



## דו"ח תקופתי לשנת 2022

---

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ



# החזון שלנו

**לשפר את איכות החיים של הצרכנים שלנו.**

מוצר אחר מוצק, שירות אחר שירות, חוויה אחר חוויה.

# המשימה שלנו

**לגעת בצרכן בכל יום מחדש.**

להמשיך לצמוח באמצעות הקמת וביסוס מותגים, רשתות

ומוצרים חדשים שיהיו היעד המועדף של הצרכנים - בכל

מקום, בכל זמן ובכל דרך שתתאים להם.

 ELCO

 DAIKIN

 ELECTRA

Carrefour 

 7  
ELEVEN

Quik.co.il  
שירות סופר אונליין

 adidas

שבילים   
רשת חנויות מסיילים ארץ-ישראלית

Outsiders

 Columbia

DUTY FREE  דפם אלקטריק  
בנות שקיות טוב

 דפם אלקטריק  
בנות שקיות טוב

מחסני חשמל

Sauter

PHILIPS

LIEBHERR

Miele

TOSHIBA

cecotec

Breville

Whirlpool

JETPOINT

MEISTER


קבוצת

 ELECTRA

המותגים המובילים בישראל

# אלקטרה במספרים

₪530M   
EBITDA

₪6.2B   
הכנסות

₪251M   
EBITDA (ללא IFRS - 16)

₪103M   
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות

₪611M   
חוב פיננסי (ללא IFRS - 16)

₪1.2B   
הון החברה

AA-   
דירוג S&P

6.9K   
כמות עובדים

₪95M   
דיבידנד ששולם והוכרז

299   
סניפים

₪6.7B   
סך מאזן החברה

242K מ"ר   
שטחי מסחר

## תוכן עניינים

7	תיאור עסקי החברה	חלק א':
108	הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022	חלק ב':
146	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022	חלק ג':
261	פרטים נוספים על החברה	חלק ד':
279	שאלון ממשל תאגידי	חלק ה':
299	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ו':
303	הערכת שווי נדלן להשקעה בראשון לציון	נספח א'
343	הערכת שווי בדבר בחינת הצורך ברידת ערך מוניטין יינות ביתן	נספח ב'

**חלק א'**  
תיאור עסקי החברה

## תוכן עניינים

<u>עמוד</u>		<u>סעיף</u>
	<b>פרק א' תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה</b>	
4	תיאור פעילות הקבוצה והתפתחות עסקיה	1
4	תחומי הפעילות של הקבוצה	2
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3
9	חלוקת דיבידנדים	4
	<b>פרק ב' מידע אחר</b>	
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	5
13	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	6
	<b>פרק ג' תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות</b>	
	<b>7 תחום פעילות ראשון – תחום מוצרי צריכה חשמליים</b>	
16	מידע כללי על תחום הפעילות	7.1
19	מפעל מערכות אקלים	7.2
23	פעילות בתחום הסולאר	7.3
23	מוצרים ושירותים	7.4
24	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	7.5
24	מוצרים חדשים	7.6
24	לקוחות	7.7
24	שיווק והפצה	7.8
25	תחרות	7.9
26	עונתיות	7.10
26	נכסים בלתי מוחשיים	7.11
26	הון אנושי	7.12
27	חומרי גלם וספקים	7.13
28	מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות	7.14
28	הסכמים מהותיים	7.15
28	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	7.16
30	גורמי סיכון	7.17
	<b>8 תחום פעילות שני – תחום קמעונאות חשמל</b>	
31	כללי	8.1
32	מידע כללי על תחום הפעילות	8.2
33	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
35	עונתיות	8.8
36	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	8.9
37	נכסים בלתי 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
37	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	8.15
38	גורמי סיכון	8.16
	<b>9 תחום פעילות שלישי – תחום קמעונאות מזון</b>	
39	כללי	9.1

עמוד

סעיף

40	פריסת סניפים	9.2
40	מידע כללי על תחום הפעילות	9.3
44	מוצרים ושירותים	9.4
44	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	9.5
44	לקוחות	9.6
45	שיווק והפצה	9.7
46	תחרות	9.8
46	עונתיות	9.9
47	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות יינות ביתן	9.10
51	הסכמים מהותיים	9.11
54	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	9.12
56	נכסים בלתי מוחשיים	9.13
57	הון אנושי	9.14
59	חומרי גלם וספקים	9.15
60	הון חוזר	9.16
61	מימון	9.17
61	מיסוי	9.18
61	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	9.19
61	ביטוח	9.20
62	יעדים ואסטרטגיה עסקית	9.21
62	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	9.22
63	דיון בגורמי סיכון	9.23
	<b>תחום פעילות רביעי – ספורט ופנאי</b>	<b>10</b>
68	כללי	10.1
69	מידע כללי על תחום הפעילות, מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	10.2
72	מוצרים ושירותים	10.3
72	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	10.4
72	לקוחות	10.5
73	שיווק והפצה	10.6
73	תחרות	10.7
73	עונתיות	10.8
74	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	10.9
75	נכסים בלתי מוחשיים	10.10
75	הון אנושי	10.11
75	ספקים	10.12
75	הון חוזר	10.13
76	מימון	10.14
76	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	10.15
76	מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות	10.16
76	הסכמים מהותיים	10.17
77	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	10.18
77	דיון בגורמי סיכון	10.19
	<b>תחום פעילות חמישי – פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה</b>	<b>11</b>
78	מידע כללי על תחום הפעילות	11.1
78	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	11.2
79	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	11.3
79	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות	11.4
79	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	11.5



**עמוד**

**סעיף**

**פרק ד' עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה**

81	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	12
81	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	13
81	נכסים בלתי מוחשיים	14
82	הון חוזר	15
83	הון אנושי	16
85	מיסוי	17
85	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה	18
89	מימון	19
91	ביטוח	20
92	הליכים משפטיים	21
93	יעדים ואסטרטגיה עסקית	22
94	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	23
94	אחריות תאגידית (ESG)	24
97	גורמי סיכון	25

## פרק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

### תיאור פעילות הקבוצה והתפתחות עסקיה

1

- 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<sup>1</sup>, בעלת השליטה בחברה (כ-48.82% 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 'iilAA' וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה. כמו כן, בחודש ינואר 2022 הודיעה מעלות על מתן דירוג 'iilAA' לאגרות חוב לא מובטחות שיונפקו על-ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, סדרה א'. בהתאם, בחודש פברואר 2022, השלימה החברה הנפקת 250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') מכח דוח הצעת מדף של החברה.
- בחודשים אוגוסט 2022 ודצמבר 2022 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב וכ-78 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאמה, בדרך של הרחבת סדרה רשומה.

### תחומי הפעילות של הקבוצה

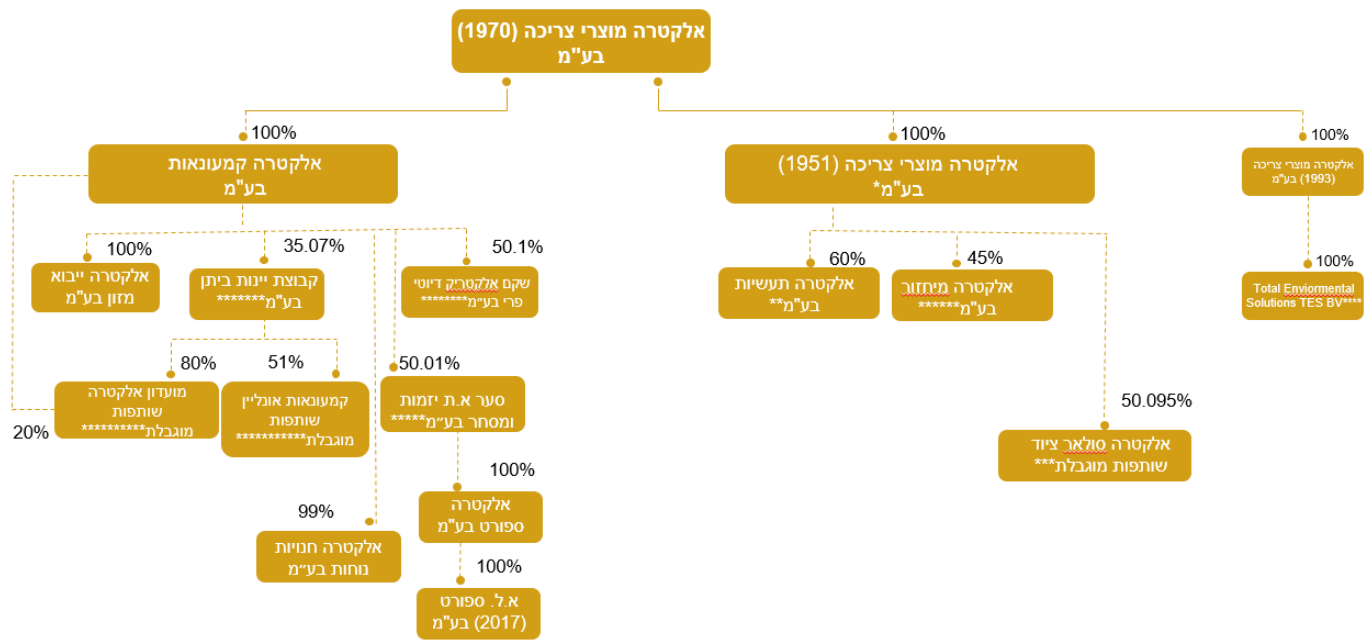
2

החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על-ידה ("הקבוצה") בחמישה תחומי פעילות כדלקמן: (א) **תחום מוצרי צריכה חשמליים** – יבוא, ייצוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים. ראה סעיף 7 לחלק א' לדוח; (ב) **תחום קמעונאות חשמל** – הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים באמצעות "מחסני חשמל", "שקם אלקטריק" ו-"שקם דיוטי". ראה סעיף 8 לחלק א' לדוח; (ג) **תחום קמעונאות מזון** – הפעלת רשת יינות ביתן שהינה רשת לשיווק קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלת תחת מותגי Carrefour, וכך הפעלת רשת 7-Eleven אשר החלה לפעול בחודש ינואר 2023. ראה סעיף 9 לחלק א' לדוח; (ד) **תחום ספורט ופנאי** – הפעלת רשתות שיווק, ייבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מתנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, כמו כן, הפעלת רשת חנויות בזיכיון של המותג Adidas. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, החברה מדווחת על פעילות זו כמגזר חשבונאי. ראה סעיף 10 לחלק א' לדוח; (ה) **תחום פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה** – ראה סעיף 11 לחלק א' לדוח.

כל אחד מתחומי הפעילות האמורים מהווה מגזר פעילות חשבונאי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("הדוחות הכספיים").

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

**להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים מהותיים פעילים ("הקבוצה") למועד פרסום הדוח:**



- \* "אמ"צ 1951" או "החברה הבת". לפרטים ראה סעיף 2.1.1 לחלק א' לדוח.
- \*\* "אלקטרה תעשיות בע"מ". לפרטים ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח.
- \*\*\* אלקטרה סולאר ציוד השותף הכללי בע"מ. לפרטים ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\* Total Enviornmental Solutions TES BV
- \*\*\*\*\* סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ ("סער יזמות"). לפרטים ראה סעיף 10.1 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\*\* אלקטרה מיחזור בע"מ. לפרטים ראה סעיף 7.1 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\*\* קבוצת יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן"). יינות ביתן כוללת, בין היתר, החזקה בבעלות מלאה של החברות: ע.ר. צים שיווק ישיר בע"מ ומגה בעיר קמעונאות בע"מ, לפרטים ראה סעיף 9 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\*\* שקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ ("שקם דיוטי"). לשעבר: אופיס 3000 דיוטי בע"מ. לפרטים ראה סעיף 8.1 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\*\* אלקטרה קמעונאות בע"מ ("אלקטרה קמעונאות"). לפרטים ראה סעיף 2.1.1.1 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\*\* מועדון אלקטרה שותפות מוגבלת ("אלקטרה מועדונים"). לפרטים אודות אלקטרה מועדונים והשינוי המבני שבוצע ראה סעיף 2.1.3.4 לחלק א' לדוח.
- \*\*\*\*\* קמעונאות אונליין, שותפות מוגבלת. השותפות מוחזקת במישרין ובעקיפין על-ידי חברות בבעלות חלקית: יינות ביתן וקוויק טכנולוגיות והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה (לשעבר: קוויק סופר אונליין בע"מ) ("קוויק"). השותפות כוללת בתוכה את פעילות אתרים: קוויק, יינות ביתן אונליין ומגה אונליין. לפרטים ראה סעיף 2.1.3.3 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, שנמשך בחלקו במהלך שנת 2022 ובמסגרתו פוצלה פעילות הקמעונאות באמ"צ 1951 תחת חברה נפרדת כדלקמן:

**2.1.1.1** ביום 22 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם פיצול בין החברה לבין אמ"צ 1951 ואלקטרה קמעונאות, אשר במסגרתו פוצלה פעילות קמעונאות חשמל וקמעונאות מזון לחברת אלקטרה קמעונאות, והכל ללא תמורה ובפטר ממס על-פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, באופן שבו אלקטרה קמעונאות הינה הבעלים והמחזיק הבלעדי של פעילות קמעונאות החשמל והמזון, והכל בתוקף לצרכי מס ליום 30 ביוני 2021. ביום 28 בנובמבר 2021 התקבל אישור רשות המיסים לפיצול פעילות קמעונאות חשמל ומזון כאמור לעיל.

**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 בבאור ב'בי לדוחות הכספיים.

2.1.1.3 כחלק משינוי המבנה כאמור, בחודש פברואר 2022, חתמו החברה, אמ"צ 1951, אלקטרה חנויות נוחות בע"מ ("אלקטרה חנויות נוחות") (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג 7-Eleven) ואלקטרה קמעונאות, על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון של 7-Eleven 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 מוצרי צריכה חשמליים

2.1.2.1 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 בצרפת ("ARS"). לפרטים נוספים ראה סעיף 7.13.2.3 לחלק א' לדוח.

2.1.2.2 הארכת הסכם אסטרטגי בתחום החימום הביתי - בהמשך לחתימה על הסכם התקשרות של חברה נכדה עם לקוח אסטרטגי באירופה מיום 15 ביוני 2020 בקשר עם פיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום, ביום 22 בנובמבר 2022 חתמה החברה הנכדה על עדכון והארכה של הסכם ההתקשרות המקורי עד לשנת 2026, זאת בין היתר לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינוורטר אשר יעילים אנרגטית. במסגרת ההסכם תקים, תפתח ותייצר החברה הנכדה קו מוצרים נוסף ותגדיל משמעותית את כמות הייצור של המוצרים שיפותחו במסגרת ההסכם המקורי. לפרטים ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח.

2.1.2.3 התקשרות עם Weishaupt - ביום 7 בדצמבר 2022 חתמה החברה, באמצעות אלקטרה תעשיות בע"מ, חברה נכדה של החברה ("אלקטרה תעשיות"), על התקשרות בהסכם מסגרת לפיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום לשלוש שנים (2023-2025), עם Max Weishaupt GmbH, לקוח אירופאי ("Weishaupt"), בתוקף מיום 1 בינואר 2023, וזאת לצד הסכמים קיימים בקשר עם אספקת ציוד ופיתוח מוצרים מול Weishaupt. הסכם זה נחתם, בין היתר, לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינוורטר אשר יעילים אנרגטית. כמות מערכות החימום שתסופק על-ידי החברה, תעשה בכפוף להסכם המסגרת כאמור, בו נקבעו, בין היתר, תדירות אספקת המוצרים בהתאם להסכמות מתעדכנות בין הצדדים, כמפורט בהסכם. לפרטים ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח.

ההסכם הינו בתוקף עד לשנת 2025, והוא יתחדש אוטומטית לשנה נוספת בכל פעם, אלא אם הודיע אחד הצדדים על רצונו לסיים את ההסכם, בהודעה מוקדמת בכתב של 18 חודשים.

2.1.2.4 חתימה על הסכם שיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות - ביום 9 במרץ 2023 נחתם בין אלקטרה סולאר - ציוד (2021) שותפות מוגבלת ("אלקטרה סולאר"), המוחזקת בעקיפין על ידי החברה, לבין בריח גולן ציוד אנרגיה בע"מ ("בריח גולן"), המוחזקת בעקיפין על ידי רב בריח (08) תעשיות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל-אביב בע"מ ("רב בריח"), הסכם לשיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות והסכם מייסדים להקמת חברה משותפת אשר תוחזק על ידי בריח גולן (75%) ועל ידי אלקטרה סולאר (25%) ואשר תפעל בתחום ההפצה ו/או שיווק ו/או מכירה של רכיבי מערכות

סולאריות (PV) לחברות ו/או יחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת. נכון למועד הדוח, הסכם זה טרם הושלם והוא מותנה בעמידה בתנאים המתלים הקבועים בו, הכוללים, בין היתר, קבלת אישור מהממונה על התחרות.

במקביל, חתמה אמ"צ 1951 על הסכם המותנה בהשלמת המיזוג עם בריח גולן, כאמור לעיל, עם השותף הנוכחי באלקטרה סולאר לרכישת אחזקתו (כ-49.9%) בתמורה לסך של כ-2 מיליון ש"ח באופן שיעביר את מלוא החזקות באלקטרה סולאר לחברה הבת של החברה. במועד זה טרם הושלמה העסקה. לפרטים ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.

### 2.1.3 תחום קמעונאות מזון

#### 2.1.3.1 התקשרות עם Carrefour International Partnership ("Carrefour"), רה ארגון והסבת סניפי יינות ביתן

ביום 3 באפריל 2022 התקשרה יינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי, להפעלת חנויות רשת יינות ביתן תחת מותגי Carrefour העולמית. ברבעון השלישי לשנת 2022 ביצעה יינות ביתן תוכניות להתייעלות ורה ארגון, הכוללות, בין היתר, התייעלות תפעולית בסניפים ובכוח אדם, החלטה לסגירת חמישה סניפים מפסידים, שיפור תנאי סחר, בנייה ויישום של תוכנית לשיפוץ סניפים והסבתם לסניפי Carrefour ועוד. לפרטים אודות התקשרות בהסכם זכיינות וכן אודות הסבת הסניפים כאמור, ראה סעיף 9.11.1 לחלק א' לדוח.

#### 2.1.3.2 התקשרות עם 7-Eleven

ביום 11 באוקטובר 2021 נחתם בין החברה לבין חברת 7-Eleven Inc., הסכם זכיינות בלעדי לתקופה של 20 שנים, עם אופציות להאריך את התקופה עד למקסימום של 50 שנים נוספות, לפיתוח ולתפעול חנויות נוחות תחת המותג 7-Eleven בישראל על-ידי חברה שתוקם לצורך כך, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הזכיינות. לפרטים ראה סעיף 9.11.4 לחלק א' לדוח.

#### 2.1.3.3 התקשרות עם קוויק

ביום 30 במרס 2022 התקשרה יינות ביתן במערך הסכמים עם קוויק להקמת שותפות לצורך ביצוע כל הפעילות הקמעונאית אונליין של יינות ביתן. ביום 1 באוגוסט 2022 הושלמה העסקה לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים. לפרטים ראה סעיף 9.11.3 לחלק א' לדוח.

#### 2.1.3.4 מועדוני לקוחות

בהמשך להסכמים לרכישת יינות ביתן כאמור בסעיף 9.1 לחלק א' לדוח וכבסיס להקמת מועדון לקוחות, רכשה החברה ביום 3 ביולי 2022, באמצעות אלקטרה מועדונים (שותפות מוגבלת אשר הוחזקה במלואה בידי חברה בת של החברה, "המועדון") מחברת יינות ביתן החזקות בע"מ (חברה פרטית בבעלות מר נחום ביתן) ("ביתן החזקות") את מניות מועדון 365 בע"מ ("365") בתמורה כוללת של כ-50.5 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה כאמור המועדון זכאי לכל תמורה קיימת לה זכאית 365 מביתן החזקות עד ליום 30 ביוני 2022. לאחר השלמת רכישת המניות כאמור, המועדון מכר את מניות 365 למשביר 365 בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה), בתמורה כספית זניחה ומנגד 365 העבירה למועדון ללא תמורה כשליש מהלקוחות אשר גויסו על ידה ותיק אשראי בסך של כ-250 מיליון ש"ח. המועדון ויינות ביתן מחויבים לתת

הטבות CASH BACK ללקוחות 365 לתקופה של 9 חודשים ממועד מתן ההודעה ללקוחות על היפרדות יינות ביתן מ-365.

ביום 10 באוגוסט, 2022 חתמה החברה, באמצעות חברות ושותפויות בנות, על הסכם משולש עם כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כ.א.ל.") ועם בנק הפועלים בע"מ, לשיתוף פעולה בקשר עם פעילות מועדון לקוחות מבוסס כרטיס אשראי חוץ בנקאי בהנפקת כ.א.ל, ללקוחות ביט וללקוחות הרשתות הקמעונאיות של הקבוצה, בו יכללו לקוחות מועדון ביט-קארד ולקוחות מועדון Family 365 שגויסו ברצפות יינות ביתן, לתקופה בת כ-12 שנים ממועד קיום התנאים המתלים לפי ההסכם. ההסכם יתחדש אוטומטית לשלוש שנים נוספות בכל פעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים, על רצונו שלא לחדש את ההסכם, והכל בהתאם לתנאים ולהסכמות המפורטים בהסכם. הסכם זה טרם נכנס לתוקפו וכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות.

בחודש דצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה את העברת מרבית ההחזקות במועדון לידי יינות ביתן כך שיינות ביתן תחזיק ב-80% מהזכויות במועדון ויתרת הזכויות תוחזק בידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה. ביום 20 במרס 2023 נחתם הסכם בין החברה וחברת הבת לבין יינות ביתן והזכויות במועדון הועברו לידי יינות ביתן.

לפרטים אודות ההתקשרויות האמורות, ראה סעיף 9.11.2 לחלק א' לדוח.

**2.1.4 תחום ספורט ופנאי**

ביום 27 ביוני 2022 לאחר קבלת אישורה של אדידס העולמית, חתמו אלקטרה קמעונאות, סער יזמות ואלקטרה ספורט בע"מ על הסכם עם בעל החברה, לה זיכיון להפעלת חנויות ציוד, ספורט, אופנה, הנעלה ומוצרים נוספים תחת המותג אדידס. בחודש ספטמבר 2022 הושלמה העסקה ונכון למועד הדוח, קשורה א.ל. ספורט (2017) בע"מ בהסכם הזיכיון כאמור. לפרטים אודות תחום הפעילות והסכם הזיכיון האמור, ראה סעיפים 10.1 ו-10.17.2 לחלק א' לדוח, בהתאמה.

**2.1.5 תחום נדל"ן להשקעה**

בחודש מרס 2022 חתמו החברה וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת על הסכם מכר עם עיריית ראשון לציון, מכוחו רכשו הצדדים חלקות בראשון לציון, בחלקים שווים ביניהן, בשטח כולל של כ-9 דונם, ובתמורה לסך כולל של כ-106 מיליון ש"ח. לפרטים ראה סעיף 11.1 לחלק א' לדוח.

**3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

3.1 החל מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום הדוח, לא בוצעו כל השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות במניותיה על-ידי בעלי עניין, למעט כמפורט להלן:<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> לא כולל עסקאות שנעשו על-ידי בעלי עניין במסגרת המסחר בבורסה וכן לא כולל רכישה של מניות החברה על-ידי החברה כמפורט בסעיף 3.2 לחלק א' לדוח.

**תכנית רכישה עצמית של מניות החברה**

3.2

אסמכתא	הערות	התמורה הכוללת עד למועד הדוח (במיליוני ש"ח)	כמות המניות שנרכשה עד למועד הדוח	סכום כולל	מועדים	תכנית רכישה מיום
2017-01-003073	ביצוע הרכישות כאמור, יהא מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק. הרכישה תבוצע במהלך המסחר בבורסה ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה.	95.5	1,199,259 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.	60 מיליון ש"ח	9 בינואר 2017 ועד ליום 8 בינואר 2020	8 בינואר 2017
2019-01-111913		1.4		60 מיליון ש"ח	9 בינואר 2020 ועד ליום 8 בינואר 2023	17 בינואר 2019 - הארכת תכנית הרכישה משנת 2017
2020-01-022132		100 מיליון ש"ח		15 ביום 15 במרס 2020 ועד ליום 9 באוגוסט 2022	15 במרס 2020 - הגדלת היקף תוכנית הרכישה משנת 2019	
2022-01-082746		14.5	128,505 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.	100 מיליון ש"ח	10 באוגוסט 2022 ועד ליום 9 באוגוסט 2025	10 באוגוסט 2022 - תכנית רכישה חדשה חלף תכנית הרכישה משנת 2019

**חלוקת דיבידנדים**

4

**מדיניות חלוקת דיבידנד**

4.1

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 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' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (אסמכתא מספר: 2021-01-023869), המובא בדרך של הפניה.

**חלוקת דיבידנדים – החל מיום 1 ינואר 2021, החברה חילקה או הכריזה על דיבידנדים כלדקמן:**

4.2

מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (בש"ח)	המועד הקובע לזכאות	מועד חלוקת הדיבידנד	מותרת/באישור בית משפט
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
10 באוגוסט 2022	30,000,000	19 בספטמבר 2022	2 באוקטובר 2022	מותרת

**רווחים ראויים לחלוקה – בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה בסך של 183,852 אלפי ש"ח.<sup>3</sup>**

4.3

<sup>3</sup> יתרת העודפים של החברה בניכוי מניות באוצר ליום 31 בדצמבר 2022.

**מגבלות על חלוקת דיבידנדים**

4.4

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



## פרק ב': מידע אחר

### מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן מידע כספי אודות תחומי הפעילות של הקבוצה בשנים 2020, 2021 ו-2022, כמפורט בדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
סך הכול	אחר והתאמות	תחום נדל"ן להשקעה	תחום ספורט ופנאי (**)	תחום קמעונאות מזון (*)	תחום קמעונאות חשמל	תחום מוצרי צריכה חשמליים	
6,242,313	65	302	214,202	2,841,238	1,950,372	1,236,134	הכנסות מחיצוניים
-	(161,468)	10,949	-	-	-	150,519	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
<b>6,242,313</b>	<b>(161,403)</b>	<b>11,251</b>	<b>214,202</b>	<b>2,841,238</b>	<b>1,950,372</b>	<b>1,386,653</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>
6,163,614	1,685	(27,938)	194,437	2,874,186	1,868,423	1,252,821	עלויות אשר אינן מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
(161,403)	(161,403)	-	-	-	-	-	עלויות אשר מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים
<b>6,002,211</b>	<b>(159,718)</b>	<b>(27,938)</b>	<b>194,437</b>	<b>2,874,186</b>	<b>1,868,423</b>	<b>1,252,821</b>	<b>סך הכל עלויות</b>
1,400,698	(2,669)	49	92,404	781,908	295,998	233,008	עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות
(15,627)	1,957	(27,999)	302	21,038	(835)	(10,090)	הוצאות (הכנסות) אחרות
51,830	-	-	-	51,830	-	-	הוצאות רה ארגון
4,565,310	(159,006)	12	101,731	2,019,410	1,573,260	1,029,903	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
240,102	(1,685)	39,189	19,765	(32,948)	81,949	133,832	רווח (הפסד) מגזרי
41,852	-	-	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
198,250	-	-	-	-	-	-	רווח תפעולי
<b>6,696,470</b>	<b>(354,810)</b>	<b>355,795</b>	<b>496,676</b>	<b>3,569,128</b>	<b>1,189,074</b>	<b>1,440,607</b>	<b>סך הנכסים</b>
<b>5,472,662</b>	<b>224,938</b>	<b>66,205</b>	<b>316,427</b>	<b>2,938,623</b>	<b>1,128,970</b>	<b>797,499</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>

(\*) החברה מאחדת את התוצאות הכספיות של יינות ביתן החל מתום חודש מאי 2021, וכוללות את תוצאות קמעונאות אונליין החל מחודש אוגוסט 2022.  
 (\*\*\*) החברה מאחדת את התוצאות הכספיות של סער יזמות החל מיום 30 ביוני 2021 וכוללות את נתוני אדיס החל מהרבעון הרביעי לשנת 2022.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021							
סך הכול	אחר והתאמות	תחום נדל"ן להשקעה	תחום אחרים (***)	תחום קמעונאות מזון (**)	תחום קמעונאות 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
<b>4,648,546</b>	<b>(177,337)</b>	<b>12,003</b>	<b>90,663</b>	<b>1,703,626</b>	<b>1,779,970</b>	<b>1,239,621</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>
4,520,374	19,720	(50,746)	80,537	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
<b>4,343,037</b>	<b>(157,617)</b>	<b>(50,746)</b>	<b>80,537</b>	<b>1,658,024</b>	<b>1,692,360</b>	<b>1,120,479</b>	<b>סך הכל עלויות</b>
937,887	(1,170)	-	36,199	448,388	250,980	203,490	עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות
(41,664)	11,509	(50,746)	1,367	244	(410)	(3,628)	הוצאות (הכנסות) אחרות
3,446,814	(167,956)	-	42,971	1,209,392	1,441,790	920,617	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
305,509	(19,720)	62,749	10,126	45,602	87,610	119,142	רווח (הפסד) מגזרי
39,910	-	-	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
265,599	-	-	-	-	-	-	רווח תפעולי
<b>5,994,729</b>	<b>(267,877)</b>	<b>269,700</b>	<b>330,518</b>	<b>3,235,060</b>	<b>867,075</b>	<b>1,560,253</b>	<b>סך הנכסים (***)</b>
<b>4,767,921</b>	<b>118,849</b>	<b>12,052</b>	<b>161,544</b>	<b>2,614,724</b>	<b>913,801</b>	<b>946,951</b>	<b>סך ההתחייבויות (***)</b>

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021						
סך הכול	אחר והתאמות	תחום נדל"ן להשקעה	תחום אחרים (***)	תחום קמעונאות מזון (**)	תחום קמעונאות חשמל (*)	תחום מוצרי צריכה חשמליים

(\*) החברה מאחדת את התוצאות הכספיות של אופיס דיזיין החל מחדש 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. החל מיום 31 בדצמבר 2022, פעילות סער מסווגת כמגזר "ספורט ופנאי" חלף סיווגה כמגזר אחרים.  
 (\*\*\*\*) סווג מחדש. לפרטים ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

לשנה שנתיימה 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
<b>2,573,373</b>	<b>(141,068)</b>	<b>10,392</b>	<b>1,545,721</b>	<b>1,158,328</b>	<b>סך הכל הכנסות עלויות אשר אינן מהוות הכנסה בתחומי פעילות אחרים</b>
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
<b>2,407,586</b>	<b>(125,376)</b>	<b>-</b>	<b>1,463,728</b>	<b>1,069,234</b>	<b>סך הכל עלויות עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות הוצאות (הכנסות) אחרות (*)</b>
386,311	4,910	-	195,946	185,455	עלויות קבועות המיוחסות לתחום פעילות הוצאות (הכנסות) אחרות (*)
(2,842)	2,858	-	(938)	(4,762)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
2,024,117	(133,144)	-	1,268,720	888,541	רווח (הפסד) מגזרי הוצאות משותפות בלתי מוקצות
165,787	(15,692)	10,392	81,993	89,094	רווח תפעולי
35,421	-	-	-	-	סך הנכסים
130,366	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
<b>2,125,807</b>	<b>(168,961)</b>	<b>216,530</b>	<b>697,537</b>	<b>1,380,701</b>	
<b>1,502,598</b>	<b>62,463</b>	<b>64,658</b>	<b>829,475</b>	<b>546,002</b>	

(\*) סווג מחדש.

החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 מציגה החברה מגזר חשבונאי "קמעונאות מזון" והחל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, מציגה החברה מגזר חשבונאי "ספורט ופנאי".

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

## סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה<sup>4</sup>

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

### 6.1 משבר אנרגיה עולמי

במהלך חודש פברואר 2022, נפתחה מלחמה בין רוסיה ואוקראינה, כתוצאה מכך, מדינות שונות ובהן ארה"ב ומדינות האיחוד האירופי החלו להטיל שורה של סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה, אשר התבטאו בין היתר, בהוצאת בנקים רוסיים ממערכת התשלומים העולמית ועצירת עסקאות עם תאגידים רוסיים. לאור חוסר היכולת לצפות את התמשכותם והשפעתם של האירועים הפוליטיים והכלכליים הנובעים מאירוע זה, אין ביכולת הקבוצה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית על הקבוצה, עם זאת, החברה רואה במשבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססים אינוורטר אשר יעילים אנרגטית, הזדמנות עבור הגדלת המכירות של מוצרים אלו אשר נמכרים ללקוחות באירופה על ידי החברה הנכדה.

### 6.2 מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון והמצב הביטחוני

בחודשים האחרונים גוברת מחאה פוליטית חברתית בישראל, בין היתר, על רקע קידום מהלכי חקיקה משמעותיים הנוגעים בעיקר לשינויים במערכת המשפט. בתחשב בשלב בו נמצא המהלך החקיקתי אין באפשרות החברה להעריך את אופן השלמת המהלך ואת היקף השלכותיו, ככל שיהיו, על הקבוצה.

### 6.3 המצב הכלכלי במשק הישראלי ושינויים ברמת החיים והרגלי הצריכה

#### 6.3.1 כללי

קצב צמיחת התוצר לשנת 2022 עלה ב-6.5%, שיער האבטלה ירד במהלך שנת 2022 לכ-4.2%, וקצב האינפלציה עלה בכ-5.3% בשנה. שנת 2022 התאפיינה בעודף בתקציב הממשלה שעומד על 0.6%. יעד הגירעון של משרד האוצר העומד על 3.9%. מטבע השקל נחלש במהלך השנה בכ-13% מול הדולר האמריקאי והתחזק בכ-6.6% מול האירו. בנק ישראל העלה את גובה הריבית במשק ל-3.25% לאורך כל השנה.

#### 6.3.2 תנודתיות במחירי מוצרי מזון וצריכה

מחירי מוצרי מזון וצריכה המיובאים לישראל הושפעו בשנת 2022, בין היתר, מעליית מחירי חומרי גלם בתחום המזון בעולם,<sup>5</sup> וכן מהשינויים במחירי ההובלה הימית.

לצד המגמה הגלובלית בענף התובלה הימית, קיימים בישראל מאפיינים מקומיים אשר חרפו את עליית המחירים של המוצרים המיובאים וזמינותם וביניהם: עומסים חריגים שנוצרו בשנה האחרונה בכניסה לנמלי אשדוד וחיפה ופרוץ העימות הצבאי בין רוסיה לאוקראינה בחודש פברואר 2022.

בתחום קמעונאות המזון, מרבית המוצרים הנמכרים על-ידי יינות ביתן רגישים לשינויים בהכנסה של משקי הבית וברמת הפעילות הכלכלית במשק בישראל. האטה כלכלית במשק או מיתון

<sup>4</sup> 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](http://www.boi.org.il), באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שכתובתו: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) ובאתר האינטרנט של משרד האוצר שכתובתו: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il).

<sup>5</sup> ראו לדוגמה פרסומי ארגון המזון והחקלאות של האו"ם (The Food and Agriculture Organization of the United Nations) : <https://www.fao.org/worldfoodsituation/foodpricesindex/en> : (FAO)

הנובעים, בין היתר, מגורמים ביטחוניים ו/או מדיניים, עלולים לגרום לירידה בהיקף הצריכה הפרטית, לרבות ירידה בצריכת מוצרי יינות ביתן.

#### **היקפי הבנייה החדשה**

6.4

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 2022, כ-164,550 דירות נמצאות בשלבי בנייה פעילה לעומת כ-139,000 דירות נכון לתום חודש ספטמבר 2021.

#### **תחרות**

6.5

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 סטונאים לקמעונאים בשווקים בהם פועלת הקבוצה והן של רשתות לשיווק מוצרי חשמל קמעונאיות בינן לבין עצמן.

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחומי הפעילות השונים של הקבוצה ראה סעיפים 7.9, 8.7, 8.8, 9.8 ו-10.7 ו-11.5 לחלק א' לדוח.

#### **תנודות בשיעורי הריבית**

6.6

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

#### **השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי**

6.7

לאורך השנים האחרונות שיעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ונעו כמעט לכל אורך השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם כאשר בישראל עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.8% ובשנת 2022 עלה המדד ב-5.3%, כאשר לפי תחזית חטיבת המחקר בבנק ישראל שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3%. כחלק מהניסיון להאט את קצב האינפלציה בישראל החל בנק ישראל להעלות את הריבית החל מחודש אפריל 2022 במספר פעימות מריבית בשיעור אפסי בו שררה במשך מספר שנים עד לרמתה הנוכחית העומדת על 4.25% ועל פי תחזית בנק ישראל, הריבית המוניטרית בישראל צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023. לחברה התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך 603 מיליון ש"ח (מתוכם 350 מיליון משוייך ליינות ביתן) והתחייבויות לזמן קצר בסך 166 מיליון ש"ח בגינם לא מחזיקה החברה יתרות מזומן או פקדונות. לאור העלייה הצפויה בריבית הבנקאית כל גידול של 1% בריבית צפוי להגדיל את הוצאות הריבית נטו של הקבוצה בכ-4 מיליון ש"ח ברמה שנתית. בנוסף, החברה משלמת לבעלי נכסים שכר דירה בעבור סניפים ומשרדים אשר צמוד ברובו למדד המחירים לצרכן כאשר כל גידול של 1% במדד המחירים לצרכן צפוי להגדיל את הוצאות השכירות בכ-3 מיליון ש"ח ברמה שנתית.

יחד עם זאת, חוסנה הפיננסי של הקבוצה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

**יובהר, כי הערכות החברה בדבר השלכות האפשריות של עליית מדד המחירים לצרכן ועליית ריבית הפריים על פעילותה ועסקיה, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בשוק (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה וודאית.**

## **תנודות בשערי חליפין**

6.8

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.

## **שינויים רגולטורים**

6.9

שינויים בחקיקה ובתקינה, בעיקר בישראל, ביחס לייבוא, לייצור, 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.

## **עונתיות**

6.10

פעילות הקבוצה מושפעת מעונתיות, המאפיינת את ענף מוצרי הצריכה החשמליים בכלל ואת ענף המזגנים בפרט, וכן את ענף קמעונאות המזון וספורט והפנאי. השפעת העונתיות מורגשת הן בקיץ ובחורף והן בתקופות החגים (פסח וראש השנה). לפרטים אודות השפעת העונתיות בתחומי פעילות הקבוצה ראה סעיפים 7.10, 8.8, 9.9, ו-10.8 לחלק א' לדוח.

## **שינויים בדיני עבודה**

6.11

הואיל וחלק מעובדי יינות ביתן עובדים בשכר מינימום או מועסקים במשרות מלאות 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.

## **יוקר המחיה בישראל והגברת המודעות הצרכנית**

6.12

נושא יוקר המחיה בישראל משליך על השיח הפוליטי והכלכלי בישראל ועל הפעילות הכלכלית במשק, וביתר שאת בתקופה האחרונה, 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 שוק קמעונאות המזון להוזלת המוצרים 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 9.10.3 לחלק א' לדוח.

בתקופת הדוח, נרשמו עליות מחירים בשורה של מוצרי מזון, פארם וניקיון שונים. בחודשים האחרונים פנו יצרניות ויבואניות מוצרי המזון, הפארם והניקיון לרשתות השיווק בדרישה לייקר מאות מוצרים בשיעורים ניכרים. נכון למועד הדוח, הלחץ הציבורי מופנה כלפי רשתות השיווק, אשר מציב אותן בפני דילמה האם לסרב לדרישות החברות או להיענות לדרישותיהן.

## **תחרות בשוק קמעונאות המזון**

6.13

לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון, מבנה הענף, התמורות בו וכן דרכי התמודדותה של יינות ביתן על רקע התחרות בשוק, ראה סעיף 9.8 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.

### תחום פעילות ראשון - מוצרי צריכה חשמליים

7

#### 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום זה, הקבוצה עוסקת בייבוא, ייצוא, ייצור, 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 מפעל הנמצא בבעלותה של חברה בת בארץ, בעיקר למדינות אירופה. לפרטים אודות המוצרים ראה סעיפים 7.2.3 ו-7.4 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. בשנת 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.

משבר הגז באירופה הביא לעליה בביקושים למוצרי חימום מבוססי אינוורטר אשר יעילים אנרגטית, ובהתאם אלקטרה תעשיות התקשרה בהסכמי מסגרת מול כמה לקוחות המובילים בתחום מערכות החימום באירופה לפיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום לתקופות שונות. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח.

בחודש ינואר 2021 התקשרה אמ"צ 51 עם אולטרייד מחזור בע"מ וחברת מ.א.י תאגיד מיחזור אלקטרוניקה לישראל בע"מ ("תאגיד 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. לפרטים אודות מפעל המחזור ראה סעיף 7.16.11 לחלק א' לדוח.

ביום 9 במרס 2023 נחתם בין אלקטרה סולאר, לבין בריח גולן, המוחזקת בעקיפין על ידי רב בריח, הסכם לשיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות והסכם מייסדים להקמת חברה משותפת אשר תחזק על ידי בריח גולן (75%) ועל ידי אלקטרה סולאר (25%) ("החברה המשותפת") ואשר תפעל בתחום ההפצה ו/או שיווק ו/או מכירה של רכיבי מערכות סולאריות (PV) לחברות ו/או יחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת.

במקביל, חתמה אמ"צ 1951 על הסכם המותנה בהשלמת המיזוג עם בריח גולן, עם השותף הנוכחי באלקטרה סולאר לרכישת אחזקתו (כ-49.9%) בתמורה לסך של כ-2 מיליון ש"ח באופן שיעביר את מלוא ההחזקות באלקטרה סולאר לחברה הבת של החברה. לפרטים ראה סעיף 7.3 לחלק א' לדוח.

#### 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.

## שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

7.1.2

להערכת הקבוצה, היקף שוק מוצרי הצריכה החשמליים בארץ, כמפורט בסעיף 7.4 לחלק א' לדוח) הינו כ-8 מיליארד ש"ח לשנה.<sup>6</sup>

במהלך השנים 2020 ו-2021, על אף התקופה בה החנויות היו סגורות חרף השפעות נגיף הקורונה, חלה מגמת גידול במכירות מוצרים לבנים, חומים, קטנים ומערכות אקלים.

בשנת 2022 שוק מוצרי הצריכה החשמליים בארץ התאפיין בעליית מחירים בעיקר בייבוא מוצרים ממדינות אירופה לאור משבר האנרגיה ומהמזרח לאור השפעות הקורונה, והתייקרות של חומרי הגלם ושינוי שערי מטבע. לקראת חודש יולי 2022 ועד למועד פרסום הדוח ניכר כי קיימת התמתנות בעליית מחירי השילוח הבינלאומי.

## התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות

7.1.3

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] המשך איחוד של סוחרים פרטיים בקבוצות קניה והקמת רשתות של חנויות פרטיות; [ג] עליה בהיקפי המכירות המתבצעות ברשת האינטרנט; ו-[ד] התעצמות של תופעת הייבוא המקביל<sup>7</sup> בתחום הפעילות. יחד עם זאת, להערכת הקבוצה, חשיפתה לתופעת הייבוא המקביל אינה מהותית.

## שינויים טכנולוגיים ורגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

7.1.4

[א] חיסכון באנרגיה ואנרגיה "ירוקה" – חברות ממשיכות לפתח ולייצר מוצרים לבנים ומוצרי מיזוג אוויר בעלי ניצולת אנרגיה טובה יותר. בעקבות התחממות הגלובלית, מדינת ישראל אישרה את התיקון הקיגאלי לפרוטוקול מונטריאול אשר מגביל את השימוש בגזים מקבוצת HFC. משמעות התיקון לחברה היא הגבלת השימוש בגז קרר מסוג R410 במזגנים ומעבר לשימוש בגז קרר "ירוק" וידידותי לסביבה R32. המעבר לגז החדש נתקל בקשיים רגולטוריים כאשר העיקרי בו הוא שמצד אחד, הרגולטור קובע מכסות המגבילות באופן משמעותי את השימוש בגז R410 (שהוא הגז הנפוץ ביותר בשוק המיזוג) ויחד עם זאת אוסר את השימוש בגז החדש R32 וזאת כיוון שטרם הוסדר בחקיקה מקצוע מתקני מיזוג האוויר אשר נדרש וזאת כיוון שהגז החדש דליק יותר. משרד העבודה, בשיתוף עם שורה של משרדים (אנרגיה, הגנת הסביבה, כלכלה) יזם חקיקה להסדרת מקצוע מתקין מיזוג האוויר. החוק עבר בקריאה ראשונה וממתין לקריאה שנייה ושלישית. כל עוד אין הסדרת מקצוע, התקן הישראלי 1-994 לא ישונה. משכך, נכון להיום, שוק מיזוג אוויר ככלל והחברה בפרט תלויים בהחלטת הממשלה כדי להתחיל את השימוש בגז הידידותי לסביבה.

[ב] מוצרים "חומים" – השינויים המשמעותיים ביותר בתחום הינם מסכים מסוג 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

<sup>6</sup> הסכומים האמורים מהווים מחירי מכירה לצרכן ללא מע"מ.  
<sup>7</sup> יבוא על-ידי מי שאינו מוגדר כיבואן רשמי.

החקיקה האירופאית. כאשר אימוץ החקיקה מותנה בהחלטת הממשלה, החוק נכנס לתוקף ביום 1 בספטמבר 2022.

[ד] מוצרים "קטנים" – בקטגוריה זו ממשיכה המגמה ממתקופת הקורונה והמוצרים אשר מובילים את השוק הינם מוצרים כגון "אייר גריל", מכשיר לייצור קוביות קרח, אופה לחם, ומוצרי אקלים לקיץ/לחורף, לרבות גרילי גז ומטבחי חוץ.

[ה] חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) – שוק מוצרי הצריכה לבית והקבוצה בפרט הושפעו באופן מהותי כתוצאה מרפורמה ביבוא ומהרפורמה בנושא יעילות אנרגטית אשר 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 ואישור המוצר על סמך דוחות בדיקה. מטרת הרפורמה הינה להביא להוזלת עלויות היבוא ליבואנים. מועד כניסתה לתוקף של הרפורמה בתחום התקינה חלה החל מחודש יוני 2022, ובתחום היעילות האנרגטית הינו חודש ספטמבר 2022. הקבוצה מיישמת את הקלות הרפורמה עבור חלק נכבד מסל מוצריה.

[ו] חוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ולאקטרוני ובסוללות, תשע"ב-2012

בהתאם להוראות חוק זה, על הקבוצה חלה חובת איסוף, טיפול ומיחזור של פסולת צידוד חשמלי ולאקטרוני, כמפורט בסעיף 18.13 לחלק א' לדוח. בשנת 2021 חתמה הקבוצה על הסכם להקמת מפעל למיחזור פסולת אלקטרונית בשיתוף עם קבוצת אולטרייד ותאגיד המיחזור מאי. בשנת 2022 הקימה החברה את המפעל המתמקד תחילה במיחזור מזגנים ומקררים ולאחר מכן ירחיב את הפעילות למיחזור כלל מוצרי החשמל. המפעל עובד לפי תקן אירופאי המוביל בתחום מיחזור הפסולת האלקטרונית SENELEC.

#### 7.1.5 גורמי ההצלחה 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 שירותי 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 בתחום הפעילות

לפרטים אודות מערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות ראה סעיפים 7.2.6 ו-7.13 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 מערכות אקלים

7.2.1 לקבוצה מפעל יחיד הפועל באזור התעשייה בראשון לציון המייצר מערכות אקלים (מזגני אוויר ומערכות חימום) המאוגד תחת חברה נכדה, אלקטרה תעשיות. להלן פרטים אודות ההתקשרויות המהותיות בתחום הפעילות:

[א] בשנת 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 הסתיים ברבעון השני לשנת 2022 והמפעל החל בפעילות 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.

ביום 22 בנובמבר 2022 חתמה אלקטרה תעשיות על עדכון והארכה של ההסכם המקורי עד לשנת 2026 ("ההסכם המעודכן") זאת בין היתר, לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינוורטר אשר יעילים אנרגטית. במסגרת ההסכם המעודכן תקים, תפתח ותייצר אלקטרה תעשיות קו מוצרים נוסף ותגדיל משמעותית את כמות הייצור של המוצרים שפותחו במסגרת ההסכם המקורי. החברה צופה כי הכנסותיה של החברה אלקטרה תעשיות ממכירת מוצרים ללקוח האסטרטגי יסתכמו בתקופת ההסכם המעודכן בסך כולל של כ-1 מיליארד ש"ח.

[ג] ביום 7 בדצמבר 2022 חתמה החברה, באמצעות אלקטרה תעשיות, על התקשרות בהסכם מסגרת לפיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום לשלוש שנים (2023-2025), עם Weishaupt, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, וזאת לצד הסכמים קיימים בקשר עם אספקת ציוד ופיתוח מוצרים מול Weishaupt. הסכם זה נחתם, בין היתר, לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינוורטר אשר יעילים אנרגטית. כמות מערכות החימום שתסופק על-ידי החברה, תעשה בכפוף להסכם המסגרת כאמור, בו נקבעו, בין היתר, תדירות אספקת המוצרים בהתאם להסכמות מתעדכנות בין הצדדים, כמפורט בהסכם.

ההסכם הינו בתוקף עד לשנת 2025, והוא יתחדש אוטומטית לשנה נוספת בכל פעם, אלא אם הודיע אחד הצדדים על רצונו לסיים את ההסכם, בהודעה מוקדמת בכתב של 18 חודשים.

החברה צופה כי בשל הגידול המשמעותי הצפוי בביקוש למערכות חימום מבוססי אינוורטר של הלקוחות האסטרטגים האמורים לעיל ולקוחות נוספים, מכירותיה לייצוא של אלקטרה תעשיות יצמחו בשנים 2023 – 2026 מסך של כ-350 מיליון ש"ח בשנה ועד לסך של כ-800 מיליון ש"ח בשנה בתום התקופה.

**הערכות החברה בקשר עם הגידול הצפוי בביקושים למערכות חימום וההכנסות הצפויות מההתקשרות האמורה עבור אלקטרה תעשיות וממכירת מערכות חימום כאמור לעיל, מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין היתר, על הערכות החברה בתחשב בכמויות שנקבעו בהסכם המעודכן, בהתחשב בביקושים הקיימים למערכות כאמור, לסביבה בה פועלת החברה, ולשערי החליפין הידועים היום, ויכול שתהיינה מושפעות מגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילותה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.**

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 קלורימטרית 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 המבנה מוערכת בסך של כ-100-150 מיליון ש"ח, כאשר המחירים עלולים להתעדכן בהתאם לעלויות בעלויות חומרי הגלם, והוא ישתרע על פני כ-20,000 מ"ר ועתיד להעסיק כ-450 עובדי

ייצור ומהנדסים. העתקת המפעל לאתר החדש החלה ברבעון הרביעי לשנת 2022, ולהערכת הקבוצה צפויה להסתיים ברבעון הרביעי לשנת 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, ביום 12 באפריל 2022 ניתן פסק דין במסגרתו קיבל בית המשפט את טענות החברה, בתאריך 16 בנובמבר 2022 התקבלה הכרעת השמאי הממשלתי בדבר ההשגה שהוגשה על ידי רמ"י, במסגרתה דחה את טענות החברה, ביום 16 בינואר 2023 הגישה החברה השגה על הכרעת השמאי הממשלתי. לפרטים נוספים ראה באור 2'14 לדוחות הכספיים.

בחודש נובמבר 2021 הגישו החברה ואלקטרה תעשיות בקשה לקבלת מעמד של "מפעל מאושר" במסלול מענקים למשרד הכלכלה לאישור תוכניות השקעות על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בחודש אוגוסט 2022 קיבלה אלקטרה תעשיות אישור מרשות ההשקעות לתוכנית השקעה להעתקה של מפעל מראשון לציון והרחבתו באשקלון לייצור מערכות אקלים בהשקעה בסך 80 מיליון ש"ח בציוד ובמכונות במסגרת מסלול מענקים בגובה של 20% בגין כל השקעה מזכה. בחודש מרס 2023 קיבלה החברה אישור מרשות ההשקעות לתוכנית השקעה להקמה של בניין תעשייתי באשקלון בהיקף של 45 מיליון ש"ח במסגרת מסלול מענקים בגובה של 20% בגין כל השקעה מזכה. ההטבות והמענקים על-פי החוק מותנים בביצוע מלוא התוכנית המאושרת ובקיום התנאים שנקבעו בכתב האישור.

**הערכות החברה בקשר עם עלות ההשקעה להקמת המתחם והעתקת 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 המפעל ולקוחותיו** - 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. למפעל מספר לקוחות עיקריים: Bosch, Viessmann ו-Weishaupt.

בשנת 2021 החלה הקמת קו ייעודי חדש במפעל לטובת ייצור וייצוא משאבות חום בטכנולוגיה חדשה וזאת בהתאם להסכמים האסטרטגיים בתחום החימום הביתי שנחתמו במהלך שנת 2020, כאמור לעיל, בניית הקו הסתיימה בשנת 2022 והחברה החלה במכירת מוצרים אלו.

7.2.4 **כושר ייצור** - המפעל מספק את כל צורכי הקבוצה בייצור המוצרים המפורטים לעיל. המפעל מייצר כיום כ-120,000 יחידות מיזוג אוויר בשנה והוא מנצל כ-65% 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. 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:**

2020	2021	2022	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
180,756	212,302	195,952	מקומי
59,642	80,073	215,395	ייצוא
240,398	292,375	411,347	סה"כ
75%	73%	48%	
25%	27%	52%	
100%	100%	100%	

### פעילות בתחום הסולאר

7.3

בשנת 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 ו- Canadien Solar בתחום הפאנלים הסולאריים בישראל, להקמת פעילות משותפת בתחום. במסגרת זו, הושלמה עסקה להקמת שותפות תחת השם אלקטרה סולאר אשר רכשה את נכסיה ופעילותה של סולאר סנסאי, הכל כמפורט בהסכם.

ביום 9 במרס 2023 נחתם בין אלקטרה סולאר, לבין בריח גולן, המוחזקת בעקיפין על ידי רב בריח, הסכם לשיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות והסכם מייסדים להקמת החברה המשותפת ואשר תפעל בתחום ההפצה ו/או שיווק ו/או מכירה של רכיבי מערכות סולאריות (PV) לחברות ו/או יחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת. לפרטים נוספים ראה באור 31א לדוחות הכספיים.

### 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 שמיצרות 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 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.

7.4.3 מוצרים חומים - מסכי טלוויזיות מסוגים שונים ומערכות שמע.

7.4.4 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, מתממים קרמיים ומאווררים.

הקבוצה משווקת מוצרי צריכה חשמליים בשמות מותג מהמובילים בישראל ובעולם, וביניהם: "אלקטרה", "Electra", "אלקו", "Elco", "Miele", "Liebherr", "Sauter", "Philips", "Whirlpool", "Meister", "Breville", "Jet Point", "Daikin", "Toshiba", "Cecotec", "TCL", "Midea" ו-"BOSCH".

בנוסף, לקבוצה מערך שירות לקוחות כלל-ארצי באמצעותו מעניקה הקבוצה שירות למוצרי צריכה חשמליים המשווקים על-ידה.

<b>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</b>	<b>7.5</b>
לפרטים אודות פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים של הקבוצה ראה סעיף 12 לחלק א' לדוח. לפרטים אודות שינויים ברווחיות בתחום המיזוג, לרבות שינויים בין ישראל לחו"ל ראה סעיף 7.2.7 לחלק א' לדוח.	
<b>מוצרים חדשים</b>	<b>7.6</b>
לפרטים אודות מוצרים חדשים ראה סעיף 7.4 לחלק א' לדוח.	
<b>לקוחות</b>	<b>7.7</b>
7.7.1 הקבוצה מוכרת ומפיצה את המוצרים לסוחרים, למתקינים, לחנויות חשמל ומשווקי מטבחים, לרשתות שיווק (לרבות רשתות שיווק שבבעלות הקבוצה), אתרי אינטרנט אשר מתמחים במכירות, לרבות אתרי הסחר האלקטרוני המופעלים על-ידי רשתות השיווק, וכן מבצעת מכירה ישירה לפרויקטים.	
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 30 לדוחות הכספיים). במסגרת פעילותה הבינלאומית בתחום מערכות האקלים, מפתחת הקבוצה, מייצרת ומייצאת מוצרים על בסיס OEM ללקוחות מרכזיים באירופה, ביניהם Weishaupt ו- Veissman, Bosch.	
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 בממוצע בין כ-90 ימים לכ-150 ימים. <sup>8</sup> 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 סיימה להקים בשנת 2022 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.	
<b>שיווק והפצה</b>	<b>7.8</b>
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.	

<sup>8</sup> יצוין, כי ימי אשראי הלקוחות מחושבים בניכוי יתרת סכומי הניכיון.

- 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 קיימים הסכמי OEM עם לקוחות לטובת פיתוח וייצור מוצרי משאבות חום. ראה סעיף 7.2.3 לחלק א' לדוח. תהליך הייצור והשיווק נעשה על-ידי החברה.
- תחרות** 7.9
- 7.9.1 תחום הפעילות מתאפיין בתחרותיות 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 לייזר 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 להערכת הקבוצה, מתחריה העיקריים 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-15%. נכון למועד הדוח, אין ביכולת הקבוצה להעריך את נתח השוק הכולל שלה מכלל המכירות של מוצרים חומים ושל מוצרים קטנים בישראל. בענף מיזוג 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 הייצור 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 המשוקים על-ידה, לשם העלאת רמת המודעות והביקוש למותגים אלה. במפעל של הקבוצה (כמפורט בסעיף 7.2 לחלק א' לדוח) ממשיכה הקבוצה לפעול להתייעלות ולהוזלה של עלויות הייצור, תוך הקפדה על איכות המוצר, מגוון וחדשנות. כמו-כן, להערכת החברה, מיקומו של מפעל בישראל וקרבתו ללקוח מעניקים לקבוצה 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 מיידית 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.

**עונתיות** 7.10

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 במוצע לרבעון בהשוואה למחזור המכירות ברבעון האחרון. בנוסף, קיימת עונתיות במכירות על-פי השפעת מזג האוויר: מזגנים – נמכרים בעיקר בתקופת הקיץ (הרבעונים השני והשלישי), ומוצרי חימום ומייבשי כביסה – נמכרים בעיקר בתקופת החורף (הרבעונים הרביעי והראשון). להלן פרטים אודות התפלגות מחזור המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנים 2021 ו-2022:

2021		2022		
ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	
26%	322,287	23%	324,548	רבעון ראשון
26%	317,710	26%	362,153	רבעון שני
26%	319,938	29%	399,864	רבעון שלישי
22%	279,686	22%	300,087	רבעון רביעי
100%	1,239,621	100%	1,386,652	סך הכול

**נכסים בלתי מוחשיים** 7.11

- 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 מזגני 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 רישום.
- 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 2022 הינה כ-51,701 אלפי ש"ח. לפרטים ראה באור 15 לדוחות הכספיים.

**הון אנושי** 7.12

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



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 Consumer Lifestyle B.V." – הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח ומוצרי טיפוח אישי; [ד] "Philips Domestic Appliance Italy SRL" – הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח; [ה] "TP Vision Czech Republic S.R.O." – הפצת טלוויזיות תחת המותג Philips; [ו] "Sauter" – הפצת מקררים, תנורים, כיריים, קולטי אדים, מיקרו-גלים, מדחי כלים ומוצרים קטנים תחת המותג "Sauter" הרשום בישראל על שם הקבוצה. לפרטים ראה סעיף 7.11.2 לחלק א' לדוח; [ז] "Liebherr" – הפצת מקררים ומקפיאים; [ח] "Whirlpool" – הפצת מוצרים לבנים ומוצרי צריכה חשמליים נוספים לבית ולמטבח; [ט] "Breville" – הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח; [י] Cecotec הפצת מוצרי צריכה חשמליים לבית ולמטבח; ו-[יא] הקבוצה רוכשת מזגנים ומוצרים לבנים וחומים מספקים בשיטת ה-OEM, ומשווקת אותם תחת שמות המותג "אלקטרה", "אלקור", "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, 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-RAC- Residential Air Conditioning, דהיינו מזגנים לשימוש ביתי אשר מקובל להגדירם כמזגנים בתפוקה של עד 60,000BTU/h.

הסכם שיתוף הפעולה מתחדש אוטומטית לתקופה נוספת של חמש שנים בתום תקופת ההסכם הראשונית, בכפוף למספר תנאים שנקבעו בו. בשנת 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 המקורי עם מידאה.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 1 בדצמבר 2015, התקשרה אמ"צ 1951 עם היצרן במזכר הבנות ("מזכר ההבנות המקורי"), 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). מזכר ההבנות מתחדש אחת לשנה, ובסוף שנת 2022 הצדדים חתמו על חידושו עבור שנת 2023, בתנאים הדומים בעיקרם למזכר ההבנות המקורי.

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 מוצריו 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 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"). בהסכם נקבע, בין היתר, 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.

7.13.2.4 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 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

7.16.1 ביסוס המותג – ביסוסו של המותג "אלקטרה" כמותג "פתרונות האקלים" המוביל בישראל הנותן מגוון רחב של פתרונות לבית וכן ביסוס מותג "Sauter" שהינו מותג מוביל שוק בקטגוריית בישול ואפיה בישראל.

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

- 7.16.3 מובילות שוק – ביסוס מעמדה של החברה כמובילת שוק מיזוג אויר והאקלים תוך מיצובה כשחקנית חדשנית באמצעות פיתוח מגוון מוצרים רחב, איכותי וחדשני וכל זאת באיכות ובמחירים תחרותיים, המקדמים את איכות החיים.
- 7.16.4 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-ידיה וכך להרחיב את היצע המוצרים והמותגים של הקבוצה.
- 7.16.5 OEM – באמצעות המותגים "Cool-", "Meister", "Jet Point", "Electra", "Sauter", "Elco" ו-"Relax" שמה לה הקבוצה למטרה להתקשר בהסכמים אסטרטגיים ארוכי טווח עם ספקים מובילים.
- 7.16.6 העמקת פעילות הקבוצה בערוצי המכירה השונים – הקבוצה פועלת לשם קידום מכירות המוצרים המשווקים על-ידיה, 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.
- 7.16.7 צמצום עלויות – הקבוצה פועלת לצמצום עלויות ייצור והגברת היעילות התפעולית על-מנת שתוכל לשפר את כושר התחרות שלה.
- 7.16.8 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.
- 7.16.9 ענף ה-CAC (Commercial Air Conditioning) – מקסום ושיפור היכולות המקצועיות והובלת השוק בתחום מערכות היוקרה תחת המותג דייקין ואלקטרה VRF, תחום מערכות המיזוג המסחרי ותחום מערכות המים, ומשאבות חום.
- 7.16.10 שירות אלקטרה – מתן שירות וחוויית לקוח ברמה אשר תעודד נאמנות לחברה ותחזק את נכסיות המותג.
- 7.16.11 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), לפרטים ראה סעיף 24 לחלק א' לדוח.
- כחלק מפעילותה של החברה בתחום שמירת איכות הסביבה והקיימות וכחלק מרצונה לייצר כלכלה מעגלית, הקבוצה הקימה מפעל מיחזור בשיתוף פעולה עם אולטרייד ותאגיד מאי, כמפורט בסעיף 24 לחלק א' לדוח. המפעל החל למחזר מקררים באופן יומיומי תוך עמידה בתקנים מחמירים של האיגוד האירופאי. בנוסף, בימים אלו עתיד המפעל למחזר גם מזגנים. עד לסוף שנת 2023 אנו צופים כי המפעל ימחזר למעלה מ-50,000 מקררים.

יובהר, כי היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה המופיעים בסעיף 7.16 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.

7.17 גורמי סיכון

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

**8.1 כללי**

בתחום זה, הקבוצה מפעילה רשתות שיווק קמעונאיות המתמחות במכירה ובשיווק של מוצרי צריכה חשמליים, מוצרי ואביזרי סלולר, מהמובילות והגדולות בישראל, המונות נכון למועד הדוח 77 סניפים הפרוסים ברחבי ישראל, בשמות המותג: "שקם אלקטריק" (כולל חנויות "שקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ) (21 סניפים) ו-"מחסני חשמל" (56 סניפים). הקבוצה מייבאת ומשווקת את מותגי הבית "אלקטרה" ו-"אלקו".

החל מחודש אפריל 2021, מפעילה הקבוצה את חנויות "שקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ" בדיוטי פרי בנתב"ג, עקב רכישת השליטה בחברה.

**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 שמונה (8) חנויות תחת השם המסחרי "מחסני חשמל" במודל של "הפעלת חנות". הפעלת החנות מבוצעת על-ידי חברת ניהול שהוקמה כחברה ייעודית ומספקת לחברה 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.

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

פריסה גיאוגרפית			
מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום			אזור / עיר / מדינה
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
17	21	22	מרכז
-	1	2	מתחם הדיוטי פרי
21	23	25	צפון
25	30	28	ירושלים והדרום
63	75	77	סה"כ

8.1.1 החל מחודש אפריל 2021 מפעילה החברה שני סניפים במתחם הדיוטי פרי לממכר מוצרי חשמל ואלקטרוניקה וכן מפעילה דוכן בוטיק למכירת קפסולות קפה מסוג נספרסו עבור חברת נספרסו.

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

סניפים	
סה"כ	
מספר סניפים	
75	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
4	נפתחו
2	נסגרו
77	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
שטח מסחר ברוטו	
42,400	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
2,186	נפתחו
598	נסגרו
43,988	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

9 יובהר, כי החברה פועלת באמצעות מערך זכיינות תחת המותג "מחסני חשמל דיגיטל" בהיקף שאינו מהותי.

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.<sup>10</sup> 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 אוטלט, ניופאן גורמה, ניופאן DISPLAY, ואתר הסחר האלקטרוני "last price" 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, באג, דינמיקה וכו', וחנויות פרטיות בתחום.

תמצית נתונים			
לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
5	2	2	מספר סניפים בזכיינות
63	75	77	מספר סניפים בהפעלה ישירה
32,871	42,400	43,988	שטח מסחר ברוטו
845	962	939	הון אנושי
53	67	71	סניפים אחר
תוצאות הפעילות			
1,545,721	1,779,970	1,950,372	הכנסות מגזר
12,675	14,563	39,195	דמי שכירות – הוצאות קבועות (*)
7,602	13,499	5,949	השקעות הוניות שיפוץ והקמת סניפים חדשים
138,793	165,296	166,264	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)
33,427	37,599	35,913	הוצאות פרסום
37,436	45,368	51,417	הוצאות פחת (*)
81,993	87,610	81,949	רווח מגזרי
(278,432)	(171,483)	(107,232)	הון חוזר תפעולי (**)
נתונים בדבר פדיון ומכירות			
20.1%	(2.1%)	(6.3%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)

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

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-10% רשתות מזון ו-"עשה זאת עצמך" וכ-12% שיווק באמצעות האינטרנט.<sup>11</sup>

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

10 התארגנות ממותגת של חנויות פרטיות לתהליכי רכש ופרסום משותפים.  
 11 כאמור לעיל, הנתונים המפורטים לעיל אינם נסמכים על נתונים רשמיים כלשהם.

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 4.5(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 4.5(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 ו-אלקו.

בשנת 2021 חתמה החברה על תיקון להסכם ההרשאה מיום 20 בדצמבר 2018 שנחתם בינה לבין רשות שדות התעופה בישראל, במסגרתו ניתנה לשקם דייוטי הרשאה להפעלת חנויות במתחם נתב"ג למכירת מוצרים אלקטרוניים. בהתאם לתיקון, שקם דייוטי תשלם דמי הרשאה מופחתים ביחס להסכם המקורי למשך תקופת התאוששות שנקבעה בתיקון (לצורך התאוששות ממגיפת הקורונה) שסיומה בתום שנת החוזה הקודמת לשנת החוזה שבמהלכה תנועת היוצאים השנתית המצטברת תגיע לסך של 10 מיליון נוסעים. התמורה המופחתת תשתנה לפי מדרגות כמות הנוסעים בנתב"ג. התיקון בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. החל מחודש ינואר 2022 מתקיימת חלופת מכתבים מתמשכת בין הצדדים בעניין גובה דמי ההרשאה אשר לטענת הרשות מגיעים לה. הצדדים דנים בשאלה האם לרשות עומדת זכות על-פי דין לגבות דמי הרשאה שלא בהתאם לתיקון האמור. יצוין, כי 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-ידה (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-7.4.2 לחלק א' לדוח.

- 8.3.1.2 "מוצרים חומים" - ראה סעיף 7.4.3 לחלק א' לדוח.
- 8.3.1.3 "מוצרים קטנים" - ראה סעיף 7.4.4 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 סלולרי אחר המיובאים על-ידי החברה), רחפנים, פלייסטיישן, ממונעים ואבזור גיימינג.
- 8.3.1.5 מגוון זר באתר האינטרנט – הכוללים בין היתר, מוצרי גינן, 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.<sup>12</sup>

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 77 החנויות של "מחסני חשמל" ו-"שקם אלקטריק" (מתוכם 8 חנויות במודל של "הפעלת חנות") כמפורט בסעיף 8.1 לחלק א' לדוח ובאמצעות שני זכיינים הפרוסים ברחבי הארץ וכן באמצעות שני אתרי הסחר האלקטרוני.
- 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, ביניהם שני אתרי הסחר האלקטרוני ופרסום דיגיטלי מותאם אישית.
- 8.6.3 הקבוצה נוהגת להתקשר עם ארגוני עובדים כגון ארגון "חבר", "קרנות שוטרים", "ארגון המורים", וכן הסכמי שיתוף פעולה עם מועדוני לקוחות ועוד, 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.

<sup>12</sup> יצוין, כי ימי אשראי הלקוחות מחושבים בניכוי יתרת סכומי הניכיון והסבות כרטיסי אשראי.



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 "שקס אלקטריק" ו-"מחסני חשמל" (השייכות לקבוצה), "טרקלין חשמל", "א.ל.מ.", "אבי סופר", "אלקטרו קובי", "ביג אלקטריק" ו-"תן אלקטריק"; [ב] חנויות פרטיות מתמחות ושכונתיות; [ג] רשתות המזון ורשתות "עשה זאת בעצמך"; [ד] ערוצי אינטרנט בארץ המתמחים במכירת מוצרי חשמל, כדוגמת אתרי הסחר האלקטרוני של החברה, כמפורט בסעיף 14.2 לחלק א' לדוח; [ה] רשתות וחנויות המוכרות קבוצות מתמחות של מוצרי צריכה חשמליים (כגון "באג", "KSP", "קרביץ", "עולם הקולנועי"); [ו] מפעילות סולריות; ו-[ז] חנויות קונספט, או חנויות עודפים שבעלות יבואנים.

8.7.2 להערכת הקבוצה, קיימים מספר מאפייני תחרות עיקריים בתחום הפעילות וגורמים המשפיעים על התחרות: [א] מחיר - 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-13% 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 ("שקס אלקטריק" במיצוע 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-44%. כמו-כן, להערכת הקבוצה, חלקה מסך כל מכירות מוצרי צריכה החשמליים בערוצים השונים הינו כ-22%.<sup>13</sup>

## עונתיות 8.8

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),

<sup>13</sup> 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.

ומוצרי חימום ומייבשי כביסה – נמכרים בעיקר בתקופת החורף (הרבעון הרביעי והראשון).

להלן פרטים אודות התפלגות מחזור המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנים 2021 ו-2022:

2021		2022		
ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	
24%	423,504	21%	420,704	רבעון ראשון
22%	395,436	24%	468,844	רבעון שני
26%	471,375	28%	542,409	רבעון שלישי
28%	489,655	27%	518,415	רבעון רביעי
100%	1,779,970	100%	1,950,372	סך הכול

### 8.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

8.9.1 להלן פרטים אודות הסניפים אותם שוכרת הקבוצה בתחום פעילות זה נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

שטח (מ"ר)**	מספר סניפים*	
32,681	50	מחסני חשמל
6,809	19	שקם אלקטריק
900	2	שקם אלקטריק דיזי
40,390	71	סך הכול

(\*) לא כולל סניפים באקה אל גרביה, סכנין, טירה, כפר יאסיף, כפר קאסם אשר עובדים לפי מודל "הפעלת חנות".

(\*\*) השטח האמור כולל את שטחי הסניפים ושטחי האחסנה.

רכוש קבוע ומתקנים						סוג הנכס
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021			לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022			
הוצאות שכירות	מספר נכסים	שטח מסחר ברוטו	הוצאות שכירות	מספר נכסים	שטח מסחר ברוטו	
<b>סניפים פעילים</b>						
(*) 14,563	75	42,400	(*) 39,195	77	43,988	שאינם בבעלות
<b>אחר - שאינם בבעלות</b>						
1,270	1	1,119	1,020	1	1,127	משרדים

(\*) 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.

8.9.3 להלן פירוט התפלגות של נקודות המכירה של הקבוצה (סניפים פעילים) בהתאם ליתרת תקופת השכירות נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

שטח (מ"ר) (***)	מספר סניפים (**)	יתרת תקופת השכירות (*)
8,212	14	עד שנה
11,357	25	בין 1-3 שנים
8,424	14	בין 3-6 שנים
12,397	18	בין 6-12 שנים
40,390	71	סך הכול

(\*) בהנחה של מימוש כל תקופות האופציה על-פי ההסכמים.

(\*\*) לא כולל סניפים באקה אל גרביה, סכנין, טירה, טמרה, כפר יאסיף, כפר קאסם 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, מקרקעין ומתקנים, ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

**8.10 נכסים בלתי מוחשיים**

בתחום הפעילות, לקבוצה מוניטין ורכוש אחר אשר יתרתם המופחתת נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ- 189,751 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 ליין, ראלקו, בנז"כ, ב.ט.י אלקטרוניקה, המילטון, שריג, סאני וקבוצת ח.י., בנוסף הקבוצה מייבאת את מוצרי המותג הפרטי שלה מספקי חו"ל ביניהם Vestel ו-Midea. כמו-כן, הקבוצה רוכשת מיבואנים מקבילים, במטרה להביא לשיפור בכושר התחרות והרווחיות שלה.

תקופת האשראי שמקבלת הקבוצה מספקיה נעה בין מזומן לכ-180 ימים.<sup>14</sup>

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**

לפרטים אודות הסכמים מהותיים בתחום פעילות זה ראה באור d25 לדוחות הכספיים.

**8.15 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:

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

8.15.2 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 סלולריים בסניפים.

<sup>14</sup> יצוין, כי ימי אשראי מספקים מחושבים בניכוי הסבות כרטיסי אשראי.

- 8.15.3 פתיחת סניפים חדשים - פתיחת סניפים חדשים, עם נוכחות בולטת באזורי ביקוש גבוה, אזורי מסחר ובמרכזי ערים.
- 8.15.4 מותג איכותי וייבוא מותגי הבית ומותגים בבלעדיות - שימור המותג "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק" כמותג חזק ומוביל כמו גם חיזוק פעילות ייבוא ומכירה בלעדית של מותגי הבית "Electra" ו-"Sensor" על מנת לייעל את זמינות המוצרים, להגדיל מכירות ולשפר רווחיות.
- 8.15.5 דיגיטציה – המשך הטמעת תהליך מכירה ושדרוג חווית הלקוח בסניפים על-ידי שימוש באמצעים דיגיטליים. זאת על מנת לשפר את חווית המכירה, להגדיל מכירות ולצמצם עלויות תפעול בסניפים.
- 8.15.6 השקעה בפרסום - המשך השקעה בפרסום ממוקד להעלאת מודעות הציבור לרשתות הקבוצה.
- 8.15.7 חדירה לשווקים נוספים - חדירה לשווקים נוספים, בין היתר בעזרת פיתוח מודל "הפעלת חנות".
- 8.15.8 שירות לקוחות - הענקת שירות לקוחות בכלל המדיות ללקוחות הרשתות.
- 8.15.9 שיפור מיומנויות מכירה - השקעה בשיפור מיומנות המכירה של אנשי המכירות למתן שירות יעיל, אמין וטוב יותר.
- 8.15.10 בונד עצמאי - מעבר לאחסון בבונד עצמאי במטרה לעמוד בסטנדרטים גבוהים של אספקה מהירה ללקוחות.
- 8.15.11 הגדלת היצע המוצרים בייבוא עצמאי.

יובהר, כי היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה המופיעים בסעיף 8.15 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.

#### 8.16 גורמי סיכון

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

9.1 כללי

ב. במגזר קמעונאות מזון מפעילה החברה את קבוצת יינות ביתן כאשר נכון למועד הדוח פועלת החברה להסבתם של מרבית סניפי קבוצת יינות ביתן לסניפי Carrefour.

יינות ביתן הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ביום 28 באוגוסט 1994 ונוסדה על-ידי מר נחום ביתן וגבי נורית ביתן. מאז היווסדה, יינות ביתן עוסקת בתחום קמעונאות המזון ומפעילה רשת מרכולים לממכר קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים ברחבי ישראל.

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 "מחסני 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") שהיתה מצויה בהליך של הקפאת הליכים מהנאמנים שמונו על-ידי בית המשפט, באופן שהקנה לה את מלוא הבעלות והשליטה במגה.

ג. 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.<sup>15</sup> נכון למועד הדוח, החברה הינה בעלת השליטה ביינות ביתן.

ביום 30 במרס 2022 התקשרה יינות ביתן עם קוויק במערך הסכמים להקמת שותפות לצורך ביצוע פעילות קמעונאית אונליין של מוצרים ושירותים.

ביום 3 באפריל 2022 התקשרה יינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי, להפעלת חנויות יינות ביתן תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר Carrefour Hyper, Carrefour Market, Carrefour City ו-Carrefour, בישראל ולשימוש בלעדי בשמות המותגים כאמור. בהתאם לתנאי הסכם הזכיינות, יינות ביתן תפעל למיתוג מחדש של מרבית חנויות יינות ביתן ולהתאמתן למותגי Carrefour.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יינות ביתן מפעילה 152 סניפים בפריסה ארצית, בשטח מכירה כולל של כ-115 אלפי מ"ר ופעילותה מתמקדת בעיקר בסניפים שכונתיים הכוללים מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד הפרוסים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותנים מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי. הסניפים ממוקמים בעיקר בשכונות ובמרכזי הערים תחת המותגים "מגה בעיר", "ביתן מרקט", "שוק מהדרין" ו-"SUPER".

קבוצת יינות ביתן נחשבת החמישית בגודלה מבין רשתות קמעונאות המזון הפועלות כיום בישראל.

יינות ביתן פועלת תחת המותגים "יינות ביתן", "מגה בעיר", "שוק מהדרין", "מגה מרקט", "ביתן מרקט" ו-"SUPER" וכן מפעילה שלושה אתרי מכר - "ביתן אונליין", "מגה אונליין" ו-"קוויק".

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 בשול, אפייה ואביזרי עזר למטבח. יינות ביתן פועלת תוך מתן דגש על היצע מוצרים גדול ומגוון בחנויות.

<sup>15</sup> לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

ד. במגזר קמעונאות המזון קשורה החברה גם בהסכם זכיינות בלעדי עם חברת 7-Eleven Inc כאשר לאחר יום 31 בדצמבר 2022 החלה להפעיל חנות ראשונה תחת המותג 7-Eleven, בהיקף שאינו מהותי לתחום הפעילות ולפעילות הקבוצה. לפיכך, הנתונים בפרק זה מוצגים ללא פעילות 7-Eleven.

9.2 פריסת סניפים

פריסה גיאוגרפית			
מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום			אזור / עיר / מדינה
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
107	108	109	מרכז
19	19	19	צפון
21	24	24	דרום
147	151	152	סה"כ

9.3 מידע כללי על תחום הפעילות

9.3.1 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".

שנת 2022 התאפיינה בהתחזקות מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, אשר השפיעה באופן ישיר על העלאת המחירים בענף הקמעונאות. בהתאם, חברת תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ ("תנובה"), הנחשבת ספק מהותי של יינות ביתן, הודיעה על העלאת מחירים שאינם תחת פיקוח. נכון למועד הדוח יינות ביתן עושה מאמצים גדולים לבלום העלאת מחירים על-ידי הספקים וזאת בהתחשב בקצב האינפלציה הנוכחי אולם אין ביכולתה של יינות ביתן להעריך האם תצליח לבלום את העלאת המחיר לאורך זמן.

כחלק מהתמודדות יינות ביתן עם האינפלציה בישראל וכחלק התקשרות יינות ביתן עם Carrefour, הושקו, ליום 31 בדצמבר 2022, כ-100 מוצרים תחת המותג הפרטי, אשר חולשים על נתחי שוק מסוימים בקבוצת יינות ביתן. כך, מוצעים מותגים של Carrefour אשר הינם מוצרים בסטנדרטים אירופאיים.

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. כאמור לעיל, יינות ביתן התקשרה עם קוויק במערך הסכמים להקמת שותפות לצורך ביצוע פעילות קמעונאית אונליין של מוצרים ושירותים. לפרטים ראה סעיף 9.11.3 לחלק א' לדוח.

תמצית נתונים			
לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)			
31.12.2020 (פרופורמה)	31.12.2021 (פרופורמה)	31.12.2022	
147	151	152	מספר סניפים בהפעלה ישירה
171,047	175,478	174,385	שטח מסחר ברוטו
113,362	115,739	115,010	שטח מסחר נטו
4,286	3,584	3,380	הון אנושי סניפים

תמצית נתונים				
לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)				
31.12.2020 (פרופורמה)		31.12.2021 (פרופורמה)		31.12.2022
80		77		77
				אחר
<b>תוצאות הפעילות</b>				
3,545,228		2,937,746		2,825,530
48,298		16,155		15,708
23,016		18,738		15,151
8,118		16,530		59,613
498,996		406,810		414,607
12,717		17,084		19,297
196,233		163,591		187,647
186,725		136,043		46,482
(433,119)		(433,601)		384,736
<b>נתונים בדבר פדיון ומכירות</b>				
1.35		(9.63)		(4.32)

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

**9.3.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות יינות ביתן ראה סעיף 9.10 לחלק א' לדוח.

**9.3.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

היקף שוק קמעונאות המזון בישראל בשנת 2022 הינו כ-77-72 מיליארד ש"ח, אשר מהווה גידול של כ-2.7% לעומת שנת 2021. בשנת 2022 מחירי המזון רשמו עלייה של כ-4.9% במדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) ונרשמה עלייה של כ-3.1% במדד מחירי הירקות והפירות כאשר בשנת 2021 מחירי המזון רשמו עלייה של כ-3.5% במדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) אך נרשמה ירידה של כ-2.0% במדד מחירי הירקות והפירות.

ברבעון השלישי לשנת 2022 ביצעה יינות ביתן תוכניות להתייעלות ורה ארגון, הכוללת האצת הסבת סניפי קבוצת יינות ביתן ל-Carrefour במטרה לשפר את יכולות קבוצת יינות ביתן לפעול להשגת היעדים והאסטרטגיה העסקית. לפרטים אודות תוכנית ההתייעלות כאמור ראה סעיף 9.11.1 לחלק א' לדוח.

**9.3.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו**

תחום 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 בהוזלת 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.<sup>16</sup>

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 תחום 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.

בשנה האחרונה החלו יצרניות ויבואניות מוצרי המזון, הפארם והניקיון הגדולות במשק להעלות מחירי מאות מוצרים בשיעורים גבוהים על מנת להתמודד עם הזינוק בעלויות השינוע, במחירי חלק מחומרי הגלם והשינויים בהרגלי המיסוי. כתוצאה מכך, צרכנים רבים מוכנים לוותר על מוצרי המותגים המובילים בשוק לטובת תחליפים אחרים שאינם ממותגים. עובדה זו כאמור השפיעה באופן חיובי על ייבוא וכניסה של מוצרי המותג Carrefour, שהינם מוצרים איכותיים בסטנדרטים אירופאיים, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הושקו כ-100 מוצרים ובוצעו הזמנות לכ-500 נוספים אשר עתידים להיות משווקים בסניפים שיוסבו לסניפי Carrefour וגם בשאר סניפי קבוצת יינות ביתן. לפרטים אודות התחרות בתחום קמעונאות המזון ראה סעיף 9.8 לחלק א' לדוח.

#### 9.3.5 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.

התקשרות יינות ביתן עם קוויק מאפשרת ליינות ביתן לנצל את היתרונות של אתר המכר שפותח על ידי קוויק, בנוסף לאתר ואפליקציית הזמנות האונליין הקיימת של יינות ביתן, אשר מעניקות מבצעים וקופונים אישיים ללקוחות. לפרטים אודות עסקת קוויק ראה סעיף 9.11.3 לחלק א' לדוח.

#### 9.3.6 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 תחרותיים, מאפשרת פניה לציבור לקוחות רחב היקף מכל שכבות האוכלוסייה; [ב] מיקום החנויות – ליינות ביתן מיקומים איכותיים וכן היא פועלת להשבחת והסבת החנויות ושדרוג חווית הלקוח כחלק מהסבת המותג ל-Carrefour. כמו-כן, במסגרת פעילותה השוטפת יינות ביתן בוחנת בכל עת אפשרויות לפתוח סניפים חדשים; [ג] מחירים אטרקטיביים – הצעת מגוון מוצרי Carrefour, מוצרים איכותיים, במגוון רחב ובמחירים אטרקטיביים; [ד] התאמת חנויות למגוון קהלי יעד – ליינות ביתן היכולת לפנות לקהלי יעד רבים ומגוונים (כגון: צרכני מחיר, צרכני חוויה, צרכני שירות, צרכני כשרות וכדומה); ו-[ה] אפיקי מכירה מגוונים – קבוצת יינות ביתן השיקה ומפעילה מערך מכירות מקוונות ללקוחותיה באמצעות אתרי האינטרנט ואפליקציות הפועלים במקביל לחנויות המכר הקיימות.

החברה צופה כי התקשרותה של יינות ביתן עם Carrefour והשלמת הסבת חנויות קבוצת יינות ביתן למותג Carrefour וכן שימוש בשם זה, עתידים להשפיע על פעילותה ומעמדה של יינות ביתן, בין היתר, בשל הגורמים הבאים: [א] מכירת מוצרים של מותג Carrefour ואיכות המוצרים – מוצרי המותג Carrefour הינם בסטנדרט אירופאי באיכות גבוהה ובמחירים אטרקטיביים; [ב] קיומו של זיכיון לשיווק של מותג איכותי – יינות ביתן התקשרה בהסכם זיכיון בלעדי בארץ המאפשר גישה לקטלוג המוצרים המלא של רשת Carrefour; ו-[ג] מוניטין ואיכות המותג – מותג החנויות Carrefour נחשב למותג אירופאי מוכר ואיכותי (Carrefour הינה רשת קמעונאות המזון השנייה בגודלה באירופה). להערכת החברה, העובדה כי יינות ביתן הינה בעלת זיכיון בלעדי עם Carrefour המקיף את כל הפעילות הרלוונטית לייבוא, הפצה, שיווק ומכירה של מוצרי Carrefour בישראל, תורמת לחיזוק מוניטין יינות ביתן, לידע ומתודולוגית עבודה, ויכולת רכש ביחס למתחרותיה בתחום הפעילות.



הערכות החברה בקשר עם השפעת ההתקשרות עם Carrefour על הצלחתה, 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 וכן כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

#### שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

9.3.7

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 9.15 לחלק א' לדוח.

כאמור לעיל, יינות ביתן התקשרה בהסכם זכיינות, להפעלת חנויות יינות ביתן תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר, Carrefour Hyper, Carrefour Market, Carrefour City ו-Carrefour City - Supeco and Atacadao, בישראל ולשימוש בלעדי בשמות המותגים האמורים. הסכם הזכיינות מאפשר ליינות ביתן לרכוש ולשווק את מוצרי Carrefour תחת מותגי Carrefour בישראל, וכן, מאפשר ליינות ביתן לייצר בישראל חלק מהמוצרים אשר יהיו תחת מותגי Carrefour.

יינות ביתן מקיימת תהליך איתור ספקים חדשים מעת לעת, הערכת ספקים קיימים ובקרת איכות למוצרים המסופקים לה על-ידיהם באופן שוטף במטרה להטיב את מחירי המוצרים הנמכרים על-ידה.

ייבוא מוצרי Carrefour שהינם איכותיים ובמחירים אטרקטיביים, יתרמו, להערכת יינות ביתן, ליכולתם של הצרכנים לרכוש מוצרים מקבילים במחירים הוגנים ולהוזיל את סל הקנייה שלהם במטרה להיאבק ביוקר המחיה בארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.11.1 לחלק א' לדוח.

#### חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

9.3.8

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.

הסכם הזכיינות ארוך הטווח שחתמה יינות ביתן עם Carrefour, הסכמי השכירות ארוכי הטווח בהם קשורה קבוצת יינות ביתן, השקעות שבוצעו בסניפי קבוצת יינות ביתן ובהסבות הסניפים כחלק מהסכם הזכיינות וכן השפעת כניסת מתחרים על חנויות בסביבתה של יינות ביתן - יכולים להיחשב כחסמי יציאה מתחום קמעונאות המזון.

#### תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו

9.3.9

בשוק המזון נמכרים אלפי מוצרים אשר לרובם ישנם תחליפים מסוגים שונים. הגברת מגוון המוצרים והיבוא של מותגים זרים מגדילים את היצע המוצרים התחליפיים. התגברות המודעות והרגישות למחיר הביאה אמנם למעבר צרכנים מהמותגים היקרים למותגים תחליפיים וזולים

יותר. הואיל ומרבית המוצרים הנמכרים בסניפים ניתנים לרכישה גם ברשתות מתחרות, במקרה של הפסקה ממושכת באספקת מוצר ממותג מסוים, לקוחות קבוצת יינות ביתן עם נאמנות לאותו מותג עשויים לרכוש את סל הקניה שלהם ברשת מתחרה.

יצוין, כי עם כניסת מוצרי Carrefour, כחלק מהסכם ההתקשרות עם Carrefour, מוצרי המותג Carrefour עשויים להוות תחליף למוצרי המותג הפרטי של הרשתות המתחרות ואף למותגים מובילים לאור איכות המוצרים והיותו של המותג מוכר לציבור הלקוחות.

### 9.3.10 מבנה התחרות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 9.8 לחלק א' לדוח.

### 9.4 מוצרים ושירותים

חנויות קבוצת יינות ביתן מציעות לצרכן מגוון רב של מוצרים: כלל מוצרי המזון; מוצרי ירקות ופירות; מוצרי הפארם; מוצרי ניקיון; מוצרים לבית; מוצרי טקסטיל ומוצרי פנאי.

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

### מותג Carrefour

כחלק מהסכם הזכיינות שנחתם בין יינות ביתן לבין Carrefour, משווקת קבוצת יינות ביתן מוצרי מזון ומוצרי Non-Food שהינם חלק מהמותג של Carrefour, מוצרים איכותיים בסטנדרט אירופאי. יינות ביתן התחייבה לא לרכוש ו/או לשווק מותג פרטי אחר מלבד מוצרי מותג Carrefour.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הושקו כ-100 מוצרים ובוצעו הזמנות לכ-500 נוספים אשר עתידים להיות משווקים בסניפים שיוסבו לסניפי Carrefour וגם בשאר סניפי קבוצת יינות ביתן.

### 9.5 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים(\*)

פילוח הכנסות מוצרים באלפי ש"ח					קבוצת מוצרים מהותית מאוד
שיעור הגידול (קיטון) בהכנסות	שנת 2021 (פרופורמה)		שנת 2022		
	שיעור מסך ההכנסות (%) (**)	הכנסות	שיעור מסך ההכנסות (%)	הכנסות	
(3.5%)	12.23%	721,385	11.15%	696,163	מכולת

(\*) 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.

### 9.6 לקוחות

קבוצת יינות ביתן מוכרת את מוצריה לכלל האוכלוסייה בארץ. להערכת יינות ביתן לקוחותיה אינם בעלי אפיון מיוחד.

יינות ביתן מעריכה, כי מרבית לקוחותיה הינם לקוחות חוזרים ולא לקוחות חד-פעמיים. יינות ביתן מפעילה סניפי מרכולים 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 אונליין", "מגה אונליין" ו-"קוויק". בהתאם להתקשרות יינות ביתן עם קוויק כמפורט בסעיף 9.11.3 לחלק א' לדוח, קוויק מתפעלת את פעילות הליקוט והמכירה של המוצרים שנמכרים בחנויות קבוצת יינות ביתן בהן מתבצע הליקוט, לרבות מוצרי המותג הפרטי Carrefour, ומוצרים מיובאים נוספים. להערכת יינות ביתן, בשל הגיוון בלקוחותיה, אין לה תלות במי מהם. כמו-כן, מעריכה יינות ביתן, כי אין לה לקוח מהותי.

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

9.7.2 יינות ביתן פועלת לשיווק מוצריה והפצתם בסניפים באמצעות שיווק ובניית המותגים השונים, לרבות באמצעים פרסומיים, וכן באמצעות מתן הנחות, תמחור יעודי לקידום מוצרים או קבוצות מוצרים מסוימות ושמירה על רמת מחירים תחרותית אשר נועדו להבטיח עלייה מתמדת בהיקף המכירות.

9.7.3 בהתאם להסכם הזכינות עם Carrefour, יינות ביתן לא תרכוש ו/או תשווק מותג פרטי אחר מלבד מוצרי Carrefour.

9.7.4 **תווי קניה** - קבוצת 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.

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

9.7.6 **מכירות אונליין -**

קבוצת יינות ביתן מפעילה שלושה אתרי מכר - "ביתן אונליין", "מגה אונליין" ו-"קוויק".

אתר E-Commerce ואפליקציית אונליין - בכוונת קבוצת יינות ביתן להשיק אתר E-Commerce ואפליקציית אונליין, אשר ישלבו את כל אתרי ואפליקציות הזמנות האונליין הקיימות ויתופעלו על-ידי קוויק.

**הערכותיה של החברה כמפורט לעיל, בקשר עם הקמת אפליקציית אונליין והקמת אתר E-Commerce, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בתכנית העסקית של החברה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.**

9.7.7 **מועדונים -**

למועד הדוח, יינות ביתן מפעילה שני מועדוני לקוחות.

בסניפי יינות ביתן ושוק מהדרין מפעילה הרשת את מועדון Family365, אשר כרטיסו מונפק על-ידי כאל ואשר בהתאם להסכם ההיפרדות מהמשביר 365 בע"מ, המועדון ויינות ביתן מחויבים לתת הטבות CASH BACK ללקוחות 365 לתקופה של 9 חודשים ממועד מתן ההודעה ללקוחות על היפרדות יינות ביתן מ-365 (ראה סעיף 9.11.2 לחלק א' לדוח).

בסניפי מגה, מפעילה הרשת את מועדון Daily+ (בבעלות ביתן פיננסים בע"מ), אשר כרטיסו מונפק על-ידי ישראלכרט. יצוין, כי ניתנה הודעה ללקוחות המועדון לגבי שינוי מתכונת הפעילות של המועדון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שני מועדוני הלקוחות מונים ביחד כ-200,000 לקוחות.

לפרטים אודות התקשרות החברה עם כאל ובנק הפועלים בע"מ לשיתוף פעולה בקשר עם פעילות מועדון לקוחות מבוסס כרטיסי אשראי חוץ בנקאי בהנפקת כאל, ללקוחות בית וללקוחות הרשתות הקמעונאיות של החברה, ראה סעיף 9.11.2 לחלק א' לדוח.

## **תחרות**

9.8

תחום קמעונאות המזון בישראל מאופיין בתחרותיות רבה. 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 קבוצת יינות ביתן להתמודדות עם התחרות הינן: ביצוע סקירה שוטפת של מחירי המוצרים אצל המתחרים ותמחור המוצרים בסניפי הקבוצה באופן תחרותי ביחס למחירים המוצעים על-ידי המתחרים בסמוך לסניפי קבוצת יינות ביתן; התאמת מגוון המוצרים לתמהיל רצוי למכירות ורווח; שיווק יעיל וממוקד; שמירה על הוצאות תפעול נמוכות יחסית; הקפדה על שירות איכותי ללקוחות וניקיון הסניפים; שמירה על מגוון עשיר ואיכותי של מוצרים בסניפים ועריכת מבצעים אטרקטיביים; חתירה לשיפור תנאי סחר עם ספקים.

קבוצת יינות ביתן מעריכה, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 חלקה בשוק קמעונאות המזון בישראל הינו כ- 4.5%.

בין הגורמים המשפיעים או העלולים להשפיע לרעה על מעמדה התחרותי של קבוצת 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 קבוצת 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. כמו-כן, להערכת החברה, לאור כניסת מוצרי Carrefour, ליינות ביתן תחרות מול מתחרות בעלות מותג פרטי.

לאחר השלמת הסבת מרבית סניפי קבוצת יינות ביתן ל-Carrefour, ככל שיוסבו, בכונת קבוצת יינות ביתן לפעול בשלושה פורמטים: Carrefour City (רשת חנויות שכונתיות הנמצאות בקרבה למרכזי מגורים), Carrefour Market (חנויות המציעות מגוון רחב של מוצרים כולל מחלקות שירות עם ייצור עצמי) ו-Carrefour Hyper (חנויות המציעות מגוון עצום של מוצרים, כאשר חלק נכבד משטח מוקדש למוצרי Food). מהלך זה צפוי להגביר את התחרות מול רשתות המחזיקות בפורמטים שונים, הן במרכזי הערים והן מחוץ להן.

כאמור בסעיף 9.10.3 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.

## **עונתיות**

9.9

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.

להלן התפלגות הכנסות יינות ביתן בתחום הפעילות לפי רבעונים בשנים 2021 ו-2022:

	שנת 2021 (פרפורמה)		שנת 2022		
	% מסך ההכנסות בשנת 2021	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	% מסך ההכנסות בשנת 2022	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	
רבעון 1	24.086%	734,429	24.23%	688,415	
רבעון 2	25.75%	760,587	25.05%	711,799	
רבעון 3	25.58%	755,530	25.97%	737,869	
רבעון 4	23.81%	703,355	24.75%	703,155	

### 9.10 מגבלות ופיקוח החלים על פעילות יינות ביתן

פעילות יינות ביתן כפופה לחוקים וצווים שונים שהייחודיים ביותר מביניהם 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 ושידורים), התשמ"ב-1982 בקשר עם מאמצי הדיוור הישיר של יינות ביתן; חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996; חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981; 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 מעובדי יינות ביתן הינו שכר מינימום וכן חלק אחר מועסקים במשרות מלאות המושפעות 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 החברה, ככלל, עומדת יינות ביתן בדרישות והוראות החקיקה והתקינה השונות שחלות עליה ועל פעילותה או פועלת לשם עמידתה בהן.

9.10.1 רישיון עסק - הפעלת כל סניף 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 פתיחתו של הסניף, 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.

9.10.2 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 יבואו 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, יינות ביתן פועלת להשגת רישיונות יצרן לכמה מסניפיה.

9.10.3 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 שבאזור 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.

**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.

9.10.4 רישיונות, היתרים ואישורים הנדרשים לייבוא – יינות ביתן פועלת לייבא לישראל מוצרים שונים, כגון מזון, מוצרי פארם וניקיון ומוצרים לבית, בין אם בעצמה ובין אם באמצעות קבלני משנה מטעמה. לשם פעילות זאת, נדרשת יינות ביתן לקבל רישיונות, היתרים ואישורים לשם ייבוא המוצרים, בין היתר בהתאם להוראות חוק בריאות הציבור (מזון) (ראה סעיף 9.10.2 לעיל), פקודת היבוא והיצוא [נוסח חדש], תשל"ט-1979, צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (תמרוקים), התשל"ג-1973 ועוד ומצויה בהליכי הוצאת רישיונות כאמור.

9.10.5 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 יצינו את שמם וכתובתם על גבי המוצרים.

9.10.6 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.

בשל העובדה שיינות ביתן מגבירה את פעילותה בתחום ייבוא מוצרים לישראל בשל קשריה המסחריים עם Carrefour, יינות ביתן נדרשת לדאוג כי הטובין המיובאים ונמכרים מסומנים כנדרש, בין היתר בהתאם לצו הגנת הצרכן (סימון טובין), תשמ"ג-1983 וצו הגנת הצרכן (סימון ואריזה של מוצרי מזון), תשנ"ט-1998.

לאחרונה, נכנסו לתוקף הוראות בחוק הגנת הצרכן העוסקות ב"מאגר אל"י". החל מיום 1 בינואר 2023, למעט חריגים מסוימים, לא ניתן לבצע שיחות שיווקיות אל מספרי הטלפון הניידים או הנייחים של אזרחים שנרשמו למאגר "אל תתקשר אליי". עוסקים שמעוניינים להתקשר לצרכנים צריכים לבדוק קודם לכן אם מספרי הטלפון רשומים במאגר, ורק אם המספר לא מופיע – יוכלו להתקשר. יינות ביתן פועלת להתאים את פעילותה להוראות אלו, בין היתר באמצעות התקשרות עם חברות אשר מספקות שירות של בדיקת המאגר באופן שוטף.

9.10.7 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.

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

9.10.9 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 ומוצריו, 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.

- 9.10.10 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.
- 9.10.11 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.
- 9.10.12 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.
- 9.10.13 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.
- 9.10.14 סעיף 30א לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 - יינות ביתן עושה שימוש במשלוח דברי פרסום ללקוחות באמצעים שונים, כגון מסרונים או דוא"ל. הוראות חוק התקשורת מטילות על יינות ביתן מגבלות שונות בקשר עם משלוח דברי פרסום כאמור, כגון צורת ההודעה, תוכנה, אופן הצירוף וההסרה מרשימות התפוצה ועוד.
- 9.10.15 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.
- 9.10.16 חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 - לפרטים אודות החוק ראה סעיף 9.14.6 לחלק א' לדוח.
- 9.10.17 חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 - לפרטים אודות החוק ראה סעיף 18.1 לחלק א' לדוח.
- 9.10.18 חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 - לפרטים אודות החוק ראה סעיף 18.3 לחלק א' לדוח.
- 9.10.19 תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023  
ביום 4.3.2023 פרסם משרד האוצר תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, פרק הגברת התחרותיות בשוק מוצרי המזון והטואלטיקה.  
בתזכיר מוצע לתקן את חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 ולקבוע בו, בהוראת שעה, הגבלות על ספקים גדולים, יצרנים גדולים ובינוניים וקמעונאיים גדולים.  
בין השינויים המוצעים בתזכיר: איסור על ספקי מזון גדולים וקמעונאיים גדולים להיות צד להסדר במסגרתו ניתנת לקמעונאי הגדול הנחה על מצרך של הספק הגדול, שתלויה ביעדי רכישה כספיים או כמותיים של מצרך אחר ממצרכי הספק הגדול.  
בנוסף, מוצע לקבוע פטור מקבלת אישור הממונה על התחרות לפתיחת חנות גדולה נוספת באזור ביקוש שהשיעור המחושב בו עולה על 30% אך נמוך ב-50%, אם בכל אחד מששת החודשים



שקדמו למועד פתיחת החנות הגדולה, 55% מהיקף המכירות של מצרכים שמכר הקמעונאי הגדול, לא היו מצרכים שסופקו לקמעונאי הגדול על ידי הספקים הגדולים.

הוראות שעה אלו יחולו לתקופה של 3 שנים, ושר הכלכלה והתעשייה יהיה רשאי להאריכה בצו ל-3 שנים נוספות. זאת, על מנת שניתן יהיה לבחון את השפעת הצעדים האמורים על שוק המזון והטואלטיקה והצורך בהם לאחר אותה תקופה.

ניתן להניח כי לשינויים אלו, אם ימומשו, יהיו השפעה על הסכמי הסחר של יינות ביתן עם ספקים. עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את מידת ההשפעה.

## 9.11 הסכמים מהותיים

### 9.11.1 הסכם זכיינות עם Carrefour

בחודש מרס 2022 התקשרה החברה במזכר הבנות עם קבוצת Carrefour, באמצעות Carrefour, לקראת התקשרות בהסכם זכיינות, להפעלת חנויות החברה תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר, Carrefour Market, Carrefour ו-Supeco and Atacadao, בישראל ולשימוש בלעדי בשמות המותגים האמורים. ביום 3 באפריל 2022 התקשרה יינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי להפעלת חנויות יינות ביתן תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר, Carrefour Market, Carrefour Hyper, Carrefour City ו-Supeco and Atacadao בישראל ולשימוש בלעדי בשמות המותגים כאמור. בהתאם לתנאי הסכם הזכיינות, יינות ביתן תפעל למיתוג מחדש של חנויות הרשתות יינות ביתן, מנה, ושוק מהדרין ולהתאמתן למותגי Carrefour, בהתאם ללוחות הזמנים ולתנאים שיסוכמו בין הצדדים. עוד הוסכם, כי הסכם הזכיינות יהיה לתקופה של 20 שנים עם חידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים. ההסכם כולל, בין היתר, תשלום סכום ראשוני קבוע, פרוס על פני מספר שנים, בתוספת תשלומים שישולמו כשיעור ממחזור ההכנסות, לצד השקעות בסניפים והתאמתם למותג Carrefour. הסכם הזכיינות עתיד לאפשר ליינות ביתן לרכוש ולשווק את מוצרי Carrefour תחת מותגי Carrefour בישראל, וכן, לאפשר ליינות ביתן לייצר בישראל חלק מהמוצרים אשר יהיו תחת מותגי Carrefour. סוכם בין הצדדים כי בחודשים הראשונים שלאחר חתימת ההסכם הצדדים יפעלו להסדרת היקף מגוון המוצרים והרחבתו, הסדרת מגבלות כשרות ואטרקטיביות מחירי המוצרים ומועדי פתיחת החנויות בהתאם.

במסגרת ההסכם, יינות ביתן התחייבה שלא לרכוש/לשווק מותג פרטי אחר מלבד מוצרי Carrefour.

### הסבת סניפי יינות ביתן

ברבעון השלישי לשנת 2022 ביצעה יינות ביתן תוכניות להתייעלות ורה ארגון, הכוללות, בין היתר, התייעלות תפעולית בסניפים ובכוח אדם, החלטה לסגירת חמישה סניפים מפסידים, שיפור תנאי סחר, בנייה ויישום של תוכנית לשיפוץ סניפים והסבתם לסניפי Carrefour ועוד. בהתאם לתוכניות הנהלת יינות ביתן, יינות ביתן נערכת להאצת הסבת הסניפים ולביצוע ההשקעה של כ-50 סניפי Carrefour במחצית הראשונה של שנת 2023 על מנת לייצר פריסה ארצית והשקת שלושה פורמטים קמעונאיים של Carrefour. יינות ביתן פועלת על מנת לסיים את הסבת החנויות עד סוף שנת 2023. יינות ביתן החלה כבר ברבעון השני לשנת 2022 בשיפוץ סניפים והכנתם להשקת Carrefour תחת מיתוג זמני ("SUPER"), ועד ליום 31 בדצמבר 2022 ביצעה שיפוץ והסבה לכ-14 סניפים והקימה סניף אחד חדש. השיפוצים וההסבות שבוצעו עד כה, כאמור, תרמו לשיפור משמעותי בתוצאות הסניפים האמורים, וזאת טרם השקתם כסניפי Carrefour. תוצאות הסבת הסניפים תומכות בתוכניותיה של יינות ביתן להאיץ את תהליך השקת רשת Carrefour כבר בשנת 2023.

במסגרת זו, לצורך ביצוע השקת הסניפים, פועלת יינות ביתן לקבלת מימון בהיקף כולל של כ- 250 מיליון ש"ח, כ-150 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ-100 מיליון ש"ח מבעלי מניותיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקבל מימון מבעלי המניות בסך כולל של כ-58 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.17 לחלק א' לדוח.

החברה צופה כי יישום תוכנית ההתייעלות והרה ארגון הכוללת את האצת הסבת סניפי הרשת ל-Carrefour ישפר את יכולתה לפעול להשגת היעדים והאסטרטגיה העסקית, אשר העיקרי שבהם הוא השקת רשת Carrefour כבר במחצית הראשונה של שנת 2023. כמו-כן מימוש התוכנית מאפשר להשיק בצורה אפקטיבית את מועדון כרטיסי האשראי בסמוך להשקת רשת Carrefour, כמפורט בסעיף 9.11.2 לדוח.

**כוונות החברה בנוגע לפתיחת החנויות, ההשקעות הצפויות והיקף ההשפעות של תוכניות החברה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו חוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשק בישראל ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, 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.**

#### **התקשרות החברה עם בנק הפועלים ו.כ.א.ל.** 9.11.2

בחודש מרס 2022 הגיעה החברה לסיכום עקרונות עם כ.א.ל., ובחודש מאי 2022 הגיעה החברה לסיכום עקרונות מעודכן עם כ.א.ל. ועם בנק הפועלים לפיו הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם שיתוף פעולה משולש, להקמת מועדון משותף מבוסס כרטיס אשראי חוץ בנקאי ללקוחות בית וללקוחות הרשתות הקמעונאיות של החברה ("המועדון"). במסגרת שיתוף הפעולה המשולש כ.א.ל. תנפיק כרטיס אשראי חוץ בנקאי ללקוחות המועדון אשר יציע למחזיקי כרטיס האשראי במועדון הצעות ערך ברכישה ברשתות החברה, הקיימות והעתידיות, ורשתות נוספות ככל שיחברו למועדון בעתיד. האפשרות להפניית לקוחות להנפקה דיגיטלית של כרטיס המועדון על-ידי כ.א.ל. תיכלל באפליקציית בית של בנק הפועלים. סיכום העקרונות המעודכן כולל התייחסות לזכאות החברה לחלק מרווחי המועדון, וזאת בכפוף למנגנוני התחשבות שנקבעו בו וכן, לזכאות החברה ל"רשת בטחון" המבטיחה הכנסה מינימלית למשך תקופה מסוימת, וכן תשלומים המותנים בעמידה ביעדים. משך ההסכם יהא לתקופה של 10 שנים.

ביום 10 באוגוסט 2022, נחתם הסכם משולש בין החברה, כ.א.ל. ובנק הפועלים, לשיתוף פעולה בקשר עם פעילות מועדון לקוחות מבוסס כרטיס אשראי חוץ בנקאי בהנפקת כאל, ללקוחות בית וללקוחות הרשתות הקמעונאיות של החברה, בו יכללו לקוחות מועדון ביט-קארד ולקוחות מועדון Family 365 שגויסו ברצפות יינות ביתן ("המועדון"), לתקופה בת כ-12 שנים ממועד קיום התנאים המתלים לפי ההסכם. ההסכם יתחדש אוטומטית לשלוש שנים נוספות בכל פעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים, על רצונו שלא לחדש את ההסכם, והכל בהתאם לתנאים ולהסכמות המפורטים בהסכם.

בחודש דצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה את העברת מרבית ההחזקות במועדון לידי יינות ביתן כך שיינות ביתן תחזיק ב-80% מהזכויות במועדון ויתרת הזכויות תוחזק בידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה. ביום 20 במרס 2023 נחתם הסכם בין החברה וחברת הבת לבין יינות ביתן והזכויות במועדון הועברו לידי יינות ביתן.

מטרת מועדון כרטיס האשראי הינה להעניק ערך והטבות ללקוחות מועדון כרטיס האשראי, כאשר במסגרת שיתוף הפעולה יונפקו על-ידי כ.א.ל. כאמור כרטיסי מועדון כרטיס האשראי ללקוחות החברה וחברות הבנות שלה וללקוחות בית אשר יצטרפו למועדון.

בהסכם נקבע, בין היתר, כי כ.א.ל תשמש כמנפיקה של כרטיסי המועדון, ככרטיסים חוץ בנקאיים, ותפעל כמי שאחראית ליתן את כל השירותים הקשורים בהנפקה ותפעול של כרטיס המועדון וכן שירותים נוספים המפורטים בהסכם. הנפקת כרטיסי המועדון תבצע בממשק הנפקה דיגיטלי של כ.א.ל, אליו יופנו, בין היתר, לקוחות של אפליקציית ביט. כמו-כן, אפליקציית ביט תשמש להצגת מידע מסוים בקשר עם המועדון, ללקוחות המועדון. החברה תהא אחראית לניהול המועדון ובכלל זה על הקשר עם לקוחות המועדון וכן לגיבוש הצעת ערך ללקוחות המועדון, והכל כמפורט בהסכם.

כניסתו של ההסכם האמור לעיל לתוקף וביצועו כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, ובכלל זה, קבלת היתר מאת הממונה על התחרות (בתנאים המפורטים בהסכם). הצדדים פועלים להשלמת התנאים המתלים כאמור. החברה פועלת לכך שמועד השקת המועדון יהיה בשנת 2023.

לפרטים נוספים ראה באור 2.ד.25 לדוחות הכספיים.

**הערכותיה של החברה כמפורט לעיל, לרבות התקיימותם של התנאים המתלים, ובכלל זה קבלת היתר מאת הממונה על התחרות, מועד השקת המועדון, ביצוע הקלוזינג וסכום התקבולים שעשויים המענקים להבטיח לחברה, 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.**

### עסקת קוויק

9.11.3

ביום 30 במרס 2022 התקשרה קבוצת יינות ביתן במערך הסכמים עם קוויק, המסדירים את הקמת השותפות החדשה כאמור ("השותפות"), העברת הפעילויות אליה וניהולה ("הפעילות המשותפת"). הפעילות המשותפת תבוסס על הפלטפורמה הטכנולוגית והתשתית התפעולית שפיתחה קוויק ותפעל בתחום מוצרי סופר, מזון ולא מזון (NON-FOOD) בקטגוריות הידועות כ-FMCG (FAST MOVING CONSUMER GOODS).

על-פי ההסכמים, השותפות תוחזק על-ידי קבוצת יינות ביתן (51%) וקוויק (49%). השותפות תחזיק ותנהל את כל הפעילות הקיימת של קוויק, וכן את כל פעילות האונליין של קבוצת יינות ביתן בתחום הפעילות המשותפת. השותפות תהיה בעלת זכות שימוש ברצפת מכירה ושטחי התפעול של קבוצת יינות ביתן כתשתית תפעולית. כמו-כן, השותפות תוכל לרכוש את מוצריה מקבוצת יינות ביתן במחירי קנייה נטו בתוספת עלות תפעולית ישירה.

ההסכמים כוללים מנגנון לפיו במקרה בו צד כלשהו - קוויק, קבוצת יינות ביתן או החברה - יהיה מעוניין להיכנס לפעילות חדשה בתחום מכירות מקוונות של מוצרים או שירותים, הוא יציע אותה תחילה לשותפות החדשה שתוקם (למעט סייגים מסוימים שנקבעו בהסכמים האמורים). קבוצת יינות ביתן וקוויק, כל אחת בנפרד, יזרימו לשותפות הון עצמי ראשוני בסך של 30 מיליון ש"ח, בחלוקה פרו ראטה בהתאם להחזקותיהן בשותפות.

הצדדים התקשרו גם בהסכם ניהול המסדיר את אופן קבלת החלטות והסכמותיהם לגבי ניהול השותף הכללי וניהול השותפות באמצעותו, קביעת תכנית עסקית ויישומה. במסגרת הסכם הניהול הוענקו לקוויק זכויות וטו מסוימות.

ביום 1 באוגוסט 2022 התקיימו התנאים המתלים להשלמת ההסכמים כאמור, ובהתאם הצדדים השלימו את העסקה.

**9.11.4 הסכם זכיינות עם 7-Eleven**

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 ובכוונתה לפתוח עשרות חנויות במהלך שלוש השנים הקרובות בישראל. 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 ואלקטרה חנויות נוחות 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.

בחודש פברואר 2022, חתמו החברה, אמ"צ 51, אלקטרה חנויות נוחות ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון לאלקטרה חנויות נוחות.

לאחר יום 31 בדצמבר 2022 החלה החברה להפעיל חנות ראשונה תחת המותג 7-Eleven, בהיקף שאינו מהותי לתחום הפעילות ולפעילות הקבוצה.

כוונת 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.

**9.12 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

9.12.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מפעילה יינות ביתן 152 סניפים ברחבי הארץ ששטח המכירה (נטו) הכולל בהן הוא כ-115 אלפי מ"ר.

סניפים	
סה"כ	
<b>מספר סניפים</b>	
151	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
2	נפתחו
14	הוסבו לפורמט אחר
1	נסגרו
152	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
<b>שטח מכירה</b>	
115,739	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
918	נפתחו
4,989	הוסבו לפורמט אחר
1,647	נסגרו
(*) 115,010	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

(\*) כולל שינויים בשטחים בסניפים קיימים.

כל סניפי יינות ביתן מושכרים מצדדים שלישיים, למעט שישה 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. כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת יינות ביתן להסבת סניפי הרשת לסניפי המותג Carrefour.

כשליש מהסניפים של יינות ביתן מושכרים מחברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("הרבוע הכחול") בהסכם שכירות אחד אשר יפוג בשנת 2031.

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

חוזי שכירות		
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022		משך הזמן לסיום החוזה
מספר נכסים	שטח (מ"ר)	
<b>כולל מימוש האופציה</b>		
1	350	עד שנה
25	19,508	בין 1 ל-5 שנים
88	67,092	בין 5 ל-10 שנים
27	19,603	בין 10 ל-15 שנים
11	8,457	מעל 15 שנים
<b>152</b>	<b>115,010</b>	<b>סה"כ</b>

9.12.3 להלן פירוט רכוש קבוע ומתקנים:

לשנה שנסתיימה ביום						סוג הנכס
31.12.2021 (פרופורמה)			31.12.2022			
הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	מספר נכסים	שטח (מ"ר)	הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	מספר נכסים	שטח (מ"ר)	
<b>סניפים פעילים</b>						
<b>שאינם בבעלות</b>						
	151	115,739	15,151 (*)	152	115,010	
<b>אחר – שאינם בבעלות</b>						
776	1	1,492	-	1	2,148	משרדים
-	1	813	-	2	1,243	סניפים בהקמה

(\*) לאחר יישום תקן IFRS 16.

9.12.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יינות ביתן מפעילה 152 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 2022, 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 2022, מנתה קבוצת הסניפים השכונתיים 107 סניפים.

תיאור פורמטים – דיסקאונט			
לשנה שהסתיימה ביום			פורמט דיסקאונט
31.12.2020 (פרופורמה)	31.12.2021 (פרופורמה)	31.12.2022	
43	45	45	מספר סניפים
65,723	52,332	51,870	שטח מסחר
1,781	1,464	1,352	מספר עובדים (*)
2.61%	(9.91%)	(5.87%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (SSS)
(אלפי ש"ח)			
1,794,160	1,388,243	1,344,062	הכנסות
49.93%	47.00%	47.31%	שיעור מסך מכירות החברה
10,100	6,940	5,697	דמי שכירות (עבור כ-52 אלפי מ"ר)
116,048	93,834	101,684	הוצאות פחת לרבות פחת במושכר והפחתת דמי פינני
294,376	237,346	245,351	הוצאות תפעול אחרות (ארנונה, חשמל וכד)
6,466	6,466	13,893	השקעות (CAPEX) בסניפים חדשים ובשיפוץ סניפים קיימים

(\*) לא כולל עובדים תומכי מכירה.

תיאור פורמטים – שכונתי			
לשנה שהסתיימה ביום			פורמט שכונתי
31.12.2020 (פרופורמה)	31.12.2021 (פרופורמה)	31.12.2022	
104	106	107	מספר סניפים
64,639	62,738	63,140	שטח מסחר
2,221	1,962	1,850	מספר עובדים (*)
0.32%	(9.64%)	(2.81%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (SSS)
(אלפי ש"ח)			
1,799,366	1,565,658	1,497,176	הכנסות
50.07%	53.00%	52.69%	שיעור מסך מכירות החברה
12,916	11,798	9,453	דמי שכירות (עבור כ-63 אלפי מ"ר)
65,785	60,187	79,447	הוצאות פחת, לרבות פחת במושכר והפחתת דמי פינני
376,453	330,696	344,957	הוצאות תפעול אחרות (ארנונה, חשמל וכד)
2,352	9,223	45,720	השקעות (CAPEX) בסניפים חדשים ובשיפוץ סניפים קיימים

(\*) לא כולל עובדים תומכי מכירה.

9.12.5 משרדי יינות ביתן פועלים החל מחודש נובמבר 2021 במתחם החברה בראשון לציון, בהתאם להסכם שכירות בין הצדדים.

### 9.13 נכסים בלתי מוחשיים

#### 9.13.1 סימני מסחר

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

כמו-כן, בהתאם להסכם הזכיינות עם המותג Carrefour להפעלת חנויות יינות ביתן תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר, Carrefour Market, Carrefour ו-Supeco and Atacadao, בישראל, עומדת לחברה זכות שימוש בלעדית בשמות המותגים האמורים.

#### 9.13.2 מוניטין

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).

#### 9.13.3 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

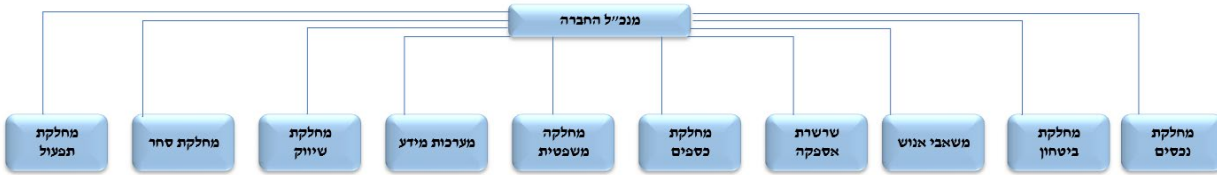
המידע מאוחסנים בשרתים של יינות ביתן וחלק מופעלים ומוגנים על-ידי גורמים שלישיים בעלי מוניטין טוב בשוק, המתמחים בעבודה מעין זו.

## 9.14 הון אנושי

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. בהתאם, בחודש יולי 2022 החל מר אורי קילשטיין לכהן כמנכ"ל יינות ביתן ובנוסף מונו סמנכ"לים ומנהלי תחומים חדשים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הועסקו ביינות ביתן 4,270 עובדים (לרבות עובדי כח אדם).

להלן מבנה ארגוני של יינות ביתן:



### 9.14.1 הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

עובדי מגה קמעונאות מועסקים כעובדים חודשיים ותנאיהם קבועים בהסכמים קיבוציים רבים שנחתמו במשך השנים ומעניקים לעובדים תנאים מועדפים בהשוואה לתנאי צו ההרחבה בענף רשתות המזון.

בחודש יוני 2020 הסכימה החברה להכיר בוועד העובדים של מגה קמעונאות כוועד העובדים של כל הקבוצה, והוחלט להעביר את עובדי יינות ביתן אשר כפופים להוראות צו ההרחבה בענף רשתות המזון להיות עובדים חודשיים ולהעניק להם מספר הטבות נוספות החל מחודש ינואר 2022.

בחודש מאי 2022 חתמו יינות ביתן, מגה קמעונאות ונציגות העובדים בחברות האמורות על הסכם קיבוצי מיוחד עד ליום 31 בדצמבר 2023, בו נקבע, בין היתר, כי העובדים בחברות האמורות יהיו זכאים להטבות שונות בקשר עם חלוקת תווים. עוד הוחלט כי ישו את תנאי הרווחה בין עובדי יינות ביתן לעובדי מגה וכן הוענקו הטבות נוספות, והכל כמפורט בהסכם הקיבוצי המיוחד כאמור.

### 9.14.2 הסכמים אישיים, הסכמי נושאי משרה

בהתאם להסכמים הקיבוציים החלים על העובדים הכפופים לחוזה עם מגה, 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.

ביום 27 ביוני 2022 אישר דירקטוריון יינות ביתן תוכנית אופציות לעובדים בכירים ביינות ביתן, במסגרת זה הוענקו מניות וכתבי אופציה למנכ"ל יינות ביתן. לפרטים נוספים ראה באור 26ד' לדוחות הכספיים.

כמו-כן קיימת ביינות ביתן תכנית תגמול הוני. לא בוצעו הענקות הוניות למועד הדוח.

9.14.3 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.

9.14.4 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.

9.14.5 הגדלת שיעורי הפרשות הפנסיוניות - בחודש יוני 2016 פורסם ברשומות צו ההרחבה מיום 23 במאי 2016 בדבר הגדלת הפרשות לביטוח 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.<sup>17</sup> 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.<sup>18</sup> ככל שיהיה צורך בהגדלת שיעורי הפרשות המעסיק לתגמולים ולאובדן כושר עבודה, עקב רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר העבודה מעבר ל-

<sup>17</sup> "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.

<sup>18</sup> 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.



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.

9.14.6 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 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.

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

9.14.8 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.

9.14.9 השקעות התאגיד באימונים והדרכה

כחלק מהסבת מרבית סניפי יינות ביתן ל- Carrefour תיושם תוכנית הכשרות יעודית לעובדים הרלוונטיים בסניפי יינות ביתן. יינות ביתן משקיעה באופן שוטף בהדרכות מותאמות לעובדיה.

9.15 חומרי גלם וספקים

יינות ביתן רוכשת מוצרים לצורך מכירה בחנויותיה מכ-299 ספקים שונים, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים. המוצרים אשר נרכשו מעשרת הספקים הגדולים של יינות ביתן היוו ליום 31 בדצמבר 2022 כ-47% מסך עלות המכירות בתקופה האמורה. יינות ביתן מקיימת תהליך איתור ספקים חדשים מעת לעת, הערכת ספקים קיימים ובקרת איכות למוצרים המסופקים לה על-ידיהם באופן שוטף.

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 החברה 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.

יינות ביתן התקשרה בהסכם זכיינות עם Carrefour, ובהתאם להסכם יינות ביתן מייבאת מגוון רחב של מוצרי מותג Carrefour הנמכרים על-ידה. מוצרי Carrefour המיובאים על-ידי יינות ביתן הם באיכות ובסטנדרט אירופאי גבוהים.

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 יינות ביתן 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.

## 9.16 הון חוזר

תחום פעילותה של יינות ביתן מאופיין בהון חוזר שלילי. דירקטוריון והנהלת יינות ביתן פועלים לצמצום היקף הגרעון בהון החוזר כאמור באמצעות הסבת מרבית סניפי יינות ביתן למותג Carrefour, יבוא מוצרי Carrefour, שיפור הסכמי סחר ויישום תוכנית רה-ארגון הכוללת פעולות התייעלות.

### 9.16.1 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.

### 9.16.2 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.

### 9.16.3 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.

9.16.4 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.

9.17 מימון

יינות ביתן מממנת את פעילותה מאשראי מתאגידים בנקאיים ומהשקעות בעלים. לפרטים אודות הסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים והשקעות בעלים ראה באור 19ב'6 לדוחות הכספיים.

9.18 מיסוי - לפרטים ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

9.19 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, ובפרט כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014; 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, התשי"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.

9.20 ביטוח

מערך הביטוחים של קבוצת יינות ביתן מורכב ממספר רב של ביטוחים אשר נותנים מענה לפעילויות חברות הקבוצה. להערכת הנהלת יינות ביתן, הכיסויים הביטוחיים הינם נאותים. 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.

- [ב] **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** - כיסוי ביטוחי 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 יינות ביתן. הכיסוי הביטוחי בביטוח צד שלישי מתייחס למועד קרות האירוע.
- [ג] **ביטוח חבות המוצר** - 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.
- [ד] **ביטוח חבות מעבידים** - בגין אחריות המעביד לתביעות של עובדי הקבוצה בגין נזקי גוף או מחלות מקצוע שנגרמו לעובד תוך כדי ועקב עבודתו. הכיסוי הביטוחי מתייחס למועד קרות האירוע.
- [ה] **פוליסות ביטוח נוספות** - לקבוצה פוליסות ביטוח נוספות, ביניהן ביטוח רכוש בהעברה, ביטוח כספים, ביטוח נאמנות, ביטוח ציוד אלקטרוני 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** - לפרטים ראה סעיף 20.2 [ז] לחלק אי לדוח.
- [ח] **פוליסת סייבר** – ליינות ביתן קיים ביטוח סייבר (כחלק מהפוליסה של קבוצת אלקו), שתוקפו מיום 11 בינואר 2023 עד יום 20 באוגוסט 2023 ולתקופת הביטוח. יצוין כי הפוליסה מכסה את חבות החברה על-פי דין בגין נזקים שייגמרו לצד שלישי עקב דליפת מידע באירוע סייבר וכן נזקים לחברה עצמה כתוצאה מארוע כאמור.

#### 9.21 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

היעד המרכזי של יינות ביתן הוא השקת רשת Carrefour, הסבת מרבית סניפי קבוצת יינות ביתן לסניפי Carrefour, הגדלת הפדיון בחנויות המוסבות ושיפור הרווחיות של יינות ביתן. כמו-כן, השקת רשת Carrefour כאמור תאפשר להשיק בצורה אפקטיבית את מועדון כרטיסי האשראי. השקת המותג Carrefour, הסבת הסניפים והשקת מועדון כרטיסי האשראי יאפשרו מתן הצעת ערך ללקוח, שיפור חוויית הקניה הן בחנויות הפיזיות והן ברכישה מקוונת, הרחבת היקף הקשר עם הלקוח.

#### 9.22 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

[א] השקת סניפי Carrefour בישראל תחת שלושה פורמטים - Carrefour City, Carrefour Market ו-Carrefour Hyper ;

[ב] הסבת מרבית חנויות קבוצת יינות ביתן לחנויות Carrefour ;

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

[ד] הטמעת תהליכי עבודה תפעוליים ;

[ה] פתיחת סניפים חדשים ;

[ו] המשך פיתוח והשקעה בפעילות האונליין והאחדת פעילות האונליין לאתר סחר ואפליקציה אחודים ;

[ז] הגדלת מגוון המוצרים בחנויות וכן השקת מוצרי Carrefour נוספים.

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 וכתוצאה מכך לפגיעה בהיקף מכירות המוצרים בסניפי יינות ביתן בפרט ובתוצאות יינות ביתן בכלל.

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 הכלכלי 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 **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.

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

- 9.23.2.1 **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 ובדיני העבודה** - שינויים בשכר מינימום או שינויים מהותיים אחרים בדיני העבודה בישראל עלולים להשפיע 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, אובדן נתח שוק, קיטון שיעורי הרווח ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של יינות ביתן. יינות ביתן עוקבת אחר התפתחויות בענף הקמעונאות באופן שוטף ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות.
- 9.23.2.5 **סיכוני מערכות מידע ממוחשבות ואירועי סייבר** - 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** - יינות ביתן חשופה לשינויי חקיקה ורגולציה רבים בתחומים שונים כגון: חקיקה צרכנית, דיני תחרות כלכלית, דיני חברות וניירות ערך, חוקים מתחום בריאות המזון תקנים והנחיות בנוגע לסימון מוצרים, כשרות מוצרים, חקיקה בתחום התוצרת החקלאית ומוצרים טריים, חוק הגנת פרטיות, תכנון ובניה, איכות סביבה ודיני עבודה, רגולציה בנושא מכירת תרופות וניהול בתי מרקחת, ורגולציה בתחום האונליין. 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 בנושאים שונים 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 9.10.3 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 **הסכם קיבוצי** - מרבית עובדיה של 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 הכספית 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.
- 9.23.3.5 **תווי קנייה** - יינות ביתן מנפיקה שוברים ותווי קניה אלקטרוניים לרכישת מוצרים בסניפיה ובאתר האונליין וכן אצל קמעונאים אחרים, אשר עמם התקשרה יינות ביתן לצורך זה. יינות ביתן חשופה לסיכונים הכרוכים בהנפקת תווי קניה במקרה בו תוגבר התחרות, תהא ירידה בהיקפי צריכה ו/או קושי בפיתוח והרחבת הפעילות, וכן סיכוני תרמית וגניבה. על אף שהקבוצה נוקטת צעדים לצמצום סיכונים אלה, לתרמית משמעותית עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספית ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כפופה החברה להוראות חוק הגנת הצרכן. נכון למועד הדוח, מעריכה החברה כי חשיפתה אינה מהותית.
- 9.23.3.6 **אי מימוש אסטרטגית יינות ביתן** - בהתאם לאסטרטגיה של יינות ביתן, היעד המרכזי של יינות ביתן הוא השקת רשת Carrefour והסבת מרבית סניפי יינות ביתן לסניפי Carrefour, ושיפור ה-EBITDA של יינות ביתן והגדלת הפדיון בחנויות המוסבות. אסטרטגית יינות ביתן, כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון יינות ביתן והקבוצה, דורשת משאבים רבים מצד הקבוצה ויינות ביתן ובכלל זה השקעות פיננסיות גדולות. אי עמידתה של יינות ביתן ביעדיה העסקיים והאסטרטגיה עלולים להשפיע באופן מהותי על התוצאות העסקיות של הקבוצה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה, דירוג האשראי שלה, יכולתה לחלק דיבידנדים, ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה.



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

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

**10 תחום פעילות רביעי – ספורט ופנאי**

החל מהדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה מגזר "אחרים" הכולל את פעילות הספורט ופנאי של החברה. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, החברה מציגה את תחום הספורט ופנאי כמגזר פעילות נפרד.

**10.1 כללי**

פעילות החברה בתחום מרוכזת על ידי סער יזמות והחברות הבנות שלה. החברה השלימה בחודש יוני 2021, באמצעות אמ"צ 1951, עסקת הקצאה והשקעה עם סער יזמות ועם המייסדים של סער יזמות, באופן שאמ"צ 1951 מחזיקה ב-50.01% מהונה המונפק והנפרע, ויתרת מניותיה מוחזקת על-ידי המייסדים המכהנים כמנכ"לים משותפים. לפרטים נוספים אודות העסקה כאמור ראה באור 5 בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים בדבר העברת מניות סער יזמות שהוחזקו על-ידי אמ"צ 1951 לאלקטרה קמעונאות, ראה סעיף 2.1.1.2 לחלק א' לדוח.

סער יזמות עוסקת בתחום ייבוא, ייצור, שיווק, הפצה ומכירה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי.

סער יזמות מפעילה ארבע רשתות קמעונאיות בפריסה ארצית והינה יבואנית בלעדית של עשרות מותגים מובילים בתחום השטח והפנאי, לרבות "Columbia", שסער יזמות משמשת כזכיינית בלעדית שלה בישראל, ברשות הפלסטינית וברצועת עזה, ו-"Aztec" (לפרטים אודות הסכם זכיינות זה ראה סעיף 10.17.1 לחלק א' לדוח) וכן אדידס, עמה קשורה סער יזמות בהסכם זכיינות לא בלעדי בישראל (לפרטים אודות הסכם זכיינות זה ראה סעיף 10.17.2 לחלק א' לדוח). בנוסף, 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 ושל חברות מובילות במשק. מלבד מותגי Columbia, סער יזמות משווקת מוצרים מגוונים שמהווים מותגי ספורט ומחנאות בינלאומיים מובילים, לרבות מותגים "ירוקים" (eco brands) כגון Picture Organic, Camelback ו-Veldskoen ומוצגי לייף סטייל כגון Duer, Topo Designs ו-FitKicks. כמו כן לסער יזמות פעילות ייצור של מוצרי מותג פרטי, כגון, "Aztec" ו-"Dune", "Lowa" ומותגים נוספים.

**פריסת סניפים**

ארבע הרשתות הקמעונאיות המופעלות על-ידי סער יזמות הינן נכון למועד הדוח כדלקמן: "Columbia" – רשת המונה 21 סניפים המוכרים מוצרים של המותג "Columbia"; "Outsiders" – רשת המונה 12 סניפים, המוכרת מוצרי Life Style לצד מוצרי מטיילים מקצועיים; "שבילים" – רשת המונה 16 חנויות טיולים ארץ ישראלית, המוכרת פתרונות מיידיים בתחום הציוד, ההלבשה, ההנעלה והאביזרים למטיילים, במחירים נגישים; ו-"אדידס" – רשת המונה כ-16 סניפים, במסגרת הזיכיון להפעלת חנויות למכירת ציוד ספורט ואופנה. הסניפים, רובם ככולם, מופעלים במישרין על-ידי סער יזמות. בנוסף מפעילה סער יזמות שני אתרי סחר אלקטרוני, האחד למכירה של מוצרי המותג Columbia, והאחר למכירה של מותגי הרשת Outsiders.

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

פריסה גיאוגרפית		אזור
מספר סניפים לשנה שנתיימה ביום		
31.12.21 (*)	31.12.22	
16	25	מרכז
15	23	צפון
9	17	דרום
40	65	סה"כ

(\*) פעילות סער יזמות תחת המותג אדידס החלה בשנת 2022, לפיכך הנתונים המוצגים בשנה זו רלוונטיים לפעילות סער יזמות בהפעלת חנויות המותגים Columbia, Outsiders ושבילים.

סניפים	
סה"כ	
<b>מספר סניפים</b>	
40	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
9	נפתחו
-	נסגרו
16	נוספו
65	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
<b>שטח מסחר ברוטו</b>	
9,741	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
3,238	נפתחו
-	נסגרו
5,220	נוספו
18,199	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

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

10.2.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים האחרונות חלות תמורות בתחום הספורט והאאוטדור ממעבר לשוק הממוקד בפלח המקצועי בעיקרו לשוק המשלב מקצועיות יחד עם מיתוג כאופנת פנאי ולייף סטייל. אדידס הינו מותג על בינלאומי, המזוהה מעבר להיותו מותג ספורט גם כמותג אופנת ספורט. לאור התגברות טרנד הכושר והלייף סטייל, מותגי על, בדומה לאדידס, מצליחים לשמר את מעמדם כמותג מוביל. כל החנויות של אדידס שומרות על סטנדרטים אחידים באופן היוצר אפיון מובהק למותג והמשרת את ערכו, מבחינת נראות, מחירים, עיצוב, מגוון מוצרים ורמת שירות.

סער יזמות משווקת במסגרת הרשתות המופעלות על-ידיה, מגוון מותגים, המקנה לה חשיפה לקהלי יעד שונים ויצירת התאמה גבוהה בין צרכי הלקוחות לבין המוצרים המוצעים על-ידיה ברשתות השונות.

תחום הספורט מאופיין בתחרות גבוהה וכולל רשתות רב-מותג (multi-brand), חנויות חד-מותג (mono-brand), חנויות בהן מחלקות הנעלה וספורט, וחנויות ספורט ואופנה מקומיות המוכרות אף הן מוצרים מתחרים.

כחלק מהאסטרטגיה של הקבוצה, פועלת הקבוצה בתחום זה להתקשרות עם חברות המייצגות מותגים בינלאומיים מובילים נוספים מתחום הספורט והפנאי, בכפוף להסכמים עליהם היא תתמונה, לשם הרחבת מגוון הפריטים המוצעים והעצמת חווית הקנייה.

תמצית נתונים		
לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)		
31.12.2021 (***)	31.12.2022	
40	65	מספר סניפים בהפעלה ישירה
9,741	18,199	שטח מסחר ברוטו בסניפים (במ"ר)
263	491	הון סניפים
33	62	הון אנושי אחר
תוצאות הפעילות		
90,663	214,202	הכנסות מגזר
812	1,370	דמי שכירות סניפים – הוצאות קבועות (*)
2,998	16,792	השקעות הוניות שיפוץ והקמת סניפים חדשים
6,715	19,475	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)
2,467	4,713	הוצאות פרסום
12,200	28,447	הוצאות פחת (*)
10,126	19,765	רווח מגזרי
60,252	95,497	הון חוזר תפעולי (**)

תמצית נתונים		
לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)		
31.12.2021 (***)	31.12.2022	
<b>נתונים בדבר פדיון ומכירות</b>		
59%	20%	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%) (***)

(\*) לאחר יישום תקן IFRS 16.  
 (\*\*) יתרת מלאי ויתרת לקוחות בניכוי יתרת ספקים.  
 (\*\*\*) פעילות סער יזמות תחת המותג אדידס החלה בשנת 2022, לפיכך הנתונים המוצגים בשנה זו רלוונטיים לפעילות סער יזמות בהפעלת חנויות המותגים Outsiders, Columbia ושבילים וזאת עבור המחצית השנייה של שנת 2021.  
 (\*\*\*\*) הפער בין השנים 2021 ו-2022 נובע מהשפעות מגפת הקורונה במהלכה החנויות היו סגורות בעיקר עקב הסגרים.

### 10.2.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים שחלים על פעילותה של סער יזמות דומים במהותם לאלו החלים על פעילותה של הקבוצה בתחום הקמעונאות. לפרטים ראה סעיף 18 לחלק א' לדוח.

### 10.2.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לקבוצה אין נתונים רשמיים בדבר היקף הפעילות הכולל בתחום זה. יחד עם זאת, בשנים האחרונות נראה כי מותגי הספורט הינם במגמת צמיחה במכירות וברווחיות על רקע עליית המודעות לפעילות ספורטיבית וללייף סטייל, בעוד ששוק האופנה בישראל בכללותו סובל משחיקה במכירות וברווחיותו בעיקר בשל התמודדותו עם קשיים הנובעים מהתחזקות הרכישות בחו"ל (לרבות בדרך של רכישה מקוונת מאתרי סחר מקוונים זרים), מגמה אשר יכולה להשפיע על מכירות הקבוצה הן בתחום האאוטדור והן בתחום הספורט.

### 10.2.4 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות 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 ותחום הספורט לעולם האופנה ולשימוש יום יומי כאופנת קז'ואל;
- [ג] טבע – תחום טיולי האאוטדור וטיולי הטבע התחזקו משמעותית החל מתקופת 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 לספורט ואורח חיים בריא, ממריצים את הלקוחות להעשיר את זמנם הפנוי בפעילויות מחוץ לבית;
- [ו] בשנים האחרונות, שוק הספורט חווה מספר תמורות, ביניהן, עלייה במכירות מקוונות, כניסה של פירמות בינלאומיות אשר הוביל לגידול בתחרות, הצורך של הצרכן בגיוון ובמבחר, מודעות של הצרכן לפעילות ספורטיבית וכחלק מכך לאופנת ספורט ועוד;
- [ז] טיסות הלואו קוסט – הנגשת החופשות בחו"ל, הנגשת תחום הסקי והסנובורד ומדיניות השמים הפתוחים, הביאה לגידול במכירות ביגוד מקצועי לנסיעות;
- [ח] פיתוח חווית הקנייה, הנעשה בעיקר על-ידי עיצוב החנות.

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

בתחום פעילותה של סער יזמות ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה:

[א] מגוון מוצרים רחב ברמת איכות טובה בסגנונות שונים וברמות מחיר שונות הפונים לקהלי מטרה ופלחי שוק שונים ומעניקים מענה אופנתי לאקלים המקומי בהתאמה למגמות אופנה בינלאומיות;

[ט] מיקומים אטרקטיביים של החנויות, בפריסה ארצית;

[י] יצירת חווית קנייה ללקוחות, לרבות באמצעות עיצוב מתקדם של החנויות;

[יא] מגמות צרכניות והעדפה לפעילות ספורטיבית;

[יב] יכולות שיווקיות והבנה עמוקה של צרכי הלקוח;

[יג] יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בתנאי סחר תחרותיים;

[יד] איתנות פיננסית;

[טו] זמינות גבוהה באספקת מוצרים ומענה מהיר לדרישת הלקוחות;

[טז] ניצול יתרון לגודל של הקבוצה, לרבות בהיקפי ההזמנות, דבר המסייע להקטנת עלויות הרכש;

[יז] תפיסת הצרכן והמודעות לפעילות ספורטיבית ואאוטדור בכלל, ולהנעלה ואופנת הספורט בפרט כחלק מחיי היום יום;

[יח] פופולריות וטרנדיות של מותגי ספורט בינלאומיים;

[יט] השקעה של מותגי ספורט בינלאומיים בקולקציות, בטכנולוגיות ובחיזוקם באמצעים שונים, כגון באמצעים שיווקיים בעולמות הספורט והאופנה.

#### 10.2.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

הורדת המכסים על היבוא בעשור האחרון הגדילה את מקורות האספקה האפשריים של החברות הפועלות בתחום ספורט ופנאי. החברה מקיימת תהליך איתור ספקים חדשים ובלעדיים מעת לעת, הערכת ספקים קיימים ובקרת איכות למוצרים המסופקים לה על-ידיהם באופן שוטף. לפרטים נוספים אודות הספקים בתחום הפעילות ראה סעיף 10.12 לחלק א' לדוח.

#### 10.2.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים בהם

להערכת החברה, חסם הכניסה העיקרי לתחום הפעילות הינו התקשרות בהסכמי זכיון עם חברות מובילות בתחום. כמו-כן, פעילות ברמה של רשת חנויות בפריסה ארצית מצריכה השקעות גדולות בתשתיות, חוסן כלכלי והתקשרויות עם מותגי הספורט והפנאי המובילים הבינלאומיים.

חסמי היציאה בתחום הפעילות הינם בעיקר עלויות הכרוכות בסגירת סניפים והשתחררות מהסכמים – בעיקר הסכמי זכיונות והסכמי שכירות. יצוין, כי חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בפעילות של סער יזמות דומים במהותם לחסמים המאפיינים את הפעילות הקמעונאית של החברה בתחום הקמעונאות. לפרטים ראה סעיף 8.2.5 לחלק א' לדוח.

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

למוצרים שנמכרים על-ידי הקבוצה בתחום זה קיימים מוצרים תחליפיים הנמכרים בפלטפורמות מגוונות, לרבות רשתות המציעות מותגי הנעלה ובגדי ספורט, חנויות המציעות מותגי שטח ופנאי באיכות גבוהה, משווקים המציעים מותגי ספורט, שטח ופנאי במידת יוקרה דומה ואתרי מכירות באינטרנט.

החברה פועלת לחזק ולשמר את היתרון שיש לרשתות המותגים המופעלות על-ידיה, וזאת על-ידי הצעת חווית קנייה ייחודית ללקוח והקניית ערך מוסף למותגיה באמצעות הקפדה על קולקציה עדכנית, מובילה ואופנתית, תמחור תחרותי, פרסום ויחסי ציבור.

**10.2.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**

לפרטים ראה סעיף 10.7 לחלק א' לדוח.

**10.3 מוצרים ושירותים**

ניתן לסווג את המוצרים הנמכרים על-ידי סער יזמות לפי כמה קטגוריות:

- [א] ארבע הרשתות הקמעונאיות המופעלות על-ידי סער יזמות (רשת Columbia, רשת Outsiders, רשת שבילים ואדידס) במסגרתן משווקים המוצרים;
- [ב] מוצרי הנעלת ספורט, ביגוד ואופנת ספורט, בחלוקה בין קטגוריה של מוצרים לנשים, גברים וילדים;
- [ג] מוצרים ייעודיים לענפי הספורט, ציוד לטיולים, למחנאות ולפנאי;
- [ד] חנויות רב-מותג (multi-brand) לעומת חנויות חד-מותג (mono-brand) – חנויות רב-מותג (multi-brand) משווקות מוצרים תחת מגוון רחב של מותגים שונים, שהינם 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. חנויות חד מותג (mono-brand) משווקות מוצרי הנעלה, אופנה ואביזרי ספורט של מותג אחד – כגון מותג "אדידס" (Adidas), שהינו מותג בינלאומי מוכר.

**10.4 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

מוצרי סער יזמות דומים במאפיינים העיקריים שלהם, לרבות, בנוגע לאופן ההתקשרות עמם, השימוש של הפריטים וגורמי הסיכון.

להלן פירוט ההכנסות:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2021 (**)		31.12.2022		
התפלגות הכנסות	הכנסות אלפי ש"ח	התפלגות הכנסות	הכנסות אלפי ש"ח	
70%	63,706	75%	160,529	קמעונאים (*)
30%	26,957	25%	53,673	סיטונאים
<b>100%</b>	<b>90,663</b>	<b>100%</b>	<b>214,202</b>	<b>סך הכל</b>

(\*) לרבות נתונים בגין פעילות האונליין.  
 (\*\*) פעילות סער יזמות תחת המותג אדידס החלה בשנת 2022, לפיכך הנתונים המוצגים בשנה זו רלוונטיים לפעילות סער יזמות בהפעלת חנויות המותגים Columbia, Outsiders ושבילים וזאת עבור המחצית השנייה של שנת 2021.

**10.5 לקוחות**

רוב לקוחות סער יזמות הינם הצרכן הסופי, קרי, לקוחות אקראיים הרוכשים בחנויות הרשתות המופעלות על ידיה. הרכישה באמצעות אתרי הסחר המקוונים היא בהיקף לא מהותי. יתר הלקוחות הינם לקוחות מוסדיים המבצעים רכישות במסגרת הסדרים שנחתמו בין סער יזמות לגופים מוסדיים, כדוגמת משטרת ישראל, שירות בתי הסוהר ומשרד הביטחון. תנאי האשראי הניתנים ללקוחות מוסדיים ו/או ללקוחות הפעילות הסיטונאית הינם כמקובל בענף. לפיכך, לקבוצה אין תלות בלקוח מסוים אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה.

10.6 שיווק והפצה

סער יזמות משווקת את מוצריה באמצעות מכירה ישירה לצרכן הסופי בחנויות בישראל בעיקר במסגרת ארבע הרשתות הקמעונאיות: Outsiders, Columbia, שבילים ואדידס, וכן באמצעות אתרי מכירה מקוונים על בסיס פלטפורמה אינטרנטית כאמור לעיל – האחד הוא אתר מכירה של המותג Columbia, השני הוא אתר למכירה של מותגי הרשת Outsiders.

סער יזמות, נכון למועד הדוח, מפעילה 18 חנויות באמצעות מודל, "הפעלת חנות", (למעט חנויות אדידס אשר אינן מופעלות במודל זה), כאשר יתר הנקודות מופעלות על-ידי סער יזמות באופן ישיר. המפעיל אחראי להקמת החנות ולנשיאה בעלות הקמתה, וכן לתפעולה השוטף של החנות ולניהול עובדיה. סער יזמות הינה בעלת הזכויות לקבל את הפדיון של החנות במישרין, וכן על המלאי של החנות. בתמורה לפעילות הזכייין 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, למעט מוצרי אדידס, לחנויות פרטיות ורשתות נבחרות ברחבי הארץ. לצד זה, סער יזמות הינה גם ספקית של כוחות הצבא והביטחון ושל חברות מובילות במשק.

הפצת המוצרים לחנויות הרשת השונות נעשית ישירות מהספקים וכן מהיבואנים. ההפצה נעשית על-פי הוראות ההפצה כפי שהוסכמו בהסכמים בין הצדדים, בהתאם לתחזית המכירות, פילוח הלקוחות, מגוון המוצרים, יעדים והמכירות בפועל. ההפצה מתבצעת לרוב על בסיס יומי והיא כוללת מוצרים אשר הוזמנו בהתאם לצורכי כל חנות ופריטים בהזמנות חוזרות.

10.7 תחרות

10.7.1 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. בשנים האחרונות קיימת בישראל מגמה נמשכת של החרפת התחרות בתחום המכירה הקמעונאית, לרבות תחום הספורט והפנאי.

10.7.2 סער יזמות פועלת על מנת לשמר את היתרון שיש לרשתות שמפעילה באמצעות חיזוק חווית הקנייה והפקדה על איכות המוצרים. כמו-כן, מוצריה פונים לקהלי מטרה ופלחי שוק שונים במטרה להיענות לצרכי הצרכן הישראלי בתחומי הביגוד, ההנעלה והספורט האתגרי תוך יצירת ערך המשלבת סגנונות שונים באיכות גבוהה. סער יזמות פועלת במטרה לספק תמהיל מוצרים וחווית קנייה שיתנו מענה אופנתי מדויק לאקלים המקומי בהתאמה למגמות האופנה הבינלאומיות. בנוסף, לסער יזמות התקשרויות הממוקדות בפלח שוק מסויים (כגון הסכם הזיכיון עם אדידס). בהתקשרויות בהן אין לסער יזמות בלעדיות טריטוריאלית או אחרת, בעלי זכויות לא בלעדיים נוספים הינם מתחרים של החברה.

10.7.3 להנהלת החברה אין נתונים לגבי היקף השוק בישראל בתחום הספורט והפנאי או מידע על חלקם היחסי של המתחרים השונים בשוק.

10.8 עונתיות

תחום האאוטדור מאופיין בעונתיות. התנודות העונתיות מורגשות בעיקר בתקופת החורף, ברבעון הראשון והרביעי בכל שנה. הכנסות סער יזמות מושפעות בעיקר מעיתוי מועדי החגים ומועדים נוספים כמו תקופות של סופי עונה. יצויין כי אדידס מאופיינת בעונתיות בהתאם למועדי החגים, מבצעי סוף עונה כגון בלאק פריידי ומועדי חופשת הקיץ, אולם העונתיות משפיעה יותר על תחום האאוטדור מאשר על אדידס.

להלן נתונים בדבר מכירות בתחום ספורט ופנאי בשנים 2021 ו-2022 לפי רבעונים:

לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2021 (*)		31.12.2022		
% המכירות	באלפי ש"ח	% המכירות	באלפי ש"ח	
-	-	26%	55,527	רבעון ראשון
-	-	15%	32,084	רבעון שני
31%	27,930	18%	38,654	רבעון שלישי
69%	62,733	41%	87,837	רבעון רביעי
100%	90,663	100%	214,102	סך הכל

(\*) פעילות סער יזמות תחת המותג אדידס החלה בשנת 2022, לפיכך הנתונים המוצגים בשנה זו רלוונטיים לפעילות סער יזמות בהפעלת חנויות המותגים Columbia, Outsiders ושבילים וזאת עבור המחצית השנייה של שנת 2021.

### 10.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

המטה של סער יזמות ממוקם בקריית שדה התעופה. 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 החברה 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).

להלן פירוט אודות הסניפים אותם שוכרת הקבוצה בתחום פעילות זה נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

שטח (מ"ר) (**)	מספר סניפים (*)	
4,000	21	קולומביה
3,752	12	OUTSIDERS
4,416	12	שבילים
5,220	16	אדידס
17,388	61	סך הכל

(\*) לא כולל סניפים שבילים קלחים עודפים, שבילים זרזיר, שבילים כח ושבילים מגדל.

(\*\*) השטח האמור כולל את שטחי הסניפים ושטחי האחסנה.

להלן פירוט התפלגות תנאי השכירות של הסניפים בתחום הפעילות:

חוזי שכירות			יתרת תקופת השכירות (*)
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022		מספר סניפים (**)	
שטח (מ"ר) (***)			
<b>כולל מימוש האופציה</b>			
			עד שנה
2,019	8		בין 1 ל-5 שנים
4,881	22		בין 5 ל-10 שנים
7,791	25		בין 10 ל-15 שנים
2,265	5		מעל 15 שנים
432	1		סך הכל
17,388	61		

(\*) בהנחה של מימוש כל תקופות האופציה על פי ההסכמים.

(\*\*) לא כולל סניפים: שבילים קלחים עודפים, שבילים זרזיר, שבילים כח ושבילים מגדל.

(\*\*\*) השטח האמור כולל את שטחי הסניפים ושטחי האחסנה.

להלן פירוט רכוש קבוע ומתקנים:

לשנה שנתיימה ביום						סוג הנכס
31.12.2021 (**)			31.12.2022			
הוצאות שכירות אלפי ש"ח (*)	מספר נכסים	שטח (מ"ר)	הוצאות שכירות אלפי ש"ח (*)	מספר נכסים	שטח (מ"ר)	
812	40	9,741	1,370	65	18,199	סניפים פעילים
						שאנים בבעלות
						אחר – שאנים בבעלות
67	1	2,672	142	1	2,672	משרדים ומרלוי"ג

(\*) לאחר יישום תקן IFRS 16.

(\*\*) פעילות סער יזמות תחת המותג אדידס החלה בשנת 2022, לפיכך הנתונים המוצגים בשנה זו רלוונטיים לפעילות סער יזמות בהפעלת חנויות המותגים Columbia, Outsiders ושבילים וזאת עבור המחצית השנייה של שנת 2021.



10.10 נכסים בלתי מוחשיים

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

לסער יזמות זכות שימוש (שאינה בלעדית) בישראל וברשות הפלשתינית בסימני המסחר של Columbia, בהתאם להסכם הרישיון של סער יזמות מול Columbia. ל-Columbia הבעלות בזכויות השימוש בקניין רוחני ובכל לוגו או סימן מסחר הקשורים למוצריה והמשמשים למכירתם, אך כאמור לעיל, Columbia העניקה לסער יזמות אפשרות לשימוש בסימני המסחר ובלבד שהשימוש ייעשה בהתאם להוראות הסכם רישיון סימני מסחר.

בהתאם להסכם זיכיון לא בלעדי עם אדידס לעניין זכויות שימוש בקניין רוחני נקבעו הוראות לפיהן לסער יזמות הזכות להשתמש באופן לא בלעדי בסימן המסחר אדידס במסגרת פעילות החנויות בלבד.

10.11 הון אנושי

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

10.12 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. בנוסף, רוכשת סער יזמות את מוצרי אדידס מאדידס ישראל. ככלל, ספקים אלו מספקים לסער יזמות מוצרים מוגמרים. ההזמנות מתבצעות מדי עונה, בהתאם לתנאים המסוכמים בין הצדדים.

בנוסף, רוכשת סער יזמות מוצרים ממספר 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.

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות במי מהספקים בתחום פעילות זה. אולם, יצוין, כי הסכמי הזכיינות עם Columbia ועם אדידס מהותיים לתחום הפעילות.

לפרטים אודות ההסכמים עם הספקים האמורים, ראה סעיף 10.17 לחלק א' לדוח.

10.13 הון חוזר

לפרטים אודות ההון החוזר, ראה סעיף 15 לחלק א' לדוח.

[א] מדיניות החזרת מוצרים

ביחס להחזרת מוצרים על ידי הלקוחות, סער יזמות פועלת בהתאם להוראות הדין.

בהסכם של אדידס עם אדידס ישראל, לאדידס זכות החזרה של מוצרים בהתאם לתקרות ומגבלות מסחריות. אדידס מממשת את זכותה להחזיר לספקים סחורות בהתאם לתנאים המסחריים השונים שנקבעו מולם.

[ב] אשראי לקוחות

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכם האשראי אותו העניקה סער יזמות ללקוחותיה בכ-39 ימים.

ג] אשראי ספקים

אשראי הספקים של סער יזמות בשנת 2022 הינו בממוצע כ- 70 ימים.

10.14 מימון

לפרטים אודות מימון ראה סעיף 19 לחלק א' לדוח.

10.15 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ראה סעיף 25 לחלק א' לדוח.

10.16 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

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

10.17 הסכמים מהותיים

10.17.1 הסכם זכיינות בלעדי עם המותג Columbia

ביום 14 ביוני 2021, חתמה סער יזמות על הסכם עם חברת Columbia Brands International Sarl ("קולומביה העולמית"), לפיו הוענק לסער יזמות רישיון בלעדי להקמת רשת חנויות בישראל לממכר קמעונאי של פריטי אופנה, אביזרי ספורט והנעלה של המותג "Columbia", מהמובילים במותגי השטח והפנאי בעולם. הרישיון ניתן למשך תקופה של חמש (5) שנים מיום חתימת ההסכם, אשר תחודש אוטומטית בכשלוש (3) שנים נוספות, אלא אם אחד מהצדדים יודיע אחרת 12 חודשים ימים בטרם מועד חידוש הרישיון.

במסגרת הוראות הסכם הרישיון של החברה להפעלת חנויות Columbia, בהתאם לסטנדרט הפעלת החנויות כפי שמוכתב על-ידי קולומביה העולמית ובביצוע רכישה מינימלית של מלאים בכל עונה.

כמו-כן, בהסכם הרישיון נקבע כי לצדדים הזכות לבטל את ההסכם במקרה של הפרות מהותיות שהוגדרו בהסכם, ובכללם, בין היתר, בגין הפרה של זכויות הקניין הרוחני של Columbia. לעניין זכויות שימוש בקניין רוחני נקבעו הוראות לפיהן לקולומביה העולמית הבעלות בכל לוגו או סימן מסחר הקשורים למוצרי Columbia והמשמשים למכירתם, אך קולומביה העולמית העניקה לסער יזמות אפשרות לשימוש בסימני המסחר באופן לא בלעדי ובלבד שהשימוש ייעשה בהתאם להוראות הסכם רישיון סימני מסחר לפרטים אודות הסכמי הקצאה והשקעה שנחתמו בין אמ"צ 1951 לבין סער יזמות והמייסדים ביום 18 באפריל 2021, ראה באור 5' לדוחות הכספיים.

10.17.2 הפעלת רשת חנויות אדידס בזכיינות

ביום 27 ביוני 2022 לאחר קבלת אישורה של אדידס העולמית, חתמו אלקטרה קמעונאות בע"מ (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) וחברות הנשלטות על ידה (במישרין או בעקיפין) סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ ו-אלקטרה ספורט בע"מ ("חברות אלקטרה קמעונאות") על הסכם עם בעל חברה, לה זיכיון להפעלת חנויות ציוד ספורט אופנה הנעלה ומוצרים נוספים תחת המותג אדידס (בהתאמה: "המוכר" ו-"הנרכשת"). במסגרת ההסכם אלקטרה ספורט בע"מ ("הרוכשת") תרכוש את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של הנרכשת ("מניות הנרכשת") שבבעלות המוכר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, ביניהם קבלת אישור הממונה על התחרות, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח. החברה הנרכשת מחזיקה בזיכיון ארוך טווח עד לשנת 2031 (בכפוף לתנאי הסכם הזיכיון) להפעלת חנויות למכירת ציוד ספורט ואופנה ומפעילה כיום כ-16 חנויות תחת המותג אדידס. ביום 27 ביולי 2022, התקבל אישור הממונה על התחרות.

במהלך חודש ספטמבר 2022 הושלמו יתר התנאים המתלים בעסקה והיא הושלמה במלואה.

לחברות אלקטרה קמעונאות הסכם זיכיון עם אדידס העולמית להפעלת, לרוב, חנויות במודל זכיינות לא בלעדי בישראל בלבד בתנאים ובמגבלות הקבועים בהסכם הזיכיון למכירת מוצרים הנושאים את סימני המסחר של קבוצת אדידס. הסכם יחול לתקופה ראשונית של חמש (5) שנים, החל ממועד החתימה על ההסכם. בסיום התקופה, יוארך ההסכם לתקופה נוספת של חמש (5) שנים, אלא אם כן הודיע כל צד למשנהו על כוונתו לסיים את ההסכם, לפחות שישה (6) חודשים טרם תום התקופה. לא מוענקת במסגרת הסכם הזיכיון כל בלעדיות טריטוריאלית או כל בלעדיות אחרת, לרבות באזור שבו נמצאות או שבו תימצאנה חנויות הזיכיון או בסביבת חנויות זיכיון כאמור.

10.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

אסטרטגיית סער יזמות לשנים הבאות מבוססת על התרחבות בישראל, אופטימיזצית החנויות הקיימות וחוויית הקניה, שיפור של תמהיל המוצרים, השקעה בכוח אדם, פיתוח פעילות מותגים חדשים נוספים, שיפור מערך הקניינות, השקעות בבניית זהות מותג כאמצעי בידול מול רשתות אחרות, בעיקר באמצעות פרסום וניהול מועדון לקוחות רחב והרחבת פעילות האונליין. בכוונת סער יזמות להמשיך לפעול להרחבת פעילותה בדרך של פתיחת חנויות נוספות והרחבת חנויות קיימות באזורי ביקוש וזאת על מנת לשפר את תוצאותיה העסקיות. כמו כן, סער שואפת להמשיך שיתוף פעולה פורה מול אדידס ישראל.

10.19 דיון בגורמי סיכון

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

## תחום פעילות חמישי – פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה

11

### 11.1 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 באור 11 לדוחות הכספיים.

המתחם מושכר על-ידי החברה לחברות בקבוצה, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-11 מיליון ש"ח.

בשנת 2021, חתמה החברה עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת ("ריאליטי"), על הסכם מכר (וזאת לאחר שבמרס 2021 נחתם בין הצדדים הסכם עקרונות) 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, בתוספת מע"מ, 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.

### 11.2 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 ומטה 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, החברה בוחנת יחד עם ריאליטי, 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 אדריכל וצוות יועצים את מימוש הפוטנציאל והביקושים של המתחם ואת קידום הליכי התכנון של המגרשים בהתאם.

### 11.3 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.

### 11.4 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.

### 11.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים, 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.

### 11.6 להלן פרטים עיקריים אודות קרקעות להשקעה מהותיות שלקבוצה מוקנות בהן זכויות נכון למועד הדוח

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח		נתונים כספיים (נתונים לפי מאה אחוזים; חלק החברה בקרקע - 50%)					תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (באלפי ש"ח)		12/2022	מגרשים מס' 280 ו-221 על פי תכנית מפורטת רצ/168/20, המהווים חלקים מחלקה 16 בגוש 5032 בראשון לציון	ציון שם עתודת הקרקע	
זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי (הפסדי) שערון שנה (מאוחד) (בש"ח)	ערך בתום שנה (מאוחד) (בש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (בש"ח)				
עיקרי - 260% שירות עילי - 90% שירות תת קרקעי - 165%	אזור תעסוקה (במגרש 221 מסומנת חזית מסחרית	<p><b>מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)</b>- אומדן השווי למ"ר משקף כ- 2,000 ש"ח למ"ר מבונה. <b>טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)</b>- 1,600-2,350 ש"ח למ"ר מבונה. מספר קרקעות ברות השוואה- 2. <b>משתנים מרכזיים אחרים</b> - גוש 5034 חלקה מספר 5, גוש 5033 חלקה מספר 39 ומספר עסקאות תשואה לנכסים מניבים מהעת האחרונה.</p> <p>וכן הנחות בקשר עם שווי השוק של זכות הבעלות בנכס; מיקום הנכס באזור התעשייה; היקף שטח הנכס הנבחן; ו-זכויות הבנייה הניתנות לניצול.</p>	גישת החילוץ (העלות) בשילוב גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות לביקורת	משרד שמאי המקרקעין אודלס קינן. פרטי המומחה: עפר אודלס מספר רישיון שמאי 782 משנת 1998	30,505	326,616	327,000	221 ו-280 מגרשים על פי תכנית מפורטת רצ/168/20, המהווים חלקים מחלקה 16 בגוש 5032 בראשון לציון	ציון שם עתודת הקרקע	
		<p><b>מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)</b>- מגרש 221-1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בשילוב מסחר מגרש 280-1,850 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע; <b>טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)</b> - 1,760-2,700 ש"ח למ"ר; <b>מספר קרקעות ברות השוואה</b> - 1; <b>לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה</b> - מגרש מספר 5061 חלק ממתחם ה-1000, ראשון לציון; <b>משתנים מרכזיים אחרים</b> - מגרש מספר 541 חלק ממתחם ה-1000 ראשון לציון.</p>	גישת ההשוואה	משרד שמאים "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" פרטי המומחה: ירון ספקטור. מספר רישיון שמאי - 296 משנת 1992.	51,118	269,700	269,700	12/2021	ש"ח	ציון המטבע המסחרי
		<p><b>מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)</b>- מגרש 221 - 1,580 ש"ח למ"ר לייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע 2,980 ש"ח למ"ר (מסחר), מגרש 280 - 1,580 ש"ח למ"ר; <b>טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)</b> - 1,760-1,880 ש"ח למ"ר; <b>מספר קרקעות ברות השוואה</b> - 2; <b>לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה</b> - חלק מחלקה 228 בגוש 3946, מתחם ה-1000 ראשון לציון- מגרש 541 ו-5084; <b>משתנים מרכזיים אחרים</b> - מגרש 541 חלק ממתחם ה-1000 ראשון לציון, מגרש 5084 - זכויות בניה למשרדים ומסחר.</p>	גישת החילוץ (העלות) בשילוב גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות לביקורת	משרד שמאי ירון ספקטור. מספר רישיון שמאי - 296 משנת 1992.	(3,068)	216,530	216,530	12/2020	חלקים מחלקה 16 בגוש 5032, בין הרחובות השר שפירא, ספיר ופרופ' חבוט, באזור התעשייה המערבי בראשון לציון	ציון מיקום הקרקע
							04/2017	מועד רכישת הקרקע		
							50%	חלק התאגיד בפועל (%)		
							שווי הוגן	שיטת הצגה בדוח המאוחד		
							51,819	שטח הקרקע (מ"ר)		
							185,000,000	עלות מקורית (בש"ח)		

## פרק ד': עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

### פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

12

להלן פרטים אודות הסכום והשיעור של ההכנסות הנובעות מכל קבוצת מוצרים (למעט מוצרי יינות ביתן, לעניין קבוצות מוצר של יינות ביתן ראה סעיף 9.5 לחלק א' לדוח) או שירותים דומים, ששיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנים 2020, 2021 ו-2022:

קבוצת מוצרים	הכנסות (באלפי ש"ח)		שיעור מכלל הכנסות הקבוצה (ב-%)	
	2021	2022	2020	2021
מערכות אקלים (*)	894,316	1,060,276	837,730	19%
				34%

(\*) 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 ולא כולל הכנסות קבוצות מוצר קרפור אשר מוצגים בסעיף 9.4 לחלק א' לדוח.

### רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

13

13.1 לפרטים אודות המקרקעין של החברה בראשון-לציון, ראה סעיף 11.1 לחלק א' לדוח וכן באורים 11 ו-12 לדוחות הכספיים.

הקבוצה שוכרת את יתרת השטחים המשמשים לפעילותה, לרבות סניפי הרשתות הקמעונאיות שבבעלותה, כמפורט בסעיפים 8.9, 9.12 ו-10.9 לחלק א' לדוח.

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

### נכסים בלתי מוחשיים

14

14.1 לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים אשר בבעלות ו/או בשימוש הקבוצה ראה סעיפים 7.11, 8.10, 9.13 ו-10.10 לחלק א' לדוח. לפרטים אודות עלותם הכוללת של שמות המותג, סימני מסחר והנכסים הלא מוחשיים ראה באור 15 לדוחות הכספיים.

14.2 כאמור בסעיף 7.1.3 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" (מחשני חשמל), ובאתר הסחר האלקטרוני תחת המותג "שקם 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 2022 השקיעה החברה סך של כ-32.9 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.

14.4 הסכם זכיינות עם Carrefour – בהתאם להתקשרות של יינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי, להפעלת חנויות יינות ביתן תחת מותגי Carrefour, הקבוצה צפויה לעשות שימוש בלעדי בשמות המותגים האמורים. הסכם הזכיינות הינו לתקופה בת 20 שנים עם חידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים.

14.5 הסכם זכיינות בלעדי בישראל מול 7-Eleven – אמ"צ 51 התקשרה עם 7-Eleven Inc. בהסכם זכיינות בלעדי, 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 9.11.4 לחלק א' לדוח.

כמו-כן, הקבוצה קשורה בהסכמי זכיינות שונים מול מותגים שונים, לרבות מול המותג Colombia ואדידס. לפרטים ראה סעיף 10.17 לחלק א' לדוח.

14.6 מועדונים – נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הקבוצה באמצעות יינות ביתן, מפעילה מועדוני לקוחות על-ידי כרטיסי אשראי, תחת המותגים "מועדון Daily" ו-"מועדון 365" אשר מונים ביחד כ-200,000 לקוחות.

## 15 הון חוזר

15.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-468 מיליון ש"ח (בניטרול קבוצת יינות ביתן לחברה הון חוזר (נטו) חיובי בסך של כ-284 מיליון ש"ח) בדוחותיה הכספיים, והון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בדוחותיה הכספיים, המאפיין פעילות קמעונאית כזו של החברה, בסך של כ-97 מיליון ש"ח (בניטרול קבוצת יינות ביתן לחברה הון חוזר (נטו) תפעולי חיובי בסך של כ-335 מיליון ש"ח). כמו-כן, בהתאם למידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד, לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-72 מיליון ש"ח וכן, הון חוזר (נטו) תפעולי שלילי של החברה בסך של כ-6 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:

2021	2022	
83	74	ימי מלאי
41	34	ימי אשראי לקוחות (מחושבים בניכוי יתרת ניכיון והסבות לספקים)
133(*)	127	ימי אשראי ספקים
764,200	893,603	היקף ממוצע יתרת מלאי (באלפי ש"ח)
604,517	677,430	היקף ממוצע יתרת לקוחות (באלפי ש"ח) <sup>19</sup>
1,402,779	1,639,956	היקף ממוצע יתרת ספקים (באלפי ש"ח)

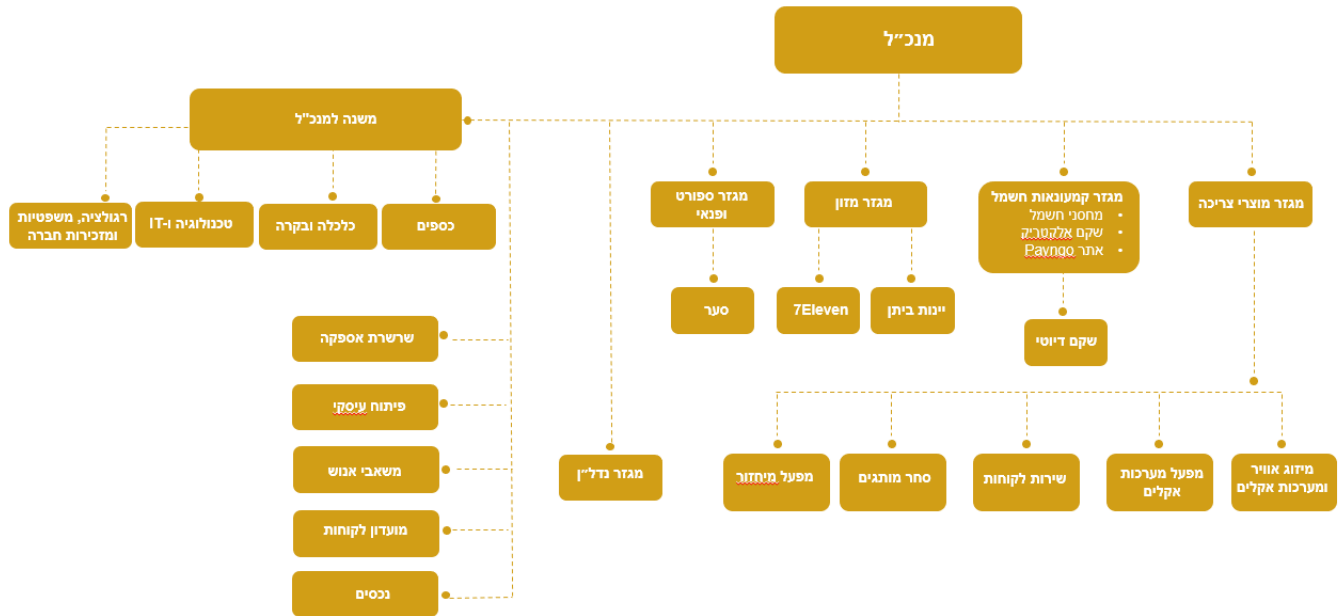
(\*) יצוין, כי לעניין ימי האשראי לשנת 2021, בוצע עדכון בסעיף זה.

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.



16.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הועסקו בקבוצה 6,857 עובדים (לרבות עובדי כח אדם), כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הועסקו בקבוצה 6,656 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 19 מנהלים, על-פי החלוקה כדלקמן: (1) הנהלת מטה – מנכ"ל, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל משאבי אנוש, סמנכ"ל מועדונים, סמנכ"ל נכסים, סמנכ"ל אגף הכספים, סמנכ"ל אגף כלכלה ובקרה, סמנכ"ל מערכות מידע. (2) מנהלי יחידות עסקיות – מנכ"ל מגזר מזון, מנכ"ל חטיבת סחר מערכות מיזוג אקלים, מנכ"ל חטיבת סחר ומותגים, מנכ"לים משותפים של קמעונאות חשמל, מנכ"ל חטיבת לקוחות, מנכ"ל מפעל ומנכ"לים משותפים סער, מנכ"ל אלקטרוניקה חנויות נוחות.	<b>הנהלה בכירה</b>
בפעילויות השונות ובאגפי המטה ומנהלי פורמטים (המדווחים לחברי הנהלה הבכירה).	<b>הנהלות חטיבות ומטות</b>
מנהלי סניפים ואזור בפעילויות הקמעונאיות וראשי צוותים.	<b>מנהלי ביניים</b>
מנהלים ועובדים בתחום המכירות ביחידות העסקיות ובסניפים ובפעילות הקמעונאית.	<b>עובדי מכירות</b>
מנהלים ועובדים בתחום הטכני, מהנדסים וטכנאים.	<b>עובדים טכניים</b>
מנהלים ועובדים בייצור.	<b>עובדי ייצור</b>
עובדי מטה בתחום: כספים, מערכות מידע, תפעול ושרשרת אספקה, שיווק, משאבי אנוש, משק וארגון.	<b>עובדי מטה ושירותים משותפים</b>

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

סה"כ	מטה הנהלה מרכזית		תחום ספורט ופנאי 31 בדצמבר 2022	תחום נדל"ן להשקעה 31 בדצמבר 2022		תחום קמעונאות מזון 31 בדצמבר 2022		תחום קמעונאות חשמל 31 בדצמבר 2022		תחום מוצרי צריכה חשמליים 31 בדצמבר 2022			
	2021	2022		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022		
5,510	5,512	-	-	487	-	-	4,282	4,103	844	808	121	114	מכירה ושיווק
132	141	-	-	-	-	-	-	-	-	1	132	140	שירות
427	461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	427	461	ייצור, פיתוח, הנדסה ואיכות
296	412	63	72	44	-	-	89	133	123	136	-	27	שרשרת אספקה (ייבוא, רכש, מערכות מידע, משק

סה"כ		מטה הנהלה מרכזית		תחום ספורט ופנאי	תחום נדל"ן להשקעה	תחום קמעונאות מזון		תחום קמעונאות חשמל		תחום מוצרי צריכה חשמליים			
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר	31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
													לוגיסטיקה ואיכות
291	331	133	157	17	-	-	77	82	62	65	7	10	מטה/הנהלה
6,656	6,857	196	229	548	-	-	4,448	4,318	1,029	1,010	687	752	סה"כ

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 הקבוצה את "Electra Academy", מכללה הכוללת ארבעה (4) ערוצי הכשרה לעובדי החברה ולקוחות חיצוניים. המכללה מאפשרת ללקוחות חיצוניים למידה בנושא מערכות מיזוג אוויר בשיתוף פעולה עם משרד העבודה (לימודי קורס קררים ודרג 1 מקצועי). עבור עובדי החברה, האקדמיה פועלת בשלושה (3) מסלולי למידה: פיתוח מיומנויות עבודה, לרבות הכשרות נוספות להגדרות התפקיד, חלקם בשיתוף פעולה עם משרד העבודה (קורס חשמלאי מסויג), הדרכות מנדטוריות כגון הדרכות בטיחות, פיתוח מנהלים והדרכות העשרה.

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), 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.

#### חוק שכר שווה לעובדת ועובד

כחברה ציבורית ובהתאם לדרישות החוק, פורסם באתר החברה דוח שכר שווה לעובדת ועובד לשנת 2021, הדוח משווה בין שכר עובדים ועובדות בקבוצות עיסוקים דומות.

פילוח העובדים נעשה על פי עיסוק, משפחות עיסוקים, מדרג, וותק וכד'. הקבוצה מאמינה בשוויון הזדמנויות תעסוקתי ובשוויון מגדרי. החברה דוגלת בתגמול וקידום על בסיס ביצועים ומצוינות, ללא הבדלי מגדר.

במבט לעתיד, החברה שואפת להוות דוגמא לחברה שחרטה על דגלה את השוויון מגדרי והשוויון בשכר, אבל חשוב מכך – כחברה שעשתה ועושה צעדים ממשיים כדי לממש אותו הלכה למעשה.

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 26 ד לדוחות הכספיים. כמו-כן קיימות בחלק מחברות הבנות של החברה תכניות תגמול הוני, מכוחן מעניקות החברות אופציות למנהלים ולנושאי המשרה.

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 24 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 הארכה 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 מוקצת 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 מוקצת 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 בחודש אוגוסט 2022 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 הקבוצה ומאגרי מידע רשומים, ובכלל זה, בקשר עם מחזיקי כרטיסי האשראי, כפופה הקבוצה לחוק הגנת הפרטיות. על-פי הוראות חוק הגנת הפרטיות, המידע האישי הנכלל במאגרי המידע ישמש אך ורק למטרות שלשמן נמסר המידע ובהתאם למטרות כל מאגר. במקרים מסוימים חלה על הקבוצה חובת דיווח לרשות להגנת פרטיות ולרשם מאגרי המידע העומד בראשה, וכן חלה עליה אחריות לשמירת סודיות המידע שברשותה ולאבטחת המידע האישי שבמאגרים. באשר להפצת חומר פרסומי ללקוחות ודיוור ישיר, החברה פועלת בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות וסעיף 30א לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982.

**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 או מעבדה מאושרת על-ידי הממונה על התקינה עבור כל מכשיר חשמלי ביתי. על-פי הצו, על-מנת שניתן יהיה ליבוא 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.

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. הסכם דומה קיימים גם עבור יבוא בתו תקן ממפעל תנורים בפולין. החל מחודש יוני 2022 נכנסה לתוקפה הרפורמה ביבוא אשר מתירה קבלת מוצרים על-פי 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 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.

לרפורמת היבוא בהתאם בתחום האנרגיה אשר נכנסה לתוקף בספטמבר 2022, ניתנת ליבואן האפשרות להצהיר על נתוני היעילות האנרגטית של מוצר גם בהתאם למוצג בתווית המוצר. בנוסף, הרפורמה ביטלה את תקנות יעילות אנרגטית ישראליות ואימצה תקינה אירופאית. מועד כניסה לתוקף עבור מוצרים לבנים הינו 28 בפברואר 2023 ועבור מזגנים ביום 1 בינואר 2024. המועדים הנ"ל מותנים באישור וועדת ושר הכלכלה. עד המועדים הנ"ל ניתן לייבא ולייצר מוצרים גם בהתאם לרגולציה הישנה.

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 מכוני תקינה אירופאים. 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"ס-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 יבוא 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 החברה, 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 2022, התקבלו האישורים הנדרשים מהגורמים הרלוונטיים לצורך קבלת רישיון עסק למעט אישור כיבוי אש, אישור מחלקת הנדסה ואישור קבוע ממחלקת איכות הסביבה. לחברה הוענק אישור זמני מהמשרד להגנת הסביבה עד לחודש מרס 2022. המשרד להגנת הסביבה הביע נכונותו להענקת ארכה לחברה עד לשם השלמת ההליך. בימים אלה החברה ממתינה לקבלת האישור הקבוע לאחר שהשלימה את הפעולות שנדרשו ממנה. 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-810 אלפי ש"ח.

**18.13 החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 ("החוק לטיפול סביבתי")**

החוק לטיפול סביבתי קובע הוראות שונות אשר חלות על יצרנים, יבואנים ומשווקים של צידוד אלקטרוני המיועד למכירה או שיווק בישראל, ביחס לאיסוף, טיפול ומיחזור של פסולת צידוד 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-7.8 מיליוני 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 הלוואה, 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 **סעיף 30 לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982** - הקבוצה עושה שימוש במשלוח דברי פרסום ללקוחות באמצעים שונים, כגון מסרונים או דוא"ל. הוראות חוק התקשורת מטילות על הקבוצה מגבלות שונות בקשר עם משלוח דברי פרסום כאמור, כגון צורת ההודעה, תוכנה, אופן הצירוף וההסרה מרשימות התפוצה ועוד.

18.17 **הסכמים קיבוציים** – לפרטים נוספים ראה סעיפים 9.14.1, 16.6 ו-18.10 לחלק א' לדוח.

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלים על יינות ביתן ראה סעיף 9.10 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 (לרבות הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2022 וחודש דצמבר 2022) ראה סעיף 1.4.2 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.

לחברות בנות של החברה, הלוואות אשר כוללות עילות העמדה לפירעון מיידי, לרבות, עילה לפיה החוב עלול לעמוד לפירעון מיידי אם תידרש החברה הבת לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות מגופים אחרים בתנאים שנקבעו בהסכמי המימון.

להלן פרטים אודות מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה וניצולן ליום 31 בדצמבר 2022 וסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):

סמוך למועד הדוח	31 בדצמבר 2022	
באלפי ש"ח		
1,368,800	1,368,800	סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
605,300	605,300	מסגרות מובטחות
763,500	763,500	מסגרות שאינן מובטחות
		<b>ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים:</b>
162,385	165,710	הלוואות לזמן קצר
755,880	603,046	הלוואות לזמן ארוך
97,295	100,094	ערבויות
1,015,599	868,850	סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
		<b>ניצול ניכיון כרטיסי אשראי:</b>
522,478	529,704	ניכיון כרטיסי אשראי
522,478	529,704	סה"כ ניצול ניכיון כרטיסי אשראי

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

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
371.9 מיליוני ש"ח	575.6 מיליוני ש"ח	529.7 מיליוני ש"ח

### 19.3 הלוואות

19.3.1 להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2022:

הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			בסיס הצמדה	
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2022	סכום ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2022	סכום ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)		
4.63%	4.63%	165,710	5.55%	5.55%	603,046	פריים	מקורות בנקאיים

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

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

(\*) לפרטים אודות הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה, ראה באור 19. ב לדוחות הכספיים.

19.3.3 לפרטים נוספים אודות הלוואות שנטלו החברה, אמ"צ 1951 וקבוצת יינות ביתן, ראה באור 19. ב. לדוחות הכספיים.

19.4 **אגרות חוב** – להלן פירוט אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן או היו בתוקף במהלך תקופת הדוח:

שיעור הריבית האפקטיבית לשנת 2022	שיעור ריבית נקובה לשנת 2022	היקף האשראי ליום 31.12.2022	
2.32%	2.1%	250,000	אג"ח א' (ש"ח) (לא צמוד)
3.71%	2.1%	100,000	אג"ח א' (ש"ח) (לא צמוד)
5.04%	2.1%	78,125	אג"ח א' (ש"ח) (לא צמוד)

החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב (סדרה א') אשר נחשבת למהותית בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. שטר הנאמנות בקשר עם אגרות חוב (סדרה א') כולל עילות העמדה לפירעון מידי, לרבות, עילה כדלקמן:

אם הועמד לפירעון מידי (א) חוב של החברה (סולו) כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות במצטבר של החברה (סולו) כלפי מוסדות/ות פיננסיים/או כלפי תאגידים שעיסוקם במתן אשראי (שאינו חוב non-recourse), ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה כאמור - הרי שהם הועמדו לפירעון מידי בד בבד או סמוך האחד לשני - בסכום העולה על 85 מיליון ש"ח, אלא אם כן דרישה זו בוטלה, לרבות על-ידי פירעון החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מידי.

### 19.5 אמות מידה פיננסיות

לאחר הנפקת האג"ח התחיבה החברה למחזיקי האג"ח ולבנקים לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:



[א] סכום ההון העצמי המוחשי<sup>20</sup> של התאגיד לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח; [ב] יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו בתום התקופה לא יעלה על 67% (שישים ושבעה אחוזים), הכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים.

לפרטים נוספים בקשר להנפקת אגרות החוב סדרה א' ומידע בדבר התניות פיננסיות על האג"ח, כאמור, ראה באור 20ב' לדוחות הכספיים.

## 19.6 שעבודים

על חלק מחברות הקבוצה רובצים שעבודים קבועים ושוטפים, להבטחת התחייבויותיהן. לפרטים נוספים אודות שעבודי הקבוצה ראה באור 25ג לדוחות הכספיים.

## 20 ביטוח

20.1 ביום 10 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת פרמיות ביטוח החבויות (ביטוח חבות מוצר, ביטוח צד שלישי, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח מטריה וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין חברות בקבוצת אלקו לתקופה של 18 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי 2022, 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 פרמיות ביטוח החבויות (ביטוח חבות מוצר, ביטוח צד שלישי, ביטוח מקצועית, ביטוח מטריה וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין החברות בקבוצת אלקו הינו הוגן ונכון, נהנה מיתרון לגודל ומוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו הייתה מתקשרת החברה בביטוח חבויות 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 שבגיניו 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.

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

[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 12 באפריל 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישה פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו ושל חברות מוחזקות שלה, לרבות החברה וחברות הבנות שלה, 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 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין, התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

הפוליסה האמורה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2022 ועד ליום 30 באפריל 2023, ובגבול אחריות של 120 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (ביום 12 באפריל 2022 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), כך שבפועל העלות לחברה צפויה להיות נמוכה יותר ולעמוד על עלות שנתית של כ-127 אלפי דולר (הכוללת את החברות הבנות של החברה).

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 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.

[ח] **פוליסת סייבר** - לחברה קיים ביטוח סייבר (כחלק מהפוליסה של קבוצת אלקו), שתוקפו מיום 21 באוגוסט 2022 עד וכולל 20 באוגוסט 2023 בגבול אחריות (כללי) בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח. יצוין כי הפוליסה מכסה את חבות החברה על-פי דין בגין נזקים שייגמרו לצד שלישי עקב דליפת מידע באירוע סייבר וכן נזקים לחברה עצמה כתוצאה מארוע כאמור.

לפרטים אודות מערך הביטוחים של יינות ביתן, ראה סעיף 9.20 לחלק א' לדוח.

## 21 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים שהקבוצה הינה צד להם ראה באור 25א לדוחות הכספיים.

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 יעדי העסקיים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה:

22.1 **מיזוג אויר ואקלים** - החברה פעילה בתחום מיזוג האוויר ומערכות אקלים ופועלת לפיתוח ומכירה של מערכות אוויר יעילות אנרגטית וייצור מערכות מיזוג ומערכות חימום (Hp) מתקדמות. 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 עם לקוחות מרכזיים באירופה לפיתוח, ייצור וייצוא של מערכות חימום (Hp).

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, והכנסת מותגים חדשים על בסיס יתרונות הפעילות והסינרגיה בקבוצה.

22.3 **קמעונאות חשמל** - המשך ביסוס מעמדה של החברה כקמעונאית מוצרי החשמל והאלקטרוניקה הגדולה בישראל, בחנויות הפיזיות, בחנויות הדיוטי פרי ובמכירות באתרי הפעילות, המשך חיזוק המותגים הפרטיים של הפעילות "Electra" ו-"Elco".

22.4 **מגזר מזון** - שיקום מעמדה של יינות ביתן והפיכתה לרשת המזון המובילה בישראל באמצעות הסבת הסניפים למותג Carrefour, פתיחת סניפים חדשים של Carrefour בפורמטים שונים, ייבוא של מוצרי Carrefour. החברה פועלת לפתיחת חנויות נוחות תחת השם 7-Eleven ובכוונתה להפוך למובילת שוק בתחום זה בשנים הקרובות. כמו כן, במסגרת מגזר המזון, החברה פועלת להקמת מועדון כרטיסי אשראי על מנת לחזק את נאמנות לקוחותיה בתחום המזון ובשאר פעילויות הקבוצה תוך מינוף פעילות זאת למתן אשראי צרכני ללקוחותיה.

22.5 **מגזר ספורט ופנאי** - הרחבת הפעילויות 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". המשך שיתוף פעולה מול אדידס ישראל להרחבת מספר חנויות הרשת שבבעלות החברה, השקעה ופיתוח כוח האדם, שיפור תמהיל החנות וחווית הקניה ללקוח. החברה בוחנת מעת לעת רכישה או השקעה של פעילויות או מותגים נוספים בתחום זה. בנוסף, החברה משקיעה במערך הקניינות הקיים וצופה בהתאם גידול במחזור וברווחיות.

22.6 **נדל"ן להשקעה** - מימוש הפוטנציאל המסחרי הגלום במקרקעין באמצעות יזום פרויקט נדל"ן מניב.

22.7 ייעול הפעילויות באמצעות דיגיטציה ומערכות מידע מתקדמות בתהליכים ארגוניים.

22.8 בחינת הרחבת הפעילות באמצעות רכישות נוספות בתחומים נוספים במוצרי צריכה וקמעונאות שיהיו סינרגטיים לפעילות הקבוצה כך שהחברה תוכל להנות מתשתיות ניהוליות ומבניות קיימות.

22.9 ביטוי אחריותה החברתית של הקבוצה באמצעות פעילות תורמת לקהילה בה היא פועלת.

לפרטים נוספים אודות יעדי העסקיים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים של הקבוצה ראה סעיפים 7.16, 8.15, 9.21 ו-10.18 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 המשקיים/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 המשקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, המצב הביטחוני בישראל ומצב המשקיים 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 במשקיים בהם פועלת הקבוצה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח.

### 24 אחריות תאגידית (ESG)

כקבוצה 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 פרסמה דו"ח אחריות תאגידית ראשון של הקבוצה לשנת 2020 כאבן דרך נוספת אל עבר מימוש החזון להיות הקבוצה המובילה בתחומה. החברה צפויה לפרסם דוח אחריות תאגידית לשנת 2022 במהלך שנת 2023.

צעדיה העיקריים של הקבוצה על מנת ליישם את השקפת עולמה:

הקבוצה שמה במרכז עשייתה, את הערכים הבאים: מקצוענות, הוגנות, אכפתיות, שקיפות, 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.

#### **פעילות הקבוצה בתחום הסביבתי (E)**

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.

במסגרת מחויבות זו מקדמת הקבוצה יוזמות שונות המטמיעות עקרונות של אחריות סביבתית. כדוגמה לכך, מעבר לשימוש בגז מסוג R32, גז ידידותי לסביבה שאינו תורם לאפקט החממה ומצמצם פליטות מסוג HFC, הן במוצרים המיוצרים במפעל אלקטרה המיועדים לייצוא. גם במסגרת המפעל למערכות אקלים החלנו שינויים בפן הסביבתי והבטיחותי: שינינו והתאמנו את מערך הייצור, סגרנו אזורים לניטור דליפות גז, התאמנו את מערך הבדיקות למוצרים עם גז דליק בקווי הייצור, הרכבנו גלאי נזילות במעבדות ובקווי הייצור, הדרכנו והסמכנו עובדים לעבודה עם גז דליק, הצטיידנו במכונות ומערכות ייעודיות לשימוש עם גז דליק ועוד.

## הקמת מפעל מיחזור

כחלק מפעילות הקבוצה בתחום איכות הסביבה, כאמור בסעיף 7.1 לחלק א' לדוח, בחודש ינואר 2021 הוקמה חברת המיחזור לשם הקמת מיזם משותף להקמת מתקן טיפול ומחזור של מקררים ומזגנים וכן מוצרים לבנים גדולים אחרים, שהינם מוצרי חימום וקירור המכילים גזים בין אולטרייד ותאגיד מאי.

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

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 חברתי (S)

### מעורבות בקהילה ואחריות חברתית

מדיניות הקבוצה מתמקדת בשלושה היבטים מרכזיים:

1. תרומה כספית ובשווה כסף;
2. קידום יוזמות ופרויקטים למען הקהילה באמצעות שיתופי פעולה ארוכי טווח המייצרים אימפקט חברתי אמיתי;
3. מעורבות חברתית של עובדים.

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 2022 תרמה הקבוצה מוצרים ופעילויות רווחה בשווי של כ-128 אלפי ש"ח. הקבוצה תרמה בשנת 2022 תרומות הנהלה לעמותות ופרויקטים שונים בסכום נוסף של כ-3,166 אלפי ש"ח.

מלגות הקרן לחתירה למצוינות ע"ש גרשון זלקינד ז"ל - במהלך שנת 2022, תרמה הקבוצה, לקרן אייסף מלגות בסכום של כ-149 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.

דוגמאות לפרויקטים שקודמו בשנת 2022:

א. 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.

ב. אימוץ הגדס"ר הבדואי - בשנת 2022 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 עתיד לצאת לפועל בשנת 2023 והוא יכלול, בין היתר, השתתפות באירועי הגדוד ובאירוח של מפקדי הגדוד באלקטרה להיכרות עם החברה, המפעל והיכרות עם מסלולי ההכשרה של אלקטרה אקדמי כערוץ השתלבות עתידי ללוחמי הגדוד.

ג. הקמת מיזם חברתי בשם "קפה שכולו טוב" - שיתוף פעולה עם קבוצת "שכולו טוב" העוסקת בשילוב, ליווי והכוונה של אנשים עם חסם תעסוקתי. המיזם כלל הקמת בית קפה מקצועי במשרדי אלקטרה ומאויש בעובדים עם מוגבלות, על מנת לקדם את המודעות וליצור אינטראקציה ראשונית בין המנהלים והעובדים עם המוגבלות, אשר יסייעו רבות בהסרת חסמים ותפיסות קדומות.

## קידום שירות איכותי תוך הקשבה ללקוחות

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.

בשנים האחרונות מיישמת אלקטרה מהלך רחב של טרנספורמציה דיגיטלית משמעותית. המהפכה שעברה אלקטרה בתחום חווית הלקוח היא סיפור מנצח של חלוציות ביישום מהלכים ראשוניים וחסי תיקדים בענף, אשר מצליחים לייצר פתרונות מקיפים ומשמעותיים בתחום השירות הטכני לבית לקוח. אחד המהלכים הבולטים שאיתו יצאה אלקטרה בשנת 2022 הינו הזמנת טכנאי לבית הלקוח וכן הנגשת השירות למתקנינים והשקת "שירות אישי".

### השקעה בעובדי ועובדות אלקטרה

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

כחלק מתפיסה זו, מקדמת החברה גיוון בתעסוקה ושוויון הזדמנויות בכלל ובמגדרי בפרט. בשנת 2022 פרסמה החברה לראשונה דוח שכר שווה לעובדות ולעובד לשנת 2021. פער השכר הממוצע עומד על 1.5% בלבד לטובת הגברים. בהמשך אנו שואפים לבטל פער זה לחלוטין.

בנוסף, הקבוצה רואה חשיבות בשימור וקידום העובדים שלה, לכן קיימת העדפה לקידום פנימי וגיבשה תכנית הדרכה ייעודית ליצירת עתודות ניהוליות וכן ממשיכה להשקיע משאבים בפיתוח הדרכות לכלל עובדי החברה.

### ממשל תאגידי (G)

החברה הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל אביב והינה בשליטה של אלקו בע"מ, שהינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל-אביב ובהתאם הינה 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 שנת 2023, צפויה הקבוצה לפרסם את דוח האחריות התאגידית השני (מקוון) שלה לשנים 2021-2022. הדוח לשנת 2020 זמין לציבור באתר האינטרנט של הקבוצה בכתובת [www.ecp.co.il](http://www.ecp.co.il) (גם הדוח הבא יפורסם באתר). 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-מדיני – 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 עליית 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 הייבוא. 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 אלקו בשל השיוך המשותף. החברה עוסקת ופעילה באחריות החברתית ובשמירה על אמון הצרכנים בה ובמותגיה.

25.1.7 מצבי חירום בריאותיים - ככלל, מצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת אפקט ה"קורונה") והאמצעים שנקטים לצמצום (כגון החלת מגבלות תנועה והתקהלות, צמצום כוח אדם במקומות עבודה, בידוד, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה), עלולים להשפיע לרעה על שוקי ההון ועל הכלכלה המקומית או העולמית (לפי העניין), ולגרום להאטה (עד כדי עצירה בחלק מהמקרים) בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם. להתמשכות מצבי חירום ו/או האמצעים לצמצום לאורך זמן, עלולה להיות השלכה שלילית מהותית, בין היתר על הכלכלה העולמית והמשק הישראלי (לפי העניין), על מצבם הכספי של לקוחות הקבוצה, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על תנועת התיירות הנכנסת לישראל (עד כדי עצירתה המוחלטת ולאורך זמן), על זמינות כוח האדם בענפי פעילות החברה, ובהתאם גם לפגוע בעסקיה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות של החברה.

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 הנקטת על-ידי הרשויות השונות מכוח דינים אלה.

שינויים בחקיקה המיועדים להרחיב את חובות היצרנים, היבואנים והמשווקים של מזגנים ומוצרי צריכה חשמליים ומוצרים נוספים הנמכרים על-ידי החברה, עשויים להוביל לכך שמחירי המוצרים הנמכרים יתייקרו ובכך להביא להקטנת רווחיות החברה.

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 בציד, 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. על מנת לצמצם ככל שניתן סיכונים אלו הקבוצה מפעילה באופן שוטף מספר מערכות הגנה במספר שכבות, לרבות Firewall, EDR, סגמנטציה ברשת, מערכות גיבוי, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות, עדכון סיסמאות ועוד. בנוסף, הקבוצה פועלת להגברת מודעות העובדים לסיכונים אבטחת מידע וסייבר ועורכת סקרי אבטחה ובקורות אשר נועדו לזהות חולשות ולפעול לתיקונן. כמו-כן, רכשה החברה פוליסת ביטוח סיכונים סייבר. לחברה צוות IR בזמינות גבוהה (יש SLA עם צוות IR) ואתר DR לצורך התמודדות עם אירועים. בנוסף, הנהלת החברה רואה חשיבות רבה בשיפור מערך הגנת הסייבר של החברה, ולכן גם עורכת תרגילי הנהלה על מנת לזהות פערים וסיכונים, ולהיות ערוכה בצורה מיטבית לניהול והתמודדות עם אירועי אבטחת מידע.

לחברה נהלי אבטחת מידע שמתייחסים לשימוש במחשבי החברה והתנהלות יומיומית של עובדי החברה וספקיה, משתמשים במערכות אבטחה מתקדמות להגן על מערכות המידע של הקבוצה, הכל תחת אחריות של מנהל מערכות המידע (מנמ"ר). לחברה גם CISO המנחה את גורמי הקבוצה בהיבטי אבטחת מידע, כמו גם חברת ייעוץ חיצונית ובלתי תלויה המספקת ייעוץ והנחיה בהתאם לצורך. החברה מבצעת סקרי סיכונים ובדיקות חדירה שנתיות המבוצעת על-ידי מומחים חיצוניים. כמו כן, מקיימת החברה מערך SIEM SOC (ניטור 24/7 לכלל המערכות האבטחה של הארגון). למועד הדוח, לחברה, במסגרת פוליסת ביטוח של החברה בקבוצת אלקו, קיים כיסוי להתקפות סייבר בגבול אחריות (כללי) בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח.

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 ("אפיזמות") בהסכמות Back to Back על-ידי ספקיה בחו"ל ובארץ.

25.3.3 סיכונים רכוש וחבויות - הקבוצה חשופה לסיכונים רכוש וחבויות 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 התאגידיים 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.

25.3.7 שינויים בשיעור הריבית - לנוכח מימון פעילות הקבוצה, בין היתר, באמצעות קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידיים בנקאיים, ייקור בשיעורי הריבית במשק עלול לפגוע ברווחיותה של הקבוצה. שינויים במגמות הריבית והאינפלציה, עשויים להשפיע על המשק באופן העשוי להוביל לשינוי בביקושים בתחומי העיסוק של החברה וכן לירידה במכירותיה. לפרטים נוספים אודות השפעת

האינפלציה ושיעורי הריבית בישראל על תוצאותיה של החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 6.7 לחלק א' לדוח.

25.3.8 זמינות אשראי בנקאי – האשראי הבנקאי שהקבוצה מקבלת הינו אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך. אין כל וודאות שהבנקים ימשיכו ויעמידו לקבוצה את מסגרות האשראי הקיימות, כולן או חלקן.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
<b>סיכונים מקרו</b>			
	X		האטה כלכלית
	X		מצב ביטחוני-מדיני
X			עלייה בשכר המינימום
X			תנודתיות בשערי חליפין
	X		שביתות בנמלים
	X		איבוד הרישיון החברתי לפעול
X			מצבי חירום בריאותיים
<b>סיכונים ענפיים</b>			
	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
<b>סיכונים מיוחדים</b>			
	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
X			שינויים בשיעור הריבית
X			זמינות אשראי בנקאי

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 2022

## 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 2022 (להלן: "תקופת הדוח").**

1. כללי

1.1. תיאור עסקי הקבוצה

הקבוצה פועלת בחמישה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

**מגזר מוצרי צריכה חשמליים** – יבוא, יצוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים.

**מגזר קמעונאות חשמל** – הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים באמצעות "מחסני חשמל", "שקם אלקטריק" ו-"שקם דיזי".

**מגזר קמעונאות מזון** – החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 מציגה החברה את הפעלת רשת יינות ביתן שהינה רשת לשיווק קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלת תחת מותגי Carrefour, וכן הפעלת רשת 7-Eleven אשר החלה לפעול בחודש ינואר 2023, כמגזר פעילות נפרד.

**מגזר ספורט ופנאי** – החל מהדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021 הציגה החברה תחת מגזר "אחרים" את פעילות הספורט והפנאי של החברה. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, מציגה החברה את הפעלת רשתות שיווק, יבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, וכן, הפעלת רשת חנויות בזיכיון של המותג Adidas (להלן: "Adidas"), כמגזר פעילות נפרד.

**מגזר נדל"ן להשקעה** – פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה.

## 1.2. תיאור הסביבה העסקית והמגמות העסקיות של החברה

כתוצאה מהחלטת יינות ביתן, כאמור בסעיף 1.3 להלן, על ביצוע תוכנית רה ארגון והחלטתה על האצה של הסבה ושיפוץ סניפי הרשת לטובת השקת 50 סניפי Carrefour במחצית הראשונה של 2023, וכתוצאה מהוצאות שהוציאה החברה לשם השקת רשת 7- Eleven שסניפיה הראשונים הושקו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, הושפעו לרעה תוצאות מגזר המזון בתקופת הדוח.

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה לרבעון הרביעי ולשנה עם וללא מגזר המזון:

מאחד ללא מגזר קמעונאות מזון		מאחד		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר				
אלפי ש"ח				
2021	2022	2021	2022	
795,335	880,575	1,497,313	1,583,730	מכירות
49,966	47,572	57,345	61,446	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו
74,302	77,631	128,021	147,936	EBITDA
49,783	42,368	30,188	19,442	רווח לפני מס
32,696	36,116	13,101	10,863	רווח נקי
24,725	29,410	15,121	15,841	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

מאחד ללא מגזר קמעונאות מזון		מאחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
אלפי ש"ח				
2021	2022	2021	2022	
2,944,920	3,401,075	4,648,546	6,242,313	מכירות
178,089	194,533	223,935	234,453	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה ארגון
264,371	302,481	418,134	530,243	EBITDA
211,190	197,863	203,473	71,667	רווח לפני מס
179,593	169,826	171,876	43,630	רווח נקי
167,425	155,357	164,113	102,927	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

בתקופת הדוח חל גידול בהכנסות של הרבעון הרביעי של השנה ובהכנסות של שנת 2022 שהסתכמו לסך של 1,583,730 אלפי ש"ח ו-6,242,313 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-1,497,313 אלפי ש"ח ו-4,648,546 אלפי ש"ח אשתקד, בהתאמה.

בתקופת הדוח חל גידול ברווח התפעולי בנטרול השפעת ההכנסות האחרות, נטו והוצאות רה ארגון שהסתכם לסך של 234,453 אלפי ש"ח לעומת 223,935 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי בנטרול השפעת הוצאות אחרות, נטו והוצאות רה ארגון ברבעון הרביעי של שנת 2022 משקף גידול והסתכם לסך של 61,446 אלפי ש"ח לעומת 57,345 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

ה-EBITDA של החברה גדל בתקופת הדוח וברבעון הרביעי של שנת 2022 והסתכם לסך של 530,243 אלפי ש"ח ולסך של 147,936 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של 418,134 אלפי ש"ח וסך של 128,021 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. עיקר הגידול ב-EBITDA של החברה בתקופת הדוח נבע משיפור בתוצאות מגזר מוצרי צריכה חשמליים ומאיחוד מלא של מגזר המזון ומגזר ספורט ופנאי.

הרווח לפני מסים על הכנסה בתקופת הדוח וברבעון הרביעי של שנת 2022 משקפים קיטון והסתכמו לסך של 71,667 אלפי ש"ח ולסך של 19,442 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת רווח לפני מיסים על הכנסה בסך של 203,473 אלפי ש"ח ובסך של 30,188 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, בהתאמה. הקיטון ברווח לפני מס בתקופת הדוח נבע בעיקרו מהוצאות רה ארגון במגזר המזון כאמור ברבעון השלישי של השנה, מקיטון בהכנסות האחרות, נטו, ומגידול בהוצאות המימון, נטו (אשתקד מגזר המזון אוחד רק מחודש יוני).

הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות הרוב בתקופת הדוח וברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם לסך של 102,927 אלפי ש"ח ו-15,841 אלפי ש"ח, בהתאמה, ומשקף קיטון לעומת 164,113 אלפי ש"ח ו-15,121 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. **בנטרול השפעת תוצאות מגזר המזון בתקופות כאמור, הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות הרוב ברבעון הרביעי של שנת 2022 ובתקופת הדוח לסך של 29,410 אלפי ש"ח ולסך של 155,357 אלפי ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לסך של 24,725 אלפי ש"ח ולסך של 167,425 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.**

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח וברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו לסך של 329,293 אלפי ש"ח ולסך של 157,031 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בסך של 11,773 אלפי ש"ח ומזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בסך של 12,641 אלפי ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילה אשתקד. העלייה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר משיפור ב-EBITDA בכל מגזרי הפעילות בהן פועלת החברה (אשתקד, מגזר המזון אוחד לראשונה החל מחודש יוני, פעילות שקם דיוטי פרי אוחדה לראשונה לתוך מגזר קמעונאות חשמל החל מחודש מאי ופעילות מגזר ספורט ופנאי אוחדה לראשונה החל מחודש יולי) ובשיפור עצום במבנה ההון החוזר בתקופת הדוח.**

### 1.3 רה-ארגון

במהלך הרבעון השלישי של השנה ביצעה חברת הבת ינות ביתן בע"מ תוכניות להתייעלות ורה ארגון, הכוללות, בין היתר, התייעלות תפעולית בסניפים ובכוח אדם, החלטה על סגירת 5 סניפים מפסידים, שיפור תנאי סחר, בנייה ויישום של תוכנית לשיפוץ סניפים והסבתם לסניפי Carrefour ועוד. בהתאם לתוכניות הנהלת ינות ביתן, ינות ביתן נערכת להאצת הסבת הסניפים ולביצוע השקה של 50 סניפי Carrefour במחצית הראשונה של שנת 2023 על מנת לייצר פריסה ארצית והשקת שלושה פורמטים קמעונאים של Carrefour.

ינות ביתן החלה כבר ברבעון השני של השנה בשיפוץ סניפים והכנתם להשקת Carrefour תחת מיתוג זמני ("SUPER"), עד לתום שנת 2022 ביצעה שיפוץ והסבה לכ-15 סניפים ועד למועד פרסום הדוח ביצעה שיפוץ והסבה לכ-17 סניפים. השיפוצים וההסבות שבוצעו עד כה, כאמור, תרמו לשיפור משמעותי בתוצאות הסניפים האמורים, וזאת טרם השקתם כסניפי Carrefour. תוצאות הסבת הסניפים תומכות בתכניתה של ינות ביתן להאיץ את תהליך השקת רשת Carrefour כבר בשנת 2023.

החברה צופה כי יישום תכנית ההתייעלות והרה ארגון הכוללת את האצת הסבת סניפי הרשת ל-Carrefour ישפר את יכולות החברה לפעול להשגת היעדים והאסטרטגיה העסקית במגזר המזון, אשר העיקרי שבהם הוא השקת רשת Carrefour כבר במחצית הראשונה של שנת 2023, דבר אשר שיפר את ה-EBITDA של מגזר המזון החל מהרבעון הרביעי של שנת 2022 וצפוי להגדיל את הפדיון בחנויות המוסבות. כמו כן מימוש התוכנית יאפשר להשיק בצורה אפקטיבית את מועדון כרטיסי האשראי בסמוך להשקת רשת Carrefour.

בדוחות כספיים אלה נרשמה הפרשה בגין תוכנית הרה-ארגון (לרבות הפרשות בגין ירידת ערך רכוש קבוע ואחרות) אשר הקטינה את תוצאות מגזר קמעונאות המזון בסכום של כ-52 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. רישום ההפרשה כאמור לעיל הביא לקיטון ברווח הנקי של החברה וברווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה, בתקופת הדוח, בסך של כ-52 מיליון ש"ח ושל כ-21 מיליון ש"ח, בהתאמה.

## 1.4 אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחרי

### 1.4.1 שינוי מבנה חברות 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. בתקופת הדוח הושלמו התנאים המתלים ובוצע הפיצול.

ב. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחרה החברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 51 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות חברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, המרכזת תחתיה את פעילות הספורט והפנאי ("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.

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 7-Eleven) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון של 7-Eleven 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.

### 1.4.2 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. ביום 17 באוגוסט הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' בדרך של הרחבת סדרה רשומה למשקיעים מסווגים. ביום 20 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה 78,125,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' בהנפקה פרטית למשקיע מסווג בדרך של הרחבת סדרה רשומה. נכון למועד הדוח יתרת אגרות החוב סדרה א' לאחר ההרחבות עומדת על סך כולל של 428,125,000 ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים, ראה באור 20ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.



#### **1.4.3 הסכם רכישת מקרקעין בראשון לציון**

בחודש מרס 2022 חתמו החברה וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת על הסכם מכר עם עיריית ראשון לציון, מכוחו רכשו הצדדים חלקות בראשון לציון, בחלקים שווים ביניהן, בשטח כולל של כ-9 דונם, ובתמורה לסך כולל של כ-106 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים, ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### **1.4.4 הסכם עם Carrefour**

בחודש אפריל 2022 התקשרה יינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי, להפעלת חנויות רשת יינות ביתן תחת מותגי Carrefour, לתקופה של 20 שנים עם חידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים.

לפרטים נוספים, ראה באור 25ד'1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### **1.4.5 התקשרות עם קוויק טכנולוגיות והשקעות בע"מ (להלן: "קוויק")**

בחודש מרס 2022 התקשרה יינות ביתן במערך הסכמים עם קוויק, המסדירים הקמת שותפות חדשה לצורך ביצוע פעילות קמעונאית אונליין של מוצרים ושירותים שתתבסס על הפלטפורמה הטכנולוגית והתשתית התפעולית שפיתחה קוויק. ביום 1 באוגוסט, 2022 התקיימו התנאים המתלים להשלמת ההסכמים כאמור, ובהתאם הצדדים השלימו את העסקה.

לפרטים נוספים, ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### **1.4.6 הסכם שיתוף פעולה עם כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן: "כ.א.ל") ובנק הפועלים**

בהמשך לסיכום העקרוני המעודכן אליו הגיעה החברה עם כ.א.ל ועם בנק הפועלים במהלך חודש מאי 2022 במסגרתו הוסכם כי הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם שיתוף פעולה משולש בקשר עם פעילות מועדון לקוחות מבוסס כרטיס אשראי חוץ בנקאי בהנפקת כ.א.ל ללקוחות ביט וללקוחות הרשתות הקמעונאיות של הקבוצה, חתמה החברה ביום 10 באוגוסט, 2022 על ההסכם כאמור. לפרטים נוספים, ראה באור 25ד'2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**1.4.7** ביום 3 במרס 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.37 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 3 באפריל 2022.

**1.4.8** ביום 10 באוגוסט 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח המשקפת 1.38 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 2 באוקטובר 2022.

**1.4.9** ביום 23 במרס 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח המשקפת 1.62 ש"ח למניה. הדיבידנד ישולם ביום 16 באפריל 2023.

#### **דירוג 1.4.10**

בחודש ספטמבר 2022 אשררה Standard & Poor's Maalot לחברה דירוג (ilAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה.

#### **1.4.11 הסכמים אסטרטגיים עם לקוחות בתחום החימום הביתי**

א. בהמשך לחתימה על הסכם התקשרות של חברה נכדה עם לקוח אסטרטגי באירופה מיום 15 ביוני 2020 בקשר עם פיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום ("ההסכם המקורי"), ביום 22 בנובמבר, 2022 חתמה החברה הנכדה על עדכון והארכה של הסכם ההתקשרות המקורי עד לשנת 2026, זאת בין היתר לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינורטר אשר יעילים אנרגטית. במסגרת ההסכם תקים, תפתח ותייצר החברה הנכדה קו מוצרים נוסף ותגדיל משמעותית את כמות הייצור של המוצרים שיפותחו במסגרת ההסכם המקורי.

לפרטים נוספים, ראה באור 25ד'6)א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ביום 7 בדצמבר, 2022 חתמה החברה באמצעות אלקטרה תעשיות בע"מ, חברה נכדה שלה, על התקשרות עם לקוח אירופאי, בהסכם מסגרת לפיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום לשלוש שנים (2023-2025), זאת בין היתר לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינורטר אשר יעילים אנרגטית ולצד הסכמים קיימים בקשר עם אספקת ציוד ופיתוח מוצרים עם לקוח זה.

לפרטים נוספים, ראה באור 25ד'6)ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם ההכנסות הצפויות מההתקשרויות האמורות וממכירת מערכות חימום כאמור לעיל, מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתחשב בכמויות שנקבעו בהסכמים, בביקושים הקיימים למערכות כאמור, בהתמשכות משבר הגז באירופה, בסביבה בה פועלת החברה, ובשערי החליפין הידועים היום, ויכול שתהיינה מושפעות מגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילותה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

#### **1.4.12 חתימה על הסכם שיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות בתחום הסולארי**

ביום 9 במרס, 2023 נחתם בין אלקטרה סולאר ציוד (2021) שותפות מוגבלת ("אלקטרה סולאר"), המוחזקת בעקיפין על ידי החברה, לבין בריח גולן ציוד אנרגיה בע"מ ("בריח גולן"), המוחזקת בעקיפין על ידי רב בריח (08) תעשיות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל-אביב בע"מ ("רב בריח"), הסכם לשיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות והסכם מייסדים להקמת חברה משותפת אשר תוחזק על ידי בריח גולן (75%) ועל ידי אלקטרה סולאר (25%) ("החברה המשותפת") ואשר תפעל בתחום ההפצה ו/או שיווק ו/או מכירה של רכיבי מערכות סולאריות (PV) לחברות ו/או יחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת.

במקביל, חתמה אמ"צ 51 על הסכם המותנה בהשלמת המיזוג עם בריח גולן, כאמור לעיל, עם השותף הנוכחי באלקטרה סולאר לרכישת אחזקתו (כ-49.9%) בתמורה לסך של כ-2 מיליון ש"ח באופן שיעביר את מלוא ההחזקות באלקטרה סולאר לחברה הבת של החברה.

השלמת העסקה תלויה בהתקיימות של מספר תנאים מתלים, שעיקרם אישור הממונה על התחרות, ואין וודאות בשלב זה להתקיימותם של תנאים אלו.

לפרטים נוספים, ראה באור 31א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### **1.4.13 חתימה על הסכמי מימון חדשים – קבוצת יינות ביתן**

א. במהלך חודש פברואר, 2023 חתמה יינות ביתן על הסכמים לחידוש מסגרת אשראי מחייבת לשנה בסך של כ-100 מיליון ש"ח מול 2 תאגידים בנקאיים.

ב. במהלך חודש מרס, 2023 חתמה קבוצת יינות ביתן על כתבי התחייבות עם 4 תאגידים בנקאיים לקבלת הלוואות נוספות בסך כולל של כ-148 לזמן ארוך מ-3 תאגידים בנקאיים במסגרתם עודכנו אמות המידה הפיננסיות הנדרשות ממנה לצד משא ומתן עם התאגידים הבנקאיים לעניין תמיכת בעלי מניותיה של קבוצת יינות ביתן וזאת לשם עמידה בתוכניות השיפוץ וההסבה והשקת מותג Carrefour עד לתום הרבעון השני לשנת 2023. כמו כן פועלת יינות מימון לקבלת מימון בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח מבעלי מניותיה. נכון למועד הדיווח התקבל מימון מבעלי המניות כאמור, בהיקף של כ-90 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים, ראה באור 31ב'(2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**1.4.14** באשר לאירועים מהותיים נוספים, בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באורים 25ד' ו-31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

## הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### 2. מצב כספי:

#### להלן תמצית המאזנים המאוחדים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
1,941,647	2,189,770	נכסים שוטפים
4,053,082	4,506,700	נכסים בלתי שוטפים
<u>5,994,729</u>	<u>6,696,470</u>	סה"כ נכסים
2,444,569	2,657,788	התחייבויות שוטפות
2,323,352	2,814,874	התחייבויות בלתי שוטפות
1,226,808	1,223,808	הון עצמי
<u>5,994,729</u>	<u>6,696,470</u>	סה"כ התחייבויות והון

#### נכסים

2.1 סך הנכסים השוטפים ליום 31.12.2022 הסתכם בסך של כ-2,190 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,942 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. העלייה בנכסים השוטפים נבעה בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות כתוצאה מגידול במחזור המכירות, מגידול ביתרת החייבים ומגידול ביתרת המזומנים שהתקדזה בחלקה בקיטון ביתרת המלאי.

2.2 סך הנכסים הבלתי שוטפים ליום 31.12.2022 הסתכם בסך של כ-4,507 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-4,053 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. הגידול נבע בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מרכישת המגרשים בראשון לציון (כאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים), מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה כתוצאה משערוך הנדל"ן, מגידול בסעיף רכוש קבוע בעיקר כתוצאה מהשקעות בסניפים, מגידול בסעיפים נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין כתוצאה מכניסה של פעילויות חדשות לאיחוד, מגידול בסעיף נכסי זכות שימוש כתוצאה מהארכת הסכמי שכירות קיימים וכניסה להסכמים חדשים, ומגידול ביתרת נכסי המיסים הנדחים.

#### התחייבויות

2.3 סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31.12.2022 הסתכם בסך של כ-2,658 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-2,445 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. השינוי נבע בעיקר מגידול ביתרת הספקים בשל הגידול בפעילות החברה, מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, מחלוייות שוטפות של אגרות חוב ומגידול בסעיף החלוייות השוטפות של התחייבויות בגין חכירה.

2.4 סך ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 31.12.2022 הסתכם בסך של כ-2,815 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-2,323 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. הגידול נבע בעיקר מעלייה בסעיף אגרות חוב כתוצאה מהנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח, מעלייה בהתחייבויות בגין חכירה בהתאמה לעלייה מקבילה בסעיף נכסי זכות שימוש, מעלייה בהתחייבויות אחרות ומעלייה ביתרת המיסים הנדחים.

## הון עצמי

**2.5.** ההון העצמי ליום 31.12.2022 הסתכם בסך של כ-1,224 מיליון ש"ח (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-552 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ-1,227 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. הקיטון בהון העצמי בתקופת הדוח נבע בעיקר מרכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ-45 מיליון ש"ח ומדיבידנדים ששולמו בסך של 60 מיליון ש"ח שהתקזזו עם הרווח הכולל בסך של כ-47 מיליון ש"ח ועם קרן עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה ועם זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו לראשונה בתקופת הדוח בסך כ-51 מיליון ש"ח.

## חוב פיננסי, נטו

**2.6.** החוב הפיננסי, נטו של החברה הסתכם בסך של כ-2,498 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של כ-2,018 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

**2.7.** החוב פיננסי, נטו של החברה, בנטרול התחייבות בגין חכירה (IFRS 16), הסתכם לחוב פיננסי, נטו בסך של כ-611 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של כ-307 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. הגידול בחוב הפיננסי, נטו של החברה נבע בעיקר מגידול בחוב של מגזר המזון בסך של כ-146 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מביצוע שיפוץ והסבת סניפים והכנתם להשקת Carrefour כאמור בסעיף 1.3 לעיל, וכן, מגידול בחוב של שאר המגזרים בהם פועלת הקבוצה בסך של כ-158 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מרכישת רכוש קבוע ואחר ונדל"ן להשקעה בהקמה, מרכישת פעילויות וחברות חדשות, מתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה ומרכישה עצמית של מניות באוצר אשר קוזזו בחלקם בעיקר בתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

2.8 נכסי והתחייבויות המגזרים

31 בדצמבר 2022						
סה"כ	מגזר נדל"ן להשקעה והתאמות ואחר	מגזר ספורט ופנאי	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	
אלפי ש"ח						
2,189,770	(191,088)	175,039	404,968	597,847	1,203,004	נכסים שוטפים
4,506,700	192,073	321,637	3,164,160	591,227	237,603	נכסים לא שוטפים
2,657,788	(26,091)	147,424	1,189,963	923,841	422,651	התחייבויות שוטפות
2,814,874	317,234	169,003	1,748,660	205,129	374,848	התחייבויות לא שוטפות
(2,498,287)	(374,588)	(219,372)	(1,809,464)	(105,457)	10,594	נכס (חוב) פיננסי, נטו
(610,679)	(374,588)	(39,932)	(317,028)	94,633	26,236	נכס (חוב) פיננסי, נטו ללא IFRS16
31 בדצמבר 2021						
סה"כ	מגזר נדל"ן להשקעה והתאמות ואחר	מגזר אחרים	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	
אלפי ש"ח						
1,941,647	(*275,816)	118,783	263,422	(* 465,254)	1,370,004	נכסים שוטפים
4,053,082	(* 277,639)	(*211,735)	(*2,971,638)	401,821	(* 190,249)	נכסים לא שוטפים
2,444,569	(* 23,901)	(*54,478)	(*1,094,894)	736,613	534,683	התחייבויות שוטפות
2,323,352	(* 107,000)	107,066	(*1,519,830)	177,188	412,268	התחייבויות לא שוטפות
(2,018,000)	(* (82,825)	(79,000)	(1,563,000)	(151,982)	(* (141,193)	נכס (חוב) פיננסי, נטו
(307,000)	(* (82,825)	34,000	(171,000)	33,521	(* (120,696)	נכס (חוב) פיננסי, נטו ללא IFRS16

(\* סווג מחדש)

### 3. תוצאות הפעילות:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
(*)	2020	(*)	2021	(*)	2022	
	2,573,373		4,648,546		6,242,313	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
	1,951,831		3,347,446		4,396,122	עלות המכירות ומתן שירותים
24.2%	<b>621,542</b>	28.0%	<b>1,301,100</b>	29.6%	<b>1,846,191</b>	<b>רווח גולמי</b>
	(451,353)		(990,216)		(1,496,307)	הוצאות מכירה ושיווק
	(35,421)		(80,718)		(107,176)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(7,244)		(6,231)		(8,115)	הוצאות מחקר ופיתוח
	-		-		(140)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
5.0%	<b>127,524</b>	4.8%	<b>223,935</b>	3.8%	<b>234,453</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון</b>
	2,842		41,664		15,627	הכנסות אחרות, נטו
	-		-		(51,830)	הוצאות רה-ארגון
5.1%	<b>130,366</b>	5.7%	<b>265,599</b>	3.2%	<b>198,250</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון</b>
	3,338		6,555		3,400	הכנסות מימון
	(14,352)		(68,681)		(129,983)	הוצאות מימון
4.6%	<b>119,352</b>	4.4%	<b>203,473</b>	1.1%	<b>71,667</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
	(28,907)		(31,597)		(28,037)	מסים על ההכנסה
	90,445		171,876		43,630	רווח נקי מפעילויות נמשכות
	201,259		-		-	רווח נקי מפעילות שהופסקה
11.3%	<b>291,704</b>	3.7%	<b>171,876</b>	0.7%	<b>43,630</b>	<b>רווח נקי</b>

(\*) אחוז מהמחזור

#### 3.1.1 הכנסות

הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-6,242 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-4,649 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-34.3%. העלייה במחזור המכירות נבעה בעיקר מאיחוד תוצאותיהן של החברות שנרכשו במהלך שנת 2021 אשר לא נכללו במלואן בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול במחזור המכירות במגזר מוצרי צריכה חשמליים (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-29.6% ממחזור המכירות, לעומת שיעור רווח גולמי של כ-28.0% בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,846 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,301 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-41.9%. העלייה ברווח הגולמי ובשיעורו נבעה בעיקר משיפור הרווח הגולמי במגזר מוצרי צריכה חשמליים, וזאת על אף שחיקת שער האירו והשפעתה לרעה על מחירי הייצוא, ומשיפור במגזר קמעונאות חשמל, וכן מאיחוד תוצאותיהן של החברות שנרכשו במהלך שנת 2021 אשר לא נכללו במלואן בתקופה המקבילה אשתקד (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

### 3.1.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-1,496 מיליון ש"ח (24.0% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-990 מיליון ש"ח (21.3% ממחזור המכירות), בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות נבעה בעיקר מאיחוד תוצאותיהן של החברות שנרכשו במהלך שנת 2021 אשר לא נכללו במלואן בתקופה המקבילה אשתקד וכן, מגידול במגזר קמעונאות ומגידול במגזר ספורט ופנאי, כתוצאה מגידול במחזור ההכנסות ופתיחת סניפים חדשים (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

### 3.1.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-107 מיליון ש"ח (1.7% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-81 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (1.7% ממחזור המכירות). העלייה בהוצאות נבעה בעיקר מאיחוד של מגזר קמעונאות מזון שטרם אוחד במלואו בתקופה מקבילה אשתקד.

### 3.1.5. הוצאות מחקר ופיתוח

הוצאות מחקר ופיתוח הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות מחקר ופיתוח נבעה בעיקר מעלויות מחקר ופיתוח של מגזר קמעונאות המזון בסך כ-2.9 מיליון ש"ח כתוצאה מאיחוד לראשונה של השותפות עם קוויק (לפרטים נוספים ראה באור 15' לדוחות הכספיים המאוחדים).

### 3.1.6. רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון

הרווח התפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-234 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-224 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4.7%.

### 3.1.7. הכנסות אחרות, נטו

הכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-16 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ-42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופת הדוח ואשתקד נבעו בעיקר משערוך הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה.

### 3.1.8. הוצאות רה ארגון

הוצאות רה ארגון בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-52 מיליון ש"ח ונבעו ממגזר קמעונאות מזון. (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל).

### 3.1.9. רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון

הרווח התפעולי לאחר הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-198 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-266 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-25.4% שנבע בעיקר בשל הוצאות רה ארגון ובירידה בהכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כאמור בסעיפים 3.1.7 ו-3.1.8 לעיל.



### 3.1.10. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-127 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע בעיקר מאיחוד של מגזר קמעונאות מזון שטרם אוחד במלואו בתקופה המקבילה אשתקד שתרם סך של כ-40 מיליון ש"ח ומגידול בהוצאות בגין הפרשי שער.

### 3.1.11. רווח לפני מיסים על ההכנסה

הרווח לפני מיסים בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-71.7 מיליון ש"ח לעומת רווח לפני מיסים על ההכנסה בסך של כ-203.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח לפני מס נבע בעיקר בשל ירידה בתוצאות מגזר המזון, הוצאות הרה ארגון, ירידה בהכנסות האחרות, נטו והגידול בהוצאות המימון, כאמור.

### 3.1.12. מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-28 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מיסים בסך של כ-32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.1.13. רווח נקי

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-43.6 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-171.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול השפעת תוצאות מגזר המזון בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הסתכם הרווח הנקי בתקופת הדוח לסך של כ-170 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-180 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף ירידה מתונה יותר ברווח הנקי בתקופת הדוח, אשר נבעה בעיקר מעלייה בהוצאות המימון בגין הפרשי השער.

### 3.1.14. EBITDA (\*)

ה-EBITDA בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-530 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-418 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-26.8%.

ה-EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16 בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-250.7 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-248.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-0.8%.

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

### 3. תוצאות הפעילות לפי רבעונים: .3

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

	רבעון 10-12/2021 (*)	רבעון 1-3/2022 (*)	רבעון 4-6/2022 (*)	רבעון 7-9/2022 (*)	רבעון 10-12/2022 (*)	
	1,497,313	1,450,490	1,523,448	1,684,645	1,583,730	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
	1,065,041	1,028,317	1,074,878	1,203,606	1,089,321	עלות ממכירות ומתן שירותים
<b>28.9%</b>	<b>432,272</b>	<b>29.1%</b> <b>422,173</b>	<b>29.4%</b> <b>448,570</b>	<b>28.6%</b> <b>481,039</b>	<b>31.2%</b> <b>494,409</b>	<b>רווח גולמי</b>
	(345,637)	(343,329)	(366,999)	(387,085)	(398,894)	הוצאות מכירה ושיווק
	(28,775)	(23,103)	(25,762)	(27,922)	(30,389)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(515)	(1,005)	(952)	(2,495)	(3,663)	הוצאות מחקר ופיתוח
	-	-	-	(123)	(17)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>3.8%</b>	<b>57,345</b>	<b>3.8%</b> <b>54,736</b>	<b>3.6%</b> <b>54,857</b>	<b>3.8%</b> <b>63,414</b>	<b>3.9%</b> <b>61,446</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות והוצאות רה-ארגון</b>
	(748)	30,979	2,270	(11,925)	(5,697)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	-	-	-	(51,830)	-	הוצאות רה-ארגון
<b>3.8%</b>	<b>56,597</b>	<b>5.9%</b> <b>85,715</b>	<b>3.7%</b> <b>57,127</b>	<b>0%</b> <b>(341)</b>	<b>3.5%</b> <b>55,749</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות והוצאות רה-ארגון</b>
	95	1,041	-	410	1,949	הכנסות מימון
	(26,504)	(27,545)	(37,035)	(27,147)	(38,256)	הוצאות מימון
<b>2.0%</b>	<b>30,188</b>	<b>4.1%</b> <b>59,211</b>	<b>1.3%</b> <b>20,092</b>	<b>(1.6%)</b> <b>(27,078)</b>	<b>1.2%</b> <b>19,442</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
	(17,087)	(17,331)	(8,464)	6,337	(8,579)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
<b>0.9%</b>	<b>13,101</b>	<b>2.9%</b> <b>41,880</b>	<b>0.8%</b> <b>11,628</b>	<b>(1.2%)</b> <b>(20,741)</b>	<b>0.7%</b> <b>10,863</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>
	(28)	-	2,009	294	770	<b>רווח כולל אחר</b>
	(248)	82	234	6,823	(6,618)	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
						רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
	<b>12,825</b>	<b>41,962</b>	<b>13,871</b>	<b>(13,624)</b>	<b>5,015</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>

(\*) אחוז מהמחזור

#### 3.2.1 הכנסות

הכנסות הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ- 1,584 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,497 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.8%. העלייה במחזור המכירות נבעה בעיקר מגידול במכירות במגזר מוצרי צריכה חשמליים, מגידול במגזר קמעונאות חשמל בשל גידול במכירות חנויות הדיוטי פרי, מגידול במגזר ספורט ופנאי בעיקר בשל איחוד לראשונה ברבעון הרביעי של שנת 2022 של Adidas ומפתיחת סניפים חדשים (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

### 3.2.2. רווח גולמי

שיעור הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של שנת 2022 עמד על כ-31.2% ממחזור המכירות, לעומת כ-28.9% בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם בסך של כ-494 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-432 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-14.4%. העלייה ברווח הגולמי נבעה בעיקר משיפור ברווח הגולמי ובשיעורו במגזר מוצרי צריכה חשמליים בעיקר ממכירת מזגנים, מוצרי מים ומערכות חימום, וזאת על אף שחיקת שער האירו והשפעתה לרעה על מחירי הייצוא, משיפור ברווח הגולמי במגזר קמעונאות חשמל, משיפור ברווח הגולמי ובשיעורו במגזר המזון ומשיפור הרווח הגולמי ושיעורו במגזר ספורט ופנאי וכן, כתוצאה מאיחוד לראשונה ברבעון הרביעי של שנת 2022 של Adidas כאמור (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

### 3.2.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2022 בסך של כ-399 מיליון ש"ח (כ-25.2% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-346 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (כ-23.1% ממחזור המכירות). העלייה בהוצאות נבעה מכלל מגזרי הפעילות של החברה בעיקר כתוצאה מגידול במכירות, איחוד לראשונה של Adidas ופתיחת סניפים חדשים. (לפרטים נוספים בקשר עם דיווח בדבר מגזרים עסקיים ראה סעיף 4 להלן).

### 3.2.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2022 בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כ-1.9% ממחזור המכירות) לעומת סך של כ-29 מיליון ש"ח (כ-1.9% ממחזור המכירות) בתקופה מקבילה אשתקד.

### 3.2.5. הוצאות מחקר ופיתוח

הוצאות מחקר ופיתוח הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2022 בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-0.5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות מחקר ופיתוח נבעה בעיקרה מעלויות מחקר ופיתוח שנבעו ממגזר קמעונאות המזון כתוצאה מאיחוד לראשונה של השותפות עם קוויק.

### 3.2.6. רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הרווח התפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו הסתכם ברבעון הרביעי של שנת 2022 לסך של כ-61 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.2.7. הוצאות אחרות, נטו

הוצאות אחרות, נטו הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2022 בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות נטו בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאות האחרות ברבעון הרביעי של שנת 2022 נבעו בעיקר ממגזר קמעונאות המזון בסך כ-5.9 מיליון ש"ח.

### 3.2.8. רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הרווח התפעולי לאחר הוצאות אחרות, נטו הסתכם ברבעון הרביעי של שנת 2022 בסך של כ-56 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.2.9. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-36 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מגידול בהוצאות הריבית בגין הלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך כתוצאה מגיוס הלוואות ואגרות חוב חדשות בתקופת הדוח.

### 3.2.10. רווח לפני מיסים על ההכנסה

הרווח לפני מיסים ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם בסך של כ-19 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.2.11. מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.2.12. רווח נקי

הרווח הנקי ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-13.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.2.13. EBITDA (\*)

ה-EBITDA ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמה בסך של כ-147.9 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-128 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-15.6%.

ה-EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16 ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמה בסך של כ-73.4 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-62.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-17.6%.

(\*) 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				
2020	אחוז השינוי (*)	2021	2022	
1,158,328	11.9%	1,239,621	1,386,653	מוצרי צריכה חשמליים
1,545,721	9.6%	1,779,970	1,950,372	קמעונאות חשמל
-	66.8%	1,703,626	2,841,238	קמעונאות מזון
-	136.3%	90,663	214,202	ספורט ופנאי
10,392	(6.3%)	12,003	11,251	נדל"ן להשקעה
(141,068)	-	(177,337)	(161,403)	התאמות ואחר
<u>2,573,373</u>	<u>34.3%</u>	<u>4,648,546</u>	<u>6,242,313</u>	<b>סה"כ</b>

##### 4.2. רווח מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר				
2020	אחוז השינוי (*)	2021	2022	
84,332	7.1%	115,514	123,742	מוצרי צריכה חשמליים
81,055	(7.0%)	87,200	81,114	קמעונאות חשמל
-	(12.9%)	45,846	39,920	קמעונאות מזון
-	74.6%	11,493	20,067	ספורט ופנאי
10,392	(6.8%)	12,003	11,190	נדל"ן להשקעה
(12,834)	-	(8,211)	272	התאמות ואחר
162,945	4.7%	263,845	276,305	סה"כ רווח מגזרי
2,842	(62.5%)	41,664	15,627	הכנסות אחרות, נטו
-	-	-	(51,830)	הוצאות רה-ארגון
(35,421)	0.5%	(39,910)	(41,852)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>130,366</u>	<u>(25.4%)</u>	<u>265,599</u>	<u>198,250</u>	<b>רווח תפעולי</b>

(\*) אחוז השינוי מחושב ביחס שבין תוצאות 2022 לתוצאות 2021.

#### 4.3 EBITDA מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	אחוז השינוי (*)	2021	2022	
111,741	7.2%	140,730	150,890	מוצרי צריכה חשמליים
118,491	0.0%	132,568	132,531	קמעונאות חשמל
-	48.1%	153,763	227,762	קמעונאות מזון
-	104.8%	23,693	48,514	ספורט ופנאי
10,392	(6.8%)	12,003	11,190	נדל"ן להשקעה
(3,854)	-	(4,713)	1,208	התאמות ואחר
236,770	24.9%	458,044	572,095	סה"כ EBITDA מגזרי
(35,421)	-	(39,910)	(41,852)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>201,349</u>	<u>26.8%</u>	<u>418,134</u>	<u>530,243</u>	<b>EBITDA</b>

(\*) אחוז השינוי מחושב ביחס שבין תוצאות 2022 לתוצאות 2021.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	אחוז השינוי (*)	2021	2022	
107,233	7.1%	135,043	144,640	מוצרי צריכה חשמליים
87,349	(6.8%)	95,293	88,773	קמעונאות חשמל
-	(38.3%)	37,664	23,221	קמעונאות מזון
-	71.5%	14,830	25,432	ספורט ופנאי
10,392	(6.8%)	12,003	11,190	נדל"ן להשקעה
(3,854)	-	(4,713)	1,208	התאמות ואחר
201,120	1.5%	290,120	294,464	סה"כ EBITDA מגזרי
(36,493)	-	(41,372)	(43,770)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>164,627</u>	<u>0.8%</u>	<u>248,748</u>	<u>250,694</u>	<b>EBITDA</b>

(\*) אחוז השינוי מחושב ביחס שבין תוצאות 2022 לתוצאות 2021.

#### 4.5. הסבר ביחס לנתונים המופיעים בטבלה

##### (1) מוצרי צריכה חשמליים

מחזור המכירות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,387 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,240 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-11.9%. העלייה בהכנסות נבעה בעיקר כתוצאה מגידול בתחום מערכות החימום לייצוא. בתקופת הדוח, הסתכם הרווח המגזרי בנטרול הכנסות אחרות, נטו לסך של כ-124 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-116 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ונבע בעיקר מגידול במכירות בעיקר בתחום מערכות החימום לייצוא ובגידול בשיעור הרווח הגולמי במכירות השוק המקומי והייצוא, וזאת על אף שחיקת שער האירו והשפעתה לרעה על מחירי הייצוא, אשר השפעתה על תוצאות המגזר הסתכמה לסך של כ-15 מיליון ש"ח.

מחזור המכירות ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם בסך של כ-300 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-280 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7.3%. העלייה בהכנסות נבעה בעיקר כתוצאה מגידול במכירות בתחום מערכות החימום לייצוא שהתקזזה בחלקה בעיקר בירידה במכירות בתחום הסולאר. ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם הרווח המגזרי בנטרול הכנסות אחרות, נטו לסך של כ-18.3 מיליון ש"ח בדומה לאשתקד, וזאת על אף שחיקת שער האירו והשפעתה לרעה על מחירי הייצוא ברבעון הרביעי של שנת 2022, אשר השפעתה על תוצאות המגזר הסתכמה לסך של כ-4 מיליון ש"ח.

##### (2) קמעונאות חשמל

מחזור המכירות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-1,950 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,780 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-9.6%. המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא בתקופת הדוח קטנו ביחס לתקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-6.3%.

מכירות למ"ר בחנויות זהות הסתכמו ל-3,163 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת 3,394 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח המגזרי בנטרול הכנסות אחרות, נטו הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-81 מיליון ש"ח המהווה כ-4.16% מהמחזור לעומת סך של כ-87 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה כ-4.9% מהמחזור. הירידה ברווח המגזרי נבעה בעיקר מקיטון במכירות בחנויות הזהות, כאמור.

מחזור המכירות הסתכם ברבעון הרביעי של שנת 2022 לסך של כ-518 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-490 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.9%. המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא ברבעון הרביעי של שנת 2022 גדלו ביחס לתקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-1.3%, בעיקר בשל הפעילות בדיוטי פרי.

מכירות למ"ר ברבעון הרביעי של שנת 2022 בחנויות זהות הסתכמו ל-3,886 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת 3,839 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-1.2%.

הרווח המגזרי בנטרול הכנסות אחרות, נטו הסתכם ברבעון הרביעי של שנת 2022 בסך של כ-22 מיליון ש"ח המהווה כ-4.23% מהמחזור לעומת סך של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה כ-5.22% מהמחזור. הירידה ברווח המגזרי נבעה בעיקר מגידול בהוצאות המכירה כאחוז מהמחזור בעיקר בסניפים החדשים שנפתחו.

### (3) קמעונאות מזון

החל מיום 27 במאי, 2021 מאחדת החברה את תוצאותיה של יינות ביתן בדוחותיה הכספיים. מחזור המכירות והרווח המגזרי בנטרול הוצאות אחרות, נטו ובנטרול הוצאות רה ארגון בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-2,841 מיליון ש"ח וכ-40 מיליון ש"ח, בהתאמה.

המכירות בחנויות זהות במגזר זה אשר פעלו באופן מלא בתקופת הדוח קטנו בשיעור של כ-4.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, פרפורמה, וזאת בעיקר בעקבות סגירת סניפים לצורך שיפוץ והסבה למותג Carrefour.

מכירות למ"ר הסתכמו ל-2,059 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת 2,213 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

מחזור המכירות והרווח המגזרי בנטרול הוצאות אחרות, נטו ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-703 מיליון ש"ח וכ-13.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת מחזור הכנסות ורווח מגזרי בנטרול הוצאות אחרות, נטו של כ-702 מיליון ש"ח וכ-7.3 מיליון ש"ח, אשתקד, בהתאמה.

המכירות בחנויות זהות במגזר זה אשר פעלו באופן מלא ברבעון הרביעי של שנת 2022 קטנו בשיעור של כ-1.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וזאת בעיקר בעקבות סגירת סניפים לצורך שיפוץ.

מכירות למ"ר הסתכמו ל-2,053 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת 2,090 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

לאור תוצאות מגזר המזון ועם החלפת מנכ"ל יינות ביתן בחודש יולי 2022, החלה הנהלת יינות ביתן בהכנה וביישום תוכנית רה ארגון והתייעלות אשר החלה להפעיל החל מחודש אוגוסט 2022, זאת לשם יצירת תשתית מסחרית ותפעולית לצמיחה, חיזוק כושר התחרות, התמודדות מול אתגרי השוק, הטמעת מותג Carrefour באופן מיטבי ועוד. לפרטים נוספים בדבר תוכנית הרה ארגון סעיף 1.3 לעיל.

### (4) ספורט ופנאי

החל מהדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021 הציגה החברה תחת מגזר "אחרים" את פעילות הספורט והפנאי של החברה. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, מציגה החברה את פעילות הפעלת רשתות שיווק, "יבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, וכן, הפעלת רשת חנויות בזיכיון של המותג Adidas, כמגזר פעילות נפרד. מחזור המכירות והרווח המגזרי, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-214 מיליון ש"ח וכ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מחזור המכירות והרווח המגזרי ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-88 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת מחזור המכירות ורווח מגזרי של כ-63 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, אשתקד, בהתאמה. פעילות Adidas אשר אוחדה לראשונה ברבעון הרביעי של שנת 2022 תרמה סך של כ-13 מיליון ש"ח למחזור המכירות ותרומתה לרווח המגזרי הסתכמה לתרומה של הפסד בסכום שאינו מהותי.

### (5) נדל"ן להשקעה

ההכנסות והרווח המגזרי בנטרול הכנסות אחרות, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-11 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההכנסות והרווח המגזרי בנטרול הכנסות אחרות, נטו, ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-3 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.



## 5. השפעת היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות

השפעת תקן דיווח כספי מספר 16 - חכירות על הדוח רווח והפסד המאוחד (באלפי ש"ח)

10-12/2022		1-12/2022		
ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות	כפי שדווח	ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות	כפי שדווח	
41,115	55,749	137,442	198,250	רווח תפעולי
(14,521)	(36,307)	(42,139)	(126,583)	הוצאות מימון, נטו
26,594	19,442	95,303	71,667	רווח לפני מיסים על הכנסה
(8,579)	(8,579)	(28,037)	(28,037)	מיסים על הכנסה
<b>18,015</b>	<b>10,863</b>	<b>67,266</b>	<b>43,630</b>	<b>רווח נקי מפעילויות נמשכות</b>
23,365	15,841	122,849	102,927	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
<b>73,426</b>	<b>147,936</b>	<b>250,694</b>	<b>530,243</b>	<b>EBITDA</b>

## 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			
2020	2021	2022	
288,745	(11,773)	329,293	מזומנים שנבעו (שימשו לפעילות) שוטפת
266,881	56,946	(281,653)	השקעה
-	-	(87,500)	מזומנים ששימשו לפעילות מופסקת
(526,733)	(17,172)	258,918	מימון
143	710	-	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים
<b>29,036</b>	<b>28,711</b>	<b>219,058</b>	עלייה במזומנים ושויי מזומנים

**7.2. היקף ממוצע של אשראי ללקוחות ואשראי מספקים לשנים 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):**

היקף ממוצע יתרת הלקוחות (באלפי ש"ח)		
2021	2022	
431,245	478,100	מוצרי צריכה חשמליים
110,971	141,802	קמעונאות חשמל
97,164	101,644	קמעונאות מזון
24,370	28,269	ספורט ופנאי

היקף ממוצע יתרת הספקים (באלפי ש"ח)		
2021	2022	
322,859	297,726	מוצרי צריכה חשמליים
584,931	660,096	קמעונאות חשמל
680,210	697,636	קמעונאות מזון
22,480	46,220	ספורט ופנאי

**7.3. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-329 מיליון ש"ח לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשתקד. העלייה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה בעיקר משיפור בתוצאות מגזר מוצרי צריכה חשמליים ומשיפור במבנה ההון החוזר בתקופת הדוח. איחוד תוצאותיהן של החברות שנרכשו בשנת 2021 ושנת 2022 וטרם אוחדו במלואם בתקופה מקבילה אשתקד תרם בתקופת הדוח מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול השפעות תקן דיווח כספי מספר 16- חכירות סך של כ-18 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-157 מיליון ש"ח לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-13 מיליון ש"ח אשתקד. העלייה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי של שנת 2022 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה בעיקר משיפור בתוצאות מגזר קמעונאות מזון ובמגזר ספורט ופנאי וכן, משיפור במבנה ההון החוזר.

#### 7.4. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-282 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ-57 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע ואחר בעיקר במגזר המזון בסך של כ-89 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה משיפוץ הסניפים והסבתם לסניפי Carrefour בסך של כ-60 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה ולרכישת חברות ופעילויות חדשות. המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה אשתקד נבעו בעיקר מפירעון פיקדונות לזמן קצר, ממימוש ניירות ערך סחירים ומקבלת תמורה חלקית על מימוש הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה והתקזזו בחלקם בעיקר בהשקעה ברכוש קבוע ואחר ובהשקעה בניירות ערך סחירים. איחוד תוצאותיהן של החברות שנרכשו בשנת 2021 וטרם אוחדו במלואם בתקופה מקבילה אשתקד תרם בתקופת הדוח לרכישת רכוש קבוע ואחר סך של כ-140 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-50 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-22 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הרביעי של שנת 2022, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נבע בעיקר מהשקעות ברכוש קבוע ואחר במגזר קמעונאות המזון וזאת בעיקר בעקבות שיפוץ והסבה של הסניפים למותג Carrefour.

#### 7.5. תזרים מזומנים לפעילות השקעה מופסקת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מופסקת בסך של כ-87.5 מיליון ש"ח שימשו לתשלום בעקבות הסדר עם רשויות המס בקשר לרווחי הון שנוצרו ממכירת מניות חברת גולן טלקום ומכירת פעילות אייס בשנים 2020 ו-2017, בהתאמה.

לפרטים נוספים ראה באור 1'24 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 7.6. תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-259 מיליון ש"ח לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך ומגיוס אגרות חוב בקיזוז פירעון של הלוואות לבנקים בסך נטו של כ-395 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן קצר בסך של כ-144 מיליון ש"ח והתקזזו בחלקם בעיקר מדיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בסך של 60 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסך של כ-45 מיליון ש"ח ופירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-190 מיליון ש"ח. המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון אשתקד שימשו בעיקר לתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 70 מיליון ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-116 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-191 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות והתחייבויות לאחרים בסך של כ-125 מיליון ש"ח וכן, פירעון, נטו, של אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-118 מיליון ש"ח והתקזזו בחלקם בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-610 מיליון ש"ח. איחוד תוצאותיהן של החברות שנרכשו בשנת 2021 וטרם אוחדו במלואם בתקופה מקבילה אשתקד תרם בתקופת הדוח מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (בנטרול השפעות תקן דיווח כספי מספר 16- חכירות) סך של כ-292 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמו בסך של כ-47 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-6 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון ברבעון הרביעי של שנת 2022, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נבע בעיקר מגיוס אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון בסך של כ-70 מיליון ש"ח שנועדו לשמש לבניית מפעל החברה הנכדה באשקלון.

## 8. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 8.1. האחראי בחברה על ניהול סיכוני שוק

ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על ידי משנה למנכ"ל, אחראי על העניינים הכספיים, 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.

### 8.2. 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 וכן לאור העובדה שחלק ממכירותיה של החברה הנכדה הן במטבע זר ומטבע הפעילות שלה הוא שקלי. הסיכון בשינויים בשער החליפין אופיין על ידי החברה כסיכון נמוך 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 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

### 8.3. 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 ומשנה למנכ"ל, אחראי על העניינים הכספיים, אשר מדווחים לדירקטוריון החברה וכן באמצעות התייעצויות שוטפות.

### 8.4. 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.

## 8.5. השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי

לאורך השנים האחרונות שיעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ונעו כמעט לכל אורך השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם כאשר בישראל עלה מדד המחירים לצרכן ב- 2.8% ובשנת 2022 עלה המדד ב-5.3%, כאשר לפי תחזית חטיבת המחקר בבנק ישראל שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3%. כחלק מהניסיון להאט את קצב האינפלציה בישראל, החל בנק ישראל להעלות את הריבית החל מחודש אפריל 2022 במספר פעימות מריבית בשיעור אפסי בו שררה במשך מספר רב של שנים עד לרמתה הנוכחית העומדת על 4.25% ועל פי תחזית בנק ישראל, הריבית המוניטרית בישראל צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023. לחברה התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך 603 מיליון ש"ח (מתוכם 350 מיליון משויך ליינות ביתן) והתחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך 166 מיליון ש"ח בגינם לא מחזיקה החברה יתרות מזומן או פקדונות. לאור העלייה הצפויה בריבית הבנקאית, כל גידול של 1% בריבית צפוי להגדיל את הוצאות הריבית נטו של הקבוצה בכ-4 מיליון ש"ח ברמה שנתית. בנוסף, החברה משלמת לבעלי נכסים שכר דירה בעבור סניפים ומשרדים אשר צמוד ברובו למדד המחירים לצרכן, כאשר כל גידול של 1% במדד המחירים לצרכן צפוי להגדיל את הוצאות השכירות בכ-3 מיליון ש"ח ברמה שנתית.

יחד עם זאת, חוסנה הפיננסי של הקבוצה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של עליית מדד המחירים לצרכן ועליית ריבית הפריים 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 ניסיונה של הנהלת החברה בשוק (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה וודאית.

## 9. היבטי ממשל תאגידי

### 9.1. 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 לסינ (דח"צ) וה"ה דני זלקינד, מיכאל זלקינד ואברהם ישראל. 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.

### 9.2. 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.

### 9.3. אופן אישור הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נדונו בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתכנסה ביום 20 במרס 2023 ואשר נכון למועד זה חברים בה מר יאיר כהן (דח"צ), הגב' אורלי בן יוסף (דב"ת) ומר גדי לסינ (דח"צ). הדוחות הכספיים אושרו בדירקטוריון שהתכנס ביום 23 במרס 2022.

## 10. תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 10 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית נוספת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ("התוכנית מאוגוסט 2022"), חלף התוכנית הקודמת לרכישת מניות החברה כפי שאושרה בעבר, זאת החל מיום 10 באוגוסט, 2022 ועד ליום 9 באוגוסט, 2025.

במסגרת התוכנית מאוגוסט 2022 רכשה החברה, בתקופת הדוח, 91,501 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-10.7 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד ליום 23 במרס, 2023 נרכשו במסגרת התוכנית מאוגוסט 2022, 37,004 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-3.8 מיליון ש"ח. במסגרת התוכנית הקודמת רכשה החברה בתקופת הדוח 226,992 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-34.7 מיליון ש"ח.

## 11. 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 20ב' 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.

## 12. מדיניות בנושא אחריות חברתית

12.1. כקבוצה מובילה בתחומה, הקבוצה פועלת לחיבור וקשר עם הקהילה בסביבה בה היא מתנהלת. האסטרטגיה שלנו מתמקדת בפעילויות לקידום נוער בסיכון בקהילה שסביבנו באמצעות פעילות יזומה המושתתת על שיתופי פעולה עם עמותות התומכות בנוער בסיכון ובאוכלוסיות נזקקות בפריפריה החברתית.

### 12.2. אחריות תאגידית

כקבוצה עסקית המעסיקה אלפי עובדים, הקבוצה מחויבת לעקרונות של אחריות תאגידית בהיבטים חברתיים וסביבתיים. בשנת 2023 צפויה הקבוצה לפרסם דוח בנושא אחריות תאגידית – ESG.

לפרטים אודות אחריות תאגידית של החברה, ראה סעיף 24 בחלק א' לדוח התקופתי.

12.3. במסגרת הפרויקטים מעודדת החברה את העובדים להשתתפות פעילה ומתמשכת, מתוך תפיסה כי פעילות התנדבותית תורמת למחבורות העובדים לחברה ולקהילה המקיפה אותנו.

#### 12.4. ערוצי הפעילות

- (א) הקבוצה פועלת לקדם את נושא האחריות החברתית כחלק בלתי נפרד מהחשיבה האסטרטגית הכללית והתעסוקתית שלה, ומקיימת את הפעילויות באופן שוטף ובמעורבות מנהלים ועובדים.
- (ב) 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 בקרית מלאכי וכן, תרומה כספית.
- (ג) שיתוף פעולה המשלב תרומת מוצרים וקשר מתמשך עם עמותת "הגל שלי" המקדמת נוער בסיכון באמצעות גלישת גלים ומפעילה פעילויות מגוונות, לבנות ובני נוער מכל קשת החברה הישראלית: יהודים, ערבים, חילוניים, דתיים, עולים, בנות ובנים.
- (ד) בשנת 2021 אימצה הקבוצה, במסגרת עמותת 'אמץ לוחם', את 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 שנמשך גם ב-2022 ויימשך גם במהלך שנת 2023 כולל השתתפות באירועי הגדוד ובאירוח של מפקדי הגדוד באלקטרה להיכרות עם החברה, המפעל והיכרות עם מסלולי ההכשרה של אלקטרה אקדמי כערוץ השתלבות עתידי ללוחמי הגדוד.
- (ה) תרומה של מוצרי חשמל לגופים נזקקים – עמותות, בתי חולים, מוסדות חינוך, כוחות הביטחון ועוד.
- (ו) הקבוצה פועלת לגיוס ושילוב עובדים בעלי מוגבלויות והקימה מיזם חברתי שהוקם במשרדי הקבוצה ומאויש בעובדים בעלי מוגבלות על מנת לקדם את המודעות לנושא.
- (ז) באשר לפעילות במסגרת תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל ראה באור 30ה'(9) לדוחות הכספיים.

#### 12.5. תרומה לקהילה

בשנת 2022 תרמה הקבוצה סך של 3,166 אלפי ש"ח.

## 13. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי

13.1. ליום 31 בדצמבר 2022 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:	חוות דעת שמאית מקיפה בעניין חטיבת קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר ועליה מבני תעשייה ותיקים הממוקמת בפארק עסקים איילון, אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון
עיתוי ההערכה:	31 בדצמבר 2022
שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:	כ- 327 מיליון ש"ח (למרות מכירת 50% מהנכס לריאליטי כאמור בביאור 111' טרם נמסרה חזקה בנכס ועל כן מוצג נכס זה ב-100%)
זיהוי המעריך ואפיונו:	משרד אודלס קיין בע"מ. העבודה בוצעה על ידי מר עפר אודלס, שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון במסלול ניהול וסוציולוגיה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין מהמכללה למינהל בתל אביב. שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין ובעל ניסיון רב שנים בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים. החברה חתמה על התחייבות לשיפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת תלות של מעריך השווי בחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	גישת החילוץ (העלות) בשילוב גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות לביקורת.
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	סקר שוק לקרקעות בסביבה. סקר לשטחי משרדים ומסחר בנויים בסביבה. היקף זכויות בנייה – 260%. לפרטים נוספים (לרבות פרטים אודות הערכות שווי קודמות שבוצעו) ראה הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.

השווי למ"ר שנקבע הינו בהתאמה לייעודי הקרקע במגרש נושא חוות הדעת ביחס להיקף זכויות הבניה.



13.2. ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד ביחס ל"סכום בר השבה של פעילות יינות ביתן":

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:	סכום בר השבה של פעילות יינות ביתן
עיתוי ההערכה:	31 בדצמבר 2022
שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:	כ-1,034 מיליוני ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיונו:	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.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	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. החברה חתמה על התחייבות לשיפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת כל תלות של מעריכי השווי בחברה.
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	גישת ההכנסות (DCF).
	שיעור היוון נומינלי לאחר מס כ-15.25%. שיעור צמיחה פרמננטית - 2.7%. לפרטים נוספים ראה הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.

בשנת 2022 הסתכמו ההכנסות של יינות ביתן בכ-2.8 מיליארד ש"ח, בהשוואה להכנסות החזויות של כ-3.1 מיליארד ש"ח בשנת 2022 כפי שהונחו בעבודת בדיקת ירידת הערך ליום 30 ביוני, 2022. עיקר הפער נובע מהתחלת שיפוי מאסיבי של סניפים והסבתם לרשת Carrefour בשנת 2022. בשנת 2022 הסתכמה ה-EBITDA (בנטרול IFRS 16) בכ-31 מיליון ש"ח בהשוואה ל-EBITDA החזויה של 95 מיליון ש"ח בשנת 2022 כפי שהונחו בעבודת בדיקת ירידת הערך ליום 30 ביוני, 2022. עיקר הפער נובע מתוכנית ההתייעלות כאמור בסעיף 1.3 לעיל והסבת סניפי הרשת למותג Carrefour.

## 14. גילוי בדבר מבקר הפנים

### 14.1. חילופי מבקרים פנימיים

עד ליום 23 בינואר 2023 כיהן מר הלל לביא כמבקר הפנימי בתאגיד ("המבקר הפנימי היוצא"). לפרטים אודות המבקר הפנימי היוצא, לרבות, דרך מינויו, תכנית עבודתו, ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים, עריכת הביקורת והגישה למידע, ראה סעיף 15 בחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה. החל מיום 23 בינואר 2023, מכהנת גב' לינור דלומי כמבקרת הפנימית של החברה.

### 14.2. פרטי המבקרת הפנימית

א. גב' דלומי הינה בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, מהמסלול האקדמי של המכללה למינהל וכן בוגרת תואר מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן. גב' דלומי הינה רו"ח מוסמכת וחברה בלשכת רואי החשבון בישראל ובלשכת המבקרים הפנימיים בישראל, והחל משנת 2001 עוסקת בניהול סיכונים וביקורת פנים וכיום הינה מנהלת חטיבת ניהול הסיכונים ב-Deloitte ישראל.

ב. למיטב ידיעת החברה, גב' דלומי עומדת בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו-כן, נכון למועד הדוח הגב' דלומי אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה, אין לה קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. גב' דלומי הינה מבקרת הפנימית של החברה במיקור חוץ. לעניין זה, "גוף קשור" – כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. גב' לינור דלומי הינה המבקרת הפנימית בחברה, באלקטרה בע"מ, באלקטרה נדל"ן בע"מ, ובאלקטרה פאוור (2019) בע"מ, חברות ציבוריות שהינן חברות בת של אלקו בע"מ ובחברת אלקו בע"מ.

### 14.3. דרך המינוי

מינויה של גב' דלומי כמבקרת הפנימית של החברה אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 23 בינואר 2023 (לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת מאותו מועד). במסגרת החלטתם וכרקע לאישור המינוי כאמור, הדירקטורים שקלו ודנו בפרטי השכלתה, כישוריה, וניסיונה המקצועי של גב' דלומי כאמור לעיל, ובתפקידיה, חובותיה, סמכויותיה ומחויבויותיה בחברה, אל מול סוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה. תקופת הכהונה הראשונה של המבקרת הפנימית תהא 5 שנים.

### 14.4. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון.

### 14.5. תכנית העבודה

המבקרת הפנימית מונתה לראשונה לאחר מועד הדוח. נכון למועד פרסום הדוח, כחלק מבניית תכנית העבודה הרב שנתית, המבקרת הפנימית עורכת סקר סיכונים בחברה.

### 14.6. ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת עתידה להתייחס גם לתאגידים מהותיים מוחזקים על-ידי התאגיד לרבות בחו"ל בהתאם לצורך.

#### 14.7. היקף העסקה

להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על-ידי המבקר הפנימי היוצא וצוות הגורמים המקצועיים הכפופים לו והמונחים על ידיו:

הערכת היקף העבודה לפי שעות לשנת 2022			
סה"כ	בתאגידים מוחזקים של התאגיד	בתאגיד	
3,460	3,410	50	בגין פעילות בישראל
-	-	-	בגין פעילות בחו"ל
3,460	3,410	50	סה"כ

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי היוצא הייתה תלת שנתית והיקף שעות הביקורת השנתיות בפועל השתנה משנה לשנה במטרה לענות על צרכי הביקורת.

#### 14.8. עריכת הביקורת

- א. המבקר הפנימית עורכת את ביקורתה 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 הפנימית, עומדת המבקר הפנימית בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים.

#### 14.9. גישה למידע

למבקר הפנימית 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.

#### 14.10. דוח המבקר הפנימי

- א. המבקר הפנימי היוצא הגיש דוחות בכתב על ממצאיו באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת שהתבצעו במהלך השנה. דוחות הביקורת הוגשו בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך התקיימו דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים.
- ב. במהלך שנת 2022 התקיימו 2 ישיבות של ועדת הביקורת בה נדונו ממצאי המבקר הפנימי בחברה בתאריכים: 21.07.22 ו-8.12.22.
- ג. כאמור לעיל, המבקר הפנימית מונתה ביום 1 בפברואר 2023 ונכון למועד זה, כחלק מבניית תכנית העבודה הרב שנתית, עורכת סקר סיכונים בחברה.

#### 14.11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי היוצא הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. כאמור לעיל, המבקר הפנימית מונתה ביום 23 בינואר 2023 ונכון למועד זה, עורכת סקר סיכונים בחברה.

## 14.12. תגמול

- א. המבקר הפנימי היוצא היה עובד שכיר של אלקו בע"מ ושירותיו הועמדו לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ.
- ב. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא היווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.
- ג. המבקרת הפנימית הינה נותנת שירותים חיצונית לחברה ומשכך שירותיה מועמדים לחברה במסגרת שנתית, כאשר התגמול המשולם לה מאושר אחת לשנה על-ידי האורגנים המוסמכים לכך. תגמול המבקרת הפנימית מחושב על-פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על-ידיה, בהתאם לתעריף שעתי שסוכם עמה מראש. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקרת הפנימית אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתה המקצועי.

## 15. גילוי בדבר שכר טרחה רואי החשבון המבקרים

רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות המאוחדות המהותיות שלה בשנים 2021 ו-2022 הם קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון.

שכר טרחה קבוצת אמצע 2022 – חברות מוחזקות באופן חלקי באלפי ש"ח		שכר טרחה קבוצת אמצע 2022 – החברה וחברות מוחזקות באופן מלא באלפי ש"ח (*)	
שירותים אחרים	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת
1,209	2,988	1,067	3,797

(\*) אינו כולל סך של כ- 1,950 אלפי ₪ בגין שירותים בקשר עם פעילות שהופסקה.

שכר טרחה בגין חברות שאוחדו לראשונה במהלך שנת 2021 באלפי ש"ח (**)		שכר טרחה קבוצת אמצע – 2021 באלפי ש"ח	
שירותים אחרים	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת
333	1,717	962	3,829

(\*\*) אינו כולל סך של כ- 1,850 אלפי ש"ח בגין הוצאות עסקה בקשר עם רכישת יינות ביתן וביקורת הדוחות הכספיים פרופורמה.

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 2022.

## 16. אמות מידה פיננסיות

להלן טבלה המפרטת את אמות המידה השונות, אשר להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ואשר תוצאת החישוב שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

אמת מידה בפועל ליום 31.12.2022	אמת המידה הפיננסית	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח)		נייר ערך
		סמוך למועד הדוח	ליום 31 בדצמבר 2022	
672 מיליון ש"ח	<b>הון עצמי מוחשי</b> – ההון העצמי המוחשי של החברה "סולו", בתום תקופת הבדיקה (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח	428,125	428,125	<b>אגרות חוב (סדרה א')</b>
9.97%	<b>יחס חוב פיננסי נטו למאזן נטו</b> – יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות), לא יעלה על 67%			

## 17. פרטים אודות אגרות החוב של החברה

### 17.1. להלן טבלה הכוללת ריכוז נתונים אודות אגרות החוב של החברה אשר הינן במחזור למועד הדוח

אגרות חוב (סדרה א') <sup>(1)</sup>	
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א')	פריט גילוי
7 בפברואר 2022 על-פי דוח הצעת מדף <sup>(2)</sup> ;	1. מועד ההנפקה
17 באוגוסט ו-20 בדצמבר 2022 במסגרת הנפקות פרטיות למשקיעים מסווגים <sup>(3)</sup>	2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה <sup>(2)</sup> סך ערך נקוב במועד הרחבת הסדרה <sup>(3)</sup>
250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב; 78,125 אלפי ש"ח ערך נקוב	3. יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2022
428,125 אלפי ש"ח ערך נקוב	4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח
428,125 אלפי ש"ח ערך נקוב	5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה
הסדרה אינה צמודה	6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2022
- <sup>(4)</sup>	7. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2023
380.4 מיליוני ש"ח	8. סוג ריבית
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.	9. מועדי תשלום הקרן
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.	10. מועדי תשלום הריבית
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), באופן שתשלום הריבית הראשון חל ביום 30 ביוני 2022, ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2029 (ביחד עם תשלום הקרן האחרון).	11. בסיס הצמדה קרן וריבית
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	12. האם ניתן להמיר את אגרות החוב
לא	13. פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב
החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.	14. ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
אין	15. עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות 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.	16. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
לא	17. פירוט בטוחות/שעבודים
אין	
<b>פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')</b>	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	1. שם הנאמן
מר רמי סבטי, רו"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
<b>פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה א')</b>	
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ("מעלות")	1. שם החברה המדרגת למועד הדוח
'ilAA-' (חודשים ינואר ופברואר 2022)	2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה
'ilAA-' (חודש דצמבר 2022) <sup>(5)</sup>	3. הדירוג במועד פרסום הדוח
'ilAA-' (חודשים אוגוסט וספטמבר 2022)	4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח

(1) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה א') כסדרה מהותית.

אגרות חוב (סדרה א') <sup>(1)</sup>	
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א')	פריט גילוי
(2) 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.	
(3) בימים 17 באוגוסט ו-20 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה בהנפקות פרטיות למשקיעים מסווגים סך של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-78.125 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה, אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבות סדרה (אסמכתאות מספר: 2022-01-084156 ו-2022-01-120543, בהתאמה).	
(4) ליום 31 בדצמבר 2022, שולמה מלוא יתרת הריבית שנצברה; סכום הריבית שנצברה ליום 22 במרס 2023 הינו 1,995 אלפי ש"ח.	
(5) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה א') של החברה למועד פרסום הדוח, ראה דוח מידי של החברה מיום 18 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-120141), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	

## 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 2022 לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-468 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים, והון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בדוחותיה הכספיים המאוחדים, המאפיין פעילות קמעונאית כזו של החברה, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. כמו כן, לאותו מועד לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ-72 מיליון ש"ח וכן, הון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בהתאם למידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות, במסגרתה נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה 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 31 לדוחות הכספיים, בדבר אירועים לאחר תום תקופת הדיווח.

**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה - ליום 31 בדצמבר 2022, באלפי ש"ח:**

סה"כ	לא כספי	צמוד	לא צמוד	סה"כ מט"ח	אירו	דולר	
							<b>נכסים</b>
563,490	-	-	532,182	31,308	4,996	26,312	מזומנים ושווי מזומנים
671	-	85	586	-	-	-	השקעות לזמן קצר
718,361	-	-	665,812	52,549	48,996	3,553	לקוחות
115,145	18,898	6,340	56,239	33,668	15,261	18,407	חייבים ויתרות חובה מלאי
792,103	792,103	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
20,883	-	8,771	5,463	6,649	6,649	-	נדל"ן להשקעה
326,616	326,616	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
29,179	29,179	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
319,802	319,802	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש - מקרקעין
64,774	64,774	-	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש - אחרים
1,635,893	1,635,893	-	-	-	-	-	מוניטין
1,958,263	1,958,263	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
129,362	129,362	-	-	-	-	-	מסים נדחים
21,928	21,928	-	-	-	-	-	
<b>6,696,470</b>	<b>5,296,818</b>	<b>15,196</b>	<b>1,260,282</b>	<b>124,174</b>	<b>75,902</b>	<b>48,272</b>	<b>סה"כ נכסים התחייבויות</b>
219,093	-	-	219,093	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
49,579	-	-	49,579	-	-	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
206,804	-	206,804	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הלואות מתאגידים בנקאיים אגרות חוב התחייבות בגין חכירה התחייבויות לא שוטפות אחרות
1,607,276	-	-	1,472,382	134,894	60,063	74,831	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
575,036	211,256	37,803	316,357	9,620	9,620	-	מסים נדחים
549,955	-	-	549,955	-	-	-	
361,213	-	-	361,213	-	-	-	
1,680,804	-	1,680,804	-	-	-	-	
145,958	94,682	-	41,683	9,593	9,593	-	
32,732	32,732	-	-	-	-	-	
44,212	44,212	-	-	-	-	-	
<b>5,472,662</b>	<b>382,882</b>	<b>1,925,411</b>	<b>3,010,262</b>	<b>154,107</b>	<b>79,276</b>	<b>74,831</b>	<b>סה"כ התחייבויות יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות</b>
<b>1,223,808</b>	<b>4,913,936</b>	<b>(1,910,215)</b>	<b>(1,749,980)</b>	<b>(29,933)</b>	<b>(3,374)</b>	<b>(26,559)</b>	

צביקה שווימר, מנכ"ל

דניאל זלקינד, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במרס, 2023



חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-98	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
99	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - 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, 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו 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) בקרות על הכנסות ממכר סיטונאי (4) בקרות על הכנסות ממכר קמעונאי בחברה נכדה (5) בקרות על תהליך השכר (6) ובקרות בקשר עם בחינת ירידת ערך מוניטין חברה נכדה (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 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 23 במרס, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
23 במרס, 2023

## 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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### בחינת ירידת ערך ביחס למוניטין שנוצר בצירוף עסקים של חברה מאוחדת

בהתאם לאמור בביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת המוניטין בדוחות המאוחדים הינה בסכום של 1,958 מיליוני ש"ח, המהווים כ-29% מכלל הנכסים של הקבוצה מתוכם סך של 1,641 מיליוני ש"ח מיוחס למוניטין שנוצר בצירוף עסקים של חברה מאוחדת. הנהלת החברה בוחנת ירידת ערך של יחידות מניבות מזומנים שהוקצה אליהן מוניטין לפחות אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר במידה וקיימים סממנים לירידת ערך. הבחינה מחייבת את הנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהיחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין ולבחון האם הערך בספרים עולה על סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים. במידה וקיים הפרש, יוכר הפסד מירידת הערך המיוחס ראשית למוניטין. הערכה זו מתבססת על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות כגון: (1) תחזיות תזרימי מזומנים ותחזיות צמיחה המבוססות על תקציבים ותחזיות שאושרו על ידי הנהלה; (2) קביעת שיעור היוון המיושם והמשקף את סיכוני השוק וסיכונים ספציפיים של היחידות מניבות המזומנים; לשינוי באומדנים או בהערכות אלו, עשויה להיות השפעה מהותית על יתרת המוניטין והנכסים הבלתי מוחשיים בדוחות הכספיים.

ביקורת על בחינת ירידת ערך מוניטין דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את הנהלה בקביעת אומדן סכום בר-ההשבה של היחידות מניבות המזומנים אליהן מתייחס המוניטין, ועל כן אומדנים אלו נקבעו כעניין מפתח בביקורת.

## נהלי ביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו הינם, בין היתר:

בחינה והערכה של הכשירות, היכולות והאובייקטיביות של מעריך השווי. בדיקת ההנחות, השיטות והמידע אשר שימשו את מעריך השווי ביחס לבחינת הצורך ברידת ערך במוניטין בגין החברה המאוחדת לרבות: בדיקת נתונים כלכליים שונים שנכללו בהערכת השווי, בחינת תחזיות תזרימי המזומנים של החברה המאוחדת שנכללו בהערכת השווי לרבות התאמה של תחזיות אלה לתחזיות שאושרו על ידי דירקטוריון החברה המאוחדת.

בדיקת שלמות ודיוק הנתונים הבסיסיים בהם נעשה שימוש במודל. הסתייענו בבדיקה של מומחים כלכליים ממשרדנו וכן ביצענו ניתוח של סכום בר ההשבה כפי שעולה מהערכת השווי של מעריך השווי החיצוני אל מול ערך היחידה מניבת מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים. בחנו את אפקטיביות הבקרה הפנימית של הקבוצה בהקשר הערכת השווי של המוניטין ואת נאותות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

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 2022, והדוח שלנו מיום 23 במרס, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
23 במרס, 2023

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
344,432	563,490	6	מזומנים ושווי מזומנים
4,344	671	7	השקעות לזמן קצר
679,812	718,361	8	לקוחות
58,667	115,145	9	חייבים ויתרות חובה
854,392	792,103	10	מלאי
<u>1,941,647</u>	<u>2,189,770</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
(* 27,403	20,883		לקוחות ויתרות חובה לזמן ארוך
269,700	326,616	11	נדל"ן להשקעה
-	29,179	12	נדל"ן להשקעה בהקמה
201,444	319,802	13	רכוש קבוע, נטו
56,387	64,774	'א14	נכס זכות שימוש - מקרקעין
(* 1,485,749	1,635,893	'ב14	נכסי זכות שימוש - אחרים
(* 1,902,856	1,958,263	15	מוניטין
(* 104,511	129,362	15	נכסים בלתי מוחשיים
5,032	21,928	'ה24	מסים נדחים
<u>4,053,082</u>	<u>4,506,700</u>		
<u>5,994,729</u>	<u>6,696,470</u>		

(\* הוצג מחדש - ראה באור 1'א5 בדבר צירופי עסקים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
49,327	219,093	16	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	49,579	20	חלויות שוטפות של אגרות חוב
172,135	206,804	'ב14	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,573,794	1,607,276	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(* 649,313)	575,036	18	זכאים ויתרות זכות
<u>2,444,569</u>	<u>2,657,788</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
616,500	549,955	19	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	361,213	20	אגרות חוב
1,539,903	1,680,804	'ב14	התחייבויות בגין חכירה
(* 111,120)	145,958	21	התחייבויות אחרות
38,552	32,732	23	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>17,277</u>	<u>44,212</u>	'ה24	מסים נדחים
<u>2,323,352</u>	<u>2,814,874</u>		
			<u>הון</u>
690,970	671,960		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(* 535,838)	551,848		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,226,808</u>	<u>1,223,808</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>5,994,729</u>	<u>6,696,470</u>		

(\* הוצג מחדש - ראה באור א'5 בדבר צירופי עסקים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

יהונתן צברי		צביקה שווימר		דניאל זלקינד		23 במרס, 2023	
משנה למנכ"ל		מנכ"ל		יו"ר הדירקטוריון		תאריך אישור הדוחות הכספיים	
אחראי על העניינים הכספיים							

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
2,573,373	4,648,546	6,242,313	'א27	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
1,951,831	(* 3,347,446)	4,396,122	'ב27	עלות המכירות ומתן שירותים
621,542	1,301,100	1,846,191		רווח גולמי
(451,353)	(* 990,216)	(1,496,307)	'ג27	הוצאות מכירה ושיווק
(35,421)	(80,718)	(107,176)	'ד27	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,244)	(6,231)	(8,115)	'ה27	הוצאות מחקר ופיתוח
-	-	(140)		חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
127,524	223,935	234,453		רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות, נטו והוצאות רה-ארגון
2,842	41,664	15,627	'ו27	הכנסות אחרות, נטו
-	-	(51,830)	'ז27	הוצאות רה-ארגון
130,366	265,599	198,250		רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות והוצאות רה-ארגון
3,338	6,555	3,400	'ח27	הכנסות מימון
(14,352)	(68,681)	(129,983)	'ח27	הוצאות מימון
119,352	203,473	71,667		רווח לפני מסים על הכנסה
(28,907)	(31,597)	(28,037)	'ט24	מסים על הכנסה
90,445	171,876	43,630		רווח נקי מפעילויות נמשכות
201,259	-	-	28	רווח נקי מפעילויות שהופסקו, נטו
<u>291,704</u>	<u>171,876</u>	<u>43,630</u>		רווח נקי
<u>רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:</u>				
285,841	164,113	102,927		בעלי מניות החברה
5,863	7,763	(59,297)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>291,704</u>	<u>171,876</u>	<u>43,630</u>		
<u>רווח נקי בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>				
4.08	7.47	4.74		רווח מפעילויות נמשכות
8.93	-	-		רווח מפעילות שהופסקה, נטו
<u>13.01</u>	<u>7.47</u>	<u>4.74</u>		רווח נקי
<u>רווח נקי מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>				
4.03	7.33	4.65		רווח מפעילויות נמשכות
8.81	-	-		רווח מפעילות שהופסקה, נטו
<u>12.84</u>	<u>7.33</u>	<u>4.65</u>		רווח נקי
<u>21,971,893</u>	<u>21,979,919</u>	<u>21,733,811</u>		מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח נקי בסיסי למניה
<u>22,269,296</u>	<u>22,374,761</u>	<u>22,137,382</u>		מספר מניות משוקלל ששימשו בחישוב רווח נקי מדולל למניה

(\* סווג מחדש. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
291,704	171,876	43,630	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
(139)	(28)	3,073	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
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
14,929	3,687	521	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,176)	10,349	3,594	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
290,528	182,225	47,224	סה"כ רווח כולל
<u>רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</u>			
284,665	175,178	108,119	בעלי מניות החברה
5,863	7,047	(60,895)	זכויות שאינן מקנות שליטה
290,528	182,225	47,224	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין מבוטס מניות	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח												
73,150	430,661	(65,811)	4,362	(2,659)	4,591	(5,125)	(316)	252,117	690,970	535,838	1,226,808	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	-	-	-	2,801	2,391	102,927	108,119	(60,895)	47,224	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	4,720	-	-	-	4,720	2,217	6,937	עלות תשלום מבוטס מניות
-	-	(45,381)	-	-	-	-	-	-	(45,381)	-	(45,381)	רכישה עצמית של מניות החברה
-	-	-	-	(26,468)	-	-	-	-	(26,468)	35,920	9,452	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,781	23,781	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות שאוחדה לראשונה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,486	17,486	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,499)	(2,499)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
73,150	430,661	(111,192)	4,362	(29,127)	9,311	(2,324)	2,075	295,044	671,960	551,848	1,223,808	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
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
-	-	-	-	-	8,035	-	688	2,342	164,113	175,178	7,047	182,225
-	-	-	-	-	-	1,911	-	-	-	1,911	-	1,911
-	-	(7,343)	-	-	-	-	-	-	-	(7,343)	-	(7,343)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496,806 *	496,806
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
<u>73,150</u>	<u>430,661</u>	<u>(65,811)</u>	<u>4,362</u>	<u>(2,659)</u>	<u>-</u>	<u>4,591</u>	<u>(5,125)</u>	<u>(316)</u>	<u>252,117</u>	<u>690,970</u>	<u>535,838</u>	<u>1,226,808</u>

(\* הוצג מחדש - ראה באור א'1 בדבר צירופי עסקים.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
73,082	423,959	(48,668)	4,362	-	(8,115)	7,705	(5,819)	(1,541)	232,163	677,128	27,432	704,560
-	-	-	-	-	80	-	(139)	(1,117)	285,841	284,665	5,863	290,528
-	-	-	-	-	-	1,677	-	-	-	1,677	525	2,202
68	867	-	-	-	-	(867)	-	-	-	68	-	68
-	-	(9,800)	-	-	-	-	-	-	-	(9,800)	-	(9,800)
-	5,835	-	-	-	-	(5,835)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(360,000)	(360,000)	-	(360,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,975)	(24,975)
-	-	-	-	-	-	-	145	-	-	145	(8,047)	(7,902)
-	-	-	-	(2,659)	-	-	-	-	-	(2,659)	31,187	28,528
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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

291,704	171,876	43,630
---------	---------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

98,845	194,199	295,790
9,456	-	-
1,324	131	-
3,068	(51,117)	(30,505)
-	-	2,506
2,202	1,911	6,937
(228,014)	6,332	-
(350)	5,774	5,142
647	-	140
(30,688)	(13,226)	6,105
604	3,898	(2,007)
(5,942)	(15,162)	32,036
(148,848)	132,740	316,144

פחת והפחתות

הפחתת עלויות הרכשת לקוחות

ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

(עליית) ירידת ערך נדל"ן להשקעה

ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

עלות תשלום מבוסס מניות

הפסד (רווח) ממימוש פעילויות, נטו

הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שווי מאזני, נטו

מסים נדחים, נטו

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

התאמות אחרות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(138,319)	(46,866)	(33,996)
(13,863)	21,373	(40,365)
(72,721)	(234,051)	74,195
229,993	(40,101)	(16,107)
140,799	(16,744)	(14,208)
145,889	(316,389)	(30,481)
288,745	(11,773)	329,293

עלייה בלקוחות (כולל יתרות חובה לזמן ארוך)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(44,777)	(86,670)	(189,073)
(665)	-	-
(47,940)	(7,027)	(9,118)
(8,381)	-	-
(2,992)	(2,173)	(693)
(5,000)	-	-
5,000	-	-
(100,000)	100,149	-
(30,000)	(70,964)	-
-	2,479	4,791
-	24,063	-
350	602	746
-	-	3,528
-	-	(31,685)
6,891	88,299	3,438
8,775	(1,220)	(8,200)
-	-	5,000
-	-	(49,660)
-	4,941	(10,727)
485,620	4,467	-
266,881	56,946	(281,653)
-	-	(87,500)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה  
 רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
 השקעה בחברות כלולות, נטו  
 תשלום דמי חכירה מהוונים והיטלים עבור קרקע  
 היוון עלויות הרכשת לקוחות  
 היוון עלויות שנזקפו לנדל"ן להשקעה  
 מתן הלוואה לזמן קצר  
 פרעון הלוואה לזמן קצר  
 פרעון (השקעה) פקדונות לזמן קצר  
 השקעה בניירות ערך סחירים  
 תמורה נדחית ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר  
 תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 פרעון הלוואה מחברה שאוחדה בעבר  
 רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה  
 תמורה מפדיון ומימוש ניירות ערך סחירים  
 השקעות אחרות, נטו  
 מזומן שהשתחרר מנאמנות ברכישת חברה בת  
 תשלום נטו בגין פעילות מאוחדת (ראה באור 25'ד3)  
 רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)  
 תמורה, נטו ממימוש השקעה בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר (ב)  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה  
 מזומנים ששימשו לפעילות השקעה מופסקת (ראה באור 24'ג1)

<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>		
(360,000)	(70,000)	(60,000)
(20,646)	-	(2,499)
68	-	-
13,636	-	-
(11,228)	-	-
-	-	409,784
-	610,000	190,000
(58,376)	(190,554)	(205,025)
(18,890)	(40,560)	-
-	(84,345)	-
(9,800)	(7,343)	(45,381)
32,034	-	17,486
(40,923)	(115,966)	(189,628)
(52,608)	(118,404)	144,181
(526,733)	(17,172)	258,918
143	710	-
29,036	28,711	219,058
286,685	315,721	344,432
315,721	344,432	563,490

תזרימי מזומנים מפעילות מימון  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 הנפקת הון מניות  
 קבלת הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה  
 רכישת חלקו של שותף בחברה נכדה  
 הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פרעון הלוואות לאחרים  
 פרעון התחייבות לנאמני מנהל  
 רכישה עצמית של מניות החברה  
 הנפקת הון בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 פרעון התחייבויות בגין חכירה  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון  
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
עלייה במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
-	821,930 (*)	9,768
-	(15,011) (*)	-
-	(95,840)	(3,436)
-	(1,378,303) (*)	(1,901)
-	(79,353) (*)	(22,761)
-	(1,705,664) (*)	(55,407)
-	5,262	2,075
-	338,776	13,065
-	1,569,813	1,789
-	28,961 (*)	12,848
-	17,564	-
-	-	3,786
-	496,806 (*)	29,447
-	4,941	(10,727)

**רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)**

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו  
לקוחות וחייבים לזמן ארוך  
רכוש קבוע  
נכסי זכות שימוש  
נכסים בלתי מוחשיים  
מוניטין  
התחייבויות מסים נדחים, נטו  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי מבנקים  
התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות לא שוטפות אחרות  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
קרן הון מעסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) הוצג מחדש - ראה באור 5א' בדבר צירופי עסקים.

**תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר (ב)**

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

(149,089)	13,298	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו
-	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	-	

**פעילות מהותית שלא במזומן (ג)**

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים באשראי  
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

2,016	14,768	62,373
37,222	128,806	373,729

**מידע נוסף על תזרימי מזומנים (ד)**

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מסים על הכנסה (כולל בגין פעילות שהופסקה)

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

מסים על הכנסה

32,936	67,360	125,915
34,269	45,304	155,881
1,041	1,750	3,091
265	9,579	10,139

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, 2022, לקבוצה חמישה תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים:
- יבוא, ייצוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים (להלן - "מגזר מוצרי צריכה חשמליים")

הקבוצה מייבאת ומפיצה מוצרי צריכה חשמליים, בכלל זה מזגני אוויר, מוצרים לבנים, מוצרים חומים ומוצרי חשמל קטנים. בנוסף, הקבוצה מייצרת ומפיצה לשוק המקומי ולחול"ל יחידות מיזוג אוויר מיני מרכזיות, מעבים של מזגנים עיליים בתפוקות גבוהות יחסית ומוצרי מיזוג מבוססי מים, 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.

  - 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: "מחסני חשמל", "שקם אלקטריק" ו-"שקם דיזי".

  - הפעלת רשת יינות ביתן שהינה רשת לשיווק קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלת תחת מותגי Carrefour, וכן הפעלת רשת 7-Eleven אשר החלה לפעול בחודש ינואר 2023 (להלן - "מגזר קמעונאות מזון")

הקבוצה מפעילה רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי מזון ומוצרים נוספים.

  - ספורט ופנאי

כולל ייבוא, ייצור, שיווק, הפצה ומכירה של ציוד ומוצרי הלבשה הנועלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי וכן, הפעלת חנויות לממכר קמעונאי של ציוד, ספורט, אופנה, הנועלה ומוצרים נוספים תחת המותג "אדידס" במודל זכינות לא בלעדי.

  - 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 באורים 11 ו-12.
- ב. הגדרות
- החברה - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ.
  - הקבוצה - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות.
  - החברה האם - אלקו בע"מ.
  - צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
  - בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- ג. תוכניות להתייעלות ורה-ארגון
- במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 ביצעה יינות ביתן בע"מ תוכניות להתייעלות, צמצומים ורה ארגון, שכללו, בין היתר, התייעלות תפעולית בכוח אדם בסניפים ובמטה, החלטה לסגירת 5 סניפים מפסידים, שיפור תנאי סחר, בנייה ויישום של תוכנית לשיפוץ סניפים והסבתם לסניפי Carrefour ועוד. בהתאם לתוכניות הנהלת יינות ביתן, יינות ביתן נערכת להאצת הסבת הסניפים ולביצוע השקעה של 50 סניפי Carrefour במחצית הראשונה של שנת 2023 על מנת לייצר פריסה ארצית והשקת שלושה פורמטים קמעונאיים של Carrefour. יינות ביתן פועלת על מנת לסיים את הסבת החנויות עד סוף שנת 2024.



ג. תוכניות להתייעלות ורה-ארגון (המשך)

ינות ביתן החלה כבר ברבעון השני של שנת 2022 בשיפוץ סניפים והכנתם להשקת Carrefour תחת מיתוג זמני ("SUPER"), נכון לתום שנת 2022 ביצעה ינות ביתן הסבה ושיפוץ לכ-15 סניפים, ועד למועד החתימה על הדוחות כספיים ביצעה שיפוץ והסבה לכ-17 סניפים. השיפוצים וההסבות שבוצעו עד כה, כאמור, תרמו לשיפור משמעותי בתוצאות הסניפים האמורים, וזאת טרם השקתם כסניפי Carrefour. תוצאות הסבת הסניפים תומכות בתוכניתה של ינות ביתן להאיץ את תהליך השקת רשת Carrefour כבר בשנת 2023. במסגרת זו, לצורך ביצוע השקת הסניפים, פעלה ינות ביתן לקבלת מימון בהיקף כולל של כ-248 מיליון ש"ח, כ-148 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ-100 מיליון ש"ח מבעלי מניותיה. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים התקבל מימון מבעלי המניות בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח והיתרה בסך כ-10 מיליון ש"ח צפויה להתקבל עד לסוף חודש מרס 2023. לפרטים בדבר חתימה על הסכמים חדשים עם הבנקים, קבלת מימון נוסף והסדרת אמות מידה פיננסיות לאחר תאריך הדיווח ראה באור 31ב'. החברה צופה כי יישום תוכנית ההתייעלות והרה ארגון הכוללת את האצת הסבת סניפי הרשת ל-Carrefour ישפר את יכולות החברה לפעול להשגת היעדים והאסטרטגיה העסקית במגזר המזון, אשר העיקרי שבהם הוא השקת רשת Carrefour כבר במחצית הראשונה של שנת 2023, עובדה אשר תרמה לשיפור ה-EBITDA של מגזר המזון החל מהרבעון הרביעי של שנת 2022 וצפויה להגדיל את הפדיון בחנויות המוסבות. כמו כן מימוש התוכנית יאפשר להשיק בצורה אפקטיבית את מועדון כרטיסי האשראי בסמוך להשקת רשת Carrefour.

ברבעון השלישי של שנת 2022 נרשמה הפרשה בגין תוכנית הרה-ארגון (לרבות הפרשות בגין ירידת ערך רכוש קבוע ואחרות) אשר הקטינה את תוצאות מגזר קמעונאות המזון בסכום של כ-52 מיליון ש"ח. רישום ההפרשה כאמור לעיל הביא לקיטון ברווח הנקי של החברה וברווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים של שנת 2022, בסך של כ-52 מיליון ש"ח ושל כ-21 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה גרעון בהון החוזר של כ-468 מיליון ש"ח שמקורו בפעילותה של חברה נכדה של החברה, ינות ביתן, אשר תחום פעילותה מאופיין בהון חוזר שלילי. בנטרול פעילותה של ינות ביתן לחברה הון חוזר חיובי בסך 269 מיליון ש"ח. דירקטוריון והנהלת ינות ביתן פועלים לצמצום היקף הגרעון בהון החוזר כאמור לעיל באמצעות הסבת חנויות רשת המזון למותג Carrefour, הרחבה משמעותית של מוצרי Privet label, שיפור הסכמי סחר ויישום תוכנית רה ארגון הכוללת פעולות התייעלות.

ה. שינוי מבנה בקבוצה

במהלך שנת 2021, כחלק מתהליך הצמיחה שלה, החליטה החברה על שינוי מבנה במסגרת תפוצל פעילות הקמעונאות באלקטרה מוצרי צריכה (1951) (להלן: "אמ"צ 51"), חברה בת של החברה בבעלות מלאה, 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, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים. ביום 28 בנובמבר, 2021 התקבל אישור רשות המיסים לפיצול פעילות קמעונאות חשמל ומזון כאמור לעיל, ובמהלך חודש פברואר, 2022 הושלמו התנאים המתלים ובוצע הפיצול.
2. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחברה החברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 51 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות חברת 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 ע"י אמ"צ 51 כאמור בביאור 35' להלן.
3. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחברה החברה לעשות כאמור, חתמו החברה, אמ"צ 51, אלקטרה חנויות נוחות (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג 7eleven – ראה ביאור 25'ד5' להלן) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון של 7-Eleven 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 נדל"ן להשקעה, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים והשקעות בחברות כלולות.

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 הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

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 מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הוא ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות 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, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. 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 ההוגן.

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.

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 מיידית ללא קנס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 - לפי שיטת ממוצע משוקלל או לפי מחיר קניה אחרון. ללקוחות סופיים

סחורות ומוצרים קנויים הנמכרים - על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון". בשיווק ישיר לחנויות

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.

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 החזרת 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה (המשך)

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 שוברי "CASH BACK" הניתנים 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.

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 לאחריית 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.

כחלק מהחוזים, מספקת הקבוצה שירותי אחריות מורחבת, בעיקר לתקופות של שנה עד שבע שנים כשירות נוסף לאחריית 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.

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 כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד 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 ישות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**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 ההשבה 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.

**יב. 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.

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 (לא כולל תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת 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**

שכירות סניפים ומשרדים	בעיקר 1-25
כלי רכב	בעיקר 1-3

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).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. חכירות (המשך)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.

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 וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבויות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקטיון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או הפסד הנובע מהגריעה 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 וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות 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 מאן ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה או להקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד או מכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

יט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה 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 ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתוקפה 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. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. 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.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכות שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

יז. 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.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

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	
3-5	בסיס לקוחות
בעיקר 8-40	הסכמי זיכיון
5	מותג
ראה לעיל	הוצאות פיתוח
10	זכויות והסכמי הפצה
5	טכנולוגיה

יז. 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמושמת 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.

1א) 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.

1ב) 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 חזויים 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 חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 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.

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 הוגן נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים (המשך)5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות 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 השונים 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.

6. קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי 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. 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 שאלהן 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)

**ט. 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).

**כ. מניות באוצר**

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי חברות הבנות שלה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל עודף או חוסר הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות באוצר נזקף ישירות להון.

**כא. 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 הקבוצה 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 ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה 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)

כב. 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 במזמן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

(א) תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות 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 במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

(ב) תוכנית להטבה מוגדרת

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 פרעונן 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, ומחוייבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת העסקה 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 מהוון לערכו הנוכחי בניכוי שוויים ההוגן של הנכסים המתייחסים למחוייבויות אלה. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה ואשר מועד הפרעון שלהן דומה לתקופת המחוייבות של הקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. 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.

כג. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים 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 הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים 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 הוניים, 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 הוני, 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.

כד. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה). התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר, 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה השפעה המצטברת של התיקון. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל- IFRS 9. התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב- IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר. התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר, 2022.

3. 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, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.



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 לגבי הנושאים הבאים שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

שליטה אפקטיבית

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברה שבה היא מחזיקה פחות ממרבית זכויות ההצבעה, בין היתר על פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות ההצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים, אופן הפיזור של המחזיקים האחרים, וכן דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות.

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 והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על נסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות.

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 המשפטיים. 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.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה הם נוצרו. 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 מערכי שווי 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.

- נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, אם קיים.

- 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.

- 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 1 הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבויות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופת שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

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

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

**ג. 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 ההשפעה 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.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ד. תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

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

התיקון ייושם לתקופת שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

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 והחל ממועד זה מאחדת החברה את יינות ביתן בדוחותיה הכספיים. 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.

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים של יינות ביתן כפי שנקבעו בעבודת הקצאת עלות הרכישה הסופית הינם כדלקמן:

שווי הוגן (הוצג מחדש) אלפי ש"ח	
299,156	מזומנים ושווי מזומנים
11	חייבים לזמן ארוך
83,000	רכוש קבוע
1,306,870	נכסי זכות שימוש
28,548	נכסים בלתי מוחשיים מזוהים הנובעים מהרכישה
<u>1,717,585</u>	
(869,899)	הון חוזר, נטו
(349,730)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי מבנקים
(1,489,648)	התחייבות בגין חכירה (לרבות חלות שוטפת)
(9,716)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(14,145)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>(2,733,138)</u>	
(1,015,553)	התחייבויות מזוהות, נטו
(415,295)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,641,169	מוניטין הנובע מהרכישה
<u>210,321</u>	סך עלות הרכישה

הקצאת סך עלות הרכישה למועד הרכישה כפי שפורסמה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה החל ממועד האיחוד לראשונה הייתה ארעית.  
הליך קביעת שווי ההוגן הסופי של הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו בעסקה, רכיבי התמורה והמוניטין הסתיים בחודש מאי, 2022.  
נתוני שנת 2021, המהווים מספרי השוואה בדוחות הכספיים, הוצגו מחדש על מנת לשקף את התאמת השווי ההוגן כאמור. בעקבות האמור לעיל נכסי זכות שימוש והנכסים הבלתי מוחשיים המזוהים הנובעים מהרכישה קטנו בכ-17 מיליון ש"ח, ההתחייבויות המזוהות ברכישה במסגרת סעיפי ההון החוזר וההתחייבויות האחרות לזמן ארוך קטנו בכ-11 מיליון ש"ח, הזכויות שאינן מקנות שליטה קטנו בכ-3 מיליון ש"ח וסך עלות הרכישה קטן בכ-2 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך, סכום המוניטין שנבע מהרכישה גדל בכ-1 מיליון ש"ח.  
ההשפעה בעקבות קביעת השווי ההוגן הסופי כאמור לעיל על הדוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד ממועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר, 2021 הייתה לא מהותית.  
החל ממועד השלמת העסקה, הוענקה לחברה הבת אופציה לרכישת יתרת מניות משפחת ביתן ביינות ביתן, בכל עת ועד ליום 30 בספטמבר, 2023 לפי מנגנון קביעת שווי המפורט

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

1. (המשך)

בהסכמים לרבות קביעת שווי מינימלי למימוש. שווי אופציית הרכישה הוערך למועד הדוח בכ- 9 מיליון ש"ח על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור 1' לה' לעיל.

2. בחירת ירידת ערך מוניטין

מוניטין בסך של 1,641,169 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, 2022. הסכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה.

העבודה הכלכלית בוצעה תוך ביסוס תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות ומבוססות, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התנאים הכלכליים. 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 המפתח הבאות:

רווח גולמי - הרווח הגולמי מחושב על בסיס ערכים ממוצעים שהושגו בפעילות יינות ביתן בהתייחס לשנים 2021-2022 תוך הבאה בחשבון של שיפור צפוי ברווחיות הגולמית לאור תוכנית ההתייעלות שיינות ביתן מבצעת.

שיעור היוון (WACC) - לצורך היוון תזרימי המזומנים של פעילות יינות ביתן נעשה שימוש בשיעור היוון משוקלל לפני מס של 18.12% אשר מתבסס על שיעור היוון משוקלל לאחר מס של כ- 15.25%. שיעור ההיוון משקף את הנחות ההנהלה לגבי הסיכון הספציפי של היחידה. שיעור היוון זה מהווה בסיס מקובל שמשמש את ההנהלה לאמוד את ביצועיה התפעוליים ולהעריך הצעות השקעה עתידיות. בקביעת שיעור ההיוון הראוי ליחידה, החברה התייחסה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות ל-10 שנים.

שיעור הצמיחה - במסגרת תחזית ההכנסות של החברה ביחס לפעילות יינות ביתן ובהתבסס על פעולות הרה ארגון בהן נקטה יינות ביתן במהלך שנת 2022, הובאו בחשבון, בין היתר, השפעות של השקעות רחבות היקף בסניפים הקיימים לאורך שנות התחזית וכן פתיחה של סניפים חדשים. החל משנת 2028, שהינה השנה המייצגת, הוצגה צמיחה מתונה של כ- 2.7% (בדומה לשיעור העלייה הצפוי במדד המחירים לצרכן) המשקפת את קצב גידול האוכלוסייה בישראל בתוספת צמיחה ראלית מתונה.

ליום 31 בדצמבר, 2022 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים – פעילות יינות ביתן, עלה על ערכה בספרים.

3. מידע נוסף בדבר החברה המוחזקת

31 בדצמבר		(א) דוח על המצב הכספי
2021	2022	
אלפי ש"ח		
263,422	384,906	נכסים שוטפים
(* 3,181,346)	3,112,890	נכסים לא שוטפים
(* 1,094,894)	1,122,109	התחייבויות שוטפות
(* 1,519,830)	1,725,690	התחייבויות לא שוטפות
(* 830,044)	649,997	סה"כ הון

(\* הוצג מחדש – ראה באור 5'א' לעיל.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

א. עסקת רכישת יינות ביתן (המשך)

3. מידע נוסף בדבר החברה המוחזקת (המשך)

לתקופה מחודש יוני 2021 (מועד האיחוד לראשונה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	

1,703,626	2,841,238
(7,188)	(109,040)
-	(249)
<u>(7,188)</u>	<u>(109,289)</u>

ב) תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת

הכנסות  
הפסד נקי  
הפסד כולל אחר  
סה"כ הפסד כולל

לתקופה מחודש יוני 2021 (מועד האיחוד לראשונה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	

71,020	41,004
(3,941)	(69,886)
(165,955)	66,570
<u>(98,876)</u>	<u>37,688</u>

ג) תזרימי מזומנים של החברה המאוחדת

מפעילות שוטפת  
לפעילות השקעה  
מפעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

ד) מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

31 בדצמבר 2021	2022
אלפי ש"ח	
<u>(410,889)*</u>	<u>416,378</u>

יתרה של זכויות שאינן מקנות שליטה

(\* הוצג מחדש – ראה באור 5א' לעיל.)

לתקופה מחודש יוני 2021 (מועד האיחוד לראשונה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	

(4,405)	(73,766)
---------	----------

הפסד המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

## 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 סך של 5 מיליון ש"ח מופקד בחשבון 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.

במועד הרכישה הכירה החברה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון ליום 30 ביוני, 2022 התקבלה הערכת שווי סופית שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו שהעידה שאין שינוי מהותי בשווי ההוגן למועד הרכישה כפי שנקבע במדידה הארעית.

לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור 1ה' לעיל.

## 2. בחינת ירידת ערך מוניטין

מוניטין בסך של 62,274 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ המהווה חלק ממגזר ספורט ופנאי.

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, 2022. הסכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים נקבע על בסיס שווי שימוש.

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 17.5%. תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על חמש שנים יאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע של 1.5%.

ליום 31 בדצמבר, 2022 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ, עלה על ערכה בספרים.

## ג. עסקת רכישת שקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ (לשעבר: 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 שקם אלקטריק דיוטי פרי 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 הרשאה).

בחודש אפריל 2021 הושלמה העסקה לפיה רכשה החברה 50.1% מהון המניות של שקם אלקטריק דיוטי פרי בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון ליום 30 ביוני, 2022 התקבלה הערכת שווי סופית שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו שהעידה שאין שינוי בשווי ההוגן למועד הרכישה כפי שנקבע במדידה הארעית.

לפרטים בדבר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה ראה באור 1ה' לעיל.



## ג. עסקת רכישה אופיס 3000 דינר בע"מ (המשך)

## 2. בחינת ירידת ערך מוניטין

מוניטין בסך של 2,221 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות שקם אלקטריק דינר בע"מ המהווה חלק ממגזר קמעונאות חשמל הכולל בתוכו גם את פעילות רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק".

על מנת לאמוד את סכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים של פעילות שקם אלקטריק דינר בע"מ, ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית ליום 31 בדצמבר, 2022.

הסכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים נקבע על בסיס שווי שימוש.

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 הונו תזרימי המזומנים הינו 19%.

ליום 31 בדצמבר, 2022 סכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות שקם אלקטריק דינר בע"מ, עלה על ערכה בספרים.

## ד. עסקת רכישה א.ל. ספורט (2017) בע"מ (לשעבר ש. האופטמן ספורט בע"מ) ("אדידס")

1. ביום 27 ביוני, 2022 לאחר קבלת אישורה של אדידס העולמית, חתמו: אלקטרה קמעונאות בע"מ (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) וחברות הנשלטות על ידה (במישרין או בעקיפין) סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ; ואלקטרה ספורט בע"מ (לשעבר: בי פלאנט אחזקות בע"מ) ("חברות אלקטרה קמעונאות") על הסכם עם בעל חברה, לה זיכיון להפעלת חנויות ציוד ספורט אופנה הנעלה ומוצרים נוספים תחת המותג אדידס (בהתאמה: "המוכר" ו-"הנרכשת"). במסגרת ההסכם, אחת מחברות אלקטרה קמעונאות ("הרוכשת") תרכוש את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של הנרכשת ("מניות הנרכשת") שבבעלות המוכר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, ביניהם קבלת אישור הממונה על התחרות, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח.

החברה הנרכשת מחזיקה בזיכיון ארוך טווח עד לשנת 2031 (בכפוף לתנאי הסכם הזיכיון) להפעלת חנויות למכירת ציוד ספורט ואופנה ומפעילה כיום כ-16 חנויות תחת המותג אדידס. ביום 27 ביולי, 2022, התקבל אישור הממונה על התחרות. במהלך חודש ספטמבר 2022 הושלמו יתר התנאים המתלים בעסקה והיא הושלמה במלואה.

## 2. עלות הרכישה

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.

שווי הוגן אלפי ש"ח	להלן ייחוס עלות הרכישה ליום העברת המניות
1,952	הון חוזר, נטו
4,589	מזומנים ושווי מזומנים
2,547	רכוש קבוע
13,552	נכסים בלתי מוחשיים מזוהים הנובעים מהרכישה
22,640	
(8,645)	אשראי לזמן קצר
(4,420)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(5,199)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(1,921)	מיסים נדחים
(20,185)	
2,455	התחייבויות מזוהות, נטו
28,250	מוניטין הנובע מהרכישה
30,705	סך עלות הרכישה

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

ד. עסקת רכישה א.ל. ספורט (2017) בע"מ (לשעבר ש. האופטמן ספורט בע"מ) ("אדידס") (המשך)

2. עלות הרכישה (המשך)

אלפי ש"ח	מזומנים אשר שימשו לרכישה:
4,589	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(18,625)	מזומנים ששולמו לבעלי המניות המוכרים
(11,680)	מזומנים שהושקעו בחברה ושימשו לפרעון חובות לבעל המניות לשעבר
<u>(25,716)</u>	מזומנים, נטו

הקבוצה מאחדת את הדוחות הכספיים של חברת אדידס החל מיום 30 בספטמבר, 2022.

החל ממועד כניסתה לאיחוד, חברת אדידס תרמה כ-12,790 אלפי ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד וסכום שאינו מהותי לרווח הנקי המאוחד.

בהנחה וצירוף העסקים היה מתבצע בתחילת השנה הרווח הנקי המאוחד היה קטן בכ-3,500 אלפי ש"ח ומחזור ההכנסות המאוחד היה גדל בכ-35,843 אלפי ש"ח, ללא הנחות פרופורמה.

המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזויות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של החברה והחברה הנרכשת.

ה. עסקת רכישה ביתן פיננסים בע"מ

ביום 30 במרס, 2022 השלימה חברת הבת יינות ביתן את רכישת מניות חברת ביתן פיננסים בע"מ.

יינות ביתן 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.

שווי המוניטין נגזר מן ההפרש בין עלות צירוף העסקים לבין ההון העצמי הנרכש והפרשים מקוריים שיוחסו לנכסים והתחייבויות השונים בחברה הנרכשת.

1. הקמת שותפות עם קוויק: קמעונאות אונליין - שותפות מוגבלת

ביום 30 במרס, 2022 התקשרה חברת הבת יינות ביתן בע"מ במערך הסכמים עם קוויק טכנולוגיות והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, להקמת שותפות לצורך ביצוע פעילות קמעונאית אונליין של מוצרים ושירותים ובמהלך חודש יולי, 2022 התקבלו האישורים להתקשרות מרשות המיסים ומרשות התחרות וביום 1 באוגוסט, 2022 התקיימו שאר התנאים המתלים להשלמת ההסכמים כאמור, ובהתאם הצדדים השלימו את העסקה והחל ממועד זה יינות ביתן מאחדת את הדוחות הכספיים של השותפות.

על פי ההסכמים, השותפות מוחזקת על ידי קבוצת יינות ביתן (51%) וקוויק (49%). החל ממועד השלמת העסקה, השותפות מחזיקה בנכסים הקיימים של קוויק אשר העבירה נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים בסך של כ-18,533 אלפי ש"ח שהוערכו בהתאם להערכת השווי ההוגן של קוויק (בניכוי נכסים שהוחרגו בעסקה, נטו) למועד השלמת העסקה.

פעילות האונליין של השותפות מתבססת על הפלטפורמה הטכנולוגית והתשתית התפעולית שפיתחה קוויק והיא מבצעת מכר קמעונאי אונליין של מוצרי סופר, מזון ולא מזון (Non-Food). השותפות בעלת זכות שימוש ברצפת המכירה ושטחי התפעול של קבוצת יינות ביתן כתשתית תפעולית. כמו כן, בידי השותפות היכולת לרכוש את מוצריה מקבוצת יינות ביתן במחירי קנייה נטו בתוספת עלות תפעולית ישירה.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

1. הקמת שותפות עם קוויק: קמעונאות אונליין - שותפות מוגבלת (המשך)  
 השותפות נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) הסופית לצורך הדוחות הכספיים. השווי ההוגן של התמורה שהועברה על ידי בעלי השליטה בשותפות הינו 18,533 אלפי ש"ח ("שווי הוגן קוויק").

<u>שווי הוגן אלפי ש"ח</u>	<u>להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות במועד הקמת השותפות:</u>
889	רכוש קבוע
112	נכסי זכות שימוש בניכוי התחייבויות בגין חכירה
(254)	התחייבויות אחרות
4,979	טכנולוגיה
3,563	מותג
9,244	מוניטין
<u>18,533</u>	סך הכל נכסים, נטו הניתנים לזיהוי

בנוסף, קבוצת יינות ביתן העבירה את הנכסים הבלתי מוחשיים הבאים בהתאם לערכם הפנקסני כמפורט להלן:

- דומיין יינות ביתן ודומיין מנה.
- התקשרויות בין קבוצת יינות ביתן לספקים שונים.
- מאגרי מידע בתחום לקוחות האונליין.
- מערכת הסכמים, הסכמות עם העובדים העוברים לשותפות ומסמכי תפעול שונים.
- זכות שימוש ברצפת המכירה של קבוצת ביתן בהתאם ובכפוף להסכם המסחרי.
- מתן זכות שימוש בשמות המסחריים של קבוצת ביתן לטובת פעילות האונליין.

במועד השלמת העסקה נזקף סך של כ-3,786 אלפי ש"ח לקרן הון כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (חלק החברה ב-51% משווי הוגן קוויק) וכ-14,747 נזקף כזכויות שאינן מקנות שליטה.

החל ממועד הקמתה, שותפות קוויק תרמה הפסד של כ-14,590 אלפי ש"ח לרווח הנקי המאוחד וכ-102,000 אלפי ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד.

אם צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת השנה, הרווח הנקי המאוחד היה קטן בכ-23,645 אלפי ש"ח ומחזור ההכנסות המאוחד היה גדל בכ-96,875 אלפי ש"ח.

2. עסקת רכישת נכסיה ופעילותה של חברת סולאר סנסאי

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.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 התקבלה הערכת שווי סופית שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו שהעידה שאין שינוי בשווי ההוגן למועד הרכישה כפי שנקבע במדידה הארעית. לפרטים בדבר חתימה על הסכם שיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות לאחר תאריך הדיווח ראה באור 31' להלן.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2021	2022	
אלפי ש"ח		
344,432	218,903	מזומנים למשיכה מיידית
-	344,587	שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר
<u>344,432</u>	<u>563,490</u>	

באור 7: - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2021	2022	
אלפי ש"ח		
4,344	551	אגרות חוב ומניות
-	120	השקעה בפקדונות לזמן קצר
<u>4,344</u>	<u>671</u>	

באור 8: - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי
2021	2022	
אלפי ש"ח		
334,928	392,753	
388,686	370,160	
723,614	762,913	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
43,802	44,552	
<u>679,812</u>	<u>718,361</u>	לקוחות, נטו

להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (* מאלפי ש"ח)			לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	
	מעל 90 יום	30-90 יום	עד 30 יום		
718,361	2,675	5,398	13,370	696,918	<u>31 בדצמבר, 2022</u>
679,812	4,011	2,086	5,122	668,593	<u>31 בדצמבר, 2021</u>

(\* מרבית הלקוחות שמועד פרעונם עבר וקיים פיגור בגבייתם מבוטחים בביטוח אשראי.)

באור 9 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
13,533	17,358	מוסדות
16,383	14,603	מקדמות לספקים
7,402	13,072	הכנסות לקבל
13,661	18,898	הוצאות מראש
7,688	51,214	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>58,667</u>	<u>115,145</u>	

באור 10: - מלאי

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
96,338	84,830	חומרי גלם
8,842	9,768	תוצרת בעיבוד
739,096	684,351	תוצרת גמורה ומוצרים קנויים
10,116	13,154	מלאי שירות וחלקי חילוף
<u>854,392</u>	<u>792,103</u>	

באור 11: - נדל"ן להשקעהא. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
216,530	269,700	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
2,052	603	עלויות שהונו
-	25,808	התאמת שווי הוגן כנגד רישום התחייבות לזמן ארוך
51,118	30,505	התאמת שווי הוגן
<u>269,700</u>	<u>326,616</u>	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/20/168, 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 כיחידות רישום נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, הרי שבהתאם להוראות ההסכם, החברה נרשמה כחוכרת במקרקעין לתקופה של 999 שנים ("בתנאי בעלות"), זאת לתקופת הביניים שעד למועד השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות במקרקעין על שם החברה.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

- 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, ראה באור 2טו' לעיל.
- ו. בחודש מרס, 2021, חתמה החברה על הסכם עקרונית עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), ששימש למשא ומתן להתקשרות של החברה עם ריאליטי בעסקה למכירת מחצית בלתי מסוימת (50%) מזכויות הבעלות של החברה במקרקעין 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 (להלן: "הסכם המכר") למכירת מחצית מזכויות החברה במקרקעין וריאליטי 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, התמורה (ללא תוספת מע"מ), משקפת מחיר (100%) של 275 מיליון ש"ח למקרקעין. בסמוך למעמד חתימת הסכם המכר, 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 ולא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. ביום 19 ביולי, 2021 נרשמה הערת אזהרה על זכויות החכירה של החברה במקרקעין 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. מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי הוא גישת החילוף בשילוב גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות לביקורת. ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את עבודתו הן סקר שוק לקרקעות בסביבה, סקר לשטחי משרדים ומסחר בנויים בסביבה והיקף זכויות בנייה - 260%.
- בהתאם לכך כללה החברה בשנת 2022 הכנסה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ-31 מיליון ש"ח (2021 - כ-51 מיליון ש"ח).
- ז. לצורך ייזום פרויקט הנדל"ן המניב כאמור לעיל, החברה נדרשת לפינוי המקרקעין, ובכלל כן את פינוי המפעל. לפרטים בדבר חכירת קרקע באזור התעשייה הדרומי באשקלון, ראה באור 14א'.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
-	-	יתרה ליום 1 בינואר
		<b>תוספות במשך השנה</b>
-	28,161	רכישות
-	3,524	עלויות שהונו
-	(2,506)	התאמת שווי הוגן
-	29,179	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב.

במהלך חודש ינואר, 2022, זכתה החברה יחד עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת ("ריאליטי") במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") 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. בעקבות הזכייה, חתמה החברה יחד עם ריאליטי, במהלך חודש מרס 2022, על הסכם מכר עם העירייה מכוחו החברה וריאליטי רכשו ביחד את החלקות כאמור, בחלקים שווים ביניהן, והן פועלות במתכונת של פעילות משותפת לשם השבחתן של החלקות כאמור וצירופן לפעילות המשותפת הקיימת בין החברה וריאליטי במקרקעין בראשון לציון כאמור בביאור 11 לעיל וזאת לשם ייזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.

ביום 29 במאי, 2022 חתמה הפעילות המשותפת כאמור לעיל על הסכם מימון ("הלוואה") בסך של כ-68 מיליון ש"ח עם תאגיד בנקאי. הלוואה תועמד ב-2 פעימות. הפעימה הראשונה של הלוואה ניטלה ביום 29 במאי, 2022 והיא מתחדשת כל רבעון לתקופה של שלוש שנים בסך כולל של כ-52.7 מיליון ש"ח בריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.7%. חלקה של החברה בהלוואה הסתכם לסך של כ-26.35 מיליון ש"ח.

הפעימה השנייה של הלוואה בסך של כ-15 מיליון ש"ח תועמד לפעילות המשותפת בעת רישום משכנתה לטובת הבנק אשר עתיד להתבצע בזמן הקרוב. חלקה של החברה בפעימה השנייה של הלוואה יהיה בסך של כ-7.5 מ' ש"ח.

הלוואה כאמור מובטחת ב: א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה מכוח ההסכם מול העירייה; ב. בעת רישומה של החברה כבעלים של מחצית מהזכויות בחלקות בלשכת רשום המקרקעין תירשם משכנתה בדרגה ראשונה לבנק; ג. לאחר רישום המשכנתה לטובת הבנק הלוואה תהפוך להיות בתנאי Non-recourse בלבד.

הנדל"ן להשקעה בהקמה כאמור לעיל הוצג למועד הדוח הכספי לפי שווי הוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. גישת השומה המתאימה להערכת השווי של הנכס הנדון הינה "גישת ההשוואה". יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת "השווי השיורי", באמצעות חילוץ שווי הקרקע משווי הבנוי. שווי הבנוי מתבסס על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה. בהתאם לכך כללה החברה בשנת 2022 הוצאה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות אחרות, נטו בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

באור 13: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

שנת 2022

מקרקעין	כלי רכב	מכונות וציוד	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	תשלומים על חשבון רכוש קבוע	סה"כ	
<b>עלות</b>							
41,978	1,107	44,620	149,638	171,776	12,919	422,038	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
27,756	74	10,684	94,080	69,871	14,663	217,128	תוספות במשך השנה
-	105	-	1,532	1,799	-	3,436	חברות שאוחדו לראשונה
-	(105)	-	(16,503)	(11,561)	-	(28,169)	גריעות במהלך השנה
69,734	1,181	55,304	228,747	231,885	27,582	614,433	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
<b>פחת שנצבר</b>							
41,950	194	24,585	107,014	46,851	-	220,594	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
104	207	4,671	34,802	17,280	-	57,064	תוספות במשך השנה
-	(18)	-	(14,118)	(8,601)	-	(22,737)	גריעות במהלך השנה
-	-	-	13,041	26,669	-	39,710	תנועה בהפרשה לירידת ערך
42,054	383	29,256	140,739	82,199	-	294,631	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
27,680	798	26,048	88,008	149,686	27,582	319,802	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

שנת 2021

מקרקעין	כלי רכב	מכונות וציוד	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	תשלומים על חשבון רכוש קבוע	סה"כ	
<b>עלות</b>							
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
<b>פחת שנצבר</b>							
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	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021



באור 14: - חכירות

א. חכירת קרקע

1. הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
47,410	47,410	דמי חכירה מהוונים
9,738	18,856	מס רכישה ועלויות אחרות
57,148	66,266	
761	1,492	פחת נצבר
56,387	64,774	יתרת עלות מופחתת

2.

לצורך ייזום פרויקט הנדל"ן המניב (ראה באור 11 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"י), 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 (להלן: "ההשגה המשפטית"), 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 (להלן: "ההשגה הראשונה").

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 (להלן: "העתירה"). עוד קודם לכן, ביום 1 באוקטובר, 2020 שילמה החברה את מס הרכישה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח עבור הנכס.

ביום 12 במאי, 2022 ניתן פסק דין בעתירה, במסגרתו קיבל בית המשפט את טענות החברה, אך אפשר לרמ"י לתקן את תחשיב השומה. ביום 6 בנובמבר, 2022 החליט בית המשפט על עיכוב ביצועו של פסק הדין בעקבות בקשה שהוגשה מטעם רמ"י. לעמדת החברה, ההחלטה בדבר עיכוב ביצועו של פסק הדין כמו גם המרכיב בו אפשר בית המשפט לרמ"י לתקן את התחשיב מושא השומה הן שגויות מיסודן. ביום 15 בדצמבר, 2022 הגישו החברה ורמ"י ערעורים על פסק הדין לבית המשפט העליון.

עוד קודם לכן, ביום 16 בנובמבר, 2022 התקבלה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה הראשונה, במסגרתה דחה את טענות החברה וקבע, כי שווי הקרקע עולה בכ-5.9 מיליון ש"ח על זה מושא השומה. לעמדת החברה הכרעת השמאי המכריע שגויה מיסודה ומשכך הגישה, ביום 16 בינואר, 2023 השגה על הכרעת השמאי הממשלתי.

באור 14: - חכירות (המשך)

## 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	2021	2022	
אלפי ש"ח			
3,643	51,119	84,444	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
3,453	2,700	4,653	הוצאות בגין חכירות לטווח קצר
1,758	4,374	27,525	הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים
(* 44,019)	(* 169,785)	278,725	סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

(\* סווג מחדש.)

## 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	2021	2022	
אלפי ש"ח			
41,968	172,086	284,202	תשלומי חכירה קבועים
1,758	4,374	27,525	תשלומי חכירה משתנים
43,726	176,460	311,727	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 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.

באור 14: - חכירות (המשך)

ב. נכסי זכות שימוש (המשך)

שנת 2022			גילויים בדבר נכסי זכות שימוש
סה"כ	כלי רכב אלפי ש"ח	חנויות ומשרדים	עלות
1,667,870	42,178	1,625,692	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
			<u>תוספות במשך השנה:</u>
298,985	11,415	287,570	תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
1,901	544	1,357	ישויות שאוחדו לראשונה
5,498	-	5,498	התאמות בגין שינויים בתנאי חכירה
91,405	1,099	90,306	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
			<u>גריעות במשך השנה:</u>
(74,193)	(2,436)	(71,757)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו
1,991,466	52,800	1,938,666	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
			<u>פחת שנצבר</u>
182,121	16,634	165,487	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
219,607	13,243	206,364	הפחתות
(46,155)	(1,668)	(44,487)	גריעות במהלך השנה
355,573	28,209	327,364	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
1,635,893	24,591	1,611,302	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022
			<u>שנת 2021</u>
			<u>עלות</u>
188,973	17,513	171,460	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
			<u>תוספות במשך השנה:</u>
191,123	21,241	169,882	תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
1,378,303	11,979	1,366,324	חברות שאוחדו לראשונה (*)
24,280	447	23,833	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
			<u>גריעות במשך השנה:</u>
(114,809)	(9,002)	(105,807)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו
1,667,870	42,178	1,625,692	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
			<u>פחת שנצבר</u>
70,333	11,493	58,840	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
140,000	11,212	128,788	הפחתות
(28,212)	(6,071)	(22,141)	גריעות במהלך השנה
182,121	16,634	165,487	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
1,485,749	25,544	1,460,205	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021

(\*) הוצג מחדש - ראה באור 15'א בדבר צירופי עסקים.

5. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה (בערכים מהוונים)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
172,135	206,804	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
168,794	210,483	שנה שניה
166,173	198,751	שנה שלישית
160,424	188,251	שנה רביעית
1,044,512	1,083,319	שנה חמישית ואילך
1,712,038	1,887,608	

באור 15: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

הרכב ותנועה:

סה"כ	זכויות והסכמי הפצה	נכסים בלתי מוחשיים אחרים	מוניטין אלפי ש"ח	מותג	ביסס לקוחות	
212,131	12,369	6,609	187,317	5,836	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
27,287	-	17,412	9,875	-	-	תוספות במשך השנה
(13,408)	(2,433)	(4,916)	-	(5,543)	(516)	הפחתות
1,785,017	-	36,679	1,705,664	37,737	4,937	חברות שאוחדו לראשונה (*)
(3,631)	-	-	-	(3,631)	-	חברה שהופסק איחודה
(29)	-	-	-	(29)	-	הפרשי תרגום
2,007,367	9,936	55,784	1,902,856	34,370	4,421	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
22,075	-	20,967	-	-	1,108	תוספות במשך השנה
(19,985)	(2,433)	(7,792)	-	(8,773)	(987)	הפחתות
78,168	-	19,147	55,407	3,614	-	חברות שאוחדו לראשונה
2,087,625	7,503	88,106	1,958,263	29,211	4,542	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(\* הוצג מחדש - ראה באור 5א' בדבר צירופי עסקים.)

הפעילויות המהותיות אשר אליהן משויך המוניטין והנכסים הבלתי מוחשיים הם:

א. מוניטין בסך של 167,968 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק" הנכללים כחלק ממגזר קמעונאות חשמל.

על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של המוניטין המיוחס לפעילות רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק" ביצעה החברה הערכת שווי כלכלית על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר, 2022.

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 רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק" 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- 11%.

ליום 31 בדצמבר 2022 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות רשתות "מחסני חשמל" ו"שקם אלקטריק", 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, 2022.

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 14.5%. תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על חמש שנים יאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע של 1.5%.

ליום 31 בדצמבר 2022 סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים - פעילות סחר מערכות אקלים, עלה על ערכה בספרים.

ג. בדבר מוניטין מצירופי עסקים בשנים 2021 ו-2022, ראה באור 5 לעיל.

באור 16: - אשראי מתאגידים בנקאייםא. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
19,327	166,001
30,000	53,092
<u>49,327</u>	<u>219,093</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. באשר לערבויות ושעבודים, ראה באורים 25ב' ו-25ג'.

באור 17: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,241,018	1,250,562
332,776	356,714
<u>1,573,794</u>	<u>1,607,276</u>

חובות פתוחים  
שטרות לפרעון

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
187,999	197,112
(*) 146,736	159,716
204,837	104,612
(*) 78,926	66,167
14,341	14,144
3,386	4,411
13,088	28,874
<u>649,313</u>	<u>575,036</u>

הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות  
עובדים והתחייבויות בגין שכר  
מוסדות (\*\*)  
הוצאות לשלם  
הפרשה לאחריות  
צדדים קשורים  
אחרים

(\*) הוצג מחדש - ראה באור 5א' בדבר צירופי עסקים.  
(\*\*) לפרטים בדבר הסכם שומה של החברה עם רשויות המס בתקופת הדוח ראה באור 12ג'.

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחריםא. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
646,500	603,047
30,000	53,092
<u>616,500</u>	<u>549,955</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
בניכוי חלויות שוטפות

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים

1. ביום 19 במאי, 2021 נטלה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 45 מיליון ש"ח. הלוואה תיפרע במשך 5 שנים לשיעורין, בתשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 19 באוגוסט, 2021. הלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.6%.
2. ביום 23 במאי, 2021 נטלה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 45 מיליון ש"ח. הלוואה תיפרע במשך 5 שנים לשיעורין, בתשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 23 באוגוסט, 2021. הלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.6%. ביום 8 בפברואר, 2022 פרעה החברה את יתרת הלוואה כאמור בסך של כ- 43.8 מיליון ש"ח בפרעון מוקדם.
3. ביום 28 ביוני, 2021 נטלה החברה הבת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 250 מיליון ש"ח. הלוואה תיפרע במשך 5 שנים לשיעורין החל מיום 27 ביוני, 2023 בתשלומי קרן שווים ותחל לשלם ריבית באופן רבעוני החל מיום 27 בספטמבר, 2021. הלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.2%.
- ביום 10 בפברואר, 2022 פרעה החברה סך של כ- 47.6 מיליון ש"ח מתוך הלוואה כאמור בפרעון מוקדם.
4. 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 משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.1%.
- ביום 9 בפברואר, 2022 פרעה החברה את הלוואה כאמור במלואה בפרעון מוקדם.
5. בשנת הדוח התעדכנו אמות המידה הפיננסיות בהתאם לאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בעת הנפקת אגרות החוב כאמור בבאור 20 להלן. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 ולמועד החתימה על דוחות כספיים אלה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
6. הסכמי מימון של קבוצת יינות ביתן -

(א) הסכמי מימון שנחתמו בשנת 2021

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 ושחררו 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 יידחה 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 הלוואה 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 ואחרים (המשך)

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

6. הסכמי מימון של קבוצת יינות ביתן - (המשך)

(ב) הסכמי מימון שנחתמו בתקופת הדוח

בהמשך לאמור בבאור 19ב'א' לעיל, ביום 13 באפריל 2022 חתמה יינות ביתן על תוספת מספר 4 להסכם המימון מחודש אוגוסט 2020 לפיה לא יימחקו השעבודים והמחאת הזכות על הכספים והזכויות שיש לחברות קבוצת יינות ביתן כלפי חברות כרטיסי האשראי וכי הביטחונות ימשיכו לעמוד בתוקפם המלא אולם הוסכם כי חברות קבוצת יינות ביתן רשאיות לבצע ניכיון של הזכויות מכוח חיובים להם הן זכאיות מחברות כרטיסי האשראי ללא הגבלת סכום.

במהלך חודש אפריל 2022, חתמו החברה הבת יינות ביתן והחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") על הסכמים עם 3 תאגידים בנקאיים לפיהם יועמדו לרשות הקבוצה הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 180 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכמים").

כפועל יוצא של הסכמים אלו, ביום 14 באפריל 2022 העמיד אחד מהתאגידים הבנקאיים הלוואה לזמן ארוך בסך של 50 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.25%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 1 ביולי 2022 וקרן ההלוואה תיפרע ב-21 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 1 ביולי 2024. במסגרת הסכמי המימון שנחתמו לאחר תאריך הדוח, בחודש מרס 2023, כאמור להלן, עודכן שיעור הריבית בגין ההלוואה לריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.64%.

ביום 14 באפריל 2022 העמיד התאגיד הבנקאי השני הלוואה מתחדשת לזמן קצר בסך 30 מיליון ש"ח. ביום 27 ביוני 2022 הומרה ההלוואה לזמן קצר כאמור בהלוואה לזמן ארוך לתקופה של 6 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 1 באוקטובר 2022 וקרן ההלוואה תיפרע ב-20 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 1 ביולי 2023.

בנוסף, ביום 30 ביוני 2022 העמיד התאגיד הבנקאי השלישי הלוואה לזמן ארוך בסך של 100 מיליון ש"ח לתקופה של 6 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.64%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 30 בספטמבר 2022 וקרן ההלוואה תיפרע ב-21 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 30 באפריל 2023.

בחודש נובמבר 2022 קיבלה קבוצת יינות ביתן אישור מהתאגידים הבנקאיים הרלוונטיים להחרגת תוצאות שותפות קוויק שאוחדה לראשונה בתקופת הדיווח מה-EBITDA של קבוצת יינות ביתן, כהגדרתה בהסכמי המימון, עד לסך של 14 מיליון ש"ח, בשנת 2022.

בקשר עם הלוואות לעיל ובהמשך להסכמים כאמור, התחייבה יינות ביתן לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם ה-EBITDA, יחס כסוי החוב של יינות ביתן (חוב פיננסי, נטו חלקי ה-EBITDA) והיקף יתרת החוב הפיננסי אשר לא יעלה על 600 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת יינות ביתן באמות המידה הפיננסיות לאותו מועד.

עם החלפת מנכ"ל יינות ביתן בחודש יולי 2022 החלה הנהלת יינות ביתן בהכנת תוכנית רה ארגון, התייעלות וצמצומים אשר החלה להיות מיושמת החל מחודש אוגוסט 2022, זאת לשם יצירת תשתית מסחרית ותפעולית לצמיחה בשנים הבאות, חיזוק כושר התחרות, התמודדות מול אתגרי השוק, הטמעת מותג Carrefour באופן מיטבי ועוד ("תוכנית ההתייעלות והרה ארגון").

הנהלת יינות ביתן בדעה כי תוספת הלוואות כמפורט לעיל, השפעות תוכנית ההתייעלות והרה ארגון כאמור בבאור 19ג' לעיל, השפעת תוכנית השיפוצים וההסבות של סניפי הרשת למותג Carrefour והכנסת מוצרי Carrefour לחנויות הקבוצה, לצד תמיכת בעלי מניותיה, הסכמי המימון שנחתמו בחודש מרס, 2023 כאמור להלן לרבות הערכת יינות ביתן כי בסבירות גבוהה יחודשו מסגרות האשראי שהועמדו ליינות ביתן בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים ובקשר לכך גם בהתבסס לניסיון העבר של יינות ביתן עם התאגידים הבנקאיים, מאפשרים ליינות ביתן לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל ובתוכניתיה והתחייבויותיה העתידיות בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד אישור דוחות כספיים אלה.

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

6. הסכמי מימון של קבוצת יינות ביתן - (המשך)

(ב) הסכמי מימון שנחתמו בתקופת הדוח (המשך)

לפרטים בדבר חתימת קבוצת יינות ביתן לאחר תאריך הדיווח, על הסכמים לחידוש מסגרת אשראי מחייבת לשנה ועל הסכמי מימון חדשים עם התאגידים הבנקאיים לקבלת מימון נוסף בסך של כ-148 מיליון ש"ח והסדרת אמות המידה הפיננסיות הנדרשות ממנה כאמור לעיל ראה באור 31ב'.

ג. באשר לערבויות ושעבודים, ראה באור 25ב' ובאור 25ג'.

ד. בדבר מועדי פרעון, ראה באור 22א(3).

באור 20: - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
-	428,125
-	(49,579)
-	378,546
-	(17,333)
-	361,213

אגרות חוב סדרה א'

בניכוי חלויות שוטפות

בניכוי - יתרת הוצאות ניכיון והנפקה נדחות

ג. ביום 7 בפברואר 2022 הנפיקה החברה 250 מיליון 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.

ביום 17 באוגוסט 2022 הנפיקה החברה 100 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' בדרך של הרחבת סדרה רשומה בתמורה כוללת ברוטו של כ-93.8 מיליון ש"ח.

ביום 20 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה 78,125 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' בדרך של הרחבת סדרה רשומה בתמורה כוללת ברוטו של כ-70 מיליון ש"ח.

סה"כ יתרת אגרות החוב סדרה א' לאחר ההרחבה עומדת על סך כולל של 428,125 אלפי ש"ח ערך נקוב.

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 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 בוצע 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 כי 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 "סולו", 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%.



באור 20: - אגרות חוב (המשך)

ב. (המשך)

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 "סולר", לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מסך 390 מיליון ש"ח.
- (ב) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 1' לעיל ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.
- (ג) לא התקיימה, במועד ההחלטה על החלוקה איזו מהעילות לפירעון מיידי על פי שטר הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מעילות אלו לפירעון 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 "סולר" 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.
4. במסגרת שטר הנאמנות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית כך שבמקרה 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 ilAA-, שיעור הריבית השנתי שיתווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.5% - 1%.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 21: - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
48,841	51,961	הכנסות מראש בגין אחריות מורחבת בתשלום
9,066	9,533	הפרשה לאחריות לזמן ארוך
(*53,213)	84,464	אחרים (*)
111,120	145,958	

(\*) הוצג מחדש - ראה באור 1'א5 בדבר צירופי עסקים.

ב. בדבר מועדי פרעון, ראה באור 22'א(3).

באור 22: - 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 הפרשי שער. הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה.

1. סיכונים 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 סיכונים 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 ויגרם 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, 2022 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים לסך של 563,490 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2021 - 344,432 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 וכן הפרשה כללית בהתבסס על ניסיון העבר של החברה.

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות

(א) מועדי פרעון, הלוואות והתחייבויות אחרות ליום 31 בדצמבר, 2022

שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	
115,333	132,089	124,843	177,690	549,955	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
53,516	53,516	53,516	214,062	374,610	אגרות חוב
210,483	198,751	188,251	1,083,319	1,680,804	התחייבות בגין חכירה
24,002	17,506	11,770	8,216	61,494	הפרשה לאחריות והכנסות מראש בגין אחריות מורחבת
61,308	8,970	4,562	9,624	84,464	אחרים
<u>464,642</u>	<u>410,832</u>	<u>382,942</u>	<u>1,492,911</u>	<u>2,751,327</u>	

(ב) מועדי פרעון, הלוואות והתחייבויות אחרות ליום 31 בדצמבר, 2021

שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	
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
12,763	29,772	10,678	-	53,213	אחרים
<u>313,007</u>	<u>352,515</u>	<u>322,270</u>	<u>1,279,731</u>	<u>2,267,523</u>	

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 22: - 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		יתרה בספרים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח			

## התחייבויות

הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) \*

שקליות לא צמודות בריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים

595,873	601,235	607,500	603,047
-	384,143	-	410,792
<u>595,873</u>	<u>985,378</u>	<u>607,500</u>	<u>1,013,839</u>

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

סה"כ

(\* השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריביות שקליות לא צמודות בריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים מבוסס על היוון תשלומי הקרן והריבית העתידיים כאשר שיעור הריבית להיוון חושב לפי תשואות האג"ח הקונצרניות, הנסחרות בישראל, בדירוג אשראי דומה לזה של החברה, לפי התקופה לפדיון ובתוספת פרמיית אי סחירות כמקובל בפרקטיקה בתנאי השוק הנוכחיים.

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 לשוויים 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 לעיקר החודשים בשנת 2023 על מנת לגדר את היחלשות השקל מול הדולר ומול האירו, במטרה לקבע את שער החליפין ולנטרל את הסיכון שבתנודתיות השער.

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.

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. נגזרים וגידור (המשך)

גידור תזרימי מזומנים (המשך)

סיכון מטבע חוץ (המשך)

החברה התקשרה גם בחוזי אקדמה אחרים שמטרתם להקטין את סיכון מטבע החוץ בגין חלק מעסקאות הרכישה החזיות. חוזים אלו לא יועדו כגידור ונמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		שווי הוגן של חוזי אקדמה במטבע חוץ שיועדו כמכשירים מגדרים
נכסים	התחייבויות	נכסים	התחייבויות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,098	(8,291)	5,978	(20,394)	

כתוצאה מכך, קיים חוסר אפקטיביות הדורש הכרה דרך רווח והפסד. גידורי תזרימי המזומנים בגין הרכישות העתידיות החזיות בשנת 2023 הוערכו ברמת אפקטיביות גבוהה, וליום 31 בדצמבר, 2022 רווח שעדיין לא הוכר נטו בסך 772 אלפי ש"ח, והתחייבות מיסים נדחים בסך של 567 אלפי ש"ח נכללו ברווח הכולל האחר בגין חוזים מגדרים אלה.

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים	כניסה לאיחוד אלפי ש"ח	תזרים מזומנים לפעילות השקעה	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
166,001	-	2,493	-	144,181	19,327	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
410,792	1,008	-	-	409,784	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
603,047	-	10,572	-	(15,025)	607,500	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
-	2,429	-	(41,429)	-	39,000	הלוואות מאחרים
1,887,608	363,409	1,789	-	(189,628)	1,712,038	התחייבות בגין חכירה (כולל חלויות שוטפות)
3,067,448	366,846	14,854	(41,429)	349,312	2,377,865	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים	כניסה לאיחוד אלפי ש"ח	יציאה מאיחוד	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
19,327	(4,721)	136,364	(2,848)	(118,404)	8,936	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
607,500	6,022	122,852	(5,478)	484,104	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
-	-	-	-	(64,658)	64,658	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים למימון נדל"ן להשקעה
39,000	-	79,560	-	(40,560)	-	הלוואות מאחרים
-	(1,655)	86,000	-	(84,345)	-	התחייבות לנאמני מגה
1,712,038	126,896	1,569,813	-	(115,966)	131,295	התחייבות בגין חכירה (כולל חלויות שוטפות)
2,377,865	126,542	1,994,589	(8,326)	60,171	204,889	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
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

באור 23: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

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.

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  
31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
<u>11,583</u>	<u>24,674</u>	<u>35,694</u>

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

באור 23: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ב. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תוכנית

## שנת 2022

יתרה ליום 1 בינואר, 2022	עלות שירות שוטף	הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד		הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	
		הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות (הכנסות) ריבית	תשלומים מהתוכנית	הפסד בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות אקטוארי בגין סטיות בניסיון	השפעה על רווח כולל אחר בתקופה		הפקדות שהופקדו על ידי המעביד
56,650	2,044	1,107	3,151	(5,517)	(4,157)	(4,878)	-	49,406	התחייבויות להטבה מוגדרת
(18,098)	(1)	(417)	(418)	1,097	-	813	(68)	(16,674)	שווי הוגן של נכסי תוכנית
38,552	2,043	690	2,733	(4,420)	(4,157)	(4,065)	(68)	32,732	התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת

## שנת 2021

יתרה ליום 1 בינואר, 2021	עלות שירות שוטף	הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד		הפסד (רווח) בגין מדידה ברווח כולל אחר				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021			
		הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות (הכנסות) ריבית	תשלומים מהתוכנית	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות (הכנסות) ריבית)	רווח בגין שינויים בהנחות הדמוגרפיות	הפסד בגין שינויים בהנחות הפיננסיות		השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	חברות שאוחדו לראשונה
33,134	5,320	578	5,898	(5,137)	-	(5,027)	339	23,085	(669)	56,650	התחייבויות להטבה מוגדרת
(15,406)	1,290	(260)	1,030	2,169	-	(361)	(303)	(5,521)	-	(18,098)	שווי הוגן של נכסי תוכנית
17,728	6,610	318	6,928	(2,968)	58	(5,027)	36	17,564	(669)	38,552	התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת



באור 23: - 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	
2021	2022
%	

שיעור היוון (1) 2.00-3.29 5.23-5.57

שיעור עליית שכר צפויה 2.64-4.76 2.84-4.99

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

ה. סכומים, עיתוי ואי וודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

השינוי  
במחויבות  
להטבה מוגדרת  
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2022:

מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות ונכסי התכנית

השינוי כתוצאה מ:

עליית שיעור היוון של 1% (1,983)

ירידת שיעור היוון של 1% 2,047

באור 24: - 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 24: - 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 הכנסה 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 שכלל 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 שבעלותה 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 בפברואר, 2022 הגישה החברה בקשה לשחרור כלל רווחיה הכלואים בסך של כ-33 מיליון ש"ח במסגרת הוראת השעה כאמור, בגינם שולם מס בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.

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 2020 - 2022 הינו 23%.

חברה נכדה של החברה חייבת בשיעור מס של 16% על הכנסתה החייבת בהתאם לחוק עידוד השקעות הון. 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 24: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. שומות מס

1. ביום 14 בספטמבר, 2022 חתמה החברה וחברה מאוחדת על הסכמי שומה עם רשויות המס לשנים 2019-2020 ולשנים 2016-2019, בהתאמה, ולפיכך שומות המס לשנים אלו הינן סופיות.  
בהתאם להסכמים כאמור, שילמה החברה בחודש אוקטובר 2022 סך של כ-87.5 מיליון ש"ח לרשויות המס שסווגו בדוח תזרים המזומנים של החברה בתקופת הדוח לפעילות שהופסקה. עיקר המחלוקת בין הצדדים נבעה בגין מכירת מניות של חברה בת ומכירת פעילות שהופסקה בשנים קודמות בחברה ובחברה המאוחדת (ראה גם באור 18 לעיל).
- לחברה בת של חברה מאוחדת שומות מס סופיות או הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2017, לחברה מאוחדת אחת שומות סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017, ולחברה מאוחדת אחת שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.
- לחברה מאוחדת ולחלק מחברות הבת של חברה מאוחדת טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדה.
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. בחודש יולי 2022 נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של בית משפט, על פיו שילמה החברה המאוחדת תוספת מס של כ-10 מיליון ש"ח ובכך באה המחלוקת לסיימה.

3. שומות מס בקבוצת יינות ביתן

- ליינות ביתן, להיפר רמה (2003) בע"מ, למגה בעיר בע"מ, סופר יזהר בע"מ ותנובת הדרום, שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017 (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 לרבות הדוחות המתקנים כמתואר להלן).
- לחברת מגה קמעונאות בע"מ שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2015 (בכפוף לסייגים שנקבעו בחוק).

הגשת דוחות מתקנים ודיונים מול רשויות המס

יינות ביתן והחברות המאוחדות ע.ר. צים שיווק ישיר בע"מ, היפר רמה (2003) בע"מ וא. אמדן לקמעונאות והשקעות 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.  
כפועל יוצא מדוחות המס המתקנים שהוגשו על ידי קבוצת יינות ביתן יתכן ותקופת ההתיישנות שלהן תוארך בהתאם ככל והדוחות המתקנים יתקבלו על ידי פקיד השומה.

דיונים ביחס ליינות ביתן:

ביום 30 בדצמבר 2021 נחתם הסכם שומה בין יינות ביתן לפקיד שומה אשקלון ביחס לשנות המס 2015-2016, כמו כן, וכפי שהוסכם במסגרת הסכם השומה לשנת 2016, חלף הדוחות המתקנים שהגישה יינות ביתן לשנים 2015-2017, הגישה יינות ביתן ביום 24 לפברואר 2022 דוח מס מתקן לשנת 2018 הכוללים יתרת ההפסדים המועברים משנת 2017 בסך של כ- 300.6 מיליון ש"ח.  
נציין כי ביחס לשנים קודמות מתנהל הליך מול בית המשפט העליון ביחס לסוגית קנסות גרעון.

באור 24: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. שומות מס (המשך)

3. שומות מס בקבוצת יינות ביתן (המשך)

דיונים מול רשויות המס (המשך)

דיונים ביחס למגה קמעונאות:

חברת 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.

ביום 6 בדצמבר 2022 פקיד השומה הוציא שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2016-2018 לפיה הפסדיה של מגה קמעונאות בע"מ בסך של כ-1,000 מיליוני ש"ח לא הותרו לצרכי מס וכן נוספה הכנסה חייבת בשומה שלא בהסכם בסך של כ-250 מיליון ש"ח. בכוונת מגה קמעונאות בע"מ להגיש השגה על השומה כאמור. לדעת מגה קמעונאות ויועציה המשפטים קיימות לה טענות טובות ביחס לעמדתה.

דיונים ביחס לע.ר צים:

החברה המאוחדת ע.ר צים שיווק בע"מ הגישה כתב תביעה למתן פסק דין הצהרתי למתן קביעה לראות בדוחות המס המתקנים לשנים 2015-2017 של החברה המאוחדת כשומותיה העצמיות.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-1,725 מיליון ש"ח וכ-71 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ-400 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים להעברה, בעיקר בגין הפסדים עסקיים להעברה של קבוצת יינות ביתן בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין. לעניין מיסים נדחים שנוצרו בגין הפסדים עסקיים להעברה ראה סעיף ה' להלן.

באור 24: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

דוחות על המצב הכספי	
ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

התחייבויות מסים נדחים

35,179	35,179
15,971	24,464
3,385	2,798
<u>54,535</u>	<u>62,441</u>

הפחתת מוניטין בגין רכישת פעילות  
הפרשי עיתוי בגין חברות שאוחדו ואחר  
הפרשי עיתוי בגין רכוש קבוע

נכסי מסים נדחים

4,572	4,986
8,560	8,605
25,278	21,823
3,880	4,743
<u>42,290</u>	<u>40,157</u>
<u>(12,245)</u>	<u>(22,284)</u>

הפרשה לחובות מסופקים  
הטבות לעובדים  
הפסדים להעברה  
אחרים

התחייבויות מסים נדחים, נטו

דוחות על הרווח הכולל		
לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

התחייבויות מסים נדחים

635	(2,933)	(5,985)
<u>635</u>	<u>(2,933)</u>	<u>(5,985)</u>

הפרשי עיתוי בגין חברה שאוחדה  
ואחר

נכסי מסים נדחים

765	362	414
(2,344)	2,679	627
2,837	15,019	(3,455)
2,150	(1,901)	2,294
<u>3,408</u>	<u>16,159</u>	<u>(120)</u>
<u>4,043</u>	<u>13,226</u>	<u>(6,105)</u>

הפרשה לחובות מסופקים  
הטבות לעובדים  
הפסדים מועברים לצורכי מס  
אחרים

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

באור 24: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
5,032	21,928	נכסים לא שוטפים
(17,277)	(44,212)	התחייבויות לא שוטפות
(12,245)	(22,284)	

המסים הנדחים מחושבים בעיקר 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			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
33,776	38,305	37,280	מסים שוטפים
(4,043)	(13,226)	6,105	מסים נדחים, ראה גם סעיף ה' לעיל
(826)	6,518	(15,348)	מסים בגין שנים קודמות
28,907	31,597	28,037	

באור 24: - מסים על הכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

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 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
119,352	203,473	71,667	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
27,451	46,799	16,483	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
-	(1,752)	(2,625)	עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים: הבדלים בשיעורי המס
(2,109)	(20,668)	-	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים מהעבר
(902)	(368)	(2,597)	ניצול הפסדים בגין שנים קודמות בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(* 48)	(* 1,505)	2,016	הוצאות (הכנסות) שאינן מוכרות לצרכי מס
(*1,555)	(* 7,729)	(1,036)	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים
3,786	(* 3,433)	30,229	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נוצרו מסים נדחים
-	-	32	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(826)	6,518	(15,348)	מסים בגין שנים קודמות
-	3,859	883	אחרות
28,907	31,597	28,037	מסים על הכנסה

(\* סווג מחדש).

באור 25: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

## 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 ליום 31 בדצמבר, 2022:

קבוצת תביעות	מהות התביעות	יתרת הפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	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.	25,871	610,766 (*)	12,500	649,137
תביעות עובדים	בעיקר תביעות משפטיות שהוגשו על ידי עובדים ועובדים לשעבר של החברה שעניינן דיני עבודה וכלל זאת, דרישה להכרה ברכיבי שכר שונים כרכיבים לצורך חישוב תשלומים שונים לעובדי הקבוצה.	1,854	4,472	482	6,808
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 על ידי הקבוצה לרשויות.	12,476	29,432 (**)	102,711	144,619
תביעות נזיקין לקוחות	תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח.	13,579	28,515	-	42,094
סה"כ ליום 31 בדצמבר, 2022		53,780	673,185	115,693	842,658
סה"כ ליום 31 בדצמבר, 2021		56,176 (***)	2,983,531	123,599	3,163,306

(\*) לא כולל חשיפה נוספת בגין 2 בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהיקף התביעה בהן אינו מוערך בסכום נקוב. (2021 - 5 בקשות)

(\*\*) קיימת חשיפה נוספת בגין 6 תביעות כנגד הקבוצה אשר היקף התביעה בהן אינו מוערך בסכום. (2021 - 2 תביעות)

(\*\*\*) הוצג מחדש - ראה באור 15'א בדבר צירופי עסקים.

(ב) פירוט מספרן וסכומן של התביעות, בחלוקה לפי סכום התביעה ליום 31 בדצמבר, 2022:

סכום התביעות	מס' תביעות ומכתבי דרישה	סכום התביעה
עד 100 מיליוני ש"ח (כולל תביעות נגד החברה ונוספות אשר צוין סכום נגד החברה) (*)	841	554,658
100 מיליוני ש"ח ועד 1,000 מיליוני ש"ח	1	288,000
תביעות בהן לא צוין סכום התביעה	8	-
סה"כ	850	842,658

(\*) כולל 696 תביעות נזיקין לקוחות למועד אישור הדוחות הכספיים בהיקף תביעות של 41,959 אלפי ש"ח.



באור 25: - 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 המשך 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.

בין הצדדים הוסכם כי יפנו להליך גישור בפני כבוד הנשיאה (בדימוס) הילה גרסטל. 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.

ביום 13 ביולי, 2022 הגיע לסיומו ההליך המשפטי שהתנהל עם היצרן הסיני, במתן תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט להסכמות שהושגו מחוץ לכותלי בית המשפט שכללו, בין היתר, קבלת פיצוי כספי בסך נטו של כ-13.6 מיליון ש"ח לרבות החזר אגרה ששולמה לבית המשפט.

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-100 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

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.

באור 25: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

התקשרויות ד.

1. ביום 3 באפריל 2022 התקשרה יינות ביתן בע"מ, חברה בת בשליטת החברה

("יינות ביתן"), עם קבוצת Carrefour, באמצעות Carrefour International Partnership ("Carrefour"), בהסכם זכיינות בלעדי, להפעלת חנויות רשת יינות ביתן תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר, Carrefour, Carrefour Market ו-Supeco and Atacadao, בישראל ולשימוש בלעדי בשמות המותגים האמורים ובמותג הפרטי של Carrefour.

בהתאם לתנאי הסכם הזכיינות, יינות ביתן תפעל למיתוג מחדש של חנויות הרשתות יינות ביתן, מגה, ושוק מהדרין ולהתאמתן למותגי Carrefour, בהתאם ללוחות הזמנים ולתנאים שסוכמו בין הצדדים. עוד הוסכם, כי הסכם הזכיינות יהיה לתקופה של 20 שנים עם חידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים. ההסכם כולל, בין היתר, תשלום סכום ראשוני קבוע בסכום שאינו מהותי לחברה, פרוס על פני מספר שנים, בתוספת תשלומים שישולמו כשיעור ממחזור ההכנסות, לצד השקעות בסניפים והתאמתם למותג Carrefour. הסכם הזכיינות עתיד לאפשר ליינות ביתן לרכוש ולשווק את מוצרי Carrefour תחת מותגי Carrefour בישראל, וכן, לאפשר ליינות ביתן לייצר בישראל חלק מהמוצרים אשר יהיו תחת מותגי Carrefour.

בהתאם להסכמה בין הצדדים הוקמה ועדה משותפת לבחינת היקף מגוון המוצרים והרחבתו, הסדרת מגבלות כשרות ואטרקטיביות מחירי המוצרים ומועדי פתיחת החנויות. על פי הצפי הראשוני התאמת החנות הראשונה הייתה אמורה להסתיים לקראת סוף שנת 2022, ולפחות כ-90% מהחנויות היו צריכות להיות מוסבות למותג Carrefour תוך 3 שנים מתחילת הפעילות. בהתאם לתוכניות העבודה העדכניות של יינות ביתן, הוחלט כי השקת החנויות תחת המותג Carrefour תתרחש במהלך הרבעון השני לשנת 2023 עם השלמת הסבתם של כ-50 חנויות.

בתקופת הדוח פועלת יינות ביתן ליישום הסכם הזכיינות כאמור, הקמת מערכי לוגיסטיקה, התאמת קטלוג המכירה, בחינת התאמות הסניפים הנדרשות, גיוסי כוח אדם, הדרכות ועוד. למועד אישור דוחות הכספיים אלה טרם הופעלו חנויות תחת המותג Carrefour.

2.

ביום 10 באוגוסט, 2022 חתמה החברה, באמצעות חברות ושותפויות בנות, על הסכם משולש ("ההסכם") עם כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כ.א.ל.") ועם בנק הפועלים, לשיתוף פעולה בקשר עם פעילות מועדון לקוחות מבוסס כרטיס אשראי חוץ בנקאי בהנפקת כ.א.ל., ללקוחות ביט וללקוחות הרשתות הקמעונאיות של הקבוצה, בו יכללו לקוחות מועדון ביט-קארד ולקוחות מועדון Family 365 שגויסו ברצפות יינות ביתן ("המועדון"), לתקופה בת כ-12 שנים ממועד קיום התנאים המתלים לפי ההסכם. ההסכם יתחדש אוטומטית לשלוש שנים נוספות בכל פעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים, על רצונו שלא לחדש את ההסכם, והכל בהתאם לתנאים ולהסכמות המפורטים בהסכם. מטרת מועדון כרטיס האשראי הינה להעניק ערך והטבות ללקוחות מועדון כרטיס האשראי, כאשר במסגרת שיתוף הפעולה יונפקו על ידי כ.א.ל. כאמור כרטיסי מועדון כרטיס האשראי ללקוחות הקבוצה וללקוחות ביט אשר יצטרפו למועדון.

בהסכם נקבע, בין היתר, כי כ.א.ל. תשמש כמנפיקה של כרטיסי המועדון, ככרטיסים חוץ בנקאיים ותפעל כמי שאחראית לתת את כל השירותים הקשורים בהנפקה ותפעול של כרטיס המועדון וכן שירותים נוספים המפורטים בהסכם. הנפקת כרטיסי המועדון תתבצע בממשק הנפקה דיגיטלי של כ.א.ל., אליו יופנו, בין היתר, לקוחות של אפליקציית ביט. כמו כן, אפליקציית ביט תשמש להצגת מידע מסוים בקשר עם המועדון, ללקוחות המועדון. החברה (באמצעות חברה/שותפות בת) תהא אחראית לניהול המועדון ובכלל זה על הקשר עם לקוחות המועדון וכן לגיבוש הצעת ערך ללקוחות המועדון, והכל כמפורט בהסכם.

באור 25: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך)

2. (המשך)

החברה ובנק הפועלים יהיו זכאים, כל אחד בנפרד, לתשלומים מכ.א.ל בגין רכיבים שונים (בהתאם לשיעורים ולתנאים הקבועים בהסכם), בין היתר בקשר עם הכנסות הנובעות ממחזור העסקאות בכרטיסי המועדון. החברה תהיה זכאית לתשלומים נוספים, כמפורט בהסכם, ובכלל זה בגין השתתפותם של כ.א.ל ובנק הפועלים בהוצאות שיווק וקידום מכירות של המועדון. יצוין כי בין הצדדים תיערך התחשבות בגין הוצאות. בשנים 2023 ו-2024 החברה תהיה זכאית לקבל, על פי הסכם, מענקי רשת ביטחון ומענקי יעדים אשר עשויים להבטיח לחברה תקבולים, נטו בסכום של כ-32 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים. בנוסף תהא החברה זכאית לבונוס מותנה עמידה ביעדי ביצוע בסך של עד 50 מיליון ש"ח, במשך תקופת ההסכם, והכל כמפורט בהסכם.

כניסתו של ההסכם האמור לעיל לתוקף וביצועו כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, ובכלל זה, קבלת היתר מאת הממונה על התחרות (בתנאים המפורטים בהסכם). הצדדים פועלים להשלמת התנאים המתלים כאמור. החברה פועלת לכך שמועד השקת המועדון יהיה בשנת 2023.

3.

בהמשך להסכמים לרכישת יינות ביתן כאמור בבאור 5' לעיל, ביום 3 ביולי, 2022 וכבסיס להקמת מועדון לקוחות כאמור בבאור 25'ד' לעיל, רכשה החברה באמצעות שותפות מועדון אלקטרה שותפות מוגבלת (שותפות מוגבלת אשר התאגדה ביום 24 במאי, 2022 ומוחזקת במלוואה בידי חברה בת של החברה - "המועדון") מחברת יינות ביתן החזקות בע"מ את מניות מועדון 365 ("365") בתמורה כוללת של כ-50.5 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה כאמור המועדון זכאי לכל תמורה קיימת לה זכאי 365 מביתן החזקות עד ליום 30 ביוני, 2022. לאחר השלמת רכישת מניות 365, המועדון מכר את מניות 365 למשביר לצרכן בתמורה כספית זניחה ומנגד 365 העביר למועדון ללא תמורה כשליש מהלקוחות אשר גויסו על ידו ותיק אשראי בסך של כ-250 מיליון ש"ח.

המועדון ויינות ביתן מחויבים לתת הטבות CASH BACK ללקוחות 365 לתקופה של 9 חודשים ממועד מתן ההודעה ללקוחות על היפרדות יינות ביתן מ-365.

בחודש דצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה את העברת מרבית החזקות במועדון לידי יינות ביתן כך שיינות ביתן תחזיק ב-80% מהזכויות במועדון ויתרת הזכויות בסך 20% תוחזק בידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

לאחר תאריך הדיווח, בחודש מרס 2023 נחתם הסכם בין החברה וחברת הבת לבין יינות ביתן והזכויות במועדון הועברו לידי יינות ביתן.

4.

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, הוקצו לחברה הבת 45% מהון המניות של חברת המיחזור, לחברת אולטרייד הוקצו 45% מהון המניות של חברת המיחזור, ולחברת מאי הוקצו 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 ההגבלים, 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.

במהלך שנת 2022 הושלמה הקמת המפעל, הוא החל בהרצה ועתיד להתחיל למחזר באופן שוטף החל משנת 2023.

באור 25: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (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-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 הושקה בתחילת שנת 2023 ועד למועד החתימה על הדוח הושקו 2 חנויות נוספות. 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 10' לעיל.

6. 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.

בהמשך לחתימה על הסכם התקשרות האמור לעיל, ביום 22 בנובמבר, 2022 חתמה החברה הנכדה על עדכון והארכה של הסכם ההתקשרות המקורי עד לשנת 2026 ("ההסכם המעודכן"), זאת בין היתר לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינורטר אשר יעילים אנרגטית. במסגרת ההסכם המעודכן תקים, תפתח ותייצר החברה הנכדה קו מוצרים נוסף ותגדיל משמעותית את כמות הייצור של המוצרים שיפותחו במסגרת ההסכם המקורי. החברה צופה כי הכנסותיה של החברה הנכדה ממכירת מוצרים ללקוח האסטרטגי יסתכמו בתקופת ההסכם המעודכן בסך כולל של כ-1 מיליארד ש"ח.

(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.

באור 25: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך)

6. הסכמים אסטרטגיים בתחום החימום הביתי: (המשך)

ג) ביום 7 בדצמבר, 2022 חתמה החברה באמצעות אלקטרה תעשיות בע"מ, חברה נכדה שלה, על התקשרות בהסכם מסגרת לפיתוח, ייצור ואספקה של מערכות חימום לשלוש שנים (2023-2025), עם Max Weishaupt GmbH, לקוח אירופאי (להלן: "Weishaupt"), בתוקף מיום 1 בינואר, 2023, וזאת לצד הסכמים קיימים בקשר עם אספקת ציוד ופיתוח מוצרים מול Weishaupt. הסכם זה נחתם, בין היתר, לאור משבר הגז באירופה והגידול בביקוש למוצרי חימום מבוססי אינוורטר אשר יעילים אנרגטית. כמות מערכות החימום שתסופק על ידי החברה, תעשה בכפוף להסכם המסגרת כאמור, בו נקבעו, בין היתר, תדירות אספקת המוצרים בהתאם להסכמות מתעדכנות בין הצדדים, כמפורט בהסכם.

ההסכם הינו בתוקף עד לשנת 2025, והוא יתחדש אוטומטית לשנה נוספת בכל פעם, אלא אם הודיע אחד הצדדים על רצונו לסיים את ההסכם, בהודעה מוקדמת בכתב של 18 חודשים.

7. ביום 6 בינואר, 2020 נחתם הסכם קיבוצי, 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 שנחתם ביום 6 בינואר 2022 ותוקפו הנוכחי הינו עד ליוני 2026. ההסכם עוסק, בין היתר, בשיפור תנאי השכר והעסקה של העובדים ובהרחבת סל הרווחה לוועד ולעובדים.

ביום 23 במאי 2022 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין מגה קמעונאות בע"מ ויינות ביתן בע"מ לבין הסתדרות העובדים החדשה וועד העובדים הארצי. ההסכם עוסק, בין היתר, בשיפור תנאי השכר והעסקה של העובדים ובהרחבת סל הרווחה לוועד ולעובדים.

8. 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") בתוספת אופציה להארכת ההסכם לשנתיים נוספות בכפוף לתנאים הכלולים בהסכם. ההסכם קובע מינימום רכש בהיקפים מסוימים בכל אחת משנות ההסכם.

9. 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 הסכם שיתוף הפעולה הקיים (בנוגע למוצרי RAC) לתקופה של חמש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר, 2019, בתנאים הדומים בעיקרם לתנאים של הסכם שיתוף הפעולה הנוכחי עם מידאה.

10. ביום 14 בינואר 2016 נחתם בין החברה הבת לבין לוגיסטיקה 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, מעבר ל-5 השנים הראשונות, בשנה אחת כל פעם ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים. ביום 2 בפברואר, 2022 לאחר שינוי המבנה שבוצע בקבוצה כאמור בבאור וה' לעיל, חתמה החברה הבת תוספת להסכם אשר מכניסה לתחולת ההסכם גם את החברה הבת החדשה שהוקמה אגב שינוי המבנה, אלקטרה קמעונאות בע"מ.

באור 25: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך)

11. 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 - "אלקר") 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.
12. לגבי התקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 30.

באור 26: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2021		2022	
מונפק (ונפרע *)	רשום	מונפק (ונפרע *)	רשום
מספר מניות			
23,040,259	100,000,000	23,040,259	100,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח  
ע.ג. כ"א

(\* לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הון המניות כולל 1,416,703 ו-1,098,210 ש"ח ע.ג. מניות באוצר, בהתאמה.)

ב. דיבידנד

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. ביום 3 במרס, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת כ- 1.37 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 13 במרס, 2022. הדיבידנד שולם ביום 3 באפריל, 2022.
7. ביום 10 באוגוסט, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.38 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו 19 בספטמבר, 2022. הדיבידנד שולם ביום 2 באוקטובר, 2022.

באור 26: - הון (המשך)

**ג. תוכנית רכישה עצמית**

ביום 10 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ("התוכנית מאוגוסט 2022"), חלף התכנית הקודמת לרכישת מניות החברה כפי שאושרה בעבר, זאת החל מיום 10 באוגוסט, 2022 ועד ליום 9 באוגוסט, 2025.

במסגרת התוכנית מאוגוסט 2022 רכשה החברה, בתקופת הדוח, 91,501 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-10.7 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד ליום 23 במרס, 2023 נרכשו במסגרת התוכנית מאוגוסט 2022, 37,004 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-3.8 מיליון ש"ח. במסגרת התוכנית הקודמת רכשה החברה בתקופת הדוח 226,992 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-34.7 מיליון ש"ח.

**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 כתבי 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 כתבי האופציות ביום ההענקה אשר נקבע לפי המודל הבינומי הינו כ- 2,168 אלפי ש"ח.

**להלן פרטים בדבר מימוש כתבי האופציה שלעיל:**

תאריך המימוש	כמות כתבי האופציה שמומשו	כמות המניות שנבעו במימוש
נובמבר 2020	86,667	67,943

באור 26: - הון (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות (המשך)

1. תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה (המשך)

(ב) 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 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-10,094 אלפי ש"ח.

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 עד ליום 18 בפברואר, 2021 כיהן כסמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה והחל מיום 23 במרס, 2023 מכהן כמשנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים.

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.



באור 26: - הון (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות (המשך)

2. תשלום מבוסס מניות לסמנכ"ל בכיר האחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע (המשך)

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.

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
10 באוגוסט, 2022	19,000	180.00	888

האופציות כאמור ניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה אשר לאחר הקצאתן תהווה כ-1.34%, כ-0.21%, כ-0.17% וכ-0.08%, 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.

באור 26: - הון (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות (המשך)

3. תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בכירים בקבוצה (המשך)

ב-15 ביולי, 2019, ב-25 בספטמבר, 2019, ב-12 בדצמבר, 2019, וב-24 באוגוסט, 2022, 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.

במהלך שנת 2021 פקעו 47,000 אופציות לא סחירות שהוענקו בשנת 2019 במסגרת ההקצאה למנהלים ועובדים בכירים בקבוצה.

4. ביום 27 ביוני, 2022 אישר דירקטוריון החברה הבת יינות ביתן ("יינות ביתן") תוכנית אופציות לעובדים בכירים ביינות ביתן, על פיה זכאים מנכ"ל יינות ביתן וסמנכ"לים לאופציות הניתנות להמרה למניות רגילות של יינות ביתן.

באותו מועד אישר דירקטוריון יינות ביתן הענקת 9 מניות חסומות רגילות של יינות ביתן ו-38 אופציות למנכ"ל יינות ביתן המהווים יחד 2.5% מהון המניות המונפק של יינות ביתן לאותו מועד.

המניות הוענקו ללא תוספת מימוש ועם תקופת הבשלה של 8 חודשים ממועד הענקתן. האופציות הוענקו ב-4 מנות שוות החל מחלוף שנתיים ממועד הענקתן וכל שנה לאחר מכן עד לחלוף 5 שנים. מועד פקיעת האופציות הינו בתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של האופציות נקבע על סך של כ-382 אלפי ש"ח לכל אופציה. במסגרת הסכם ההענקה נקבעו נושאים נוספים הכוללים בין היתר תקופת נאמנות נוספת לאחר תקופת ההבשלה בגין המניות, התאמות הקשורות לביצוע עסקה במניות יינות ביתן וכדומה.

השווי ההוגן של האופציות והמניות בהתאם למודל בלק ושולס לתמחור אופציות נקבע על סך של כ-4.4 מיליון ש"ח, בהתבסס על הפרמטרים הבאים:

תנודתיות צפויה במחירי המניה - 27%; שיעור ריבית חסרת סיכון - 2.1%; משך החיים החזוי של האופציות למניות - 5 שנים; מחיר המניה - 291,393 ש"ח.

ביום 1 ביולי, 2022 הסתיימה כהונתו של מר עמית זאב כמנכ"ל חברת הבת יינות ביתן ובמקומו מונה מר אורי קילשטיין.

ה. בחודש ספטמבר 2022 אשררה Standard & Poor's Maalot לחברה דירוג (ilAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<b>א. הכנסות ממכירות, מתן שירותים והשכרת נכסים</b>
2,527,538	4,592,549	6,173,720	הכנסות ממכירות מוצרים
45,835	55,997	68,593	הכנסות ממתן שירותים ואחרות
<u>2,573,373</u>	<u>4,648,546</u>	<u>6,242,313</u>	
			<b>ב. עלות המכירות, מתן שירותים והשכרת נכסים</b>
1,837,440	(* 3,206,396	4,093,833	קניות סחורה שירותים וחלפים
23,494	(92,103)	36,821	ירידה (עליה) במלאי
68,137	132,430	167,227	שכר עבודה והוצאות נלוות
7,762	8,912	9,553	פחת והפחתות
14,998	91,811	88,688	אחרות
<u>1,951,831</u>	<u>3,347,446</u>	<u>4,396,122</u>	
			<b>ג. הוצאות מכירה ושיווק</b>
195,605	(* 418,782	624,780	שכר עבודה והוצאות נלוות
69,974	(* 87,469	99,482	פרסום וקידום מכירות
57,010	174,310	271,722	פחת והפחתות
13,612	22,892	32,229	עמלות כרטיסי אשראי
3,498	999	1,982	חובות מסופקים ואבודים
12,685	(* 29,408	62,897	דמי ניהול ושכירות
20,984	131,503	199,844	מסים עירוניים, אחזקת מבנים וציוד
30,772	39,803	55,388	הובלות
6,080	8,689	14,272	אחזקת כלי רכב
41,133	76,361	133,711	אחרות
<u>451,353</u>	<u>990,216</u>	<u>1,496,307</u>	
			<b>ד. הוצאות הנהלה וכלליות</b>
9,485	33,802	48,517	שכר עבודה והוצאות נלוות
4,026	8,816	7,427	יעוץ
7,120	9,350	11,963	פחת והפחתות
6,267	9,135	10,589	דמי ניהול
8,523	19,615	28,680	אחרות
<u>35,421</u>	<u>80,718</u>	<u>107,176</u>	
			<b>ה. הוצאות מחקר ופיתוח</b>
7,576	8,062	8,560	הוצאות שכר ונלוות
1,746	1,392	3,675	יועצים וקבלני משנה
885	1,883	995	הוצאות מ"פ אחרות
10,207	11,337	13,230	סה"כ לפני היוון הוצאות
(4,896)	(6,734)	(7,667)	היוון הוצאות
5,311	4,603	5,563	סה"כ לאחר היוון הוצאות
1,933	1,628	2,552	הוצאות פחת
<u>7,244</u>	<u>6,231</u>	<u>8,115</u>	
			(* סווג מחדש.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

<u>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו</u>			
(3,068)	51,118	27,999	עליית (ירידת) ערך נדלן להשקעה
350	(6,105)	(3,465)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
-	(6,494)	-	הפסד הון, נטו ממימוש פעילות חוץ
(1,324)	(131)	-	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
6,884	3,276	(8,907)	אחרות
<u>2,842</u>	<u>41,664</u>	<u>15,627</u>	

<u>הוצאות רה-ארגון</u>			
-	-	34,075	ירידת ערך נכסים (לרבות נכס זכות שימוש)
-	-	7,605	הוצאות בקשר עם סגירת סניפים מפסידים
-	-	1,150	הוצאות הקשורות לסיום העסקת עובדים
-	-	9,000	הוצאות בקשר עם חשיפה משפטית בסיום חוזה מכביד
-	-	51,830	

<u>הכנסות והוצאות מימון</u>			
<u>הכנסות מימון</u>			
244	148	1,675	הכנסות מימון מפקדונות ויתרות מזומנים
345	3,975	503	הכנסות ריבית
2,749	2,432	1,222	אחרות
<u>3,338</u>	<u>6,555</u>	<u>3,400</u>	

<u>הוצאות מימון</u>			
2,599	6,910	25,846	בגין אשראי לזמן ארוך
5,376	6,247	11,941	ריבית בגין יתרות לזמן קצר
3,643	51,119	84,444	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
2,734	4,405	7,752	אחרות
<u>14,352</u>	<u>68,681</u>	<u>129,983</u>	

באור 28: - פעילות שהופסקה

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) אשר שולם 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 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 (לפרטים נוספים בדבר הסכם שומה של החברה עם רשויות המס בקשר עם מכירת מניות גולן בתקופת הדוח ואופן סיווג תשלום המס כפעילות השקעה מופסקת ראה דוח תזרים המזומנים ובאור 24ג'1 לעיל).

א. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המיוחסות לפעילות שהופסקה:

לתקופה מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד ירידה משליטה 2020 אלפי ש"ח	
312,104	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
195,220	עלות המכירות ומתן שירותים
116,884	רווח גולמי
(49,001)	הוצאות מכירה ושיווק
(7,318)	הוצאות הנהלה וכלליות
(647)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
228,014	רווח ממימוש פעילות
(3,279)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
284,653	רווח תפעולי
(25,579)	הוצאות מימון, נטו
(57,815)	מסים על ההכנסה
201,259	רווח מפעילות שהופסקה, נטו

באור 28: - 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 2020 אלפי ש"ח	
69,875	שוטפת
548,344	השקעה
(25,008)	מימון

באור 29: - מגזרי פעילות

א. כללי

למועד הדוחות הכספיים החברה מדווחת על חמישה מגזרים עסקיים כדלקמן:

- מגזר מוצרי צריכה חשמליים - ייבוא, ייצוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים, ומתן שירות למוצרים.
- מגזר קמעונאות חשמל - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סולריים באמצעות "מחסני חשמל", "שקם אלקטריק" ו-"שקם דינטי".
- מגזר קמעונאות מזון - הפעלת רשת יינות ביתן שהינה רשת לשיווק קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלת תחת מותגי Carrefour, וכן הפעלת רשת 7-Eleven אשר החלה לפעול בחודש ינואר 2023
- מגזר ספורט ופנאי - הפעלת רשתות שיווק, ייבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, וכן, הפעלת רשת חנויות בזיכיון של המותג Adidas.
- מגזר נדל"ן להשקעה - פיתוח והקמה של נדל"ן להשקעה.

בעקבות רכישת חברת יינות ביתן בע"מ, כאמור בבאור 25' לעיל, החל מיום 27 במאי, 2021, החברה מציגה את רשת 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.

באור 29: - מגזרי פעילות (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות ואחר	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר ספורט ופנאי אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	
							<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022</b>
6,242,313	65	302	214,202	2,841,238	1,950,372	1,236,134	הכנסות מחיצוניים
-	(161,468)	10,949	-	-	-	150,519	הכנסות בין-מגזריות
<u>6,242,313</u>	<u>(161,403)</u>	<u>11,251</u>	<u>214,202</u>	<u>2,841,238</u>	<u>1,950,372</u>	<u>1,386,653</u>	סה"כ הכנסות
<u>295,790</u>	<u>936</u>	<u>-</u>	<u>28,447</u>	<u>187,842</u>	<u>51,417</u>	<u>27,148</u>	פחת והפחתות
							רווח (הפסד) מגזרי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות והוצאות רה-ארגון הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
276,305	272	11,190	20,067	39,920	81,114	123,742	הוצאות רה-ארגון
15,627	(1,957)	27,999	(302)	(21,038)	835	10,090	רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>(51,830)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(51,830)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
240,102	(1,685)	39,189	19,765	(32,948)	81,949	133,832	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>41,852</u>							רווח תפעולי
<u>198,250</u>							
							<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021</b>
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 בין-מגזריות
<u>4,648,546</u>	<u>(177,337)</u>	<u>12,003</u>	<u>90,663</u>	<u>1,703,626</u>	<u>1,779,970</u>	<u>1,239,621</u>	סה"כ הכנסות
<u>194,199</u>	<u>3,498</u>	<u>-</u>	<u>12,200</u>	<u>107,917</u>	<u>45,368</u>	<u>25,216</u>	פחת והפחתות
							רווח (הפסד) מגזרי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
263,845	(8,211)	12,003	11,493	45,846	87,200	115,514	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
41,664	(11,509)	50,746	(1,367)	(244)	410	3,628	רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>305,509</u>	<u>(19,720)</u>	<u>62,749</u>	<u>10,126</u>	<u>45,602</u>	<u>87,610</u>	<u>119,142</u>	רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>39,910</u>							הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>265,599</u>							רווח תפעולי

באור 29: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות ואחר	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020</u>					
2,573,373	976	-	1,545,721	1,026,676	הכנסות מחיצוניים
-	(142,044)	10,392	-	131,652	הכנסות בין-מגזריות
<u>2,573,373</u>	<u>(141,068)</u>	<u>10,392</u>	<u>1,545,721</u>	<u>1,158,328</u>	סה"כ הכנסות
<u>73,825</u>	<u>8,980</u>	<u>-</u>	<u>37,436</u>	<u>27,409</u>	פחת והפחתות
162,945	(12,834)	10,392	81,055	84,332	רווח (הפסד) מגזרי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,842	(2,858)	-	938	4,762	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
165,787	<u>(15,692)</u>	<u>10,392</u>	<u>81,993</u>	<u>89,094</u>	רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>35,421</u>					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
<u>130,366</u>					רווח תפעולי

ג. מידע גיאוגרפי

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים הופקו במדינת המושב של החברה ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הפעילות, כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
2,387,411	4,539,007	6,026,918	ישראל
185,962	109,539	215,395	חוץ לארץ (*)
<u>2,573,373</u>	<u>4,648,546</u>	<u>6,242,313</u>	

(\*) בשנים 2021 ו-2020, כללו ההכנסות מחוץ לישראל, הכנסות בסך של כ-28,999 אלפי ש"ח וכ-126,320 אלפי ש"ח, בהתאמה, של חברה נכדה של חברה בת, שפעלה בצרפת, ונמכרה במהלך חודש אפריל 2021.



באור 30: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2022

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	חברת האם	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
13,152	-	8	לקוחות
72	-	9	חייבים ויתרות חובה
1,826	-	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	4,411	18	זכאים ויתרות זכות
28,003	-		יתרת החובה הגבוהה ביותר במשך השנה

ליום 31 בדצמבר, 2021

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	חברת האם	באור	
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
21,531	-		יתרת החובה הגבוהה ביותר במשך השנה

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

בעלי עניין וצדדים קשורים (אחרים *)	חברת האם	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
35,749	28		הכנסות ממכירות מוצרים
84	-		הכנסות משירותי מחשוב
68	-		קניות
-	8,997	4'28	הוצאות דמי ניהול
79	-		הוצאות פרסום וקידום מכירות
1,831	903		הוצאות שכר דירה שמירה ואחזקה
1,622	-		הוצאות שמירה

(\* לא כולל את מנכ"ל החברה ודירקטורים, ראה להלן - אנשי מפתח.)

באור 30: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

בעלי עניין וצדדים קשורים (אחרים *)		חברת האם	באור	
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.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

בעלי עניין וצדדים קשורים (אחרים *)		חברת האם	באור	
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.)

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, 2022, 2021 ו-2020. 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 ד'26(1) בדבר הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה.

באור 30: - 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 שהסתיימה ביום  
 31 בדצמבר

2020		2021		2022	
מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	מס' סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים
1,670	1	1,832	1	2,050	1
1,470	1	2,028	1	1,430	1
504	1	709	1	2,375	1

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, כוללות 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 330 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 30: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. 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 סולריים ומוצרים משלימים, מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים כגון מוצר טואלטיקה, מוצרי ניקוי, סדרת כלי בישול, אפיה ואביזרי עזר למטבח, מוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, ציוד, ספורט, אופנה, הנעלה ומוצרים נוספים תחת המותג adidas, 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; (ט) שירותי חיתום; (י) אספקת גז טבעי ו- (יא) 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 30: - 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 30: - 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 30: - 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 מניית 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 30: - 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 12 באפריל 2022, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ ("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 1 וב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), (התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

הפוליסה תירכש מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2022 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2023, בעלות כוללת לקבוצה של כ-571 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר של 120 מיליון דולר. העלות לחברה צפויה לעמוד על עלות שנתית של כ-127 אלפי דולר (הכוללת את החברות הבנות של החברה).

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, ביום 12 באפריל 2022, 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 1 וב1 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.



באור 30: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

6. ביום 10 בנובמבר, 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת פרמיות ביטוח החבויות (ביטוח חבות מוצר, ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מקצועית, ביטוח מטריה וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים), בין החברות בקבוצת אלקו לתקופת ביטוח של 18 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי, 2022, לאחר שנמצא כי תנאי הביטוח שהוצעו לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים בלתי תלויים. חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות ביטוח החבויות הינו הוגן ונכון, נהנה מיתרון לגודל ומוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו החברה הייתה מתקשרת בביטוח נפרד מהקבוצה, ובהתאם ההתקשרות היא לטובת החברה.

7. עסקאות שאינן זניחות שהחברה התקשרה בהן במהלך תקופת הדוח

במהלך שנת 2022 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- 23 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 2022, 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, הנפקת תווי קניה וכרטיסי הטבה ו/או מתן סבסוד לעסקאות כאלה 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 ו(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 30: - 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-521 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.

באור 31: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. חתימה על הסכם שיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות

ביום 9 במרס, 2023 נחתם בין אלקטרה סולאר ציוד (2021) שותפות מוגבלת ("אלקטרה סולאר"), המוחזקת בעקיפין על ידי החברה, לבין בריח גולן ציוד אנרגיה בע"מ ("בריה גולן"), המוחזקת בעקיפין על ידי רב בריח (08) תעשיות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל-אביב בע"מ ("רב בריח"), הסכם לשיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות והסכם מייסדים להקמת חברה משותפת אשר תוחזק על ידי בריח גולן (75%) ועל ידי אלקטרה סולאר (25%) ("החברה המשותפת") ואשר תפעל בתחום ההפצה ו/או שיווק ו/או מכירה של רכיבי מערכות סולאריות (PV) לחברות ו/או יחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת.

במקביל, חתמה חברה בת בבעלות מלאה של החברה על הסכם המותנה בהשלמת המיזוג עם בריח גולן, כאמור לעיל, עם השותף הנוכחי באלקטרה סולאר לרכישת אחזקתו (כ-49.9%) בתמורה לסך של כ-2 מיליון ש"ח באופן שיעביר את מלוא ההחזקות באלקטרה סולאר לחברה הבת של החברה.

הצדדים הסכימו כי יעבירו וימחו את מלוא פעילותם בתחום לחברה המשותפת, לרבות העברת העובדים ולרבות המלאי שיימכר לחברה המשותפת. הצדדים הסכימו על העמדת מימון ראשוני מבנקים לחברה המשותפת ועל העמדת ערבויות להבטחת האשראי בהתאם לחלקם היחסי במניות החברה המשותפת. בנוסף ערבות החברה ורב בריח, כל אחת, להתחייבויות הצד הרלבנטי בהתאם להסכמים.

ההסכמים כוללים הוראות בנוגע לאופן החזקתם במניות החברה המשותפת, לרבות, מינוי דירקטורים, מגבלות על עבירות המניות והחלטות שיתקבלו ברוב מיוחד. ההסכם כולל מצגים ושיפויים בנוגע לפעילות המועברת. בתום 24 חודשים ממועד חתימת ההסכמים תהא רשאית בריח גולן לחייב את אלקטרה סולאר למכור את מניותיה בחברה המשותפת בהתאם למנגנון שהוסכם בין הצדדים.

השלמת העסקה מותנית בתנאים מתלים, לרבות קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה, וקבלת אישור רשויות המס בישראל (Pre-Ruling) למיזוג בדרך של העברת זכויות הצדדים בנכסים שבבעלותם, לחברה המשותפת, לפי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה, והכל, בתנאים ובמועדים שנקבעו בין הצדדים.

השלמת העסקה תלויה בהתקיימות של מספר תנאים מתלים, שעיקרם אישור הממונה על התחרות, ואין וודאות בשלב זה להתקיימותם של תנאים אלו.

באור 31: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ב. (1) במהלך חודש פברואר, 2023 חתמה יינות ביתן על הסכמים לחידוש מסגרת אשראי מחייבת לשנה בסך של כ-100 מיליון ש"ח מול 2 תאגידי בנקאיים.

(2) במהלך חודש מרס 2023 חתמה קבוצת יינות ביתן על כתבי התחייבות עם 4 תאגידי בנקאיים לקבלת הלוואות נוספות לזמן ארוך מ-3 תאגידי בנקאיים במסגרתם עודכנו אמות המידה הפיננסיות הנדרשות ממנה כאמור בבאור 19'ב' לצד משא ומתן עם התאגידי הבנקאיים לעניין תמיכת בעלי מניותיה של קבוצת יינות ביתן וזאת לשם עמידה בתוכניות השיפוץ וההסבה והשקת מותג Carrefour עד לתום הרבעון השני לשנת 2023.

בהתאם לכתבי ההתחייבות העמידו 3 תאגידי בנקאיים כאמור, הלוואות לזמן ארוך בהתאם לפירוט הבא:

א. ביום 21 במרס 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך בסך של 50 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 2.40%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 1 באפריל 2023 וקרן הלוואה תיפרע ב-20 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 1 באפריל 2023.

ב. ביום 21 במרס 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך בסך של 50 מיליון ש"ח לתקופה של 6 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 2.40%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 1 באפריל 2023 וקרן הלוואה תיפרע ב-20 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 1 באפריל 2024.

ג. ביום 21 במרס 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך בסך של 33 מיליון ש"ח לתקופה של 6 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.6%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 1 באפריל 2023 וקרן הלוואה תיפרע ב-20 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 1 באפריל 2024.

ד. ביום 20 במרס 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך בסך של 15 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 2.0%. הריבית תשולם על בסיס רבעוני החל מיום 1 באפריל 2023 וקרן הלוואה תיפרע ב-20 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 1 באפריל 2025.

במסגרת כתבי ההתחייבות האמורים לעיל עודכנו אמות המידה הפיננסיות בהם התחייבה לעמוד יינות ביתן ביחס לכלל הלוואותיה שהועמדו על ידי ארבעת התאגידי הבנקאיים. ביחס לשנת 2022 נקבע כי יינות ביתן לא תידרש בבחינת אמות מידה פיננסיות שנקבעו בקשר להעמדת הלוואות כאמור בבאור 19'ב' לעיל. בנוסף, התחייבה יינות ביתן לעמוד באמות מידה פיננסיות מעודכנות בקשר עם ה-EBITDA, בקשר עם יחס כיסוי החוב של יינות ביתן (חוב פיננסי, נטו חלקי ה-EBITDA), בקשר עם יחס כיסוי לשירות החוב כהגדרתו בהסכמים אשר לא יפחת מ-1 בכל אחד מהמועדים המוזכרים בכתבי ההתחייבות, בקשר עם יתרת המזומנים ושווי מזומנים על בסיס מאוחד של קבוצת יינות ביתן אשר לא תפחת משיעור של 75% מהיתרה בהתאם לתחזית העסקית של יינות ביתן שהוגשה לתאגידי הבנקאיים. יחס זה יבחן מדי חודש החל מחודש מאי 2023 ועד לחודש מרס 2024 ועל בסיס רבעוני החל מחודש אפריל 2024. בנוסף, החוב הפיננסי של יינות ביתן לא יעלה על סך של 600 מיליון ש"ח, כאשר חוב פיננסי זה לא יכלול חוב פיננסי ככל ויהיה בשותפות מועדון אלקטרה. עוד נקבע כי בעלי המניות של יינות ביתן יזימו הון עצמי לחברה בסך שלא יפחת מ-100 מיליון ש"ח (ראה באור 19'ג' לעיל בדבר השקעות בעלי המניות בהונה העצמי של יינות ביתן).

ג. ביום 23 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח, המשקפת 1.62 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-2 באפריל, 2023 ויום התשלום הינו 16 באפריל, 2023.

רשימת חברות הקבוצה המהותיות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה	
%	

שם החברה

100	100	אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ
100	100	אלקטרה קמעונאות בע"מ
60	60	אלקטרה תעשיות בע"מ
35.07	34.77	קבוצת יינות ביתן בע"מ *
50.1	50.1	שקם אלקטריק דיוטיפרי בע"מ
50.01	50.01	סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ
-	99	אלקטרה חנויות נוחות בע"מ
50.01	50.01	אלקטרה סולאר ציוד (2021) שותפות מוגבלת
-	100	מועדון אלקטרה שותפות מוגבלת
45	45	אלקטרה מיחזור

(\* אחוז החזקה בדילול מלא.

-----

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן עניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-15	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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 בהתאם 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 והנהלה 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
23 במרס, 2023

## 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, 2022 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 המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
101,263	66,579		מזומנים ושווי מזומנים
568	2,261	ב	חייבים ויתרות חובה
<u>101,831</u>	<u>68,840</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
724,144	697,848		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
269,700	326,616		נדל"ן להשקעה
-	29,179		נדל"ן להשקעה בהקמה
56,387	64,774		נכס זכות שימוש - מקרקעין
6,751	46,596		רכוש קבוע
2,130	2,130		חייבים לזמן ארוך
<u>1,059,112</u>	<u>1,167,143</u>		
<u>1,160,943</u>	<u>1,235,983</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
25,000	38,040		אשראי מתאגידים בנקאיים
-	49,579		חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,950	5,872	1ג	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
104,613	13,985	2ג	זכאים ויתרות זכות
139,295	33,241		יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו
94,400	-		הלוואה מחברה בת לרכישת נדל"ן להשקעה
<u>365,258</u>	<u>140,717</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
75,000	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	361,213	3ג	אגרות חוב
24,063	49,871		התחייבויות אחרות
2,251	2,304		התחייבות בגין חכירה
3,401	9,918		מסים נדחים
<u>104,715</u>	<u>423,306</u>		
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
73,150	73,150		הון מניות
430,661	430,661		פרמיה על מניות
(65,811)	(111,192)		מניות אוצר
252,117	295,044		יתרת רווח
853	(15,703)		קרנות אחרות
<u>690,970</u>	<u>671,960</u>		
<u>1,160,943</u>	<u>1,235,983</u>		<b>סה"כ הון</b>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

יהונתן צברי משנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים	צביקה שווימר מנכ"ל	דניאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	23 במרס, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-----------------------	----------------------------------	--



## נתונים כספיים מתוך הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2020	2021 אלפי ש"ח	2022		
24,259	30,280	30,451	2ה	הכנסות ממכירות ומהשכרת נכסים ושירותים עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים
81	18	-		
24,178	30,262	30,451		רווח גולמי
(5,752)	(1,664)	(164)		הוצאות מכירה ושיווק
(16,210)	(20,030)	(21,761)		הוצאות הנהלה וכלליות
(2,858)	50,429	26,730		הכנסות (הוצאות) אחרות
94,114	125,152	84,981		חלק החברה ברווח חברות מוחזקות, נטו
93,472	184,149	120,237		רווח תפעולי
(7,062)	(5,629)	(9,996)		הוצאות מימון, נטו
86,410	178,520	110,241		רווח לפני מסים על ההכנסה
3,237	(14,407)	(7,314)		הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
89,647	164,113	102,927		רווח נקי מפעילויות נמשכות
196,194	-	-		רווח נקי מפעילות שהופסקה
285,841	164,113	102,927		רווח נקי המיוחס לחברה
				רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות (לאחר השפעת המס):
(139)	688	2,801		<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u> רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
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 מזומנים
14,929	3,687	2,391		רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,176)	11,065	5,192		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות
284,665	175,178	108,119		סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

285,841	164,113	102,927
(147,266)	(125,152)	(84,981)

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח המיוחס לחברות מוחזקות

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

8,488	3,478	937
937	1,147	3,713
(228,014)	-	-
20	50	1,061
3,068	(51,117)	(30,505)
-	-	2,506
(2,082)	4,873	6,517
(217,583)	(41,569)	(15,771)

פחת והפחתות

עלות תשלום מבוסס מניות

רווח מממוש פעילות שהופסקה

התאמות אחרות

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

שינוי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(16,035)	(28,734)	11,260
2,593	(2,609)	2,774
76,646	10,307	(3,127)
63,204	(21,036)	10,907

עלייה בחייבים ויתרות חובה (כולל חברות מוחזקות)

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(15,804)	(23,644)	13,082
----------	----------	--------

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(2,519)	(2,970)	(38,813)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(31,685)	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
(47,940)	(7,027)	(9,118)	תשלום דמי חכירה מהוונים והיטלים עבור קרקע
(2,992)	(2,173)	(693)	היוון עלויות שנזקפו לנדל"ן להשקעה
-	-	90,000	קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
-	24,063	-	תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
572,699	-	-	תמורה נטו ממכירת פעילות חברה מוחזקת
519,248	11,893	9,691	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
-	-	(87,500)	<u>מזומנים ששימשו לפעילות השקעה מופסקת</u>
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(360,000)	(70,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
(9,800)	(7,343)	(45,381)	רכישה עצמית של מניות באוצר
68	-	-	הנפקת הון מניות
-	-	409,784	הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
(115,233)	153,792	(118,000)	קבלת (פרעון) הלוואות נטו, מחברות מוחזקות
-	-	(94,400)	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת לרכישת נדל"ן להשקעה
-	100,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(18,376)	(64,658)	(100,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
-	-	38,040	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(503,341)	111,791	30,043	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
103	100,040	(34,684)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,120	1,223	101,263	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
1,223	101,263	66,579	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			(א) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
15	612	1,850	רכישת רכוש קבוע
			(ב) <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה (מפעילות שוטפת)</u>
			מזומנים ששולמו במשך השנה בחברה עבור:
2,060	1,550	7,264	ריבית
5,149	734	90,756	מסים על ההכנסה (כולל בגין פעילות שהופסקה)
			מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:
-	-	393	ריבית
-	14	138	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"), חברה בת של החברה בבעלות מלאה, 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, ובמהלך חודש פברואר, 2022 הושלמו התנאים המתלים ובוצע הפיצול.

2. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחברה לעשות כאמור, חתמו אמ"צ 51 ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת מניות חברת 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 ההוגן על בסיס עבודת הערכת שווי פנימית שביצעה החברה המתבססת, בין היתר על סמיכות רכישת מניות סער על ידי אמ"צ 51 כאמור בביאור 5ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. בחודש פברואר 2022, כחלק משינוי המבנה שבחברה לעשות כאמור, חתמו החברה, אמ"צ 51, אלקטרה חנויות נוחות (חברה שהוקמה לצורך ניהול פעילות חנויות הנוחות תחת המותג 7eleven) ואלקטרה קמעונאות על הסכם העברת פעילות חנויות הנוחות. במסגרת ההסכם הוסב הסכם הזיכיון של 7-Eleven 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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
568	2,261

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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,950	5,872

חובות פתוחים

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
95,155	5,281	מוסדות
2,631	3,657	עובדים והתחייבויות בגין שכר
264	357	הוצאות לשלם
6,563	4,690	אחרים
<u>104,613</u>	<u>13,985</u>	

3. אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
-	428,125	אגרות חוב סדרה א'
-	(49,579)	בניכוי חלויות שוטפות
-	378,546	
-	(17,333)	בניכוי - יתרת הוצאות ניכיון והנפקה נדחות
-	<u>361,213</u>	

ב. ביום 7 בפברואר 2022 הנפיקה החברה 250 מיליון 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.

ביום 17 באוגוסט 2022 הנפיקה החברה 100 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' בדרך של הרחבת סדרה רשומה בתמורה כוללת ברוטו של כ-93.8 מיליון ש"ח.

ביום 20 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה 78,125 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב סדרה א' בדרך של הרחבת סדרה רשומה בתמורה כוללת ברוטו של כ-70 מיליון ש"ח.

סה"כ יתרת אגרות החוב סדרה א' לאחר ההרחבה עומדת על סך כולל של 428,125 אלפי ש"ח ערך נקוב.

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 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 בוצע 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').

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. אגרות חוב (המשך)

ב. (המשך)

החברה התחייבה כי 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 "סולר", 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 "סולר", לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מסך 390 מיליון ש"ח.
  - (ב) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 1' לעיל ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.
  - (ג) לא התקיימה, במועד ההחלטה על החלוקה איזו מהעילות לפירעון מידי על פי שטר הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מעילות אלו לפירעון מידי.
  - (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 כך שבמקרה 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 ilAA, שיעור הריבית השנתי שיתווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של בין 0.5% - 1%.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

4. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

גורמי 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 שמוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

### מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

#### 1. חוקי המס החלים על החברה

##### חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. 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 הפטור 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 251) 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

הרווחים, כך שככל שייחס 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 בסך של כ-33 מיליון ש"ח במסגרת הוראת השעה כאמור, בגינם שולם מס בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.

#### 2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020 עד 2022 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, תקנות כאמור טרם פורסמו.

#### 3. שומות מס סופיות המיוחסות לחברה

ביום 14 בספטמבר, 2022 חתמה החברה על הסכם שומה עם רשויות המס לשנים 2019-2020, ולפיכך שומות המס לשנים אלו הינן סופיות. בהתאם להסכם כאמור, שילמה החברה בחודש אוקטובר 2022 סך של כ-87.5 מיליון ש"ח לרשויות המס שסווגו בדוח תזרים המזומנים של החברה בתקופת הדוח לפעילות שהופסקה. עיקר המחלוקת בין הצדדים נבעה בגין מכירת מניות של חברה בת ומכירת פעילות שהופסקה בשנים קודמות בחברה ובחברה מאוחדת.

## ה. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

## 1. יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
2,434	3,114	נכסים שוטפים
141,729	36,355	התחייבויות שוטפות

## 2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
10,392	12,003	11,145	השכרת נכסים
13,867	18,277	19,200	הכנסות משירותי ניהול
24,259	30,280	30,345	סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים ושירותים לצדדים קשורים

## 3. הוצאות מימון, נטו בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
5,704	5,466	3,327	הוצאות מימון, נטו

## ו. הון

## 1. דיבידנד

- (א) 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.
- (ב) 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.
- (ג) 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.
- (ד) 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.
- (ה) 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.



1. הון - (המשך)
- 1.1 דיבידנד - (המשך)
- 1.17 (ו) 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. הדיבידנד שולם ביום 3 באפריל, 2022.
- 1.18 (ז) ביום 10 באוגוסט, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, המשקפת 1.38 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-19 בספטמבר, 2022. הדיבידנד שולם ביום 2 באוקטובר, 2022.
2. תוכנית רכישה עצמית
- ביום 10 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ("התוכנית מאוגוסט 2022"), חלף התכנית הקודמת לרכישת מניות החברה כפי שאושרה בעבר, זאת החל מיום 10 באוגוסט, 2022 ועד ליום 9 באוגוסט, 2025.
- במסגרת התוכנית מאוגוסט 2022 רכשה החברה, בתקופת הדוח, 91,501 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-10.7 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד ליום 23 במרס, 2023 נרכשו במסגרת התוכנית מאוגוסט 2022, 37,004 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-3.8 מיליון ש"ח. במסגרת התוכנית הקודמת רכשה החברה בתקופת הדוח 226,992 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה כוללת של כ-34.7 מיליון ש"ח.
2. ערבויות
- נכון למועד הדוח, לחברה כתבי ערבות ושיפוי לשני תאגידים בנקאיים, בקשר עם שתי הלוואות לזמן ארוך שהועמדו לחברה בת לטובת הבטחת פרעון הלוואות כאמור.
3. אירועים בתקופת הדיווח
1. במהלך חודש ינואר, 2022, זכתה החברה יחד עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת ("ריאליטי") במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") 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. בעקבות הזכייה, חתמה החברה יחד עם ריאליטי, במהלך חודש מרס 2022, על הסכם מכר עם העירייה מכוחו החברה וריאליטי רכשו ביחד את החלקות כאמור, בחלקים שווים ביניהן, והן פועלות במתכונת של פעילות משותפת לשם השבחתן של החלקות כאמור וצירופן לפעילות המשותפת הקיימת בין החברה וריאליטי במקרקעין בראשון לציון כאמור בביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וזאת לשם יזומו והקמתו של פרויקט בתמהיל שימושים מיטבי עליו יסכימו הצדדים.
- ביום 29 במאי, 2022 חתמה הפעילות המשותפת כאמור לעיל על הסכם מימון ("הלוואה") בסך של כ-68 מיליון ש"ח עם תאגיד בנקאי. הלוואה תועמד ב-2 פעימות. הפעימה הראשונה של הלוואה ניטלה ביום 29 במאי, 2022 והיא מתחדשת כל רבעון לתקופה של שלוש שנים בסך כולל של כ-52.7 מיליון ש"ח בריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.7%. חלקה של החברה בהלוואה הסתכם לסך של כ-26.35 מיליון ש"ח.
- הפעימה השנייה של הלוואה בסך של כ-15 מיליון ש"ח תועמד לפעילות המשותפת בעת רישום משכנתא לטובת הבנק אשר עתיד להתבצע בזמן הקרוב. חלקה של החברה בפעימה השנייה של הלוואה יהיה בסך של כ-7.5 מ' ש"ח.
- הלוואה כאמור מובטחת ב: א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה מכוח ההסכם מול העירייה; ב. בעת קבלת רישומה של החברה כבעלים בלשכת רשום המקרקעין תירשם משכנתא בדרגה ראשונה לבנק; ו-ג. לאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק הלוואה תהפוך להיות בתנאי Non-recourse בלבד.
- הנדל"ן להשקעה בהקמה כאמור לעיל הוצג למועד הדוח הכספי לפי שוויו ההוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. גישת השומה המתאימה להערכת השווי של הנכס הנדון הינה "גישת ההשוואה". יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת "השווי השיורי", באמצעות חילוף שווי הקרקע משווי הבנוי. שווי הבנוי מתבסס על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה. בהתאם לכך כללה החברה בשנת 2022 הוצאה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות אחרות, נטו בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

## ח. אירועים בתקופת הדיווח - (המשך)

2. לצורך יזום פרויקט הנדל"ן המניב, 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: "רמי"), להקצאת קרקע בפטור ממכרז. במהלך חודש יולי, 2020 קיבלה החברה שומה מרמי 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"). ביום 31 באוגוסט, 2020 שילמה החברה את מלוא דמי החכירה המהווים כאמור ובד בבד הגישה השגה כנגד תחשיב גובה דמי הפיתוח אשר בשומה, לפרטים בדבר הליכי ההשגה ראה באור 14'א(2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
3. ביום 30 בדצמבר, 2021 נטלה החברה הלוואה ל-4 שנים מתאגיד בנקאי בסך 100 מיליון ש"ח בריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.1%.
- ביום 9 בפברואר, 2022 פרעה החברה את הלוואה כאמור במלואה בפרעון מוקדם.
4. במהלך חודש פברואר, 2022, פרעה החברה הלוואה בסך 94,400 אלפי ש"ח שהתקבלה בשנת 2019 מחברה בת בבעלות מלאה.
6. לעניין תנאי הסכם קבלת שירותי הניהול מאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה ראה באור 30'ה(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
7. לעניין עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ראה באור 30'ד לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
8. ביום 10 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה למנהל בקבוצה של 19,000 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, אשר לאחר הקצאתן תהווה כ-0.08% מהון המניות המונפק והנפרע למועד האישור בדילול מלא, וזאת בהתאם לתכנית האופציות הקיימת בחברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע על סך של 180 ש"ח. 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. ב-24 באוגוסט, 2022 אישר המנהל הכללי של הבורסה רישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.
- הערך הכלכלי של כתבי האופציות למנהל הבכיר כאמור, ביום ההענקה, אשר נקבע לפי המודל הבינומי, הינו כ-888 אלפי ש"ח.
9. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 30'ה(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
10. ביום 10 בנובמבר, 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת פרמיות ביטוח החבויות (ביטוח חבות מוצר, ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מקצועית, ביטוח מטריה וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים), בין החברות בקבוצת אלקו לתקופת ביטוח של 18 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי, 2022, לאחר שנמצא כי תנאי הביטוח שהוצעו לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים בלתי תלויים. חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות ביטוח החבויות הינו הוגן ונכון, נהנה מיתרון לגודל ומוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו החברה הייתה מתקשרת בביטוח נפרד מהקבוצה, ובהתאם להתקשרות היא לטובת החברה.
11. בחודש ספטמבר 2022 אשררה Standard & Poor's Maalot לחברה על דירוג חדש (iIAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה.

## ט. פעילות שהופסקה

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) ששולם 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.

## י. אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 23 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח, המשקפת 1.62 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-2 באפריל, 2023 ויום התשלום הינו 16 באפריל, 2023.

**חלק ד'**  
פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ
מס' החברה ברשם החברות:	Electra Consumer Products (1970) Ltd. ("החברה")
משרדה הרשום של החברה (תקנה 25א):	52-003996-7
כתובת הדואר האלקטרוני של החברה (תקנה 25א):	יוסף ספיר 1, ראשון-לציון, 7570460
טלפון (תקנה 25א):	corpsecretary@ecp.co.il
פקסימיליה (תקנה 25א):	03-9530877 ; 03-9530920
תאריך המאזן:	03-9612664
תאריך הדוח:	31 בדצמבר 2022
תקופת הדוח:	23 במרס 2023
	1 בינואר 2022 – 31 בדצמבר 2022

- 1. תקנה 29: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.
- 2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

לפרטים אודות תמצית הדוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2022 ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.
- 3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך שהונפקו** ביום 7 בפברואר 2022 השלימה החברה הנפקת 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה מכח דוח הצעת מדף של החברה מיום 3 בפברואר 2022 ("אגרות החוב (סדרה א')"-ו-"דוח הצעת המדף"). התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב שהוצעו לציבור כאמור הסתכמה לסך של 250 מיליוני ש"ח.  
בהתאם לאמור בדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצרכי הון חוזר ותשלומים שוטפים, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה והחברות הבנות שלה, ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.  
למועד הדוח, התמורה בגין אגרות החוב (סדרה א') על-פי דוח הצעת המדף שימשה את החברה בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה כמפורט לעיל.

**תקנה 11(1) ו-11(2): רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי**

.4

שם החברה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניית המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	סוג המניה	מספר המניות	שווי הנקוב של המניות (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור המניות המוחזקות בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה	איגרות החוב וההלוואות			
							יתרה (באלפי ש"ח)	פירעון מועד	הצמדה קרן	הצמדה ריבית (באלפי ש"ח)
אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ(*) (**)	100%	רגילות	320,999,551	320,999,551	527,996	100%	-	-	-	-
אלקטרה קמעונאות בע"מ(*)	100%	רגילות	100	100	165,395	100%	-	-	-	-

(\*) כולל חברות מאוחדות וחברות מוחזקות.

(\*\*) בין החברה ובין אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ ("אמ"צ 51") קיימות הלוואות הדדיות. ליום 31 בדצמבר 2022 החברה חבה סכום נטו בסך של כ-36 מיליון ש"ח לאמ"צ 51.

**תקנה 11(3): פירוט יתרת איגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי**

.5

לפרטים ראה סעיפים 16 ו-17 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון וביאורים 19 ו-20 לדוחות הכספיים.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות- בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח**

.6

ביום 3 באפריל 2022 נחתם הסכם זכיינות בלעדי בין יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן"), חברת בת בשליטת החברה, לבין קבוצת Carrefour, להפעלת חנויות רשת יינות ביתן תחת מותגי Carrefour שהינם, בין היתר Carrefour Market, Carrefour ו-Supeco and Atacadao בישראל ולשימוש בלעדי בשמות המותגים האמורים, במסגרתו הוסכם כי תקופת הזיכיון תהא 20 שנים עם חידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 ביצעה יינות ביתן תוכניות להתייעלות ורה ארגון, הכוללת הערכות להאצת הסבת הסניפים של יינות ביתן ולביצוע השקה של 40-50 סניפי Carrefour במחצית הראשונה של שנת 2023, הכרוכה בהשקעה כספית מהותית של יינות ביתן בסניפיה. במסגרת זו ולצורך האמור, פועלת יינות ביתן לקבלת מימון בהיקף כולל של כ-248 מיליון ש"ח, כ-148 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ-100 מיליון מבעלי מניותיה, מתוכם התקבלו למועד הדוח סך של כ-90 מיליון ש"ח, מבעלי מניותיה, וסך של כ-148 מיליון ש"ח מהתאגידים הבנקאיים. בהתאם לכך, ביצעה החברה השקעה כספית בהונה העצמי של יינות ביתן, ממקורותיה העצמיים, אשר משקפת את חלקה היחסי בהשקעה הכוללת של בעלי המניות (כ-41 מיליון ש"ח).

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות מהן**

.7

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות המהותיות של החברה לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן (באלפי ש"ח):

הכנסות שהתקבלו או זכאית החברה לקבל לאחר יום 31 בדצמבר 2022 עבור שנת 2022 או התקופה שלאחר מכן, תוך ציון מועדי תשלום						הכנסות שהתקבלו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 עבור שנת 2022 ועבור תקופה שלאחר מכן			רווח כולל אחר	רווח נקי (הפסד)	שם החברה
ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		ריבית	דמי ניהול	דיבידנד			
מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום						
-	-	-	-	-	-	-	11,100	90,000	85,100	82,881	אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ (*)
-	-	-	-	-	-	-	8,100	-	5,189	2,216	אלקטרה קמעונאות בע"מ (*)

(\*) כולל חברות מאוחדות וחברות מוחזקות.

**תקנה 20: מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ**

.8

8.1 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.

8.2 ביום 17 באוגוסט 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה רשומה. החברה התקשרה בהסכמים עם משקיעים מסווגים הנמנים עם הסוג הקבוע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדבר הקצאה כוללת של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה, במחיר של 93.80 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 93,800,000 ש"ח.

8.3 ביום 20 בדצמבר 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה רשומה. החברה התקשרה בהסכמים עם משקיע מסווג הנמנה עם הסוג הקבוע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדבר הקצאה כוללת של 78,125,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה, במחיר של 89.6 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 70,000,000 ש"ח.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)**

9.

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2022, 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\*:  
 \* בחברה בחברה או בחברה בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה וכן התגמולים שניתנו לבעלי העניין בחברה:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר**	שיעור החזקה בהון החברה למועד הדוח (ב-%)	היקף משרה	תפקיד	שם
<b>חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה</b>														
5,855	-	-	-	-	-	-	-	2,375	1,430	2,050	כ-1.54% בדילול מלא	100%	מנכ"ל החברה	צביקה שווימר (1)
3,538	-	-	-	-	-	-	-	1,338	751	1,449	כ-0.82% בדילול מלא	100%	משנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים	יהונתן צברי (2)
5,463	-	-	-	-	-	-	1,260	103	4,100	-	כ-0.06% בהון ובהצבעה (כ-0.21% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל משותף קמעונאות חשמל	יורם בדש (3)
5,463	-	-	-	-	-	-	1,260	103	4,100	-	כ-0.02% בהון ובהצבעה (כ-0.16% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל משותף קמעונאות חשמל	שמואל (שמוליק) מנדזיצקי (4)
3,914	-	-	-	-	-	-	1,037	2,217	660	-	-	100%	מנכ"ל קבוצת יינות ביתן	אורי קילשטיין (5)
<b>בעלי עניין</b>														
1,423	-	-	-	-	-	-	1,423	-	-	-	48.82% בהון ובהצבעה (כ-47.01% בדילול מלא)	60%	גמול יו"ר דירקטוריון	אלקו בע"מ (6)
7,574	-	-	-	-	-	-	3,074	-	14,500	-	-	-	שירותי ניהול נוספים	אלקו בע"מ (6)
494	494	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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 9.1 לחלק ד' לדוח.
- (2) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר יהונתן צברי ראה סעיף 9.2 לחלק ד' לדוח.
- (3) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר יורם בדש ראה סעיף 9.3 לחלק ד' לדוח.
- (4) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר שמואל מנדזיצקי ראה סעיף 9.4 לחלק ד' לדוח.
- (5) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר אורי קילשטיין ראה סעיף 9.5 לחלק ד' לדוח.
- (6) החברה משלמת לאלקו בע"מ דמי ניהול הכוללים גמול עבור יו"ר דירקטוריון וכן דמי ניהול, גמול דירקטורים ומענק. בטבלה לעיל הופרד הגמול עבור יו"ר הדירקטוריון מיתר התשלומים לאלקו בע"מ. לפרטים אודות עיקר הסכם הניהול עם אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ראה סעיף 7.6 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.



(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

9.1

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 נוספים 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. כמו-כן, 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.

כתב פטור - ביום 3 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 21 ו-24 בנובמבר 2022) הענקת כתב פטור לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר שווימר, ראה ביאור 1'30 לדוחות הכספיים.

עיקר תנאי העסקתו של מר יהונתן צברי

9.2

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 כיהן כסמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה והחל מיום 23 במרס 2023 מכהן כמשנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים.

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 ולתנאים נלווים.

(ב) מענק שנתי – מענק שנתי בהתאם למדיניות תגמול נושאי המשרה שאושרה וכפי שתאושר מעת לעת על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית.

(ג) מענק הוני – לפרטים אודות הקצאת אופציות מחודש יולי 2019 למר צברי ראה באור 26'2א לדוחות הכספיים. כמו-כן, 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 הקצתה 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.

(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).

כתב פטור – ביום 3 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 21 ו-24 בנובמבר 2022) הענקת כתב פטור לנושאי משרה בחברה.

9.3 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 9.4 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 השנתי<sup>2</sup> (בסעיף זה: "הבונוס השנתי")<sup>3</sup>:

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'ד26 לדוחות הכספיים.

9.4 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").

<sup>2</sup> "הרווח השנתי" משמעו: הסך בש"ח של הרווח השנתי לפני מס של פעילות הקמעונאות, בכל שנה במהלך תקופת ההסכם, כהגדרתו בהסכם.  
<sup>3</sup> יובהר, כי בגין חלק משנה קלנדרית תהא חברת הניהול זכאית לחלק היחסי מהבונוס השנתי.

**הניהול**"). על-פי הסכם שירותי הניהול, חברת הניהול תספק לאמ"צ 51, באמצעות מנדזיצקי ובניהול משותף עם בדש (ראה סעיף 9.3 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 9.3 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 31ד'26 לדוחות הכספיים.

9.5 עיקר תנאי העסקתו של מר אורי קילשטיין

ביום 1 ביולי 2022 החל מר אורי קילשטיין לכהן בתפקידו כמנכ"ל קבוצת יינות ביתן.

בהתאם להסכם ניהול עם יינות ביתן, בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי מר אורי קילשטיין לתגמולים המפורטים להלן:

(א) דמי יעוץ חודשיים (כולל הוצאות רכב) – מר אורי קילשטיין זכאי לתמורה בסך של 170 אלפי ש"ח בחודש בתוספת מע"מ (צמוד מדד), וכן זכאי לתנאים נלווים.

(ב) מענק שנתי – מענק שנתי בהתאם למדיניות תגמול נושאי המשרה של יינות ביתן, כפי שתתעדכן מעת לעת.

(ג) מענק הוני – לפרטים אודות הקצאת אופציות ומניות למר קילשטיין ראה באור 41ד'26 לדוחות הכספיים.

(ד) תשלומים בעת פרישה – במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים, מכל סיבה שהיא, יהיה זכאי מר קילשטיין לתקופת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים או לתמורת הודעה מוקדמת, וכן החל מהשנה השנייה להתקשרות למענק הסתגלות השווה לשני חודשי ייעוץ. בכל שנת עבודה נוספת יהיה זכאי מר קילשטיין לתמורה בסך של חודש ייעוץ נוסף, כאשר מענק ההסתגלות לא יעלה על שבעה חודשי ייעוץ.

מר קילשטיין זכאי להיכלל בהסדרי ביטוח, פטור ושיפוי כמקובל ביינות ביתן.

9.6 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: 2021-01-042210), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.7 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.

10.

**תקנה 21א: השליטה בתאגיד**

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה אלקו, המחזיקה בכ-48.82% 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 בכ-66.00% מזכויות ההצבעה באלקו.

11.

**תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה**

11.1 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), התשי"ע-2010), והכל למיטב ידיעת החברה, מתוארות בביאור 30ב' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר קריטריונים לקביעת סיווגה של עסקה כזניחה, שאומצו על-ידי ועדת הביקורת של החברה ראה ביאור 30ה'2 לדוחות הכספיים.

11.2 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 10 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור של ועדת הביקורת של החברה), בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס-2000, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח החבויות (ביטוח חבות מוצר, ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מקצועית, ביטוח מטריה וביטוחים מיוחדים, שאינם ספציפיים) בין החברות בקבוצת אלקו, לתקופה של 18 חודשים החל מיום 1 ביולי 2022. 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 31 בדצמבר 2024. כל האמור הינו בהתאם לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות.

11.3

**ביטוח, פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה**

**11.3.1 ביטוח נושאי משרה**

ביום 12 באפריל 2022, 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 2022 ועד ליום 30 באפריל 2023, בעלות כוללת לקבוצה של כ-571 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר, של 120 מיליון דולר. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 12 באפריל 2022, בהתאמה, את חלוקת תשלומי הפרמיה בין חברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים מיום 12 באפריל 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-039273 ו-2022-01-039276) ובאור 30ה'5 לדוחות הכספיים.

11.3.2 שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה

לפרטים ראה סעיף 21.4 לחלק ד' לדוח.

**12. 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 5 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 01-2023-003007), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

**13. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה וניירות ערך המירים של החברה ראה באור 26א' לדוחות הכספיים.

**14. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות האחרון של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 01-2022-120762), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

גדי לסיין	יאיר כהן	אורלי בן יוסף	אברהם (אבישי) ישראלי	מיכאל זלקינד	דניאל (חיים) זלקינד	
022848352	052376746	056590102	058027053	022972020	057277360	מספר זהו
19.4.1967	16.7.1954	26.9.1960	27.3.1963	18.4.1967	24.7.1961	תאריך לידה
הבנים 7א', רמות השבים	ארבל 18, אלפי-מנשה	יגאל ידין 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, ועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	ועדה לענייני בנקים	ועדה לענייני בנקים	חברות בוועדות דירקטוריון
בעל מומחיות חשבונאית פיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה
לא	לא	לא	משנה למנכ"ל באלקו בע"מ ודירקטור בחברות קבוצת אלקו	דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות קבוצת אלקו (יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ), יו"ר דירקטוריון בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, דירקטור בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ובסלקום ישראל בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ	דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות קבוצת אלקו (יו"ר דירקטוריון באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ ויו"ר דירקטוריון באלקטרה פאוור (2019) בע"מ), דירקטור בג. זלקינד בע"מ	עובד של החברה, קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא
30.6.2021	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 גוריון; בוגר קורס מנהלים בהרווארד	תואר ראשון בערבית ובהיסטוריה, אוניברסיטת בר-אילן; תואר שני בניהול משאבים לאומיים מ-ICAF, National Defense University, Washington D.C	תואר ראשון בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת כרו"ח חשבון על-ידי מועצת רואי החשבון	מוסמך במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; רישיון עורך דין מלשכת עוה"ד בישראל; MBA INSEAD, Fontainebleau France; בוגר קורס מנהלים (Advanced Management Program) Harvard Business school USA	בוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת בוסטון, ארצות הברית; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת קולומביה, ארצות הברית	בוגר בכלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת נורת'ווסטרן בשיתוף אוניברסיטת תל-אביב	השכלה

גדי לסין	יאיר כהן	אורלי בן יוסף	אברהם (אבישי) ישראלי	מיכאל זלקינד	דניאל (חיים) זלקינד	עיסוק בחמש השנים האחרונות
<p>2021- עד היום - דירקטור באורין ש.מ. בע"מ; דירקטור בחברת ICL (אי.סי.אל גרופ בע"מ)</p> <p>יו"ר הקרן למיזמים לאומיים לשינוי חברתי – 2018-2014; נשיא ומנכ"ל קבוצת שטראוס – 2018-2009</p> <p>להערכת הדירקטור, הינו בעל מיומנות בתחום הסייבר לאור ניסיונו המקצועי.</p>	<p>03/2018 - עד היום - דירקטור בחברת Voyager אפ Lab;</p> <p>06/2018 – עד היום - יועץ ל-In Venture</p> <p>03/2019 – עד היום - מנכ"ל חברת Ayah Group;</p> <p>החל מה-06/2016 עד היום – יו"ר אגרינט פתרונות חישה;</p> <p>החל מה-01/2017 עד 12/2019 - יועץ לסייבר ומודיעין ל-IT TSG; בשנים 2014 - 2017 מרצה לסייבר באוניברסיטת תל-אביב;</p> <p>החל משנת 2016 - מרצה לסייבר באוניברסיטת בר-אילן; החל משנת 2017 - 2020 - מרצה לסייבר באוניברסיטת חיפה; החל מה-06/2017 עד 12/2019 - יועץ ל-Ebony Enterprise LTD; החל מה-12/2019 - עד היום יועץ ל-HackerU; החל מה-09/2019 – 12/2021 יועץ לחברת Epica; החל מה-12/2017 – 09/2019 דירקטור בחברת Ability Analytics.</p> <p>להערכת הדירקטור, הינו בעל מומחיות בתחום הסייבר לאור ניסיונו המקצועי.</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>משנה למנכ"ל באלקו בע"מ ודירקטור בחברות קבוצת אלקו, עד מרס 2021 כיהן כמנכ"ל פיתוח עסקי באלקו בע"מ, עד ינואר 2022 כיהן כיו"ר דירקטוריון אלקטרה נדל"ן בע"מ, עד אוגוסט 2020 - דירקטור בגולן טלקום בע"מ</p>	<p>יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ, יו"ר דירקטוריון בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ. דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד ובחברות הבת של אלקו בע"מ, דירקטור בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ובסלקום ישראל בע"מ. בין החודשים יוני 2021 - אפריל 2022 דירקטור באלרון ונצירס בע"מ; בין החודשים יוני 2021 - נובמבר 2021 דירקטור במהדרין בע"מ, בין החודשים יולי 2021 - דצמבר 2022 דירקטור בחברה לנכסים ולבנין בע"מ ועד לחודש אוגוסט 2020 דירקטור בגולן טלקום בע"מ</p>	<p>יו"ר דירקטוריון באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, יו"ר דירקטוריון באלקטרה פאוור (2019) בע"מ, דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ ובחברות הבת של אלקו בע"מ, עד לחודש אוגוסט 2020 – דירקטור בגולן טלקום בע"מ</p>	<p><b>עיסוק בחמש השנים האחרונות</b></p>
<p>דירקטור באורין ש.מ. בע"מ; דירקטור בחברת ICL (אי.סי.אל גרופ בע"מ)</p>	<p>אגרינט פתרונות חישה Voyager Lab</p>	-	<p>אלקטרה בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, אלקטרה</p>	<p>אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה בע"מ, חברת גב-ים</p>	<p>אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה בע"מ, אלקטרה מוצרי</p>	<p><b>תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור</b></p>



גדי לסינ	יאיר כהן	אורלי בן יוסף	אברהם (אבישי) ישראלי	מיכאל זלקינד	דניאל (חיים) זלקינד	
בע"מ)			פאוור (2019) בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, פריזמה אחזקות בע"מ, דירקטור בחברות הבת של אלקו בע"מ	לקרקעות בע"מ, מיכאל ומרסי זלקינד החזקות (1997) בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, אלקו אלפא בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, אלקטרה פאוור (2019) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), אלקו אירוח בע"מ, חברת השקעות דיסקונט בע"מ וסלקום ישראל בע"מ	צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, אלקטרה פאוור (2019) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), אלקו אירוח בע"מ, אלקו אלפא בע"מ	
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 חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 לחלק ד' לדוח<sup>4</sup>:

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	משנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים	לא	בוגר בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל עסקים ובמימון, המכללה למנהל	2019-2023 – סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע בחברה ואחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה; 2015-2019 - סמנכ"ל כספים באי. די. בי תיירות וישראייר תעופה ותיירות בע"מ; דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת החברה
לינור דלומי	025395765	5.10.1973	23.1.2023	מבקרת פנים באלקו בע"מ, בחברה ובחברות בת נוספות בקבוצת אלקו	לא	תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן	שותפה בדלויט, ראש חטיבת ניהול סיכונים וביקורת פנים בדלויט החל משנת 2010 - היום החטיבה בניהולה של גבי דלומי כוללת ניהול צוות מקצועי בתחום הסייבר אשר נותן יעוץ שוטף ללקוחות בארץ ובעולם.

<sup>4</sup> לפרטים אודות מר הלל לביא אשר כיהן עד ליום 23 בינואר 2023 כמבקר הפנימי של החברה, ראה תקנה 26א בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (אסמכתא מספר: 022035-01-2022), המובא על דרך ההפניה.

17. **תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי של החברה**  
בחברה אין מורשה חתימה עצמאי.
18. **תקנה 27: רואה החשבון של החברה**  
קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רחוב מנחם בגין 144, תל-אביב.
19. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון**  
אין.
20. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**
- 20.1 **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 2022 וכן בשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח, ראה סעיפים 4.2 ו-3.2 לחלק א' לדוח שפרטים נוספים אלו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.**
- 20.2 **שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:**  
אין.
- 20.3 **שינוי תזכיר או תקנון של החברה:** אין.
- 20.4 **פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:**  
אין.
- 20.5 **פדיון מוקדם של אגרות חוב:** אין.
- 20.6 **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.
- 20.7 **החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 18.1 עד 18.6 (כולל) לחלק ד' לדוח:**  
אין.
- 20.8 **החלטות אסיפה כללית מיוחדת:**  
ביום 3 בינואר 2023 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) מינוי מחדש של גבי אורלי בן יוסף כדירקטורית בלתי תלויה בחברה לתקופת כהונה נוספת באותם תנאי כהונה; (4) מינוי מחדש של מר יאיר כהן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת באותם תנאי כהונה, החל מיום 19 בפברואר 2023; (5) אישור הענקת כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ונושאי משרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, למעט מנכ"ל החברה ולמעט לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם

בעלי השליטה בחברה; ו-6) אישור הענקת כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים של החברה מהימים 27 בנובמבר 2022 ו-3 בינואר 2023 (אסמכתאות מספר: 2022-01-113421 ו-2023-01-001765, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

**21. תקנה 29א: החלטות החברה**

- 21.1 אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:  
אין.
- 21.2 פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:  
אין.
- 21.3 עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:  
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 11 לחלק ד' לדוח.
- 21.4 פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף לתאריך הדוח:
- 21.4.1 לפרטים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 30ה'5' לדוחות הכספיים.
- 21.4.2 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.
- כמו-כן, ביום 3 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ונושאי משרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, וכן למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים של החברה מהימים 27 בנובמבר 2022 ו-3 בינואר 2023 (אסמכתאות מספר: 2022-01-113421 ו-2023-01-001765), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

נושאי המשרה בחברה המכהנים גם כנושאי משרה בחברות נוספות בקבוצת אלקו עשויים להיות זכאים בגין כהונתם כאמור לכתב פטור, שיפוי וביטוח, והכל כפי שמקובל בחברות אלה.

---

23 במרס 2023

תאריך

---

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

על-ידי: דניאל זלקינד, יו"ר הדירקטוריון  
וצביקה שוימר, מנכ"ל

# חלק ה' שאלון ממשל תאגידי

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup> - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א':</p> <p>דירקטור ב':</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

		<p>שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>3 מתוך 6</u>.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>: _____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	2.
	✓	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	3.
	✓	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	4.
	✓	<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>	5.

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> 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.



		יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____	
		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.	6.
		<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 נוכחותו<sup>7</sup> 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><b>ראה הערה בשולי שאלון</b></p>	
	x		

<sup>7</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה לקרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
	✓	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) <sup>8</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.
		ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.
	✓	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. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).

<sup>8</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	✓	<p>ב.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>	א.	9.
	✓	<p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>9</sup>: 5.</p> <p>בעלי כשירות מקצועית<sup>10</sup>: 1.</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.	
	✓	<p>ב.א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים.</p>	א.	10.
_____	_____	<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 1.</p>	ב.	

<sup>9</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>10</sup> ר"ה"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 2022): <u>5</u></p> <p>רבעון שני: <u>3</u></p> <p>רבעון שלישי: <u>2</u></p> <p>רבעון רביעי: <u>4</u></p>												
_____	_____	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>11</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הדירקטור</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים<sup>13</sup></th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת<sup>12</sup></th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול<sup>14</sup></th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>13</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>14</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)						
שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>13</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>14</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)									

<sup>11</sup> רי הי"ש 2.

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>14</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		-	-	-	-	100%	אברהם ישראלי				
		-	-	-	-	כ-93%	דניאל זלקינד				
		-	-	-	-	79%	מיכאל זלקינד				
		-	100%	100%	90%	100%	אורלי בן יוסף				
		-	100%	100%	100%	100%	יאיר כהן				
		-	100%	100%	100%	93%	גדי לסין				
	✓	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. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.2 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 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 <sup>15</sup> . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	✓	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: _____.		

<sup>15</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

_____	_____	<p>הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות<sup>16</sup> :</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i></p>	ב.		
	✓	<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	

<sup>16</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
—	—	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	
	✓	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).	
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	



	✓	20. מניין 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 : _____.	
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	
	✓	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	
	✓	24. 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.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <u>שני (2) ימי עסקים</u> .	א.	25.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:  <u>דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 4 ימי עסקים</u>  <u>דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים</u>  <u>דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים</u>  <u>דוח שנתי: 3 ימי עסקים</u>	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:  <u>דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 3 ימי עסקים</u>  <u>דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים</u>  <u>דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים</u>  <u>דוח שנתי: 3 ימי עסקים</u>	ג.	

	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	.26
_____	_____	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	.27
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.
	✓	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

ועדת תגמול

לא נכון	נכון	
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
	✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
—	—	30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -
	✓	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).		
	✓	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) ו-272(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 <sup>17</sup>		
לא נכון	נכון	
	✓	<p>33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.</p> <p><u>הממונה הארגוני הוא היו"ר</u></p>
	✓	<p>34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : 2022 הביקורת עסקה בנושאים כגון : <u>שכר וכ"א, בטיחות, אבטחת איכות, מערכות מידע, מכירות אשראי וגבייה, שירות לקוחות וטיפול בתלונות, ניהול מותגים, ביקורות בסניפים.</u></p> <p><b>ראה הערה בשולי השאלון</b></p>
—	—	<p>35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות<sup>18</sup>):</p> <p>היקף הביקורת הפנימית (באמצעות המבקר הפנימי הראשי והגורמים המקצועיים הכפופים לו) בשנת הדיווח מוערך בכ- <u>3,460 שעות</u>.</p>
	✓	<p>בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.</p>

<sup>17</sup> ביום 23 בינואר 2023 מונתה גבי לינור דלומי כמבקרת הפנימית של החברה חלף מר הלל לביא אשר סיים את כהונתו. לפרטים ראה דיווחים מיידיים מיום 24 בינואר 2023, אסמכתאות מס': 2023-01-009235 ו-2023-01-009238.

<sup>18</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

	✓	<p>36. 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.</p> <p style="text-align: right;"><b>ראה הערה בשולי השאלון</b></p>	
--	---	---	--

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
x		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;">כן <input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">לא <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>	

		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____ <b>ראה הערה בשולי השאלון</b>	
	✓	<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 style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.38

## הערות

### 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 2022.



**הערה לעניין תשובה לשאלה 34 :**

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תלת שנתית והיא מובאת לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

**הערה לעניין תשובה לשאלה 36 :**

למעט עובדת העסקתו של המבקר הפנימי היוצא 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 2022.

**יו"ר הדירקטוריון: דניאל זלקינד**

**יו"ר ועדת הביקורת: יאיר בהן**

**יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גדי לסינ**

## חלק ו'

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, משנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים;
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, מנכ"ל חטיבת סחר ומותגים;
7. יורם בדש ושמואל (שמוליק) מנדזיצקי, מנכ"לים משותפים קמעונאות חשמל;
8. יגאל גרוייסר, מנכ"ל חברת בת;
9. טל בית הלחמי, מנכ"ל חטיבת לקוחות;
10. סמי לוי, סמנכ"ל נכסים;
11. אורי קילשטיין, 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 מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי 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, הכנסות ממכר קמעונאי בחברה הנכדה יינות ביתן, תהליך השכר ובקרות בקשר עם בחינת ירידת ערך מוניטין חברה נכדה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9(בד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, צביקה שוימר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2022 (להלן – הדוחות);
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרס 2023

---

צביקה שוימר, 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 2022 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו 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.

23 במרס 2023

**יהונתן צברי**,

משנה למנכ"ל

אחראי על העניינים הכספיים

נספח א'

הערכת שווי נדלן להשקעה בראשון לציון

תאריך: 12 בפברואר, 2023

סימוכין: 18603

## חוות דעת שמאית מקיפה<sup>1</sup>

חטיבת קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר ועליה מבני תעשייה ותיקים

גוש 5032 חלקה 16

מגרשים 221 ו - 280

מפגש הרחובות השר שפירא משה/ יוסף ספיר/ פרופ' חבוט/ פאול גרונינגר

פארק עסקים איילון, אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון

<sup>1</sup> עדכון לחוות דעת קודמת מיום 11/05/2022 סימוכין: 17817, סימוכין לנייר עמדה מיום 01/08/2022 : 17817.1 וסימוכין לנייר עמדה מיום 08/11/2022 : 18296.

## תוכן עניינים

3	מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים	1.
5	מועד הביקור בנכס	2.
5	פרטי הנכס	3.
6	תיאור הנכס והסביבה	4.
11	המצב התכנוני	5.
16	רישוי	6.
19	מצב משפטי	7.
26	עקרונות, גורמים ושיקולים	8.
28	נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי	9.
33	שיעורי היוון/תשואה	10.
37	תחשיבי שומה	11.



לכבוד,

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

א.ג.נ.

## חוות דעת שמאית מקיפה<sup>2</sup>

חטיבת קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר ועליה מבני תעשייה ותיקים

מפגש הרחובות השר שפירא משה/יוסף ספיר/ פרופ' חבוט/ פאול גרונינגר

פארק עסקים איילון, אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון

### 1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

#### 1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת נציג מטעם חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

#### המועד הקובע לשומה - 31/12/2022

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

#### 1.2 גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ בחודש ינואר 2023. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י נציגי חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ מיום 10/05/2022, לפיו מתחייבת החברה

<sup>2</sup> עדכון לחוות דעת קודמת מיום 11/05/2022 סימוכין: 17817, סימוכין לנייר עמדה מיום 01/08/2022: 17817.1 וסימוכין לנייר עמדה מיום 08/11/2022: 18296.

לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא<sup>3</sup>.

### 1.3 אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י מר אודלס עפר ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- ✓ בוגר תואר ראשון במסלול ניהול וסוציולוגיה.
- ✓ בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין מאת המכללה למנהל תל אביב.
- ✓ שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 782 מטעם משרד המשפטים.
- ✓ משנת 1996 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1998 כשמאי מקרקעין.
- ✓ שותף ובעלים במשרד אודלס קינן בע"מ.

### 1.4 יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

### 1.5 הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.  
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

### 1.6 מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ הסכם רכישת מחצית מהזכויות ע"י חברת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4.
- ✓ תוספת להסכם מיום 07/02/2022.
- ✓ הסכם רכישת הקרקע מעיריית ראש"צ מיום 06/04/2017.

### 1.7 הערכות קודמות

בהתאם לחוות דעת שהוכנו ע"י משרדנו, הנכס הוערך כמפורט:

- נכון למועד הקובע 31/03/2022 בסכום של 163,300 א' ש.
- נכון למועד הקובע 30/06/2022 בסכום של 163,300 א' ש (נייר עמדה).
- נכון למועד הקובע 30/09/2022 בסכום של 163,300 א' ש (נייר עמדה).

<sup>3</sup> אציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה שלנו בקשר עם תוצאות עדכון השווי. בנוסף סוכם כי השיפוי שנקבע יחול רק בקשר לשיפוי הסכום של מעל 3 פעמים מגובה שכר הטרחה נשוא ההתקשרות למעט במקרה של טעות במזיד או מרמה מצידנו.

## 2. מועד הביקור בנכס

לשם הכנת חוות הדעת ערך שמאי המקרקעין מר רן בן אדיבה ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 08/02/2023. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

## 3. פרטי הנכס

גוש	5032	
חלקה	16	
שטח החלקה הרשום <sup>4</sup>	55,709 מ"ר	
מגרשים <sup>5</sup>	מגרש 221	מגרש 280
שטח מגרשים <sup>6</sup>	45,071 מ"ר	6,748 מ"ר
סה"כ שטח קרקע נטו	51,819 מ"ר	
תיאור	חטיבת קרקע ביעוד תעסוקה ומסחר ועליה מבני תעשייה ותיקים <b>בהתאם לזכויות הבניה המותרות ניכר כי השימוש המיטבי של הנכס הינו קרקע ריקה ופנויה</b>	
כתובת	מפגש הרחובות השר שפירא משה/יוסף ספיר/ פרופ' חבוט/ פאול גרונינגר, פארק עסקים איילון, א. תעשייה מערבי, ראשון לציון	
זכויות	זכות חכירה מאת ראשלי"צ לתק' של 999 שנים	

<sup>4</sup> בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

<sup>5</sup> מספר המגרשים בהתאם לתכנית תכנית 20/168.

<sup>6</sup> בהתאם לתצ"ר מספר 2022074 מיום 22/08/2022 "אזור תעשייה אלקטרה" התואם לתכנית מפורטת מספר רצ/20/168 וכן בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק באתר הועדה לתו"ב ראשלי"צ ביום 05/03/2022.

## 4. תיאור הנכס והסביבה

### 4.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר עליה בנויים מבני תעשייה ותיקים. הקרקע הממוקמת במפגש הרחובות השר שפירא משה/יוסף ספיר/ פרופ' חבוט/ פאול גרונינגר באזור התעשייה המערבי, ראשון לציון. ראשון לציון הנה העיר הרביעית מבחינת גודל אוכלוסייתה בישראל. בעיר שני אזורים תעשייה עיקריים בהם שימושי תעשייה, מסחר ובילויים גם יחד, הידועים כמב"ת (מרכזי בילוי ותעשייה), לפי הפרוט הבא:

**אזור התעשייה המזרחי** (הישן), הוא הקטן והוותיק, בו קיימים עדיין כמה מפעלים כמו מצות ראשון לציון, המרכז הלוגיסטי של השופרסל וכן מספר חנויות גדולות כמו טיב טעם, יינות ביתן, הום סנטר ועוד. הבינוי באזור מאופיין בבנייני תעשייה בני קומה עד שלוש קומות בבניה ישנה, התואמת שימושי תעשייה.

**אזור התעשייה המערבי**, משופע במרכזי קניות מקורים, כאשר הבולט שבהם הינו "קניון הזהב" שהינו בין הגדולים והמובילים בארץ. מעבר לכביש איילון, ישנו אזור תעשייה נוסף ונמצאים בו מפעלי אלקטרה, מוסכים ועוד. הנכס הנישום ממוקם בשוליים המערביים של אזור התעשייה המערבי ומופרד ממנו באמצעות נתיבי איילון. לאור מיקומו הצדדי לא התפתחו באזור זה שימושים בעלי אופי מסחרי והוא נותר בעל אופי של תעשייה מסורתית יותר.

גבולותיו של החלק המערבי של אזור התעשייה המערבי, כדלקמן:

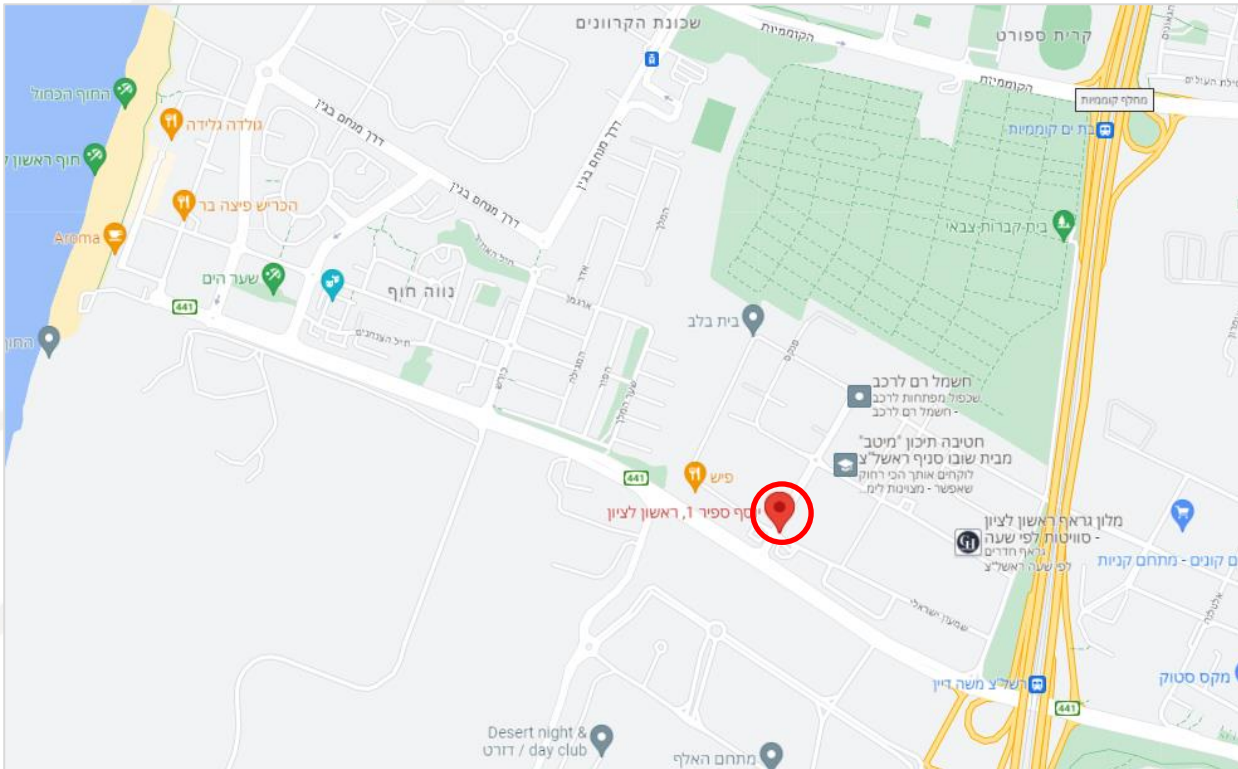
- מצפון - בית העלמין חולון.
- ממזרח - נתיבי איילון ומעבר להם אזור התעשייה החדש/המערבי של העיר.
- ממערב - שכונת נווה חוף.
- מדרום - רחוב רחבעם זאבי ומעברו שטחי חולות פתוחים ומתחם הסופרלנד.

קיימת נגישות טובה לאזור, בשל קרבתו לנתיבי איילון ותחנות הרכבות המתוכננות. רחוב יוסף ספיר הינו רחוב דו סטרי לתנועה אשר מוצאו בדרום ברח' שד' רחבעם זאבי וסיומו בצפון ברח' שרת משה.

רחוב פרופסור בני חבוט הינו רחוב פנימי, המסתעף מרחוב יוסף ספיר ממזרח לכיוון מערב. רחוב פאול גרונינגר הינו חד סטרי לתנועה אשר מוצאו בצפון ברחוב שרת וסיומו ברח' פרופ' חבוט. רחוב משה שפירא הינו רחוב קטן אשר מוצאו במערב ברחוב פנקס וסיומו במזרח ברחוב יוסף ספיר.

סביבת הנכס הנישום מאופיינת במבני תעשייה, מלאכה ומוסכים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

## להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו

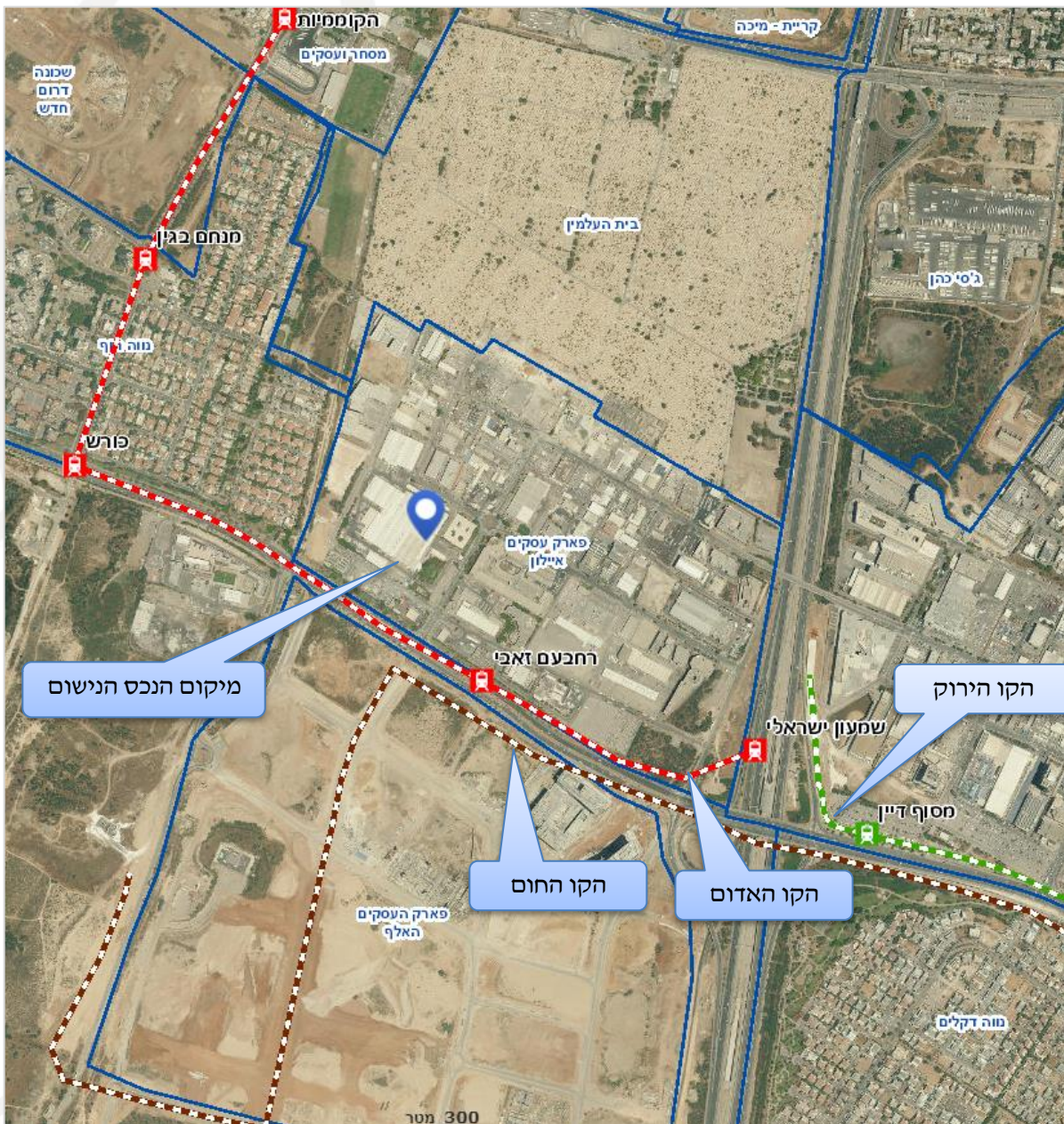


## להלן תצלום האוויר של סביבת הנכס הקרובה



7 מתוך אתר גוגל מפות.  
8 מתוך אתר סימפלקס.

## להלן גבולות הגזרה ותחנות הרכבת המתוכננות ע"ג תצ"א



## 4.2. תיאור הקרקע

הקרקע ועליה בנוי הנכס הנישום ידועה כחלקה 16 בגוש 5032. השטח הרשום של החלקה הנו 55,709 מ"ר.

בהתאם לתכנית 20/168 החלקה חולקה לשני מגרשים, מגרש מספר 221 בשטח של כ- 45,071 מ"ר ומגרש מספר 280 בשטח של כ- 6,748 מ"ר.<sup>9</sup> סה"כ שטחן המצרפי של המגרשים הינו 51,819 מ"ר.

פני הקרקע של החלקה מישוריים. מדובר בחלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית האות "ר" שמידותיה, כדלקמן<sup>10</sup>:

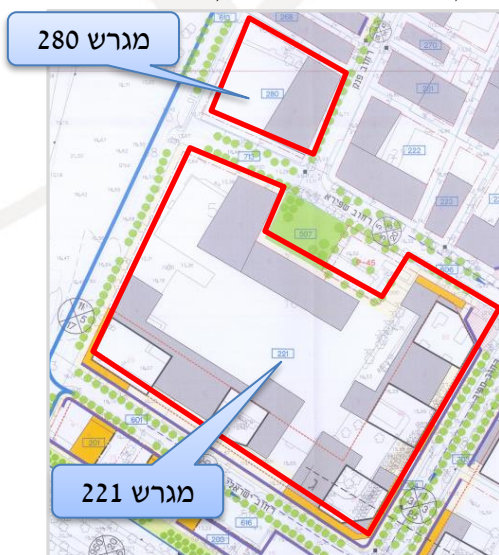
חזית דרומית לכיוון רחוב פרופ' חבוט 245 מ' לערך.  
חזית מערבית לכיוון פאול גרונינגר 273 מ' לערך.

גבולות החלקה, כדלקמן:

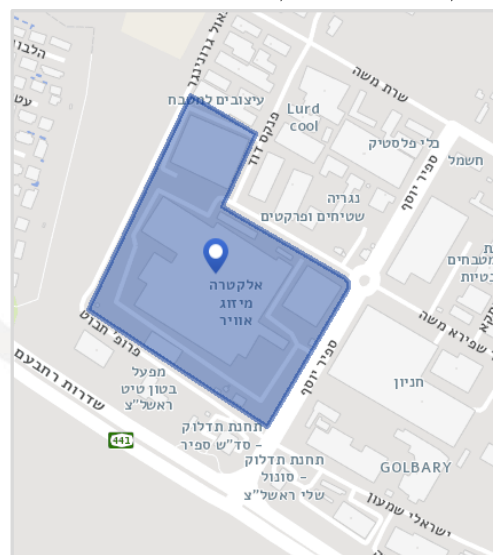
מצפון	רחוב השר שפירא משה ומעברו מבני תעשייה בבניה ותיקה.
ממערב	רחוב פאול גרונינגר ומעברו חלקות 68 ו-75 המהוות קרקע ריקה ופנויה.
מדרום	רחוב פרופ' חבוט ומעברו חלקות 57, 69, 51 ו-51 ועליהם מפעל בטון, תחנת דלק, מבנה תעשייה ומשרדים בן 2 קומות.
ממזרח	רחוב ספיר יוסף ומעברו חלקות 54 ו-51 ועליהם מבני תעשייה, משרדים וחניון.

נכון למועד ביקורנו על החלקה בנויים מס' מבני תעשייה בבניה נמוכה וותיקה.

להלן תשריט הבינוי מתוך התב"ע



להלן תשריט החלקה בשלמות



<sup>9</sup> שטחי המגרשים בהתאם לתצ"ר מספר 2022074 מיום 22/08/2022 "אזור תעשייה אלקטרה" התואם לתכנית מפורטת מספר רצ/20/168 וכן בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק באתר הועדה לתו"ב ראשלי"צ ביום 05/03/2022.

<sup>10</sup> בהתאם לתב"ע והתצ"ר, חלק משטח החלקה מסומן כדרך ושצ"פ. בהתאם למדידה גראפית של תשריט החלקה באתר GOVMAP.

## 4.3 תיאור הנכס הנישום

הנכס הנישום מהווה חלקה בייעוד תעסוקה ועליה בנויים מס' מבנים ותיקים המשמשים את חברת אלקטרה וחברות קשורות.

סה"כ השטחים הבנויים בהתאם להיתרי הבניה שאותרו בתיק הבניין הנס כ 32,251 מ"ר ברוטו. מהביקור שערכנו וכן בהתאם להיתרי הבניה שאותרו, מדובר מבנים חד קומתיים המשמשים לתעשייה ואחסנה ומבנה משרדים המשמש את משרדי המפעל. כמו כן חצר תפעולית המשמשת לאחסנה פתוחה.

אציין כי בוצע ביקור חיצוני בלבד.

בהתאם לזכויות הבניה המותרות ניכר כי השימוש המיטבי של הנכס הינו קרקע ריקה ופנויה. אומדן השווי בהתאם.

להלן מבט אל הנכס נכון למועד ביקורנו





## 5. המצב התכנוני<sup>11</sup>

### 5.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום

מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
22/168	אזה"ת מטרופוליני - חלוקה	7318	09/08/2016
20/168	שדרוג אזה"ת המערבי- אלקטרה	7461	02/03/2017
2030	מתאר ראשל"צ	7531	26/06/2017
רצ/מק/1/42	קו בניין 0 למרתפים בבנייה רוויה	9573	29/04/2021
2022074	תצ"ר - אזור תעשייה אלקטרה	---	22/08/2022

#### תכנית 22/168

ייעוד	תעסוקה, תעשייה ומסחר.
מתחם	א'.
שימושים	תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות, משרדים, אולמות אירועים, שטחים לירידים ותערוכות, בית מלאכה, תעשייה, מסחר, אולמות תצוגה, מסעדות, בנייני ציבור, מרפאות, מבני תרבות, תחנות דלק.
הוראות	יישום של הוראות תמ"מ 21/3 להפיכתו של אזור תעשייה קיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם התייחסות להתחדשות עירונית. מתן הנחיות לפיתוח שדרוג מערכות תנועה.
מתחם	מתחם א', בשלב א' - מידי בניה בהיקפי של עד 300,300 מ"ר שטח עיקרי. תנאי למימוש בניה מעבר לשטח זה, שלב ב' הינו בכפוף להנחיות תחבורתיות שיקבעו בתכנית מפורטת

<sup>11</sup> המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהתקבל בתאריך 05/02/2023 באתר האינטרנט של הוועדה המקומית. זכויות הבניה המתוארות לעיל הן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד ערכית חוות הדעת ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

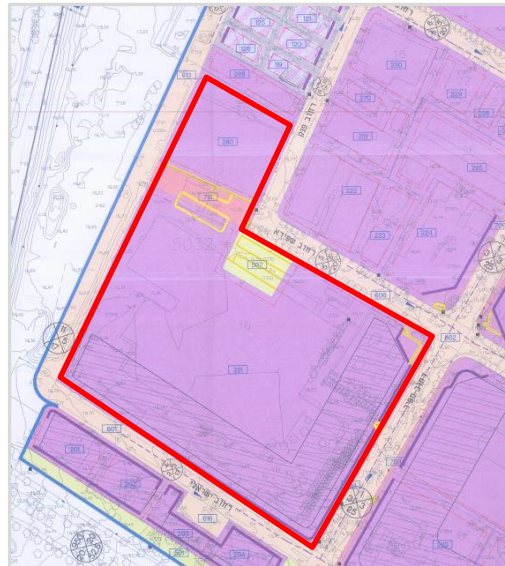
## תכנית 20/168

תעסוקה + חזית מסחרית לרחובות יוסף ספיר ופרופ' חבוט (במגרש (221). חלק משטח החלקה מסומן לדרך ושצ"פ. 280, 221.	ייעוד מגרש שימושים
עיקריים: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, מפעלי בטון. משניים: שטחים לצרכי ציבור עד 250 מ"ר (200 עיקרי + 50 שירות) מסך בשטחים המותר לבניה בכל מגרש אשר ישולבו במבנים המוצעים: חינוך, תרבות, דת, רווחה. 8 קומות לבניה מרקמית ועד 20 קומות לבניה מגדלית. גובה מבנה של 20 קומות יגיע ל-90 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים בקומת הגג. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. גובה קומה מסחרית - עד 5 מ'. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי + שירות) מעל הקרקע. מתוך השטח הכולל המסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שירות. 3.5 דונם ומעלה. שטח מגרש מעל 3,500 מ"ר: מעל הקרקע עיקרי 260%. שירות 90%. מתחת לקרקע שירות 165%. בניה מרקמית עד 8 קומות ו/או בניה מגדלית של עד 20 קומות. הערה: ע"פ נספח הבינוי מסומנים 5 קומות.	מספר קומות גובה חזית מסחרית מגדל מיני אחוזי בניה גובה מרתפים חניה תנאים להיתר
הכנת תכנית בינוי ופיתוח לגבי המגרש עצמו, אישור המשרד להגנת הסביבה, חוות דעת סביבתית, עריכת סקר קרקע וסקר גז, פירוק ופינוי אסבסט בעת הצורך וכדומה. היתרי בניה עד 500 א' מ"ר - התניות תחבורתיות בנוגע לסלילת כבישים והיתרי בניה.	

## תשריט נספח הבינוי



## תשריט התב"ע



### תכנית מתאר 2030

אזור תעסוקה.	ייעוד
.103	מתחם
תעסוקה.	ייעוד
כל השימושים שנקבעו בתוכניות מאושרות וכן תעשייה עתירת ידע.	שימושים
עד 12.	קומות
עד 1,095,000 מ"ר.	שטחי בניה
הזכויות הן בהתאם לתוכנית המפורטת הקיימת רצ/20/168 ולא בנוסף לה.	זכויות

### תכנית רצ/מק/1/42

קביעת קו בניין 0 למרתפים בכל ייעודי הקרקע השונים ברחבי העיר (למעט מגורים א' ו-ב' והסביבה החופית).	מטרת התכנית
תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין 0.	הוראות
בבנייה בהתאם לתכנית זו, התכסית התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא/י השטח נטו לצורך שמירה על החדרת נגר עילי וחלחול.	
תכנית זו אינה גוברת על קווי בניין למרתפים שנקבעו בהוראה מפורשת בתכנית אחרת לבנייה בתת הקרקע.	

## תצ"ר 2022074 - אזור תעשייה אלקטרה



### 1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			
	סופי	ארעי	ה.ב.ע.ת.ש.צ.	
6.748		1		דרך מוצעת
1.771		2	713	
15.071		3		ש.צ.פ.
1.721		4	507	
0.398		5	704	דרך מוצעת
55.709	(16)			

## 5.2. סיכום המצב התכנוני

תעסוקה. במגרש 221 מסומנת חזית מסחרית לרחובות יוסף ספיר ופרופ' חבוט.	ייעוד
280, 221.	מגרשים
מגרש 221 - 45,071 מ"ר, מגרש 280 - 6,748 (סה"כ 51,819 מ"ר).	שטח
<b>עיקריים:</b> משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, מפעלי בטון.	שימושים
<b>משניים:</b> שטחים לצרכי ציבור עד 250 מ"ר (200 עיקרי + 50 שירות) מסך בשטחים המותר לבניה בכל מגרש אשר ישולבו במבנים המוצעים: חינוך, תרבות, דת, רווחה.	
8 קומות לבניה מרקמית ועד 20 קומות לבניה מגדלית.	מספר קומות
מבנה של 20 קומות יגיע ל-90 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים בקומת הגג.	גובה
5 קומות.	מרתפים
3.5 דונם ומעלה.	מגדל מיני
המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.	חזית מסחרית
גובה קומה מסחרית - עד 5 מ'.	
אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת.	
מתוך השטח הכולל המסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שירות.	
שטח מגרש מעל 3,500 מ"ר:	אחוזי בניה
עיקרי 260%	מעל הקרקע
שירות 90%	
שירות 165%	מתחת לקרקע

## 6. רישוי

להלן פירוט מסמכים רלוונטיים שנמצאו בתיק הבניין של הנכס:

### 6.1. היתרי בניה

- היתר בניה מס' 79/2134 מיום 11/11/79

תוספת משרדים, שירותים ומקלט למפעל קיים.

#### להלן טבלת השטחים

ג. הבניה והקיימת והמוצעת לתעשייה ולמלאכה											
סך הכל			מוצב				קיים			פרטים	
% הבניה	נשה	שטח	% הבניה	נשה	נבנה	שטח	% הבניה	נשה	נבנה	שטח	
12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
71.090	10147						71.030			10147	אולטי מלאכה
21.600	3000						21.600			3.000	קנין שני
552	178			276	310	89		276		89	קנין לט
11.524	3888			4230	3.00	1410		7294		2.478	משרדים
810	100			150	3.00	50		1.160		50	חדרי שירות
5945	1674							5945		1674	סככת
32	13							32		13	בנין עזר
405	134			21	300	7		384		127	חדרי מדרגות
84.47	141.398	19134		4671		1856		106.721		17878	סך הכל

- היתר בניה מס' 80/2278 מיום 20/04/80

מחסן חדש עם גלריה בגודל 2400 מ"ר בחצר של מפעל קיים.  
סה"כ שטח בנוי 21,534 מ"ר.

- היתר מס' 82/3437 מיום 29/03/82

סככה המחברת שני בניינים קיימים (מעבר מקורה בשטח 1492 מ"ר).

- היתר בניה מספר 9918798 מיום 25/11/1999

תוספת בניה בקומה שניה מעל 2 קומות קיימות לשימוש משרדים עבור מפעל אלקטרה. שטח התוספת 318 מ"ר. הריסת מבנים מחוץ לקו בנין לכיוון צפון-מזרח.

- היתר בניה מספר 201200097 מיום 14/02/2012

תוספת למבנה קיים. תוספת מכולה עבור קירור ירקות בחצר הסמוכה למבנה תעשייה קיים.

#### להלן טבלת שטחים

מפלט	עיקרי	מתקנים טכניים	אחסנה ומכולות	סה"כ שירות	סה"כ בנוי
-	27,765	23	1,942	1,965	29,730
	1,650			871	2,521
					32,251

## 6.2. טופס 4 ותעודת גמר

לא אותרו בתיק הבניין של הנכס טופס 4 או תעודת גמר.

## 6.3. חריגות בנייה

בוצע ביקור חיצוני בלבד.  
אומדן השווי נערך לקרקע כריקה ופנויה.

## 6.4. היטל השבחה

הנכס נרכש מעיריית ראש"צ ביום 06/04/2017.  
בהתאם לתנאי החוזה היטל השבחה החל על הממכר בגין כל תב"ע שאושרה עד למועד חתימת הקונה על ההסכם לרבות ההשבחה בגין מלוא התב"ע החדשה - יחולו על העירייה. בשל האמור, לא צפויה חבות היטל השבחה בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר.

**נדגיש כי מדובר באומדן בלבד שנערך על בסיס הבנתנו וניסיונו.  
סכום החיוב אשר יידרש בעתיד, תלוי בזהות השמאים אשר יבחרו ע"י הועדה המקומית ובהחלטות שמאים מכריעים ואו ועדות ערר אשר ידרשו לנושא.**

## 6.5. איכות הסביבה

לא הוצג בפנינו סקר קרקע.  
בבדיקה בפורטל הגיאוגרפי הלאומי לא מסומן בחלקה זיהום קרקע, יחד עם זאת, יש לציין כי חלקה מספר 69 הממוקמת בכיוון דרום-מערב לנכס הנישום מסומנת כהיתכנות לזיהום קרקע. אעיר כי אזור התעשייה ראשון לציון מערב כולל שימושים מעורבים של אחסנה/מוסכים/ תחנות דלק וכן הנכס הנישום משמש בין היתר לייצור מצבעה וכדומה. לפיכך, ייתכן וקיימים בן סיכונים סביבתיים. הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע וכי אין צורך לבצע כל פעולות ניקוי וטיהור. **על מנת לכמת סיכונים אלה מומלץ לבצע סקר סביבתי.**

## 6.6. רשות העתיקות

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות העתיקות, עולה כי חלקה 16 בגוש 5032 אינה נכללת בתחום אתר עתיקות.

## 6.7. סיכום פרק הרישוי

הנכס הנישום בנוי עפ"י היתרי בנייה מאושרים כמבנה תעשייה, אחסנה ומשרדים.

לא אותרו בתיק הבניין של הנכס טופס 4 או תעודת גמר.

אומדן השווי נערך בהתייחס לקרקע כריקה ופנויה.

לא צפויה חבות היטל השבחה בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר.

הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע וכי אין צורך לבצע כל פעולות ניקוי וטיהור.

מומלץ לבצע סקר סביבתי.



## 7. מצב משפטי

### 7.1. נסחי טאבו

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 07/02/2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	5032
חלקה	16
שטח החלקה	55,709 מ"ר
בעלויות	עיריית ראשלי"צ - בשלמות
חכירות	רשומה חכירה ברמה ראשית לתקופה של 999 שנים לטובת חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ עד ליום 07/08/3018 הערות: מגרשים 221 ו-280 עפ"י תב"ע רצ/20/168 החלק בנכס: 51,725/55,709
הערות	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ. הערות: החזרת רישום עקב תיקון טעות סופר
הערות	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת. תיאור הנכס: קרקע, החלק במקרקעין: 51,725/55,709
משכנתאות	לא רשומות משכנתאות

### 7.2. הסכם רכישה עיריית ראשלי"צ/אלקטרה

בהתאם להסכם מיום 06/04/2017 שנערך בין עיריית ראשלי"צ (להלן "העירייה") לבין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

החלקה	חלקה 16 בגוש 5032 בשטח רשום של 55,709 מ"ר.
המגרשים	מגרשים 280 ו-221 ע"פ התב"ע החדשה המהווים חלק מהחלקה.
התמורה	185,000 א"ש + מע"מ.
היטל השבחה	החל על הממכר בגין כל תב"ע שאושרה עד למועד חתימת הקונה על ההסכם לרבות ההשבחה בגין מלוא התב"ע החדשה יחולו על העירייה למעט הקלה או שימוש חורג.
תשלומים נוספים	הקונה יישא ע"פ דין בחלקו היחסי ברישום הפרצלציה בגין התב"ע החדשה בהתאם לדרישת הועדה המקומית לתו"ב ראשלי"צ.

## 7.3 הסכמי פשרה

**7.3.1** בהתאם להסכם פשרה מיום 09/05/2017 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "הבעלים") מצד אחד לבין עיריית ראש"צ, מניב ראש"צ בע"מ, מצד שני, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מוסכם כי חלק **הסלילה החדשה** בדרישת תשלום **ישלמו הבעלים לעירייה סך של 3,000 א' ₪** ("סכום הפשרה"). בכפוף לתשלום סכום הפשרה יהיה הבעלים פטור מתשלום אגרות והיטלי פיתוח בגין מלוא שטח הקרקע בחלקה 16 ובגין מרכיב בניה של 24,350 מ"ר.

עוד מוסכם כי למעט תשלום המקדמה למניב, תשלום חלק הבניה בדרישת התשלום הן לעירייה והן למניב ידחה למועד בו יינתן היתר בניה בשטח אשר יעלה על 24,350 מ"ר.

בד בבד עם תשלום סכום הפשרה ישלם הבעלים למניב סך של **2,223 א' ₪** (כולל מע"מ) על חשבון היטלי מים וביוב הכלולים בחלק שטח הבניה בדרישת תשלום ("סכום המקדמה למניב").

סכום הפשרה וסכום המקדמה למניב ישולמו שניהם על ידי הבעלים במזומן בתוך 45 ימים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם המכר. הסכם זה מותנה בחתימתו וכניסתו לתוקף של הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגרשים 280 ו-221 מהווים חלק מחלקה 16 בגוש 5032.

**7.3.2** בהתאם להסכם פשרה מיום 05/07/2020 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "הבעלים") מצד אחד לבין עיריית ראש"צ, מצד שני, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

במסגרת הסדר 2019 סוכם בין הצדדים כי אלקטרה תפקיד בידי העירייה ערבות בנקאית כנגד קבלת האישור והעירייה תבצע את הבדיקה ותודיע לאלקטרה על תוצאותיה בצירוף כל דרישה לתשלום בתוך פרק זמן קצוב.

בעקבות האמור ערכה העירייה בחודש יוני 2019 את הבדיקה במתחם אשר העלתה כי מעבר לשטח הבניה אשר נכלל בדרישת התשלום אשר היווה יסוד להסכם 2017 קיימת בניה נוספת במתחם בשטח 3,787 מ"ר.

הסכום לתשלום - **אלקטרה תשלם לעירייה 461,322 ₪** - מתוכו 348,522 ₪ עבור היטלי סלילה וסך של 112,770 ₪ עבור היטל תיעול.

**7.3.1** בהתאם להסכם פשרה משנת 2020 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "הבעלים") מצד אחד לבין מניב ראשל"צ בע"מ, מצד שני, עולים הפרטים הבאים:

אלקטרה מחזיקה ובעלת הזכויות בחטיבת קרקע הידועה כמתחם אלקטרה וכחלקה 16 בגוש 5032.

הסכום לתשלום המוסכם בין הצדדים בגין תוספת השטח הינו **220,594 ₪ + מע"מ**.

**7.3.2** בהתאם להסכם פשרה מיום 29/06/2020 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "הבעלים") מצד אחד לבין עיריית ראשל"צ, מצד שני, עולים הפרטים הבאים:

אלקטרה מחזיקה ובעלת הזכויות בחטיבת קרקע הידועה כמתחם אלקטרה וכחלקה 16 בגוש 5032 וכוללת נכסים שונים.

המתחם כולל בין היתר את הנכס ברחוב ספיר 1 וכן את הנכס ברחוב דוד פנקס 1.

לסיום מלוא המחלוקות שעומדות בין הצדדים בקשר עם תוספת חיוב ארנונה של הנכס ברחוב פנקס 1 לתקופה של עד יום 31/12/2019 תוסיף ותשלם אלקטרה סך של 2,653,084 ₪.

לסיום מלוא המחלוקות שעומדות בין הצדדים בקשר עם תוספת חיוב ארנונה של הנכס ברחוב ספיק לתק' של עד יום 31/12/2019 תוסיף ותשלם אלקטרה סך של 65,000 ₪.

מובהר ומוסכם כי סכום הפשרה הכולל הינו 2,718,084 ₪ וכי מסכום זה יש לנכות סך של 180,1500 ₪ אותו שילמה אלקטרה בשנת 2019 ע"ח חוב כד **שיתרת סכום הפשרה לתשלום תעמוד על סך של 2,537,929 ₪**.

הערת הח"מ,

כפי שנמסר מעו"ד החברה וכן ע"פ חשבוניות וכרטיסת שהוצגו בפני שולמו כל החובות לעיריית ראשל"צ ומניב.

## 7.4. הסכם רכישה אלקטרה / ריאליטי

בהתאם להסכם רכישה מיום 12/07/2021 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "המוכרת") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 5032 המצויה במתחם הרחובות השר שפירא, יוסף ספיר ופרופ' חבוט בא.ת. המערבי ראשל"צ.	המקרקעין
מגרשים תכנוניים מספר 221 ו-280 ע"פ תכנית 20/168.	המגרשים
לתק' של 999 שנים "בתנאי בעלות" עד למועד בו ניתן יהיה לרשום את הבעלות במגרשים ע"ש המוכרת.	תנאי החכירה
מחצית ממלוא זכויות המוכרת מכל סוג שהוא במגרשים ובמבנים לרבות מחצית מזכויות הבניה במגרשים.	הממכר
על המוכרת לשלם כל היטל השבחה על הממכר בגין כל תכנית או שינוי תכנוני משביח עד ליום 24.3.21 לרבות תכנית 20/168 וכן את חלקה (מחצית) בכל היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר המועד הקובע.	היטל השבחה
הקונה תהא זכאית למחצית מהזיכויים בגין אגרות והיטלי פיתוח.	היטלי פיתוח
התחייבות לשלם לעירייה ולחברת מניב תחול על המוכרת בלבד.	תשלומים נוספים
137,500,000 ₪ + הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ (עבור מחצית הזכויות).	התמורה
מועד פינוי המגרשים לרבות פינוי המבנים אך למעט "שטחי המשרדים" ככל שיושכרו לאמצ' כאמור בהסכם העסקה המשותפת ואשר יחול בהתחייבות יסודית של המוכרת במהלך תקופה בתחילתה בחלוף 27 חודשים וסיומה לא יאוחר מחלוף 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם. המועד המדויק יסמר ע"י המוכרת לפחות 6 חודשים מראש.	מועד המסירה

## 7.5. הסכם עסקה משותפת

בהתאם לתוספת להסכם רכישה מיום 12/07/2021 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "אמצ") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן "ריאליטי"), שנחתמה ביום 07/02/2022, עולים הפרטים הבאים:

המקרקעין	חלקה 16 בגוש 5032.
יחס היזמים	ראליטי - 50%, אמצ - 50%.
העסקה	הצדדים מתקשים ביניהם העסקה המשותפת בהתאם לחלקם מתוך הכוונה לבצע ת הפרויקט.
התכנית החדשה	ראליטי תפעל עבור העסקה המשותפת לייזום תב"ע חדשה ביחס למגרשים לשינוי יעוד המגרשים ו/או יתר שטחי המקרקעין וזאת בלוח הזמנים הקצר ביותר ותוך מטרה למקדם את ערך הפוטנציאל המגרשים.
דמי ניהול	בגין פעולות ריאליטי ישולמו לה דמי ניהול חודשיים בסך 40 א' ש"ח + מע"מ (קרי 20 א' ש"ח ישולמו ע"י כל אחד מהצדדים) עד למועד אישור התכנית החדשה.
תשלומים	הצדדים יישאו במשותף בהתאם לחלקם היחסי בכל ההוצאות והחובות של הפרויקט, יבצעו במשותף ויהיו זכאים במשותף להכנסות שתקבלנה מן העסקה המשותפת.
חברות בנות	עד למועד הסגירה רשאית אמצ להתקשר עם חברות בנות ו/או חברות קשורות לאמצ בהסכמי שכירות חדשים או תוספת להסכמים קיימים ללא צורך בהסכמה.
שטחי העירייה <sup>12</sup>	ריאליטי לא תהא זכאית לקבל חלק כלשהו מדמי השכירות שאמצ גובה או תגבה בגין שטחי העירייה ולא תחוב בתשלום דמי שכירות לעירייה או בכל חיוב אחר משכירת שטחי העירייה.
עלויות פינוי	פינוי המטלטלין המהותיים של השוכרים מהנכס, סגירת המפעל וכדומה יחולו על אמצ.
זכות הצעה ראשונה	כל העברת זכויות והתחייבות בפרויקט תעשה בכפוף לזכות הצעה ראשונה.
שכירות שטחים	החל ממועד החתימה תינתן לעסקה זכות סירוב ראשון להשכיר לאמצ או מי מטעמה שטח בנוי בפרויקט בהיקף 7,000-10,000 מ"ר ברוטו עילי לצרכי משרדים.

<sup>12</sup> מגרשים 507, 704 ו- 713 ע"פ תכנית 168 המיועדים לשטחי ציבור ואשר אינם מהווים חלק המגרשים הנישומים.

## 7.6. תוספת להסכם

בהתאם לתוספת להסכם רכישה מיום 12/07/2021 שנערך בין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן "אמצ") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן "ריאליטי"), שנחתמה ביום 07/02/2022, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

ברצון הצדדים לפעול להגשת הצעה משותפת במסגרת המכרזים לשם רכישת מלוא הזכויות ב"חלקות הנוספות" בחלקים שווים ביניהם ובאופן בו בכפוף לזכייתם של הצדדים במכרזים תהווה החלקות הנוספות או איזו מהן חלק מהפרויקט.  
ברצון הצדדים להסדיר את אופן הגשת הצעותיהם - וכן בכפוף לזכייתם - את רכישת הזכויות בחלקות הנוספות או איזו מהן וצירופן לפרויקט.

החלקות הנוספות חלקה 15 בגוש 5032 (מגרש 268 לפי תכנית רצ/168/20) ולחלקה 75 בגוש 5032 (לאחר ההפקעה מגרש 3 לפי תכנית 0174490-413).

ההתקשרות הצדדים מעוניינים לכלול במסגרת העסקה המשותפת ו/או הפרויקט אף את החלקות הנוספות ולשם כך הם מסכימים ומתחייבים לשתף פעולה בהגשת הצעה במכרזים ולשאת בכל הזכויות וההתחייבויות הכרוכות בכך בהתאם לחלק היחסי של היזמים (50:50) לצורך רכישת החלקות הנוספות מתוך כוונה ליזום ולקדם במשותף את הפרויקט.  
מובהר כי ביחס לחלקה 75 אם יזכו הצדדים תורחב הגדרת הפרויקט כך שתכלול הוצאת היתר בניה ע"פ תכניות קיימות והקמת מבנה בממכר מכוחו.

שכירת המבנה הקיים בחלקה 15 ושטח קרקע בחלקה 75 ע"י אמצ - ככל שהצדדים יזכו במכרזים או איזה מהם, הרי שהחל מהשלמת הרכישה וקבלת החזקה ועד למועד שבו יידרש פינוי החלקות לצורך פיתוחו והקמתו של הפרויקט, תהא אמצ זכאית לשכור מאת העסקה המשותפת את המבנה בחלקה 15 או חלק ממנו וכן שטחי קרקע בחלקה 15 ובחלקה 75 וזאת בתמורה לתשלום דמי שכירות שיסוכמו בין הצדדים.

שכירות משרדים אמצ מתחייבת לשכור מהעסקה המשותפת ועסקה המשותפת מתחייבת להשכיר לאמצ שטחי משרדים שייבנו במבנה אחד בתחום חלקה 75 בהיקף של כ- 10,000 מ"ר ברוטו עילי לכל הפחות בתוספת מקומות חניה בתחום. שטחי המשרדים יושכרו בתמורה לתשלום של 50 ₪ למ"ר במצב מעטפת בתוספת דמי חניה שסכומם יסוכמו בין הצדדים.  
תק' השכירות תהא 10 שנים אליה תתווספה 3 תק' אופציה (2 תק' בנות 5 שנים ותק' נוספת בת 4 שנים ו-11 חודשים) כך שסה"כ תק' השכירות תעמוד על 24 שנים ו-1 חודשים. בנוסף אמצ מתחייבת לשכור 2,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר שייבנו במגרש 3 וזאת בדמי"ש של 100 ₪ למ"ר.

## 7.7. הסכמי שכירות

בהתאם להסכם הרכישה למדנו כי הנכס הנישום מושכר לחברות בנות של אלקטרה. הנחת העבודה כי לטובת פרויקט בינוי, ניתן יהיה לפנות את השוכרים בהתראה קצרת מועד. הוצגו בפני תצהירים חתומים ע"י החברות השוכרות על פינוי הנכס תוך 90 ימים טרם הוצאת היתר בניה לפרויקט.

## 7.8. סיכום המצב המשפטי

חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ הינה בעלת זכות החכירה מאת עיריית ראשלי"צ בנכס הידוע כחלקה 16 בגוש 5032 בשטח 55,709 מ"ר.

מדובר בזכות חכירה לתקופה של 999 שנים עד ליום 07/08/3018.

רשומה הערת אזהרה לטובת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת עבור רכישת מחצית מהזכויות.

בהתאם להסכם הרכישה למדנו כי הנכס הנישום מושכר לחברות בנות של אלקטרה. הנחת העבודה כי לטובת פרויקט בינוי, ניתן יהיה לפנות את השוכרים בהתראה קצרת מועד.

## 8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1** מיקום הנכס באזור התעשייה החדש של ראשון לציון, הממוקם בחלק המערבי של העיר. אזור התעשייה מאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה. מדובר באזור מתחדש אשר אושרה בו לפני שנים אחדות תכנית לשינוי יעוד למשרדים ומסחר.
- 8.2** הקרקע והמבנים הבנויים עליה ידועה כחלקה 16 בגוש 5032. בהתאם לתכנית 20/168 החלקה חולקה לשני מגרשים, מגרש מספר 221 בשטח של כ- 45,071 מ"ר ומגרש מספר 280 בשטח של כ- 6,748 מ"ר. סה"כ שטח המצרפי של המגרשים הינו 51,819 מ"ר. שטחי המגרשים נלמדו בהתאם לתצ"ר מספר 2022074 מיום 22/08/2022 "אזור תעשייה אלקטרה" התואם לתכנית מפורטת מספר רצ/20/168 וכן בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק באתר הועדה לתו"ב ראש"צ ביום 05/03/2022.
- 8.3** **בהתאם לזכויות הבניה החלות על החלקה ניכר כי השימוש המיטבי של הנכס הינו קרקע ריקה ופנויה.** בשל האמור לא הובאו בחשבון תרומת השטחים הבנויים.
- 8.4** הובא בחשבון מצב תכנוני של הנכס כפי המפורט בפרק 5. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה המותרות לניצול ע"פ תב"ע מאושרות. במסגרת התב"ע הובאו בחשבון זכויות הבניה למסחר ומשרדים כפי המפורט בתכנית. לאחר קביעת מסקנותינו לעניין התמורה הצפויה בגין שימושים אלו, ולצורך אומדן שווי הקרקע כריקה ופנויה, יופחת רווח יזמי ראוי וכן, עלויות הקמה צפויות. אציין כי ע"פ התב"ע יחס העמסה הינו כ-35%. הנ"ל מקובל במבני משרדים.
- 8.5** בהתאם להוראות התכנית במגרש 221 יוקצו שטחי חניה לצרכי ציבור בהיקף של 5% משטח המגרש, בעת מימוש 50% מאחוזי הבניה המותרים בנוסף על שטחי החניה המוקצים ע"פ התקן. שטחי החניה ימוקמו במפלס הרחוב או בתת הקרקע. בהתאם לנספח הבינוי להערכתנו יתאפשר פתרון חניה ציבורית במפלס הקרקע. במסגרת תחשיב השווי מצאנו לנכון לבצע הפחתה לעמידה בתנאי התב"ע בשיעור של 7%.
- 8.6** הובא בחשבון כי ע"פ הוראות התכנית שטחי המסחר ייבנו בשתי קומות. הנ"ל הובא בחשבון במקדם ראוי לשטחי המסחר בקומה העליונה.
- 8.7** אומדן שווי הזכויות יקבע לקרקע כריקה וזמינה.
- 8.8** מדובר בזכות חכירה מאת עיריית ראש"צ לתקופה של 999 שנים עד ליום 07/08/3018. הוצג בפני הסכם רכישת מחצית מהזכויות בנכס לטובת ריאליטי. בגין זכות זו נרשמה הערת אזהרה.



- 8.9.** מצב שוק המקרקעין כיום בהתייחס לרמת הביקושים והיצע באזור לשטחים ביעוד תעסוקה ומסחר.
- 8.10.** הקרקע הוערכה על בסיס הנחה כי אין זיהום בקרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.  
לא הוצג פני סקר קרקע. בבדיקה בפורטל הגיאוגרפי הלאומי לא מסומן בחלקה זיהום קרקע.  
אעיר כי אזור התעשייה ראשון לציון מערב כולל שימושים מעורבים של אחסנה/מוסכים/ תחנות דלק וכן הנכס הנישום משמש בין היתר לייצור מצבעה וכדומה.  
לפיכך, ייתכן וקיימים בן סיכונים סביבתיים.  
**על מנת לכמת סיכונים אלה מומלץ לבצע סקר סביבתי.**
- 8.11.** חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.
- 8.12.** ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.
- 8.13.** חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- 8.14.** ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת העלות, גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.
- **גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק)** מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם. אומדן השווי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
  - **גישת ההכנסה (או גישת היוון הכנסות)** מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.
  - **גישת השווי השיורי (גישת העלות)** גישה זו מבוססת על גישת ההשוואה עקיפה. סכימה של כל מרכיבי השווי של הנכס: שווי הקרקע ושווי מופחת של המבנה. הגישה מאפשרת לחלץ את שווי הקרקע כריקה משווי הנכס "כגמור".

9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

כאמור, תחשיב שווי הזכויות ראוי כי יתייחס לקרקע במצבה כריקה ופנויה. לטובת העניין, סקרנו נתוני היצע ועסקאות עבור ייעודי הקרקע המפורטים בתכליות התכנית שבתוקף קרי, משרדים ומסחר.

לאחר קביעת מסקנותינו לעניין התמורה הצפויה בגין שימושים אלו, ולצורך אומדן שווי הקרקע כריקה ופנויה, יופחת רווח יזמי ראוי וכן, עלויות הקמה צפויות.

9.1. להלן עסקאות לשטחי משרדים בסביבת הנכס<sup>13</sup>

מחיר למ"ר ברוטו	מחיר למ"ר נטו	מחיר בנטרול חניית	מחיר	חניית	קומה	יחס העמסה	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	מיקום	תאריך
12,121	15,757	1,103,008	1,103,008	0	7	30.0%	91	70	5032/29 "מטרו" ראשון לציון רח' בני חבוט בניין משרדים חדש בן 9 קומות שנת בניה 2019	18/01/2023
11,909	15,585	1,262,402	1,362,402	1	4	30.9%	106	81		18/01/2023
11,967	15,442	957,373	1,057,373	1	5	29.0%	80	62		10/01/2023
10,075	13,116	1,390,292	1,390,292	0	1	30.2%	138	106		05/12/2022
11,888	15,521	1,676,261	1,776,261	1	6	30.6%	141	108		03/11/2022
11,857	15,442	1,992,006	1,992,006	0	7	30.2%	168	129		13/09/2022
10,723	13,939	975,753	1,075,753	1	3	30.0%	91	70		08/09/2022
11,405	14,827	741,354	741,354	0	5	30.0%	65	50		09/08/2022
11,320	14,839	1,098,058	1,098,058	0	5	31.1%	97	74		08/08/2022
11,334	14,668	748,056	748,056	0	5	29.4%	66	51		19/07/2022
11,850	15,441	1,019,104	1,119,104	1	4	30.3%	86	66		14/07/2022
11,007	14,380	891,547	891,547	0	5	30.6%	81	62		06/07/2022
12,472	16,231	4,739,349	5,739,349	10	4	30.1%	380	292		06/07/2022
12,095	15,695	1,318,363	1,418,363	1	8	29.8%	109	84		30/06/2022
12,185	15,956	1,340,307	1,440,307	1	7	31.0%	110	84		08/06/2022
<b>11,614</b>	<b>15,123</b>								<b>ממוצע עסקאות</b>	
12,874	12,874	4,300,000	4,700,000	4	6	0.0%	334	334	3946/450 "מגדל ירון" מילר" בניין משרדים משנת 2018 סה"כ 12 קומות.	02/06/2022
9,886	15,005	1,680,600	1,980,600	3	7	51.8%	170	112		11/04/2022
9,886	14,123	1,680,600	1,980,600	3	7	42.9%	170	119		11/04/2022
11,803	17,561	6,480,000	7,280,000	8	1	48.8%	549	369		05/01/2022
9,307	15,549	2,550,000	2,950,000	4	2	67.1%	274	164		05/01/2022
11,017	14,713	13,771,700	15,771,700	20	12	33.5%	1250	936		28/10/2021
9,375	13,483	1,200,000	1,400,000	2	3	43.8%	128	89		21/10/2021
10,371	10,371	4,106,806	4,906,806	8	9	0.0%	396	396		21/06/2021
9,984	14,230	1,238,000	1,638,000	4	8	42.5%	124	87		01/02/2021
10,625	14,655	850,000	1,050,000	2	2	37.9%	80	58		27/05/2020
<b>10,274</b>	<b>13,490</b>								<b>ממוצע עסקאות</b>	

<sup>13</sup> הופחת 100 א' ש למקום חנייה.

## המשך סקר מחירים לשטחי משרדים בסביבת הנכס

מחיר למ"ר ברוטו	מחיר למ"ר נטו	מחיר בנטרול חניות	מחיר	חניות	קומה	יחס העמסה	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	מיקום	תאריך
13,642	18,146	1,923,500	2,023,500	1	4	33.0%	141	106	3946/338 "בוסטון ביזנס סנטר" בניין משרדים חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	05/01/2023
12,500	16,591	1,825,000	1,825,000	0	4	32.7%	146	110		04/01/2023
12,104	16,290	1,743,000	1,843,000	1	6	34.6%	144	107		15/12/2022
13,135	17,514	1,944,000	2,044,000	1	4	33.3%	148	111		08/12/2022
12,108	16,029	1,683,000	1,783,000	1	4	32.4%	139	105		08/12/2022
12,285	16,412	2,149,920	2,349,920	2	6	33.6%	175	131		02/11/2022
12,073	16,137	1,678,200	1,778,200	1	4	33.7%	139	104		25/04/2022
12,303	16,404	1,771,600	1,971,600	2	4	33.3%	144	108		13/04/2022
14,275	18,989	9,950,000	10,750,000	8	7	33.0%	697	524		31/03/2022
11,500	15,311	5,313,000	6,113,000	8	5	33.1%	462	347		31/03/2022
11,733	15,607	1,654,380	1,854,380	2	4	33.0%	141	106		30/03/2022
11,732	15,607	1,701,180	1,901,180	2	4	33.0%	145	109		30/03/2022
11,885	15,756	2,079,840	2,379,840	3	4	32.6%	175	132		30/03/2022
14,754	19,597	10,210,000	11,010,000	8	7	32.8%	692	521		30/03/2022
<b>12,574</b>	<b>16,742</b>									<b>ממוצע עסקאות</b>
11,735	11,735	1,150,000	1,250,000	1	1	0%	98	98	3947/95 בניין צרפתי ספייס	13/10/2022
11,429	11,429	800,000	800,000	0	1	0%	70	70	הכשרת הישוב 6 בניין בן 7 קומות וקומות מסחר שנת בניה 2020	11/07/2022
10,575	13,143	920,000	1,020,000	1	1	24%	87	70		16/06/2022
11,902	11,902	1,511,550	1,511,550	0	1	0%	127	127		17/02/2022
9,028	9,028	1,272,960	1,272,960	0	3	0%	141	141		16/01/2022
9,275	9,275	1,196,487	1,196,487	0	4	0%	129	129		16/01/2022
<b>10,657</b>	<b>11,085</b>								<b>ממוצע עסקאות</b>	
<b>11,280</b>	<b>14,110</b>								<b>ממוצע עסקאות כולל</b>	

## 9.2. להלן נתוני היצע למכירת שטחי משרדים בסביבת הנכס

מחיר למ"ר	מחיר מבוקש	מאפיינים	קומה	שטח	מיקום	תאריך	
<b>נתוני היצע - מכר</b>							
13,000	5,980,000	במגדל ירון מילר, רמת מעטפת	5	460 מ"ר	מב"ת מערב, אזור תעשייה חדש	פבר-22	
14,100	2,115,000	בפרויקט ספייס, <b>רמת גמר מלא</b>	4	150 מ"ר			
10,500	1,050,000	בפרויקט ספייס, רמת מעטפת	1	100 מ"ר			
<b>נתוני היצע - השכרה</b>							
65	28,600	במגדל ירון מילר, רמת מעטפת	7	441 מ"ר	מב"ת מערב, אזור תעשייה חדש		
80	11,280	בפרויקט ספייס, <b>רמת גמר מלא</b>	3	141 מ"ר			
90	22,500	סמוך לרכבת, <b>ברמת גמר מלא</b>	1	250 מ"ר			
80	8,240	בפרויקט ספייס, <b>רמת גמר מלא</b>	4	103 מ"ר			
90	27,000	במגדל חדש, <b>רמת גמר מלא</b>	7	300 מ"ר			
65	14,300	ברמת מעטפת	2	220 מ"ר			

### 9.3. להלן עסקאות השוואה לשטחי מסחר בסביבת הנכס

שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר בנטרול חניה	מחיר	חניות	קומה	שטח (מ"ר)	מיקום	תאריך
2019	19,310 ₪	4,595,780 ₪	4,595,780 ₪	0	קרקע	238	פרויקט מטרו 5032/29	19/05/2022
	19,322 ₪	4,096,363 ₪	4,096,363 ₪	0	1	212		19/05/2022
	19,579 ₪	4,640,223 ₪	4,640,223 ₪	0	קרקע	237		01/02/2022
	24,312 ₪	3,598,115 ₪	3,698,115 ₪	1	קרקע	148		15/12/2021
	17,060 ₪	4,640,223 ₪	4,640,223 ₪	0	קרקע	272		22/11/2021
	18,059 ₪	4,171,738 ₪	4,171,738 ₪	0	קרקע	231		22/11/2021
	17,482 ₪	5,017,232 ₪	5,017,232 ₪	0	קרקע	287		09/11/2021
	24,060 ₪	7,915,844 ₪	7,915,844 ₪	0	קרקע	329		01/11/2021
	21,165 ₪	3,598,115 ₪	3,698,115 ₪	1	קרקע	170		21/10/2021
2019	18,878 ₪	2,265,303 ₪	2,265,303 ₪	0	קרקע	120	פרויקט ספייס 3974/95	31/05/2021
	15,151 ₪	4,499,799 ₪	4,699,799 ₪	2	קרקע	297		19/05/2021
	15,197 ₪	4,650,343 ₪	4,850,343 ₪	2	קרקע	306		19/05/2021
	17,164 ₪	2,042,520 ₪	2,042,520 ₪	0	1	119		27/04/2021
	15,996 ₪	1,887,507 ₪	1,987,507 ₪	1	קרקע	118		01/04/2021
	15,982 ₪	1,885,920 ₪	1,985,920 ₪	1	קרקע	118		01/04/2021
	15,952 ₪	3,126,579 ₪	3,226,579 ₪	1	קרקע	196		01/04/2021
	16,961 ₪	1,933,565 ₪	1,933,565 ₪	0	קרקע	114		01/04/2021
	18,331 ₪	ממוצע עסקאות						

### 9.4. להלן נתוני היצע לשטחי מסחר בסביבה

תאריך	מיקום	שטח	קומה	מאפיינים	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
<b>נתוני היצע - מכר</b>						
פבר-22	מב"ית מערב, אזור תעשייה חדש	250 מ"ר	קרקע	צמוד למתחם האלף	6,500,000 ₪	26,000 ₪
		600 מ"ר	קרקע	בפרויקט ספייס	13,200,000 ₪	22,000 ₪
		450 מ"ר	קרקע	בפרויקט METRO	9,900,000 ₪	22,000 ₪
		500 מ"ר	קרקע	בפרויקט METRO	13,000,000 ₪	26,000 ₪
<b>נתוני היצע - השכרה</b>						
פבר-22	מב"ית מערב, אזור תעשייה חדש	120 מ"ר	קרקע	במתחם גיגיס, ברמת מעטפת	18,000 ₪	150 ₪
		100 מ"ר	קרקע	במתחם מבוקש באזור התעשייה	12,500 ₪	125 ₪
		100 מ"ר	קרקע	במתחם גיגיס, ברמת מעטפת	12,000 ₪	120 ₪
		382 מ"ר	קרקע	פריים לוקיישן, מתחם מסודר	57,300 ₪	150 ₪
		700 מ"ר	קרקע	במתחם חדש ומבוקש	84,000 ₪	120 ₪
		650 מ"ר	קרקע	בפרויקט חדש, כולל גלריה	97,500 ₪	150 ₪

## 9.5. להלן עסקאות השוואה לקרקעות בסביבת הנכס - לבחון מ"ר מבונה

מחיר למ"ר מבונה	מחיר למ"ר קרקע	מחיר עסקה	שטח קרקע	גוש/חלקה	מיקום	תאריך
2,350 ₪	5,874 ₪	11,502,000 ₪	1,958	5034/5	השר שפירא 14	12/10/2020
2,175 ₪	5,439 ₪	11,111,111 ₪	2,043	5033/39	משה שרת 28	09/11/2020

## 9.6. עסקאות נוספות בקרקע

הוצגו בפני הסכמי רכישה, אשר נרכשו ע"י בעלי הזכויות בחלקה הנישומה, כמפורט:

### הסכם מיום 28/03/2022:

עסקה בחלקה 15 בגוש 5032 - רחוב פנקס דוד 3 ראשלי"צ.

קרקע בשטח רשום של 1,879 מ"ר<sup>14</sup>.

ייעוד: תעסוקה (ללא חזית מסחרית) ומשרדים.

התמורה: 19,180,180 ₪ + מע"מ.

אחוזי בניה ברוטו עילי - 250%.

מחיר הרכישה משקף מחיר של 10,207 ₪ למ"ר קרקע / 4,083 ₪ למ"ר מבונה.

### הסכם מיום 29/03/2022:

עסקה בחלקה 75 בגוש 5032 - פאול גרוינגר 6, ראשלי"צ.

קרקע בשטח רשום של 8,548 מ"ר ובשטח נטו של כ- 6,888 מ"ר.

ייעוד: תעסוקה ומסחר.

זכויות הבניה: 20% מסחר, 80% תעשייה ומשרדים.

התמורה: 86,180,180 ₪ + מע"מ.

מחיר הרכישה משקף מחיר של 12,511 ₪ למ"ר קרקע / 10,081 ₪ למ"ר מבונה.

אדגיש כי מדובר בקונים מיוחדים אשר מחזיקים בחטיבת הקרקע הנישומה הממוקמת

בצמוד/בסמוך לחלקות הנרכשות ולהערכתנו אין לראות בנתונים אלו כמייצגים שווי שוק.

<sup>14</sup> בבדיקה שערכנו במערכת מידע תכנוני של הועדה לא צפויות הפקעות מהחלקה.

## 9.7. להלן נתוני השוואה למקומות חנייה בסביבת הנכס

תאריך	מיקום	גוש חלקה	מחיר	הערות
17/07/2022	אזור תעשייה מערב	3946-450	₪ 222,300	סביר כי מדובר ב-2 מקומות חניה עוקבים
08/11/2021	אזור תעשייה מערב	3946-450	₪ 190,000	
13/10/2021	אזור תעשייה מערב	3946-450	₪ 190,000	
27/08/2020	אזור תעשייה מערב	3946-450	₪ 105,000	
12/02/2020	אזור תעשייה מערב	3946-344	₪ 87,000	
<b>ממוצע במעוגל</b>			<b>₪ 136,630</b>	

בהתאם למספר חוזי שכירות המצויים במשרדנו, דמי השכירות למקומות חנייה באזור התעשייה המערבי, נעים בגבולות 400-450 ₪ (מדובר על מקומות חנייה במבני משרדים).

בשיחות עם גורמי תיווך המעורים בסביבת הנכס ובשוק המקומית עולה כי דמי"ש למקום חניה נע בגבולות 500-550 ₪ ושווי מקום חניה נע בטווח מחירים של 100-150 א' ₪.

## 10. שיעורי היוון/תשואה

### 10.1. סקירת השמאי הממשלתי

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה שנת 2022" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 07/02/2023, ובהתאם לקו מנחה פרק טו' - "בחירת שיעור היוון כולל" עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

שיעור ההיוון הכולל הוא מושג השייך לענף שמאות המקרקעין בלבד והוא מעין "מכפיל" המשמש לקביעת שווי נכס מקרקעין בגישת היוון ההכנסות.

שיעור ההיוון הכולל מבטא את היחס שבין הפדיון השנתי הפוטנציאלי מהשכרת נכס לבין שוויו.

שיעור התשואה יכול להימדד תוך התחשבות ביחס אי תפוסה או להימדד בתפוסה מלאה ("שיעור תשואה פוטנציאלי" או "שיעור היוון כולל").

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים) ולכן שיעור התשואה (או "שיעור היוון כולל") הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים כגון: ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד.

בהתאם לסקירות השמאי הממשלתי, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים שנמצאו למחצית הראשונה של שנת 2022 הנם כמפורט:

6.7%	-	ביחס לנכסי משרדים
6.7%	-	בנכסים מסחריים
6.7%	-	בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה

**10.2. להלן פירוט מספר עסקאות תשואה מהעת האחרונה**

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר	הכנסה שנתית	שיעור תשואה	הערות
08/01/2023	מסחרי	רמת גן	מרכז מסחרי	58,000,000 ₪		6.00%	עפ"י פרסומים בעיתונות בתאריך 8.1.2023 חברת דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, תמורת סך של 58 מ' ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה, עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.
04/01/2023	משרדים	פתח תקווה	משרדים	22,000,000 ₪		6.20%	עפ"י דיווח של חברת מיטוריס ומידע משלים שאספנו, בתאריך 4.1.2023 מכרה החברה בניין משרדים בן 5 קומות וקומת מרתף בשטח בנוי כולל של כ- 2,500 מ"ר וכ- 40 מקומות חניה, ברחוב אריה שנקר באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה, תמורת סך של 22 מ' ₪. עפ"י הדיווח הרוכש הינו השוכר של הנכס.
אוג-22	מסחרי	חולון	מרכז מסחרי	136,500,000 ₪	8,100,000 ₪	5.93%	עפ"י הדוח הכספי של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לרבעון השלישי לשנת 2022, החברה רכשה בחודש אוגוסט 2022, 79.5% מזכויות הבעלות במרכז מסחרי המצוי ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ- 3,878 מ"ר (כולל 528 מ"ר שטחי אחסנה) ו- 2 קומות חניה, תמורת סך של 136.5 מ' ₪. עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה של 94% ל- 22 שוכרים שונים לתקופות של עד 4 שנים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך לתקופה נוספת. להערכת החברה ה-NOI השנתי מהשכרת הנכס בתפוסה מלאה צפוי לעמוד על כ- 8.1 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.93% לנכס בתפוסה מלאה.
מאי-22	מסחר ומלונאות	חיפה	מסחר ומלונאות	76,000,000 ₪		7.27%	בתאריך 10.5.2022, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת זכויות במתחם "סיטי סנטר" בחיפה, תמורת סך של כ- 76,000,000 ₪. עפ"י הדיווח, המתחם הינו בשטח בנוי כולל של 36,067 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 5.3 דונם, כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 4,510 מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של כ- 2,397 מ"ר, מלון הכולל 88 חדרי אירוח בשטח של כ- 3,618 מ"ר, ו- 315 מקומות חניה. עפ"י הדיווח החלקים בנכס מושכרים בתפוסה של 95%, וצפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 5,530,000 ₪ בתפוסה מלאה.
01/02/2022	מסחר ומשרדים	בני ברק	מבנה משרדים וקומת מסחר	177,000,000 ₪	12,500,000 ₪	7.50%	מניבים דיווח כי רכשה את בניין הידוע בכינויו "מגדלי שקל" בבני ברק, הבניין בן 7 קומות למשרדים מעל קומת מסחרית, בשטח עילי של כ- 14,600 מ"ר, כולל חניון עילי המכיל 450 מקומות חניה. למקרקעין צמודות זכויות בנייה נוספות של כ- 5,000 מ"ר המאפשרות תוספת משרדים, לרבות באמצעות הקמת מבנה סמוך נוסף.
31/10/2021	מסחר	נתניה	מרכז מסחרי	126,250,000 ₪	16,445,000 ₪	6.50%	עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חניה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.
23/11/2021	מסחר ומשרדים	אור יהודה	מבנה משרדים וקומת מסחר	64,000,000 ₪	5,800,000 ₪	7.00%	מניבים דיווח כי רכשה את "בניין המניפה" באזור התעשייה הדרומי באור יהודה. הבניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, בשטח עילי של כ- 6,500 מ"ר עם 180 מקומות חניה. מניבים מעריכה כי תידרש השקעה בשיפורים והתאמות בהיקף של כ- 17.5 מ' ₪ וכי ה-NOI השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ₪.



## 10.3. ניתוח הנתונים

הנכס הנישום מהווה קרקע בייעוד מסחר ומשרדים בא.ת פארק אילון, ראשל"צ. מדובר באזור מתחדש אשר עתיד לשנות את פניו לאזור משרדים/תעסוקה ומסחר.

### שטחי משרד

אותרו מספר עסקאות השוואה למשרדים בבניינים חדשים בסביבת הנכס ובאזורים מרוחקים מעט המציגים טווח מחירים של 9.0-13.6 א' ש' למ"ר בנוי ברוטו (ברמת מעטפת).

מעיון בנתוני ההיצע עולה כי מוצעים למכירה מספר יחידות משרדים במחיר של 10.5-13.0 א' ש' למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

עוד עולה כי דמי השכירות המבוקשים ליחידות משרדים ברמת מעטפת במחיר הינם 65 ש' וברמת גמר מלא בטווח של 80-90 ש' למ"ר ברוטו (דמ"ש המיוחסים לרמת גמר ע"פ ניסיונו מוערכים בכ-15 ש' למ"ר בנוי ברוטו).

בשיחות שערכנו עם מספר גורמי מקצוע המעורים בנעשה בשוק המקומי, נמסר כי מחירי המכירה לשטחי משרדים באזור התעשייה ובסביבת הנכס הנישום נעים בגבולות של 10-13 א' ש' למ"ר ברוטו ברמת מעטפת ודמי השכירות הינם בגבולות של 60-75 ש' למ"ר ברוטו ברמת מעטפת. הנ"ל עולה בקנה אחד עם עסקאות השוואה ונתוני ההיצע שאותרו.

### שטחי מסחר

בהתאם לעסקאות השוואה שאותרו לשטחי מסחר במספר פרויקטים בסביבת הנכס בנישום, התקבל טווח מחירים של 16-24 א' ש' למ"ר בנוי.

מעיון בנתוני ההיצע עולה כי מוצעים למכירה שטחי מסחר במחיר של 22.0-26.0 א' ש' למ"ר בנוי. דמי השכירות לשטחי מסחר נעים בגבולות לש 120-150 ש' למ"ר בנוי.

### מקומות חניה

אותרו מספר עסקאות השוואה למקומות חנייה, מהן עולה טווח מחירים של 87-190 א' ש'.

בהתאם למספר חוזי שכירות המצויים במשרדנו, דמי השכירות למקומות חנייה באזור התעשייה המערבי, נעים בגבולות 400-450 ש' (מדובר על מקומות חנייה במבני משרדים).

בשיחות עם גורמי תיווך המעורים בסביבת הנכס ובשוק המקומית עולה כי דמ"ש למקום חניה נע בגבולות 500-550 ש' ושווי מקום חניה נע בטווח מחירים של 100-150 א' ש'.

## סיכום

בהתאם לכל האמור לעיל ובהינתן מאפייני הקרקע הנישומה, מיקומה, היקף שטחה וזכויות הבנייה המוקנות לה, מצאנו לנכון לאמוד את שווייה על בסיס ערכי שווי, כדלקמן:

שטחי מסחר לשיווק בקומת קרקע	20,000	ש"ח למ"ר בנוי
דמ"ש ראויים למסחר בקומת קרקע	110	ש"ח למ"ר בנוי.
שווי שטחי מסחר ממוצע לשתי קומות <sup>15</sup>	16,000	ש"ח למ"ר בנוי.
דמ"ש שטחי מסחר ממוצע לשתי קומות <sup>16</sup>	88	ש"ח למ"ר בנוי.
שטחי משרד לשיווק (מעטפת)	11,750	ש"ח למ"ר בנוי.
דמ"ש ראויים למשרד (מעטפת) <sup>17</sup>	60	ש"ח למ"ר בנוי ברוטו.
מקומת חניה	100,000	ש"ח למקום חנייה.

<sup>15</sup> בהתאם להוראות התב"ע שטחי המסחר יבנו בשתי הקומות הראשונות, שווי שטחי מסחר בקומה עליונה 12.0 א' ש"ח (מקדם 0.6 ביחס לקומת הקרקע)...

<sup>16</sup> בהתאם להוראות התב"ע שטחי המסחר יבנו בשתי הקומות הראשונות, דמ"ש לשטחי מסחר בקומה עליונה 66 ש"ח (מקדם 0.6 ביחס לקומת הקרקע)...

<sup>17</sup> מגלם כ-75 ש"ח למ"ר ברמת גמר מלא ובניכוי 15 ש"ח בגין עלויות התאמה ושיפוץ מקובלות.

## 11. תחשיבי שומה

### 11.1. להלן שטחי הבניה לחלקה

שטח לבניה		
<b>מגרש 221 - תעסוקה עם חזית מסחרית</b>		
שטח המגרש נטו	מ"ר	45,071
אחוזי בניה נטו	עיקרי	260%
שטחי בניה נטו	מ"ר	117,185
שטחי מסחר - 15%	מ"ר	17,578
מסחר ברוטו - העמסה 10%	מ"ר	19,335
מסחר לבניה - העמסה 30%	מ"ר	22,851
שטחי משרדים נטו	מ"ר	99,607
שטחי משרדים לשיווק - העמסה 35%	מ"ר	134,469
<b>מגרש 280 - תעסוקה</b>		
שטח המגרש נטו	מ"ר	6,748
אחוזי בניה נטו	עיקרי	260%
שטחי בניה נטו תעסוקה	מ"ר	17,545
שטחי בניה לשיווק במ"ר - העמסה 35%	מ"ר	23,685
<b>סיכום</b>		
סה"כ שטחי מסחר	מ"ר	19,335
סה"כ שטחי תעסוקה	מ"ר	158,155
שטחים לבניה	מ"ר	181,006
תקן חניה - אזור א'	מרחק כ-300 מ' מתחנת הרכבת הקלה	
מסחר	מ.ח.	171
משרדים	מ.ח.	488
סה"כ מקומות חנייה במעוגל	מ.ח.	659
שטח חניה תת קרקעית	מ"ר	40
סה"כ שטח לחניה	מ"ר	26,360

### 11.2. תחשיב שווי כלל השטחים בתוכנית - שטחים בנויים ברמת מעטפת לאחר קבלת טופס 4

אומדן שווי הפרויקט כגמור לאחר השלמת הפרויקט			
שימוש	שטח במ"ר/מ.ח.	שווי מ"ר בנוי/מ.ח.	סה"כ שווי בנוי
שטח מסחרי לשיווק בממוצע ל-2 קומות	19,335	16,000 ₪	309,367,344 ₪
שטח משרדים לשיווק (מעטפת)	158,155	11,750 ₪	1,858,319,000 ₪
מקומות חניה	659	100,000 ₪	65,900,000 ₪
<b>סה"כ אומדן שווי הפרויקט כבנוי ללא מרכיב מע"מ</b>			<b>2,233,590,000 ₪</b>
<b>סה"כ אומדן שווי הזכויות בניכוי 5% בגין היקף שטחים</b>			<b>2,121,910,500 ₪</b>

### 11.3. אומדן עלות הקמת הפרויקט (עלות בניה ישירה + עלויות עקיפות)

עלויות הקמה			
פירוט	שטח (מ"ר)	בנייה ישירה	סה"כ
שטח עילי מסחר ומשרדים	181,006	5,500 ₪	995,531,930 ₪
מרתפים	26,360	2,950 ₪	77,762,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	32,251	300 ₪	9,675,300 ₪
<b>סה"כ עלויות בניה ישירה</b>			<b>1,082,969,230 ₪</b>
<b>סה"כ בגילום עלויות עקיפות תכנון, תקורה, פיקוח</b>	<b>35%</b>		<b>1,462,010,000 ₪</b>

### 11.4. סיכום ממצאי בדיקתנו

להלן אומדן שווי הקרקע (חישוב תוצאתי) בגישת החילוץ (שווי שיורי) ובהתייחס למצבה כמושבחת (קרקע זמינה).

תחשיב - סיכום	
11.2 סעיף	שווי הפרוייקט כבנוי ללא מע"מ 2,121,910,500 ₪
	שווי בניכוי מרכיב יזמות 17.0% 1,813,598,718 ₪
11.3 סעיף (-)	עלויות הקמה 1,462,010,000 ₪
	<b>אומדן שווי הקרקע כמושבחת 351,590,000 ₪</b>
	הפחתה לעמידה בתנאי התב"ע 7% 326,978,700 ₪
	<b>חלקה של אלקטרה בזכויות (50%) 163,500,000 ₪</b>
<p>אומדן שווי הזכויות מתייחס לחלקה של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ בקרקע, במצבה כמושבחת ותחת הנחה כי קיימת זהות אינטרסים בין כל בעלי הזכויות בחלקה, לטובת ייזום פרויקט כמתואר בגוף חוות הדעתנו. בשל כך, לא הפעלנו מקדם הפחתה בגין אלמנט שיתוף.</p>	

אומדן השווי משקף כ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה ונמצא סביר ביחס להיקף השטחים הנישומים.

### 11.5. להלן גישת היוון ההכנסות - לביקורת!

אומדן שווי הפרוייקט כגמור לאחר השלמת הפרוייקט			
שימוש	שטח במ"ר/מ.ח.	דמ"ש למ"ר בנוי/מ.ח.	סה"כ דמ"ש לשנה לנכס כבנוי
שטח מסחרי לשיווק - ממוצע 2 קומות	19,335	88 ₪	20,418,245 ₪
שטח משרדים לשיווק (מעטפת)	158,155	60 ₪	113,871,462 ₪
מקומות חניה	659	500 ₪	3,954,000 ₪
<b>סה"כ דמ"ש לפרוייקט כבנוי ללא מרכיב מע"מ</b>			<b>138,240,000 ₪</b>
<b>שיעור היוון ביחס לתוצאה המתקבלת בגישת השוואה הישירה (סעיף 11.2)</b>			<b>6.51%</b>

שיעור היוון נמצא סביר ביחס לעסקאות התשוואה המוצגות בסעיף 10.2 בחוות הדעת.

## 11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה לנו סביר לאמוד את שווי זכויות החכירה לדורות בנכס הנדון בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג' ובמצבן כמושבח, בסך של:

**חלקה של אלקטרה בזכויות (50%)**

**₪ 163,500,000**

**(מאה שישים ושלושה מיליון חמש מאות אלף ₪)**

הערות:

- השווי הנ"ל אינו כולל את מרכיב המע"מ.
- ערכי השווי מתייחסים לקרקע במצבה כמושבח.
- בחוות דעתנו הקודמת נכון למועד הקובע 31/03/2022, הוערכו הזכויות בנכס בסך של 163,300 א' ₪. אומדן השווי מגלם עלייה זניחה אשר נובעת מתצ"ר עדכני שאושר באוגוסט 2022 והגדילה את שטח המגרשים לשטח מצרפי של 51,819 מ"ר (ביחס ל-51,702 מ"ר בחוות הדעת הקודמת).
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נערכה בהתאם למיטב הבנתי וניסוני המקצועי וכי אין לי כל עניין אישי בנכס הנישום.

ובאתי על החתום,



עפר אודלס  
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

**נספח ב'**

הערכת שווי בדבר בחינת הצורך בירידת ערך מוניטין  
ינות ביתן

# אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

בדיקת ירידת ערך נכסי הפעילות של יינות ביתן  
בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 36  
ליום 31 בדצמבר 2022

מרץ 2023



# תוכן עניינים

		01	רקע
		02	סקירת שוק
		03	אודות יינות ביתן
		04	מתודולוגיה
		05	בדיקת ירידת ערך
	נספחים	3	
34	א. מילון מונחים	8	
35	ב. שיעור ההיוון - WACC	16	
36	ג. סיכום הערכת שווי פעילות	23	
37	ד. ניתוחי רגישות	26	
38	ה. פרטי מעריך השווי		
39	ו. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970		



01

---

רקע

# כללי

## מטרת העבודה

לבקשת הנהלת חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "אלקטרה"), מחודש דצמבר 2022, הערכנו את סכום בר ההשבה של פעילות יינות ביתן בע"מ (להלן: "החברה" או "יינות ביתן"), העוסקת בתחום קמעונאות המזון בישראל, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "מועד הערכת השווי"), לשם בחינת ירידת ערך נכסי פעילות היחידה המניבה מזומנים (כהגדרתה להלן), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 36 (להלן: "IAS 36" או "התקן").

במסגרת עבודה זו נאמד סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים על ידי אומדן השווי ההוגן ושווי השימוש של היחידה המניבה מזומנים תוך שימוש בטכניקות הערכה מקובלות, ובפרט תוך שימוש בגישת ההכנסות (Income Approach), במסגרתה יושמה שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF - Discounted Cash Flow).

## יחידה מניבת מזומנים

תהליך זיהוי היחידה המניבה מזומנים אליה שייכים הנכסים נשוא בדיקת ירידת הערך כרוך בהפעלת שיקול דעת רב הכולל מבחנים ופרמטרים אותם התקן מבקש לבחון בעת זיהוי היחידה אליה שייך הנכס. היחידה המניבה מזומנים הוגדרה ע"י הנהלת אלקטרה כפעילות יינות ביתן בכללותה (לעיל ולהלן: "היחידה המניבה מזומנים").

זיהויה של היחידה המניבה מזומנים והרכבה הינם באחריות אלקטרה ואנו מסתמכים על נתונים אלה כפי שסופקו לידינו על ידי הנהלת אלקטרה. כמו כן באחריותה של אלקטרה להקצות את ההפסד מירידת הערך (אם בכלל), לצורך הקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה.

## מקורות המידע

בביצוע העבודה הסתמכנו, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- דוחות כספיים מבוקרים וסקורים של יינות ביתן לשנים 2020-2021 וליום 30 בספטמבר 2022, בהתאמה.
- דוחות כספיים של יינות ביתן לשנת 2022.
- תקציב הפעילות העסקית של יינות ביתן לשנת 2023.
- מצגת "תקציב 2023 - קרפור ישראל / קבוצת יינות ביתן" של החברה.
- תחזית תזרימי המזומנים של יינות ביתן לשנים 2023-2030.
- הערכת שווי מועדון הלקוחות קרפור נכון לסוף שנת 2022, אשר נערכה על ידי פרומתאוס יעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "הערכת שווי מועדון" או "הערכת שווי מועדון קרפור").
- עבודות כלכליות קודמות שנעשו לחברה על ידינו.
- הערכות ואומדנים מהותיים שנמסרו ע"י הנהלת אלקטרה והנהלת החברה.
- שיחות עם הנהלת אלקטרה והנהלת החברה.
- נתונים פיננסיים שונים שנאספו ממערכת Bloomberg.
- מידע משלים שנאסף על ידינו ממקורות גלויים, כגון אתרי אינטרנט וכתבות בעיתונים.

# אודות ינות ביתן

## אודות ינות ביתן

ינות ביתן פועלת בתחום קמעונאות מזון בישראל ומפעילה ישירות ובאמצעות חברות בנות שלה (להלן: "הקבוצה") רשת מרכולים לממכר קמעונאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים ברחבי הארץ תחת המותגים "ינות ביתן", "מגה בעיר", "שוק מהדרין", "מגה מרקט", "ביתן מרקט" ו-"SUPER" כן שלושה אתרי מכר - "ביתן אונליין", "מגה אונליין" ו-"קוויק".

סניפי ינות ביתן פרוסים 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, אפיייה ואביזרי עזר למטבח. ינות ביתן פועלת תוך מתן דגש על היצע מוצרים גדול ומגוון בחנויות.

נכון לסוף שנת 2022, ינות ביתן מפעילה 152 סניפים בפריסה ארצית בשטח מכירה כולל של כ-115 אלפי מ"ר, ופעילותה מתמקדת בעיקר בסניפים שכונתיים הכוללים מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד הפרוסיים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותנים מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי.

ינות 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 חנים בע"מ, וכן רשתות אזוריות, חנויות מכולת שכונתיות, שווקים פתוחים וחנויות מתמחות. ינות ביתן מעריכה, כי חלקה בשוק קמעונאות המזון בישראל הינו כ-4.5%.

היקף מכירות ינות ביתן מושפע מעונתיות בשל היקפי הצריכה של המשק בסמוך לתקופת החגים בישראל. בשל מגמות התחרות ובשל העובדה כי חגים אלו חלים ברבעונים שונים בשנים שונות, לא ניתן לאפיין באופן מובהק את השפעת חגי תשרי ופסח על מכירות ינות ביתן ורווחיה. בנוסף, רווחי ינות ביתן מושפעים מעונתיות בשל הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ.

כל סניפי ינות ביתן מושכרים מצדדים שלישיים, למעט מספר 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 ינות 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הועסקו ביינות ביתן 3,460 עובדים. בנוסף לעובדים המועסקים כעובדי ינות ביתן, ינות ביתן שוכרת, דרך קבע, שירותים מחברות למתן שירותים וחברות כוח אדם לצרכי אבטחה, שמירה וניקיון, בהיקף משתנה. מספרם עמד ביום 31 בדצמבר 2022 על כ-810 עובדים.

## התקשרות בהסכם זכיינות עם קרפור

ביום 3 באפריל 2022 התקשרה ינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי עם קבוצת Carrefour, באמצעות Carrefour International Partnership (להלן: "קרפור") להפעלת המרכולים של הקבוצה תחת המותג קרפור ולשימוש בלעדי בשם המותג ובמותג הפרטי של קרפור.

בהתאם לתנאי הסכם הזכיינות, החברה תפעל למיתוג מחדש של המרכולים של קבוצת ביתן (להלן: "המרכולים") ולהתאמתם למותג קרפור, בהתאם ללוחות הזמנים ולתנאים שסוכמו בין הצדדים. עוד הוסכם, כי הסכם הזכיינות יהיה לתקופה של 20 שנים עם חידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים.

במהלך שנת 2022 פעלה ינות ביתן ליישום הסכם קרפור, הקמת מערכי לוגיסטיקה, התאמת קטלוג המכירה, בחינת התאמות הסניפים הנדרשות, גיוסי כוח אדם, הדרכות ועוד. נכון לסוף שנת 2022 טרם הופעלו מרכולים תחת המותג קרפור והחברה נערכת להשקת מרכולים תחת מותג קרפור ברבעון השני לשנת 2023.

קבוצת קרפור היא חברת קמעונאות המזון המובילה בעולם, ובעלת אסטרטגיה חזקה הממוקדת ב-e-commerce, שינוע מזון וקמעונאות בפורמטים מגוונים. קרפור הינה בעלת כ-13,900 חנויות (בפורמטים שונים) הפרוסות במעל ל-40 מדינות עם למעלה מ-2 מיליארד עסקאות בשנה. קרפור מציעה את אחד מהמותגים הפרטיים הגדולים באירופה, עם מחזור מכירות שנתי (לשנת 2021) הנאמד בכ-81.2 מיליארד אירו.

לפרטים נוספים אודות הסכם הזכיינות עם קרפור ראה בדיווחים מיידיים של אלקטרה.

## תוכנית הרה ארגון

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 החלה הנהלת ינות ביתן בהכנת תוכנית רה ארגון, התייעלות וצמצומים אשר החלה להיות מיושמת החל מחודש אוגוסט 2022 זאת לשם יצירת תשתית מסחרית ותפעולית לצמיחה בשנים הבאות, חיזוק כושר התחרות, התמודדות מול אתגרי השוק, הטמעת מותג קרפור באופן מיטבי ועוד (להלן: "תוכנית התייעלות והרה ארגון"). כמו כן, בחודש ספטמבר 2022 אישרה הנהלת ינות ביתן את תוכנית השיפוצים וההסבות של סניפי הרשת לפיה עיקר סניפי הרשת ישופצו ויוסבו למותג קרפור עד תום שנת 2024. תוכנית התייעלות והרה ארגון כוללת: (א) סגירת 5 סניפים מפסידים, בין בדרך של סגירה ובין בדרך של מכירה; (ב) התייעלות תפעולית בכוח האדם בסניפים ובמטה שכללה צמצום של כ-300 עובדים; (ג) סיום הסכמים מכבידים - החברה הגיעה להסכמות עם צד ג' על הסדרת דרישות הדדיות ותשלום פיצוי בגין הסכם בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח; (ד) תוכנית שיפוץ והסבה מאסיביים.

כך הוצאות רה-ארגון הסתכמו בשנת 2022 בכ-103 מיליון ש"ח.

# תמצית תוצאות העבודה

## תמצית חוות הדעת

בהתאם להנחות ולאומדנים כמפורט להלן בעבודה זו, השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של פעילות יינות ביתן, המהווה להערכתנו אומדן נאות לסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מוערך בכ- 1,034 מיליוני ש"ח.

בטבלה שלהלן מוצגים ערכם הפנקסני של הנכסים התפעוליים נטו של פעילות היחידה המניבה מזומנים ליום 31 בדצמבר 2022.

מאחר וערכם הפנקסני של הנכסים התפעוליים נטו המשויכים ליחידה מניבת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם בכ- 977 מיליוני ש"ח, ומאחר וסכום זה אינו עולה על סכום בר השבה של היחידה, אנו סבורים כי לא נפגם ערכם של נכסי היחידה המניבה מזומנים.

להלן טבלה המציגה את הערך הפנקסני של נכסי היחידה מניבת מזומנים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

ערך בספרים (פנקסני) של היחידה מניבת המזומנים נכון ליום 31.12.22	
אלפי ש"ח	
	<b>ערך פנקסני של נכסי היחידה המניבה מזומנים</b>
121,476	רכוש קבוע
1,258,432	נכס זכות שימוש
(1,472,412)	התחייבויות בגין חכירה
(632,981)	הון חוזר, נטו
19,508	מותגים
(3,845)	התחייבויות תפעוליות נוספות
1,687,244	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
<b>977,421</b>	<b>סך ערך פנקסני של נכסי היחידה מניבת מזומנים</b>

# תנאים מגבילים

מטרת עבודה זו הינה בחינת ירידת ערך מוניטין ו/או נכסים, בהתאם להוראות IAS 36. אין לעשות בעבודה זו כל שימוש אחר, לרבות לצטטה בתשקיף ו/או בכל מסמך אחר, ללא קבלת אישור בכתב ומראש מהמערך - פאהן קנה יועצים בע"מ.

העבודה מיועדת עבור הנהלת אלקטרה ולא תהיה לנו כל מחויבות כלפי כל צד שלישי, אלא אם אישרנו בכתב את ההסתמכות של הצד השלישי על ממצאי עבודה זו. אין לתת לעבודה זו או לכל חלק ממנה, תמצית או סיכום שלה, פומביות דרך ערוצי מדיה פומביים (או פרטיים), ללא הסמכתנו מראש ובכתב. עם זאת, בכפוף להסמכתה של אלקטרה, אין לנו התנגדות כי עבודה זו תצורף לדוחות הכספיים של אלקטרה או בעלת השליטה בה ו/או לדיווחים מיידיים של אלקטרה או בעלת השליטה בה.

עבודה זו מתבססת, בין היתר, על נתונים, תחזיות ואומדנים שנתקבלו מהנהלת ינות ביתן. האחריות לגבי אמינות המידע, הנתונים, המצגים, הערכות וההסברים השונים שנמסרו לנו, בקשר עם ביצוע עבודה זו, הינה על ספקי מידע זה, ואין אנו יכולים לאשר את דייקנותם, שלמותם והגינותם של נתונים אלו. יודגש כי עבודה זו אינה כוללת בדיקת נאותות (Due-Diligence) ואינה כוללת בדיקה ואימות של הנתונים האמורים. לפיכך עבודתנו לא תיחשב ולא תהיה אישור לנכונותם, שלמותם ודיקום של הנתונים שהועברו אלינו.

בשום מקרה לא נהיה אחראיים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעייה, מסירת מידע שאינו נכון או מניעת מידע מאיתנו.

ייתכן והגענו לנתונים פיננסיים היסטוריים מסוימים, אשר בהם השתמשנו לעבודה זו, לרבות נתונים פיננסיים לא מבוקרים, אשר הינם באחריות הנהלת אלקטרה. אנו לא בדקנו עצמאית את הנכונות או השלמות של הנתונים עליהם הסתמכנו (לרבות השוואתם לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים המבוקרים) ואיננו חווים דעה או נותנים הבטחה מכל סוג שהוא לגבי הנתונים בהם השתמשנו או לגבי הדוחות הכספיים של החברה.

אנו מבינים כי ממצאיו ישמשו כדי לסייע להנהלת אלקטרה לבחינת ירידת ערך מוניטין ו/או נכסים, בהתאם להוראות IAS 36. העבודה נועדה אך ורק לצורכי המידע והשימוש של הנהלת אלקטרה והמבקרים הבלתי תלויים שלה. אין להשתמש בה, להפיצה, לצטט מתוכה או להתייחס אליה בשום צורה שהיא לכל מטרה אחרת, לרבות, אך ללא הגבלה, לרישום, רכישה או מכירה של ניירות ערך. אין להגיש עבודה זו או להתייחס אליה, במלואה או בחלקה, בדוח רישום או בכל מסמך אחר.

אין בעבודה זו משום ייעוץ משפטי או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת כלכלית זו. אין אנו נוטלים על עצמנו אחריות כלשהי לשינויים בתנאי השוק לאחר תאריך הערכת השווי ואין אנו מחויבים לעדכן את עבודתנו, ניתוחנו, מסקנותינו או מסמכים אחרים הנוגעים לשירותים שלנו לאחר מכן, מכל סיבה שהיא.

בעבודה זו התייחסנו גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו על ידי הנהלת אלקטרה והנהלת ינות ביתן.

עבודה זו משקפת את הערכתנו לגבי פרמטרים שונים ובהתבסס על המידע שהיה בפנינו. אם הערכות אלה לא תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות שהערכנו.

למטרת העבודה הנחנו שהנתונים שנמסרו לנו הינם מדויקים, שלמים והוגנים, ולא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירותם של הנתונים בהם השתמשנו. אם יתברר אחרת, תשתנה המלצתנו בהתאם. לפיכך, הננו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכנה לאור נתונים חדשים, שלא הובאו בפנינו קודם למתן המלצות העבודה.

ברצוננו לציין כי אין לנו עניין אישי במניות אלקטרה או ינות ביתן וכי הננו בלתי תלויים באלקטרה ו/או ינות ביתן בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 30-105 מיום 22/7/2015 (כפי שתוקנה מעת לעת). בנוסף, אנו מצהירים כי לא מתקיימת אחת או יותר מן החלופות היוצרות חזקה כי אנו תלויים באלקטרה ו/או ינות ביתן, בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך האמורה. האמור מתקיים במהלך כל תקופת מתן השירותים. כמו כן, עבודה זו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלויה בהתאם לתקנות הרשות לניירות ערך והנחיות הרשות לניירות ערך, לרבות החלטת הרשות לניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9 לחוק ניירות ערך תשכ"ח – 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה שלנו בקשר עם תוצאות עדכון השווי. בנוסף, סכום השיפוי שנקבע כלפי פאהן קנה יועצים בע"מ ו/או בעלי מניותיה ו/או דירקטורים מטעמה ו/או שותפיה ו/או עובדיה תחול רק בקשר לשיפוי בסכום של מעל 3 פעמים שכר הטרחה נשוא ההתקשרות, למעט במקרה של טעות במזיד או במרמה מצידנו.

בשל ביצוע החישובים בגיליונות אלקטרוניים, ייתכנו הפרשי עיגול. על הקורא לעיין בכל ההנחות אשר הונחו במהלך העבודה.

פאהן קנה יועצים בע"מ

---

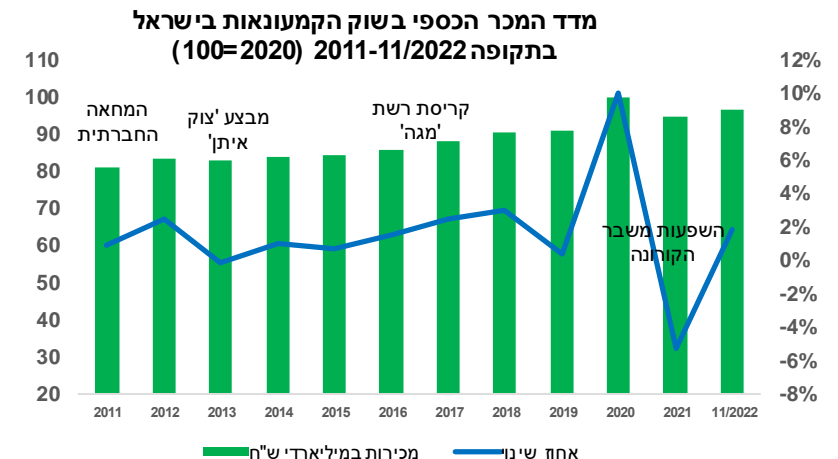
## סקירת שוק

# סקירת שוק

## התפתחויות בשוק המזון בישראל בעשור האחרון

להלן סיכום עיקרי המגמות שאירעו בשוק קמעונאות המזון בישראל לאורך העשור האחרון:

- בתחילת שנת 2011 חלה צמיחה מהירה בשוק קמעונאות המזון בישראל, שנבלמה בעקבות המחאה החברתית על יוקר המחיה, כפי שבאה לידי ביטוי בשיעורי צמיחה נמוכים יותר בשנים 2012-2013.
- בשנת 2014 חל שינוי מגמה ומעבר לצמיחה שלילית בעקבות השפעות מבצע "צוק איתן" על הצריכה הפרטית וענף התיירות ולאחר מכן סטגנציה בצמיחה בשנים 2015-2016.
- בשנים 2017-2019 חלה חזרה לצמיחה. שנת 2019 רשמה צמיחה של כ- 2.7% במכירות השוק הקמעונאי. מדובר בקצב צמיחה מתון מהשנה שקדמה לה, אך גבוה ביחס לשנים האחרונות וכן גבוה משיעור הגידול במשקי הבית. על פי נתוני בנק ישראל, סך הצריכה הפרטית במשק גדלה בשנת 2019 בכ- 3.9% ובדומה לשנים האחרונות המשיכה להתרחב בקצב מהיר יותר מאשר הגידול בתוצר.
- בשנת 2020 התחיל משבר הקורונה שהיטיב עם ענף קמעונאות המזון. במהלך שנת 2020 חלה עלייה של כ- 9% במכירות הענף.
- מתחילת שנת 2021 ועד נובמבר של אותה השנה רשם ענף הקמעונאות בישראל ירידה מצטברת במכר הכספי של כ- 6%, וירידה של כ- 8% ביחס לאותה תקופה אשתקד. מתחילת שנת 2022 ועד נובמבר של אותה השנה נרשמה עלייה של כ- 2% ביחס לאותה תקופה בשנת 2021.
- להלן גרף המציג את מדד המכר הקמעונאי בישראל משנת 2011 ועד חודש נובמבר 2022:



## השפעות גורמים מאקרו-כלכליים

להלן תיאור השפעות גורמים מאקרו-כלכליים על פעילות החברה:

- החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, בין היתר בעקבות אירועים מאקרו כלכליים שונים. מגמת עלייה זו נמשכה ואף התחזקה בשנת 2022, כאשר עליית מדד המחירים לצרכן עד חודש דצמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ- 5.3%.
- בהתאם לפרסומי בנק ישראל, הפעילות הכלכלית בעולם התמתנה בשנת 2022 והסיכון למיתון עולה, בעיקר באירופה. מספר אינדיקטורים ממשיכים להצביע על האטה בפעילות המושפעת ממספר גורמים, ביניהם: המלחמה המתמשכת באוקראינה ומשבר האנרגיה באירופה, האינפלציה הגבוהה וההידוק המוניטרי וההאטה בסין כתוצאה מהסגרים הממושכים. מנגד, נמשכת הקלה בשרשראות האספקה תוך ירידה במחירי התובלה. במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק ורמת התוצר ממשיכה להיות גבוהה מהמגמה ארוכת הטווח. עם זאת, המדיניות המוניטרית המצמצמת וההתמתנות בפעילות בעולם צפויים להביא להאטה מסוימת גם בפעילות הכלכלית בישראל, ומספר אינדיקטורים מצביעים על סימנים לתחילת תהליך זה.
- כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים החליטו בנקים מרכזיים בישראל ובעולם להעלות את שיעורי הריבית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במספר פעימות מ- 0.1% ל- 4.25% (נכון לתחילת מרץ 2023). להערכת נגיד בנק ישראל, קצב העלאת הריבית ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות והתפתחות האינפלציה.
- לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית, השפעה על כוח הקנייה של הצרכנים מחד והשפעה על מחירי התשומות מאידך, ובכלל זה הוצאות שכר דירה ודמי ניהול אשר צמודות למדד המחירים לצרכן, ומחירי השירותים, ההוצאות הלוגיסטיות והמוצרים, מאידך. כמו כן, העלאת הריבית עלולות להוביל להמשך התחזקות של שערי החליפין, בעיקר הדולר. להתחזקות בשערי החליפין, השפעה על מחירי המוצרים המיובאים או בעלי מרכיב יבוא מהותי.

- מקורות:
1. ענף קמעונאות המזון בישראל דוח מיוחד – אוקטובר 2020 (מידרוג)
  2. S&P Global Rating December 2020
  3. בלומברג ודיווחי הבורסה, עיבודי פאהן קנה
  4. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
  5. דירוג רשתות שיווק מזון של BDI-Code 2021
  6. הטיפול במונופולין ובריכוזיות ענף המזון – דוח מבקר המדינה.
  7. דוחות תקופתיים של טיב טעם ושופרסל.

# סקירת שוק

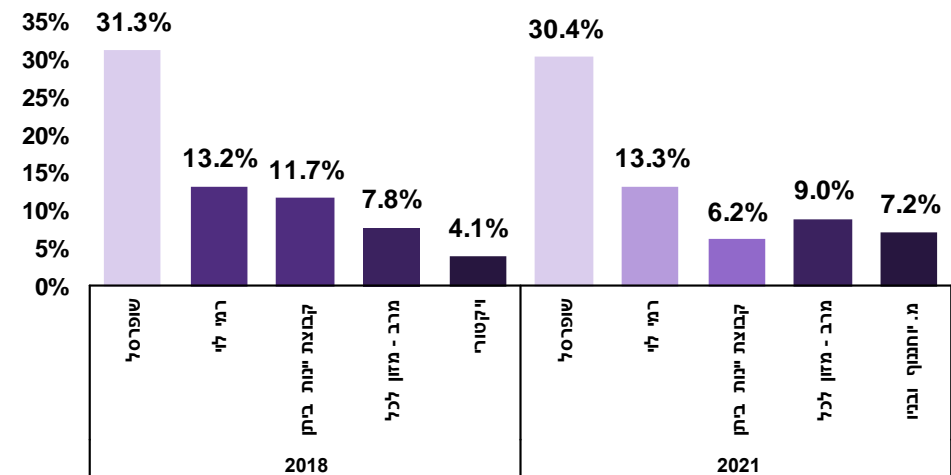
## נתח שוק קמעונאיות המזון

ענף קמעונאות המזון בישראל מאופיין ברמת תחרות גבוהה ביחס ליתר ענפי המשק, וזאת למרות הערכת חברת דירוג האשראי 'מידרוג' להתמתנות מסוימת ברמת התחרות בענף. להערכת 'מידרוג', רמת התחרות הגבוהה בענף זה מושפעת מחסמי כניסה נמוכים, ריבוי שחקנים ופוטנציאל צמיחה מוגבל.

ניתן לראות כי נתח השוק של חמש קמעונאיות המזון הגדולות בשנת 2021 היה כ- 66% בהשוואה לכ- 68% בשנת 2018, ירידה של כ- 2%. נתח השוק של מובילת השוק שופרסל היה בשנת 2021 כ- 30.4%, כאשר בשנת 2018 נתח השוק של שופרסל היה כ-31.3%. נתח השוק של רשת רמי לוי בשנת 2021 היה כ- 13.3%, ירידה של 0.1% בהשוואה לשנת 2018. כלומר, בתקופה זו חלה ירידה בריכוזיות בשוק קמעונאיות המזון.

להלן גרפים המציגים את נתח חמש רשתות קמעונאיות המזון הגדולות בשנים 2018 ו- 2021:

### נתח חמש קמעונאיות המזון הגדולות בשנים 2018 ו- 2021



מקור: דירוג רשתות שיווק מזון של BDI-Code 2022.



# סקירת שוק

## פורמט הדיסקאונט וצמיחת החנויות השכונתיות

פורמט החנויות השכונתיות התחזק על רקע השפעות משבר הקורונה, אולם מגמה זו החלה כמנוע צמיחה של הקמעונאיות עוד טרם השפעות משבר הקורונה. על פי נתוני סטורנקסט, בשנים 2016-2022 נתח חנויות הדיסקאונט מסך המכר הכספי של שוק מוצרי הצריכה המהירה הסתכם בממוצע בכ- 66.3%, לצד נתח של כ- 31% בחנויות שכונתיות וכ- 2.7% בחנויות נוחות.

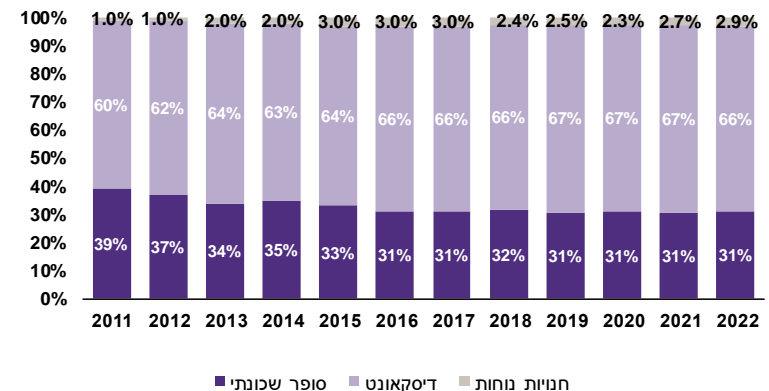
עם תחילתו של משבר הקורונה, בחודשים ינואר - אוגוסט 2020 נתח חנויות הדיסקאונט ירד לכ- 66.5% לצד נתח של כ- 31.2% בחנויות שכונתיות וכ- 2.3% בחנויות נוחות. ניתן להסביר זאת בכך שהתפרצות מגפת הקורונה ברבעון הראשון בשנת 2020 בישראל התבטאה בעלייה ברכישת מזון בסביבה הקרובה לבית כגון סניפים שכונתיים וחנויות נוחות, על חשבון רכישה בסניפי דיסקאונט בפרברי הערים, בשל חשש הציבור מהידבקות במגפה בסניפים בהם יש תנועה גדולה יותר של אנשים.

עוד טרם פרוץ הקורונה, היינו עדים בשנה, שנתיים האחרונות להרחבת פעילות מצד קמעונאיות המזון הגדולות לתחום חנויות הנוחות במרכזי הערים, חנויות המאופיינות בשטחי מסחר קטנים יחסית ומרווח קמעונאי גבוה יחסית.

התחרות בין קמעונאיות המזון צפויה לעבור לזירה העירונית, כאשר הרשתות הקמעונאיות ניצבות בפני אתגרים כגון קניבליזציה כתוצאה מפתיחת סניפים באותו אזור גיאוגרפי ותחרות מקומית.

להלן גרף המציג את התפלגות ערוצי המכר בשוק הקמעונאות בישראל בין השנים 2011 ל- 2022:

התפלגות ערוצי המכר בשוק הקמעונאות בישראל בשנים 2011-2022 (באחוזים)



## מותג פרטי

בעשורים האחרונים אנו עדים לעלייה ניכרת במכירות ובפופולריות של מותגים פרטיים, 'private labels', בעולם המערבי. המונח מותג פרטי מתייחס למוצרים הנמכרים תחת שם המותג של רשת השיווק ומתחרים במותגים מסורתיים. על פי רוב, רשתות השיווק אינן פעילות בייצור המוצר נשוא המותג הפרטי, אלא רוכשות אותו ישירות מיצרן כלשהו. במקרים רבים, יצרן זה מתמחה בייצור מוצרים נטולי מותג עבור רשתות השיווק ובמקרים אחרים הוא מוכר במקביל את המוצר תחת מותג מסחרי משלו. כך או כך, על המדף יכול הצרכן לבחור בין מותגים מסורתיים ובין המותג הפרטי המוצע על ידי רשת השיווק.

תופעה כלל-עולמית של התחזקות המותג הפרטי לא פסחה על השוק בישראל, אשר חווה בשנים האחרונות גידול משמעותי במכירות המותגים הפרטיים בתחום המזון. עם זאת, שיעור הגידול במכירות המותגים הפרטיים בישראל אינו משתווה לגידול בעולם המערבי.

בשנת 2020 אחוז מכירות המותג הפרטי של רמי לוי עמד על שיעור של 20% מכלל המכירות ובשנת 2021 האחוז עמד על כ-20.26%. בשנת 2020 אחוז מכירות המותג הפרטי של שופרסל עמד על שיעור של 25.8% ממכירות הרשת ובשנת 2021 האחוז עמד על כ-26.6%.

באירופה מגמת המותג הפרטי בולטת יותר. על פי נתוני נילסן לרבעון השני של 2022, מותגים פרטיים שולטים בכ- 25.4% בממוצע מנתח השוק לפחות בכל אחת ממדינות אירופה כאשר במערב אירופה הממוצע עומד על כ-36% ובמזרח אירופה על שיעור של כ-15%. שוויץ ובריטניה מובילות בקטגוריה עם נתח שוק של כ-52% ו-44%, בהתאמה. שלושת הקטגוריות המובילות שנשלטות על ידי מותגים פרטיים באירופה הן: מזון טרי וקפוא, מוצרי חלב ובריאות ויופי.

בארה"ב המותג הפרטי בתחום המזון מחזיק כ- 14.4% מנתח השוק.

עד לפני כעשור לא נהגו הישראלים להתגאות ברכישת מוצרי מותג פרטי ברשתות השיווק בארץ. השינוי הגדול התרחש בעקבות המחאה החברתית בשנת 2011. בעקבות המחאה החברתית תשומת הלב הציבורית הופנו אל יוקר המחייה, ובעקבותיהם נולד שינוי בהתנהגות הצרכנית. נוצר פוטנציאל לצמיחה של המותג הפרטי.

השינוי המשמעותי הנוסף בפתיחת המותג הפרטי התרחש בעקבות מהפכת הבריאות. אם בעבר מותגים ניסו לתפוס את תשומת הלב הצרכנית בעזרת אריזות מהודרות, בשנים האחרונות צמחה תשומת הלב הציבורית לרכיבים וערכים תזונתיים. מגמה זו אף היא השפיעה לטובת המותג הפרטי.

קמעונאיות מזון מתייחסות למותג הפרטי שלהן ככלי להגברת נאמנות הלקוח, מתוך הנחה שמותג פרטי מייצר לקוחות מרוצים המקבלים מוצרים זולים ולכן ירצו לחזור לחנות בעלת המותג.

# סקירת שוק

## מכירות מקוונות

המעבר לקניות באינטרנט על חשבון החנויות הפיזיות, וצמיחתם של שחקנים חדשים הפועלים באון-ליין כרוכים בהשפעה הולכת וגדלה על כללי המשחק התחרותיים בתחומים קמעונאיים מסוימים. הגידול בתדירות הקניות באינטרנט משלב השפעות של שינוי בערוצי המכר וההפצה, בטעמי הלקוחות ובמקרים מסוימים שינוי במבנה העלויות בענף הקמעונאי. מגמה זו באה לשקף התפתחויות טכנולוגיות בענף המלוות גם בשימוש גובר בניתוח אנליטי של מידע, בין היתר אודות הלקוחות ודפוסי הקנייה שלהם לכדי הצעת ערך של מבצעים והנחות מותאמים אישית במועדוני לקוחות במטרה להגדיל את סל הרכישה.

בפרק זמן קצר מאוד, התפרצות מגפת הקורונה המחישה את פירות ההשקעה של חברות בענף הקמעונאות בטכנולוגיות דיגיטליות.

חודשי הקורונה דחפו מעלה את מכירות המזון באון-ליין להיקפים שלא היו בעבר. חברות בענף הקמעונאות אשר השקיעו מאמצים רבים בבניית יכולת המכירה המקוונת, זכו להגדיל את נתחי השוק שלהן לאחר שהתפשטות המגפה השפיעה לשלילה על כמות הלקוחות המבקרים בחנויות הפיזיות.

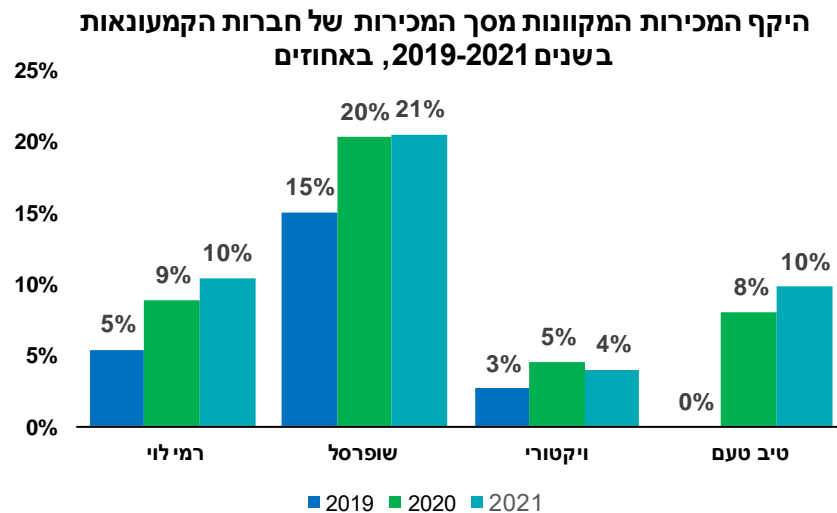
רשת שופרסל מובילה בתחום המכירות המקוונות וחוותה גם היא עלייה חדה בשיעור המכירות און-ליין במהלך שנת 2021, שהיוו כ- 21% מסך מכירותיה. לרשתות אחרות בענף פעילות בהיקף נמוך יותר עד זניח בפלטפורמה זו.

מגבלות הקורונה הביאו לגידול משמעותי בביקוש לקניות און-ליין בתחום המזון, אשר מלכתחילה מהווה נתח נמוך יחסית מהמכירות און-ליין, ביחס לקטגוריות צריכה אחרות כגון אופנה ומוצרי חשמל.

אמנם, חווית הקנייה של חלק מהלקוחות הייתה שלילית לעיתים, בשל הנסיבות ובשל יכולת ביצוע נמוכה של רשתות שאינן מנוסות בפלטפורמה זו טרם הקורונה כפי שבא לידי ביטוי בהתארכות זמני המסירה ללקוח, איכות לקייה של מוצרים ואי זמינותם. עם זאת, רשתות המזון שדרגו את יכולתן בתקופה זו ובסופו של דבר, מדובר בדפוס צריכה שהשתרש וצפוי להתחזק בעקבות הצעת הערך שלקוחות חדשים גילו בערוץ מכר זה.

## היקפי הרכישות און ליין מסך המכירות

להלן גרף המציג את היקף המכירות המקוונות מסך המכירות של חברות הקמעונאות בשנים 2019-2021:



1. ענף קמעונאות המזון בישראל דוח מיוחד – אוקטובר 2020 (מידרוג).  
2. דוחות הכספיים של חברות קמעונאות מזון לשנת 2021.

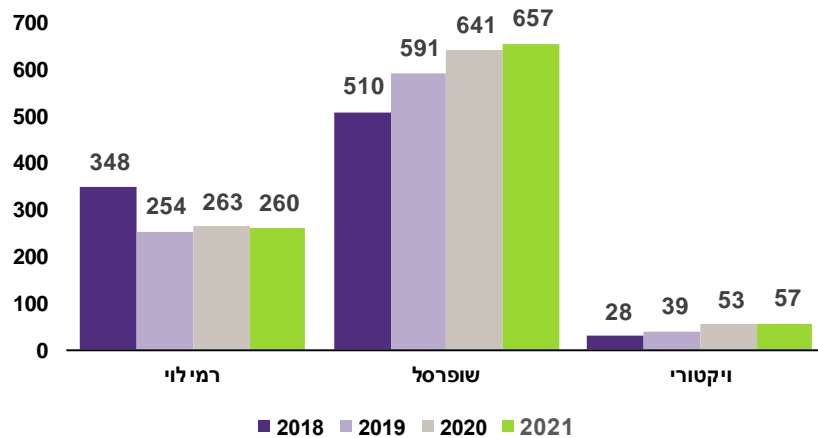
מקור:

# סקירת שוק

## מועדוני לקוחות

להלן גרף המציג את מספר החברים המחזיקים בכרטיס אשראי של מועדון לקוחות ברשתות המזון בין השנים 2018-2021, באלפים:

**מספר חברים המחזיקים בכרטיס אשראי של מועדון לקוחות ברשתות המזון בין השנים 2018-2021, באלפים**



חברות וארגונים רבים בישראל, לרבות רשתות הקמעונאות בישראל, מציעות ללקוחותיהן כרטיסי אשראי הנושאים את שם הרשת ואשר מעניקים הטבות ללקוחותיהן. במסגרת האמור מתקשרת אותה חברה המציעה כרטיסי אשראי ללקוחותיה עם חברת כרטיסי אשראי בשיתוף פעולה במסגרתו לרוב, אחראית חברת כרטיסי האשראי על תפעול כרטיסי האשראי ומתן האשראי, והחברה המציעה עוסקת בקידום והפצת הכרטיס ומתן הטבות שוטפות וקבועות ללקוחות המחזיקים בכרטיס. בחלק משיתופי הפעולה האמורים, קיימים גורמים נוספים החוברים לחברה המציעה לצורך הגדלת היצע ההטבות המוענקות ללקוחות כרטיסי האשראי.

מועדון הלקוחות של החברה מאפשר לחברה גישה למספר רב של לקוחות לצורך שיווק והצעת כרטיסי האשראי. לקוחות החברה המשתייכים למועדון הלקוחות נהנים מהטבות והנחות מסוגים שונים הנשלחים לחברי המועדון באמצעים שונים וביניהם מסרונים, דואר אלקטרוני, אתר החברה וכיו"ב.

מועדון הלקוחות משמש כאמצעי להגדלת נאמנות הלקוחות ובהתאם יכול לשמש כמנוע צמיחה לחברה.

על מנת שחברה קמעונאית תשווק כרטיס מועדון ללקוחותיה, נדרשת נגישות למאגר לקוחות גדול, מוניטין וקיומה של תשתית פעילות קמעונאית רחבה. אלו מהווים חסם כניסה לתחום הפעילות, ואילו ומתן שירותים הניתנים בכרטיסי האשראי עלול להוות בתנאים מסוימים חסם יציאה מתחום הפעילות.

נכון לסוף שנת 2021 כ- 34% מכרטיסי האשראי הפעילים בישראל הינם כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים, אשר רשתות שיווק המזון מציעות ללקוחותיהן. כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים מקנים הטבות למשלמים באותם כרטיסי אשראי בסניפי רשתות השיווק. נכון למועד צירוף העסקים, החברה לא מציעה ללקוחותיה כרטיס מועדון בלעדי.

מקור: 1. דוחות הכספיים של החברות.

# סקירת שוק

## הכנסות ורווחיות גולמית

### הכנסות

להלן טבלה המציגה את נתוני סך ההכנסות ברשתות קמעונאות מזון הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בין השנים 2018-2022:

ממוצע	הכנסות					
	2018-2022	2018	2019	2020	2021	2022*
מיליוני ש"ח						
ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ	2,083	1,668	1,747	2,377	2,312	2,310
רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ	6,285	5,438	5,936	6,466	6,457	7,129
שופרסל בע"מ	14,178	12,847	13,360	15,233	14,765	14,684
טיב טעם החקקות בע"מ	1,503	1,396	1,375	1,579	1,595	1,569
יוחננוף בע"מ	3,305	na	2,880	3,122	3,487	3,732
פרשמרקט בע"מ	1,446	na	1,164	1,610	1,565	na
% צמיחה:						
ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ	9.5%	na	4.8%	36.1%	-2.7%	-0.1%
רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ	7.1%	na	9.2%	8.9%	-0.1%	10.4%
שופרסל בע"מ	3.6%	na	4.0%	14.0%	-3.1%	-0.5%
טיב טעם החקקות בע"מ	3.2%	na	-1.5%	14.8%	1.0%	-1.6%
יוחננוף בע"מ	9.0%	na	na	8.4%	11.7%	7.0%
פרשמרקט בע"מ	17.8%	na	na	38.4%	-2.8%	na
ממוצע	8.4%	na	4.1%	20.1%	0.7%	3.0%

(\*) מותאם לרמת הכנסות שנתיות, בהתבסס על גילום שנתי של תוצאות החברות ב- 9 החודשים הראשונים של שנת 2022.

### רווח גולמי

להלן טבלה המציגה את הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי ברשתות קמעונאות מזון הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בין השנים 2018-2022:

ממוצע	רווח גולמי					
	2018-2022	2018	2019	2020	2021	2022*
מיליוני ש"ח						
ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ	526	415	439	604	586	586
רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ	1,403	1,184	1,236	1,459	1,523	1,611
שופרסל בע"מ	3,802	3,441	3,609	4,043	4,021	3,896
טיב טעם החקקות בע"מ	485	434	432	516	526	516
יוחננוף בע"מ	874	na	701	831	942	1,023
פרשמרקט בע"מ	506	na	390	567	560	na
שיעור רווח גולמי						
ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ	25.2%	24.9%	25.1%	25.4%	25.4%	25.4%
רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ	22.3%	21.8%	20.8%	22.6%	23.6%	22.6%
שופרסל בע"מ	26.8%	26.8%	27.0%	26.5%	27.2%	26.5%
טיב טעם החקקות בע"מ	32.2%	31.1%	31.4%	32.7%	33.0%	32.9%
יוחננוף בע"מ	26.3%		24.3%	26.6%	27.0%	27.4%
פרשמרקט בע"מ	34.8%		33.5%	35.2%	35.8%	na
ממוצע	28.0%	26.1%	27.0%	28.2%	28.7%	27.0%

(\*) מותאם לרווח גולמי שנתי, בהתבסס על גילום שנתי של תוצאות החברות ב- 9 החודשים הראשונים של שנת 2022.

מקור: 1. דוחות כספיים של החברות.

# סקירת שוק

## רווחיות תפעולית

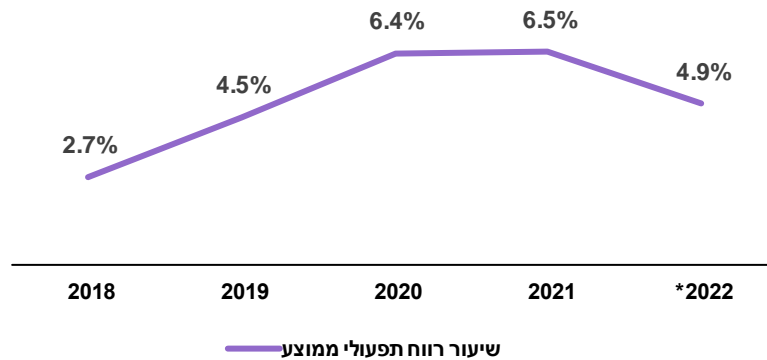
### רווח תפעולי

להלן טבלה המציגה את הרווח התפעולי (בנטרול הכנסות / הוצאות אחרות) ושיעור הרווח התפעולי ברשתות קמעונאות מזון הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בין השנים 2018-2022:

ממוצע						רווח תפעולי
2018-2022	2018**	2019	2020	2021	2022*	מיליוני ש"ח
76	48	54	105	89	83	ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ
257	165	189	283	325	322	רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ
570	453	521	718	726	432	שופרסל בע"מ
77	18	52	104	113	100	טיב טעם החזקות בע"מ
237	na	160	254	271	265	יוחננוף בע"מ
139	na	88	168	160	na	פרשמרקט בע"מ
<b>שיעור רווח תפעולי</b>						
3.6%	2.9%	3.1%	4.4%	3.9%	3.6%	ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ
4.0%	3.0%	3.2%	4.4%	5.0%	4.5%	רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ
4.0%	3.5%	3.9%	4.7%	4.9%	2.9%	שופרסל בע"מ
5.0%	1.3%	3.8%	6.6%	7.1%	6.4%	טיב טעם החזקות בע"מ
7.1%	na	5.5%	8.1%	7.8%	7.1%	יוחננוף בע"מ
9.4%	na	7.5%	10.4%	10.2%	na	פרשמרקט בע"מ
5.5%	2.7%	4.5%	6.4%	6.5%	4.9%	<b>ממוצע</b>

להלן גרף המציג את שיעורי הרווח התפעולי הממוצע בקרב קמעונאי המזון שנסחרים בבורסה בין השנים 2018-2022 (נתוני הרווחיות התפעולית של 2018 הינם לפני השפעות יישום IFRS16):

### ממוצע שיעור רווח תפעולי בקרב קמעונאי המזון הנסחרים בבורסה, בין השנים 2018-2022 (\*)



(\*) מותאם לרווחיות תפעולית שנתיות, בהתבסס על גילום שנתי של תוצאות החברות ב-9 החודשים הראשונים של שנת 2022.  
 (\*\*) נתוני הרווחיות התפעולית בשנת 2018 הינם לפני השפעות יישום IFRS16.

---

## אודות יינות ביתן

# ינות ביתן - החברה ופעילותה

## רקע

חברת ינות ביתן בע"מ היא רשת מרכולים פרטית בישראל. הרשת נוסדה על ידי נורית ונחום ביתן, והחלה את דרכה כחנות קטנה באשקלון.

בשנת 1999 מספר הסניפים עמד על 3 (סניף באשקלון ושני סניפים בראשון לציון).

בשנים 2006 ו-2007, רכשה החברה את החנויות של "היפר רמה" ו"יד יצחק", בהתאמה. בעקבות רכישות אלו נוספו לרשת ינות ביתן עוד 12 סניפים.

ביום 4 בפברואר 2013 רכשה החברה את חברת ע.ר. צים שיווק ישיר בע"מ, חברה שפעילותה העיקרית היא קמעונאות מזון וניהול סופרמרקטים תחת המותג "מחסני כמעט חינם" ונוספו לה עוד 63 סניפים.

ביום 1 ביולי 2016 רכשה חברה מאוחדת בבעלות ובשליטה מלאים ביתן בעיר בע"מ (אשר שמה שונה בחודש מאי 2018 למגה בעיר קמעונאות בע"מ, להלן - "ביתן בעיר") את מלוא הון המניות (100%) של חברת מגה קמעונאות בע"מ ("מגה") באופן שמקנה לה את מלוא הבעלות והשליטה במגה. בעקבות רכישה זו התווספו לחברה 117 סניפים. (להלן יחד: "קבוצת ינות ביתן" או "הקבוצה").

במהלך 2019-2020 חברת ינות ביתן מכרה וסגרה 28 סניפים שאינם רווחיים.

נכון לדצמבר 2022 מפעילה ינות ביתן 152 סניפי מרכולים.

## הסכם זכיינות עם קרפור

ביום 3 באפריל 2022 התקשרה ינות ביתן בהסכם זכיינות בלעדי עם קבוצת Carrefour, באמצעות Carrefour International Partnership (להלן: "קרפור") להפעלת המרכולים של הקבוצה תחת המותג קרפור ולישימוש בלעדי בשם המותג ובמותג הפרטי של קרפור.

בהתאם לתנאי הסכם הזכיינות, החברה תפעל למיתוג מחדש של המרכולים של קבוצת ביתן (להלן: "המרכולים") ולהתאמתם למותג קרפור, בהתאם ללוחות הזמנים ולתנאים שסוכמו בין הצדדים. עוד הוסכם, כי הסכם הזכיינות יהיה לתקופה של 20 שנים עם חיידוש אוטומטי ל-20 שנים נוספות ואפשרויות הארכה לתקופות של 20 שנים נוספות בהסכמה בין הצדדים.

במהלך שנת 2022 פעלה ינות ביתן ליישום הסכם קרפור, הקמת מערכי לוגיסטיקה, התאמת קטלוג המכירה, בחינת התאמות הסניפים הנדרשות, גיוסי כוח אדם, הדרכות ועוד. נכון לסוף שנת 2022 טרם הופעלו מרכולים תחת המותג קרפור והחברה נערכת להשקת מרכולים תחת מותג קרפור ברבעון השני לשנת 2023.

קבוצת קרפור היא חברת קמעונאות המזון המובילה בעולם, ובעלת אסטרטגיה חזקה הממוקדת ב-e-commerce, שינוע מזון וקמעונאות בפורמטים מגוונים. קרפור הינה בעלת כ-13,900 חנויות (בפורמטים שונים) הפרוסות במעל ל-40 מדינות עם למעלה מ-2 מיליארד עסקאות בשנה. קרפור מציעה את אחד מהמותגים הפרטיים הגדולים באירופה, עם מחזור מכירות שנתי (לשנת 2021) הנאמד בכ-81.2 מיליארד אירו.

## מכירות Online

ביום 30 במרס 2022 התקשרה ינות ביתן במערך הסכמים עם קוויק סופר אונליין בע"מ, חברה ציבורית שמנייתה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "קוויק"), להקמת שותפות לצורך ביצוע פעילות קמעונאית אונליין של מוצרים ושירותים (להלן: "פעילות האונליין"). מערך ההסכמים מסדיר, בין היתר, את הקמת השותפות החדשה כאמור (להלן: "השותפות"), העברת הנכסים הקיימים של ינות ביתן ושל קוויק בתחום פעילות האונליין לשותפות ואת אופן ניהולה.

פעילות האונליין של השותפות מתבססת על הפלטפורמה הטכנולוגית והתשתית התפעולית שפיתחה קוויק והיא מבצעת מכר קמעונאי אונליין של מוצרי סופר - מזון ולא מזון (Non-Food).

על פי ההסכמים, השותפות מוחזקת על ידי ינות ביתן וחברת הבת שלה בבעלות מלאה - מגה קמעונאות בע"מ (51% החזקה בשותפות בחלקים שווים ביניהן) ועל ידי קוויק (49% החזקה בשותפות). כחלק מהליך המיזוג הועברו נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים על ידי קוויק ועל ידי ינות ביתן אל תוך השותפות.

השותפות הינה תאגיד ייעודי אשר הוקם לצורך ייעול תחום השיווק וההפצה הקמעונאי המקוון של שתי החברות (קוויק וינות ביתן) תוך מקסום הסינרגיה הקיימת ביניהן. מטרתה של הקמת השותפות הינה לשפר ביצועים וגישה מהירה לשוק לצורך חיזוק פעילות האונליין של ינות ביתן.

השותפות מנהלת את כל הפעילות של קוויק והקבוצה בתחום פעילות האונליין. השותפות הינה בעלת זכות שימוש ברצפת המכירה ושטחי התפעול של ינות ביתן כתשתית תפעולית. כמו כן, בידי השותפות היכולת לרכוש את מוצריה מיינות ביתן במחירי קנייה נטו בתוספת עלות תפעולית ישירה.

השותפות תהנה מרווח קמעונאי של ינות ביתן ומהרחבת מגוון מוצרים לצרכן מחד, ומנגישות מהירה לטכנולוגיה ומניסיון בפרסום ושיווק של קוויק מאידך.

במהלך חודש יולי 2022 התקבלו האישורים של רשות התחרות ורשות המסים בישראל למיזוג פעילויות האונליין של ינות ביתן ושל קוויק. ביום 1 באוגוסט 2022 הושלמה העסקה. ינות ביתן מאחדת את דוחותיה הכספיים של השותפות החל ממועד השלמת העסקה.

# יינות ביתן - החברה ופעילותה

## מועדון הלקוחות קרפור

בחודש דצמבר 2022 אושר בדירקטוריון החברה בדבר העברת 80% ממניות השותפות מועדון אלקטרה (להלן: "חברת המועדון") לחברה, בדרך של הקצאת מניות. בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם הקצאת מניות כאמור.

חברת המועדון התקשרה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("להלן: "כאל") וביט לצורך שיתוף פעולה בהפעלת מועדון הלקוחות.

חברת המועדון פועלת כדי להביא הצעות ערך נוספות, על ידי צירוף של חברות נוספות לקואליציה הן מחברות בקבוצת אלקטרה והן מחוצה לה ולהגדיל את מגוון סוגי החברות במועדון הלקוחות.

המועדון צפוי להתחיל פעילותו, בסמוך למועד השקת רשת קרפור באופן רשמי, הצפויה בחודש מאי 2023.

שוק מועדוני הלקוחות בישראל ובעולם הינו מגוון ביותר, במטרות המועדונים השונים, בהצעות הערך ובמודלים העסקיים. מצד אחד, קיימים מועדונים קטנים אשר כל מטרתם יצירת נאמנות אצל לקוחות של מותג ספציפי, ומצד שני קיימים מועדונים אשר כוללים מגוון רחב של רשתות ומותגים, אשר מעבר ליצירת נאמנות לרשתות, מטרתם הפקת רווחים לחברת המועדון עצמה.

הבסיס העסקי מאחורי רוב המועדונים הינו יצירת נאמנות באמצעות מתן הטבות לחבריהם. במועדוני הלקוחות הכוללים מגוון רשתות ושמןפיקים כרטיסי אשראי, כוח הקנייה המשמעותי מאפשר קבלת תקבולים ממקורות נוספים כגון חברות כרטיסי אשראי המנפיקות את כרטיסי המועדון.

המודל העסקי של חברת המועדון כולל הצעות ערך לחברי המועדון, ובפרט הנפקת כרטיסי אשראי אשר יזכה את בעל הכרטיס בצבירה בכל קניה וכן הטבות נוספות ברשתות הקואליציה.

לחברת המועדון מוקנית הזכות להשתתפות ברווחי מנפיק כרטיסי האשראי (כאל), הנובעים מדמי כרטיס, עמלות צולבות וריבית על הלוואות.

להלן מספר דגשים אודות מיצוב מועדון הלקוחות קרפור:

- כאמור, תוצאות מועדון הלקוחות מושפעות בעיקר מהצעת הערך בכרטיס.
- רשתות שישתייכו למועדון מציעות הטבות ברשת קמעונאות מזון אשר צפויה להיות מהגדולות בישראל ושמייצרת סביבה התעניינות רבה.
- בנוסף, רשתות שישתייכו למועדון צפויות לכלול את שקם אלקטריק ומחסני חשמל, אשר הינן שחקניות מרכזיות בתחום הקמעונאות החשמל והאלקטרוניקה בישראל.
- מעבר לכך, חברי המועדון יהנו מהטבות ברשתות פנאי, ביגוד והנהלה, אנרגיה וככל הנראה גם בתחום התיירות.
- מגוון הרשתות המתפרס על פני תחומים רבים וברשתות ומותגים מוכרים וחזקים, יסייעו במיצוב כרטיס המועדון ככרטיס ראשון בארנק.
- כמו כן, כרטיס המועדון יקנה צבירה לחבריו, מה שיגדיל את סיכויו להתברג ככרטיס ראשון בארנק.

## מצבת העובדים

נכון לסוף שנת 2022, הועסקו ביינות ביתן 3,460 עובדים. בנוסף לעובדים המועסקים כעובדי יינות ביתן, יינות ביתן שוכרת, דרך קבע, שירותים מחברות למתן שירותים וחברות כח אדם לצרכי אבטחה, שמירה וניקיון, בהיקף משתנה. נכון לסוף שנת 2022 הועסקו על ידי החברה 810 עובדים חיצוניים.

## מדיניות רכישת והחזקת 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.

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.

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.

## תוכנית הרה ארגון

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 החלה הנהלת יינות ביתן בהכנת תוכנית רה ארגון, התייעלות וצמצומים אשר החלה להיות מיושמת החל מחודש אוגוסט 2022 זאת לשם יצירת תשתית מסחרית ותפעולית לצמיחה בשנים הבאות, חיזוק כושר התחרות, התמודדות מול אתגרי השוק, הטמעת מותג קרפור באופן מיטבי ועוד (להלן: "תוכנית ההתייעלות והרה ארגון"). כמו כן, בחודש ספטמבר 2022 אישרה הנהלת יינות ביתן את תוכנית השיפוצים וההסבות של סניפי הרשת לפיה עיקר סניפי הרשת ישופצו ויוסבו למועדון קרפור עד תום שנת 2024. תוכנית ההתייעלות והרה ארגון כוללת: (א) סגירת 5 סניפים מפסידים, בין בדרך של סגירה ובין בדרך של מכירה; (ב) התייעלות תפעולית בכוח האדם בסניפים ובמטה שכללה צמצום של כ- 300 עובדים; (ג) סיום הסכמים מכבידים - החברה הגיעה להסכמות עם צד ג' על הסדרת דרישות הדדיות ותשלום פיצוי בגין הסכם בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח; (ד) תוכנית שיפוץ והסבה מאסיביים.

סך הוצאות רה-ארגון הסתכמו בשנת 2022 בכ- 103 מיליון ש"ח.



# תוצאות עסקיות

## מאזני יינות ביתן

להלן דוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה של יינות ביתן לימים 31 בדצמבר של השנים 2021 - 2022 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	31.12.2021	31.12.2022
<b>התחייבויות שוטפות</b>		
הלוואות מתאידיים בנקאיים	8,034	42,786
הלוואות מצדדים קשורים	-	-
התחייבות בגין אופציה לתאידיים בנקאים	95,000	93,000
התחייבויות לזמן קצר	-	-
ספקים ונותני שירותים	626,082	613,314
זכאים ויתרות זכות	265,566	307,320
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	112,826	128,224
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>1,107,508</b>	<b>1,184,644</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>		
התחייבות בגין עסקת מגה		
הלוואות לזמן ארוך	170,000	307,214
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	86,629	56,196
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	17,630	15,853
התחייבויות לז.א. בגין חכירה	1,213,283	1,285,938
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>1,487,542</b>	<b>1,665,201</b>
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>2,595,050</b>	<b>2,849,845</b>
הון עצמי (גרעון בהון)	(724,051)	(785,861)
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>1,870,999</b>	<b>2,063,984</b>

אלפי ש"ח	31.12.2021	31.12.2022
<b>נכסים שוטפים</b>		
מזומנים ושווי מזומנים	46,017	122,655
פקדונות משעובדים	-	-
לקוחות	84,686	112,621
חייבים	17,886	27,236
מלאי	114,836	122,392
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>263,425</b>	<b>384,904</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>		
נכסי זכות שימוש, נטו	1,204,733	1,259,635
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	6,649
רכוש קבוע, נטו	177,177	141,057
נדל"ן להשקעה	-	-
מוניטין	225,664	252,820
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	-	18,919
מסים נדחים	-	-
השקעה בחברה כלולה	-	-
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,607,574</b>	<b>1,679,080</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,870,999</b>	<b>2,063,984</b>

# תוצאות עסקיות

## הון חוזר תפעולי

להלן טבלה המציגה את יתרות ההון החוזר התפעולי לימים 31 בדצמבר של השנים 2020 – 2022:

אלי ש"ח	31.12.2020	31.12.2021	31.12.22
לקוחות	124,295	84,686	112,621
חייבים	20,103	16,493	29,380
מלאי	110,618	114,836	122,392
ספקים ונותני שירותים	(668,032)	(626,082)	(613,314)
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות תפעוליות אחרות	(294,663)	(267,594)	(284,060)
<b>סה"כ הון חוזר תפעולי, נטו</b>	<b>(707,679)</b>	<b>(677,661)</b>	<b>(632,981)</b>
שיעור הון חוזר תפעולי מהכנסות	(19.7%)	(23.0%)	(22.3%)

## לקוחות

שיעור יתרת הלקוחות מסך המכירות הסתכם בכ- 4% בשנת 2022 וזאת בהשוואה לכ- 2.9% בשנת 2021 וכ-3.5% בשנת 2020. לחברה אין ריכוזים משמעותיים של אשראי לקוחות, בשל מדיניות החברה המבטיחה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב באמצעות כרטיסי אשראי או במזומן. כמו כן, הפיזור הרב של לקוחות החברה מקטין באופן מהותי את סיכון האשראי.

לחברה יש מספר ימי לקוחות נמוך ביחס לשאר החברות בשוק, דבר המעיד על סיכון אשראי נמוך ומחזור גבייה מהיר.

להלן טבלה המציגה את ימי הלקוחות של החברה, בהשוואה לחברות ציבוריות הפועלות בתחום קמעונאות המזון (נתוני 2022 חושבו על בסיס 9 חודשים ראשונים של שנת 2022, פרט ליינות ביתן אשר חושב על בסיס שנה מלאה):

ימי לקוחות	2020	2021	2022
ויקטורי	26	29	30
רמי לוי	14	14	14
שופרסל	34	36	39
טיב טעם	23	22	21
יוחננוף	31	32	32
פרש מרקט	25	26	
<b>ממוצע</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
יינות ביתן	14	14	10

## מלאי

שיעור המלאי מסך עלות המכירות הסתכם בכ- 6.3% בשנת 2022 וזאת בהשוואה לכ- 5.7% בשנת 2021 וכ-4.3% בשנת 2020.

ימי המלאי של החברה נמוכים ביחס לימי המלאי הממוצעים בשוק, דבר המעיד על יכולתה הגבוהה של החברה למכור את המלאי הנמצא ברשותה.

להלן טבלה המציגה את ימי המלאי של החברה, בהשוואה לחברות ציבוריות הפועלות בתחום קמעונאות המזון (נתוני 2022 חושבו על בסיס 9 חודשים ראשונים של שנת 2022, פרט ליינות ביתן אשר חושב על בסיס שנה מלאה):

ימי מלאי	2020	2021	2022
ויקטורי	51	55	55
רמי לוי	25	23	20
שופרסל	30	31	32
טיב טעם	37	38	44
יוחננוף	12	13	16
פרש מרקט	23	23	
<b>ממוצע</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>34</b>
יינות ביתן	22	22	17

# תוצאות עסקיות

## הון חוזר תפעולי (המשך)

### ספקים

ליינות ביתן יתרת ספקים המסתכמת ליום 31 בדצמבר 2022 בכ- 613 מיליון ש"ח.

להלן טבלה המציגה את ימי הספקים של החברה, בהשוואה לחברות ציבוריות הפועלות בתחום קמעונאות המזון (נתוני 2022 חושבו על בסיס 9 חודשים ראשונים של שנת 2022, פרט ליינות ביתן אשר חושב על בסיס שנה מלאה):

ימי ספקים	2020	2021	2022
ויקטורי	65	68	71
רמי לוי	74	77	72
שופרסל	72	77	77
טיב טעם	77	86	85
יוחננוף	71	75	77
פר ש מרקט	75	79	
<b>ממוצע</b>	<b>72</b>	<b>77</b>	<b>76</b>
יינות ביתן	100	113	91

## התחייבויות פיננסיות, נטו

להלן פירוט ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה, ליום 31 בדצמבר של השנים 2020 – 2022 (\*):

אלפי ש"ח	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
<b>נכסים פיננסיים</b>			
מזומנים ושוי מזומנים	60,337	46,017	122,655
פקדונות משעבדים	10,141	-	-
חייבים פיננסיים	20,495	1,393	4,505
<b>סה"כ נכסים פיננסיים</b>	<b>90,973</b>	<b>47,410</b>	<b>127,160</b>
<b>התחייבויות פיננסיות</b>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(265,644)	(178,034)	(350,000)
זכאיים פיננסיים ואחרים	(36,169)	(36,325)	(39,726)
התחייבות בגין עסקת מגה	(84,345)	-	-
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	(18,616)	(17,630)	(15,853)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		(86,629)	(39,730)
<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>	<b>(404,774)</b>	<b>(318,618)</b>	<b>(445,309)</b>
<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו</b>	<b>(313,801)</b>	<b>(271,208)</b>	<b>(318,149)</b>

(\* ) לא כולל את יתרת החוב של חברת המועדון המיוחסת לחברה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

# תוצאות עסקיות

## רווח והפסד של יינות ביתן

להלן דוחות הרווח וההפסד של יינות ביתן לשנים 2021 – 2022 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	2022	2021
הכנסות ממכירות	2,833,143	2,950,012
עלות המכירות	(1,930,737)	(2,023,736)
<b>רווח גולמי</b>	<b>902,406</b>	<b>926,276</b>
שיעור רווח גולמי	31.9%	31.4%
הוצאות מכירה ושיווק	(803,880)	(770,718)
הוצאות הנהלה וכלליות	(70,407)	(69,145)
הוצאות מחקר ופיתוח	(2,928)	
<b>רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות</b>	<b>25,191</b>	<b>86,413</b>
שיעור רווח (הפסד) תפעולי	0.9%	2.9%
הוצאות רה ארגון	(103,430)	
הוצאות (הכנסות) אחרות	(33,902)	(28,931)
<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>	<b>(112,141)</b>	<b>57,482</b>
הוצאות מימון, נטו	(97,311)	(130,658)
<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה</b>	<b>(209,452)</b>	<b>(73,176)</b>
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	2,302	609
<b>סה"כ רווח (הפסד)</b>	<b>(207,150)</b>	<b>(72,567)</b>

### תח שיב EBITDA מנוטרל השפעות IFRS16 :

רווח (הפסד) תפעולי	(112,141)	57,482
התאמות IFRS16	(43,152)	(51,643)
הוצאות אחרות	128,182	28,931
הוצאות עלות תשלום מבוסס מניות	2,216	(351)
פחת והפחתות	55,980	44,066
<b>EBITDA</b>	<b>31,085</b>	<b>78,485</b>
שיעור EBITDA	1.1%	2.7%

### הכנסות

הכנסות החברה ירדו מכ- 2.95 מיליארד ש"ח בשנת 2021 לכ- 2.83 מיליארד ש"ח בשנת 2022, ירידה של כ- 4%. הירידה בהכנסות נובעת, בין היתר, ממכירת וסגירת סניפים והתחלת שיפוץ מאסיבי של סניפים והסבתם לרשת קרפור בשנת 2022, וזאת כחלק מתוכנית התייעלות אשר החברה מבצעת במהלך השנים האחרונות. בנוסף, חלק מהירידה בהכנסות נובעת מהעברת פעילות האונליין של החברה לפעילות המשותפת עם קוויק. כמו כן, בשנת 2022 חל גידול משמעותי ביחס לשנת 2021 (כ-70%) בהנחות שניתנו למועדוני לקוחות.

### עלות המכר ורווח גולמי

עלות המכר מורכבת בעיקרה מקניות מלאי וחומרי אריזה. שיעור הממוצע של הרווח הגולמי עומד על כ- 31.6% מסך ההכנסות במהלך השנים 2021 - 2022. קיימת מגמת שיפור ברווחיות הגולמית של החברה וזאת, בין היתר, לאור תוכנית התייעלות כפי שהוזכרה לעיל. הקיטון בעלות המכר נובע, בין היתר, מהקיטון במכירות וכן מקיטון בעלויות אריזה כתוצאה מהעברת פעילות האונליין לפעילות המשותפת עם קוויק וגם מסיווג חלק מהעלויות לסעיף הוצאות אחרות.

### הוצאות מכירה ושיווק

שיעור הוצאות מכירה ושיווק מסך ההכנסות עלה מכ- 26% בשנת 2021 לכ- 28% בשנת 2022. הגידול נובע, בין היתר, מתוכנית הנהלה להסבת סניפי הרשת למוטג קרפור.

### הוצאות הנהלה וכלליות

בשנת 2022 שיעור הוצאות הנהלה וכלליות עמד על כ- 2.5% מסך ההכנסות וזאת לעומת שיעור של כ- 2.3% בשנת 2021. הגידול נובע, בין היתר, מהשקעת משאבי ניהול בתוכנית הנהלה להסבת סניפי הרשת למוטג קרפור. מאידך בוצעה תוכנית התייעלות שהקטינה את הוצאות הנהלה והכלליות.

### EBITDA (בניכוי השפעות חד פעמיות והשפעות IFRS16)

בשנת 2022 הסתכמה ה- EBITDA (בנטרול השפעות IFRS16 ובנטרול הוצאות אחרות והוצאות רה ארגון) בכ- 31 מיליון ש"ח, בהשוואה ל- EBITDA של כ- 78 מיליון ש"ח בשנת 2021. זאת, בין היתר, לאור ירידה בהכנסות בעקבות הסבת חלק מסניפי הרשת למוטג קרפור.

---

## מתודולוגיה

# מתודולוגיה

## תמצית הוראות תקן IAS 36 לעניין בדיקת ירידת ערך מוניטין

בהתאם ל- IAS36, על ישות חלה חובה לאמוד את סכום בר השבחה של נכס בכל עת שקיים סימן המצביע על אפשרות של ירידה בערכו. התקן מגדיר סכום בר השבחה כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של נכס או יחידה מניבת מזומנים, לבין שווי השימוש בו.

כמו כן, התקן קובע כי בחינת ירידת ערך מוניטין או נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים בלתי מוגדר, תבוצע אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר במידה וקיים סימן המצביע על פגיעה בערכו.

### יחידה מניבת המזומנים

התקן מגדיר יחידה מניבת מזומנים כקבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המניבה תזרימי מזומנים חיוביים (Inflows) משימוש מתמשך, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות.

תהליך זיהוי היחידה מניבת המזומנים אליה שייך הנכס, כרוך בהפעלת שיקול דעת רב הכולל מבחנים ופרמטרים אותם התקן מבקש לבחון בעת זיהוי היחידה אליה שייך הנכס.

### שלבי העבודה בבדיקת ירידת ערך מוניטין

שלבי העבודה שבוצעו לצורך בחינת ירידת ערך המוניטין הינם כדלקמן:

- קבלת הגדרה של היחידות המניבות מזומנים מהחברה.
- מדידת סכום בר השבחה של היחידה.
- יחוס נכסים והתחייבויות שונות ליחידה, לרבות מוניטין.
- השוואת סכום בר השבחה לערך הפנקסני של היחידה.
- במקרה שהערך הפנקסני של היחידה גבוה מהסכום בר השבחה, חלה ירידה בערכו של המוניטין שיוחס ליחידה.

## סכום בר השבחה

כאמור, סכום בר השבחה מוגדר כגובה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש.

**שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה** הוא הסכום שניתן לקבל במכירת הנכס או יחידה מניבת מזומנים בעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בהעדר השפעה הנובעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים ובניכוי עלויות מימוש.

**שווי שימוש** הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים. שווי שימוש, בניגוד לשווי הוגן, מבוסס על תחזיות הספציפיות לישות, אשר ייתכן ואינן זמינות ליתר השוק.

## הקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים

לעיתים, לא ניתן להקצות מוניטין ליחידות מניבות מזומנים בודדות על בסיס שאינו שרירותי, אלא רק לקבוצות של יחידות מניבות מזומנים. כתוצאה מכך, הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים מורכב, לעיתים, ממספר יחידות מניבות מזומנים שאליהן המוניטין קשור, אך שלא ניתן להקצות להן. במקרה זה הוראות התקן לגבי יחידה מניבת מזומנים בודדת (בהתייחס לנושא המוניטין) יחולו לגבי קבוצות של יחידות מניבות מזומנים, אשר להן הוקצה המוניטין.

# מתודולוגיה

## נכסים והתחייבויות של היחידה בהם יש להתחשב בעת השוואה לסכום בר השבה

### כללי

הכלל המנחה לאגרגציה פנקסנית שיש לבצע בכדי להשוות את הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים לסכום בר השבה שלה הוא כי השווי הפנקסני של היחידה ייקבע על בסיס עקבי עם הדרך בה חושב הסכום בר השבה של היחידה.

כאשר יחידה מניבת מזומנים נבחנת לירידת ערך, שוויה הפנקסני של היחידה יכול את כל הנכסים התפעוליים נטו אשר צפויים לתרום לתזרים התפעולי של היחידה.

## שיטות להערכת שווי

### גישת ההכנסות (Income Approach)

גישת ההכנסה משתמשת בטכניקות הערכת שווי הוגן כדי להמיר סכומים עתידיים (לדוגמא תזרימי מזומנים או רווחים) לסכום נוכחי יחיד (מהוון). שיטות הערכה אלו כוללות מדידה בערך נוכחי (כדוגמת שיטת ה-DCF). יתרונה העיקרי של השיטה נובע מהתאמתה לנכס הספציפי והתייחסותה לגורמים ייחודיים בנכס נשוא ההערכה. חסרונותיה של השיטה טמונים בקושי לחזות את תזרימי המזומנים העתידיים ובכלל זה את ערך הגרט, באם קיים, בסוף תקופת התחזית.

### גישת השוק (Market Approach)

גישת השוק משתמשת במחירים ובמידע רלבנטי אחר שמקורו בעסקאות שוק שמעורבים בהן נכסים או התחייבויות זהים או בני השוואה. השיטה המקובלת ביותר ליישום גישה זאת הינה שיטת המכפיל על הרווח, ולעיתים מכפיל על ההכנסה.

ההשוואה בשיטת המכפיל נעשית על בסיס היחס המחושב בין שווי השוק או שווי הפעילות של הנכס המוערך לבין מדד נבחר של ביצוע, בדרך כלל מדד חשבונאי. יחס זה נקרא "מכפיל". גישות המתבססות על מכפילים השוואתיים מניחות, כי ניתן להעריך את השווי ההוגן לבעלי המניות, על בסיס מכפלה של מספר מסוים, הזהה לחברות בעלות מאפיינים דומים בפרמטרים הייחודיים לחברה המוערכת. במקרה זה נבדקים הפרמטרים הייחודיים לחברה הנבחנת כגון היקף המכירות שלה, הרווח הנקי, ההון העצמי וכדומה. דוגמאות ל"מכפילים" הינם: מכפיל מכירות, מכפיל רווח תפעולי, מכפיל EBITDA, מכפיל הון עצמי ומכפיל רווח נקי.

### גישת העלות (Cost Approach)

גישת העלות מבוססת על הסכום שהיה נדרש כיום על מנת להחליף את קיבולת השירות של הנכס. מנקודת מבט של מוכר, המחיר שהיה מתקבל עבור נכס נקבע בהתבסס על העלות של קונה כדי לרכוש או לבנות נכס חלופי בעל תועלת ברת השוואה לאחר שהותאם בגין התיישנות.

לצורך ביצוע הערכת שווי הוגן עפ"י שיטת השווי הנכסי, יש לקחת את יתרת הנכסים וההתחייבויות המרכיבים את הישות המוערכת ולבצע אומדן לערכם הכלכלי. כלומר, בשונה מ"השווי בספרים", הערך "הנכסי" מתייחס לערכי המימוש נטו (Exit Value) של הנכסים וההתחייבויות. ההפרש בין הערך הכלכלי של הנכסים וההתחייבויות אמור לבטא את הערך הכלכלי של הישות המוערכת.

---

## בדיקת ירידת ערך



# בדיקת ירידת ערך

## שיטה הערכת שווי

במסגרת העבודה, עפ"י הוראת התקן (IAS 36) נתבקשנו לבחון את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים (פעילות יינות ביתן). לצורך אומדן סכום בר ההשבה נבחנו שווי שימוש ושווי הוגן בניכוי עלויות המכירה של היחידה המניבה מזומנים. לצורך כך נעשה שימוש בטכניקות ההערכה המקובלת כאשר בעיקרה עומדת גישת ההכנסות, במסגרתה מיושמת שיטת היוון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flow - DCF). שיטת ה-DCF נחשבת לשיטה המבוססת ביותר מבחינה תיאורטית והמקובלת ביותר באופן פרקטי.

יצוין, כי במסגרת החישוב של שווי השימוש בהתאם להנחיות התקן (IAS 36), אומדן תזרימי מזומנים עתידיים לא יכלול תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים הנובעים מ:

- שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו.
- שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס.
- תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים מפעילויות מימון.
- תשלומי או תקבולי מיסים על ההכנסה.

אומדן סכום בר ההשבה על פי שווי השימוש אינו מאפשר הכללתן של תוכניות ופעילויות עתידיות המביאות להגדלת רמת הביצועים של יינות ביתן. במקרה של יינות ביתן, תזרימי המזומנים בהתאם לשיטת שווי השימוש לא ישקפו את מלוא פוטנציאל הערך של החברה. שווי השימוש במקרה דנן אמור להביא בחשבון את הפעילות במצבה הנוכחי, בעוד חלופת השווי הוגן בניכוי עלויות המכירה כוללת במקרה דנן גם את מלוא תחזיות תזרימי המזומנים העודפים הצפויים ליינות ביתן בעקבות מספר פעולות שבוצעו על ידי יינות ביתן בעת האחרונה, ובכללן: הסבה של הסניפים הקיימים לפורמט 'קרפור' (כולל תזרימי המזומנים הצפוי לנבוע ליינות ביתן מהפעלת מועדון לקוחות קרפור) ושיתוף פעולה של יינות ביתן עם קוויק בכל בפעילות האונליין. עפ"י הנחיות התקן, אין לכלול פעילויות עתידיות כגון אלו. מאידך, יש לכלול פעילויות מעין אלו במסגרת אומדן שווי הוגן בניכוי עלויות המכירה. אי לכך, מוצגת להלן תחזית תזרימי המזומנים על פי חלופת השווי הוגן בניכוי עלויות המכירה (שכן, כזכור, בהתאם להנחיות התקן סכום בר ההשבה ייגזר מהגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה).

במסגרת מודל תזרימי המזומנים חולקה התחזית לשתי תקופות. תקופת התחזית הראשונה מורכבת מ-5 השנים העוקבות ממועד הערכה. התקופה השנייה מכילה את שנת 2028, אשר ממנה נגזר התזרימי המייצג של התקופות הנותרות (שנה פרמננטית).

# בדיקת ירידת ערך - שווי הוגן

## תחזית ההכנסות

כללי

### מנועי צמיחה עיקריים ותוכנית אסטרטגית לשנים 2023-2027

בהתאם לתוכניות הנהלת החברה, במהלך שנות התחזית יבוצעו מספר מהלכים אשר אמורים להביא לצמיחה בהכנסות החברה ושיפור הרווחיות.

להלן סעיפים עיקריים של מנועי צמיחה ותוכנית אסטרטגית של החברה:

#### חיזוק תפיסת מותגי החברה:

- מיתוג מחדש של כלל סניפי הרשת תחת שם המותג קרפור.
- שיפור פעילות החברה באונליין דרך שיתוף פעולה עם קווייק.
- הגדלת נאמנות הלקוח על ידי השקת מועדון לקוחות קרפור.

#### שדרוג ושיפוץ החנויות:

- ביום ההשקה של הרשת קרפור צפויים לעמוד לרשות החברה 52 סניפים מוסבים (34 סניפים לאחר שיפוץ מאסיבי, 5 סניפים חדשים ו-13 סניפים לאחר שיפוץ קוסמטי). עוד עולה מתוכנית הנהלת החברה, כי לאחר השקת קרפור תמשיך יינות ביתן להסב 40 סניפים באופן מלא ו-43 סניפים יוסבו בשיפוץ קוסמטי קל.
- פתיחה מחדש של מאפיות וקצביות.
- מעבר לקופות שירות עצמי ועגלות חכמות.

#### חדשנות ודיגיטל:

- שדרוג יכולות BI - תחקור וניתוח תוצאות החברה ושדרוג היכולת להגיב ב-Real Time.
- שיפור האתר של סחר.
- הקמת אפליקציה ומערכת CRM.
- שדרוג יכולות יצירת הקשר עם הלקוח במטרה להגדיל את מכירות הקבוצה באמצעות פרסונליזציה של מבצעים וקופונים פר לקוח.

#### שיפור תנאי סחר והגדלת רווחיות:

- שיפור הסכמי הסחר.
- הגדלת המגוון בסניפים.
- שיפור פחת ואובדנים.
- שיפור וייעול המגוון בכל סניף.
- שיפור KPI's תפעוליים נוספים (ימי מלאי, אובדן סחורות פג תוקף).

מניתוח נתונים שהתקבלו מהנהלת החברה עולה כי הכנסות החברה ירדו מכ-2.95 מיליארד ש"ח בשנת 2021 לכ-2.83 מיליארד ש"ח בשנת 2022, ירידה של כ-4%. הירידה בהכנסות נובעת, בין היתר, ממכירת וסגירת סניפים והתחלת שיפוץ מאסיבי של סניפים והסבתם לרשת קרפור בשנת 2022. זאת כחלק מתוכנית התייעלות אשר החברה מבצעת במהלך השנים האחרונות. בנוסף, חלק מהירידה בהכנסות נובעת מהעברת פעילות האונליין של החברה לפעילות המשותפת עם קווייק והגדלת פעילות האונליין כחלק מהפעילות הממוזגת (פעילות המאופיינת בשנת 2022, כשנת המעבר, ברווחיות גולמית נמוכה יחסית). כמו כן, בשנת 2022 חל גידול משמעותי ביחס לשנת 2021 (כ-70%) בהנחות שניתנו למועדוני לקוחות.

בהתאם לתוכנית הנהלת החברה לשנים 2023-2027, הסבת סניפי הרשת למותג קרפור צפויה להביא לשינוי מגמה ומעבר מירידה לעליה בהכנסות החברה תוך שיפור ברווחיות גולמית ותפעולית. התקציב של יינות ביתן נבנה תחת הנחת היסוד כי השקת רשת קרפור בישראל תצא אל הפועל בחודש מאי 2023. ביום ההשקה צפויים לעמוד לרשות החברה 52 סניפים מוסבים (34 סניפים לאחר שיפוץ מאסיבי, 5 סניפים חדשים ו-13 סניפים לאחר שיפוץ קוסמטי). עוד עולה מתוכנית הנהלת החברה, כי לאחר השקת קרפור תמשיך יינות ביתן להסב 40 סניפים באופן מלא ו-43 סניפים יוסבו בשיפוץ קוסמטי קל.

יינות ביתן החלה כבר ברבעון השלישי של שנת 2022 בשיפוץ סניפים והכנתם להשקת "קרפור" תחת מיתוג זמני ("Super"). השיפוצים וההסבות שבוצעו עד כה, כאמור, תרמו לשיפור משמעותי בתוצאות הסניפים האמורים, וזאת טרם השקתם כסניפי "קרפור". תוצאות הסבת הסניפים תומכות בתכניתיה של יינות ביתן להאיץ את תהליך השקת רשת "קרפור" כבר בשנת 2023.

להלן תיאור תמציתי של עיקרי הנחות העבודה שהובאו בחשבון על ידי הנהלת יינות ביתן בנוגע לתחזית הסבת הסניפים:

- שיפור של כ-28%-32% במחזור ההכנסות הממוצע בסניף שמוסב בשיפוץ מאסיבי לקרפור (אל מול המחזור טרם השיפוץ).
- שיפור של כ-6%-8% במחזור ההכנסות הממוצע בסניף שמוסב בשיפוץ קוסמטי לקרפור (אל מול המחזור טרם השיפוץ).
- התאמת מחירון בסניפים מוסבים, כך שמחירי המכירה ללקוח ירדו בממוצע במספר אחוזים בודדים.
- הוצאות אחזקה צפויות לרדת בכ-30% לאחר שיפוץ מסיבי בסניף.

# בדיקת ירידת ערך - שווי הוגן

## תחזית ההכנסות (המשך)

### מקורות ההכנסה הצפויים

- תחזית תזרימי המזומנים של יינות ביתן מתחלקת ל- 3 מקורות הכנסה עיקריים:
  - הכנסות ממכירות בחנויות הרשת.
  - הכנסות מפעילות אונליין.
  - הכנסות ממועדון לקוחות קרפור.

בטבלה להלן מוצג פילוח ההכנסות הצפויות של החברה בהתאם למקורות ההכנסה השונים בשנים 2023 – 2027 ובשנה המייצגת:

אלפי ש"ח	תחזית 2023	תחזית 2024	תחזית 2025	תחזית 2026	תחזית 2027	תחזית שנה מייצגת
מכירות בחנויות	2,954,613	3,309,480	3,482,895	3,639,270	3,802,670	3,905,342
מכירות ממקורות אחרים (אונליין ומועדון)	370,949	444,759	503,246	525,437	543,360	558,031
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>3,325,562</b>	<b>3,754,239</b>	<b>3,986,141</b>	<b>4,164,707</b>	<b>4,346,030</b>	<b>4,463,372</b>
% צמיחה	17.4%	12.9%	6.2%	4.5%	4.4%	2.7%

בטבלה להלן מוצגת התפלגות ההכנסות הצפויות של החברה בהתאם למקורות ההכנסה השונים (כאחוז מסך ההכנסות הצפויות) בשנים 2023 – 2027 ובשנה המייצגת (\*):

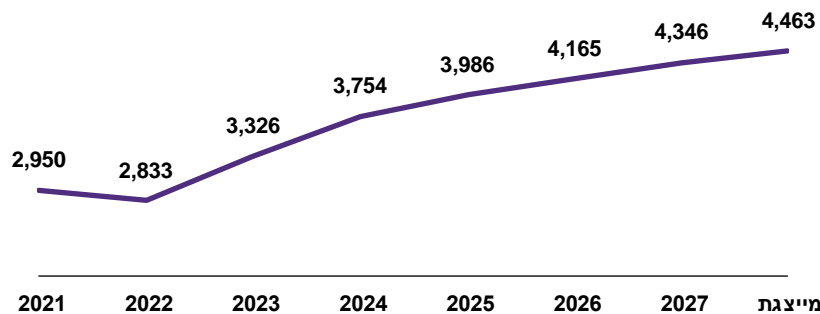
ב- %	תחזית 2023	תחזית 2024	תחזית 2025	תחזית 2026	תחזית 2027	תחזית שנה מייצגת
מכירות בחנויות	89%	88%	87%	87%	87%	87%
מכירות ממקורות אחרים (אונליין ומועדון)	11%	12%	13%	13%	13%	13%
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(\*) בהתאם לתחזיות הנהלת החברה, היקף ההכנסות הצפויות ממועדון הלקוחות צפוי להגיע לכ- 1% מסך המכירות של החברה בשנה המייצגת.

### סיכום תחזית ההכנסות

- בהתבסס על פעולות רה ארגון בהן נקטה החברה במהלך שנת 2022 ועל תוכנית העבודה של הנהלת החברה לשנים 2023-2027, החברה צופה כי סך ההכנסות יסתכמו בכ- 3.3 מיליארד ש"ח בשנת 2023, בכ- 3.8 מיליארד ש"ח בשנת 2024, כ- 4.0 מיליארד ש"ח בשנת 2025, כ- 4.2 מיליארד ש"ח בשנת 2026 וכ- 4.3 מיליארד ש"ח בשנת 2027. במסגרת תחזית ההכנסות הובאו בחשבון, בין היתר, השפעות של השקעות רחבות היקף בסניפים הקיימים לאורך שנות התחזית, וכן פתיחה של סניפים חדשים.
- החל משנת 2028, שהינה השנה המייצגת, הונחה צמיחה מתונה של כ- 2.7% (בדומה לשיעור העלייה הצפוי במדד המחירים לצרכן), המשקפת את קצב גידול האוכלוסייה בישראל בתוספת צמיחה ריאלית מתונה.
- יעדיה העסקיים והאסטרטגיה העסקית של החברה, אשר נועדו להשגת הצמיחה בהכנסות כפי שהובאה בתחזית, כוללים, בין היתר: הצעת ערך ללקוח, שיפור חוויית הקניה הן בחנויות הפיזיות והן ברכישה מקוונת, הרחבת היקף מועדון הלקוחות, הגדלת מחזור פעילות רשת חנויות המכר, פתיחת חנויות חדשות ושיפור נראות החנויות הקיימות, הגדלת כמות הלקוחות וסל המוצרים הנמכר, הן על-ידי הכנסת לקוחות חדשים וללקוחות קיימים.
- להלן גרף המציג את ההכנסות בשנים 2021-2022 לצד תחזית הכנסות החברה במהלך השנים 2023-2027 ובשנה המייצגת (במיליוני ש"ח):

## תחזית ההכנסות (במיליוני ש"ח)



# בדיקת ירידת ערך - שווי הוגן

## עלות המכר ורווחיות גולמית

- עלות המכר מורכבת בעיקרה מקניות מלאי וחומרי אריזה. השיעור הממוצע של עלות המכירות עומד על כ- 68.4% מסך ההכנסות במהלך השנים 2021-2022. ניכרת מגמת שיפור ברווחיות הגולמית של החברה מכ- 31.4% במהלך שנת 2021 לכ- 31.9% במהלך שנת 2022. זאת, בין היתר, לאור תוכנית ההתייעלות אשר החברה מבצעת במהלך השנים האחרונות.
- בהתאם לתחזית הנהלת החברה, שיעור הרווחיות הגולמית של יינות ביתן צפוי לעמוד על כ- 30.2% במהלך שנת 2023, כ- 29.9% במהלך שנת 2024 ולהתכנס בהדרגה לכ- 31.1% מההכנסות בשנת 2027.

## הוצאות תפעול

- הוצאות תפעול היוו בשנת 2022 כ- 31% בממוצע מסך ההכנסות.
- כחלק מיעדיה של החברה לשנים הקרובות לשיפור תוצאותיה העסקיות, החברה נוקטת בצעדים שונים להתייעלות תפעולית, בכדי להביא לשיפור התוצאות העסקיות.
- בהתבסס על תקציב החברה, סך ההוצאות התפעוליות צפויים לעמוד על כ- 30% מההכנסות במהלך שנת 2023 ולאחר מכן יירדו בהדרגה עד לשיעור של כ-26% משנת 2027 ויישארו ברמה זו לאורך שאר שנות התחזית.

## רווחיות תפעולית

- בהתבסס על הנהגות המתוארות לעיל, הונח כי שיעור הרווחיות התפעולית של הפעילות יצמח בהדרגה לאורך שנות התחזית מכ- (0.2%) מההכנסות במהלך 2023 לכ- 4.9% במהלך שנת 2028 שהינה השנה המייצגת. שיעורי רווחיות אלו נראים כסבירים ביחס לשיעורי הרווחיות הממוצעים בחברות דומות (לפירוט נא ראה פרק 3 לעבודה זו).

## מסים על ההכנסה

- שיעור המס שנלקח לצורך התחזית הינו בהתאם לשיעור המס הסטטוטורי בישראל נכון למועד כתיבת העבודה, אשר הינו 23%. לא הובאו בחשבון הפסדים צבורים לצורכי מס הקיימים ביינות ביתן ובחברות הבנות והמוחזקות על ידה.

## פחת והפחתות והשקעות ברכוש קבוע (CAPEX)

- בהתאם לתוכנית הנהלת החברה לשנים 2023-2027, הסבת סניפי הרשת למוטג קרפור צפויה להביא לשינוי מגמה ומעבר מירידה לעליה בהכנסות החברה תוך שיפור ברווחיות גולמית ותפעולית. התקציב של יינות ביתן נבנה תחת הנחת היסוד כי השקת רשת קרפור בישראל תצא אל הפועל בחודש מאי 2023. ביום ההשקה צפויים לעמוד לרשות החברה 52 סניפים מוסבים (34 סניפים לאחר שיפוץ מאסיבי, 5 סניפים חדשים ו- 13 סניפים לאחר שיפוץ קוסמטי). עוד עולה מתוכנית הנהלת החברה, כי לאחר השקת קרפור תמשיך יינות ביתן להסב 40 סניפים באופן מלא ו- 43 סניפים יוסבו בשיפוץ קוסמטי קל.
- בהתאם לאמור לעיל, תחזית הנהלת יינות ביתן מניחה כי ההשקעה ברכוש קבוע תעמוד על כ- 285 מיליון ש"ח בשנת 2023, מתוכם כ- 235 מיליון ש"ח יוקצו לשיפוץ והסבת הסניפים הקיימים. בשאר שנות התחזית, הונח כי השקעות החברה בסניפים יצמצמו באופן משמעותי. בנוסף, כהמשך הסבת חנויות החברה הונח כי בשנת 2024 השקעות הרכוש הקבוע יעמדו בגובה של כ- 88 מיליון ש"ח ובשאר שנות התחזית יעמדו על כ- 36-44 מיליון ש"ח בשנה. בשנה הפרמננטית הונח כי ההשקעות ברכוש קבוע יעמדו בגובה הוצאות הפחת השנתיות.
- החברה מעריכה כי הוצאות הפחת וההפחתות לאורך שנות התחזית ועד השנה המייצגת יהוו בממוצע כ- 1%-2% מסך ההכנסות הצפויות.
- יצוין, כי החברה בחנה גם תחזית תזרימי מזומנים המניחה השקעות מצומצמות יותר ברכוש קבוע (תחת הנחה כי כלל הסניפים המוסבים יעברו שיפוץ קוסמטי קל ולא תבצע הסבה של הסניפים באופן מלא). התחזית שנבחנה על ידי החברה מניחה כי צמצום בהיקפי ההשקעות החזויים יביא גם לצמצום בהיקפי ההכנסות החזויים. על כן, על פי הבדיקה שבוצעה, אין לשינויים האמורים השפעה מהותית על תוצאות הערכת השווי של היחידה המניבה מזומנים.

# בדיקת ירידת ערך - שווי הוגן

## הון חוזר

- על מנת להגיע לתזרים המזומנים החופשי של החברה יש בנוסף להפחית את השקעות החברה בהון חוזר תפעולי. הון חוזר תפעולי הינו ההון הדרוש לחברה כדי לממן את פעילותה השוטפת, ומסכם את האשראי הניתן ללקוחות וחייבים אחרים, בצירוף עלות המלאי, ובניכוי האשראי אותו מקבלת החברה מספקים ומנותני שירותים אחרים.
- להלן הנחות אשר עמדו בבסיס החישוב של הון החוזר התפעולי של החברה לאורך שנות התחזית:
  - **לקוחות** - יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ- 112.6 מיליון ש"ח. לפי הנחות הנהלת החברה, החל משנת 2023 יתרת הלקוחות צפויה לעמוד על כ-4% מסך ההכנסות. שיעור הלקוחות מסך ההכנסות צפוי לעמוד על שיעור זה לאורך כל שנות התחזית.
  - **מלאי** - יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ- 122 מיליון ש"ח. לפי הנחות הנהלת החברה, החל משנת 2023 יתרת המלאי צפויה לעמוד על כ- 5% מסך עלות המכירות. שיעור המלאי מסך עלות המכירות צפוי לעמוד על שיעור זה לאורך כל שנות התחזית.
  - **ספקים** - יתרת הספקים ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ- 613 מיליון ש"ח המהווה כ- 32% מסך עלות המכירות. בהתאם להערכות הנהלת החברה, יתרת הספקים צפויה לרדת בהדרגה מכ- 32% מסך עלות המכירות בשנת 2022 לכ- 31% מסך עלות המכירות במהלך השנה המייצגת.

## שיעור היוון (WACC)

- לצורך היוון תזרימי המזומנים של הפעילות נעשה שימוש בשיעור היוון משוקלל לפני מס של 18.12%, אשר מתבסס על שיעור היוון משוקלל לאחר מס של כ- 15.25%. לפירוט בדבר אופן החישוב המלא של שיעור ההיוון ראה **נספח ב'** להלן.

# בדיקת ירידת ערך

## אומדן סכום בר ההשבה

להלן טבלה המציגה את הסכום בר ההשבה בהתאם לאומדן שווי הוגן בניכוי עלויות המכירה של החברה:

אומדן סכום בר השבה ליום 31.12.22	
אלפי ש"ח	
שווי הוגן של הפעילות	1,044,347
עלויות מכירה	(10,443)
שווי הוגן נטו מעלויות מימוש	1,033,904
<b>אומדן סכום בר השבה</b>	<b>1,033,904</b>

עלויות עסקה נאמדו בגובה פעולות מסחר המשולמות במכירה פוטנציאלית, בהתבסס על נתונים אודות שיעורי פעולות מסחר (כ-1%).

בהתאם להנחות ולאומדנים כמפורט לעיל ולהלן בעבודה זו, אומדן סכום בר ההשבה בהתאם להנחות התקן נאמד בכ- 1,034 מיליוני ש"ח.

## אומדן סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים

בהתאם להנחות ולאומדנים המפורטים לעיל בעבודה זו, שווי הוגן בניכוי עלויות המכירה של פעילות היחידה המניבה מזומנים נכון ליום 31 בדצמבר 2022, המהווה אומדן לסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים, מוערך עפ"י שיטת ה- DCF בכ- 1,034 מיליוני ש"ח.

מצורף כנספח ג' סיכום הערכת שווי הפעילות ושווי הוגן בהתאמה לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים.

להלן טבלה המציגה את הערך הפנקסני של נכסי היחידה מניבת מזומנים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

ערך בספרים (פנקסני) של היחידה מניבת המזומנים נכון ליום 31.12.22	
אלפי ש"ח	
<b>ערך פנקסני של נכסי היחידה המניבה מזומנים</b>	
רכוש קבוע	121,476
נכס זכות שימוש	1,258,432
התחייבויות בגין חכירה	(1,472,412)
הון חוזר, נטו	(632,981)
מותגים	19,508
התחייבויות תפעוליות נוספות	(3,845)
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים	1,687,244
<b>סך ערך פנקסני של נכסי היחידה מניבת מזומנים</b>	<b>977,421</b>

מאחר וערכם הפנקסני של הנכסים התפעוליים נטו המשויכים ליחידה מניבת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם בכ- 977 מיליוני ש"ח, ומאחר וסכום זה אינו עולה על סכום בר ההשבה של היחידה, אנו סבורים כי לא נפגם ערכם של נכסי היחידה המניבה מזומנים.

## נספחים

34	א. מילון מונחים
35	ב. שיעור ההיוון - WACC
36	ג. סיכום הערכת שווי פעילות
37	ד. ניתוחי רגישות
38	ה. פרטי מערך השווי
39	ו. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8ב לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

## א. מילון מונחים

מונח	
אלקטרה או אמ"צ	אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ
יינות ביתן	יינות ביתן בע"מ
קוויק	קוויק טכנולוגיות והשקעות בע"מ
CAGR	שיעור צמיחה שנתית ממוצעת
DCF	תזרים מזומנים מהוון
EBITDA	רווח לפני ריבית מיסים פחת והפחתות
WACC	שיעור היוון משוקלל
EV	Enterprise Value – שווי פעילות
IAS36	תקן חשבונאות בינלאומי 36 – "ירידת ערך נכסים"
GT	פאהן קנה יועצים בע"מ Grant Thornton Israel
מועד הערכת השווי	31 בדצמבר 2022



# ב. שיעור ההיוון - WACC

## אמידת שיעור ההיוון

אמדנו את שיעור ההיוון לאחר מס של החברה בכ- 15.25%, בהתבסס על הפרמטרים הבאים:

- **שיעור ריבית חסרת סיכון (Rf)** – אמדנו את שיעור זה בכ- 3.6% עפ"י תשואה לפדיון של אג"ח לא צמודות של ממשלת ישראל לתקופה של 10 שנים.
- **ביטא (β)** – בהתאם לביטאות של חברות דומות, אמדנו את הביטא הממונפת של החברה בכ- 0.93.
- **פרמיית הסיכון של השוק (Rm-Rf)** – פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק נקבעה בהתאם לפרמיית הסיכון המאפיינת משקיע בין לאומי - 6% ע"פ נתוני Duff&Phelps.
- **פרמיית גודל ופרמיית סיכון ספציפית** – בהתאם למחקר Duff&Phelps, אמדנו את פרמיית הסיכון בגין גודל החברה בכ- 4.8%. כמו כן, אמדנו את הפרמיה הספציפית שיש לייחס לסיכונים הגלומים בפעילות החברה בכ- 5% (בין היתר, לאור הפסדים שאפיינו את פעילות החברה בשנים הקודמות ואי וודאות באשר להצלחת המשך הליכי ההתייעלות בשנים הקרובות). בהתאם להנחות אלו, סך פרמיית הסיכון הנוספת הוערכה בכ- 10%.
- **ריבית על החוב (Rd)** – הריבית על חוב החברה (לפני מס) נאמדה בכ- 8.5% בהתבסס על דירוג סינטטי.
- **שיעור המינוף (D/D+E)** – מניתוח שביצענו נמצא כי נכון לסוף שנת 2022 שיעור המינוף של החברה הינו כ- 30%.
- **שיעור מס אפקטיבי** – נלקח שיעור מס אפקטיבי של כ- 23% בהתאם לשיעור המס בישראל בטווח הארוך.

מהצבת הנתונים לעיל בנוסחה לחישוב Re, עולה כי Re הינו כ- 19% וה- WACC (לאחר מס) הינו כ- 15.25%.

שיעור ההיוון לפני מס המתקבל מתוך הנתונים הנ"ל הינו כ- 18.12%.

## תחשיב WACC

להלן טבלה המציגה את פירוט חישוב ה- WACC:

תשואה על ההון (Re)	ערך	הערות
Rf	3.6%	עפ"י נתוני תשואה של אג"ח לא צמודות של ממשלת ישראל ל-10 שנים ליום 31.12.2022 (שערי ריבית)
Rm-Rf	6.0%	Kroll
ביטא	0.93	ביטא של חברות השוואה
פרמיית גודל	4.8%	Kroll
פרמיית סיכון ספציפית	5%	ראה הסבר לעיל
<b>Re (מעוגל)</b>	<b>19.0%</b>	
תשואה על החוב (Rd)	ערך	הערות
Rd	8.5%	ריבית על החוב של החברה
Tax	23.0%	שיעור המס הצפוי של החברה
<b>Rd*(1-Tax)</b>	<b>6.54%</b>	
שיעור המינוף	ערך	הערות
D/D+E	30.0%	על פי מינוף החברה
E/D+E	70.0%	על פי מינוף החברה
<b>WACC (מעוגל)</b>	<b>15.25%</b>	

## ג. סיכום הערכת שווי פעילות – שווי הוגן

להלן הטבלה המציגה את תוצאות הערכת שווי הפעילות של יינות ביתן בהתאם לשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF):

אלפי ש"ח	בפועל 2022	תחזית 2023	תחזית 2024	תחזית 2025	תחזית 2026	תחזית 2027	תחזית שנה מייצגת
הכנסות	2,833,143	3,325,562	3,754,239	3,986,141	4,164,707	4,346,030	4,463,372
% צמיחה בהכנסות החזויות ובפועל	(4.0%)	17.4%	12.9%	6.2%	4.5%	4.4%	2.7%
רווח גולמי	902,406	1,002,715	1,120,744	1,211,164	1,282,915	1,352,054	1,388,560
שיעור רווח גולמי	31.9%	30.2%	29.9%	30.4%	30.8%	31.1%	31.1%
סך הוצאות תפעוליות	(877,215)	(1,008,060)	(995,485)	(1,063,751)	(1,088,756)	(1,131,023)	(1,169,594)
רווח תפעולי ללא הוצאות אחרות וללא הוצאות רה ארגון	25,191	(5,345)	125,259	147,413	194,159	221,031	218,966
שיעור רווח תפעולי	0.9%	(0.2%)	3.3%	3.7%	4.7%	5.1%	4.9%
התאמות לרווח תפעולי (פחת והפחתות)	70,759	70,759	49,806	51,555	53,316	54,879	55,610
EBITDA	65,414	65,414	175,064	198,968	247,475	275,910	274,576
שיעור ה- EBITDA	2.0%	2.0%	4.7%	5.0%	5.9%	6.3%	6.2%
פחת והפחתות	70,759	70,759	49,806	51,555	53,316	54,879	55,610
השקעות הוניות	(285,095)	(285,095)	(88,448)	(44,084)	(34,993)	(35,927)	(55,610)
שינויים בהון החוזר	(12,052)	(12,052)	85,995	35,003	31,259	26,952	21,263
<b>תזרים מזומנים להיוון לפני מס</b>	<b>(231,732)</b>	<b>(231,732)</b>	<b>172,612</b>	<b>189,886</b>	<b>243,741</b>	<b>266,935</b>	<b>240,230</b>
תזרים מהוון הנובע משנות התחזית הפרטניות	308,536						
תזרים מהוון פרמננטי	735,811						
סך שווי פעילות	1,044,347						
עלויות מכירה	(10,443)						
<b>סך שווי פעילות בניכוי עלויות מכירה</b>	<b>1,033,904</b>						

## ד. ניתוחי רגישות

ערכנו ניתוח רגישות לסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים כתלות בקצב צמיחת הכנסותיה בשנה המייצגת של תחזית תזרים המזומנים וכתלות בשיעור ההיוון לפני מס. להלן מוצגת טבלה המפרטת את תוצאות ניתוח הרגישות של שווי הוגן:

שיעור צמיחה טרמינלי					
3.20%	2.95%	2.70%	2.45%	2.20%	
1,213,948	1,180,209	1,147,930	1,117,018	1,087,390	14.25%
1,148,887	1,118,069	1,088,529	1,060,191	1,032,981	14.75%
1,089,274	1,061,027	<b>1,033,904</b>	1,007,841	982,776	15.25%
1,034,460	1,008,485	983,505	959,464	936,311	15.75%
983,892	959,937	936,865	914,630	893,185	16.25%

שיעור ההיוון לפני מס

## ה. פרטי מעריך השווי

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-**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.

**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.

מר ברטוב הינו בעל ניסיון עשיר בליווי וייעוץ לחברות מהגדולות במשק.

**רו"ח רומן פלק**, שותף בפאהן קנה יועצים, בעל תואר שני בכלכלה (MA) ובעל תואר ראשון בהצטיינות בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

במהלך שנתיים אחרונות ביצענו עבודות כלכליות נוספות עבור חברת אלקטרה ועבור חברות קשורות לאלקטרה.

# ו. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סעיף	גילוי נדרש	הגילוי
1	זהות התאגיד שהזמין את ההערכה וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	יהונתן צברי, סמנכ"ל בכיר והאחראי על העניינים הכספיים ומערכות המידע, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ
2	מועד התקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי	דצמבר 2022
3	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	בחנית ירידת ערך נכסי פעילות היחידה המניבה מזומנים (פעילות ינות ביתן בכללותה), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 36
4	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי ושיפוי וזהות נתן השיפוי	ראה פרק 'תנאים מגבילים' בעבודה.
5	היה נושא ההערכה נכס הנסחר בבורסה, יציגו השער הגבוה ביותר, הנמוך ביותר והממוצע של שווי הנכס בששת החודשים שקדמו לתאריך התוקף, בהתחשב בכל חלוק, פיצול או הנפקת זכויות בתקופה האמורה.	ל.ר.
6	הסתכמה הערכת שווי על הערכות מהותיות של מומחים נוספים, יצורפו להערכת השווי הערכות של המומחים הנוספים וכן יבואו כל הפרטים הנדרשים בתוספת זו גם ביחס להערכות המומחים הנוספים, בשינויים המחוייבים.	ל.ר.
7	נעשו עסקאות קודמות בנושא ההערכה, במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התוקף, יפורט השווי בעסקאות אלה + עסקאות השוואה נוספות.	ל.ר.
8	שינויים מהותיים בהערכת השווי שנעשו בעקבות בקשות גילוי או הבהרה של הרשות או של עובד שהיא הסמיכה לכך.	ל.ר.
9	סטה השווי שנקבע בהערכת השווי <b>בעשרים וחמישה אחוזים</b> או יותר, מהשווי הממוצע בבורסה בששת החודשים אשר קדמו לתאריך התוקף או מהשווי הנגזר מעסקאות קודמות, יוסברו ההפרש בין שווי כאמור להערכת השווי וההצדקה לכך.	ל.ר.
10	סטה השווי שנקבע בהערכת השווי <b>בארבעים אחוז</b> או יותר מהשווי שנקבע בהערכות שווי אחרות שפורסמו בציבור במסגרת דיווח לפי חוק ניירות ערך, במהלך השנתיים שקדמו להערכת השווי, יבואו הנתונים מהערכות השווי האחרות וההנחות שבבסיסן.	ל.ר.

# ו. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סעיף	גילוי נדרש	הגילוי
11	הערכות השווי תכלול פרטים על הערכות שווי קודמות של נושא ההערכה שעשה <b>אותו מעריך שווי</b> , לרבות פרטים אלה:	במהלך שנתיים אחרונות ביצענו עבודות כלכליות נוספות עבור אמ"צ ועבור חברות קשורות לאמ"צ.
11.1	ניתנה הערכת שווי קודמת <b>בשלוש השנים</b> שקדמו לתאריך התוקף של הערכת השווי, יפרט מעריך השווי את תאריך התוקף של הערכות השווי הקודמות, את השווי שנקבע בהן ואת הסיבות שבעטיין ניתנו;	הערכת השווי של נכסי הפעילות של ינות ביתן בוצעה ליום 31.12.2021, במסגרתה הוערך שווי היחידה המניבה מזומנים בכ- 935 מיליון ש"ח. כמו כן, בוצעה הערכת השווי של נכסי הפעילות של ינות ביתן ליום 30.6.2022, במסגרתה הוערך שווי היחידה המניבה מזומנים בכ- 918 מיליון ש"ח.
11.2	סטה השווי שנקבע בהערכות השווי הקודמות <b>בעשרים אחוזים או יותר</b> מהשווי שנקבע בהערכת ל.ר. השווי, סטה הרווח או ההפסד שחושב בהתאם להערכות השווי הקודמות בעשרה אחוזים או יותר מהרווח או ההפסד שחושב לפי הערכת השווי, או ששיטת ההערכה בהערכת השווי הייתה שונה משיטת ההערכה בהערכות השווי הקודמות, ייתן לכך מעריך השווי גילוי ויסביר את השינויים העיקריים בהנחות ובאומדנים המהותיים בציון העובדות שהביאו לשינויים אלה;	ל.ר.
11.3	היו הפרשים בין התוצאות הכספיות שהונחו בבסיס הערכות השווי הקודמות לבין התוצאות הכספיות בפועל, יציגו הפרשים אלה וייתן להם הסבר.	בשנת 2022 הסתכמו ההכנסות בכ- 2.8 מיליארד ש"ח, בהשוואה להכנסות החזויות של כ- 3.1 מיליארד ש"ח בשנת 2022 כפי שהונחו בעבודת בדיקת ירידת ערך ליום 30.6.2022. עיקר הפער נובע מהתחלת שיפוץ מאסיבי של סניפים והסבתם לרשת קרפור בשנת 2022. בשנת 2022 הסתכמה ה-EBITDA (בנטרול השפעות IFRS16) בכ- 31 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-EBITDA החזוי של ב-95 מיליון ש"ח בשנת 2022 כפי שהונח בעבודת בדיקת ירידת ערך ליום 30.6.2022. עיקר הפער נובע מתוכנית ההתייעלות כפי שהוזכרה לעיל והסבת סניפי הרשת למותג קרפור.
<b>פרטי המעריך:</b>		
1	שם מעריך השווי, חתימתו על הסכם ההתקשרות ותאריך החתימה; היה מעריך השווי תאגיד, יצורפו גם פרטי נותן הערכת השווי וחתימתו	ראה נספח ה' בעבודה.
2	פרטי השכלתו של מעריך השווי	ראה נספח ה' בעבודה.
3	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	ראה פרק 'תנאים מגבילים' בעבודה.
4	התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי	ראה פרק 'תנאים מגבילים' בעבודה.
5	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה	ראה נספח ה' בעבודה.

© 2023 Fahn Kanne Consulting Ltd. All rights reserved.

Fahn Kanne Consulting Ltd is a subsidiary of Fahn Kanne & Co., the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL).

GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.



