואשר משמש את החברה נכון למועד זה). בנוסף, החברה ממשיכה לעשות שימוש בשטחים המיועדים לזיקות הנאה על פי התב"ע החדשה, הכלולים בשטח המקרקעין.
 - ה. לאור החלטת דירקטוריון החברה לייעד את המקרקעין לטובת מימוש הפוטנציאל המסחרי הטמון בהם, בדרך של ייזום פרויקט נדל"ן מניב למטרת תעסוקה ו/או מסחר, החברה מציגה בדוחותיה הכספיים את המקרקעין שנרכשו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה.
- נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

1. בחודש מרס, 2021, חתמה החברה על הסכם עקרונות עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), ששימש למשא ומתן להתקשרות של החברה עם ריאליטי בעסקה לרכישת מחצית בלתי מסוימת (50%) מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין בראשון לציון, המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, עליהם ממוקמים משרדי הקבוצה ומפעל החברה (להלן: "המקרקעין" ו"הסכם העקרונות"), באופן שהצדדים יחזיקו ביחד במקרקעין האמורים ויפעלו במתכונת של עסקה משותפת (או מתכונת אחרת שתסוכם) לשם השבחת המקרקעין, בדרך של ייזום ואישור תוכנית חדשה אשר תחול על המקרקעין ואשר תאפשר, ככל הניתן, הקמת פרויקט אשר יכלול עירוב שימושים ו/או שילוב שימושים מיטביים, לשם השאה מיטבית של ערך המקרקעין (להלן: "העסקה המשותפת").
- בחודש יולי, 2021 חתמו החברה וריאליטי על הסכם מכר מפורט למכירת מחצית מזכויות החברה במקרקעין לריאליטי וכן על הסכם עסקה משותפת המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למקרקעין, לרבות פעילותם המשותפת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.
- בהתאם להסכם כאמור, התמורה (ללא תוספת מע"מ), משקפת מחיר (100%) של 275 מיליון ש"ח במקרקעין. בסמוך למעמד חתימת הסכם המכר המפורט, שולם לחברה סך של כ-24 מיליון ש"ח, ואילו היתרה תשולם במועד וכנגד מסירת החזקה ופינוי המקרקעין, לרבות מפעל החברה, שיחול לא לפני חלוף 27 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר המפורט ולא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר המפורט. ביום 19 ביולי, 2021 נרשמה הערת אזהרה על המקרקעין כאמור לטובת ריאליטי.
- הנדל"ן להשקעה כאמור לעיל הוצג למועד הדוח הכספי לפי שוויו ההוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. כפועל יוצא כללה החברה בשנת 2021 הכנסה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ-53 מיליון ש"ח. לאור החתימה על הסכם העקרונות האמור לעיל פנתה החברה לרשויות המס למשוך את בקשתה לפצל את הפעילות בקשר עם המקרקעין ופעילות הנדל"ן.
2. לצורך ייזום פרויקט הנדלן המניב כאמור לעיל, החברה נדרשת לפינוי המקרקעין, ובכלל כן את פינוי המפעל. לפרטים בדבר חכירת קרקע באזור התעשייה הדרומי באשקלון, ראה באור 14א'.
- ח. לפרטים בדבר פרעון ההלוואה מתאגיד בנקאי למימון הנדל"ן להשקעה, ראה באור 16א'(1).
- ט. לפרטים בדבר רכישת מגרשים מעיריית ראשון לציון לאחר תאריך המאזן ראה באור 29ב'.

באור 13: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

שנת 2021

מקרקעין	כלי רכב	מכונות וציוד	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי	שיפורים במושכר	תשלומים על חשבון רכוש קבוע	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,950	61	35,370	122,741	77,789	5,220	283,131	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
28	839	9,250	29,416	36,671	7,699	83,903	תוספות במשך השנה
-	237	-	8,919	86,684	-	95,840	חברות שאוחדו לראשונה
-	(30)	-	(2,951)	(29,368)	-	(32,349)	גריעות במהלך השנה
-	-	-	(8,420)	-	-	(8,420)	חברה שהופסק איחודה
-	-	-	(67)	-	-	(67)	קרן הון מהפרשי תרגום
41,978	1,107	44,620	149,638	171,776	12,919	422,038	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
39,602	19	20,786	94,572	61,100	-	216,079	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
2,348	176	3,799	22,036	11,999	-	40,358	תוספות במשך השנה
-	(1)	-	(2,077)	(21,695)	-	(23,773)	גריעות במהלך השנה
-	-	-	(434)	(4,553)	-	(4,987)	תנועה בהפרשה לירידת ערך
-	-	-	(7,027)	-	-	(7,027)	חברה שהופסק איחודה
-	-	-	(56)	-	-	(56)	קרן מהפרשי תרגום
41,950	194	24,585	107,014	46,851	-	220,594	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
28	913	20,035	42,624	124,925	12,919	201,444	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

שנת 2020

מקרקעין	כלי רכב	מכונות וציוד	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי	שיפורים במושכר	תשלומים על חשבון רכוש קבוע	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,864	61	196,349	114,513	70,887	6,044	429,718	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
86	-	12,100	9,622	8,245	4,787	34,840	תוספות במשך השנה
-	-	(173,079)	(1,526)	(1,343)	(5,611)	(181,559)	חברה שהופסק איחודה
-	-	-	132	-	-	132	קרן הון מהפרשי תרגום
41,950	61	35,370	122,741	77,789	5,220	283,131	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
37,605	10	79,679	83,160	53,004	-	253,458	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
7,595	9	12,536	12,703	8,620	-	41,463	תוספות במשך השנה
(5,598)	-	(71,429)	(1,402)	(524)	-	(78,953)	חברה שהופסק איחודה
-	-	-	111	-	-	111	קרן מהפרשי תרגום
39,602	19	20,786	94,572	61,100	-	216,079	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
2,348	42	14,584	28,169	16,689	5,220	67,052	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>

באור 14: - **חכירות**

א. חכירת קרקע

1. הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,410	47,410
2,711	9,738
50,121	57,148
197	761
<u>49,924</u>	<u>56,387</u>

עלות

דמי חכירה מהוונים
מס רכישה ועלויות אחרות

פחת נצבר

יתרת עלות מופחתת

2. לצורך ייזום פרויקט הנדל"ן המניב (ראה באור 12 לעיל), החברה נדרשה לפינוי המקרקעין, ובכלל זה פינוי המפעל. החברה איתרה קרקע באזור התעשייה הדרומי באשקלון וקיבלה את המלצת משרד הכלכלה והתעשייה לרשות מקרקעי ישראל (להלן, בהתאמה: "הנכס" ו-"רמ"), להקצאת קרקע בפטור ממכרז. במהלך חודש יולי, 2020 קיבלה החברה שומה מרמ"י בדבר שווי הקרקע, לפיה דמי החכירה המהוונים בגין הנכס, המתייחסים למלוא קיבולת הבנייה הקיימת, לתקופה של 49 שנים, (בצירוף אופציה להארכת התקופה ב-49 שנים נוספות בתמורה לתשלום דמי חכירה נוספים) לשימושי תעשייה בלבד, הם בסך של כ-45 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח) (להלן: "השומה"). דמי החכירה המהוונים אשר נקבעו כאמור יופחתו החל ממועד אישור העסקה מול רמ"י מיום 12 באוגוסט, 2020 ולתקופה של 98 שנים. ביום 31 באוגוסט, 2020 שילמה החברה את מלוא דמי החכירה המהוונים כאמור ובד בבד הגישה השגה כנגד תחשיב גובה דמי הפיתוח אשר בשומה, וכן הגישה השגה ראשונה מפורטת בקשר לשומה שנקבעה ושולמה וזאת לאור העובדה שלדעת החברה יש לה טענות ראויות להפחתת שווי המקרקעין שעל בסיסו נערכה השומה. ביום 24 בספטמבר 2020 התקבלה החלטת רמ"י, בדבר דחיית השגת החברה ביחס לתחשיב הוצאות הפיתוח. לעמדת החברה, החלטת רמ"י שגויה מיסודה. לפיכך והואיל וסתירת החלטת רמ"י היא בדרך של הגשת עתירה מנהלית, פנתה החברה לרמ"י, בבקשה להגיע להסדר דיוני, לפיו המועד להגשת העתירה יוארך בהסכמת הצדדים (על מנת שהחברה לא תהיה חשופה לטענת שיהוי), עד להחלטה בהשגה הראשונה הכוללת שהוגשה על ידי החברה. הואיל ורמ"י לא נענתה לבקשת החברה כאמור, הגישה החברה ביום 25 בנובמבר 2020 עתירה מנהלית כנגד רמ"י. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקיים דיון בעתירה והוגשו כתבי טענות שונים מטעם הצדדים, אך טרם ניתן פסק דין. ביום 1 באוקטובר, 2020 שילמה החברה את מס הרכישה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח עבור הנכס.

ב. נכסי זכות שימוש

גילויים עבור עסקאות חכירה בהם החברה מהווה חוכר

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ורכבים אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של הקבוצה. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 1 ל-25 שנים (לרבות רכיבי אופציית הארכה), בעוד הסכמי החכירות של רכבים נעים בתקופה שבין 1 ל-3 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה הקבוצה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול וכן תשלומי חכירה משתנים.

1. **פירוטים בדבר עסקאות חכירה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,643	51,119
3,453	2,700
1,758	2,072

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הוצאות בגין חכירות לטווח קצר

הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,566	167,085

סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

באור 14: - **חכירות** (המשך)

ב. **נכסי זכות שימוש** (המשך)

2. דמי חכירה משתנים

חלק מחוזי החכירה של חנויות המשמשות את החברה כוללים תשלומי חכירה המשתנים בהתאם לשינוי במכירות בחנות הרלוונטית. ביצוע התקשרויות חכירה הכוללות תשלומי חכירה משתנים מאפשרת לחברה לבצע הקבלה בין העלויות הנובעות מחכירת החנות לבין הכנסות הנובעות מפעילות החנות ובכך להפחית את העלויות הקבועות הנובעות מהפעלת החנות. להלן פירוט בגין תשלומי החכירה הנובעים מחוזי החכירה של חנויות הכוללים תשלומי חכירה משתנים ותשלומי חכירה קבועים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41,968	172,086
1,758	2,072
<u>43,726</u>	<u>174,158</u>

תשלומי חכירה קבועים
תשלומי חכירה משתנים
סה"כ תשלומי חכירה

3. אופציות הארכה וביטול

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לקבוצה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של הקבוצה. הקבוצה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה וביטול ימומשו.

בהסכמי החכירה של נכסי הנדלן של הקבוצה כללה הקבוצה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה אלו נוהגת הקבוצה לממש את אופציות הארכה שכן במקרה שבו נכס חלופי לא יהיה זמין באופן מיידי במועד סיום תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול, עלולה להיווצר לקבוצה פגיעה משמעותית בפעילותה השוטפת.

4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
188,973	17,513	171,460
191,123	21,241	169,882
1,394,324	11,979	1,382,345
24,280	447	23,833
(114,809)	(9,002)	(105,807)
<u>1,683,891</u>	<u>42,178</u>	<u>1,641,713</u>
70,333	11,493	58,840
140,000	11,212	128,788
(28,212)	(6,071)	(22,141)
<u>182,121</u>	<u>16,634</u>	<u>165,487</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

תוספות במשך השנה:

תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
חברות שאוחדו לראשונה
עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד

גריעות במשך השנה:

גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

הפחתות

גריעות במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

חנׁוּיֹת ומשרדים כלי רכב סה"כ		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>1,501,770</u>	<u>25,544</u>	<u>1,476,226</u>

תרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021

באור 14: - חכירות (המשך)ב. נכסי זכות שימוש (המשך)4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש (המשך)

חנויות ומשרדים			עלות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סה"כ			
172,526	18,574	153,952	יתרה ליום 1 בינואר, 2020		
			תוספות במשך השנה:		
41,067	1,410	39,657	תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות בתקופה		
(485)	(52)	(433)	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד		
			גריעות במשך השנה:		
(4,238)	(933)	(3,305)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה		
(19,897)	(1,486)	(18,411)	חברה שהופסק איחודה		
188,973	17,513	171,460	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020		
			פחת שנצבר		
39,351	7,045	32,306	יתרה ליום 1 בינואר, 2020		
38,314	5,798	32,516	הפחתות		
(967)	(527)	(440)	גריעות במהלך השנה		
(6,365)	(823)	(5,542)	חברה שהופסק איחודה		
70,333	11,493	58,840	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020		
118,640	6,020	112,620	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020		

5. בדבר ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 19ב'.

באור 15: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

הרכב ותנועה:

נכסים בלתי מוחשיים						בסיס לקוחות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מוניטין	מותג	זכויות והסכמי הפצה		
1,095,820	23,686	47,265	980,006	29,628	15,235	יתרה ליום 1 בינואר, 2020	
14,013	-	14,013	-	-	-	תוספות במשך השנה	
(29,739)	(2,433)	(15,616)	-	(4,455)	(7,235)	הפחתות	
(868,035)	(8,884)	(39,053)	(792,689)	(19,409)	(8,000)	חברה שהופסק איחודה	
72	-	-	-	72	-	הפרשי תרגום	
212,131	12,369	6,609	187,317	5,836	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	
27,287	-	17,412	9,875	-	-	תוספות במשך השנה	
(13,408)	(2,433)	(4,916)	-	(5,543)	(516)	הפחתות	
1,783,097	-	36,679	1,703,155	38,326	4,937	חברות שאוחדו לראשונה	
(3,631)	-	-	-	(3,631)	-	חברה שהופסק איחודה	
(29)	-	-	-	(29)	-	הפרשי תרגום	
2,005,447	9,936	55,784	1,900,347	34,959	4,421	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	

באור 15: - **מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים** (המשך)

הפעילויות המהותיות אשר אליהן משויך המוניטין והנכסים הבלתי מוחשיים הם:

- א. מוניטין בסך של 167,968 אלפי ש"ח מיוחס למגזר קמעונאות חשמל הכולל בתוכו את פעילות רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק".
- על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של המוניטין המיוחס לפעילות מגזר קמעונאות חשמל ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר, 2021. העבודה הכלכלית בוצעה תוך ביסוס תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות ומבוססות, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. אמידת תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה שמעבר לתקופה של 5 שנים, המכוסה על ידי התקציבים והתחזיות אשר אושרו על ידי הנהלת החברה, בוצעה על ידי החברה באמצעות אקסטרפולציה של אותן תחזיות, תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע לשנים שלאחר מכן.
- לצורכי הבחינה הכלכלית של המוניטין המיוחס לפעילות קמעונאות חשמל בוצע שימוש, בין היתר, בהנחות בנוגע לשיעור הצמיחה הפרמננטי נומינלי לטווח הארוך של 2%. שיעור ההיוון הנומינלי (לאחר מס) שננקט בהערכת השווי הכלכלית של מעריך השווי החיצוני נאמד בכ- 9.25%.
- ליום 31 בדצמבר 2021 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - מגזר קמעונאות חשמל, עלה על ערכה בספרים.
- ב. מוניטין בסך של 19,349 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות סחר מערכות אקלים המהווה חלק ממגזר מוצרי צריכה חשמליים.
- על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים של פעילות סחר מערכות אקלים, ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית ליום 31 בדצמבר, 2021. העבודה הכלכלית בוצעה תוך ביסוס תחזיות תזרימי המזומנים הצפויים מיחידה מניבת מזומנים זו, אשר נקבע בהתאם לתקציב לחמש השנים הקרובות, שאושר על ידי הנהלת החברה. שיעור ההיוון הנומינלי (לאחר מס) לפיו הונו תזרימי המזומנים הינו 10.5%. תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על חמש שנים יאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע של 1.5%.
- ליום 31 בדצמבר 2021 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות סחר מערכות אקלים, עלה על ערכה בספרים.
- ג. בדבר מוניטין מצירופי עסקים, ראה באור 5 לעיל.

באור 16: - **אשראי מתאגידים בנקאיים**

א. **ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,936	19,327
64,658	30,000
<u>73,594</u>	<u>49,327</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (1)

(1) ביום 5 בינואר, 2021 נפרעה במלואה בפרעון מוקדם יתרת ההלוואה שנלקחה מבנק הפועלים לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-65 מיליון ש"ח. בעקבות הפרעון כאמור לעיל השעבודים והמשכנתא מדרגה ראשונה שהיו רשומים על המקרקעין נמחקו ובוטלה הערת האזהרה בגינם.

ב. באשר לערבויות ושעבודים, ראה באורים 23' ו- 23'ג'.

באור 17: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ליום בדצמבר 2020	ליום בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
531,326	1,241,018	חובות פתוחים
333,606	332,776	שטרות לפרעון
<u>864,932</u>	<u>1,573,794</u>	

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

ליום בדצמבר 2020	ליום בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,069	187,999	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
63,016	145,157	עובדים והתחייבויות בגין שכר
126,737	204,837	מוסדות
37,797	88,323	הוצאות לשלם
13,086	14,341	הפרשה לאחריות
1,152	3,386	צדדים קשורים
6,681	13,088	אחרים
<u>339,538</u>	<u>657,131</u>	

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרותא. ההרכב:

ליום בדצמבר 2020	ליום בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	616,500	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)
99,252	1,539,903	התחייבות בגין חכירה (2)
45,086	48,841	הכנסות מראש בגין אחריות מורחבת בתשלום
8,390	9,066	הפרשה לאחריות לזמן ארוך
140	54,396	אחרים
<u>152,868</u>	<u>2,268,706</u>	

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות (המשך)

א. (המשך)

(1) הלוואות מתאגידים בנקאיים

- (א) ביום 19 במאי, 2021 נטלה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 45 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע במשך 5 שנים לשיעורין, בתשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 19 באוגוסט, 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בשיעור של 2.2%.
- (ב) ביום 23 במאי, 2021 נטלה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 45 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע במשך 5 שנים לשיעורין, בתשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 23 באוגוסט, 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בשיעור של 2.2%. ביום 8 בפברואר, 2022 פרעה החברה את יתרת ההלוואה כאמור בסך של כ- 43.8 מיליון ש"ח בפרעון מוקדם.
- (ג) ביום 28 ביוני, 2021 נטלה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 250 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע במשך 5 שנים לשיעורין החל מיום 27 ביוני, 2023 בתשלומי קרן שווים ותחל לשלם ריבית באופן רבעוני החל מיום 27 בספטמבר, 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בשיעור של 1.8%.
- בעת קבלת ההלוואה בסך 250 מיליון ש"ח כאמור לעיל נקבעה לחברה אמת מידה פיננסית לפיה ההון של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ לא יפחת בכל עת מסכום של 400 מיליון ש"ח.
- ביום 10 בפברואר, 2022 פרעה החברה סך של כ- 47.6 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה כאמור בפרעון מוקדם.
- (ד) ביום 30 בדצמבר, 2021 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 100 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע במשך 4 שנים לשיעורין, בתשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 30 במרס, 2022. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בשיעור של 1.7%.
- בעת קבלת ההלוואה בסך 100 מיליון ש"ח כאמור לעיל נקבעה לחברה אמת מידה פיננסית לפיה ההון של החברה לא יפחת בכל עת מסכום של 400 מיליון ש"ח.
- ביום 9 בפברואר, 2022 פרעה החברה את ההלוואה כאמור במלואה בפרעון מוקדם.
- (ה) נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ולמועד החתימה על דוחות כספיים אלה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- (ו) תוספות להסכם המימון לאחר עסקת רכישת קבוצת יינות ביתן על ידי החברה - בחודש מאי 2021 חתמה קבוצת יינות ביתן עם הבנקים על תוספת מספר 1 להסכם המימון מחודש אוגוסט 2020 לפיה בכפוף להשלמת עסקת הרכישה כאמור בבאור 5א' לעיל יבוטלו הערבויות האישיות שהעמידו בעלי השליטה לשעבר במסגרת הסכם המימון וכן יוסרו שעבודים וישוחררו בטוחות שניתנו על נכסים של חברת ביתן נכסים, חברה בבעלות בעלי השליטה לשעבר. עוד הוסכם במסגרת התוספת כי אירוע רכישת השליטה ביינות ביתן לא יהווה אירוע אקזיט כהגדרתו בהסכם המימון.
- ביום 30 ביוני 2021 חתמה יינות ביתן על תוספת מספר 2 להסכם המימון מחודש אוגוסט 2020 לפיה נקבע כי המועד להסכמה בדבר אמות מידה פיננסיות להמשך התנהלות יינות ביתן למול הבנקים ידחה ליום 31 בינואר 2023 וכי הבנקים לא יבחנו את היחסים הפיננסיים של יינות ביתן ביחס לשנים 2020, 2021 ועד 1 ביולי, 2022 בהתאם לאמות המידה הפיננסיות כאמור בהסכם המימון מחודש אוגוסט 2020 ו/או על פי הסכם המימון משנת 2017.
- בחודש אוגוסט 2021 נחתמה תוספת מספר 3 להסכם המימון מאוגוסט 2020 לפיה יעמידו הבנקים לקבוצת יינות ביתן אשראי לזמן ארוך בסך של 170 מיליון ש"ח בחלקים שווים מכל בנק וכן מסגרות אשראי לזמן קצר בסך של 100 מיליון ש"ח בחלקים שווים מכל בנק (להלן: "האשראי"). קרן האשראי לזמן ארוך תיפרע החל מיום 1 באפריל 2023, ב-20 תשלומים רבעוניים שווים. קרן ההלוואה לזמן ארוך תישא ריבית שנתית בשיעור משתנה של פריים בתוספת שלא תעלה על 0.8%. הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים החל מיום 1 באוקטובר, 2021.
- האשראי ישמש תחילה לפירעון כלל האשראי הקיים בקבוצת ביתן וכל יתרה שתיוותר תשמש את קבוצת יינות ביתן לפי שיקול דעתה.

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות (המשך)

א. (המשך)

(2) שיעור הריבית התוספתי הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה הינו בין 0.57% ל- 6.99%.

ב. מועדי פרעון, הלוואות והתחייבויות אחרות ליום 31 בדצמבר, 2021

שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	
שנייה	שלישית	רביעית	חמישית	ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
108,848	140,085	140,085	227,482	616,500	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
168,794	166,173	160,424	1,044,512	1,539,903	התחייבות בגין חכירה
22,602	16,485	11,083	7,737	57,907	הפרשה לאחריות והכנסות מראש בגין אחריות מורחבת
13,946	29,772	10,678	-	54,396	אחרים
<u>314,190</u>	<u>352,515</u>	<u>322,270</u>	<u>1,279,731</u>	<u>2,268,706</u>	

מועדי פרעון, הלוואות והתחייבויות אחרות ליום 31 בדצמבר, 2020

שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	
שנייה	שלישית	רביעית	חמישית	ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,079	19,202	15,259	43,712	99,252	התחייבות בגין חכירה
21,326	15,505	16,645	-	53,476	הפרשה לאחריות והכנסות מראש בגין אחריות מורחבת
140	-	-	-	140	אחרים
<u>42,545</u>	<u>34,707</u>	<u>31,904</u>	<u>43,712</u>	<u>152,868</u>	

ג. באשר לערבויות ושעבודים, ראה באור 23ב' ובאור 23ג'.

באור 20: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון מטבע, סיכון אשראי וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. בחלק מהמקרים, הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי ההנהלות של חברות הקבוצה בהתאם לתחומי פעילותם ולסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים בחברות. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, בוחנות חברות הקבוצה פעילות בשווקי הנגזרים, על מנת להגן מפני סיכונים פרשי שער.

הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה.

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

סיכון מטבע חוץ

הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין. הסיכון בשינויים בשער החליפין אופייני על ידי הקבוצה כסיכון בינוני מכיוון שהיא מגדרת סיכון זה על ידי מכשירים פיננסיים מגוונים הקיימים בשוק. כמו כן במקרה של תנודתיות קיצונית יש באפשרותה של הקבוצה להתאים את מחירי המכירה של מוצריה ברשתות הקמעונאיות אותן היא מפעילה. הקבוצה מנהלת מעקב אחר סיכוני השוק באמצעות הנהלת החברה, המנכ"ל וסמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה, אשר מדווחים לדירקטוריון החברה ובאמצעות התייעצויות שוטפות.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום הפסד פיננסי לקבוצה. סיכון זה רלוונטי בעיקר ליתרות מזומנים בבנקים וחובות לקוחות. לקבוצה מדיניות שנועדה להקטנת הסיכון של חוב הלקוחות הסיטונאים, בין היתר, באמצעות ביטוחי אשראי וכן באמצעות הגדרת מדיניות למכירות קמעונאיות במזומן או בכרטיסי אשראי ואכיפתה.

ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים לסך של 344,432 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2020 - 315,721 אלפי ש"ח). להערכת הנהלת החברה הנכסים הפיננסיים בהם מחזיקים המוסדות הפיננסיים הינם יציבים ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי.

הכנסות הקבוצה נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת הקבוצה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

3. סיכון נזילות

באשר למועדי פרעון ההתחייבויות לא שוטפות, ראה באור 19ב'.

4. שינויים במחירי חומרי גלם

הקבוצה חשופה לשינויים במחירים של חומרי גלם המשמשים בייצור מוצריה. מחירים אלה משתנים על בסיס הביקוש וההיצע העולמיים. החברה עוקבת אחר השינויים במחירי חומרי הגלם על פי המחירים המפורסמים בבורסות המתכות של לונדון (LME) ושל שנחאי (SME).

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

1. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים, לרבות ריבית לשלם והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן:

שווי הוגן (**)	שווי הוגן (**)	יתרה בספרים	יתרה בספרים
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

20,771	-	20,346	-
--------	---	--------	---

אגרות חוב

התחייבויות

**הלוואה למימון נדל"ן להשקעה
בריבית קבועה (כולל חלויות
שוטפות) (*)**

הלוואה מתאגיד בנקאי שקלית לא
צמודה

65,110	-	64,658	-
--------	---	--------	---

**הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל
חלויות שוטפות) (*)**

שקליות לא צמודות בריבית קבועה

-	595,873	-	607,500
65,110	595,873	64,658	607,500

סה"כ

(*) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואות.

(**) מידרג השווי ההוגן של כלל התחייבויות החברה אשר ניתן גילוי לשווי ההוגן שלהן הינו רמה 2.

2. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות ויתרות חייבים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

ג. נגזרים וגידור**נגזרים שלא יועדו כמכשירים מגדרים**

לקבוצה התקשרויות (התחייבויות) עם ספקים הנקובות במטבע חוץ וחוזי אקדמה במטבע חוץ שמטרתם להגן עליה מפני החשיפה לתנודות בשערי חליפין בגין חלק מהעסקאות שלה. חלק מחוזי האקדמה במטבע חוץ לא יועדו כגידורים של תזרימי מזומנים, שווי הוגן או השקעה נטו בפעילות חוץ. נגזרים אלה אינם נחשבים כגידור מבחינה חשבונאית.

גידור תזרימי מזומנים**סיכון מטבע חוץ**

לקבוצה קיימות התחייבויות במטבעות דולר ואירו עבור תשלומי ספקים, כאשר מטבע הפעילות והדיווח שלה הינו השקל. פעילות זו חושפת את הקבוצה לשינויים בשער החליפין של הדולר-שקל ושל האירו-שקל. מטרת הקבוצה היא לגדר את הסיכון הנובע מעליית שער החליפין, דהיינו גידור מפני היחלשות השקל מול הדולר. הנהלת הקבוצה ביצעה גידורים לכל שנת 2022 על מנת לגדר את היחלשות השקל מול הדולר ומול האירו, במטרה לקבע את שער החליפין ולנטרל את הסיכון שבתנודתיות השער.

ג. נגזרים וגידור (המשך)סיכון מטבע חוץ (המשך)

חוזי אקדמה, אופציות מכר ואופציות רכש על שערי חליפין הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר יועדו כמכשירים מגדרים בגידורי תזרימי מזומנים של רכישות חזויות בדולר ואירו. העסקאות החזויות האמורות צפויות ברמת ודאות גבוהה ומתייחסות לכ-100% מהרכישות הכוללות החזויות.

החברה התקשרה גם בחוזי אקדמה אחרים שמטרתם להקטין את סיכון מטבע החוץ בגין חלק מעסקאות הרכישה החזויות. חוזים אלו לא יועדו כגידור ונמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021
נכסים	התחייבויות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,098	(8,291)

שווי הוגן של חוזי אקדמה במטבע חוץ שיועדו כמכשירים מגדרים

התנאים של חוזי האקדמה על מטבע החוץ אינם תואמים במלואם את התנאים של העסקאות החזויות ברמה גבוהה. כתוצאה מכך, קיים חוסר אפקטיביות הדורש הכרה דרך רווח והפסד.

גידורי תזרימי המזומנים בגין הרכישות העתידיות החזויות בשנת 2022 הוערכו ברמת אפקטיביות גבוהה, וליום 31 בדצמבר, 2021 רווח שעדיין לא הוכר נטו בסך 410 אלפי ש"ח, ועתודה למס נדחה בסך של 35 אלפי ש"ח נכללו ברווח הכולל האחר בגין חוזים מגדרים אלה.

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2021	תזרים מזומנים	יציאה מאיחוד	כניסה לאיחוד	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,936	(118,404)	(2,848)	136,364	(4,721)	19,327	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	484,104	(5,478)	122,852	6,022	607,500	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
64,658	(64,658)	-	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים למימון נדל"ן להשקעה
-	(40,560)	-	79,560	-	39,000	הלוואות מאחרים
-	(84,345)	-	86,000	(1,655)	-	התחייבות לנאמני מנה
131,295	(115,966)	-	1,569,813	126,896	1,712,038	התחייבות בגין חכירה (כולל חלויות שוטפות)
204,889	60,171	(8,326)	1,994,589	126,542	2,377,865	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (המשך)

יתרה ליום 31 בינואר 2020	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,936	304	(52,486)	61,118	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	(45,000)	45,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
64,658	-	(13,376)	78,034	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים למימון נדל"ן להשקעה
-	(116,877)	-	116,877	הלוואות מאחרים
-	(388,060)	(18,890)	406,950	התחייבות בגין הסכם שיתוף עם סלקום
131,295	27,511	(36,923)	140,707	התחייבות בגין חכירה (כולל חלויות שוטפות)
-	(60,564)	(4,000)	64,564	התחייבות בגין חכירה מימונית (כולל התחייבות לזמן קצר)
<u>204,889</u>	<u>(537,686)</u>	<u>(170,675)</u>	<u>913,250</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
61,118	(1,543)	3,138	59,523	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
45,000	-	(70,000)	115,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
78,034	-	(107,434)	185,468	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים למימון נדל"ן להשקעה
116,877	6,775	-	110,102	הלוואות מאחרים
406,950	-	(22,689)	429,639	התחייבות בגין הסכם שיתוף עם סלקום
-	(121,458)	-	121,458	התחייבות בגין חוזה מכביד (כולל התחייבות לזמן קצר)
140,707	178,292	(37,585)	-	התחייבות בגין חכירה
64,564	-	(7,577)	72,141	התחייבות בגין חכירה מימונית (כולל התחייבות לזמן קצר)
<u>913,250</u>	<u>62,066</u>	<u>(242,147)</u>	<u>1,093,331</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ביום 6 בינואר, 2020 נחתם הסכם קיבוצי חדש, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של חמש שנים עד ליום 7 בינואר, 2025. ההסכם עוסק, בין היתר, בשיפור תנאי השכר והעסקה של העובדים ובהרחבת סל הרווחה לוועד העובדים.

תנאי העבודה של מרבית עובדי מפעל הייצור מוסדרים באמצעות הסכם קיבוצי אשר תוקפו הנוכחי הנו עד ליוני 2026.

ביום 6 בינואר 2022 נחתם הסכם קיבוצי חדש, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של חמש שנים עד ליום 30 ביוני, 2026.

ההסכם עוסק, בין היתר, בשיפור תנאי השכר והעסקה של העובדים ובהרחבת סל הרווחה לוועד ולעובדים.

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>11,754</u>	<u>11,583</u>	<u>24,674</u>

הסעיף

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

באור 21: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תוכנית

שנת 2021													
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	חברה שהופסק איחודה	חברות שאוחדו לראשונה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	השפעה על רווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות (הכנסות) ריבית)	תשלומים מהתוכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	עלות שירות שוטף הוצאות (הכנסות) ריבית	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
56,650	(669)	23,085	-	339	4,920	446	(5,027)	-	(5,137)	5,898	578	5,320	33,134
(18,098)	-	(5,521)	(67)	(303)	(361)	-	-	58	2,169	1,030	(260)	1,290	(15,406)
38,552	(669)	17,564	(67)	36	4,559	446	(5,027)	58	(2,968)	6,928	318	6,610	17,728

התחייבויות
להטבה
מוגדרתשווי הוגן של
נכסי תוכניתהתחייבות (נכס)
נטו בגין
הטבה מוגדרת**שנת 2020**

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	חברה שהופסק איחודה	חברות שאוחדו לראשונה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	השפעה על רווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות (הכנסות) ריבית)	תשלומים מהתוכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	עלות שירות שוטף הוצאות (הכנסות) ריבית	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
33,134	(462)	-	613	538	75	-	(2,325)	484	571	(87)	34,824		
(15,406)	-	(7)	(432)	(501)	-	69	2,042	420	(276)	696	(17,429)		
17,728	(462)	(7)	181	37	75	69	(283)	904	295	609	17,395		

התחייבויות להטבה מוגדרת
שווי הוגן של נכסי תוכנית
התחייבות (נכס) נטו בגין
הטבה מוגדרת

באור 21: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. פירוט נכסי התוכנית לפי שווי הוגן

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוח מתאימות.

ד. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2020	2021
%	%
1.92	2.00-3.29
3.37	2.64-4.76

שיעור היוון (1)
שיעור עליית שכר צפויה

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

א. סכומים, עיתוי ואי וודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

השינוי
במחויבות
להטבה מוגדרת
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2021:

מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות ונכסי התוכנית

השינוי כתוצאה מ:

(2,707)	עליית שיעור היוון של 1%
3,120	ירידת שיעור היוון של 1%

באור 22: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה (המשך)החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

חברה נכדה של החברה (להלן – החברה הנכדה) זכאית להטבות מס שונות מתוקף מעמד של "מפעל מועדף" כמשמעותו בחוק זה. בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 הכולל את תיקון 71 לחוק עידוד השקעות הון (להלן - התיקון). התיקון קובע כי שיעור המס על ההכנסה המועדפת מהמפעל המועדף בשנים 2014 ואילך הוא 16%.

כמו כן, קובע התיקון כי אילו יחולק דיבידנד ליחיד או לתושב חוץ מרווחי המפעל המועדף כאמור לעיל, יחול מס בשיעור של 20%.

ביום 15 לנובמבר, 2021, פורסם חוק התייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב 2021 (להלן: "חוק התייעלות כלכלית"), במסגרתו נקבעה הוראת שעה בעניין הפשרת רווחים שהצטברו עד ליום 31 בדצמבר, 2020 על ידי החברות, בשנים בהן היו אותם רווחים פטורים ממס חברות (להלן: "רווחים כלואים" או "הכנסה צבורה") בהתחשב במנגנון שנקבע לתשלום מס מופחת (להלן: "הוראות שעה").

לצד מנגנון לתשלום מס מופחת, תוקן סעיף 74 לחוק עידוד השקעות הון כך שהחל מיום 15 באוגוסט, 2021, בכל חלוקת דיבידנד (לרבות דיבידנד לפי סעיף 251ב) על ידי חברה שלה רווחים כלואים כאמור, יהא צורך ליחס חלק מאותה חלוקה גם לאותם רווחים כלואים.

בהתאם להוראות שעה, הפחתת מס החברות תחול על רווחים שיופשו (ללא חובת חלוקתם בפועל) למשך שנה מיום פרסום החוק. הפחתת חבות המס בגין השלמת מס החברות הינה כתלות ביחס הרווחים הכלואים שיופשו מתוך סך הרווחים הכלואים ובשיעור השקעת החוץ בשנים בהן נוצרו הרווחים, כך שכל שיחס הרווחים הכלואים שיופשו גבוה יותר, המס לתשלום בגין החלוקה נמוך יותר. שיעור המס המינימלי לתשלום הינו 6%. כמו כן, חברה שבחרה לשלם מס חברות מופחת, תהא חייבת להשקיע במפעל תעשייתי שבבעלותה סכום השקעה מיועדת, בהתאם לדרישות חוק התייעלות הכלכלית, בחמש שנים שתחילתן בשנת המס שבה חל מועד הבחירה. סכום ההשקעה המיועדת יושקע ברכישת נכסים יצרניים ו/או השקעה במחקר ופיתוח בישראל ו/או תשלום שכר עבודה לעובדים חדשים שנוספו.

ביום 20.2.2022 הגישה החברה בקשה לשחרור כלל רווחיה הכלואים במסגרת הוראת השעה כאמור.

חוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969

לחברה נכדה של החברה מעמד של "חברה תעשייתית" כמשמעותו בחוק זה. בהתאם למעמד זה ומכוח תקנות שפורסמו זכאית החברה לתבוע ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים לגבי ציוד המשמש בפעילות תעשייה, כפי שנקבע בתקנות מכוח חוק התיאומים.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019 - 2021 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, התקנות כאמור טרם פורסמו.

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. שומות מס

1. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018, בכפוף לסייגים בחוק, לרבות סעיף 147. למספר חברות מאוחדות שלה, הפועלות בישראל, שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2016. לחלק מחברות הבת של חברה מאוחדת טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.
2. בחודש מרס, 2017 קיבלה חברה מאוחדת של החברה שומות בצו ביחס לשנים 2011-2013 לפיהן התווספה לחברה המאוחדת הכנסה בסך של כ- 57.4 מיליון ש"ח בגין השקעות שבוצעו על ידי החברה המאוחדת, אשר לטענת פקיד השומה יש לראותם כחלוקת דיבידנד החייב במס חברות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון תשי"ט – 1959. ביום 5 באפריל, 2017 הגישה החברה המאוחדת לבית המשפט הודעת ערעור על הצווים כאמור. בדיונים שנערכו במהלך שנת 2019 המליץ בית המשפט לסיים את התיק בפשרה. נכון למועד חתימת דוח זה, טרם הסתיימו ההליכים בין הצדדים.
3. בהמשך לאמור בבאור 26 בדבר מכירת גולן, יחד עם השלמת עסקת המכירה כאמור הגישה החברה לרשויות המס דיווח בדבר רווח ההון שנבע מהעסקה.

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. שומות מס (המשך)

5. שומות מס בקבוצת יינות ביתן

ליינות ביתן, להיפר רמה (2003) בע"מ, למגה בעיר בע"מ, לסופר יזהר בע"מ ולתנובת הדרום, שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016 (בכפוף לסייגים שנקבעו בחוק).

לחברות ע.ר צים שיווק ישיר בע"מ, א.אמדן לקמעונאות והשקעות בע"מ שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2014 (בכפוף לסייגים שנקבעו בחוק).

לחברות מגה קמעונאות בע"מ, שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2015 (בכפוף לסייגים שנקבעו בחוק).

הגשת דוחות מתקנים

יינות ביתן והחברות המאוחדות ע.ר. צים בע"מ, היפר רמה בע"מ וא. אומדן בע"מ הגישו דוחות מס מתקנים לשנים 2015-2017, וזאת לאור הצגה מחדש אשר בוצעה בדוחות הכספיים של חברות אלו בשנת 2018. תיקון הדוחות נועד, על מנת לשקף למפרע תיקון טעויות שנבעו בעיקר בשל הערכת יתר של מלאי והנחות מספקים.

חברה מאוחדת של יינות ביתן, מגה קמעונאות בע"מ, הגישה דוחות מס מתקנים לשנים 2016-2017 וזאת עקב הצגה מחדש אשר בוצעה בדוחות הכספיים של מגה בשנת 2018, על מנת לשקף למפרע תיקון טעויות שנבעו בעיקר בשל הערכת יתר של מלאי, הנחות מספקים וכן טיפול חשבונאי בעסקת רכישת מגה.

דיונים מול רשויות המס

בשנת 2016 הוציא פקיד שומה אשקלון שומה ליינות ביתן לפי מיטב השפיטה לשנות המס 2013 ו-2014. במסגרת השומה תואמו הפחתות מענקי ספקים, ששולמו במסגרת רכישת חברת ע.ר. צים שיווק ישיר בע"מ, בשנים 2013 ו-2014 בסך של כ- 37.6 מיליון ש"ח וכ- 46.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. הצדדים מתנהלים על סוגיה זו במסגרת הליך ערעור לבית המשפט העליון. יחד עם זאת, בחודש יוני, 2021 הגיעה החברה להסדר פריסת תשלומים עם רשויות המס בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

ביום 30 בדצמבר 2021 נחתם הסכם שומה בין יינות ביתן לפקיד שומה אשקלון ביחס לשנות המס 2015-2016. במסגרת הסכם השומה לשנת 2015, תואמו הפחתות מענקי ספקים בסך של כ-19.8 מ"ש"ח והווננו הוצאות נוספות בסך של 320 אלפי ש"ח. הסכם השומה לשנת 2015 קיבל תוקף של פס"ד.

במסגרת הסכם השומה לשנת 2016, תואמו הפחתות מענקי ספקים בסך של כ- 6.2 מ"ש"ח והווננו הוצאות נוספות 15.5 מ"ש"ח. כמו כן, במסגרת הסכם השומה לשנת 2016 – נקבע כי חלף הדוחות המתקנים שהגישה החברה לשנים 2015-2017, תגיש יינות ביתן דוח מס מתקן לשנת 2018 ויתרת ההפסדים המועברים משנת 2017 תעמוד על סך של כ-300.6 מ"ש"ח.

ביחס להסכמי השומה לשנים 2015-2016 נקבע כי סוגיית מענקי הספקים לשנים 2015-2016 תקבע בהתאם להחלטת בית המשפט העליון המתנהל ביחס לשנים 2013-2014 הליך אשר טרם הסתיים נכון למועד חתימת דוח זה.

ביחס לחברת היפר רמה בע"מ, לא נחתם הסכם שומה אולם החברה הגיעה להסכמות בכתב מול פקיד השומה כי, חלף הדוחות המתקנים שהגישה היפר רמה בע"מ כאמור לעיל, תגיש האחרונה דוח מס מתקן לשנת 2018 במסגרתו יתרת ההפסד העסקי המועבר לשנת 2018 יעמוד על סך של כ-10 מיליון ש"ח.

ביחס לחברת מגה, החברה מנהלת בימים אלה דיונים עם פקיד השומה ביחס להכרה בהפסדי החברה, יצוין כי טרם הוצאה שומה.

לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור 17' לעיל.

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ- 1,271 מיליון ש"ח וכ- 11 מיליון ש"ח, בהתאמה.
לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ- 292 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים להעברה, בעיקר בגין הפסדים עסקיים להעברה של חברות מאוחדות בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ה. מסים נדחים

דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,179	35,179
2,853	15,971
3,694	3,385
<u>41,726</u>	<u>54,535</u>

התחייבויות מסים נדחים

הפחתת מוניטין בגין רכישת פעילות הפרשי עיתוי בגין חברות שאוחדו ואחר הפרשי עיתוי בגין רכוש קבוע

35,179	35,179
2,853	15,971
3,694	3,385
<u>41,726</u>	<u>54,535</u>

נכסי מסים נדחים

הפרשה לחובות מסופקים הטבות לעובדים הפסדים להעברה אחרים

4,210	4,572
5,873	8,560
5,646	25,278
6,610	3,880
<u>22,339</u>	<u>42,290</u>
<u>(19,387)</u>	<u>(12,245)</u>

התחייבויות מסים נדחים, נטו

דוחות על הרווח הכולל	דוחות על הרווח הכולל	דוחות על הרווח הכולל
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12	635	(2,933)
<u>12</u>	<u>635</u>	<u>(2,933)</u>
273	765	362
389	(2,344)	2,679
(758)	2,837	15,019
607	2,150	(1,901)
<u>511</u>	<u>3,408</u>	<u>16,159</u>
<u>523</u>	<u>4,043</u>	<u>13,226</u>

התחייבויות מסים נדחים

הפרשי עיתוי בגין חברה שאוחדה ואחר

12	635	(2,933)
<u>12</u>	<u>635</u>	<u>(2,933)</u>

נכסי מסים נדחים

הפרשה לחובות מסופקים הטבות לעובדים הפסדים מועברים לצורכי מס אחרים

273	765	362
389	(2,344)	2,679
(758)	2,837	15,019
607	2,150	(1,901)
<u>511</u>	<u>3,408</u>	<u>16,159</u>
<u>523</u>	<u>4,043</u>	<u>13,226</u>

הוצאות מסים נדחים

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,508	5,032
(21,895)	(17,277)
<u>(19,387)</u>	<u>(12,245)</u>

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,855	33,776	38,305
(523)	(4,043)	(13,226)
9,822	(826)	6,518
<u>17,154</u>	<u>28,907</u>	<u>31,597</u>

מסים שוטפים
מסים נדחים, ראה גם סעיף ה' לעיל
מסים בגין שנים קודמות

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

מס תיאורטי ז.

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,943	119,352	203,473	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
6,657	27,451	46,799	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
-	-	(1,752)	עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים: הבדלים בשיעורי המס
-	(2,109)	(20,668)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים מהעבר
(3,002)	(902)	(368)	ניצול הפסדים בגין שנים קודמות בגינם לא נוצרו מסים נדחים
2,488	1,507	(11,159)	הוצאות (הכנסות) שאינן מוכרות לצרכי מס
329	3,786	8,368	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נוצרו מסים נדחים
9,822	(826)	6,518	מסים בגין שנים קודמות
860	-	3,859	אחרות
17,154	28,907	31,597	מסים על הכנסה
59%	24%	16%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

א. תביעות משפטיות

1. להלן תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף למועד אישור הדוחות הכספיים בגין תביעות לקוחות, תביעות ייצוגיות והליכים משפטיים:

(א) תיאור ההתחייבויות, מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	מהות התביעות	יתרת ההפרשה באלפי ש"ח	סכום החשיפה הנוספת באלפי ש"ח	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן באלפי ש"ח	סה"כ באלפי ש"ח
ייצוגיות	בעיקר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ושעניינן טענות לגביית כספים שלא כדין ופגיעה במתן שירותים או ביחס למוצרים המסופקים על ידי חברות הקבוצה.	38,348	2,938,993 (*)	56,500	3,033,841
תביעות עובדים	בעיקר תביעות משפטיות שהוגשו ע"י עובדים ועובדים לשעבר של החברה שעניינן דיני עבודה ובכלל זאת, דרישה להכרה ברכיבי שכר שונים כרכיבים לצורך חישוב תשלומים שונים לעובדי הקבוצה.	1,212	2,644	215	4,071
ספק-לקוח רשויות וכללי	תביעות משפטיות בגין מחלוקות מסחריות עם ספקי שירותים והליכים משפטיים מצד המדינה, גופים ממשלתיים ורשויות המדינה לרבות בגין הליכים בתחום הרגולציה החלה על החברה ומחלוקות כספיות שונות בנוגע לכספים המשולמים ע"י הקבוצה לרשויות.	12,423	25,063 (**)	66,884	104,370
תביעות נזיקין לקוחות	תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח.	18,197	16,831	-	35,028
סה"כ		70,180	2,983,531	123,599	3,177,310 (***)

(*) לא כולל חשיפה נוספת בגין 5 בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהיקף התביעה בהן אינו מוערך בסכום נקוב.

(**) קיימות 2 תביעות נוספות כנגד הקבוצה שבגינן לא צוין סכום התביעה אשר בגינן קיימת לקבוצה חשיפה נוספת.

(***) קיימות תביעות נוספות כנגד הקבוצה שבגינן לא צוין סכום התביעה, אשר בגינן קיימת לקבוצה חשיפה נוספת.

(ב) פירוט מספרן וסכומן של התביעות, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות	מס' תביעות ומכתבי דרישה	סכום התביעה
746,310	766	עד 100 מיליוני ש"ח (כולל תביעות נגד החברה ונוספות אשר צוין סכום נגד החברה) (*)
2,431,000	4	100 מיליוני ש"ח ועד 1,000 מיליוני ש"ח
-	8	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה
3,177,310	778	סה"כ

כולל 639 תביעות נזיקין לקוחות למועד אישור הדוחות הכספיים בהיקף תביעות של 37,246 אלפי ש"ח. (*)

באור 23: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

א. תביעות משפטיות (המשך)

2. בחודש פברואר 2018 התגלעו מחלוקות בין החברה לבין יצרן הטלפונים הסלולאריים הסיני Huawei (להלן- "היצרן") בקשר למהות ותנאי הסכם ההפצה הבלעדי של מוצרי Huawei בישראל על ידי החברה בעקבות טענות היצרן בדבר אי עמידה לכאורה של החברה ביעדי רכש מינימליים בשנת 2017, שהינם תנאי להמשך ההסכם לטענת היצרן. ביום 12 במרס, 2018 הגישה הקבוצה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד תביעה לפיצוי כספי בסכום של כ- 80 מיליון ש"ח ולמתן צו מניעה קבוע כנגד היצרן, יחד עם בקשה למתן צווי מניעה זמניים כנגד היצרן ביחס לשימוש בסודות מסחריים. היצרן הגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק על בסיסה של טענה לתניית בוררות זרה המחייבת לטענתו את בירור המחלוקת מחוץ למדינת ישראל. ביום 16 באוגוסט, 2018 ניתנה החלטת בית המשפט הדוחה את בקשת עיכוב ההליכים שהגיש היצרן. היצרן הגיש בקשת רשות ערעור להחלטה זו. בתאריך ה- 1 בינואר, 2019 נדחתה בקשת רשות ערעור זו. בדיון שנערך בתאריך ה- 13 בפברואר, 2019 קבע בית המשפט מועדים להשלמת הליכי גילוי מסמכים והגשת תצהירי עדות ראשית ובנוסף הפנה את הצדדים להליך גישור. ביום 17 בדצמבר, 2019 השלימו הצדדים את הליכי גילוי המסמכים. בנוסף, הוסכם כי הצדדים יפנו להליך גישור בפני כבוד הנשיאה (בדימוס) הילה גרסטל. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים נערכו 2 פגישות גישור ראשוניות. ביום 19 בפברואר, 2020 הגישה הקבוצה תצהירי עדות ראשית מטעמה. ביום 6 באוקטובר, 2020 הוגשו תצהירי העדות הראשית מטעם Huawei. ביום 3 בפברואר, 2021 התקיים דיון קדם משפט במסגרתו הצדדים הסכימו למינוי מומחה כלכלי מטעם בית המשפט וכן לנסות ולמצות את אפשרות הגישור במקביל לניהול ההליך בפני בית המשפט. דיוני ההוכחות נערכו בחודש נובמבר 2021. נקבע כי הקבוצה תגיש סיכומים מטעמה עד ליום 6 בפברואר, 2022 ועל היצרן להגיש סיכומים מטעמו עד ליום 10 באפריל, 2022.

ב. ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

החברה וחברות מאוחדות שלה המציאו ערבויות בנקאיות ומכתבי אשראי להבטחת ביצוע עבודות, מקדמות שהתקבלו ותשלומים לספקים, בסכום כולל של כ-117 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021.

ג. שעבודים

החברה רשמה לטובת הבנקים המממנים את פעילותה שעבודים צפים על נכסים וכן שעבודים קבועים על הון המניות הבלתי נפרע שלה, מוניטין, כספים, שטרות, ניירות ערך ובטחונות אחרים.

בנוסף לכך, החברות בקבוצה, לרבות יינות ביתן, רשמו כבטחון, עבור הלוואות וערבויות שקיבלו מבנקים ומאחרים, שעבודים שוטפים על כלל נכסיהן וזכויותיהן מכל מין או סוג אשר בבעלותן או שיהיו בבעלותן בעתיד, על כל פירותיהם וספיחיהם, לרבות תקבולים מחברת כרטיסי אשראי, שעבודים שוטפים על מתקניהן, מפעל הקבוצה, הון המניות (לרבות הון המניות הבלתי נפרע) שלהן, המוניטין שלהן וזכויות אחרות.

כמו כן, שיעבדה הקבוצה בשעבוד קבוע וספציפי שטרות, ניירות ערך, מסמכים סחירים אחרים וכן זכויות לקבלת כספים לטובת בנקים שונים. לעניין שעבודים במגזר נדל"ן להשקעה ראה באור 16א(1).

באור 23 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות

1. ביום 19 בינואר, 2021 התקשרה חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "החברה הבת") עם חברת אולטרייד מחזור בע"מ (להלן: "אולטרייד") וחברת מ.א.י. תאגיד מיחזור אלקטרוניקה לישראל בע"מ (להלן: "תאגיד מאי"), בהסכם בעלי מניות להקמת חברה ייעודית (להלן: "חברת המיחזור") לשם מיזם משותף להקמת מתקן טיפול ומחזור של מקררים ומזגנים וכן מוצרים לבנים גדולים אחרים, שהינם מוצרי חימום וקירור המכילים גזים (להלן: "ההסכם").

במסגרת ההסכם, יוקצו לחברה הבת 45% מהון המניות של חברת המיחזור, לחברת אולטרייד יוקצו 45% מהון המניות של חברת המיחזור, ולחברת מאי יוקצו 10% מהון המניות של חברת המיחזור.

ההסכם הותנה בקבלת חוות דעת של עו"ד המומחה בתחום דיני התחרות ("חור"ד מומחה"), או אישורו של הממונה על הגבלים, ככל הנדרש בהתאם לחור"ד מומחה, בנוגע להתחייבות הצדדים במסגרת ההסכם. ביום 16 בפברואר 2021 ניתנה חור"ד מומחה לפיה המיזוג אינו מהווה מיזוג חברות ועל-כן ההתקשרות במסגרת ההסכם אינה מחייבת דיווח לממונה וקבלת אישורו לעסקה. אשר על-כן, התקיים התנאי המתלה כאמור וההסכם הגיע לכדי השלמה.

עלות הקמת פעילותה של חברת המיחזור מוערכת בכ- 20 מיליון ש"ח, אשר עיקרה רכישת מכונות וציוד ייעודיים לפעילותה. לטובת מימון ההקמה, כאמור, יעמידו החברה הבת ואולטרייד הלוואות בעלים בסכומים זהים. מתקן הטיפול, עתיד להיבנות לפי תקן אירופאי סביבתי, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ויאפשר למחזור, בפס ייצור מתקדם, מקררים ומזגנים בהיקף של מאות אלפי יחידות בשנה, תוך שמירה על הסביבה ו"מיצוי" המתכות הגלומות במוצרים כגון: ברזל, אלומיניום, פלסטיק, נחושת, נירוסטה ועוד.

2. ביום 11 באוקטובר, 2021 חתמו החברה וחברת הבת שלה, אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ על הסכם הזכיינות עם חברת 7-Eleven, Inc.

7-Eleven הינה רשת חנויות נוחות רב לאומית, שבסיסה בדאלאס, טקסס, המפעילה ומעניקה זיכיונות ורישיונות ללמעלה מ-77 אלף חנויות ב-18 מדינות. במסגרת הסכם הזכיינות, הסכימו הצדדים כי תקופת הזיכיון תהא 20 שנים, עם אופציות להאריך את התקופה עד למקסימום של 50 שנים נוספות, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הזכיינות לרבות עמידה בהתניות פיננסיות של החברה. הסכם הזכיינות כולל תשלום של סכום ראשוני וכן תשלומים חודשיים שישולמו כשיעור מתוך סך ההכנסות של פעילות הזיכיון בישראל. החברה הקימה לשם הפעילות חברה בת (להלן: "חברת הזיכיון") ובכוונתה לפתוח עשרות חנויות במהלך שלוש השנים הקרובות בישראל, כאשר החנות הראשונה של הרשת תושק במהלך שנת 2022. החברה צפויה להשקיע בחברת הזיכיון עד שנת 2024 כ-60 מיליון שקל על מנת שזאת תשקיע בפתיחת חנויות, כאמור, ובמותג 7-Eleven בישראל.

הסכם הזכיינות כולל התחייבויות של החברה וחברת הבת כלפי 7-Eleven, לרבות התחייבות לאי תחרות בתחום חנויות הנוחות, פתיחת מינימום חנויות בשנים 2022-2024, הגבלות בקשר לשינוי שליטה ועמידה בהתניות פיננסיות הנקובות בהסכם הזכיינות.

לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור 1' לעיל.

באור 23: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך)

3. הסכמים אסטרטגיים בתחום החימום הביתי:

(א) ביום 15 ביוני, 2020 חתמה חברה נכדה של החברה על הסכם התקשרות OEM מפורט בקשר עם פיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום מול לקוח אסטרטגי מהמובילים באירופה בתחום החימום הביתי. במסגרת ההסכם התחייב הלקוח להשקיע עד סך של כ-2.4 מיליון אירו בפיתוח ובהקמה של קו מוצרים ייעודי לייצור מערכות שימכרו ללקוח, למשך תקופה של 5 שנים לפחות, ובסכום המוערך על ידי החברה, בכ-300 מיליון ש"ח על פני תקופת ההסכם.

(ב) ביום 18 במרס, 2020 חתמה חברה בת של החברה על הסכמים עם חברה בחטיבת תרמו-טכנולוגיה מקבוצת Bosch ("Bosch") בנוגע להקמת מיזם משותף לפיתוח ולייצור משאבות חום ומערכות מיזוג אור מתקדמות במפעלה של חברה נכדה של החברה ("החברה הנכדה"). ביום 27 באוגוסט 2020, השלימה החברה הבת את ההתקשרות בהסכמים האמורים.

בהתאם להסכמים, השקיעה Bosch במעמד ההשלמה 8 מיליון אירו בתמורה להנפקת מניות נחותות של החברה הנכדה, כך שלאחר ההנפקה מחזיקה Bosch 40% ממניותיה של החברה הנכדה. יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין המניות שהונפקו ל-Bosch, כאמור, הסתכמו לסך של כ-31 מיליון ש"ח במועד ההשלמה והן תהיינה נחותות בקבלת דיבידנד שמקורו ברווחים שינבעו לחברה הנכדה ממכירות של משאבות חום ללקוחות שאינם בעלי המניות בחברה הנכדה, וזאת בהתאם לתנאים שסוכמו בין הצדדים.

4. ביום 31 במרס, 2020, חתמה החברה על הארכת הסכם ההתקשרות (להלן- "ההסכם") עם היצרן DAIKIN לרכישת מלאי מזגנים מתוצרתו. ההסכם הינו לתקופה של שלוש שנים (להלן- "תקופת ההסכם"). ההסכם קובע מינום רכש בהיקפים מסוימים בכל אחת משנות ההסכם וכן אופציה להארכת ההסכם לשנתיים נוספות בכפוף לתנאים הכלולים בהסכם.

5. ביום 30 באפריל, 2020 אישר דירקטוריון החברה צעדים של שינוי מבנה בקבוצה על מנת לבצע שורה של התייעלויות תפעוליות ופיננסיות. במסגרת שינוי המבנה מכרה חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: חברת הבת) לחברה את החזקתה בחברת אלקטרה צריכה (1993) בע"מ אשר עיקר פעילותה הינה החזקה בפעילות חברת AIRWELL RESIDENTAL SAS הפועלת בתחום של מכירת מזגנים בעיקר באירופה תחת המותג AIRWELL. כמו כן פעלה החברה הבת למיזוגם של החברות אס זד מערכות בע"מ ואלקטרה אי קומרס - מסחר אלקטרוני בע"מ לתוך פעילותה, כל זאת כאמור, על מנת להביא להתייעלות תפעולית ופיננסית. ביום 13 ביולי, 2021 התקבלה החלטת מיסוי חתומה על פיה אושר המיזוג כאמור לעיל בהתאם לתנאים ולמגבלות כפי שפורטו במסגרת האישור ומועדו חל לצרכי מס בתוקף ליום 30 ביוני, 2020.

6. ביום 30 בדצמבר, 2013 קיבלה החברה הבת אישור ממידאה, יצרן סיני מוביל (להלן- "היצרן") על תחילת שיתוף פעולה בין היצרן לבין החברה הבת בשיטת ה-OEM, לשיווק מזגני החברה הבת, על פי הסכם שנחתם בין הצדדים ביחס לשנים 2014-2018 המוארך אוטומטית לתקופה נוספת של חמש שנים כפוף לסיכום בין הצדדים ביחס למחירי המוצרים. בהתאם להסכם מיום 1 בדצמבר 2015 התקשרה החברה הבת עם מידאה בהסכם להפצת מוצרי VRF בשיטת ה-OEM שתוקפו עד לתאריך 22 באפריל 2020. ביום 5 באוגוסט, 2018 חתמה החברה הבת עם מידאה על הסכם המאריך את ההסכם שיתוף הפעולה הקיים (בנוגע למוצרי RAC) לתקופה של חמש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר, 2019, בתנאים הדומים בעיקרם לתנאים של ההסכם שיתוף הפעולה הנוכחי עם מידאה.

באור 23: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך)

7. ביום 14 בינואר 2016 נחתם בין החברה הבת לבין לוגיסטיק בע"מ ("הספק") הסכם לאספקת שירותי לוגיסטיקה. על פי תנאי ההסכם, הספק ייתן לחברה הבת את כלל השירותים הלוגיסטיים הנדרשים להפצת המוצרים של החברה בטריטוריה המוסכמת על הצדדים, מדינת ישראל וכן השטחים המוחזקים על ידי מדינת ישראל. תוקף ההסכם הינו 5 שנים מיום חתימתו והחברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההסכם בשנה אחת כל פעם ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים מתנהל משא ומתן בדבר חתימה על תוספת אשר מאריכה את תוקפו של ההסכם כאמור עד ליום 31 בדצמבר, 2022.

8. ביום 21 בדצמבר, 2016 פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות עדכון של רשימת הגורמים הריכוזיים לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות") במסגרתו נוספה אלקו בע"מ, החברה האם של החברה (להלן "אלקו") וחברות בת שלה, ובהן החברה, לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. לסיווג החברה וקבוצת אלקו כולה ברשימת התאגידים הריאליים השלכות כאמור בחוק הריכוזיות, כאשר בין היתר, עלול סיווג כאמור להשפיע על יכולת החברה להתקשר עם גופים ריאליים משמעותיים וכן לקבל זכות בתשתיות חיוניות.

9. לגבי התקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 28.

באור 24: - תון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
רשום	מונפק ונפרע (*)	רשום	מונפק ונפרע (*)
מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות
100,000,000	23,040,259	100,000,000	23,040,259

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

(*) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הון המניות כולל 1,098,210 ו-1,049,193 ש"ח ע.ג. מניות באוצר, בהתאמה.

ב. דיבידנד

- ביום 25 במרס, 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, המשקפת 1.11 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 2 באפריל, 2019.
- ביום 15 באפריל, 2019 חילקה החברה דיבידנד בסכום נטו של כ- 24.3 מיליון ש"ח, בניכוי חלקה של חברת הבת של החברה בדיבידנד לאחר ויתור על זכאותה.
- ביום 26 באוגוסט, 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 22 מיליון ש"ח, המשקפת 0.96 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 19 בספטמבר, 2019.
- ביום 3 באוקטובר, 2019 חילקה החברה דיבידנד בסכום נטו של כ- 21.4 מיליון ש"ח, בניכוי חלקה של חברת הבת של החברה בדיבידנד לאחר ויתור על זכאותה.
- ביום 15 במרס, 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 23 במרס, 2020. הדיבידנד שולם ביום 2 באפריל, 2020.
- ביום 17 באוגוסט, 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 25 באוגוסט, 2020. הדיבידנד שולם ביום 2 בספטמבר, 2020.
- ביום 13 בספטמבר, 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח, המשקפת 13.68 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 21 בספטמבר, 2020. הדיבידנד שולם ביום 30 בספטמבר, 2020.
- ביום 25 בפברואר, 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, המשקפת כ- 1.82 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 7 במרס, 2021. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל, 2021.
- ביום 25 באוגוסט, 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.36 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 5 בספטמבר, 2021. הדיבידנד שולם ביום 3 באוקטובר, 2021.

ג. תוכנית רכישה עצמית

ביום 8 בינואר, 2017 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 60 מיליון ש"ח בתקופה שהחלה ביום 9 בינואר, 2017 ותסתיים ביום 8 בינואר, 2020. ביום 17 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תכנית הרכישה האמורה, ללא שינוי בתנאיה לתקופה שמתחילה ביום 9 בינואר 2020 ועד ליום 8 בינואר 2023. ביום 15 במרס, 2020 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת היקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה להיקף של עד 100 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק. עד ליום 31 בדצמבר, 2021 נרכשו במסגרת התוכנית 982,142 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ- 60.8 מיליון ש"ח, מתוכם 49,017 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ- 7.3 מיליון ש"ח נרכשו במהלך חודש אוקטובר 2021.

באור 24: - תון (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות

1. תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה

(א) ביום 2 באוקטובר, 2018 מינה דירקטוריון החברה את מר צביקה שווימר למנכ"ל החברה.

ביום 12 בנובמבר, 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת תגמול ביום 2 באוקטובר, 2018) את הסכם ההתקשרות עם מר צביקה שווימר כמנכ"ל החברה.

במסגרת ההסכם ואישור האורגנים כאמור הוענקו למר שווימר, 216,693 כתיב אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן מהוות כ- 1% מהון המניות המונפק והנפרע למועד אישור ועדת התגמול והדירקטוריון. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על 39.81 ש"ח וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.

האופציות ניתנות למימוש בחמש מנות שוות, הראשונה בתום שנה ממועד ההקצאה, השנייה בתום שנתיים ממועד ההקצאה, השלישית בתום שלוש שנים ממועד ההקצאה, הרביעית בתום ארבע שנים ממועד ההקצאה והחמישית בתום חמש שנים ממועד ההקצאה. בתום חמש שנים ו- 90 יום ממועד הקצאת האופציות הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד כל תוקף שהוא. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטו".

הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"ח-1968 במסלול רווח הון עם נאמן. הערך הכלכלי של כתיב האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ- 2,168 אלפי ש"ח.

להלן פרטים בדבר מימוש כתיב האופציה שלעיל:

תאריך המימוש	כמות כתבי האופציה שמומשו	כמות המניות שנבעו במימוש
נובמבר 2020	86,667	67,943

(ב) ביום 2 בדצמבר, 2021 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה) כחלק מעדכון מדיניות התגמול בחברה הקצאת 216,000 כתיב אופציות למנכ"ל החברה מר צביקה שווימר כחלק מעדכון תנאי כהונתו והעסקתו ללא כל שינוי ביחס לתנאים האחרים הקיימים.

במסגרת ההקצאה הוענקו למר שווימר, 216,000 כתיב אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן מהוות כ- 1.58% מהון המניות המונפק והנפרע למועד אישור ועדת התגמול והדירקטוריון. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על 170.31 ש"ח וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.

האופציות ניתנות למימוש בחמש מנות שוות, הראשונה בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה, השנייה בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה, השלישית בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה, הרביעית בחלוף שש שנים ממועד ההקצאה והחמישית בחלוף שבע שנים ממועד ההקצאה. בחלוף שמונה שנים ממועד הקצאת האופציות, הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד כל תוקף שהוא. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטו".

הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"ח-1968 במסלול רווח הון עם נאמן. הערך הכלכלי של כתיב האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ- 10,094 אלפי ש"ח.

באור 24: - תון (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות (המשך)2. תשלום מבוסס מניות לסמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע

(א) בתאריך 1 באוגוסט, 2019 החל מר יהונתן צברי בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למינויו על ידי דירקטוריון החברה מיום 15 במאי, 2019 והחל מיום 18 בפברואר, 2021 מכהן כסמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה.

בתאריך 15 במאי, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאה של 75,000 אופציות למר יהונתן צברי. האופציות ניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן מהוות כ-0.34% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד אישור ועדת התגמול והדירקטוריון. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על 49.31 ש"ח וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.

האופציות ניתנות למימוש בשתי מנות שוות, הראשונה בתום ארבע שנים ממועד ההקצאה והשנייה בתום חמש שנים ממועד ההקצאה. בתום שש שנים ממועד הקצאת האופציות הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד תוקף כלשהו. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטו".

הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן.

ב-15 ביולי, 2019 אישר המנהל הכללי של הבורסה רישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

הערך הכלכלי של כתבי האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ-998 אלפי ש"ח.

(ב) ביום 25 באוקטובר, 2021 אישרו דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה כחלק מעדכון מדיניות התגמול בחברה הקצאת 108,000 כתבי אופציות למר יהונתן צברי סמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע.

במסגרת ההקצאה הוענקו למר צברי, 108,000 כתבי אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן מהוות כ-0.83% מהון המניות המונפק והנפרע למועד אישור ועדת התגמול והדירקטוריון. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על 170.31 ש"ח וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.

האופציות ניתנות למימוש בחמש מנות שוות, הראשונה בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה, השנייה בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה, השלישית בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה, הרביעית בחלוף שש שנים ממועד ההקצאה והחמישית בחלוף שבע שנים ממועד ההקצאה. בחלוף שמונה שנים ממועד הקצאת האופציות, הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד כל תוקף שהוא. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטו".

הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"ח-1968 במסלול רווח הון עם נאמן.

הערך הכלכלי של כתבי האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ-5,047 אלפי ש"ח.

באור 24 - : תון (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות (המשך)

3. תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בכירים בקבוצה

להלן פירוט הקצאות אופציות לא סחירות למנהלים ועובדים בכירים בקבוצה שאושרו על ידי דירקטוריון החברה:

מועד הענקה	כמות אופציות	מחיר מימוש למועד הענקה	ערך כלכלי למועד הענקה (אלפי ש"ח)
26 במאי, 2019	294,000	50.58	4,188
26 באוגוסט, 2019	47,000	54.13	785
17 בנובמבר, 2019	40,000	62.92	667

האופציות כאמור ניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן תהווה כ-1.34% כ-0.21% וכ-0.17%, בהתאמה (בהתאם למועדי ההענקה), מהון המניות המונפק והנפרע למועד האישור וזאת בהתאם לתכנית האופציות הקיימת בחברה. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.

האופציות ניתנות למימוש בשתי מנות שוות, הראשונה בתום ארבע שנים ממועד ההקצאה והשנייה בתום חמש שנים ממועד ההקצאה. בתום שש שנים ממועד הקצאת האופציות הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד כל תוקף שהוא. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטו".

הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן, למעט ביחס לשניים מן הניצעים לגביהם לא מתקיימים יחסי עובד - מעביד, וההכנסה בגין ההקצאה תתחייב במסגרת החברה באמצעותה הם מעניקים שירותים לקבוצה.

ב-15 ביולי, 2019, ב-25 בספטמבר, 2019, וב-12 בדצמבר, 2019, בהתאמה, אישר המנהל הכללי של הבורסה רישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

במהלך שנת 2020 פקעו 51,000 אופציות לא סחירות שהוענקו בשנת 2019 במסגרת ההקצאה למנהלים ועובדים בכירים בקבוצה.

בימים 31 במרס, 2021 ו-10 ביוני, 2021, בהתאמה, פקעו 15,000 ו-32,000 אופציות לא סחירות, בהתאמה, שהוענקו בשנת 2019 במסגרת הקצאה למנהלים בכירים בקבוצה.

ה. תשקיף מדף

ביום 5 באוגוסט, 2021 הודיעה רשות ניירות ערך כי החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף המדף של התאגיד מיום 12 באוגוסט, 2019 עד ליום 12 באוגוסט, 2022.

1. בחודש אוגוסט 2021 הודיעה Standard & Poor's Maalot לחברה על דירוג חדש (ilAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה.

באור 25: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. הכנסות ממכירות, מתן שירותים והשכרת נכסים

2,167,359	2,527,538	4,592,549
50,546	45,835	55,997
2,217,905	2,573,373	4,648,546

הכנסות ממכירות מוצרים
הכנסות ממתן שירותים ואחרות

ב. עלות המכירות, מתן שירותים והשכרת נכסים

1,486,100	1,837,440	3,207,951
75,108	23,494	(92,103)
72,762	68,137	132,430
8,098	7,762	8,912
81,964	14,998	91,811
1,724,032	1,951,831	3,349,001

קניית סחורה שירותים וחלפים
ירידה (עליה) במלאי
שכר עבודה והוצאות נלוות
פחת והפחתות
אחרות

ג. הוצאות מכירה ושיווק

161,868	195,605	418,454
68,042	69,974	86,430
56,224	57,010	174,310
10,725	13,612	22,892
2,113	3,498	999
8,213	12,685	29,220
21,911	20,984	131,503
23,546	30,772	39,803
7,850	6,080	8,689
39,305	41,133	76,361
399,797	451,353	988,661

שכר עבודה והוצאות נלוות
פרסום וקידום מכירות
פחת והפחתות
עמלות כרטיסי אשראי
חובות מסופקים ואבודים
דמי ניהול ושכירות
מסים עירוניים, אחזקת מבנים וציוד
הובלות
אחזקת כלי רכב
אחרות

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

8,629	9,485	33,802
2,616	4,026	8,816
7,184	7,120	9,350
5,971	6,267	9,135
6,811	8,523	19,615
31,211	35,421	80,718

שכר עבודה והוצאות נלוות
יעוץ
פחת והפחתות
דמי ניהול
אחרות

ה. הוצאות מחקר ופיתוח

5,817	7,576	8,062
1,895	1,746	1,392
-	885	1,883
7,712	10,207	11,337
(1,809)	(4,896)	(6,734)
5,903	5,311	4,603
1,924	1,933	1,628
7,827	7,244	6,231

הוצאות שכר ונלוות
יועצים וקבלני משנה
הוצאות מו"פ אחרות
סה"כ לפני היוון הוצאות
היוון הוצאות
סה"כ לאחר היוון הוצאות
הוצאות פחת

באור 25: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

1. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

51,118	(3,068)	(1,979)	עליית (ירידת) ערך נדלן להשקעה
(6,105)	350	-	הפסד) רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(6,494)	-	-	הפסד הון, נטו ממימוש פעילות חוץ
(131)	(1,324)	(6,301)	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
3,276	6,884	(6,249)	אחרות
41,664	2,842	(14,529)	

2. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון

148	244	167	הכנסות מימון מפקדונות ויתרות מזומנים
3,975	345	-	הכנסות ריבית
2,432	2,749	4,662	אחרות
6,555	3,338	4,829	

הוצאות מימון

6,910	2,599	1,501	בגין אשראי לזמן ארוך
6,247	5,376	5,649	ריבית בגין יתרות לזמן קצר
51,119	3,643	3,568	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה (*)
4,405	2,734	5,677	אחרות (*)
68,681	14,352	16,395	

(* סווג מחדש).

בהמשך למזכר הבנות מחייב שנחתם ביום 18 בפברואר, 2020 ביום 26 באוגוסט, 2020 הושלמה מכירת גולן טלקום בע"מ (להלן- "גולן") לחברת סלקום ישראל בע"מ (להלן- "סלקום"). במסגרת השלמת העסקה הסכימו הצדדים כי: (א) סכום התמורה הבסיסי שנקבע במזכר הבנות יופחת ב-77 מיליון ש"ח כך שיעמוד על 513 מיליון ש"ח (במקום 590 מיליון ש"ח) אשר שולם במלואו במזומן במועד השלמת המכירה, כאמור, (ב) בהתאם, הוראות מזכר הבנות בקשר עם העמדת הלוואת מוכר על ידי החברה לסלקום בוטלו, (ג) החברה וגיל שרון לא יישאו באחריות ביחס לדרישות משרד התקשורת לקבל חזרה מגולן סכומי אגרה והפרשים בדמי הרישיון שהוחזרו לגולן.

כפועל יוצא, סכום התמורה הכולל, לרבות דיבידנד שחולק על ידי גולן ביום 23 באוגוסט, 2020 בסך של 33 מיליון ש"ח, עבור הזכויות בגולן עמד על כ-640 מיליון ש"ח.

חלקה של החברה בתמורת המכירה בגין הזכויות בגולן (ללא התמורה לגיל שרון ולאחר דילול מלא מאופציות שהוענקו לעובדי גולן ואשר בגינן היו זכאים לחלק מהתמורה) עמד על סך של כ-573 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סיווגה החברה את תוצאות הפעילות כפעילות מופסקת, לרבות סיווג מספרי השוואה.

בתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 רשמה החברה רווח מפעילות שהופסקה בגין גולן בסך כולל של כ-201 מיליון ש"ח מתוכם סך של כ-228 מיליון ש"ח בגין רווח הון, מהמכירה כאמור.

א. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המיוחסות לפעילות שהופסקה:

לתקופה		
מיום 1		
בינואר 2020	לשנה	
ועד למועד שהסתיימה	ירידה	
ביום 31	משליטה	
בדצמבר	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
312,104	529,642	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
195,220	321,943	עלות המכירות ומתן שירותים
		רווח גולמי
116,884	207,699	הוצאות מכירה ושיווק
(49,001)	(93,122)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,318)	(15,008)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
(647)	(1,093)	השווי המאזני, נטו
228,014	-	רווח ממימוש פעילות
(3,279)	124,332	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
284,653	222,808	רווח תפעולי
		הוצאות מימון, נטו
(25,579)	(49,750)	מסים על ההכנסה
(57,815)	-	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
201,259	173,058	

באור 26: - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. להלן נתונים על תזרימי המזומנים המיוחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

לתקופה מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד ירידה משליטה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
69,875	127,766	שוטפת		
548,344	(40,030)	השקעה		
(25,008)	(84,509)	מימון		

באור 27: - **מגזרי פעילות**

א. כללי

למועד הדוחות הכספיים החברה מדווחת על חמישה מגזרים עסקיים כדלקמן:

- מגזר מוצרי צריכה חשמליים - ייבוא, ייצור, ייצוא, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים, ומתן שירות למוצרים.
- מגזר קמעונאות חשמל - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים.
- מגזר קמעונאות מזון - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי מזון ומוצרים נוספים.
- מגזר נדל"ן להשקעה - פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה.
- מגזר אחרים - תוצאת מגזר אחרים כוללת את פעילות תחום מחנאות, ספורט ופנאי.

בעקבות רכישת חברת יינות ביתן בע"מ, כאמור בבאור 5'א' לעיל, החל מיום 27 במאי, 2021, החברה מציגה את פעילות יינות ביתן כמגזר נפרד, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 8 - מגזרי פעילות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. החברה מעריכה ביצועים על בסיס הרווח (ההפסד) התפעולי.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים. הכנסות המגזר, הוצאותיו ותוצאות פעילויותיו כוללות העברות בין המגזרים. ההעברות מבוטלות לצורך עריכת הדוחות הכספיים.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) סבור שהצגת הוצאות מטה החברה בנפרד במסגרת הוצאות משותפות בלתי מוקצות משקף באופן נאות יותר את הצגת מגזרי החברה מכיוון שהצגה זאת משקפת בצורה נכונה יותר שינויים ומגמות בתוך המגזרים ובין המגזרים.

החברה קיבצה את מגזרי הפעילות הבאים: מגזר סחר מערכות אקלים ומגזר סחר ומותגים למגזר פעילות בר דיווח אחד - מגזר מוצרי צריכה חשמליים. לצורך הקיבוץ, ההנהלה הפעילה שיקול דעת המבוסס על המאפיינים הבאים: מרווחים גולמיים ממוצעים דומים לזמן ארוך, מהות המוצרים והשירותים, סוג או קבוצת הלקוחות, השיטות המשמשות להפצת המוצרים, לרבות המאפיינים הכלכליים, אשר לפיהם היא מעריכה כי המגזרים התפעוליים המקובצים חולקים מאפיינים דומים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר אחרים	התאמות ואחר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,075,834	1,779,970	1,703,626	-	90,663	(1,547)	4,648,546	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
163,787	-	-	12,003	-	(175,790)	-	הכנסות מחיצוניים
1,239,621	1,779,970	1,703,626	12,003	90,663	(177,337)	4,648,546	הכנסות בין-מגזריות
25,216	45,368	107,917	-	12,200	3,498	194,199	סה"כ הכנסות
3,628	410	(244)	50,746	(1,367)	(11,509)	41,664	פחת והפחתות
119,142	87,610	45,602	62,749	10,126	(19,720)	305,509	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
						39,910	רווח (הפסד) מגזרי הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						265,599	רווח תפעולי

מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר אחרים	התאמות ואחר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,026,676	1,545,721	-	976	2,573,373		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020
131,652	-	10,392	(142,044)	-		הכנסות מחיצוניים
1,158,328	1,545,721	10,392	(141,068)	2,573,373		הכנסות בין-מגזריות
27,409	37,436	-	8,980	73,825		סה"כ הכנסות
4,762	938	-	(2,858)	2,842		פחת והפחתות
(* 89,094)	81,993	10,392	(*15,692)	165,787		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
				35,421		רווח (הפסד) מגזרי (* הוצאות משותפות בלתי מוקצות
				130,366		רווח תפעולי
						(* סווג מחדש

באור 27: - מגזרי פעילות (המשך)ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,217,905	672	103	1,260,722	956,408	הכנסות מחיצוניים
-	(167,945)	11,908	-	156,037	הכנסות בין-מגזריות
<u>2,217,905</u>	<u>(167,273)</u>	<u>12,011</u>	<u>1,260,722</u>	<u>1,112,445</u>	סה"כ הכנסות
<u>73,438</u>	<u>8,802</u>	<u>-</u>	<u>37,057</u>	<u>27,579</u>	פחת והפחתות
<u>(14,529)</u>	<u>(13,959)</u>	<u>-</u>	<u>(1,076)</u>	<u>506</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>71,720</u>	<u>(23,683)*</u>	<u>12,011</u>	<u>46,836</u>	<u>(36,556)*</u>	רווח (הפסד) מגזרי (*)
<u>31,211</u>					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>40,509</u>					רווח תפעולי

(*) סווג מחדש

ג. מידע גיאוגרפי

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים הופקו במדינת המושב של החברה ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הפעילות, כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,029,525	2,387,411	4,539,007	ישראל
188,380	185,962	109,539	חוץ לארץ
<u>2,217,905</u>	<u>2,573,373</u>	<u>4,648,546</u>	

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2021

בעלי עניין וצדדים קשורים		באור	
אחרים	חברת האם		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
16,876	-	8	לקוחות
3	-	9	חייבים ויתרות חובה
1,470	-	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	3,348	18	זכאים ויתרות זכות יתרת החובה הגבוהה ביותר במשך השנה
21,531	-		

ליום 31 בדצמבר, 2020

בעלי עניין וצדדים קשורים		באור	
אחרים	חברת האם		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
9,994	2	8	לקוחות
278	-	9	חייבים ויתרות חובה
322	-	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	1,152	18	זכאים ויתרות זכות יתרת החובה הגבוהה ביותר במשך השנה
32,623	-		

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

בעלי עניין וצדדים קשורים		באור	
אחרים (*)	חברת האם		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
29,118	5		הכנסות ממכירות מוצרים
84	-		הכנסות משירותי מחשוב
423	-		קניות
-	8,552	4'ה28	הוצאות דמי ניהול
184	-		הוצאות פרסום וקידום מכירות
2,086	462		הוצאות שכר דירה שמירה ואחזקה
1,771	-		הוצאות שמירה

(*) לא כולל את מנכ"ל החברה ודירקטורים, ראה להלן - אנשי מפתח.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

בעלי עניין וצדדים קשורים (אחרים *)		חברת האם	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
20,484	2			הכנסות ממכירות מוצרים
84	-			הכנסות משירותי מחשוב
337	-			קניות
-	6,267	4'ה28		הוצאות דמי ניהול
334	-			הוצאות פרסום וקידום מכירות
2,001	-			הוצאות שכר דירה שמירה ואחזקה
-	1			הוצאות בגין מלגות

(* לא כולל את מנכ"ל החברה ודירקטורים, ראה להלן - אנשי מפתח.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

בעלי עניין וצדדים קשורים (אחרים *)		חברת האם	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
25,814	10			הכנסות ממכירות מוצרים
102	-			הכנסות משירותי מחשוב
-	5,971	4'ה28		הוצאות דמי ניהול
369	-			הוצאות פרסום וקידום מכירות
2,793	-			הוצאות שכר דירה שמירה ואחזקה
-	70			הוצאות בגין מלגות
25	-			הוצאות מימון

(* לא כולל את מנכ"ל החברה ודירקטורים, ראה להלן - אנשי מפתח.)

ג. **הכנסות והוצאות מצדדים קשורים ומבעלי עניין**

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים

הקניות והמכירות מצדדים קשורים מבוצעות במחירים אשר נקבעו על ידי חברות הקבוצה. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית ויישובן יעשה בהתאם לתנאי התשלום שנקבע בין החברות. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2021, 2020 ו-2019. החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים.

ד. **הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה**

המנהלים הבכירים בקבוצה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, ביטוח רפואי וכו'). כמו כן, החברה מפקידה עבורם כספים במסגרת תוכנית להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. המנהלים הבכירים משתתפים גם בתוכנית כתבי האופציה למניות של החברה, ראה באור 1)ד24 (1) בדבר הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה (המשך)

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה (מנכ"ל) כוללות:					
לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021
מס' אנשים	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	1	1,670	1	1,832	1
1	1	1,470	1	2,028	1
1	1	504	1	709	1
1,463	960	868			

עלות שכר עבודה מענקים תשלומים מבוססי מניות

1. בימים 1 בפברואר, 2021, 16 בפברואר, 2021 ו-12 באפריל, 2021, בהתאמה, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, בהתאמה, את עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה מר צבי שווימר, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021, כדלקמן:

עדכון שכרו החודשי של מר שווימר כך שיעמוד על סך של 110,000 ש"ח (צמוד מדד), וכן עדכון מנגנון המענק השנתי של מר שווימר בהתאם להוראות מדיניות התגמול העדכנית של החברה ועדכון תקרת המענק השנתי לו יהא זכאי מר שווימר ל-18 משכורות כאמור במדיניות התגמול המעודכנת, המצורפת לדוח זימון האסיפה כפי שפורסם ביום 23 במרס, 2021 של החברה.

להלן תנאי המענק הכספי השנתי המעודכן כאמור לעיל של מר שווימר:

מר שווימר זכאי לבונוס שנתי של עד 18 משכורות, כתלות ברווח המתואם (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה), כדלקמן:

(א) במקרה של רווח שנתי מתואם של עד וכולל 40 מיליון ש"ח – מר שווימר לא יהיה זכאי לבונוס.

(ב) במקרה של רווח שנתי מתואם של מעל 40 מיליון ש"ח עד 90 מיליון ש"ח יהיה מר שווימר זכאי לבונוס שנתי שיחושב כמכפלת 12 משכורות במנה המתקבלת מחלוקת הרווח המתואם העולה על 40 מיליון ש"ח ב-50 מיליון ש"ח.

(ג) במקרה של רווח שנתי מתואם של 90 מיליון ש"ח ועד 102 מיליון ש"ח יהיה מר שווימר זכאי לבונוס שנתי של 12 משכורות.

(ד) במקרה של רווח שנתי מתואם של 102 מיליון ש"ח ועד 127.5 מיליון ש"ח יהיה מר שווימר זכאי לבונוס שנתי של 15 משכורות.

(ה) במקרה של רווח שנתי מתואם של 127.5 מיליון ש"ח ומעלה יהיה מר שווימר זכאי לבונוס שנתי של 18 משכורות.

ביתר תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה לא חל כל שינוי.

בנוסף, בימים 1 בפברואר, 2021, 16 בפברואר, 2021 ו-12 באפריל, 2021, בהתאמה, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, בהתאמה, הענקת מענק מיוחד וחד פעמי למר שווימר בסך אלפי ש"ח עבור שנת 2020 וזאת עבור תרומתו המשמעותית להשלמת העסקאות בהן היתה מעורבת החברה בשנה זו, וזאת מעבר למענק השנתי לו זכאי מר שווימר כתוצאה מיישום מנגנון המענק השנתי המדיד הכלול במדיניות התגמול.

2. תשלומים והפרשות כספיות סוציאליות כמקובל, לכיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה וכתב שיפוי בנוסח המקובל בחברה.

3. במקרה של הפסקת עבודתו של מר שווימר ביוזמת החברה, למעט ב"פיטורים בנסיבות מחמירות", יהיה מר שווימר זכאי, בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת או תמורת ההודעה המוקדמת (של 3 משכורות חודשיות), לתשלום מענק הסתגלות בסכום השווה ל-3 משכורות חודשיות.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות

1. תקנה 41 לתקנות דוחות כספיים קובעת, בין היתר, כי על החברה לתאר בדוחותיה הכספיים השנתיים כל עסקה שבין החברה (לרבות חברות מאוחדות שלה) לבין בעל עניין בחברה או עסקה שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה (להלן- "עסקת בעל עניין" או "עסקאות בעל עניין"), למעט עסקאות זניחות לגביהן יש לתת תיאור כללי שלהן, של מאפייניהן והיקפן וכן של היקף כלל העסקאות מסוגן עם אותו בעל עניין וכן יש לציין את הסוגים והמאפיינים של העסקאות שהתאגיד רואה אותן כזניחות, תוך פירוט העובדות, הנימוקים וההסברים לכך.

2. עסקאות זניחות של החברה הינן מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן:

(א) עסקאות רכישה או מכירה של מוצרים ושירותים, כגון מוצרי חשמל, מזגנים לרבות התקנת מזגנים וחומרי עזר לייצור מזגנים, מערכות VRV, מערכות מיזוג אוויר שונות, מערכות סולאריות, רכיבי אלקטרוניקה, טלפונים סלולריים ומוצרים משלימים, מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים כגון מוצר טואלטיקה, מוצרי ניקוי, סדרת כלי בישול, אפייה ואבזרי עזר למטבח, חלקי חילוף, שירותי תחזוקה שונים לרבות כיבוי אש ומזגנים, שירותי נקיון ושמירה; (ב) הנפקת תווי קניה וכרטיסי הטבה ו/או מתן סבסוד לעסקאות כאלה (ג) עסקאות שכירות של נכסי מקרקעין ושירותי ניהול נכסים ככל שישנן כאלו; (ד) עסקאות של שירותי שיווק ופרסום לרבות שילוט; (ה) שירותי סלולר (ו) שירותי אירוח בחדר שרתים; (ז) שירותי ארועים וכנסים; (ח) שירותי הסעות ו- (ט) סימני מסחר.

3. להלן אמות המידה של החברה לסיווג עסקאות שאינן עסקאות חריגות, של החברה או חברה מאוחדת ו/או מוחזקת שלה, כעסקאות זניחות שקבעה ועדת ביקורת של החברה בחודש ינואר 2019 לאחר סקירה שבוצעה במהלך שנת 2018 של אופן יישום אמות המידה על-ידי החברה, בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל, לרבות בחינת דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, והשפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה.

(א) **בהיעדר שיקולים איכותיים** מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין **שאינה עסקה חריגה** ובהתאם לכללים שנקבעו על-ידי ועדת הביקורת (ואושרו על-ידי הדירקטוריון) – תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, בהתאם לאמור להלן, הינה בשיעור של פחות מ-0.5% וכן היקף העסקה אינו עולה על 10 מיליון ש"ח. בבחינה כאמור יישמו יתר הכללים שקבעה ועדת הביקורת ביחס למבחני רכיב המהותיות בבחינת סיווגה של עסקה כחריגה או שאינה חריגה, בשינויים המחויבים.

(ב) **אמות מידה רלוונטיות:** בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה:

(1) **ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף")** – יחס נכסים - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(2) **במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף")** – יחס נכסים כאמור בס"ק 1 לעיל וכן יחס רווחים שהינו הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (לעניין זה, הרווח/ההפסד מהעסקה והרווח/ההפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט. רווח לעניין זה יהיה רווח נקי או רווח תפעולי או רווח רלוונטי אחר כפי שיקבע בנסיבות העניין על ידי הנהלת החברה).

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

3. (המשך)

(ב) אמות מידה רלוונטיות (המשך)

- (3) **בקבלת התחייבות כספית** – יחס נכסים - ביחס להלוואה/אשראי או העמדת ערבות שבוצעו על-ידי החברה עצמה (או על-ידי חברה מוחזקת של החברה שהינה חברה פרטית ייעודית), בחינת היחס האמור תתבצע בהתייחס לסך הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים סולו האחרונים של החברה. ביחס להלוואות/אשראי/ערבויות אחרות, בחינת היחס תתבצע בהתייחס לסך הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים, האחרונים של החברה.
- (4) **ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים** - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה.
- (5) עסקאות בעלי עניין נפרדות שמתקיימת ביניהן תלות, באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות, תיבחנה כעסקה אחת לצורך בחינת רכיב המהותיות (למשל ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול של עסקאות). זניחותן של עסקאות המבוצעות באופן תדיר, קבוע וחוזר לאורך תקופה (כגון הזמנות תדירות וחוזרות, אף אם אין תלות ביניהן) תיבחן על-פי היקף העסקאות השנתי בשנה קלנדרית. ביחס לעסקאות רב שנתיות יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי לפי שנה קלנדרית. לדוגמא, עסקה למכירת מזגנים, עסקה לביצוע עבודות מיזוג אוויר.
- (6) במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-0.5% ו-10 מיליון ש"ח.
- (7) בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה הרלוונטית ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.
- (8) סכומי עסקאות של חברות בת או חברות כלולות של החברה עם בעל שליטה או עם נושא משרה יחושבו על פי שיעור ההחזקה של החברה בחברות אלה לצורך בחינת הזניחות.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. הסכם ניהול עם אלקו

ביום 12 באפריל, 2021 אישרה האסיפה הכללית את הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 באפריל, 2021.

להלן עיקרי ההסכם:

(א) שירותי יו"ר דירקטוריון - אלקו תעמיד שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה, מקרב ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בהיקף של 60% משרה, וזאת בתמורה לסך שנתי של 1.35 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש פברואר 2021, ובלבד שבכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מסך של 1.35 מיליון ש"ח.

סכום זה יהווה תשלום בגין עלות העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון, ולא ישולמו לו תגמולים נוספים פרט להחזר הוצאות סביר, בגין הוצאות ספציפיות בקשר עם מילוי תפקידו. התשלום ישולם על ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי, קרי 1/12 מהסכום שלעיל מדי חודש.

(ב) שירותי דירקטורים - אלקו תעמיד לחברה, מקרב נושאי המשרה באלקו, חברות קבועה של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה (ולא יותר מ-2 דירקטורים, לא כולל יו"ר הדירקטוריון). בתמורה לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. הסכומים הנהוגים היום בחברה הינם הסכומים המירביים הקבועים בתקנות הנ"ל. הגמול ישולם לאלקו בתוספת מע"מ כדין במועד התשלום של הגמול ליתר הדירקטורים המכהנים בחברה. החברה לא תשלם גמול כאמור ליותר משני דירקטורים שהינם עובדי אלקו (לא כולל יו"ר הדירקטוריון).

(ג) שירותי ניהול נוספים - אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה שירותים כדלקמן: ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי פיתוח עסקי ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, השתתפות פעילה בדיוני אסטרטגיה של החברה, ביקורת פנים, חשבונאות, מיסים, כספים, ביטוח ומימון וכיוצ"ב. בתמורה לשירותי הניהול הנוספים, תשלם החברה לאלקו, סך של 2,853 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. התשלום ישולם על ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי, קרי 1/12 מהסכום שלעיל מדי חודש.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. הסכם ניהול עם אלקו (המשך)

(ד) מענק בגין שירותי הניהול - החברה תשלם לאלקו, מידי שנה, בגין שירותי הניהול המפורטים לעיל, מענק כספי הנגזר מרווחי החברה לפני מס, לאחר ביצוע התאמות כמוגדר בהסכם. המענק יחושב בהתאם למדרגות המפורטות להלן והוא ישולם (בתוספת מע"מ כדין) מידי רבעון כאשר מדרגות שיעור הרווח יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השני תיערך התחשבות בגין אותה שנה.

(1) להלן מדרגות הרווח לפיהן ישולם המענק כפוף לעמידה ביעדים:

המענק שישולם לאלקו כ-% מהרווח המתואם	שיעור הרווח המתואם מההון העצמי המאוחד (באחוזים) בסוף התקופה
לא ישולם מענק	עד ל-7%
1%	מ-7% ועד ל-8%
2%	מ-8% ועד ל-9%
6.5%	מ-9% ויותר

(2) התנאים לתשלום מענק הניהול הינם כדלקמן:

סכום המענק ישולם במלואו בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 1 לעיל בתוספת מע"מ כדין במידה ותשואת מנית החברה תעמוד בתנאים המפורטים להלן בסעיפים (א)-(ג) כדלקמן:

(א) ביחס לשנת ההסכם הראשונה אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול (להלן: "הכניסה לתוקף") משקף עליה בשיעור של 10% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף. בסעיף 2 זה "שער הסגירה של המניה" משמעו ממוצע שער הסגירה של המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ב-60 ימי המסחר שקדמו למועד הרלוונטי. שער הסגירה יתואם לחלוקות דיבידנד, הנפקת זכויות, פיצול, איחוד ושינויים דומים בהון המניות (להלן: "שער הסגירה").

(ב) ביחס לשנת ההסכם השנייה - אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 24 חודשים ממועד הכניסה לתוקף של ההסכם משקף עליה של 21% במצטבר לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.

(ג) ביחס לשנת ההסכם השלישית - אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 36 חודשים ממועד הכניסה לתוקף של ההסכם משקף עליה של 33.1% במצטבר לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. הסכם ניהול עם אלקו (המשך)

(ד) (המשך)

(3) במידה ותשואת מניית החברה לא תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 2 שלעיל, ישולם על ידי החברה מענק באותה שנה בתוספת מע"מ כדין כדלקמן:

המענק שישולם לאלקו כ-% מהרווח המתואם	שיעור הרווח המתואם מההון העצמי המאוחד (באחוזים) בסוף התקופה
לא ישולם מענק	עד ל-9%
1%	מ-9% ועד ל-10%
2%	מ-10% ועד ל-11%
6.5%	מ-11% ויותר

(4) בכל מקרה לא יעלה מענק הניהול השנתי על סכום של 4.5 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר 1 מיליון ש"ח מתוך סכום זה, מיוחס לשירותי יו"ר הדירקטוריון, 1.5 מיליון ש"ח מתוך סכום זה מיוחס לשירותי פיתוח עסקי, 1 מיליון ש"ח מתוך סכום זה מיוחס לשירותי מחלקת כספים ו-1 מיליון ש"ח מתוך סכום זה מיוחס לשירותי ביקורת פנים.

ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, עד תום תקופת ההסכם.

5. ביום 28 באפריל, 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ (להלן: "החברה האם") ושל חברות מוחזקות של החברה האם לרבות החברה וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כל נושאי המשרה בחברה ובחברות בת שלה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (בימים 28 באפריל 2021 ו-29 באפריל 2021, בהתאמה את חלוקת תשלומי הפרמיה בין חברות הקבוצה בכפוף לקבלת האישרים הנדרשים לכך מכלל חברות קבוצת אלקו (לרבות החברה, על-פי תקנה ו(4) לתקנות ההקלות).

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה ב(1) לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האספה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה תירכש מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2021 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2022, בעלות כוללת לקבוצה של כ-610 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר של 120 מיליון דולר. העלות לחברה תעמוד על עלות שנתית של כ-117 אלפי דולר (הכוללת את החברות הבנות של החברה).

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

6. ביום 11 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחי חבויות וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין חברות בקבוצת אלקו לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי, 2021, על בסיס ניתוח שנערך על ידי יועצי הביטוח של הקבוצה, בהתבסס, בין היתר, על יחס התביעות בפועל של החברות השונות.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי תנאי הביטוח המוצעים לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע כאמור בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים ובלתי תלויים. בנוסף, חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחי חבויות וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין החברות בקבוצת אלקו הינו הוגן ונכון ואף מוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו הייתה מתקשרת החברה בביטוח אלמנטרי בנפרד מהקבוצה, לכן, ההתקשרות היא לטובת החברה.

7. עסקאות שאינן זניחות שהחברה התקשרה בהן במהלך תקופת הדוח

במהלך שנת 2021 ביצעה החברה עסקאות שאינן חריגות ואינן זניחות למכירת מוצרי מיזוג מבוססי מים לאלקטרה בע"מ חברה בת של אלקו, בעלת השליטה בחברה וכן לחברות בת של אלקטרה בע"מ, בהיקף מצטבר של כ- 29 מיליון ש"ח. בחינת העסקאות נעשתה תוך יישום אמות המידה שקבעה ועדת הביקורת לבחינת עסקאות כאמור ובהתאם סווגו עסקאות אלה כעסקאות שאינן חריגות מחד גיסא ושאינן זניחות מאידך גיסא לאור העובדה, כי העסקאות נעשו במהלך העסקים הרגיל שכן מכירת מוצרי מיזוג אוויר מבוסס מים הינה עסקה הנעשית בליבת העיסוקים של החברה, בתנאי שוק, דהיינו בתנאים המקובלים בחברה כלפי צדדים שאינם קשורים, וזאת תוך התחשבות בהיקף העסקאות ובתקופת ההתקשרות, ואין להן השפעה מהותית על החברה.

8. עסקאות שאינן חריגות והן זניחות שהחברה התקשרה בהן במהלך תקופת הדוח

במהלך שנת 2021, התקשרו החברה ו/או חברות-בת של החברה בעסקאות זניחות למכירה ו/או לרכישה של מוצרים ו/או שירותים, עם חברת האם, עם אלקטרה בע"מ (חברה-בת של חברת האם) וחברות-בת שלה. ביחס להתקשרויות כדוגמת מזגנים ומוצרי VRV, רכישת רכיבי אלקטרוניקה, מכירת מוצרי חשמל, מתן שירותים לתיקון מזגנים, מכירת טלפונים סלולריים ומוצרים משלימים וכיו"ב. היקפו של כל סוג עסקה בנפרד היה בשיעור של פחות מ-0.5% וכן לא עלה על סך של 10 מיליון ש"ח. לפיכך, ובהתאם לאמות המידה אשר נקבעו על ידי ועדת הביקורת, החברה ראתה בהן עסקאות זניחות.

9. ביום 14 בינואר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל לתקופה של שלוש שנים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, על בסיס כח האדם המועסק על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה.

ביום 2 בינואר 2022 אישר הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, לתקופה של שלוש שנים נוספות את חלקה של החברה במימון תכנית המלגות האמורה לעיל.

במסגרת ההתקשרות, נוסדה קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו, החברה האם של החברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות שלה ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום (בעיקר) לימודי תואר ראשון במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה, אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש).

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

9. (המשך)

כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות הסכום הקבוע) עמדה על כ-652 אלפי ש"ח.

10. בימים 1 בפברואר, 2021, 16 בפברואר, 2021, ו-12 באפריל, 2021, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, בהתאמה (כן נערכו דיונים משלימים ביום 15 במרס 2021), מדיניות תגמול חדשה לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור המדיניות על ידי האסיפה הכללית ובאופן שמדיניות התגמול האמורה תחול על תגמולים שישולמו החל משנת 2021 ואילך.

11. ביום 13 במאי, 2021 חדלה הגברת מרים סופי גז לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה. ביום 30 ביוני, 2021, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר גדי לסין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים החל מיום 30 ביוני, 2021.

באור 29: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 7 בפברואר 2022 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' (סדרה חדשה) של החברה מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 12 באוגוסט 2019 בתמורה כוללת ברוטו של 250 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.1%.

אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפרעון (קרן) ב-7 (שבעה) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: 4 תשלומים בשיעור של 12.5% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), 2 תשלומים בשיעור של 15% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 (כולל) ותשלום נוסף בשיעור של 20% ביום 31 בדצמבר 2029. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), באופן שתשלום הריבית הראשון יהיה ביום 30 ביוני 2022, ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2029 (ביחד עם תשלום הקרן האחרון).

מעלות קבעה דירוג של ilAA- להנפקה של סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה א').

החברה התחייבה כל עוד אגרות החוב (סדרה א') במחזור, לעמוד בהתחייבויות שעיקרן:

1. לעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:

(א) הון עצמי מוחשי - ההון העצמי המוחשי של החברה, בתום תקופת הבדיקה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים הנפרדים "סול", לא יפחת מסך 350 מיליון ש"ח.

(ב) יחס חוב פיננסי נטו למאזן נטו - יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו בתום תקופת הבדיקה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לא יעלה על 67%.

2. החברה תהיה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

(א) ההון העצמי המוחשי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים הנפרדים "סול", לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מסך 390 מיליון ש"ח.

באור 29: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

א. (המשך)

- (ב) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף א' לעיל ולא חסרה את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.
- (ג) לא התקיימה, במועד ההחלטה על החלוקה איזו מהעילות לפרעון מיידי על פי שטר הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מעילות אלו לפרעון מיידי.
- (ד) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות.
3. עד למועד הסילוק המלא בפועל, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, רכושה וזכויותיה הקיימים והעתידים, כפי שיהיו מעת לעת, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, בסכום העולה על 650 מיליון ש"ח.
4. במסגרת שטר הנאמנות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית, במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA עלה על 7 או במקרה בו ההון העצמי המוחשי של החברה ("סולר") יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% לשנה.
- כמו כן, נקבע כי ככל שדירוג אגרות החוב יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר מדירוג של iIAA, שיעור הריבית השנתי שיתווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של בין 0.5% - 1%.

ב. במהלך חודש ינואר, 2022, זכתה החברה יחד עם ריאליטי, במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון לרכישת זכויות הבעלות בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032, בשטח כולל של כ- 9 דונם, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 106 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה מול העירייה ורכישת מלוא הזכויות בחלקות כאמור, החברה וריאליטי תחזקנה ביחד בחלקות כאמור, בחלקים שווים ביניהן, ותפעלנה במתכונת של עסקה משותפת (או מתכונת אחרת שתסוכם) לשם השבחתן של החלקות כאמור וצירופן לעסקה המשותפת הקיימת בין החברה וריאליטי במקרקעין בראשון לציון כאמור בבאור 112' לעיל וזאת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.

ג. ביום 3 במרס, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-13 במרס, 2022 ויום התשלום הינו 3 באפריל, 2022.

ד. ביום 3 במרס, 2022 התקשרה יינות ביתן בע"מ, חברה בת בשליטת החברה (להלן: "יינות ביתן"), במזכר הבנות עם קבוצת Carrefour, באמצעות Carrefour International Partnership (להלן: "Carrefour"), להפעלת חנויות רשת יינות ביתן תחת מותגי Carrefour בישראל ושימוש בלעדי בשמות המותגים כאמור (להלן: "מזכר ההבנות").

בהתאם לתנאים המפורטים במזכר ההבנות, יינות ביתן תפעל למיתוג מחדש של חנויות הרשתות יינות ביתן, משה, ושוק מהדרין ולהתאמתן למותגי Carrefour, בהתאם ללוחות הזמנים ולתנאים שיסוכמו בין הצדדים. עוד הוסכם, כי הצדדים יתקשרו בהסכם זכיינות לתקופה של 20 שנים עם אפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות. תמורת הזכיינות תקבע בהסכם מפורט בין הצדדים ותכלול, בין היתר, תשלום סכום ראשוני קבוע בתוספת תשלומים שישולמו כשיעור ממחזור ההכנסות.

כמו כן הוסכם כי הסכם הזכיינות עתיד לאפשר ליינות ביתן לרכוש ולשווק את מוצרי Carrefour תחת מותגי Carrefour, וכן, לאפשר ליינות ביתן למכור מוצרים שמוצרים בארץ תחת מותגי Carrefour. הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם זכיינות מחייב המסדיר את כלל ההבנות עד לחודש אפריל 2022.

עוד נקבע במזכר ההבנות כי הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם זכיינות מחייב המסדיר את כלל ההבנות עד לחודש אפריל 2022.

רשימת חברות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה %	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה %	<u>שם החברה</u>
100	100	אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ
-	100	אלקטרה קמעונאות בע"מ (3)
60	60	אלקטרה תעשיות בע"מ
-	35.07	יינות ביתן בע"מ
100	-	אלקטרה איקומרס – מסחר אלקטרוני בע"מ (לשעבר: אלפא טלקום בע"מ) (1)
100	-	אס.זד. מערכות בע"מ (1)
100	100	אלקטרה צריכה (1993) בע"מ
100	100	Total Environmental Solutions TES BV
100	-	(2) Airwell Residential SAS
		(1) מוזגו עם אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ.
		(2) לפרטים בדבר מכירת החברה ראה באור 5ה'.
		(3) לפרטים נוספים ראה באור ד1'.

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן עניינים

3.....	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
4.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
- 8 -	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית 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 בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
3 במרס 2022

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	מידע נוסף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
1,223	101,263	מזומנים ושווי מזומנים
3,015	568	ב חייבים ויתרות חובה
4,238	101,831	
נכסים לא שוטפים		
587,927	724,144	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
216,530	269,700	נדל"ן להשקעה
49,924	56,387	נכס זכות שימוש - מקרקעין
5,768	6,751	רכוש קבוע
-	2,130	חייבים לז"א
330	-	נכסים בלתי מוחשיים
1,472	-	מסים נדחים
861,951	1,059,112	
866,189	1,160,943	
התחייבויות שוטפות		
64,658	25,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,082	1,950	ג1 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
94,306	104,613	ג2 זכאים ויתרות זכות
15,318	139,295	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו
94,400	94,400	הלוואה מחברה בת לרכישת נדל"ן להשקעה
272,764	365,258	
התחייבויות לא שוטפות		
-	24,063	התחייבויות אחרות
-	75,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,201	2,251	התחייבות בגין חכירה
-	3,401	מסים נדחים
2,201	104,715	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה		
73,150	73,150	הון מניות
430,661	430,661	פרמיה על מניות
(58,468)	(65,811)	מניות אוצר
158,004	252,117	יתרת רווח
(12,123)	853	קרנות אחרות
591,224	690,970	סה"כ הון
866,189	1,160,943	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

3 במרס, 2022

יהונתן צברי	צביקה שווימר	דניאל זלקינד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	מידע נוסף
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,568	24,259	30,280	ה
362	81	18	הכנסות ממכירות ומהשכרת נכסים ושירותים עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים
26,206	24,178	30,262	רווח גולמי
(5,728)	(5,752)	(1,664)	הוצאות מכירה ושיווק
(* (14,974)	(* (16,210)	(20,030)	הוצאות הנהלה וכלליות (*)
(* (7,293)	(* (2,858)	50,429	הכנסות (הוצאות) אחרות (*)
18,441	94,114	125,152	חלק החברה ברווח חברות מוחזקות, נטו
16,652	93,472	184,149	רווח תפעולי
(3,608)	(7,062)	(5,629)	הוצאות מימון, נטו
13,044	86,410	178,520	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,255)	3,237	(14,407)	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
11,789	89,647	164,113	רווח נקי מפעילויות נמשכות
159,258	196,194	-	רווח נקי מפעילות שהופסקה
171,047	285,841	164,113	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות (לאחר השפעת המס):
(1,143)	(139)	688	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(1,788)	80	(322)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	8,357	העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
(1,541)	14,929	3,687	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	(16,046)	(1,345)	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור מזומנים
(4,472)	(1,176)	11,065	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות
166,575	284,665	175,178	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

171,047	285,841	164,113
(177,699)	(147,266)	(125,152)

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח המיוחס לחברות מוחזקות

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

8,518	8,488	3,478
975	937	1,147
-	(228,014)	-
4,740	20	50
1,979	3,068	(51,117)
610	(2,082)	4,873
16,822	(217,583)	(41,569)

פחת והפחתות

עלות תשלום מבוסס מניות

רווח ממימוש פעילות שהופסקה

הוצאות אחרות

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

שינוי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

835	-	-
157	-	-
(15,332)	(16,035)	(28,734)
707	2,593	(2,609)
3,568	76,646	10,307
(10,065)	63,204	(21,036)

ירידה בלקוחות (כולל זמן ארוך)

ירידה במלאי

עלייה בחייבים ויתרות חובה (כולל חברות מוחזקות)

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

105	(15,804)	(23,644)
-----	----------	----------

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(871)	(2,519)	(2,970)
-	(47,940)	(7,027)
(5,808)	(2,992)	(2,173)
94,400	-	-
-	-	24,063
9,925	-	-
-	572,699	-
97,646	519,248	11,893

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תשלום דמי חכירה מהוונים והיטלי פיתוח עבור מקרקעין
היוון עלויות שנזקפו לנדל"ן להשקעה
קבלת הלוואה מחברה בת לרכישת נדל"ן להשקעה
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
פרעון הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
תמורה נטו ממכירת פעילות חברה מוחזקת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(45,728)	(360,000)	(70,000)
(6,540)	(9,800)	(7,343)
400	68	-
(94,400)	-	-
71,000	(115,233)	153,792
-	-	100,000
(23,035)	(18,376)	(64,658)
(17)	-	-
(98,320)	(503,341)	111,791
(569)	103	100,040
1,689	1,120	1,223
1,120	1,223	101,263

דיבידנד ששולם
רכישה עצמית של מניות באוצר
הנפקת הון מניות
פרעון הלוואה בגין נדל"ן להשקעה
קבלת (פרעון) הלוואות נטו, מחברות מוחזקות
קבלת הלוואות מבנקים (כולל חלויות שוטפות)
פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59	15	612

(א) פעילות מהותית שלא במזומן

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה (מפעילות שוטפות)

מזומנים ששולמו במשך השנה בחברה עבור:

5,150	2,060	1,550
-	5,149	734
325	-	-
66	-	14

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. שינוי מבנה בקבוצה

במהלך שנת 2021, כחלק מתהליך הצמיחה שלה, החליטה החברה על שינוי מבנה במסגרתו תפוצל פעילות הקמעונאות באלקטרה מוצרי צריכה (1951) (להלן: "אמ"צ 51") תחת חברה נפרדת כדלקמן:

1. ביום 22 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם פיצול (להלן: "ההסכם") בין החברה לבין אמ"צ 51 ובין חברה אשר הוקמה ביום 28 באפריל, 2021 (להלן: "אלקטרה קמעונאות"), אשר במסגרתו תפוצל פעילות קמעונאות חשמל וקמעונאות מזון לחברת אלקטרה קמעונאות, והכל ללא תמורה ובפטור ממס על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, באופן שבו לאחר השלמת העברת פעילות קמעונאות החשמל והמזון, תהיה אלקטרה קמעונאות הבעלים המלא והמחזיק הבלעדי של פעילות קמעונאות החשמל והמזון, והכל בתוקף לצרכי מס ליום 30 ביוני, 2021, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם. ביום 28 בנובמבר, 2021 התקבל אישור רשות המיסים לפיצול פעילות קמעונאות חשמל ומזון כאמור לעיל. למועד החתימה על הדוחות הכספיים הושלמו התנאים המתלים הקבועים בהסכם אשר עיקרן הסכמות הבנקים לפיצול, כאמור.

2. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 51 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות חברה סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, המרכזת תחתיה את פעילות הספורט והפנאי (להלן: "סער") שהוחזקו על ידי אמ"צ 51 לאלקטרה קמעונאות וזאת בתמורה לשווין ההוגן על בסיס עבודת הערכת שווי פנימית שביצעה החברה המתבססת, בין היתר על סמיכות רכישת מניות סער על ידי אמ"צ 51 כאמור בביאור 5' בדוחות הכספיים המאוחדים.

3. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו החברה, אמ"צ 51, אלקטרה חנויות נוחות (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג Televen – ראה ביאור ח'5' להלן) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון לאלקטרה חנויות נוחות, ומניות אלקטרה חנויות נוחות הועברו מאמ"צ 51 לאלקטרה קמעונאות והכל בתמורה לסכומים ששילמה על החשבון אמ"צ 51 עד למועד ההעברה.

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,015	568

חייבים ויתרות חובה

מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה לכלל התקופות המוצגות לעיל הינה עד שנה.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)**1. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים המיוחסות לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,082	1,950

חובות פתוחים

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

		<u>זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה</u>	
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
86,008	95,155	מוסדות	
1,752	2,631	עובדים והתחייבויות בגין שכר	
1,934	264	הוצאות לשלם	
4,612	6,563	אחרים	
<u>94,306</u>	<u>104,613</u>		

3. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברהגורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון אשראי, סיכון מדד וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים שמיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה1. חוקי המס החלים על החברהחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

ביום 15 לנובמבר, 2021, פורסם חוק התייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב 2021 (להלן: "חוק התייעלות כלכלית"), במסגרתו נקבעה הוראת שעה בעניין הפשרת רווחים שהצטברו עד ליום 31 בדצמבר, 2020 על ידי החברות, בשנים בהן היו אותם רווחים פטורים ממס חברות (להלן: "רווחים כלואים" או "הכנסה צבורה") בהתחשב במנגנון שנקבע לתשלום מס מופחת (להלן: "הוראות שעה").

לצד מנגנון לתשלום מס מופחת, תוקן סעיף 74 לחוק עידוד השקעות הון כך שהחל מיום 15 באוגוסט, 2021, בכל חלוקת דיבידנד (לרבות דיבידנד לפי סעיף 51ב) על ידי חברה שלה רווחים כלואים כאמור, יהא צורך לייחס חלק מאותה חלוקה גם לאותם רווחים כלואים.

בהתאם להוראות שעה, הפחתת מס החברות תחול על רווחים שיופשו (ללא חובת חלוקתם בפועל) למשך שנה מיום פרסום החוק. הפחתת חבות המס בגין השלמת מס החברות הינה כתלות ביחס הרווחים הכלואים שיופשו מתוך סך הרווחים הכלואים ובשיעור השקעת החוץ בשנים בהן נוצרו

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים שמיחוסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיחוסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

מסים על ההכנסה המיחוסים לחברה (המשך)

1. חוקי המס החלים על החברה (המשך)

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (המשך)

הרווחים, כך שככל שיחס הרווחים הכלואים שיופשו גבוה יותר, המס לתשלום בגין החלוקה נמוך יותר. שיעור המס המינימלי לתשלום הינו 6%. כמו כן, חברה שבחרה לשלם מס חברות מופחת, תהא חייבת להשקיע במפעל תעשייתי שבבעלותה סכום השקעה מיועדת, בהתאם לדרישות חוק התייעלות הכלכלית, בחמש שנים שתחילתן בשנת המס שבה חל מועד הבחירה. סכום ההשקעה המיועדת יושקע ברכישת נכסים יצרניים ו/או השקעה במחקר ופיתוח בישראל ו/או תשלום שכר עבודה לעובדים חדשים שנוספו.

ביום 20.2.2022 הגישה החברה בקשה לשחרור כלל רווחיה הכלואים במסגרת הוראת השעה כאמור.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019 עד 2021 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשל"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס סופיות המיחוסות לחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018, בכפוף לסייגים בחוק, לרבות סעיף 147.

ה. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות ח"ז שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח 10,001	אלפי ש"ח 2,434
25,319	141,729

נכסים שוטפים

התחייבויות שוטפות

ביחס לערבות שהתקבלה מחברת בת ראה באור ז' להלן.

ה. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,806	10,392	12,003
12,571	13,867	18,277
24,377	24,259	30,280

השכרת נכסים
הכנסות משירותי ניהול
סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים ושירותים לצדדים
קשורים

3. הוצאות מימון, נטו בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,129	5,704	5,466

הוצאות מימון, נטו

1. הון

1. דיבידנד

- (א) ביום 25 במרס, 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, המשקפת 1.11 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 2 באפריל, 2019. ביום 15 באפריל, 2019 חילקה החברה דיבידנד בסכום נטו של כ- 24.3 מיליון ש"ח, בניכוי חלקה של חברת הבת של החברה בדיבידנד לאחר ויתור על זכאותה.
- (ב) ביום 26 באוגוסט, 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 22 מיליון ש"ח, המשקפת 0.96 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 19 בספטמבר, 2019. ביום 3 באוקטובר, 2019 חילקה החברה דיבידנד בסכום נטו של כ- 21.4 מיליון ש"ח, בניכוי חלקה של חברת הבת של החברה בדיבידנד לאחר ויתור על זכאותה.
- (ג) ביום 15 במרס, 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 23 במרס, 2020. הדיבידנד שולם ביום 2 באפריל, 2020.
- (ד) ביום 17 באוגוסט, 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 25 באוגוסט, 2020. הדיבידנד שולם ביום 2 בספטמבר, 2020.
- (ה) ביום 13 בספטמבר, 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח, המשקפת 13.68 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 21 בספטמבר, 2020. הדיבידנד שולם ביום 30 בספטמבר, 2020.
- (ו) ביום 25 בפברואר, 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, המשקפת כ- 1.82 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 7 במרס, 2021. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל, 2021.
- (ז) ביום 25 באוגוסט, 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.36 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 5 בספטמבר, 2021. הדיבידנד שולם ביום 3 באוקטובר, 2021.

2. תוכנית רכישה עצמית

ביום 8 בינואר, 2017 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 60 מיליון ש"ח בתקופה שהחלה ביום 9 בינואר, 2017 ותסתיים ביום 8 בינואר, 2020. ביום 17 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוכנית הרכישה האמורה, ללא שינוי בתנאיה לתקופה שמתחילה ביום 9 בינואר 2020 ועד ליום 8 בינואר 2023. ביום 15 במרס, 2020 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת היקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה להיקף של עד 100 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק. עד ליום 31 בדצמבר, 2021 נרכשו במסגרת התוכנית 982,142 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה בתמורה כוללת של כ- 60.8 מיליון ש"ח, מתוכם 49,017 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה בתמורה כוללת של כ- 7.3 מיליון ש"ח נרכשו במהלך חודש אוקטובר 2021.

2. ערבויות

נכון למועד הדוח, לחברה אין ערבות מחברה בת.

ח. אירועים בתקופת הדיווח

1. ביום 5 במאי, 2021 חתמה החברה על הסכמים (להלן: "ההסכמים") עם חברת יינות ביתן בע"מ (להלן: "יינות ביתן"), מר נחום ביתן וגברת נורית ביתן (להלן: "בני משפחת ביתן") וחברות מקבוצת הפניקס (להלן: "הפניקס").

לאחר התקיימות התנאים המתלים, בתאריך 27 במאי, 2021 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), השקיעה ורכשה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: "החברה הבת"), מניות של יינות ביתן המהוות כ-35.07% מהון המניות שלה, בדילול מלא. בתמורה למניות השקיעה החברה הבת ביינות ביתן סך של 143 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות ושלילמה לבני משפחת ביתן ולאחרים, סך של כ- 51.1 מיליון ש"ח. במקביל, ביצעה הפניקס השקעה כנגד הקצאת מניות ביינות ביתן המהוות כ-15% מהון מניותיה של יינות ביתן בדילול מלא.

החל ממועד השלמת העסקה, זכאית החברה הבת לרוב בדירקטוריון יינות ביתן וקיבלה לידיה את סמכויות הניהול השוטף של יינות ביתן. להפניקס ולבני משפחת ביתן קיים ייצוג בדירקטוריון וזכויות מגנות.

יתרת המניות של יינות ביתן, מוחזקות למועד השלמת העסקה על ידי בני משפחת ביתן באמצעות נאמן. בנוסף, קיימות אופציות הניתנות למימוש למניות, שהוענקו בעיקר לשני תאגידים בנקאיים. במסגרת ההסכמים נקבעו מנגנונים של התאמות לשיעורי ההחזקה של הצדדים במניות יינות ביתן, במקרה שהחברה הבת או אחד מבעלי המניות האחרים ירכוש את האופציות כאמור, ובכל מקרה חלקן של החברה הבת ושל הפניקס לא יפחת מהאמור לעיל.

במועד השלמת העסקה העמידה החברה הבת ליינות ביתן הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, שתיפרע בתשלומים רבעוניים במשך 4 שנים החל מתום 24 חודשים ממועד השלמת העסקה. השווי ההוגן של הלוואה שהוענקה כאמור הוערך למועד הרכישה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה, הוענקה לחברה הבת אופציה לרכישת יתרת מניות משפחת ביתן ביינות ביתן, בכל עת ועד ליום 31 בדצמבר, 2023 לפי מנגנון קביעת שווי המפורט בהסכמים לרבות קביעת שווי מינימלי למימוש. שווי אופציית הרכישה הוערך למועד השלמת העסקה בכ- 8 מיליון ש"ח. החל ממועד השלמת העסקה, זכאית החברה הבת לקבלת דמי ניהול מיינות ביתן בסך של 11 מיליון ש"ח לשנה. מתוך הסכום האמור, סך של כ- 5.5 מיליון ש"ח ישולמו על ידי החברה הבת לבני משפחת ביתן כל שנה, לתקופה של 10 שנים, או עד ליום 31 בדצמבר, 2023, במקרה של מימוש אופציית הרכישה כמפורט לעיל.

השלמת העסקה הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, שעיקרם, הסכמת הממונה על התחרות שהתקבלה ביום 20 במאי, 2021 ואישורי תאגידים בנקאיים שהתקבלו ביום 27 במאי, 2021, מועד השלמת העסקה.

תמורת העסקה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה הבת.

חברת יינות ביתן מפעילה רשת קמעונאות מזון תחת המותגים: "מגה", "יינות ביתן" ו-"שוק מהדרין" ולמועד הדוח הינה בעלת 151 סניפים בפריסה ארצית.

ח. אירועים בתקופת הדיווח - (המשך)

2. בחודש מרס, 2021, חתמה החברה על הסכם עקרונות עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), ששימש למשא ומתן להתקשרות של החברה עם ריאליטי בעסקה לרכישת מחצית בלתי מסוימת (50%) מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין בראשון לציון, המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, עליהם ממוקמים משרדי הקבוצה ומפעל החברה (להלן: "המקרקעין" ו"הסכם העקרונות"), באופן שהצדדים יחזיקו ביחד במקרקעין האמורים ויפעלו במתכונת של עסקה משותפת (או מתכונת אחרת שתסוכם) לשם השבתת המקרקעין, בדרך של ייזום ואישור תוכנית חדשה אשר תחול על המקרקעין ואשר תאפשר, ככל הניתן, הקמת פרויקט אשר יכלול עירוב שימושים ו/או שילוב שימושים מיטביים, לשם השאגה מיטבית של ערך המקרקעין (להלן: "העסקה המשותפת").

בחודש יולי, 2021 חתמו החברה וריאליטי על הסכם מכר מפורט למכירת מחצית מזכויות החברה במקרקעין לריאליטי וכן על הסכם עסקה משותפת המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למקרקעין, לרבות פעילותם המשותפת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.

בהתאם להסכם כאמור, התמורה (ללא תוספת מע"מ), משקפת מחיר (100%) של 275 מיליון ש"ח למקרקעין. בסמוך למעמד חתימת הסכם המכר המפורט, שולם לחברה סך של כ-24 מיליון ש"ח, ואילו היתרה תשולם במועד ונגד מסירת החזקה ופינוי המקרקעין, לרבות מפעל החברה, שיחול לא לפני חלוף 27 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר המפורט ולא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר המפורט. ביום 19 ביולי, 2021 נרשמה הערת אזהרה על המקרקעין כאמור לטובת ריאליטי. הנדל"ן להשקעה כאמור לעיל הוצג למועד הדוח הכספי לפי שווי ההוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. כפועל יוצא כללה החברה בשנת 2021 הכנסה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ-53 מיליון ש"ח. לאור החתימה על הסכם העקרונות האמור לעיל פנתה החברה לרשויות המס למשוך את בקשתה לפצל את הפעילות בקשר עם המקרקעין ופעילות הנדל"ן. לפרטים בדבר רכישת מגרשים מעיריית ראשון לציון לאחר תאריך המאזן ראה באור 2'.

3. לצורך ייזום פרויקט הנדל"ן המניב (ראה סעיף 2 לעיל), החברה נדרשה לפינוי המקרקעין, ובכלל זה פינוי המפעל. החברה איתרה קרקע באזור התעשייה הדרומי באשקלון וקיבלה את המלצת משרד הכלכלה והתעשייה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), להקצאת קרקע בפטור ממכרז. במהלך חודש יולי, 2020 קיבלה החברה שומה מרמ"י בדבר שווי הקרקע, לפיה דמי החכירה המהווים בגין הנכס, המתייחסים למלוא קיבולת הבנייה הקיימת, לתקופה של 49 שנים, (בצירוף אופציה להארכת התקופה ב-49 שנים נוספות בתמורה לתשלום דמי חכירה נוספים) לשימושי תעשייה בלבד, הם בסך של כ-45 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח) (להלן: "השומה"). דמי החכירה המהווים אשר נקבעו כאמור יופחתו החל ממועד אישור העסקה מול רמ"י מיום 12 באוגוסט, 2020 ולתקופה של 98 שנים. ביום 31 באוגוסט, 2020 שילמה החברה את מלוא דמי החכירה המהווים כאמור ובד בבד הגישה השגה כנגד תחשיב גובה דמי הפיתוח אשר בשומה, וכן הגישה השגה ראשונה מפורטת בקשר לשומה שנקבעה ושולמה וזאת לאור העובדה שלדעת החברה יש לה טענות ראויות להפחתת השומה. ביום 24 בספטמבר 2020 התקבלה החלטת רמ"י, בדבר דחיית השגת החברה ביחס לתחשיב הוצאות הפיתוח. לעמדת החברה, החלטת רמ"י שגויה מיסודה. לפיכך והואיל וסתירת החלטת רמ"י היא בדרך של הגשת עתירה מנהלית, פנתה החברה לרמ"י, בבקשה להגיע להסדר דיוני, לפיו המועד להגשת העתירה יוארך בהסכמת הצדדים (על מנת שהחברה לא תהיה חשופה לטענת שיהויו), עד להחלטה בהשגה הראשונה הכוללת שהוגשה על ידי החברה. הואיל ורמ"י לא נענתה לבקשת החברה כאמור, הגישה החברה ביום 25 בנובמבר 2020 עתירה מנהלית כנגד רמ"י. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקיים דיון בעתירה והוגשו כתבי טענות שונים מטעם הצדדים, אך טרם ניתן פסק דין. ביום 1 באוקטובר, 2020 שילמה החברה את מס הרכישה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח עבור הנכס.

4. ביום 5 בינואר, 2021 נפרעה במלואה בפרעון מוקדם יתרת ההלוואה שנלקחה מבנק הפועלים לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-65 מיליון ש"ח. בעקבות הפרעון כאמור לעיל השעבודים והמשכנתא מדרגה ראשונה שהיו רשומים על המקרקעין נמחקו ובוטלה הערת האזהרה בגינם.

ח. אירועים בתקופת הדיווח - (המשך)

5. ביום 11 באוקטובר, 2021 חתמו החברה וחברת הבת שלה, אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ על הסכם הזכיינות עם חברת 7-Eleven, Inc. -7. הינה רשת חנויות נוחות רב לאומית, שבסיסה בדאלאס, טקסס, המפעילה ומעניקה זיכיונות ורישיונות ללמעלה מ-77 אלף חנויות ב-18 מדינות.
- במסגרת הסכם הזכיינות, הסכימו הצדדים כי תקופת הזיכיון תהא 20 שנים, עם אופציות להאריך את התקופה עד למקסימום של 50 שנים נוספות, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הזכיינות לרבות עמידה בהתניות פיננסיות של החברה. הסכם הזכיינות כולל תשלום של סכום ראשוני וכן תשלומים חודשיים שישולמו כשיעור מתוך סך ההכנסות של פעילות הזיכיון בישראל.
- החברה תקים לשם הפעילות חברה בת (להלן: "חברת הזיכיון") ובכוונתה לפתוח עשרות חנויות במהלך שלוש השנים הקרובות בישראל, כאשר החנות הראשונה של הרשת תושק במהלך שנת 2022. החברה צפויה להשקיע בחברת הזיכיון עד שנת 2024 כ-60 מיליון שקל על מנת שזאת תשקיע בפתיחת חנויות, כאמור, ובמותג 7-Eleven בישראל.
- הסכם הזכיינות כולל התחייבויות של החברה וחברת הבת כלפי 7-Eleven, לרבות התחייבות לאי תחרות בתחום חנויות הנוחות, פתיחת מינימום חנויות בשנים 2022-2024, הגבלות בקשר לשינוי שליטה ועמידה בהתניות פיננסיות הנקובות בהסכם הזכיינות.
6. לעניין עדכון תנאי הסכם קבלת שירותי הניהול מאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה ראה באור 28ה' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
7. בימים 1 בפברואר, 2021, 16 בפברואר, 2021, ו-12 באפריל, 2021, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, בהתאמה (כן נערכו דיונים משלימים ביום 15 במרס 2021), מדיניות תגמול חדשה לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור המדיניות על ידי האסיפה הכללית ובאופן שמדיניות התגמול האמורה תחול על תגמולים שישולמו החל משנת 2021 ואילך.
8. לעניין עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ראה באור 28ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
9. ביום 2 בדצמבר, 2021 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה) כחלק מעדכון מדיניות התגמול בחברה הקצאת 216,000 כתבי אופציות למנכ"ל החברה מר צביקה שווימר כחלק מעדכון תנאי כהונתו והעסקתו ללא כל שינוי ביחס לתנאים האחרים הקיימים.
- במסגרת ההקצאה הוענקו למר שווימר, 216,000 כתבי אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן מהוות כ- 1.58% מהון המניות המונפק והנפרע למועד אישור ועדת התגמול והדירקטוריון. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על 170.31 ש"ח וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.
- האופציות ניתנות למימוש בחמש מנות שוות, הראשונה בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה, השנייה בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה, השלישית בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה, הרביעית בחלוף שש שנים ממועד ההקצאה והחמישית בחלוף שבע שנים ממועד ההקצאה. בחלוף שמונה שנים ממועד הקצאת האופציות, הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד כל תוקף שהוא. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטר".
- הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"ח-1968 במסלול רווח הון עם נאמן.
- הערך הכלכלי של כתבי האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ-10,094 אלפי ש"ח.

ח. אירועים בתקופת הדיווח - (המשך)

10. ביום 25 באוקטובר, 2021 אישרו דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה כחלק מעדכון מדיניות

- התגמול בחברה הקצאת 108,000 כתבי אופציות למר יהונתן צברי סמנל"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע.
- במסגרת ההקצאה הוענקו למר צברי, 108,000 כתבי אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן מהוות כ- 0.83% מהון המניות המונפק והנפרע למועד אישור ועדת התגמול והדירקטוריון. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על 170.31 ש"ח וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. למספר המניות ו/או למחיר המימוש התאמות הגנה במקרים של הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ו/או מניות הטבה ו/או שינוי מבנה בהתאם לתנאים בתוכנית האופציות.
- האופציות ניתנות למימוש בחמש מנות שוות, הראשונה בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה, השנייה בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה, השלישית בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה, הרביעית בחלוף שש שנים ממועד ההקצאה והחמישית בחלוף שבע שנים ממועד ההקצאה. בחלוף שמונה שנים ממועד הקצאת האופציות, הן תפקענה, תבוטלנה ולא יהיה להן עוד כל תוקף שהוא. מימוש האופציות למניות יהיה במנגנון "מימוש נטר".
- הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"ח-1968 במסלול רווח הון עם נאמן.
- הערך הכלכלי של כתבי האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ-5,047 אלפי ש"ח.
11. בימים 31 במרס, 2021 ו-10 ביוני, בהתאמה, פקעו 15,000 ו-32,000 אופציות לא סחירות, בהתאמה, שהוענקו בשנת 2019 במסגרת הקצאה למנהלים בכירים בקבוצה.
12. ביום 13 במאי, 2021 חדלה הגברת מרים סופי גז לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה. ביום 30 ביוני, 2021, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר גדי לסיך כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים החל מיום 30 ביוני, 2021.
13. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 28ה' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
14. ביום 11 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחי חבויות וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין חברות בקבוצת אלקו לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1.7.2021, על בסיס ניתוח שנערך על ידי יועצי הביטוח של הקבוצה, בהתבסס, בין היתר, על יחס התביעות בפועל של החברות השונות.
- ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי תנאי הביטוח המוצעים לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע כאמור בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים ובלתי תלויים. בנוסף, חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחי חבויות וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין החברות בקבוצת אלקו הינו הוגן ונכון ואף מוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו הייתה מתקשרת החברה בביטוח אלמנטרי בנפרד מהקבוצה, לכן, ההתקשרות היא לטובת החברה.
15. ביום 5 באוגוסט, 2021 הודיעה רשות ניירות ערך כי החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף המדף של התאגיד מיום 12 באוגוסט, 2019 עד ליום 12 באוגוסט, 2022.
16. בחודש אוגוסט 2021 הודיעה Standard & Poor's Maalot לחברה על דירוג חדש (iIAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה.
17. ביום 30 בדצמבר, 2021 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 100 מיליון ש"ח. הלוואה תיפרע במשך 4 שנים לשיעורין, בתשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 30 במרס, 2022. הלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.7%.
- בעת קבלת הלוואה בסך 100 מיליון ש"ח כאמור לעיל נקבעה לחברה אמת מידה פיננסית לפיה ההון של החברה לא יפחת בכל עת מסכום של 400 מיליון ש"ח.
- ביום 9 בפברואר, 2022 פרעה החברה את הלוואה כאמור במלואה בפרעון מוקדם.

בהמשך למזכר הבנות מחייב שנחתם ביום 18 בפברואר, 2020 ביום 26 באוגוסט, 2020 הושלמה מכירת גולן טלקום בע"מ (להלן - "גולן") לחברת סלקום ישראל בע"מ (להלן - "סלקום"). במסגרת השלמת העסקה הסכימו הצדדים כי: (א) סכום התמורה הבסיסי שנקבע במזכר ההבנות יופחת ב-77 מיליון ש"ח כך שיעמוד על 513 מיליון ש"ח (במקום 590 מיליון ש"ח) ששולם במלואו במזומן במועד השלמת המכירה, כאמור, (ב) בהתאם, הוראות מזכר ההבנות בקשר עם העמדת הלוואת מוכר על ידי החברה לסלקום בוטלו, (ג) החברה וגיל שרון לא יישאו באחריות ביחס לדרישות משרד התקשורת לקבל חזרה מגולן סכומי אגרה והפרשים בדמי הרישיון שהוחזרו לגולן.

כפועל יוצא, סכום התמורה הכולל, לרבות דיבידנד שחולק על ידי גולן ביום 23 באוגוסט, 2020 בסך של 33 מיליון ש"ח, עבור הזכויות בגולן עמד על כ-640 מיליון ש"ח.

חלקה של החברה בתמורת המכירה בגין הזכויות בגולן (ללא התמורה לגיל שרון ולאחר דילול מלא מאופציות שהוענקו לעובדי גולן ואשר בגינם היו זכאים לחלק מהתמורה) עמד על סך של כ-573 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סיווגה החברה את תוצאות הפעילות כפעילות מופסקת, לרבות סיווג מספרי השוואה.

בתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 רשמה החברה רווח מפעילות שהופסקה בגין גולן בסך כולל של כ-201 מיליון ש"ח מתוכם סך של כ-228 מיליון ש"ח בגין רווח הון, מהמכירה כאמור.

י. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. ביום 7 בפברואר 2022 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' (סדרה חדשה) של החברה מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 12 באוגוסט 2019 בתמורה כוללת ברוטו של 250 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.1%.

אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפרעון (קרן) ב-7 (שבעה) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: 4 תשלומים בשיעור של 12.5% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), 2 תשלומים בשיעור של 15% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 (כולל) ותשלום נוסף בשיעור של 20% ביום 31 בדצמבר 2029. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), באופן שתשלום הריבית הראשון יהיה ביום 30 ביוני 2022, ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2029 (ביחד עם תשלום הקרן האחרון).

מעלות קבעה דירוג של ilAA- להנפקה של סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה א'). החברה התחייבה כל עוד אגרות החוב (סדרה א') במחזור, לעמוד בהתחייבויות שעיקרן:

א. לעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:

(1) הון עצמי מוחשי - ההון העצמי המוחשי של החברה, בתום תקופת הבדיקה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים הנפרדים "סולו", לא יפחת מסך 350 מיליון ש"ח.

(2) יחס חוב פיננסי נטו למאזן נטו - יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו בתום תקופת הבדיקה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לא יעלה על 67%.

ב. החברה תהיה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

(1) ההון העצמי המוחשי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים הנפרדים "סולו", לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מסך 390 מיליון ש"ח.

(2) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף א' לעיל ולא חסרה את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.

(3) לא התקיימה, במועד ההחלטה על החלוקה איזו מהעילות לפרעון מיידי על פי שטר הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מעילות אלו לפרעון מיידי.

(4) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות.

י. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. (המשך)

- ג. עד למועד הסילוק המלא בפועל, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, רכושה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, כפי שיהיו מעת לעת, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, בסכום העולה על 650 מיליון ש"ח.
- ד. במסגרת שטר הנאמנות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית, במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA עלה על 7 או במקרה בו ההון העצמי המוחשי של החברה ("סולו") יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% לשנה.
- כמו כן, נקבע כי ככל שדירוג אגרות החוב יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר מדירוג של -ilAA, שיעור הריבית השנתי שיתווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של בין 0.5% - 1%.
2. במהלך חודש ינואר, 2022, זכתה החברה יחד עם ריאליטי, במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון לרכישת זכויות הבעלות בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032, בשטח כולל של כ- 9 דונם, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 106 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה מול העירייה ורכישת מלוא הזכויות בחלקות כאמור, החברה וריאליטי תחזקנה ביחד בחלקות כאמור, בחלקים שווים ביניהן, ותפעלנה במתכונת של עסקה משותפת (או מתכונת אחרת שתסוכם) לשם השבחתן של החלקות כאמור וצירופן לעסקה המשותפת הקיימת בין החברה וריאליטי במקרקעין בראשון לציון כאמור בבאור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים וזאת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.
3. ביום 3 במרס, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-13 במרס, 2022 ויום התשלום הינו 3 באפריל, 2022.

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

- 2 -דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה.
- 3 -דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה.
- 7 -דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה.
- 11 -באורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה המצורפים של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן- החברה) לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 4 וכן הם אחראים לעריכת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה בהתאם לתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים פרופורמה הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים פרופורמה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים פרופורמה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את תוצאות פעילותה של החברה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ובהתאם לתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
3 במרס 2022

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרפורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,410,967	6,166,899	5,898,821	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
4,835,464	4,512,961	4,213,922	עלות המכירות ומתן שירותים
1,575,503	1,653,938	1,684,899	רווח גולמי
(1,498,718)	(1,320,566)	(1,275,165)	הוצאות מכירה ושיווק
(112,498)	(110,081)	(106,802)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,827)	(7,244)	(6,231)	הוצאות מחקר ופיתוח
9,448	101,044	59,339	הכנסות אחרות, נטו
(34,092)	317,091	356,040	רווח (הפסד) תפעולי
5,027	3,651	6,625	הכנסות מימון
(171,655)	(135,153)	(117,323)	הוצאות מימון
(200,720)	185,589	245,342	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(31,941)	(53,161)	(31,658)	מסים על הכנסה
(232,661)	132,428	213,684	רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות
173,058	201,259	-	רווח נקי מפעילות שהופסקה
(59,603)	333,687	213,684	רווח נקי (הפסד)
			רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
83,632	300,854	179,064	בעלי מניות החברה
(143,235)	32,833	34,620	זכויות שאינן מקנות שליטה
(59,603)	333,687	213,684	
(3.43)	4.76	8.15	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
7.23	8.93	-	רווח נקי מפעילויות שהופסקו
3.80	13.69	8.15	רווח נקי
(3.43)	4.70	8.00	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
7.16	8.81	-	רווח נקי מפעילויות שהופסקו
3.73	13.51	8.00	רווח נקי
22,022,153	21,971,893	21,979,919	מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח נקי בסיסי למניה
22,231,918	22,269,296	22,374,761	מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח נקי מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

3 במרס, 2022

יהונתן צברי סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע	צביקה שווימר מנכ"ל	דניאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-----------------------	----------------------------------	-------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	י"נות ביתן והתאמות הפרופורמה	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
5,898,821	1,250,275	4,648,546
4,213,922	864,921	3,349,001
1,684,899	385,354	1,299,545
(1,275,165)	(286,504)	(988,661)
(106,802)	(26,084)	(80,718)
(6,231)	-	(6,231)
59,339	17,675	41,664
356,040	90,441	265,599
6,625	70	6,555
(117,323)	(48,642)	(68,681)
245,342	41,869	203,473
(31,658)	(61)	(31,597)
213,684	41,808	171,876
179,064	14,951	164,113
34,620	26,857	7,763
213,684	41,808	171,876
8.15	0.68	7.47
8.00	0.67	7.33
21,979,919	-	21,979,919
22,374,761	-	22,374,761

הכנסות ממכירות ומתן שירותים
עלות המכירות ומתן שירותים

רווח גולמי
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מחקר ופיתוח
הכנסות אחרות, נטו

רווח תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

רווח נקי בסיסי למניה

רווח נקי מדולל למניה

מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח בסיס למניה

מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
	י"נות ביתן והתאמות הפרופורמה	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
6,166,899	3,593,526	2,573,373
4,512,961	2,561,130	1,951,831
1,653,938	1,032,396	621,542
(1,320,566)	(869,213)	(451,353)
(110,081)	(74,660)	(35,421)
(7,244)	-	(7,244)
101,044	98,202	2,842
317,091	186,725	130,366
3,651	313	3,338
(135,153)	(120,801)	(14,352)
185,589	66,237	119,352
(53,161)	(24,254)	(28,907)
132,428	41,983	90,445
201,259	-	201,259
<u>333,687</u>	<u>41,983</u>	<u>291,704</u>
300,854	15,013	285,841
32,833	26,970	5,863
<u>333,687</u>	<u>41,983</u>	<u>291,704</u>
4.76	0.68	4.08
8.93	-	8.93
<u>13.69</u>	<u>0.68</u>	<u>13.01</u>
4.70	0.67	4.03
8.81	-	8.81
<u>13.51</u>	<u>0.67</u>	<u>12.84</u>
<u>21,971,893</u>	-	<u>21,971,893</u>
<u>22,269,296</u>	-	<u>22,269,296</u>

הכנסות ממכירות ומתן שירותים
עלות המכירות ומתן שירותים

רווח גולמי
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מחקר ופיתוח
הכנסות אחרות, נטו

רווח תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי מפעילויות נמשכות
רווח נקי מפעילויות שהופסקו

רווח נקי

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

רווח מפעילויות נמשכות
רווח נקי מפעילויות שהופסקו

רווח נקי

רווח נקי מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

רווח מפעילויות נמשכות
רווח נקי מפעילויות שהופסקו

רווח נקי

מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח בסיס למניה

מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
	י"נות ביתן והתאמות הפרופורמה	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,410,967	4,193,062	2,217,905	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
4,835,464	3,111,432	1,724,032	עלות המכירות ומתן שירותים
1,575,503	1,081,630	493,873	רווח גולמי
(1,498,718)	(1,098,921)	(399,797)	הוצאות מכירה ושיווק
(112,498)	(81,287)	(31,211)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,827)	-	(7,827)	הוצאות מחקר ופיתוח
9,448	23,977	(14,529)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(34,092)	(74,601)	40,509	רווח (הפסד) תפעולי
5,027	198	4,829	הכנסות מימון
(171,655)	(155,260)	(16,395)	הוצאות מימון
(200,720)	(229,663)	28,943	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(31,941)	(14,787)	(17,154)	מסים על הכנסה
(232,661)	(244,450)	11,789	רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות
173,058	-	173,058	רווח נקי מפעילויות שהופסקו
(59,603)	(244,450)	184,847	רווח נקי (הפסד)
			רווח נקי מיוחס ל:
83,632	(87,415)	171,047	בעלי מניות החברה
(143,235)	(157,035)	13,800	זכויות שאינן מקנות שליטה
(59,603)	(244,450)	184,847	
			רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(3.43)	(3.97)	0.54	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
7.23	-	7.23	רווח נקי מפעילויות שהופסקו
3.80	(3.97)	7.77	רווח נקי (הפסד)
			רווח נקי (הפסד) מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(3.43)	(3.96)	0.53	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
7.16	-	7.16	רווח נקי מפעילויות שהופסקו
3.73	(3.96)	7.69	רווח נקי (הפסד)
22,022,153	-	22,022,153	מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח בסיס למניה
22,231,918	-	22,231,918	מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרפורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח
(59,603)	333,687	213,684	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(3,111)	(1,946)	(28)	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(1,788)	80	(322)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	8,357	העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
-	(16,046)	(1,345)	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,541)	14,929	3,687	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(6,440)	(2,983)	10,349	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(66,043)	330,704	224,033	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
78,460	299,032	190,129	בעלי מניות החברה
(144,503)	31,672	33,904	זכויות שאינן מקנות שליטה
66,043	330,704	224,033	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	ינות ביתן והתאמות הפרופורמה אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
213,684	41,808	171,876

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

(28) - (28)

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים

ספציפיים:

(322)	-	(322)
8,357	-	8,357
(1,345)	-	(1,345)
3,687	-	3,687
10,349	-	10,349
<u>224,033</u>	<u>41,808</u>	<u>182,225</u>

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

190,129	14,951	175,178
33,904	26,857	7,047
<u>224,033</u>	<u>41,808</u>	<u>182,225</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח	ינות ביתן והתאמות הפרפורמה אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח

333,687 41,983 291,704

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

(1,946) (1,807) (139)

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים

ספציפיים:

80	-	80
(16,046)	-	(16,046)
14,929	-	14,929
(2,983)	(1,807)	(1,176)
<u>330,704</u>	<u>40,176</u>	<u>290,528</u>

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח כולל מיוחס ל:

299,032	14,367	284,665
31,672	25,809	5,863
<u>330,704</u>	<u>40,176</u>	<u>290,528</u>

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
---	---	---

נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח	ינות ביתן והתאמות הפרפורמה אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
-------------------------------	--	-------------------------------

(59,603)	(244,450)	184,847
----------	-----------	---------

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

(3,111)	(1,958)	(1,153)
---------	---------	---------

הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:

(1,788)	-	(1,788)
---------	---	---------

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

(1,541)	-	(1,541)
---------	---	---------

הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

(6,440)	(1,958)	(4,482)
---------	---------	---------

סה"כ הפסד כולל אחר

(66,043)	(246,408)	180,365
----------	-----------	---------

סה"כ רווח (הפסד) כולל

רווח כולל מיוחס ל:

78,460	(88,115)	166,575
--------	----------	---------

בעלי מניות החברה

(144,503)	(158,293)	13,790
-----------	-----------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

(66,043)	(246,408)	180,365
----------	-----------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה והדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה נערכו במתכונת מתומצתת לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה"). יש לעיין בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

באור 3: - אירוע הפרופורמה

ביום 5 במאי, 2021 חתמה החברה על הסכמים (להלן: "ההסכמים") עם חברת יינות ביתן, מר נחום ביתן וגברת נורית ביתן (להלן: "בני משפחת ביתן") וחברות מקבוצת הפניקס (להלן: "הפניקס"). לאחר התקיימות התנאים המתלים, בתאריך 27 במאי, 2021 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), השקיעה ורכשה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (להלן: "החברה הבת"), מניות של יינות ביתן המהוות כ-35.07% מהון המניות שלה, בדילול מלא. בתמורה למניות השקיעה החברה הבת ביינות ביתן סך של 143 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות ושילמה לבני משפחת ביתן ולאחרים, סך של כ-51.1 מיליון ש"ח. במקביל, ביצעה הפניקס השקעה כנגד הקצאת מניות ביינות ביתן המהוות כ-15% מהון מניותיה של יינות ביתן בדילול מלא.

החל ממועד השלמת העסקה, זכאית החברה הבת לרוב בדירקטוריון יינות ביתן וקיבלה לידיה את סמכויות הניהול השוטף של יינות ביתן. להפניקס ולבני משפחת ביתן קיים ייצוג בדירקטוריון וזכויות מגנות.

יתרת המניות של יינות ביתן, מוחזקות למועד השלמת העסקה על ידי בני משפחת ביתן באמצעות נאמן. בנוסף, קיימות אופציות הניתנות למימוש למניות, שהוענקו בעיקר לשני תאגידים בנקאיים.

במסגרת ההסכמים נקבעו מנגנונים של התאמות לשיעורי ההחזקה של הצדדים במניות יינות ביתן, במקרה שהחברה הבת או אחד מבעלי המניות האחרים ירכוש את האופציות כאמור, ובכל מקרה חלקן של החברה הבת ושל הפניקס לא יפחת מהאמור לעיל.

במועד השלמת העסקה העמידה החברה הבת ליינות ביתן הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, שתיפרע בתשלומים רבעוניים במשך 4 שנים החל מתום 24 חודשים ממועד השלמת העסקה. השווי ההוגן של הלוואה שהוענקה כאמור הוערך למועד הרכישה בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה, הוענקה לחברה הבת אופציה לרכישת יתרת מניות משפחת ביתן ביינות ביתן, בכל עת ועד ליום 31 בדצמבר, 2023 לפי מנגנון קביעת שווי המפורט בהסכמים לרבות קביעת שווי מינימלי למימוש. שווי אופציית הרכישה הוערך למועד השלמת העסקה בכ-8 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה, זכאית החברה הבת לקבלת דמי ניהול מיינות ביתן בסך של 11 מיליון ש"ח לשנה. מתוך הסכום האמור, סך של כ-5.5 מיליון ש"ח ישולמו על ידי החברה הבת לבני משפחת ביתן כל שנה, לתקופה של 10 שנים, או עד ליום 31 בדצמבר, 2023, במקרה של מימוש אופציית הרכישה כמפורט לעיל.

השלמת העסקה הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, שעיקרם, הסכמת הממונה על התחרות שהתקבלה ביום 20 במאי, 2021 ואישורי תאגידים בנקאיים שהתקבלו ביום 27 במאי, 2021, מועד השלמת העסקה.

תמורת העסקה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה הבת.

חברת יינות ביתן מפעילה רשת קמעונאות מזון תחת המותגים: "מגה", "יינות ביתן" ו-"שוק מהדרין" ולמועד הדוח הינה בעלת 151 סניפים בפריסה ארצית.

ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים המאוחדים של יינות ביתן לתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS). המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הינה כפי שמתואר בבאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- א. נתוני הפרופורמה לכל אחת מתקופות הדיווח המוצגות, נערכו תחת ההנחה כי אירוע הפרופורמה התרחש ביום 1 בינואר 2019 (שהינו המועד המוקדם ביותר הצפוי להיכלל במסגרת דוחות כספיים פרופורמה עתידיים של החברה ביחס ליינות ביתן).
- ב. סכום הרכישה יוחס לשווי ההוגן של נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים והתחייבויות מזהות, נטו של יינות ביתן. בנתוני הפרופורמה נכללו הפחתות עודפי עלות שנוצרו ברכישה, וזאת בהתאם למדידה ארעית של השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של יינות ביתן בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני.

עיקר ההפחתות שבוצע הינן כדלקמן:

- 1. עודף עלות מותגים בסך של כ- 29 מיליון ש"ח, מופחת על פני 5 שנים.
- 2. התאמה לשווי הוגן רכוש קבוע בסך של כ- 102 מיליון ש"ח, מופחתת על פני יתרת אורך חיי הרכוש הקבוע (5 שנים).
- 3. עודף עלות בגין התאמת שווי נכס זכות שימוש והתחייבויות זכות שימוש, לרבות הכללת עודף עלות בגין חוזה נחות ביחס לדמי שכירות ראויים - הפחתה, נטו של נכס והתחייבות זכות שימוש בסך של כ- 56 מיליון ש"ח, מופחת על פני אורך תקופת חוזי השכירות (עד 24 שנים).
- 4. עודף עלות בגין התאמת התחייבות חוזה נחות בגין הסכם מול חברת כרטיסי אשראי בקשר עם תשלום cash back בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, מופחת על פני תקופה של כשנתיים וחצי עד תום תקופת ההסכם עם חברת כרטיסי אשראי.
- ג. עסקת הרכישה מומנה בעיקרה ממקורות עצמיים ולא נכללו בנתוני הפרופורמה הוצאות מימון בגין עלות הרכישה.
- ד. חלק בעלי מניות הרוב כפי שנכלל בנתוני הפרופורמה ביחס ליינות ביתן הינו בהתאם לשיעור חלק בעלי מניות הרוב למועד הרכישה, 35.76%.
- ה. נתוני הפרופורמה אינם כוללים הוצאות עסקה שנבעו לחברה בקשר עם עסקת הרכישה. כמו כן, נתוני הפרופורמה אינם כוללים הוצאות שנבעו ליינות ביתן, טרם השלמת עסקת הרכישה, בגין הפרת הסכמים קודמים (לרבות הסכם להשקעה ביינות ביתן מול צדדים שלישיים).
- ו. נתוני הפרופורמה כוללים ביטול של הוצאות מימון שנרשמו ביינות ביתן בקשר עם החלפת חוב בנקאי בשנת 2020, לרבות שווי הוגן אופציות כלפי תאגידים בנקאיים אשר נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במסגרת עלות הרכישה הכוללת (כחלק מסעיף זכויות שאינן מקנות שליטה).
- ז. נתוני הפרופורמה אינם כוללים הוצאות בגין אופציות שהוענקו ליו"ר דירקטוריון יינות ביתן לשעבר בשנת 2020, אשר ערב עסקת הרכישה ויתר על אותן אופציות.
- ח. נתוני הפרופורמה כוללים ביטול הפסד מירידות ערך מוניטין, שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של יינות ביתן לכל תקופה.
- ט. נתוני הפרופורמה אינם כוללים הפחתה של התאמות בגין נכס זכות שימוש והתחייבות זכות שימוש שנכללו במסגרת עודפי העלות של החברה בשל התאמת שיעור הריבית להיוון התחייבות בגין חכירה (וכפועל יוצא התאמת ערך נכס זכות השימוש) מכיוון שבמועד היישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי 16 על ידי יינות ביתן, נכס זכות השימוש והתחייבות בגין זכות זו הוצגו בהתאם למדידה לאותו מועד.
- י. נתוני הפרופורמה כוללים הוצאות דמי ניהול צפויים בהתאם להסכמים שנחתמו במועד השלמת עסקת הרכישה, לצד ביטול הוצאות דמי ניהול ושכר מול בעל שליטה לשעבר וצדדים קשורים אלו אשר הופסקו ערב עסקת הרכישה.
- יא. נתוני הפרופורמה אינם כוללים הוצאות/הכנסות מיסים תיאורטיות בשל היעדר צפי להכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין ביינות ביתן.

באור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי

החברה מדווחת בדוחות הכספיים פרופורמה על חמישה מגזרים עסקיים כדלקמן:

- מגזר מוצרי צריכה חשמליים - ייבוא, ייצור, ייצוא, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים, ומתן שירות למוצרים.
- מגזר קמעונאות חשמל - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים.
- מגזר קמעונאות מזון - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי מזון ומוצרים נוספים.
- מגזר נדל"ן להשקעה - פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה.
- מגזר אחרים - תוצאות מגזר אחרים כוללת פעילות תחום מחנאות, ספורט ופנאי.

בעקבות רכישת חברת יינות ביתן בע"מ, כאמור בביאור 3 לעיל, החל מיום 27 במאי, 2021, החברה מציגה את פעילות יינות ביתן כמגזר נפרד, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 8 – מגזרי פעילות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. החברה מעריכה ביצועים על בסיס הרווח (ההפסד) התפעולי.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים. הכנסות המגזר, הוצאותיו ותוצאות פעילויותיו כוללות העברות בין המגזרים. ההעברות מבוטלות לצורך עריכת הדוחות הכספיים.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) סבור שהצגת הוצאות מטה החברה בנפרד במסגרת הוצאות משותפות בלתי מוקצות משקף באופן נאות יותר את הצגת מגזרי החברה מכיוון שהצגה זאת משקפת בצורה נכונה יותר שינויים ומגמות בתוך המגזרים ובין המגזרים.

החברה קיבצה את מגזרי הפעילות הבאים: מגזר סחר מערכות אקלים ומגזר סחר ומותגים למגזר פעילות בר דיווח אחד - מגזר מוצרי צריכה חשמליים. לצורך הקיבוץ, ההנהלה הפעילה שיקול דעת המבוסס על המאפיינים הבאים: מרווחים גולמיים ממוצעים דומים לזמן ארוך, מהות המוצרים והשירותים, סוג או קבוצת הלקוחות, השיטות המשמשות להפצת המוצרים, לרבות המאפיינים הכלכליים, אשר לפיהם היא מעריכה כי המגזרים התפעוליים המקובצים חולקים מאפיינים דומים.

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות

מגזר							לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר אחרים	התאמות ואחר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,075,834	1,779,970	2,953,901	-	90,663	(1,547)	5,898,821	הכנסות מחיצוניים
163,787	-	-	12,003	-	(175,790)	-	הכנסות בין-מגזריות
1,239,621	1,779,970	2,953,901	12,003	90,663	(177,337)	5,898,821	סה"כ הכנסות
25,216	45,368	163,591	-	12,200	3,498	249,873	פחת והפחתות
3,628	410	17,431	50,746	(1,367)	(11,509)	59,339	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
119,142	87,610	136,043	62,749	10,126	(19,720)	395,950	רווח (הפסד) מגזרי הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						(39,910)	
						356,040	רווח תפעולי

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

						לשנה שהסתיימה ביום 31
						בדצמבר, 2020
						הכנסות מחיצוניים
						הכנסות בין-מגזריות
						סה"כ הכנסות
						פחת והפחתות
						הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
						רווח (הפסד) מגזרי *
						הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						רווח תפעולי
						* סווג מחדש
מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות ואחר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,026,676	1,545,721	3,593,526	-	976	6,166,899	
-	-	-	10,392	(142,044)	-	
<u>1,158,328</u>	<u>1,545,721</u>	<u>3,593,526</u>	<u>10,392</u>	<u>(141,068)</u>	<u>6,166,899</u>	
27,409	37,436	196,233	-	8,980	270,058	
4,762	938	98,202	-	(2,858)	101,044	
<u>(89,094)*</u>	<u>81,993</u>	<u>186,725</u>	<u>10,392</u>	<u>(15,692)*</u>	<u>352,512</u>	
					<u>(35,421)</u>	
					<u>317,091</u>	

						לשנה שהסתיימה ביום 31
						בדצמבר, 2019
						הכנסות מחיצוניים
						הכנסות בין-מגזריות
						סה"כ הכנסות
						פחת והפחתות
						הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
						רווח (הפסד) מגזרי *
						הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						הפסד תפעולי
						* סווג מחדש
מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות ואחר	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
956,408	1,260,722	4,193,062	103	672	6,410,967	
-	-	-	11,908	(167,945)	-	
<u>1,112,445</u>	<u>1,260,722</u>	<u>4,193,062</u>	<u>12,011</u>	<u>(167,273)</u>	<u>6,410,967</u>	
27,579	37,057	238,393	-	8,802	311,831	
506	(1,076)	23,977	-	(13,959)	9,448	
<u>(36,556)*</u>	<u>46,836</u>	<u>(74,601)</u>	<u>12,011</u>	<u>(23,683)*</u>	<u>(2,881)</u>	
					<u>(31,211)</u>	
					<u>(34,092)</u>	



טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144א'
תל-אביב 6492102

3 במרס, 2022

לכבוד

הדירקטוריון של אלקטרה מוצרי צריכה 1970 בע"מ ("החברה")
רחוב יוסף ספיר 1,

א.ת. חדש, ראשון לציון 75704

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט, 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף מיום 12 באוגוסט, 2019:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 3 במרס, 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 3 במרס, 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 3 במרס, 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 3 במרס, 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

שם החברה:

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

Electra Consumer Products (1970) Ltd.

(החברה")

52-003996-7

מס' החברה ברשם החברות:

7570460, ראשון-לציון, יוסף ספיר 1,

משרדה הרשום של החברה (תקנה 25א):

corpsecretary@ecp.co.il : כתובת הדואר האלקטרוני של החברה (תקנה 25א):

03-9530877 ; 03-9530920 : טלפון (תקנה 25א):

03-9612664 : פקסימיליה (תקנה 25א):

2021 בדצמבר 31 : תאריך המאזן:

2022 במרס 3 : תאריך הדוח:

2021 בדצמבר 31 – 2021 בינואר 1 : תקופת הדוח:

1. תקנה 29ד: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

לפרטים אודות תמצית הדוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021 ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניית המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	סוג המניה	מספר המניות	שוויין הנקוב של המניות (בש"ח)	ערך כדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור המניית המוחזקות בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה	איגרות החוב וההלוואות	איגרות החוב וההלוואות	איגרות החוב וההלוואות	איגרות החוב וההלוואות	איגרות החוב וההלוואות
אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ*	100%	רגילות	320,999,551	320,999,551	719,570	100%	**	**	**	**	**

(*) כולל חברות מאוחדות וחברות מוחזקות.

(**) בין החברה ובין אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ ("אמ"צ 51") קיימות הלוואות הדדיות. את הסכום נטו של 237 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021) חבה החברה לאמ"צ 51.

4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

4.1 ביום 5 במאי 2021 חתמה החברה על הסכמים עם חברת יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן"), מר נחום ביתן וגבי נורית ביתן וחברות מקבוצת הפניקס. לאחר התקיימות התנאים המתלים, ביום 27 במאי 2021 (מועד השלמת העסקה) השקיעה ורכשה אמ"צ 51, מניות של יינות ביתן המהוות כ-35.07% מהון המניות שלה, בדילול מלא. בתמורה למניות השקיעה אמ"צ 51 סך של 143 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות ושילמה לבני משפחת ביתן ולצדדים שלישיים סך של כ-51.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 5א' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2021 ("הדוחות הכספיים").

4.2 ביום 18 באפריל 2021, התקשרה אמ"צ 51 בהסכמי הקצאה ורכישה עם חברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ ("חברת סער") ועם מר תומר בן סיניור ומר אביעד צברי, בעלי המניות בחברת סער ("המייסדים"), בקשר עם הקצאת מניות של חברת סער ורכישת מניות של חברת סער מהמייסדים באופן שבו עם התקיימות כלל התנאים המתלים תחזיק אמ"צ 51 50.01% ממניות חברת סער ויתרת החזקות במניות חברת סער תהיה בידי המייסדים. כלל התנאים המתלים התקיימו במלואם בחודש יוני 2021. לפרטים נוספים ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.

4.3 ביום 8 באפריל 2021 חתמה אמ"צ 51 עם חברת אופיס 3000 בע"מ ("אופיס 3000") וחברת אופיס 3000 דיוטי בע"מ ("אופיס דיוטי") על הסכם הלוואה המירה בערבות של אופיס 3000 ולפיו ביום 12 באפריל 2021 העמידה אמ"צ 51 לאופיס דיוטי הלוואה המירה בסך 5 מיליון ש"ח אשר הומרה למניות אופיס דיוטי באופן שבו מחזיקה אמ"צ 51 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של אופיס דיוטי. התנאים המתלים הושלמו במהלך חודש אוקטובר 2021 עם החתימה על התיקון להסכם ההרשאה מול רשות שדות התעופה. ביום 27 באוקטובר 2021 התקבל אישור הקצאת המניות לאמ"צ 51 מרשם החברות. לפרטים נוספים ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.

5. תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות מהן

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות המהותיות של החברה לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח נקי (הפסד)	רווח כולל אחר	הכנסות שהתקבלו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ועבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ועבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו או זכאית לקבל החברה לקבל לאחר 31 בדצמבר 2021 או עבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו או זכאית לקבל החברה לקבל לאחר 31 בדצמבר 2021 או עבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו או זכאית לקבל החברה לקבל לאחר 31 בדצמבר 2021 או עבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו או זכאית לקבל החברה לקבל לאחר 31 בדצמבר 2021 או עבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו או זכאית לקבל החברה לקבל לאחר 31 בדצמבר 2021 או עבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד	הכנסות שהתקבלו או זכאית לקבל החברה לקבל לאחר 31 בדצמבר 2021 או עבור תקופה שלאחר מכן דיבידנד
אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (*)	130,628	11,065	-	18,277	-	-	-	-	-	-

(*) כולל חברות מאוחדות וחברות מוחזקות.

6. תקנה 20: מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

בשנת 2021 לא נרשמו למסחר ניירות ערך חדשים של החברה.

7. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה וכן התגמולים שניתנו לבעלי העניין בחברה*:
 *:

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים אחרים	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר***	שיעור החזקה בהון החברה (ב-%)	היקף משרה	תפקיד	שם
														חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה
4,569	-	-	-	-	-	-	-	709	2,028	1,832	כ-1.52% בדילול מלא	100%	מנכ"ל החברה	צביקה שווימר (1)
2,824	-	-	-	-	-	-	-	438	1,104	1,282	כ-0.80% בדילול מלא	100%	סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע	יהונתן צברי (2)
7,751	-	-	-	-	-	-	1,260	103	6,388	-	כ-0.06% בהון ובהצבעה (כ-0.21% בדילול מלא)	100%	מנהל משותף קמעונאות חשמל	יורם בדש (3)
7,751	-	-	-	-	-	-	1,260	103	6,388	-	כ-0.02% בהון ובהצבעה (כ-0.16% בדילול מלא)	100%	מנהל משותף קמעונאות חשמל	שמואל (שמוליק) מנדזיסקי (4)

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים אחרים	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	תגמולים בעבור שירותים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר**	כ-0.18% בדילול מלא	היקף משרה	תפקיד	שם
1,804	-	-	-	-	-	-	-	150	420	1,234	כ-0.18% בדילול מלא	100%	מנכ"ל חטיבת סחר מערכות מיזוג אקלים	משה ארדר (5)
														בעלי ענין
1,358	-	-	-	-	-	-	1,358	-	-	-	47.92% בהון ובהצבעה (כ)-46.21% בדילול (מלא)	60%	גמול יו"ר דירקטוריון	אלקו בע"מ (6)
7,194	-	-	-	-	-	-	3,069	-	14,125	-	47.92% בהון ובהצבעה (כ)-46.21% בדילול (מלא)	-	שירותי ניהול נוספים	אלקו בע"מ (6)
485	485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	גמול דירקטורים	-	דירקטורים (7)

* סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה.

** רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות, נשיאה בעלויות רכב וטלפון, ותנאים נלווים כמקובל בחברה.

- (1) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר צביקה שווימר ראה סעיף 7.1 לחלק ד' לדוח.
- (2) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר יהונתן צברי ראה סעיף 7.2 לחלק ד' לדוח.
- (3) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר יורם בדש ראה סעיף 7.3 לחלק ד' לדוח.
- (4) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר שמואל מנדזיסקי ראה סעיף 7.4 לחלק ד' לדוח.
- (5) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר משה ארדר ראה סעיף 7.5 לחלק ד' לדוח.

¹ יצוין, כי בהתאם לתנאי הסכם הניהול של החברה עם אלקו בע"מ, המענק יוחס לשירותי יו"ר דירקטוריון, שירותי פיתוח עסקי, שירותי מחלקת כספים ושירותי ביקורת פנים.

(6) החברה משלמת לאלקו בע"מ דמי ניהול הכוללים גמול עבור יו"ר דירקטוריון וכן דמי ניהול, גמול דירקטורים ומענק. בטבלה דלעיל הופרד הגמול עבור יו"ר הדירקטוריון מיתר התשלומים לאלקו בע"מ. לפרטים אודות עיקרי הסכם הניהול עם אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ראה סעיף 7.6 לחלק ד' לדוח.

(7) לפרטים אודות גמול הדירקטורים בחברה (דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים) ראה סעיף 7.7 לחלק ד' לדוח.

עיקר תנאי העסקתו של מר צביקה שווימר .7.1

מר צביקה שווימר מכהן כמנכ"ל החברה וקשור בהסכם העסקה עם החברה החל מיום 2 באוקטובר 2018. ביום 17 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020.

ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 1 ו-16 בפברואר 2021, בהתאמה, וכן דיונים משלימים שנערכו ביום 15 במרס 2021) עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021, כדלקמן: עדכון שכרו החודשי של מנכ"ל החברה כך שיעמוד על סך של 110 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן), וכן עדכון מנגנון המענק השנתי של המנכ"ל בהתאם להוראות מדיניות התגמול העדכנית של החברה ועדכון תקרת המענק השנתי לו יהיה זכאי מנכ"ל החברה ל-18 משכורות כאמור במדיניות התגמול העדכנית של החברה. ביתר תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה לא חלו כל שינוי. בנוסף, באותו מועד אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור) הענקת מענק מיוחד וחד פעמי למנכ"ל החברה בסך 330 אלפי ש"ח עבור שנת 2020 בגין תרומתו המשמעותית להשלמת העסקאות בהן הייתה מעורבת החברה בשנה זו, וזו מעבר למענק השנתי לו זכאי מנכ"ל החברה כתוצאה מיישום מנגנון המענק השנתי המדיד הכלול במדיניות התגמול.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 23 במרס 2021 ו-12 באפריל 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-042210 ו-2021-01-061839-01, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 2 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 25 באוקטובר 2021) הקצאת 216,000 אופציות לא רשומות, הניתנות למימוש לכמות תיאורטית מרבית של 216,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, למנכ"ל החברה כחלק מעדכון תנאי כהונתו והעסקתו. כמו-כן, עודכנה מדיניות התגמול של החברה, באופן שבוצעה התאמה של שווי האופציות במועד ההענקה ושל משך תקופת חיי האופציות ביחס לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 25 באוקטובר 2021 ו-2 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-091267 ו-2021-01-105985-01, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר שווימר, ראה ביאור 1'28 לדוחות הכספיים.

עיקר תנאי העסקתו של מר יהונתן צברי .7.2

ביום 1 באוגוסט 2019 החל מר יהונתן צברי בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למינויו על ידי דירקטוריון החברה מיום 15 במאי 2019. החל מיום 18 בפברואר 2021 מכהן כסמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה.

החל מיום 1 בינואר 2021 עיקרי תנאי העסקתו של מר צברי הינם כדלקמן:

(א) שכר חודשי ותנאים נלווים – מר צברי זכאי לשכר של 77 אלף ש"ח בחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן. כן יהיה זכאי מר צברי לתנאים נלווים.

(ב) מענק שנתי – מענק שנתי בהתאם למדיניות תגמול נושאי המשרה שאושרה וכפי שתאושר מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית.

ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 1 ו-16 בפברואר 2021, בהתאמה, וכן דיונים משלימים שנערכו ביום 15 במרס 2021) הענקת מענק מיוחד וחד פעמי למר צברי בסך 154 אלפי ש"ח עבור שנת 2020 בגין תרומתו המשמעותית להשלמת העסקאות בהן הייתה מעורבת החברה בשנה זו, וזו מעבר למענק השנתי לו זכאי מר צברי כתוצאה מיישום מנגנון המענק השנתי המדיד הכלול במדיניות התגמול. באותו מועד אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה עדכון תקרת המענק השנתי לו יהיה זכאי משנה למנכ"ל/סמנכ"ל בכיר ל-14 משכורות כאמור במדיניות התגמול העדכנית של החברה.

(ג) מענק הוני – לפרטים אודות הקצאת אופציות מחודש יולי 2019 למר צברי ראה באור 2/24 לדוחות הכספיים.

ביום 2 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 25 באוקטובר 2021) עדכון מדיניות התגמול של החברה, בין היתר, ביחס לשווי האופציות במועד ההענקה ומשך תקופת חיי האופציות ביחס לנושאי המשרה. בהתאם לאישורים האמורים הוקצו למר צברי 108,000 אופציות לא רשומות, הניתנות למימוש לכמות תיאורטית מרבית של 108,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לפרטים נוספים ראה דוח מידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית מיום 25 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-091279), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ד) תשלומים בעת פרישה – במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים, מכל סיבה שהיא, יהיה זכאי מר צברי למענק הסתגלות השווה ל-3 משכורות (לרבות תנאים נלווים).

7.3 עיקר תנאי העסקתו של מר יורם בדש

ביום 8 בדצמבר 2013, התקשרה אמ"צ 51, עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יורם בדש (בסעיף זה: "חברת הניהול" ו-"המנהל" או "בדש", לפי העניין), בהסכם להעמדת שירותי ניהול, אשר תוקן ביום 26 במאי 2015 (בסעיף זה: "הסכם שירותי הניהול"). על-פי הסכם שירותי הניהול, חברת הניהול תספק לאמ"צ 51, באמצעות בדש ובניהול משותף עם מר שמואל מנדזיצקי (לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר מנדזיצקי ראה סעיף 7.4 לחלק ד' לדוח), שירותי ניהול לפעילות קמעונאות החשמל בקבוצה הכוללים, בין היתר, תפעול וניהול שוטף של פעילות הרשתות "מחסני חשמל" ו-"שקם אלקטריק", והכול בהתאם להנחיות הנהלת אמ"צ 51 (בסעיף זה: "שירותי הניהול"). בין הצדדים לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד.

הסכם שירותי הניהול נקבע לתקופה בלתי מוגבלת כאשר במשך כל תקופת ההסכם, כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, מכל סיבה ולפי שיקול דעתו הבלעדי, לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת בת 90 ימים. בנוסף, במסגרת הסכם שירותי הניהול נקבעו מקרים בהם אמ"צ 1951 רשאית לסיים את הסכם שירותי הניהול באופן מיידי במקרים כגון אלו השוללים פיצויי פיטורין.

בגין כל שנה קלנדרית בתקופת ההסכם ובנוסף לדמי הניהול, זכאית חברת הניהול למחצית

הבונוס השנתי כמפורט להלן מתוך הרווח השנתי² (בסעיף זה: "הבונוס השנתי")³:

שיעור הבונוס השנתי (ב-%)	רווח שנתי (באלפי ש"ח)
0% (לא יהא בונוס)	עד 25,000
10%	מעל 25,000 ועד 30,000
12%	מעל 30,000 ועד 35,000
14%	מעל 35,000 ועד 40,000
16%	מעל 40,000 ועד 45,000
18%	מעל 45,000 ועד 50,000
20%	מעל 50,000

בהסכם הניהול נקבע, כי בנוסף לדמי הניהול החודשיים, אמ"צ 51 תישא בהוצאות אחזקת הרכב של המנהל בסכום שנקבע בהסכם הניהול, וכן תישא בהוצאות ותשלומים נוספים ככל שידרשו לצורך ביצוע שירותי הניהול, לרבות בגין אש"ל, חניונים, כיבוד ואירוח. כמו-כן, המנהל וחברת הניהול יהיו זכאים לביטוח נושאי משרה ולשיפוי, כמקובל באמ"צ 51.

בהתאם לתכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בכירים של החברה ביום 26 במאי 2019, הוקצו לבדש 32,000 אופציות. לפרטים נוספים אודות התכנית האמורה ראה באור 3/ד'24 לדוחות הכספיים.

7.4 עיקר תנאי העסקתו של מר שמואל מנדזיצקי

ביום 8 בדצמבר 2013, התקשרה אמ"צ 51, עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר שמואל מנדזיצקי (בסעיף זה: "חברת הניהול" ו-"המנהל" או "מנדזיצקי", לפי העניין), בהסכם להעמדת שירותי ניהול, אשר תוקן ביום 26 במאי 2015 (בסעיף זה: "הסכם שירותי הניהול"). על-פי הסכם שירותי הניהול, חברת הניהול תספק לאמ"צ 51, באמצעות מנדזיצקי ובניהול משותף עם בדש (ראה סעיף 7.3 לחלק ד' לדוח), שירותי ניהול לפעילות קמעונאות החשמל בקבוצה.

תנאי ההתקשרות של מנדזיצקי עם אמ"צ 51, הינם זהים לתנאי ההתקשרות עם בדש, כמפורט בסעיף 7.3 לחלק ד' לדוח.

בהתאם לתכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בכירים של החברה ביום 26 במאי 2019, הוקצו למנדזיצקי 32,000 אופציות. לפרטים נוספים אודות התכנית האמורה ראה באור 3/ד'24 לדוחות הכספיים.

7.5 עיקר תנאי העסקתו של מר משה ארדר

מר משה ארדר מכהן כמנכ"ל חטיבת סחר מערכות מיזוג אקלים וקשור בהסכם העסקה עם החברה החל מיום 8 בספטמבר 2019.

עיקרי תנאי העסקתו של מר ארדר הינם כדלקמן:

(א) שכר חודשי ותנאים נלווים – מר ארדר זכאי לשכר של 60 אלף ש"ח בחודש, אשר עודכן לסך של 70 אלף ש"ח החל מיום 1 בנובמבר 2020. כן יהיה זכאי מר ארדר לתנאים נלווים.

(ב) מענק שנתי – מענק שנתי בהתאם למדיניות תגמול נושאי המשרה שאושרה וכפי שתאושר מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית.

² "הרווח השנתי" משמעו: הסך בש"ח של הרווח השנתי לפני מס של פעילות הקמעונאות, בכל שנה במהלך תקופת ההסכם, כהגדרתו בהסכם.

³ יובהר, כי בגין חלק משנה קלנדרית תהא חברת הניהול זכאית לחלק היחסי מהבונוס השנתי.

(ג) מענק הוני – בהתאם לתכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בכירים של החברה ביום 15 בדצמבר 2019, הוקצו למר ארדר 40,000 אופציות. לפרטים נוספים אודות התכנית האמורה ראה באור 24'3 לדוחות הכספיים.

(ד) תשלומים בעת פרישה – במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים, מכל סיבה שהיא, יהיה זכאי מר ארדר למענק הסתגלות השווה ל-2 משכורות (לרבות תנאים נלווים).

7.6. עיקר תנאי הסכם ניהול עם אלקו בע"מ ("אלקו")

ביום 12 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 1 ו-16 בפברואר 2021, בהתאמה), את חידוש ועדכון תנאי התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בעלת השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2021 ("הסכם הניהול").

על-פי הסכם הניהול, אלקו תעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון, שירותי דירקטורים ושירותי ניהול נוספים.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו ראה דוח זימון אסיפה של החברה מיום 23 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 01-042210-2021), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

7.7. הגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים בלתי תלויים הינו גמול השתתפות וגמול שנתי בהתאם לסכומים המרביים המופיעים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורים חיצוניים), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, על-פי דרגת החברה.

8. תקנה 21א: השליטה בתאגיד

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה אלקו, המחזיקה ב-47.92% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בחברה; בעלי השליטה באלקו הינם האחים ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, באמצעות ג. זלקינד בע"מ, חברה בבעלותם המלאה ("ג. זלקינד"), המחזיקה ב-65.51% מזכויות ההצבעה באלקו.

9. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

9.1. עסקאות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, או במועד אחר והן עדיין בתוקף במועד הדוח, למעט עסקאות זניחות (כמשמעות מונח זה בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010), והכל למיטב ידיעת החברה, מתוארות בביאור 28ב' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר קריטריונים לקביעת סיווגה של עסקה כזניחה, שאומצו על-ידי ועדת הביקורת של החברה ראה ביאור 28ה' לדוחות הכספיים.

9.2. מערך הביטוחים של החברה נכלל במסגרת הסדרי מערך הביטוח לכל החברות בקבוצת אלקו. גבולות האחריות לעניין ביטוחי החבויות (קרי בין היתר ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מוצר) הינם משותפים לכל החברות בקבוצת אלקו, כשכל חברה נושאת בעלויות לעניין ביטוח החבויות בהתאם למפתח חלוקה אשר נקבע על-ידי צד שלישי.

ביום 11 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור של ועדת הביקורת של החברה), בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-

2000, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחים שאינם ספציפיים) בין החברות בקבוצת אלקו, לתקופה של 12 חודשים. בהתאם לקביעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תנאי הביטוח של החברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו בע"מ (בעל השליטה בחברה) ולשאר החברות בקבוצת אלקו בשים לב לחלקן היחסי. תוקף הביטוחים לעיל הינו עד ליום 30 ביוני 2022. כל האמור הינו בהתאם לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות.

9.3. ביטוח, פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

9.3.1. ביטוח נושאי משרה

ביום 28 באפריל 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות הבת שלה), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה ובחברות בת שלה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. הפוליסה האמורה נרכשה מצד שלישי לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2021 ועד ליום 30 באפריל 2022, בעלות כוללת לקבוצה של כ-610 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר, של 120 מיליון דולר. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בימים 28 ו-29 באפריל 2021, בהתאמה, את חלוקת תשלומי הפרמיה בין חברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 29 באפריל 2021 (אסמכתאות מספר : 074460-01-2021 ו-074463-01-2021) ובאור 28/5 לדוחות הכספיים.

9.3.2. שיפוי דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים ראה סעיף 19.4 לחלק ד' לדוח.

10. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות החברה וניירות ערך אחרים של החברה במועד הדוח או בתאריך סמוך למועד הדוח ככל האפשר ראה דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מספר : 01-2022-003534), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

11. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה וניירות ערך המירים של החברה ראה באור 24א' לדוחות הכספיים.

12. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות האחרון של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 בפברואר 2022 (אסמכתא מספר : 01-2022-014067), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

גדי לסינ	יאיר כהן	אורלי בן יוסף	אברהם (אבישי) ישראלי	מיכאל זלקינד	דניאל (חיים) זלקינד	
022848352	052376746	056590102	058027053	022972020	057277360	מספר זיהוי
19.4.1967	16.7.1954	26.9.1960	27.3.1963	18.4.1967	24.7.1961	תאריך לידה
רמות הבנים 7א', השבים	ארבל 18, אלפי-	יגאל ידן 9, חולון	ניסים אלוני 5, תל-אביב	הגדרות 53, סביון	הגדרות 24, סביון	מען להמצאת כתבי בי-דין
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית, ספרדית	ישראלית	ישראלית	נתינות
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור	דירקטור	יו"ר הדירקטוריון	תפקיד בחברה (דח"צ/דב"ת)
ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת תגמול	לא	ועדה לענייני בנקים	ועדה לענייני בנקים	חברות בועדות דירקטוריון
בעל מומחיות חשבונאית פיננסית	בעל מקצועית כשירות	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה
לא	לא	לא	משנה למנכ"ל באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ) נדל"ן	דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ)	דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון סופרגו אנרגיה בע"מ)	עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא
430.6.2021	19.2.2017	30.11.2016	27.7.2007	22.12.1997	18.9.2008	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תואר ראשון במנהל עסקים, המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן אוןיברסיטת	תואר ראשון בערבית ובהיסטוריה, אוניברסיטת בר-אילן; תואר שני בניהול משאבים לאומיים מ-ICAF	תואר ראשון בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל	מוסמך במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; רשיון עורך דין מלשכת עוה"ד בישראל;	תעודת בוגר במינהל עסקים, אוניברסיטת אוניברסיטת בוסטון, ארצות הברית; תואר שני במינהל עסקים,	תעודת בוגר בכלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת נורת'ווסטרן בשיתוף	השכלה

גדי לסין	יאיר כהן	אורלי בן יוסף	אברהם (אבישי) ישראלי	מיכאל זלקינד	דניאל (חיים) זלקינד	
גוריון; בוגר קורס מנהלים בהרווארד	National Defense University, Washington D.C	אביב; מוסמכת כרו"ח חשבון על-ידי מועצת רואי החשבון	MBA INSEAD, Fontainebleau France בוגר קורס מנהלים; (Advanced Management Program) Harvard Business school USA	אוניברסיטת קולומביה, ארצות הברית	אוניברסיטת תל-אביב	
<p>2021 - עד היום - דירקטור באוריון ש.מ. בע"מ; דירקטור בחברת ICL (אי.סי.אל גרופ בע"מ)</p> <p>יו"ר הקרן למיזמים לאומיים לשינוי חברתי - 2014-2018; נשיא ומנכ"ל קבוצת שטראוס - 2009-2018</p>	<p>2020- דירקטור בחברת הסטארט אפ Voyager Lab; 2020- יועץ ל- Venture In החל משנת 2019 - עד היום - מנכ"ל חברת Ayah Group החל משנת 2016 - עד היום - יו"ר אגרינט פתרונות חישה; עד 2019 - דירקטור אינפיניטי ניהול השתלמות וגמל בע"מ; החל משנת 2017 עד 2019 - יועץ לסייבר ומודיעין ל-IT TSG; בשנים 2014 - 2017 מרצה באוניברסיטת תל-אביב; החל משנת 2016 - מרצה באוניברסיטת בר-אילן; החל משנת 2017 - מרצה לסייבר באוניברסיטת חיפה; החל משנת 2017 עד 2019 - יועץ ל- Ebony Enterprise LTD</p>	<p>החל משנת 2008 - עד היום: יועצת כלכלית בחברת מדיה פורס בע"מ (חברה משפחתית); 2009-2018: דירקטורית, לודן בע"מ; חברה בוועדת השקעות, הראל חברה לביטוח בע"מ - משנת 2010 עד חודש פברואר 2019; יועצת עסקית וכלכלית, עצמאית - עד היום</p>	<p>יו"ר דירקטוריון באלקטרה נדל"ן בע"מ (עד לחודש ינואר 2022), סמנכ"ל פיתוח עסקי באלקו בע"מ (עד לחודש מרס 2021) ודירקטור בחברות הקבוצה, דירקטור באלקטרה בע"מ, דירקטור בסופרגו אנרגיה בע"מ ודירקטור בחברה</p> <p>עד לחודש אוגוסט 2020 כיהן כדירקטור בגולן טלקום בע"מ</p>	<p>דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ ובחברות הבת של אלקו בע"מ, דירקטור בחברה, דירקטור באלקטרה נדל"ן בע"מ, דירקטור בסופרגו אנרגיה בע"מ, דירקטור בחברת השקעות דיסקונט בע"מ, דירקטור בסלקום ישראל בע"מ, דירקטור בחברה לנכסים ולבנין בע"מ, דירקטור באלרון ונצירס בע"מ.</p> <p>עד לחודש אוגוסט 2020 כיהן כדירקטור בגולן טלקום בע"מ. בין החודשים יוני 2021 - נובמבר 2021 כיהן כדירקטור במהדרין בע"מ</p>	<p>יו"ר דירקטוריון בחברה, דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ ובחברות הבת של אלקו בע"מ, יו"ר דירקטוריון בסופרגו אנרגיה בע"מ, דירקטור באלקטרה בע"מ ודירקטור באלקטרה נדל"ן בע"מ</p> <p>עד לחודש אוגוסט 2020 כיהן כדירקטור בגולן טלקום בע"מ</p>	<p>עיסוק בחמש השנים האחרונות</p>

גדי לסינ	יאיר כהן	אורלי בן יוסף	אברהם (אבישי) ישראלי	מיכאל זלקינד	דניאל (חיים) זלקינד	תאגידים נוספים בהם כדירקטור
דירקטור באוריין ש.מ. בע"מ; דירקטור בחברת ICL (אי.סי.אל גרופ בע"מ)	אגרינת פתרונות חישה	-	פריזמה אחזקות בע"מ; אלקטרה נדל"ן בע"מ (עד לחודש פברואר 2022); אלקטרה בע"מ; תיאטרון החלומות בע"מ; מיט אין פלייס אינק; דירקטור בחברות הבת של אלקו בע"מ; סופרגז אנרגיה בע"מ	אלקו בע"מ, ג. זלקינד בע"מ, אלקטרה בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, חברות פרטיות בקבוצת החברה, מיכאל ומרסי זלקינד החזקות (1997) בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, מיט אין פלייס אינק, סופרגז אנרגיה בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), אלקו אירוח בע"מ	אלקו בע"מ, ג. זלקינד בע"מ, אלקטרה בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, חברות פרטיות בקבוצת החברה, תיאטרון החלומות בע"מ, מיט אין פלייס אינק. סופרגז אנרגיה בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), אלקו אירוח בע"מ	תאגידים נוספים בהם כדירקטור
לא	לא	לא	לא	בעל שליטה בחברה, אחיו של מר דניאל זלקינד	בעל שליטה בחברה, אחיו של מר מיכאל זלקינד	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
כן	לא	כן	כן	כן	כן	דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

14. **תקנה 26א: נושאי משרה בכירה**

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 לחלק ד' לדוח:

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	האם בעל ענין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
צביקה שווימר	034385401	7.7.1978	2.10.2018	מנכ"ל החברה	כן (מכח תפקידו כמנכ"ל)	בוגר במנהל עסקים, המרכז האקדמאי פרס; מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בר-אילן	עד 2018 - מנכ"ל דלתא ישראל; יו"ר דירקטוריון ביינות ביתן בע"מ ודירקטור בחברות פרטיות בקבוצת החברה
יהונתן צברי	034214148	9.8.1977	1.8.2019	סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה ואחראי ניהול סיכוני השוק בחברה	לא	בוגר בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל עסקים ובמימון, המכללה למנהל	2019-2015 - סמנכ"ל כספים באי. די. בי תיירות וישראייר תעופה ותיירות בע"מ; דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת החברה
הלל לביא	54198197	15.5.1957	5.4.1994	מבקר פנימי ראשי באלקו בע"מ, בחברה ובחברות בת נוספות בקבוצה	לא	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה; תואר שני תוך התמחות בביקורת ציבורית וביקורת פנימית, אוניברסיטת חיפה; לימודי תעודה דו שנתיים בביקורת פנימית, לשכת המבקרים הפנימיים והטכניון	מבקר פנימי ראשי באלקו בע"מ, בחברה ובחברות בת נוספות בקבוצה.

15. תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי של החברה
בחברה אין מורשה חתימה עצמאי.
16. תקנה 27: רואה החשבון של החברה
קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רחוב מנחם בגין 144, תל-אביב.
17. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון
אין.
18. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים
- 18.1 תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: לפרטים אודות חלוקות דיבידנד שביצעה החברה לרבות רכישות עצמיות במהלך שנת 2021 וכן בשנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח, ראה סעיפים 4.2 ו-3.2 לחלק א' לדוח שפרטים נוספים אלו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 18.2 שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:
אין.
- 18.3 שינוי תזכיר או תקנון של החברה: אין.
- 18.4 פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:
אין.
- 18.5 פדיון מוקדם של אגרות חוב: לא רלוונטי.
- 18.6 עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה:
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 9 לחלק ד' לדוח.
- 18.7 החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 18.1 עד 18.6 (כולל) לחלק ד' לדוח:
אין.
- 18.8 החלטות אסיפה כללית מיוחדת:
18.8.1 ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את: (1) אישור מדיניות התגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, בהתאם לנוסח המדיניות אשר צורף לדוח זימון האסיפה. אישור מדיניות התגמול הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור המדיניות על-ידי האסיפה הכללית, ובאופן שמדיניות התגמול תחול על תגמולים שישולמו החל משנת 2021 ואילך; (2) אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בעלת השליטה בחברה, בתוקף מיום 1 באפריל 2021 לתקופה של שלוש שנים; (3) אישור עדכון לתנאי כהונה והעסקה למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בינואר 2021; (4) אישור הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל בכיר בחברה בגין שנת

2020 ; ו-5) אישור הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ולמר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 15 במאי 2021, לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 23 במרס 2021 ו-12 באפריל 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-042210 ו-2021-01-061839, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

18.8.2. ביום 30 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויו של מר גדי לסיך כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים, בתוקף ממועד אישור האסיפה, וכן את תנאי כהונתו כמפורט בדוח זימון האסיפה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 24 במאי 2021 ו-1 ביולי 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-029083 ו-2021-01-046699, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

18.8.3. ביום 2 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את: (1) המינוי מחדש של משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רו"ח כמשרד רואי החשבון המבקר של החברה; (2) מינויים מחדש של ה"ה דניאל זלקינד, מייקי זלקינד ואברהם ישראלי כדירקטורים בחברה לתקופות כהונה נוספות באותם תנאי כהונה; (3) המינוי מחדש של גב' אורלי בן יוסף כדירקטורית בלתי תלויה בחברה לתקופת כהונה נוספת באותם תנאי כהונה; (4) אישור הצעה פרטית מהותית של אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה כמפורט בדוח ההצעה הפרטית וזימון האסיפה; ו-5) אישור עדכון של מדיניות התגמול של החברה, כמפורט בדוח ההצעה הפרטית וזימון האסיפה. אישור מדיניות התגמול לא הביא להארכת תוקפה של מדיניות התגמול שהינו עד ליום 11 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 25 באוקטובר 2021 ו-2 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-091267 ו-2021-01-105985, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

19. תקנה 29א: החלטות החברה

19.1. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:

אין.

19.2. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

19.3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 9 לחלק ד' לדוח.

19.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף לתאריך הדוח:

19.4.1. לפרטים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 25ה'5 לדוחות הכספיים.

19.4.2. פטור ושיפוי - ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי לדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, בתוקף החל מיום 15 במאי 2021, לתקופה של שלוש שנים. יתר הדירקטורים וכן המנכ"ל והמשנה למנכ"ל בחברה זכאים לכתבי שיפוי בנוסח זהה או דומה. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים של החברה מהימים 23 במרס 2021 ו-12 באפריל 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-042210 ו-2021-01-061839, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

3 במרס 2022

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

תאריך

על-ידי: דניאל זלקינד, יו"ר הדירקטוריון
וצביקה שווימר, מנכ"ל

חלק ה' שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי 1

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
	✓	<p>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):</p> <p>דירקטור א': <u>47 ימים</u>.</p> <p>דירקטור ב':</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p> <p style="text-align: right;">ראה הערה בשולי השאלון</p>	1.

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

לא נכון	נכון		
—	—	שיעור ² הדירקטורים הבלתי תלויים ³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>3 מתוך 6</u> . שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ⁴ התאגיד ⁵ : _____.	2.
	✓	<input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון). 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).	3.
	✓	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	4.

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ 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.

לא נכון	נכון		
	✓	<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 style="text-align: right;">אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	.5

לא נכון	נכון		
x		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: <u>אלי וסלי</u>.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): <u>מורשה חתימה</u>.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): <u>סמנכ"ל כספים באלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה</u>.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <u>10%</u>, נוכחות אחרת: <u>90%</u> <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> <p style="text-align: right;">ראה הערה בשולי שאלון</p>	

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה לקרובו ו/או מי מטעמו.

לא נכון	נכון		
	✓	<p>7. 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)⁸.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p> <p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.</p> <p>ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.</p> <p>ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.</p> <p>ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.</p>	
	✓	<p>8. 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> <p>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>	

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון		
	✓	<p>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 שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 5.</p> <p>בעלי כשירות מקצועית¹⁰: 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 שכהנו בשנת הדיווח.</p>	9.
	✓	<p>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: 0 ימים.</p>	10.
_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:</p> <p>גברים: 5, נשים: 1.</p>	

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁰ ר' הי"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון		
_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2021): <u>5</u></p> <p>רבעון שני: <u>4</u></p> <p>רבעון שלישי: <u>2</u></p> <p>רבעון רביעי: <u>4</u></p>	11. א.
_____	_____	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>	11. ב.

¹¹ ר' הי"ש 2.

המשך סעיף 11. ב.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת ¹²	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹³	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
אברהם ישראלי	100%	-	-	-	-
דניאל זלקינד	כ-93%	-	-	-	-
מיכאל זלקינד	100%	-	-	-	-
אורלי בן יוסף	100%	100%	100%	100%	-
יאיר כהן	100%	100%	100%	100%	-

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹³	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת ¹²	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
מרים גז ראה הערה בשולי השאלון	100%	100%	100%	100%	-
גדי לסיין ראה הערה בשולי השאלון	100%	100%	100%	100%	-

לא נכון	נכון		
	✓	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		
	✓	בכל שנת הדיווח 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: 0 ימים.	13.
	✓	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: 0 ימים.	14.
		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 ¹⁵ .	15.
	✓	<input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

לא נכון	נכון		
_____	_____	<p>ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁶ :</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>	
	✓	<p>בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.17

¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון		
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input 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 type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	מי שאינו ראוי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.

לא נכון	נכון		
	✓	<p>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 : _____.</p>	.20
	✓	<p>ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.</p> <p style="text-align: right;">ראה הערה בשולי השאלון.</p>	.21
	✓	<p>בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).</p>	.22
	✓	<p>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.</p>	.23
	✓	<p>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.</p>	.24

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן – הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון		
—	—	<p>א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <u>שני (2) ימי עסקים</u>.</p>	.25
—	—	<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2021): <u>4 ימי עסקים</u></p> <p>דוח רבעון שני: <u>4 ימי עסקים</u></p> <p>דוח רבעון שלישי: <u>4 ימי עסקים</u></p> <p>דוח שנתי: <u>4 ימי עסקים</u></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 2021): <u>4 ימי עסקים</u></p> <p>דוח רבעון שני: <u>3 ימי עסקים</u></p> <p>דוח רבעון שלישי: <u>4 ימי עסקים</u></p> <p>דוח שנתי: <u>4 ימי עסקים</u></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: _____	
_____	_____	27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
	✓	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

ועדת תגמול

לא נכון	נכון		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	.28
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול 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 type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	

לא נכון	נכון		
	✓	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 type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	.31
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(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: _____	.32

מבקר פנים

לא נכון	נכון		
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.</p> <p style="text-align: right;"><u>הממונה הארגוני הוא היו"ר</u></p>	.33
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: 2021</p> <p>הביקורת עסקה בנושאים כגון: <u>ניהול כספים, התאוששות מאסון והמשכיות עסקית, מכירות אשראי וגביה, שירות, ניהול מותגים, אכיפה פנימית, ביקורות בסניפים.</u></p> <p style="text-align: right;">ראה הערה בשולי השאלון</p>	.34

לא נכון	נכון		
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁷): היקף הביקורת הפנימית (באמצעות המבקר הפנימי הראשי והגורמים המקצועיים הכפופים לו) בשנת הדיווח מוערך בכ-2,998 שעות. ראה הערה בשולי השאלון	35.
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת 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. ראה הערה בשולי השאלון	36.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
x		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 – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1.	37.

¹⁷ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

לא נכון	נכון		
		<p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
	✓	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.38

הערות

הערה לענין תשובה לשאלות 1 ו-11 :

ביום 13 במאי 2021 חדלה לכהן גב' מרים גז כדירקטורית חיצונית בחברה וביום 30 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר גדי לסיך כדירקטור חיצוני בחברה.

הערה לעניין תשובה לשאלה 6 :

נוכחותו של מר אלי וסלי הינה במסגרת הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בה, לפיו הוא מספק שירותים מקצועיים בתחום מימון, חשבונאות ומיסים. ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

הערה לעניין תשובה לשאלה 21 :

דיון כאמור התקיים במסגרת ישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהינה בהרכב זהה לוועדת הביקורת.

הערה לעניין תשובה לשאלה 34 :

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תלת שנתית והיא מובאת לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

הערה לעניין תשובה לשאלה 35 :

כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידי מוחזקים לפי העניין.

הערה לעניין תשובה לשאלה 36 :

למעט עובדת העסקתו של המבקר הפנימי על-ידי אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

הערה לעניין תשובה לשאלה 37 :

על פי הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, מעמידה אלקו לחברה שירותי ניהול, באמצעות בעלי השליטה באלקו וכן באמצעות נושאי משרה ועובדים אחרים של אלקו. לפרטים ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גדי לסינ

יו"ר ועדת הביקורת: יאיר כהן

יו"ר הדירקטוריון: דניאל זלקינד

חלקו'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צביקה שווימר, מנהל כללי;
2. יהונתן צברי, סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע;
3. שחר פרי, סמנכ"ל שרשרת אספקה ותפעול;
4. ענת ברקן, סמנכ"ל משאבי אנוש;
5. משה ארדר, מנכ"ל חטיבת סחר מערכות מיזוג אקלים;
6. מיקי ביטון, סמנכ"ל, מנהל פעילות מותגי היבוא;
7. יורם בדש ושמואל (שמוליק) מנדזיצקי, מנהלים משותפים קמעונאות חשמל;
8. יגאל גרוייסר, מנכ"ל חברת בת;
9. טל בית הלחמי, סמנכ"ל, חטיבת לקוחות;
10. סמי לוי, סמנכ"ל נכסים;
11. ענת ששתיאל, סמנכ"ל פעילות מועדונים;
12. עמית זאב, מנכ"ל, קבוצת יינות ביתן.

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, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בחברת יינות ביתן בע"מ אשר נרכשה ביום 27 במאי 2021; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת 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 שהוגדרו מהותיים מאוד ברמת החברה: מלאי ורכש מלאי, הכנסות ממכר סיטונאי.

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 2021 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9(בד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, **צביקה שווימר**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2021 (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.

3 במרס 2022

צביקה שווימר, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9(בד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, **יהונתן צברי**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2021 (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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

3 במרס 2022

יהונתן צברי, סמנכ"ל בכיר

והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע

