

**אזהרה: טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך להנפקת ניירות הערך לציבור.  
אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטה זו. ייתכנו שינויים בטייטה.**



## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ** (**"החברה"**)

### **תשקיף להשלמה**

#### **הנפקה לציבור**

של

[ ] מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה ("המניות המונפקות" או "ניירות הערך המוצעים").

המניות המונפקות מוצעות למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("משקיעים מוסדיים" ו-"תקנות ההצעה", בהתאמה), בדרך של הצעה לא אחידה, ב- [ ] יחידות (כל אחת מהיחידות תכונה להלן: "יחידה"), ובמחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר כל יחידה הינם כדלקמן:

מחיר	הרכב היחידה
[ ] ש"ח	[ ] מניות רגילות במחיר של [ ] ש"ח למניה
[ ] ש"ח	סה"כ המחיר ליחידה

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מניירות הערך המוצעים על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.5.1 לפרק 2 בתשקיף.

#### **ההצעה לציבור על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור (Initial Public Offering).**

לאחר פרסום תשקיף זה תפרסם החברה הודעה משלימה על פי סעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), תשס"ז-2007 ("ההודעה המשלימה" ו-"תקנות הודעה משלימה", לפי הענין). בהודעה המשלימה יושלמו ויעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים (אם יהיו) בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על פי תשקיף זה. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך (אם ייערך), לא יאוחר מיום [ ] ב[ ] 2019, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מיום [ ] ב[ ] 2019. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראו סעיף 2.11 בפרק 2 בתשקיף.

ככל שתבוצע גם הצעה אחידה לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את המועד פתיחת רשימת החתימות ואת המועד סגירת רשימת החתימות.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תובטח במלואה או בחלקה בהתחייבות חיתומית, הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. ככונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("ההחלט המומחר"). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.12 בפרק 2 בתשקיף זה.

במהלך חודש [ ] 2019 קיבלה החברה ממספר משקיעים מוסדיים התחייבות בלתי חוזרת מותנת לרכישת מניות החברה בהתאם לתנאי ההצעה על פי תשקיף זה, בהיקף כספי של כ- [ ] מיליוני ש"ח ("ההתחייבות המוסדיים"). החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור ושמות המשקיעים המוסדיים שהצעותיהן תיענינה, ככל שתיענינה, לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן קיבלה החברה התחייבות מאוריון חיתום והנפקות בע"מ להעמדת חיתום להנפקה בהיקף כספי של עד [ ] מיליוני ש"ח (ושל עד [ ] מניות), לפי הצורך, ולפי שווי חברה מינימאלי, לפני הכסף של [ ] ש"ח, ובתנאים שסוכמו בין הצדדים ("ההתחייבות החתום המתמחר"). נכון למועד פרסום תשקיף זה, ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף, החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתום המתמחר וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף כפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שיחתם). אפשרויות המשקיעים המוסדיים והחתום המתמחר, לפי הענין, לבטל את התחייבויותיהם כאמור, כוללות בין היתר שינוי מהותי לרעה בשוק ניירות הערך בישראל, שינוי מהותי לרעה במצב המדיני או בטחוני או פוליטי בישראל, התפתחויות בחברה אשר עשויות להשפיע באופן מהותי לרעה על עסקי החברה, הכל ביחס למצב במועד חתימת ההתחייבויות בידם.

**בפעילותה חשופה החברה למגוון גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 6.26 בפרק 6 בתשקיף. גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על פעילות החברה הם תלותה באנשי המפתח, ה"ה מרדכי, איתן ושרית יוחננוף וכן איומי התחרות לחברה.**

**מכירת והנפקת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנית בכך, שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. נכון למועד התשקיף לא נקבעה כמות יחידות מינימאלית. לפרטים ראו סעיף 2.7 בפרק 2 בתשקיף.**



## תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים, כפוף להוראות הדין, לרבות מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, וכן ניירות ערך מסחריים.

הצעת ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות הגשת דוח הצעת מדף (אחד או יותר), בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורה שתתקבל על פי תשקיף זה, למעט ביחס לסך [ ] מליון ש"ח אשר דירקטוריון החברה החליט ביום [ ] לחלקו כדיבידנד לבעלי מניות החברה, כאשר המועד הקובע (יום הקום') לזכאות כדיבידנד הנ"ל, יחול במועד הראשון האפשרי לאחר השלמת רישום מניות החברה למסחר בבורסה, והכל בכפוף להוראות הדין. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 בפרק 5 בתשקיף.

דירקטוריון החברה קבע כי כמדיניות, החברה תחלק כשלושים אחוזים מהרווח השנתי כדיבידנד לבעלי מניותיה. החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים שמהם נטלה הלוואות, שלא לחלק דיבידנד בסך המהווה מעל 50% מהרווח הנקי השנתי של השנה שבגינה מחולק הדיבידנד. לפירוט ראה סעיף 6.3 בפרק 6 בתשקיף.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

בחוות דעתם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018 הפנו רואי החשבון המבקרים את תשומת הלב, מבלי לסייג את חוות דעתם, לביאור 2(כה) שעניינו התאמה בדרך של הצגה מחדש של הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך, אשר בוצעה על מנת לשקף למפרע תיקוני טעויות בטיפול החשבונאי במימוש וסיווג של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה וכן בחישוב המסים הנדחים בגינם.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: <http://www.magna.isa.gov.il>, ומערכת האינטרנט להודעות (מא"ה) של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il).

תאריך התשקיף: [ ] בנובמבר, 2019

## תוכן עניינים

<b>פרק 1 - מבוא</b>	<b>א - 1</b>	.....
1.1	כללי	א - 1
1.2	הגדרות	א - 1
1.3	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך על פי תשקיף זה	א - 2
1.4	הון החברה	א - 3
<b>פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך</b>	<b>ב - 1</b>	.....
2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב - 2
2.2	מחיר ניירות הערך המוצעים	ב - 2
2.3	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	ב - 2
2.4	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	ב - 2
2.5	אופן ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה	ב - 2
2.6	מכתבי הקצאה ותעודות	ב - 5
2.7	רישום למסחר בבורסה	ב - 5
2.8	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	ב - 6
2.9	הימנעות מדילול הון	ב - 6
2.10	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	ב - 7
2.11	ההודעה המשלימה	ב - 12
2.12	ריכוז, חיתום והפצה	ב - 13
2.13	נותני שירותים נוספים	ב - 14
2.14	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	ב - 14
<b>פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו</b>	<b>ג - 1</b>	.....
3.1	שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה	ג - 1
3.2	החזקות בעלי ענין במניות החברה	ג - 1
3.3	חסימת מניות המוחזקות בידי בעלי ענין	ג - 1
<b>פרק 4 - הזכויות שמקנות מניות החברה</b>	<b>ד - 1</b>	.....
4.1	זכות לקבלת דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים	ד - 1

זכות להשתתפות בחלוקת נכסי החברה בפירוק ובעת ארגון מחדש	ד - 1	4.2
תנאי פדיון של מניות בנות פדיון	ד - 1	4.3
זכות למנות דירקטורים	ד - 1	4.4
זכויות בקשר לאסיפות בעלי מניות	ד - 1	4.5
הגבלות על העברת מניות	ד - 1	4.6
התנאים לשינוי הזכויות הנלוות למניות	ד - 2	4.7
הסדרים מיוחדים שנקבעו בתקנון לפי חוק החברות	ד - 2	4.8

#### נספח - תקנון התאגדות

#### פרק 5 - תמורת ההצעה

תמורת ההצעה	ה - 1	5.1
ייעוד התמורה	ה - 1	5.2
סכום מינימלי	ה - 1	5.3
חיתום	ה - 2	5.4

#### פרק 6 - תיאור עסקי החברה

כללי	ו - 1	6.1
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו - 3	6.2
חלוקת דיבידנדים	ו - 3	6.3
מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	ו - 4	6.4
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו - 5	6.5
תיאור מפורט של עסקי החברה – מידע כללי	ו - 7	6.6
מוצרים ושירותים	ו - 12	6.7
פילוח הכנסות	ו - 13	6.8
לקוחות	ו - 13	6.9
שיווק והפצה	ו - 14	6.10
תחרות	ו - 14	6.11
עונתיות	ו - 15	6.12
רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	ו - 15	6.13
נכסים לא מוחשיים	ו - 19	6.14
הון אנושי	ו - 20	6.15

24 - ו	..... חומרי גלם וספקים	6.16
25 - ו	..... הון חוזר	6.17
26 - ו	..... מימון	6.18
28 - ו	..... מיסוי	6.19
28 - ו	..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.20
29 - ו	..... מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.21
33 - ו	..... הסכם מהותי עם מפעיל בחנויות המכר	6.22
33 - ו	..... הליכים משפטיים	6.23
34 - ו	..... יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.24
34 - ו	..... צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.25
34 - ו	..... דיון בגורמי סיכון	6.26

#### **דו"ח דירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018**

#### **דו"ח דירקטוריון לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019**

#### **נספח לדו"ח דירקטוריון רבעוני – דו"ח בדבר מצבת מועדי פירעון**

1 - ז	..... <b>פרק 7 - ניהול החברה ונושאי המשרה בה</b>	
1 - ז	..... בעלי השליטה בחברה	7.1
1 - ז	..... חברי דירקטוריון החברה	7.2
2 - ז	..... נושאי משרה בכירה בחברה	7.3
2 - ז	..... מורשי חתימה עצמאיים	7.4
2 - ז	..... כהונת קרובו של המנהל הכללי כיושב ראש הדירקטוריון	7.5
3 - ז	..... הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	7.6
7 - ז	..... היעדר זכויות צד שלישי בחברה	7.7
7 - ז	..... פרטים נוספים	7.8
1 - ח	..... <b>פרק 8 - בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה</b>	
1 - ח	..... תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה	8.1
5 - ח	..... עסקאות עם בעל שליטה	8.2
7 - ח	..... פטור, שיפוי וביטוח	8.3
8 - ח	..... מדניות התגמול בחברה	8.4
9 - ח	..... החזקות בעלי ענין	8.5

נספח - מדיניות תגמול

נספח - כתב פטור ושיפוי

**פרק 9 – דו"חות כספיים ..... ט - 1**

9.1 פירוט הדו"חות הכספיים ..... ט - 1

9.2 מכתב הסכמה ..... ט - 1

9.3 דוח אירועים ..... ט - 1

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018**

**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2018**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2019**

**מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני, 2019**

**דוח אירועים**

**פרק 10 - פרטים נוספים ..... י - 1**

10.1 חוות דעת עורך דין ..... י - 1

10.2 הוצאות ועמלות ..... י - 2

10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים ..... י - 2

10.4 עיון במסמכים ..... י - 2

**פרק 11 - חתימות ..... יא - 1**

## פרק 1 -

### מבוא

- 1.1 כללי
- 1.1.1 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ התאגדה ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.
- 1.1.2 החברה עוסקת בשיווק ומסחר קמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל.
- 1.1.3 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך שהוציאה החברה.
- 1.1.4 עם רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות) ולתאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).
- 1.1.5 תיאור עסקי החברה מפורט בפרק 6 בתשקיף זה.
- 1.2 הגדרות
- בתשקיף זה תשמשנה ההגדרות הבאות למונחים המופיעים לצדן:
- 1.2.1 **"הבורסה"** – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- 1.2.2 **"החברה"** – מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ;
- 1.2.3 **"חוק החברות"** – חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- 1.2.4 **"חוק ניירות ערך"** – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- 1.2.5 **"מועד ההנפקה"** – יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז כפי שנקבע ופורט בתשקיף זה;
- 1.2.6 **"המניות המונפקות"** או **"המניות המוצעות"** או **"המניות המונפקות לציבור"** או **"ניירות הערך המוצעים"** – המניות אשר תוצענה לציבור על ידי החברה, בדרך של הנפקה על פי התשקיף;
- 1.2.7 **"ניירות ערך כלולים"** – סוגי ניירות ערך שונים שבאפשרות החברה להנפיק מכוח תשקיף המדף, באמצעות דוחות הצעת מדף (לרבות מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה, בין אם סדרה חדשה או בדרך של הרחבת סדרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה או לניירות ערך מסוגים אחרים, וכן ניירות ערך מסחריים);
- 1.2.8 **"הרשות"** – רשות ניירות ערך;
- 1.2.9 **"תקנות ההצעה"** – תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007;
- 1.2.10 **"תקנות הודעה משלימה"** – תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007;
- 1.2.11 **"תקנות הצעת מדף"** – תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005.

- 1.3 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך על פי תשקיף זה<sup>1</sup>
- 1.3.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין, להצעת ניירות הערך והנפקתם על פי תשקיף זה ולפרסום התשקיף.
- 1.3.2 אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.
- 1.3.3 עותק מתשקיף זה ומההיתר לפרסומו יוגשו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.
- 1.3.4 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של המניות הרגילות שבהון החברה, לרבות המניות המוצעות על פי התשקיף אשר תונפקנה לציבור. ואולם, רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף למסחר בבורסה, כפוף לקיום פיזור מזערי של מניות המוצעות ולשווי ושיעור מזערי של החזקות הציבור במניות המוצעות, כנדרש מחברה חדשה על פי תקנון הבורסה, וכמפורט בסעיף 2.7 בפרק 2 בתשקיף. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.
- 1.3.5 אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו יוצעו על פי ההודעה המשלימה.
- 1.3.6 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף<sup>2</sup>
- החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך לציבור על פיו, תיעשה, ככל שתיעשה בעתיד, על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה ("דוח הצעת המדף").
- אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.
- הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו בעתיד, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף. אישורה העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום למסחר לניירות הערך שיוצעו בעתיד לציבור, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף שיפורסם במסגרת הצעתם. אין במתן

<sup>1</sup> האישורים, ההיתרים והרישיונות להלן טרם נתקבלו.  
<sup>2</sup> האישורים, ההיתרים והרישיונות להלן טרם נתקבלו.



### א - 3

האישור העקרוני הנ"ל משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת דף בעתיד. על אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר. **אין לראות באישור הבורסה לתשקיף מדף זה אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים או על המחיר בו יוצעו בדוח הצעת מדף בעתיד.**

- 1.4. הון החברה
- 1.4.1. הון המניות הרשום של החברה הוא 1,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ("המניות הרגילות").
- 1.4.2. הונה המונפק והנפרע של החברה ערב ההצעה על פי תשקיף זה עומד על 10,000,000 מניות רגילות.
- 1.4.3. נכון למועד התשקיף, אין ניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות החברה.
- 1.4.4. כל המניות הרגילות בהון המונפק של החברה, לרבות אלה שתימכרנה לפי תשקיף זה תהיינה נפרעות במלואן.
- 1.4.5. לפרטים בדבר זהות המחזיקים בהון המניות המונפק ערב ההצעה על פי תשקיף זה, ראה פרק 3 בתשקיף.
- 1.4.6. להלן מרכיבי ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 ביוני, 2019:

#### באלפי ש"ח

הון מניות	(*)
יתרת עודפים	292,129
סה"כ הון עצמי	292,129

(\*) הון החברה מורכב ממניות ללא ערך נקוב בלבד

## - פרק 2 -

### פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת מניות החברה לציבור כמתואר בתשקיף זה, תיעשה על פי תשקיף זה ועל פי הודעה משלימה ("ההודעה המשלימה"): לאחר פרסום תשקיף זה תפרסם החברה הודעה משלימה כהוראת סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, שבה יושלמו פרטים חסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים בתשקיף, שניתנים לעדכון. ההודעה המשלימה תפורסם במועד עריכת המכרז הציבורי וזאת לא יאוחר מיום [ ] בחודש [ ] 2019. **אם ההודעה המשלימה תפורסם, או שהמכרז הציבורי ייערך, במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה.**

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למשקיעים המוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה), תוצענה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א1) לתקנות ההצעה. בשל כך ובהתאם להוראת התקנה הנ"ל, ההצעה על פי תשקיף זה תובטח, במלואה או בחלקה, בחיתום על ידי קונסורציום חתמים בניהול אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("החתם המתמחר"). פרטים בדבר דמי העמילות בשל חיתום ניירות הערך, הפצתם והוצאות נוספות הכרוכות במכירתם במסגרת תשקיף זה, וכן פרטים בדבר התחייבויות מוקדמות שקיבלה החברה מאת משקיעים מוסדיים, יכללו בהודעה המשלימה. ההודעה המשלימה אף תכלול תיאור של שינויים (ככל שיהיו) בכמות ובמחיר המניות המוצעות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.12 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה נסמכות, בין היתר, על הוראות תקנון הבורסה וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה (יחד, "הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. על אף האמור, אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום תשקיף זה, הרי שעל הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה (ולא במועד פרסום תשקיף זה). בהודעה המשלימה יפורט השינוי שחל בהוראות הבורסה לעומת הוראות הבורסה כפי שהיו בתוקף במועד פרסום תשקיף זה.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה – כבטלות.

ב - 2

2.1

ניירות הערך המוצעים לציבור

בהצעה לציבור, שתתבצע על פי ההודעה המשלימה, יוצעו לציבור, בדרך של הנפקה, עד [\_\_\_\_\_] מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב (מניות אלה תכוננה, לסירוגין, בשמות הבאים: "המניות המונפקות", "המניות המוצעות", "ניירות הערך" או "ניירות הערך המוצעים"). לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות המוצעות, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.2

מחיר ניירות הערך המוצעים

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה נעשית בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וכמפורט להלן. ניירות הערך יוצעו לניצעים שהינם משקיעים מוסדיים (כהגדרת המונח בתקנות ההצעה) ב- [\_\_\_\_\_] יחידות ("היחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה של כל יחידה, הינם אלה:

<u>מחיר</u>	<u>הרכב היחידה</u>
[_____] ש"ח למניה	[_____] מניות רגילות במחיר של [_____] ש"ח למניה
[_____] ש"ח (*)	סה"כ המחיר ליחידה

(\*) כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה של [\_\_\_\_\_] ש"ח ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה).

2.3

תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

המניות המוצעות (כהגדרתן מעלה) תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף. המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה תירשמה כולן על שם חברה לרישומים ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף. הזכויות הנלוות למניות המוצעות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.4

תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לצורך רישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.7 להלן.

2.5

אופן ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה

2.5.1 כללי

ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על דרך הצעה לא אחידה באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לפיכך, על פי דרישת התקנה הנ"ל, ההצעה על פי תשקיף זה תובטח בחלקה (לפחות רבע מכמות המניות המוצעות)

### ב - 3

בחיתום. הניצעים בהצעה לא אחידה זו יהיו משקיעים מוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה), אך החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה לניצעים שאינם משקיעים מוסדיים, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים שהינם משקיעים מוסדיים (בהצעה לא אחידה) ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי; כל משקיע שאינו משקיע מוסדי, יהיה רשאי להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל – יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

#### התקופה להגשת בקשות

2.5.2

התקופות להגשת בקשות בהצעה לא אחידה זו שנעשית על פי תשקיף זה תפורטנה בהודעה המשלימה.

#### התחייבות רכישה והתחייבות מוקדמת

2.5.3

**התחייבות רכישה ממשקיעים מוסדיים והתחייבות לחיתום** – במהלך חודש [\_\_\_\_\_] 2019 קיבלה החברה ממספר משקיעים מוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה), התחייבות בלתי חוזרת מותנית, לרכישת ניירות ערך של החברה בהצעה לציבור, בהתאם לתנאי ההצעה על פי תשקיף זה, בהיקף כספי של כ- [\_\_\_\_\_] מיליון ש"ח ("התחייבויות המוסדיים"). החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור ושמות המשקיעים המוסדיים שהצעותיהן תיענינה, ככל שתיעננה לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, קיבלה החברה התחייבות מהחתם המתמחר (כהגדרתו מעלה) להעמדת חיתום להנפקה בהיקף כספי של עד [\_\_\_\_\_] מיליון ש"ח, לפי הצורך, לפי שווי חברה מינימאלי כפי שנקבע בהתחייבות ובתנאים שסוכמו בין הצדדים ("התחייבות החתם המתמחר"). יובהר, כי נכון למועד חתימת התשקיף - ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף, החברה אינה מחוייבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתם המתמחר וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם). המשקיעים המוסדיים והחתם המתמחר רשאים לבטל את התחייבויותיהם כאמור, בין היתר, בשל שינוי מהותי לרעה בשוק ניירות הערך בישראל, שינוי מהותי לרעה במצב המדיני או בטחוני או פוליטי בישראל, התפתחויות בחברה אשר עשויות להשפיע באופן מהותי לרעה על עסקי החברה והכל ביחס למצב במועד חתימת ההתחייבויות הנ"ל.

מודגש, כי אם החתם המתמחר יידרש לממש את ההתחייבות החיתומית על פי הסכם חיתום (ככל שייחתם), באופן כזה שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור יהפוך החתם המתמחר לבעל ענין בחברה, ובשל כך החברה לא תעמוד בדרישות הוראות הבורסה (כהגדרתן לעיל) ביחס לשווי ושיעור אחזקות ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה של

## ב - 4

החברה, לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה – תתבטל ההנפקה וניירות הערך של החברה לא יירשמו למסחר.

**התחייבות מוקדמת ממשקיעים מוסדיים** – עובר למועד פרסום התשקיף יפנו החברה והחתמים (המפורטים בסעיף 2.12 להלן) למשקיעים מוסדיים במטרה לקבל מהם הזמנות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. לפיכך, בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחת מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה, [\_\_\_\_\_] ("רכז ההנפקה") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו לבקשתו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

### הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

2.5.4

2.5.4.1 לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה הלא אחידה לפי שיקול דעת החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

2.5.4.2 במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ להצעה, או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו - על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או המפיץ כאמור גבוה מ- 10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "**קבוצת חתם**" או "**קבוצת מפיץ**", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות אופן הצעה לציבור.

2.5.4.3 כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ("**המחיר האחיד**") ללא כל הנחה או הטבה, למעט עמלות הפצה

## ב - 5

למפצים כפי שמפורטות בפרק זה וכפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

### 2.5.5

#### הזמנת והקצאת יחידות שיוצגו במסגרת הצעה אחידה לציבור

כאמור מעלה, החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, כאשר כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד (כהגדרתו מעלה) ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון ש"ח – 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים 100 מיליון ש"ח – 25% מהכמות המוצעת.

### 2.6

#### מכתבי הקצאה ותעודות

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה, תקצה החברה למזמינים שהצעתם נענתה את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים של החברה, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה, כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.7 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו יצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרושם למסחר בבורסה. בהתאם להוראות הבורסה כל המניות הקיימות בהון החברה וכן המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה תירשמה על שם החברה לרישומים במרשם בעלי המניות.

### 2.7

#### רישום למסחר בבורסה

2.7.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף, המאשר, כי ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, עומדים בתנאי הוראות הבורסה.

2.7.2 טרם פרסום ההודעה המשלימה החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה ואת המניות הקיימות בהון החברה ערב פרסום התשקיף. תוך שני (2) ימי עסקים לאחר

## ב - 6

יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך האמורים.

2.7.3 על פי הוראות הבורסה, רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למסחר בבורסה מותנה בכך, ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר, לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה וכן בקיומו של פיזור מזערי של ניירות הערך, כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות.

בסעיף זה "מחזיק" – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.7.4 יתכן, אך אין ודאות לכך, שקודם למועד פרסום ההודעה המשלימה תתקשר החברה בהסכם עם [ ] ("עושה שוק"), לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה, על פי הוראות הבורסה. פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה, אשר טרם התקבל למועד התשקיף. בהודעה המשלימה תעדכן החברה האם התקשרה בפועל עם עושה שוק ויפורטו בה תנאי ההתקשרות. התקשרות מוקדמת כאמור עם עושה שוק תאפשר לחברה ליהנות מהנמכת דרישות הפיזור האמורות, כך שמספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יעמוד על 35 מחזיקים בלבד (ולא 100).

2.7.5 לא התקיימו כל דרישות הבורסה, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא ימכרו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים. התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בישראל, היוצאים לאור בשפה העברית.

## 2.8 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

החברה וחברי הדירקטוריון מתחייבים, בחתימתם על התשקיף (והחתמים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כדלקמן:

2.8.1 להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.8.2 להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בפסקה דלעיל.

2.8.3 לא לקבל הזמנות לניירות ערך על פי הצעה לציבור זו מאת מפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

## הימנעות מדילול הון

2.9

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

## מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

2.10

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים.

**ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת או מלאה ואף לא תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, והן אינן באות במקום ייעוץ משפטי, מיסוי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע.**

הוראות הדין המתוארות להלן הינן למועד התשקיף ועל כן עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה. המונח "פקודה" בסעיף זה להלן מתייחס אל פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

### כללי 2.10.1

בשנים האחרונות נערכו מספר תיקונים המשנים באופן ניכר את הוראות הפקודה הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בשל השינויים המהותיים שחלו טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. כן יתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה ותושב חוזר ותיק כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כבעלי שליטה או כבעלי מניות מהותיים כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

### רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים 2.10.2

2.10.2.1 בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות

ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או



## ב - 8

בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>1</sup>, ב 10%- לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה<sup>2</sup> בחברה – במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור. בהתאם להוראות סעיף 91(ב)(2) לפקודה, במכירת נייר ערך כאמור על ידי בעל מניות מהותי שיעור המס לגבי רווח ההון הריאלי יהא בשיעור שלא יעלה על 30%.

2.10.2.2 במכירת מניות שמקורן בכתבי אופציה שמומשו למניות, יראו כמחיר המקורי של מניות אלה (לצורך חישוב רווח ההון ממכירתן) את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם בעד מימוש למניות. כמו כן, לצורכי מס יראו את יום הרכישה של המניות כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה.

2.10.2.3 שיעורי המס כאמור לעיל הינם על רווח ההון הריאלי המנטרל את רכיב ההצמדה הגלום ברווח. לעניין זה, יצוין כי המונח מדד מציין כי בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, הינו מדד המחירים לצרכן, ואולם מי שבהיותו תושב חוץ רכש נכס במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער מטבע החוץ כמדד.

2.10.2.4 עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה ובהתאם להוראות סעיף 101א(ב) לפקודה, יחיד שתבע ניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה, יחויב רווח ההון שהיה לו במכירת ניירות הערך בשיעור של 30%. שיעורי המס המוגבלים לגבי יחידים בגין רווח הון ריאלי ממכירת נייר ערך, כאמור לעיל, לא יחולו, לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות ערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז, יחויב היחיד במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (בשנת 2019 – עד 47%).

2.10.2.5 חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (בשנת 2017 – 24% ובשנת 2018 ו-2019 – 23%).

2.10.2.6 ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף

<sup>1</sup> כהגדרת "יחיד עם אחרי" בסעיף 88 לפקודה.

<sup>2</sup> כהגדרת "אמצעי שליטה" בסעיף 88 לפקודה.

97(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה<sup>3</sup> בו, או הנהנים, או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה למניעת מיסוי כפל (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, הכל בהתאם להוראות האמנה.

2.10.2.7 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי מתמורה"), על המשלם תמורה במכירת ניירות הערך, למוכר, לנכות מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור הקבוע במסגרת הוראות סעיף 126(א) לפקודה מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המסים וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע בתנאים מסוימים בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות האמורות בסעיף זה. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

### 2.10.3 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.10.3.1 לגבי קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותר ככלל, קיזוז הפסד הון, שאילו היה רווח הון היה חייב במס, שהיה בשנת המס ממכירת נייר ערך כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5).

2.10.3.2 ביום 31 באוגוסט 2011 פורסם ברשומות תיקון תקנות ניכוי מתמורה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2012. במסגרת התיקון כאמור בתקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה, כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור על ידי המשלם, בין

<sup>3</sup> כהגדרתם בסעיף 68א לפקודה.

## ב - 10

היתר, ממכירת ניירות ערך נסחרים ("ניירות סחירים") יקוז החייב את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. פקיד השומה רשאי לאשר במקרים מסוימים לצרכי ניכוי המס במקור קיזוז הפסדים מתיק ניירות ערך המנוהל שלא על ידי החייב.

2.10.3.3 בהתאם להוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, הפסד הון שנוצר בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע במסגרת סעיף 126(א) לפקודה בחברה וסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה בידי יחיד (בשנת 2019 25%). קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור.

2.10.3.4 הפסד שלא ניתן לקיזוז כאמור לעיל, יקוז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה הפסד.

2.10.3.5 בכל הנוגע לקיזוז הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006 קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיזוז אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני התיקון.

2.10.3.6 בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, למוכר מניה שהינו חברה או יחיד אשר יהיה בעל מניות מהותי בחברה יחול הסעיף כאמור הקובע כי על חלק מהרווחים הראויים לחלוקה<sup>4</sup> בהתאם לחלקו היחסי ברווחים של המוכר יחול שיעור מס דיבידנד ולא השיעור הקבוע בסעיף 91 לפקודה.

2.10.3.7 בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור 15% או יותר אך לא יותר מסכום ההפסד.

### 2.10.4 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין החברה

דיבידנד שמקורו במניות החברה, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("חוק העידוד"), יהיה חייב, ככלל, בהתאם לסעיף 125ב(1)

<sup>4</sup> כהגדרתם בסעיף 94 לפקודה.

## ב - 11

לפקודה, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד (כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה, בהתאם לסעיף 125ב(2) לפקודה, 30%. סעיף 126(ב) לפקודה קובע, כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם (למעט חברה משפחתית) החייב במס חברות, לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות ואינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף. דיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יהיה חייב במס חברות בשיעור של 23% (או כפי שיהיה מעת לעת). דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25% למעט אם "הנישום המייצג" הינו "בעל מניות מהותי" בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%. דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל.

למרות האמור לעיל, דיבידנד שתשלם החברה מתוך דיבידנד שיקבל שמקורו ברווחי "מפעל מאושר" ו/או "מפעל מוטב" הזכאי להטבות מס מכוח חוק העידוד יהיה חייב ככלל במס בשיעור של 15% הן לגבי יחידים והן לגבי חבר בני אדם, לרבות תושבי חוץ כפוף לאמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל. בנוסף, במסגרת תיקון 68 לחוק העידוד, נקבע שעל דיבידנדים המחולקים מרווחי מפעל הזכאי להטבות במסגרת חוק העידוד, בנסיבות מסוימות, יחול מס בשיעורים שונים.

על פי תיקון שנקבע בחוק ההסדרים, החל מתאריך 1.1.2014, עלה שיעור המס על הדיבידנד שמקורו ברווחי מפעל מועדף, כהגדרתו בחוק העידוד, מ-15% ל-20% בידי יחיד ותושב חוץ. דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או משלח יד בידי אלא אם נקבע במפורש אחרת. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה "מעסק" או "משלח יד" ובכפוף לתנאים אשר בסעיף 9(2) לפקודה כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהנו בעל מניות

## ב - 12

מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב הזר יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה עם מדינת תושבותו.

לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל. לגבי תושב חוץ שיעור ניכוי במקור יהיה בכפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת ישראל למדינת תושבותו של המקבל וקבלת אישור מתאים מרשות המסים מראש.

החל מיום 1 בינואר, 2013 ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

### 2.10.5 מס על הכנסות גבוהות

בהתאם להוראות סעיף 121 ב לפקודה, שעניינו הטלת מס נוסף על הכנסות גבוהות, יחיד אשר הכנסתו החייבת הכוללת בשנת המס עולה על סך של 649,560 ש"ח, יהא חייב במס נוסף בשיעור של 3% על הכנסתו החייבת העולה על סך זה. יש לציין כי הכנסתו החייבת לעניין הסעיף כאמור כוללת גם הכנסות מכל מקור שהוא כאמור בסעיפים 2 ו- 3 לפקודה לרבות רווחי הון ושבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין.

### 2.11 ההודעה המשלימה

כאמור מעלה, לאחר פרסום התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. בהודעה המשלימה יושלמו ויעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה יכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת, הנתונים הבאים:

2.11.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף.

2.11.2 מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה.

2.11.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.

2.11.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

ב - 13

- 2.11.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.11.4 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.5 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.11.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המוסדיים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור. בנוסף, החברה מתחייבת לעדכן האם בוצעה התקשרות עם עושה השוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו.
- 2.11.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, על ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.11.8 ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.11.9 בהודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתם המתמחר.
- 2.12 ריכוז, חיתום והפצה
- 2.12.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם לריכוז הנפקה, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.12.2 בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם חתם או מספר חתמים, לצורך הבטחת ההצעה על פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ותשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, המתמחרים והאחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של לפחות 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות, כי הסכם חיתום כאמור יחתם וניירות הערך של החברה יובטחו בחיתום מלא או חלקי.
- 2.12.3 בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתם המתמחר (כהגדרתו מעלה) וחתמים אחרים (להלן ביחד: "**החתמים**") אשר עיקריו יפורטו

ב - 14

במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה, עמלת ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.

2.12.4 בכל מקרה בו תהיינה קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות הפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פרוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים. כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.13 נותני שירותים נוספים

במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

2.14 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו בעתיד לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע אחר), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות הבורסה, כפי שתהיינה באותה העת.

## פרק 3 - הון מניות החברה והמחזיקים בו

3.1.

שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה

ביום 30 ביוני, 2019 קיבלה האסיפה הכללית של החברה החלטה מיוחדת שלפיה יבוטל ערכן הנקוב של המניות הרגילות בחברה והן תפוצלנה ביחס של 1:100,000 באופן שכל מניה רגילה בודדת בת 1 ש"ח ערך נקוב, תפוצל למאה אלף (100,000) מניות רגילות ללא ערך נקוב. מלבד האמור לעיל, לא חלו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף שינויים בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה ולא נתקבלה בחברה תמורה בעד מניות. ההון המונפק של החברה נפרע במלואו. לפרטים בדבר ההון הרשום, המונפק והנפרע של החברה, ראה סעיף 1.4 בפרק המבוא בתשקיף זה.

3.2.

החזקות בעלי ענין במניות החברה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי ענין בחברה ערב פרסום התשקיף:

שם בעל הענין	כמות המניות המוחזקת בידו	שיעור החזקות בהון ובזכויות ההצבעה
מרדכי יוחננוף	3,800,000	38%
איתן יוחננוף	2,400,000	24%
שרית יוחננוף	1,900,000	19%
חלי יוחננוף	1,900,000	19%
<b>סה"כ:</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100%</b>

לאחר השלמת הנפקת המניות על פי תשקיף זה, יהיה שיעור ההחזקות של בעלי הענין בחברה, בהנחה שתירכשנה כל המניות המוצעות על פי התשקיף, כדלקמן:

בעל המניות	כמות המניות המוחזקת	שיעור החזקות בהון ובזכויות ההצבעה
מרדכי יוחננוף	3,800,000	[ ]
איתן יוחננוף	2,400,000	[ ]
שרית יוחננוף	1,900,000	[ ]
חלי יוחננוף	1,900,000	[ ]
החזקות ציבור	[ ]	[ ]
<b>סה"כ:</b>		<b>100%</b>

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה מרדכי יוחננוף ושלושה מילדיו, ה"ה איתן יוחננוף, שרית יוחננוף וחלי יוחננוף. לפרטים נוספים אודות השליטה וניהול החברה ראה פרק 7 בתשקיף.

3.3.

חסימת מניות המוחזקות בידי בעלי ענין

המניות שתוחזקנה על ידי בעלי הענין בחברה במועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות תהיינה חסומות בהתאם להוראות תקנון הבורסה, ולצורך כך אף תופקדנה בידי



נאמן למשך תקופת חסימתו. להלן מפורטות הנחיות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך והחזקתן בידי נאמן כאמור, כפי שהן נכון למועד התשקיף:

### 3.3.1. הגדרות

**"בעל עניין"** - לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות, אשר בהנחה שימומשו - יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.

**"מניה"** - לרבות נייר ערך המיר למניה.

**"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר"** - כל אחד מאלה: (א) מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר; (ב) מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר; (ג) ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר ולא מומשו לפני הרישום למסחר. אך למעט אלה: (א) מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף; (ב) מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים עשר חודשים, לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

**"עסקה או פעולה"** - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה, אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

### 3.3.2. הוראות החסימה

על בעל עניין בחברה במועד הרישום למסחר (למעט מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר)<sup>1</sup>, יחולו תנאי החסימה הבאים:

3.3.2.1. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר,

לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות על ידו במועד הרישום למסחר ("המניות החסומות").

3.3.2.2. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר

ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

<sup>1</sup> כמות המניות שמחזיקים מרדכי יוחננוף, איתן יוחננוף, שרית יוחננוף וחלי יוחננוף, ואשר תהא נתונה לחסימה מצוינת בסעיף 3.2 לעיל.

3.3.2.3. בתום שמונה עשר חודשים לאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.3.3.

#### חריגים

על אף האמור, ניתן יהיה לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.3.3.1. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

3.3.3.2. החל מתום שישה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף זה.

3.3.3.3. מנכ"ל הבורסה (או מי שהוסמך על ידו לכך) רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק (בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו), או, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה כקבוע בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לתקופת השאלה של עד 30 ימים לאחר תאריך התשקיף.

3.3.3.4. ניתן למשכן מניות חסומות, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור שנקבעה בהנחיות.

3.3.3.5. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר.

3.3.3.6. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

א'. במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו במניות אחרות, המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

ב'. המניות שייחסמו יהיו מסוג ובכמות זהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה למשך תקופת החסימה.

נחסמו מניות כאמור בס"ק א' או ב' לעיל בידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

לעניין סעיף זה: **"מחזיק במניות החסומות"** - בין אם המחזיק הוא בעל עניין, אם לאו; ו- **"מלוא הבעלות"** או **"בבעלותו המלאה"** - במישרין או בעקיפין.

3.3.4. הוראות החסימה הנ"ל לא תחולנה על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תסקיף זה, לפיו נרשמות מניות החברה לראשונה למסחר, ואשר נרכשו לפני הרישום למסחר.

### 3.3.5. החזקה בידי נאמן

3.3.5.1. מניות חסומות יופקדו במשך תקופת החסימה בידי הנאמן, שיהיה אחד מאלה:

א'. חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה אחות שלה.

ב'. עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין.

ג'. רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואה חשבון.

ד'. חברה אשר אושרה על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות תשנ"ד-1994 או חברה שאושרה על ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), תשס"ג-2003.

3.3.5.2. הנאמן הינו המבורגר עברון נאמנויות בע"מ ("הנאמן"); הנאמן הינו חברה לנאמנות של עורכי דין, כאמור בפסקה ב' דלעיל. ביקשה החברה לשנות את הנאמן לאחר תאריך התסקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש ובלבד שיעמוד בתנאים הנ"ל.

3.3.5.3. המניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, יוחזקו אצל חבר הבורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן זכות לחתימה בפקדון.

3.3.5.4. החסימה תחול גם על מניות הטבה, שחולקו בגין מניות שנחסמו, וכן על מניות הנובעות ממימוש ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

### 3.3.6. ניצול זכויות שהוצעו בגין מניות חסומות

נחסמו מניות כאמור לעיל והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

א'. ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות חסימה החלות על מניות המוחזקות בידיו.

ב'. ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות. על המניות שינבעו מניצול הזכויות (למעט אותה כמות של מניות ששווייה על פי מחיר ה-"אקס

זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות), יחולו הוראות החסימה החלות על המניות המוחזקות בידיו.

3.3.7 לפי הנחיות הבורסה הוראות החסימה כמפורט בסעיף זה לעיל, יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות ערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של המנפיקה בבורסה<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> למועד התשקיף החברה לא הוציאה ולא הנפיקה ניירות ערך המירים (בין אם רשומים למסחר, אם לאו)

## פרק 4 -

### הזכויות שמקנות מניות החברה

המניות המוצעות על פי תשקיף זה הן מסוג מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. מלבד סוג מניות זה, אין בהון החברה הרשום סוג נוסף של מניות<sup>1</sup>. הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה נקבעות בתקנון החברה. נוסח תקנון החברה, כפי שיהיה מייד עם השלמת הנפקת המניות על פי תשקיף זה, ככל שתושלם, מצורף כנספח לפרק זה. עם הפיכת החברה לחברה ציבורית, החברה תפרסם את נוסח התקנון שלה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך.

להלן תיאור קצר של עיקרי הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה, בהתאם להוראות התקנון. יודגש, כי התיאור התמציתי שלהלן אינו בא במקום התקנון ואינו מחליף את הוראותיו, ובכל מקרה הזכויות תקבענה על פי הוראות התקנון בלבד:

4.1. זכות לקבלת דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים  
הוראות התקנון בדבר זכות בעלי מניות להשתתפות בחלוקת דיבידנד, מניות הטבה והיוון קרנות רווחים, ככל שאלו יחולקו, מוסדרות בתקנות 17.1 ו- 160 עד 176 בתקנון<sup>2</sup>.

4.2. זכות להשתתפות בחלוקת נכסי החברה בפירוק ובעת ארגון מחדש  
הוראות התקנון המסדירות את זכות בעלי המניות להשתתף בחלוקת נכסי החברה ורכושה בעת פירוקה מעוגנות בתקנות 17.2, 199 ו- 200 לתקנון.

4.3. תנאי פדיון של מניות בנות פדיון  
החברה לא הוציאה ולא הנפיקה מניות או ניירות ערך אחרים שהינם בני פדיון<sup>3</sup>.

4.4. זכות למנות דירקטורים  
הוראות התקנון בדבר מינוי חברי דירקטוריון החברה וזכויות האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה בקשר למינוי דירקטורים, מעוגנות בתקנות 98 עד 108 לתקנון.

4.5. זכויות בקשר לאסיפות בעלי מניות  
הוראות התקנון בדבר הזכות לקבל הודעות על כינוס אסיפות כלליות, הזכות להשתתף ולהצביע בהן ובדבר המנין החוקי הנדרש באסיפות הכלליות, מוסדרות בתקנות 17.3 ו- 64 עד 97 בתקנון.

<sup>1</sup> בכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים תרשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.  
<sup>2</sup> חלוקת דיבידנדים והקצאת מניות הטבה כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה, כפי שיהיו מעת לעת.  
<sup>3</sup> בכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב, וזאת על אף הוראות תקנון החברה המתירות הנפקת ניירות ערך בני פדיון.

4.6. הגבלות על העברת מניות  
אין הוראה בתקנון המגבילה העברתן של מניות הרשומות למסחר בבורסה. יובהר, כי כל המניות שהנפיקה ותנפיק החברה תירשמנה, לפי סעיף 132 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, על שם חברה לרישומים, ואולם החברה לרישומים שעל שמה תירשמנה המניות, לא תיחשב לבעלת מניות בחברה, והמניות על שמה תהיינה בבעלותם של מי שלזכותם רשומות מניות של החברה אצל מי מחברי הבורסה.

4.7. התנאים לשינוי הזכויות הנלוות למניות  
הוראות התקנון המסדירות את שינוי הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנות 23, 24 ו- 201 עד 204 בתקנון.

4.8. הסדרים מיוחדים שנקבעו בתקנון לפי חוק החברות  
לפירוט הוראות התקנון בדבר הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון לפי סעיפים שונים בחוק החברות, ראו תקנות 76 עד 78 לתקנון (בדבר הסדרים לפי סעיף 81 לחוק החברות), תקנה 99 (בדבר הסדרים לפי סעיף 222 לחוק החברות), תקנה 113 (בדבר הסדרים לפי סעיף 50 לחוק החברות) תקנה 130 (בדבר הסדרים לפי סעיף 107 לחוק החברות) ותקנה 150 (בדבר הסדרים לפי סעיף 259 לחוק החברות) לתקנון.

נוסח תקנון החברה מצורף להלן כנספח לפרק זה.

## חוק החברות התשנ"ט-1999

### תקנון ההתאגדות

#### של

#### מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

#### פירושים ופרשנות

1. בתקנון זה, אלא אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, מילים ומונחים שהוגדרו בחוק החברות התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כפי שיתוקן מעת לעת, יהיו להם הפירושים אשר ניתנו להם שם. בכל מקום בו נקבע כי עניין יהיה כפוף ובהתאם לחוק החברות הכוונה היא להוראות החוק כפי שתהיינה וכפי שתתקנה מעת לעת.
2. בתקנון זה תיוחד למונחים הבאים ההגדרה המופיעה בצידם זולת אם נאמר אחרת במפורש בגוף התקנון או אם מהקשרם והדבקים של הדברים מתחייב אחרת:
  - 2.1. "אדם" או "בני אדם" - לרבות תאגיד ;
  - 2.2. "בכתב" - בכתב יד, בדפוס, בצילום, בפקסימיליה, בדואר אלקטרוני או בכל פורמט או אופן אחר הניתן לקריאה ;
  - 2.3. "בעל מניות" - מי שהוא בעל מניות במועד הקובע כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, אם קיים מועד קובע לאותו ענין ;
  - 2.4. "בעל מניות רשום" - בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות בחברה ;
  - 2.5. "בעל מניות שאינו רשום" - בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (1) לחוק החברות ;
  - 2.6. "הון נפרע על מניות" - ההון הנפרע על חשבון ערכן הנקוב של המניות, לרבות הון הנזקף כנפרע, אך למעט פרמיה ;
  - 2.7. "החברה" - מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ;
  - 2.8. "החוק" או "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט - 1999, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו ;
  - 2.9. "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו ;
  - 2.10. "המזכיר" - מי שימונה, מעת לעת, כמזכיר החברה ;
  - 2.11. "המרשם" או "מרשם בעלי המניות" - מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק ;
  - 2.12. "המשרד" או "המשרד הרשום" - משרדה של החברה במען הרשום במרשם רשם החברות, כפי שיהיה מעת לעת ;
  - 2.13. "הפקודה" או "פקודת החברות" - פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג 1983 - , כפי שתהיה בתוקף, וכן התקנות הקיימות ואלו שיותקנו מכוחה ;
  - 2.14. "רוב רגיל" - רוב קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים ;

- 2.15. "שנה" או "חודש" - למנין הלוח הגריגוריאני ;
- 2.16. "תאגיד" - חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני-אדם מואגד או בלתי מואגד ;
- 2.17. "תקנון זה" או "התקנון" - תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, כפי שישתנה מעת לעת ;
3. מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים, ולהיפך, ומילים הבאות במין זכר תכלולנה את הנקבה, ולהיפך, ומילים שפירושו בני אדם תכלולנה גם תאגידים, ולהיפך.
4. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.
5. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983 ("הפקודה") ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או חוק החברות ו/או כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת. להסרת ספק, הוראות התקנון אשר בתוספת השנייה לפקודה לא יחולו על החברה.
6. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות חוק החברות ו/או הפקודה ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות החוק ו/או הפקודה ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.
7. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינו לבין הוראות תקנון זה.

#### שם החברה

8. שם החברה הוא : מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ.

#### הגבלת אחריות

9. אחריות כל אחד מבעלי המניות תהיה מוגבלת עד לסכום הערך הנקוב של הון המניות של החברה שהוקצה לאותו בעל מניות ואשר טרם נפרע על ידו.

#### מטרות החברה

10. מטרות החברה הן לעסוק בכל עיסוק חוקי.

#### תרומות

11. החברה תהיה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה בגדר שיקולים עסקיים להשאת רווחיה.
12. החברה רשאית להביא בחשבון גם מטרות או פעולות קהילתיות במסגרת שיקוליה להשאת רווחיה.

#### סוגי ניירות ערך<sup>1</sup>

13. לחברה יכול שיהיו מניות, אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, שלכל אחד מהם זכויות שונות.
14. מניות החברה יכול שיהיו כולן בעלות ערך נקוב או כולן ללא ערך נקוב.

<sup>1</sup> בכפוף להוראות סעיף 446 לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערך הנקוב. כל המניות בהון המוצא תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים תרשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.



**הון מניות**

15. הון המניות הרשום של החברה הוא מיליארד מניות רגילות ללא ערך נקוב ("המניות הרגילות"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.
16. כל מניה רגילה תהא שוות זכויות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת.
17. המניות הרגילות תקנינה לבעליהן, לפי שיעור החזקתם בהון המניות המונפק והנפרע, את הזכויות הבאות:
- 17.1. להשתתף ברווחי החברה שעל חלוקתם בדרך דיבידנד, הטבות וזכויות יוחלט בדרך הקבועה בתקנון זה, אם וככל שיוחלט;
- 17.2. הזכות להשתתף בחלוקת עודפי רכוש החברה בעת פירוקה
- 17.3. הזכות להיות מוזמן, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה כאשר כל מניה מזכה את בעליה לקול אחד בהצבעה באסיפה הכללית של החברה.

**שינויים בהון**

18. החברה רשאית מעת לעת ובכפוף לכל דין, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל:
- 18.1. להגדיל את הון המניות הרשום של החברה בסוגי מניות, כפי שתקבע. החלטה כאמור יכול שתתקבל בין אם כל הון המניות הרשום הוקצה או הוחלט להקצותו, ובין אם טרם הוקצה או טרם הוחלט להקצותו; ו/או
- 18.2. לבטל ו/או להפחית הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות; ו/או
- 18.3. להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה לפדיון הון; ו/או
- 18.4. לאחד את הון מניותיה, כולו או מקצתו, ולחלקו למניות בנות סכומים גדולים יותר מאלה של מניותיה הקיימות; ו/או
- 18.5. לחלק את הון מניותיה, כולו או מקצתו, חלוקת משנה, למניות בנות סכומים קטנים מאלה של מניותיה הקיימות;
- 18.6. לעשות כל שינוי אחר בהון מניותיה של החברה, ככל שסמכות זו לא נתונה לאורגן אחר של החברה.
19. הדירקטוריון רשאי, לשם ביצוע ההחלטות המפורטות בתקנה 18, ליישב לפי שיקול דעתו כל קושי שיתעורר בקשר לכך.
20. מבלי לגרוע מכלליות סמכותה של החברה כאמור לעיל, אם כתוצאה מביצוע האמור בתקנה 18 לעיל, ובכלל זה, איחוד מניות, חלוקת מניות, הנפקת מניות, הנפקת מניות הטבה ו/או מימוש ניירות ערך המירים למניות, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, להחליט על אחת או יותר מהפעולות הבאות:
- 20.1. לקבוע כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה שלמה, ימכרו על-ידי החברה, בין במישרין ובין באמצעות נאמן אשר ימונה למטרה זו ואשר על שמו תוצאנה תעודות המניה הכוללות את השברים, ותמורת המכירה תשולם לזכאים בניכוי עמלות והוצאות, בתנאים ובאופן שיקבעו. כן רשאי הדירקטוריון, להחליט כי בעלי המניות הזכאים לתמורה כאמור, שהינה פחותה מסכום שיקבע על-ידי הדירקטוריון, לא יקבלו תמורה ממכירת השברים כאמור, וחלקם בתמורה יחולק בין בעלי המניות הזכאים לתמורה העולה על הסכום שנקבע לצורך זה, באופן יחסי לתמורה לה הם זכאים; ו/או
- 20.2. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה יותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, משולמות במלואן, במספר כזה, אשר

איחודן עם השבר ייצור מניה אחת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין; ו/או

20.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 20.2 לעיל; ו/או

20.4. לקבוע כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה; ו/או

20.5. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה שלמה בערך נקוב מסוים או פחות ממנו ויהיו זכאים לקבל מניה שלמה, בגין שבר של מניה שלמה שערכה הנקוב גבוה מן הערך הנקוב האמור (ככל שיש ערך נקוב).

20.6. הדירקטוריון יקבע את האופן והדרך לביצוע ההוראות הקבועות בתקנה 20 זו.

21. המניות החדשות תהיינה בסכום כפי שהוחלט מחולק למניות בערך נקוב כפי שהוחלט, ובאותם תנאים, התניות, זכויות או הגבלות כפי שתורה האסיפה הכללית בהחלטה על יצירתן, ואם לא קבעה - כפי שיקבעו הדירקטורים. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה ובכפוף להוראות תקנון זה, תוכל החברה ליצור מניות עם זכויות בכורה, או זכויות נחותות או עודפות, בכל הנוגע לדיבידנד, השתתפות בנכסים בפירוק או בהצבעה, ואף ללא חלק בזכויות אלה או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שהחברה תיקבע מפעם לפעם, ובלבד שהזכויות הנלוות למניות החדשות תהיינה זהות לזכויות הנלוות למניות מאותו סוג הקיימות בהון החברה.

22. אלא אם נקבע אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות, ייחשב כל הון חדש כחלק מהון המניות המקורי של החברה והמניות החדשות יהיו כפופות לאותן ההוראות בדבר תשלום דרישות תשלום, או סכומים או שיעורים במועדים קבועים, העברה, הסבה, חילוט, עכבון ו/או שעבוד ועניינים אחרים, המתייחסים למניות הקיימות בהון החברה.

### שינוי הזכויות הצמודות למניות<sup>2</sup>

23. החברה רשאית לשנות את הזכויות הצמודות לסוג מניות פלוני, וזאת אם קיבלה על כך הסכמה בכתב של רוב בעלי המניות שהונפקו מאותו סוג, או אם אושר הדבר בהחלטה שנתקבלה באסיפת סוג של בעלי המניות של אותו סוג, והכל אם אין בתנאי ההנפקה של סוג מניות זה הוראה אחרת לעניין זה.

24. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו או נפגעו על-ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, מלבד אם הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של אותן המניות.

'שינוי' – לרבות, ביטול, המרה, הרחבה, צמצום, הוספה או כל שינוי בדרך אחרת של הזכויות ו/או ההוראות בקשר עם מניות החברה.

### הנפקת ניירות ערך

25. הדירקטוריון רשאי להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, הניתנים להמרה או הניתנים למימוש למניות, עד גבול ההון הרשום של החברה; לעניין זה, יראו ניירות ערך הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. סמכות זו של הדירקטוריון ניתנת לאצילה כמפורט בסעיפים 25.1 ו- 25.2 להלן:

25.1. לוועדת דירקטוריון - בהנפקה או בהקצאה של ניירות ערך במסגרת תוכנית תגמול עובדים או הסכמי העסקה או שכר בין החברה ובין עובדיה, או בין החברה ובין עובדים של חברה קשורה שהדירקטוריון שלה הסכים לכך מראש, ובלבד שההנפקה או ההקצאה היא לפי תוכנית הכוללת אמות מידה מפורטות, שהתווה ואישר הדירקטוריון;

25.2. לוועדת דירקטוריון, למנהל הכללי, או לאדם אחר שהמנהל הכללי המליץ עליו בפני הדירקטוריון – בהקצאת מניות עקב מימוש או המרה של ניירות ערך של החברה שהקצאתן אושר על ידי הדירקטוריון.

<sup>2</sup> ראה ה"ש מס' 1

26. כפוף להוראות תקנה 25 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם, לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על-ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על-ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה בין רוכשיהן, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון. בכלל זה ובכפוף לתקנה 32 להלן, רשאי הדירקטוריון לקבוע כי התמורה בעד המניות או ניירות הערך האחרים תשולם במזומן, בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות תוקצינה כמניות הטבה, בתמורה השווה לערך הנקוב או גבוה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על-ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.
27. מניות חדשות יונפקו באותם התנאים ועם אותן הזכויות הצמודות אליהן כפי שיקבע בדירקטוריון שדן בהנפקתן, בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות תקנון זה. מניות אלה יכולות שיהיו מונפקות עם זכות מועדפת או עם זכות נדחית לדיבידנד ולחלוקת נכסי החברה, עם זכויות הצבעה מועדפות או נדחות או ללא זכויות הצבעה כלל – והכל כפוף להוראות תקנון הבורסה, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.
28. הוראות סעיף 290(א) לחוק החברות לא יחולו על ובקשר עם הנפקת ניירות ערך של החברה. לבעלי המניות הקיימים בחברה לא תהא זכות קדימה, זכות עדיפה או זכות אחרת כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה שהדירקטוריון החליט על הנפקתן. הדירקטוריון רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להציע ניירות ערך של החברה קודם לבעלי מניות קיימים או לחלקם.
29. הדירקטוריון רשאי להחליט על הנפקת סדרת אגרות חוב במסגרת סמכותו ללוות בשם החברה. האמור לעיל אינו גורע מסמכותו של המנכ"ל או מי שהסמך לכך, ללוות בשם החברה, להוציא אגרות חוב יחידות, שטרי חוב ושטרי חליפין, בגבולות סמכותו לכך.
30. מלבד אם נקבע אחרת בתנאי ההקצאה או בתקנון זה, כל הון שיגויס באמצעות יצירת מניות חדשות, יחשב לחלק מהונה של החברה וההוראות החלות על מניות רגילות, לרבות לעניין דרישות תשלום, העברה, מסירה, חילוט, שעבוד ולכל עניין אחר, תחולנה על המניות החדשות.
31. בעת הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי המניות בנוגע לסכומים ולמועדים של התשלומים הנדרשים מהם על חשבון מניותיהם.
32. החברה לא תקצה מניה שתמורתה, במלואה או בחלקה, לא תפרע במזומן, אלא אם כן פורטה התמורה עבור המניה במסמך בכתב.
33. הדירקטוריון רשאי לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעת חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, או אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על-ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת.

### ניירות ערך בני פדיון

34. החברה רשאית להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון ולהצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים, ולפדותן על-פי תנאיהן.
35. ניירות ערך בני פדיון לא ייחשבו כחלק מהונה העצמי של החברה, יהא כינויים אשר יהא, אלא אם כן הזכות לפדיונם הוגבלה למקרה של פירוק החברה לאחר פירעון כל התחייבויות החברה לנושיה בעת הפירוק.

### בעל המניה

36. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות ומי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
37. בעל מניה שהוא נאמן יירשם במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לענין חוק החברות כבעל מניה. החברה תכיר בנאמן, כאמור, כבעל מניה, לכל דבר וענין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.

**תעודת מניה<sup>3</sup>**

38. כל תעודות המניה או אגרות חוב של החברה ישאו את שמה המודפס של החברה או את חותמת החברה, בצירוף חתימותיהם של שניים מבין בעלי התפקידים הבאים: דירקטור בחברה, המנהל הכללי של החברה ומזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיתמנו למטרה זו על ידי הדירקטוריון. תעודת מניות תוצא רק על שם בעל המניות. חברה לא תנפיק ולא תקצה נייר ערך למוכ"ז. תעודת מניה תפרט את כמות המניות שבגינן הוצאה, את ערכן הנקוב (ככל שיש ערך נקוב) וכל פרט נוסף שהחברה תמצא לנכון לפרט בתעודת המניה או שהיא נדרשת לפרט על-פי דין.
39. הדירקטוריון רשאי להחליט כי החתימות על תעודות המניה יעשו בדרך ידנית, אלקטרונית או בכל דרך אחרת, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.
40. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת:
- 40.1. כל בעל מניות רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על בעלותו במניות הרשומות על שמו, או בהסכמת החברה, מספר תעודות כאמור. הכל כנגד החזרת תעודות המניה המוחלפות, ככל שקיימות, לחברה.
- 40.2. חברה לרישומים זכאית לקבל מהחברה, לפי בקשתה, תוך תקופה של חודשיים ימים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על מספר המניות וסוג המניות הרשומות על שמה במרשם בעלי המניות. הכל כנגד החזרת תעודות המניה המוחלפות, ככל שקיימות, לחברה.
41. החברה לא תוציא תעודות מניה כאמור לעיל, אלא אם תתבקש לעשות כן על ידי בעל מניות רשום או על ידי החברה לרישומים, לפי העניין. לבקשת בעל מניות תוציא החברה יותר מתעודה אחת, תמורת תשלום שיקבע על ידי הדירקטוריון מעת לעת לכל תעודת מניה נוספת.
42. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה וערכן הנקוב.
43. תעודת מניות הרשומה בשמותיהם של שני בני-אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות מבין שמות הבעלים המשותפים. אלא אם הורו לחברה כל הבעלים הרשומים של המניה מראש ובכתב למסרה לבעלים רשום אחר של המניה. נמסרה תעודת מניה לאחד הבעלים, ייראה כאילו נמסרה לכל הבעלים במשותף של המניה, ואף אחד מהבעלים במשותף לא יהיה זכאי לקבל תעודת מניה נוספת בגין אותה מניה.
44. תעודת מניה שנשחקה, הושחתה, אבדה, התקלקלה או הושמדה, רשאי הדירקטוריון, בתנאים שיקבע לעניין ראיות (לרבות קבלת התעודה הפגומה והשמדתה או ראיות מספקות לאובדן או השמדת התעודה), תשלום בגין הוצאות ושיפוי נזק, להורות על ביטול התעודה ו/או להוציא תעודה חדשה במקומה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

**תשלומים על מניות ודרישות תשלום**

45. הדירקטוריון רשאי לדרוש מעת לעת מאת בעלי המניות תשלומים כפי שיראה לו על חשבון הכספים שטרם שולמו על מניותיהם, לרבות פרמיה, ואשר לפי תנאי ההקצאה אינם עומדים לפירעון במועדים קבועים. כל בעל מניה ישלם את הסכום הנדרש ממנו במועדים ובמקומות כפי שיקבעו על ידי הדירקטוריון. בדרישת תשלום אפשר לקבוע את סילוקה בשיעורים. רואים דרישת תשלום כאילו נדרשה במועד בו התקבלה החלטת הדירקטוריון המאשרת אותה. על כל דרישת תשלום תינתן הודעה ובה יצוין מועד התשלום (אשר לא יחול לפני עבור 14 יום מתאריך ההודעה), מקומו ולידי מי יש לשלמו ובלבד שלפני מועד הפירעון של הסכום הנדרש, רשאי הדירקטוריון, על ידי מתן הודעה לבעלי מניות, לבטל את דרישת התשלום או להאריך את המועד לפירעונה.
46. אם על פי תנאי ההוצאה של מניה כלשהי או באופן אחר, יש לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורים במועדים קבועים, בין אם על חשבון סכום המניה ובין אם על חשבון פרמיה, אזי יסולק כל סכום או שיעור כאמור בחלותו, כאילו נדרש פרעונו על דרך דרישת תשלום שנערכה והודע עליה כדין על ידי הדירקטוריון, וכל הוראות תקנון זה בדבר דרישות תשלום תחולנה על סכום או על שיעור כאמור.

<sup>3</sup> ראה הערת שוליים מס' 1 לענין רישום מניות על שם החברה לרישומים

47. הדירקטוריון רשאי, בעת הנפקת מניות כלשהן, לקבוע שיהיה קיים הבדל בין בעלי המניות לענין הסכומים וזמני הפרעון של דרישות התשלום על מניות.
48. בעלים במשותף במניה יהיו אחראים, ביחד וכל אחד לחוד, לתשלום כל הסכומים ודרישות התשלום המגיעים בקשר עם מניה כזו.
49. בעל מניות לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה בטרם שילם את כל הסכומים ודרישות התשלום המגיעים לחברה עד אותה עת לגבי כל אחת מן המניות שבבעלותו, בין בעצמו ובין במשותף עם אדם אחר.
50. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה בכך, סכומים שטרם נדרשו או שמועד פרעונם טרם הגיע על חשבון מניותיו, כולן או מקצן, ורשאי הוא לשלם לו על סכומים ששולמו מראש כאמור, או על מקצתם, ריבית עד למועד שבו היו הסכומים חילוט, עכבון ושעבוד

### חילוט

51. אם לא מולאו דרישות תשלום שבהודעה כאמור בתקנה 45 לעיל, רשאי הדירקטוריון לחלט המניות שלגביהן ניתנה ההודעה, בכל עת לאחר המועד שנקבע בהודעה לתשלום, אלא אם כן לפני החלטת החילוט שולם הסכום הנדרש, הריבית וההוצאות המגיעות ביחס אליו. החילוט יחול גם על כל הדיבידנדים שהוכרוזו לגבי המניות המחולטות אשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.
52. חולטה מניה כאמור, תינתן לבעל המניה שחולטה הודעה על ההחלטה וירשמו במרשם את עובדת החילוט ותאריך החילוט. אולם, לא יפגע תוקפו של חילוט בשל אי מסירת הודעה ו/או אי רישום במרשם ו/או כתוצאה מפגמים בהם.
53. חולטה כל מניה, רואים אותה כרכוש החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי לנהוג בה לפי שיקול דעתו, לרבות למכרה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה. כל עוד לא נמכרה מניה שחולטה, רשאי הדירקטוריון לבטל החילוט בתנאים שיראו לו.
54. מי שחולטו מניותיו יחדל מהיות בעל מניה בגין המניות המחולטות ויתבטלו עם החילוט כל זכויותיו בחברה וכן כל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה ויתר הזכויות והחובות שבין בעל המניה והחברה הנלוות למניה, פרט לאותן הזכויות והחובות אשר מוצאות מכלל זה על פי תקנון זה או אשר מוטלות על בעל מניה לשעבר, על פי כל דין. בעל מניות שחולטו מניותיו ימשיך לשאת בחבותו לשלם וישלם לחברה, ללא דיחוי, את כל הסכומים, הריבית וההוצאות המגיעים בגין אותן מניות או ביחס אליהן במועד החילוט, בצירוף ריבית ממועד החילוט ועד התשלום בפועל, בשיעור שיקבע ע"י הדירקטוריון, ובלבד שבכל מקרה שהמניות שחולטו נמכרו מחדש, תופחת חבותו של בעל המניות שמניותיו חולטו כדי הסכום שנתקבל בפועל ממכירתן מחדש בהפחתת הוצאות שהוציאה החברה בקשר עם מכירתן של המניות.

### עכבון ושעבוד

55. לחברה תהא זכות עכבון ו/או שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל מניה, שלא שולמה במלואה, בשל כספים המגיעים לחברה בעד המניה על-פי דרישות תשלום, או הנפרעים בזמנים קבועים, בין שהגיע זמן פרעונם ובין שלא הגיע וכן על פדיון מכירתן, כבטחון לפרעון המגיע לחברה בגין המניות; לחברה תהא זכות עכבון ו/או שעבוד גם על מניות הרשומות על שמו של אדם אשר לא נפרעו במלואן בשל כספים המגיעים ממנו או מעזבונו, אולם רשאי הדירקטוריון לפטור מניה פלונית, כולה או חלקה, מהוראות תקנה זו. העכבון ו/או השעבוד על מניה יחול גם על דיבידנדים המשתלמים עליה.
56. החברה רשאית למכור, בדרך שיוורה הדירקטוריון, מניה שעליה יש לחברה זכות עכבון ו/או שעבוד, אך אין למכור אותה אלא לאחר שהגיע זמן פרעונו של סכום שבשלו קיימת זכות העכבון ו/או השעבוד ולאחר שעברו ארבעה עשר ימים מאז שנמסרה למי שרשום אותה שעה כבעל המניה, או למי שזכאי לה עקב מותו או פשיטת רגלו של בעל המניה הרשום, הודעה בכתב הדורשת את תשלום הסכום שכנגדו קיים העכבון ו/או השעבוד ושהגיע זמן תשלומו - והסכום לא שולם. לשם ביצוע מכירה לאחר חילוט, או לשם מימוש עכבון ו/או שעבוד, רשאי הדירקטוריון למנות אדם לערוך את כתב העברת המניות הנמכרות, לחתום עליו ולגרום לרישום שם הקונה במרשם בעלי המניות כבעלים של המניות הנמכרות.

57. עודף ההכנסה מדמי המכר שיישאר (אם ישאר) לאחר סילוק הסכום שחל זמן פרעונו ישולם למי שזכאי למניה ביום המכירה, בכפוף לזכות העכבון ו/או השעבוד כנגד הסכומים שעדיין לא חל זמן פרעונם, בדומה לזכות העכבון ו/או השעבוד שהייתה על המניה לפני שנמכרה; הקונה ירשם כבעל המניה, ואין זה מחובתו לדאוג לשימוש בדמי המכר, ולא תיפגם זכותו למניה משום שהיה פסול או פגם בהליכי המכירה.

### הוראות נוספות לחילוט, עכבון ושעבוד מניות

58. תצהיר ערוך על ידי דירקטור של החברה שלפיו מניה פלונית של החברה חולטה כדין ביום הנקוב בתצהיר ו/או מומש עכבון ו/או שעבוד על מניה כדין, ישמש ראיה מכרעת על האמור בו כלפי כל אדם התובע לזכות במניה, ואותו תצהיר בצרוף קבלה של החברה על התמורה, אם נתקבלה, בעד המניה, במכירתה או בהעברתה, יקנו לנעבר זכות במניה. מי שהמניה נמכרה או הועברה לו כאמור יירשם כבעל המניה ואין הוא אחראי לנעשה בתמורת המכר, אם נתקבלה, זכותו במניה לא תיפגע מפגם או פסול שחל בהליכי החילוט, המכירה או ההעברה ולאחר רישומו במרשם כבעל מניות לא תשמע כל טענה כאמור, ואין לערער על תקפות המכר או ההעברה.

59. הוראות תקנון זה לענין חילוט מניות, עכבון, שיעבוד ומכירה יחולו על אי תשלום כל סכום שיש לשלמו במועד קבוע על פי תנאי הוצאת המניה, בין על חשבון המניה ובין בצורת פרמיה, כאילו היה סכום שיש לפרעו מכח דרישת תשלום ומסירת הודעה עליה שנעשו כדין.

60. אין בהוראות תקנון זה, לענין חילוט מניות, עכבון ושעבוד, כדי לגרוע מכל סעד שעשוי להיות לחברה כלפי בעל המניה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 או על פי כל דין אחר.

### מרשמים

61. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ומרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

62. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לענין זה בחוק החברות.

63. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב, בשטרי הון, בכתבי התחייבות ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות ערך המירים אלה, לענין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה והסבה, בשינויים המחוייבים לפי הענין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

### אסיפות כלליות

64. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה לא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר התכנסות האסיפה השנתית האחרונה (בתקנון זה: "**אסיפה שנתית**"). החברה רשאית לקיים אסיפות כלליות נוספות של בעלי המניות שאינן שנתיות (בתקנון זה: "**אסיפה מיוחדת**"). הוראות תקנון זה המתייחסות לאסיפות כלליות יחולו הן על אסיפות שנתיות והן על אסיפות מיוחדות, אלא אם כן הן מתייחסות לאסיפות שנתיות או לאסיפות מיוחדות באופן מפורש או שהקשר הדברים מחייב זאת.

65. הוראות תקנון זה בדבר אסיפות כלליות יחולו על כל אסיפה של בעלי סוג מניות (ככל שהונפקו סוגי מניות), בשינויים המחוייבים על פי העניין.

66. האסיפות הכלליות יתקיימו בישראל. מועדי האסיפות הכלליות וסדר היום שלהן ייקבעו על-ידי הדירקטוריון, בכפוף להוראות תקנון זה, והוראות הדין.

67. סמכויות האסיפה הכללית יהיו כמפורט בחוק החברות ובתקנון זה.

68. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

68.1. שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים; ו/או

68.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום ההודעה, אלא אם כן נקבע אחרת לעניין אסיפה שחל לגביה סימן ז' לפרק השני בחלק השלישי לחוק החברות.

69. לא יזמן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 68 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שאסיפה כללית כאמור לא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

70. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבגללם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת, כאמור בתקנה 68 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 71 להלן.

71. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית והבקשה כאמור תוגש לחברה בהתאם למועדים הקבועים בחוק החברות.

72. הודעת הזימון לאסיפות בעלי מניות תינתן במועדים האמורים בחוק החברות.

73. בהודעת זימון לאסיפה הכללית יצוינו העניינים הנדרשים מכוח החוק.

74. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק החברות או בתקנון החברה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

75. ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג, ובלבד שמניין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיה נוכח בפתיחת האסיפה, בעצמו או על ידי שלוח, בעל מניות אחד שבבעלותו לפחות עשרים וחמישה אחוזים ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם אם לא יתהווה מנין חוקי כאמור, תידחה אסיפת הסוג למועד אחר ובאסיפה הנדחת יתהווה מנין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם.

### דיונים באסיפות כלליות

76. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. בכפוף להוראות חוק החברות, מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות או יותר שלהם עשרים וחמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. לעניין מנין חוקי, בעל מניות או בא כוחו, המשמש גם כשלוח של בעלי מניות אחרים, יחשב כשני בעלי מניות או יותר, בהתאם למספר בעלי המניות אותם הוא מייצג.

77. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תתבטל האסיפה אם כונסה לבקשת בעלי המניות כאמור בתקנה 68.2 לעיל, ובכל מקרה אחר תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות (בכפוף לחוק), או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו חבר אחד הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו מניין חוקי, בכפוף לחוק החברות.

78. יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סירבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או שהדירקטורים כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור או באחד מנושאי המשרה הנוכחים, לשבת בראש האסיפה.

79. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו פרטים כדלקמן:

79.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידיהם ;

79.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית והחלטות שהתקבלו ;

80. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, יהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

### זכויות הצבעה

81. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

82. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסייהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוחו.

83. (בוטל)

84. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע לגבי אסיפה כלשהיא או באופן כללי, את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. במקרים הקבועים בחוק החברות, בעל מניות יהיה זכאי להצביע באסיפה כללית באמצעות כתב הצבעה, ובכפוף לחוק החברות ולתקנות שיותקנו מכוחו.

85. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי מיופה כוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי מיופה כוח, יצביע זה אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.

86. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על-ידי על ידי מיופה כוח, כפי שיותנה להלן.

87. כל מסמך הממנה מיופה כוח להצבעה ("יפוי כוח") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי באי כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך.

88. יפוי הכוח, או העתק ממנו להנחת דעת הדירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ- 48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בייפוי הכוח. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את יפוי הכוח שלהם, או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

89. בעל מניות שהוא הבעלים של יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר ממיופה כוח אחד, או לייפות כוחו של בא הכוח לגבי חלק ממניותיו בלבד, כפוף להוראות להלן :

89.1. יפוי הכוח יציין את סוג ואת מספר המניות בגין הוא ניתן ;

89.2. עלה מספר סך המניות מסוג כלשהו הנקובות בייפוי הכוח שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יחולו ההוראות להלן (1) הייתה ההצבעה בגין כל המניות הנקובות בכל יפוי הכוח אחידה, יהיו בטלים כל יפויי הכוח שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות בלבד ; (2) הייתה ההצבעה בגין כל המניות הנקובות בכל יפויי הכוח בלתי אחידה, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין כל המניות הנקובות בייפויי הכוח, והכל מבלי לפגוע בזכותו של בעל המניות להצביע מכוח מניותיו בעצמו אם נוכח באותה אסיפה.

89.3. מונה רק מיופה כוח אחד על ידי בעל מניות וייפויי הכוח אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגין הוא ניתן, יראו את יפויי הכוח כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום מסירת יפוי הכוח במשרד או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם יפויי הכוח ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.



90. כל ייפוי כוח בין אם בשביל אסיפה שתצוין במיוחד או אחרת, יהיה עד כמה שהנסיבות תרשינה, בצורה שלהלן:

"אני, \_\_\_\_\_ מ-\_\_\_\_\_ בעל מניות במ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את \_\_\_\_\_, שמספר הזהות שלו/ה \_\_\_\_\_, מ-\_\_\_\_\_ או בהיעדרו/ה – את \_\_\_\_\_, שמספר הזהות שלו/ה \_\_\_\_\_, מ-\_\_\_\_\_ להצביע למעני ובשמי בגין \_\_\_\_\_ מניות מסוג \_\_\_\_\_ המוחזקות על ידי, באסיפה הכללית השנתית/מיוחדת של החברה/ באסיפה של בעלי מניות מסוג \_\_\_\_\_ שתיערך ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_."

91. הצבעה בהתאם להוראות מסמך הממנה בא כוח יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול ייפוי הכוח או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד התאגיד או על-ידי יושב ראש האסיפה עד שעה לפני ההצבעה.

92. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות שבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין; ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות ובאופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

93. קול בהצבעה, שניתן מכוח כתב מינוי יהא תקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם שאינו נחזה על פניו, ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או נשעה פסול דין, או בוטל כתב המינוי או ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי או הועברה המניה שבינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן, הודעה בכתב בדבר הפגם, המוות, הפסלות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או ע"י יו"ר האסיפה הכללית לפני ההצבעה.

### **קבלת החלטות באסיפה הכללית**

94. כל מניה רגילה תקנה לבעליה לקול אחד בהצבעה באסיפות בעלי המניות.

95. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במנין קולות המצביעים; ההצבעה במנין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בענין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

96. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ובמספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים תיחשב הצעת ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.

97. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון בנושא מסויים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבעו, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה. אין צורך ליתן הודעה על האסיפה הנדחית, אלא אם זו נדחתה למועד העולה על עשרים ואחד ימים, ובמקרה כאמור תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 72 ו-73 לעיל.

### **הדירקטוריון**

98. האסיפה הכללית תקבע מפעם לפעם את מספר הדירקטורים בחברה. בכפוף להוראות הדין והחלטת האסיפה הכללית, בחברה יכהנו לא פחות משלושה (3) דירקטורים ולא יותר מתשעה (9) דירקטורים, כולל דירקטורים בלתי תלויים (בין אם דירקטורים חיצוניים או לא), אלא אם יקבע אחרת על ידי האסיפה הכללית, וכפוף להוראות חוק החברות בענין.

99. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית ברוב רגיל, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי או עד לתום האסיפה השנתית השניה שתתקיים לאחר מועד המינוי, כפי שייקבע בהחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות אשר בחרה את הדירקטורים. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית כאמור ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שכיהנו בדירקטוריון החברה במועד אותה אסיפה שנתית. בכפוף לדרישות החוק, דירקטורים שנסיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.
100. פרט למי שכיהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית הרלבנטית, לא ייבחר דירקטור באסיפה השנתית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על בחירתו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע מועמד זה לבחירה למשרת דירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור וכל מסמך אחר הנדרש על פי דין.
101. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים. דירקטורים שמונו כאמור, פרט לדירקטורים חיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מינוים.
102. החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים. דירקטורים שמונו כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים.
103. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה למינויו.
104. הדירקטוריון רשאי להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני הדירקטוריון. כן רשאי הדירקטוריון, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו כאמור, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.
105. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד החברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
106. כהונתו של דירקטור תפקע לפני תום התקופה שלה התמנה אם הופסקה כאמור בתקנה 104 לעיל או אם התפטר כאמור בתקנה 105 לעיל או אם התקיימה עילה לפקיעת כהונתו על פי חוק החברות.
107. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים שייקבע, כאמור בתקנה 98 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת ועד למועד אותה אסיפה, יהא רשאי לפעול לניהול עסקי החברה בעניינים שאינם סובלים דיחוי.
108. דירקטור חליף:
- 108.1. בכפוף להוראות חוק החברות, דירקטור רשאי למנות לו חליף ("דירקטור חליף").
- 108.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.
- 108.3. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.
- 108.4. בכפוף להוראות חוק החברות, כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי כאמור לעיל, ייעשו בהודעה בכתב של הדירקטור הממנה, שתימסר לדירקטור החליף ולחברה.

108.5. דירקטור חליף לא יהיה זכאי לקבל מהחברה כל שכר או גמול בעד שירותיו כדירקטור חליף, אלא אם הוחלט אחרת בהתאם להוראות חוק החברות.

109. בכפוף להוראות חוק החברות :

109.1. החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל ענין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת ענין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל ענין שהוא ובכל דרך שהיא.

109.2. היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל ענין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה ענין אישי בדרך כלשהי.

109.3. נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בענין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן ענין אישי.

109.4. יחולו על הדירקטורים ההוראות האלה :

109.4.1. החברה רשאית לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים ;

109.4.2. החברה רשאית לשלם לדירקטורים החזר הוצאות סבירות, בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון וועדותיו ובמילוי תפקידם כדירקטורים.

109.4.3. החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה.

110. בחירתם של דירקטורים חיצוניים לחברה, מספרם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות.

#### **סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו:**

111. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות הנתונות לו על פי תקנון זה, על פי חוק החברות ועל פי דין.

112. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

113. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לענין מסוים, או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות הענין.

114. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לענין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו ; נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

115. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו, כולן או חלקן, למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לענין מסוים או לפרק זמן מסוים ויכול שתהיה כללית.

116. קבלת אשראי ומתן ערבויות ובטחונות :

116.1. מבלי לגרוע מסמכות כלשהי הנתונה לדירקטוריון לפי תקנון זה, רשאי הדירקטוריון, מעת לעת, לפי שיקול דעתו, להחליט על :

116.1.1. קבלת אשראי על ידי החברה בסכום כלשהו והבטחת סילוקו, בדרך שימצא לנכון ;

116.1.2. מתן ערבויות, בטוחות, וערובות מכל סוג שהוא ;

116.1.3. הנפקת סדרה של איגרות חוב, למניות לרבות שטרי הון או כתבי התחייבות, ולרבות איגרות חוב, שטרי הון או כתבי התחייבות המירים או ניתנים למימוש, וכן לקבוע את תנאיהם, ולשעבד את רכושה של החברה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, בין בשעבוד שוטף ובין בשעבוד קבוע. איגרות חוב, שטרי הון, כתבי התחייבות, או בטחונות אחרים, כאמור לעיל, יכול שיונפקו, בין בנכיון, בין בפרמיה ובין בכל אופן אחר, בין עם זכויות נדחות ובין עם זכויות מיוחדות ו/או זכויות יתר ו/או זכויות אחרות, והכל כפי שיקבע הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

116.2. האמור בתקנה 116.1 לעיל, אינו שולל את סמכותו של המנהל הכללי או מי שהסמך לכך, להחליט על קבלת אשראי על ידי החברה ולתת התחייבויות ובטוחות על ידה, בגבולות מסגרת האשראי שנקבעה על ידי הדירקטוריון ועל פי הנחיותיו.

### ועדות הדירקטוריון

117. הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון בנות שני חברים או יותר.

117.1. הוראות תקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון לרבות כינוס ועדות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן, יחולו, בשינויים המחויבים גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות. ליו"ר ועדת הדירקטוריון, אם נבחר כזה, לא יהיה קול נוסף.

117.2. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

117.3. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה דירקטורים הרשאים לכהן בה על פי הוראות חוק החברות, כל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

117.4. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

117.5. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדת הביקורת יהיה רוב חברי הוועדה, ובלבד שרוב הנוכחים הם דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות דירקטור חיצוני.

117.6. בכפוף להוראות הדיון, ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור.

117.7. בכפוף להוראות הדיון, ועדת הביקורת יכולה לשמש גם כועדת תגמול ו/או כועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

### פעולות הדירקטוריון

118. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.

119. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון ("יושב ראש הדירקטוריון"). הדירקטוריון יהא רשאי להעביר מתפקידו את יושב ראש הדירקטוריון ולמנות אחר תחתיו. הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם.

120. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מיישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("היעדרות"), כי אז יישב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו מהישיבה, גם יחד, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

121. הדירקטוריון יתכנס לשיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לכל שלושה חודשים.
122. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.
123. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:
- 123.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישה;
- 123.2. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי בהתאם לסעיף 122 לחוק החברות.
- 123.3. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה, בהתאם לסעיף 169 לחוק החברות.
- עם קבלת דרישה דיווח או הודעה כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה או ההודעה, לפי העניין.
- לא כונסה ישיבת דירקטוריון בתוך 14 ימים ממועד הדרישה כאמור בתקנת משנה 123.1 או ממועד ההודעה או הדיווח של המנהל הכללי כאמור בתקנת משנה 123.2 לעיל או ממועד קבלת הודעת רואה החשבון המבקר של החברה כאמור בתקנת משנה 123.3 לעיל, יהיו רשאים שני דירקטורים הדורשים לכנס ישיבת דירקטוריון בנסיבות תקנת משנה 123.1 או המנהל הכללי בנסיבות תקנת משנה 123.2 או רואה החשבון המבקר בנסיבות תקנת משנה 123.3 - לכנסה בעצמם, על מנת שתדון בנושא שפורט בדרישה, בהודעה או בדיווח, לפי העניין.
124. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר לפני מועד הישיבה (במכתב, במברק, בפקס, בדואר אלקטרוני, בטלפון, בעל-פה או בכל אמצעי תקשורת אחר).
125. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:
- 125.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון;
- 125.2. נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 123 לעיל;
- 125.3. כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום ("סדר היום").
126. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצויין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שייידונו בישיבה, על פי סדר היום.
127. הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר לכתובת הדואר האלקטרוני שמסר הדירקטור לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר.
128. המנין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה לפחות מחצית מחברי הדירקטוריון המכהנים במועד הישיבה. הדירקטוריון רשאי לקבוע מנין חוקי אחר לפתיחת ישיבת הדירקטוריון.
- ישיבות דירקטוריון**
129. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
130. היו הקולות שקולים, תיחשב ההצעה שהובאה לדיון כנדחית. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
131. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

132. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. הוראות תקנות 129 ו-130 לעיל, יחולו על החלטה זו, בשינויים המחויבים, לפי העניין.
133. כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מנין חוקי, יהיו לה כל הסמכויות והכוחות הנתונים לדירקטוריון באותה עת.
134. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן:
- 134.1. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון.
- 134.2. העניינים שנדונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו.
- כל פרוטוקול יחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין. פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.
135. הוראות תקנה 134 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון.

### המנהל הכללי

136. הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למנות מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא "המנהל הכללי"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל חוזה בינו לבין החברה.
137. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.
138. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף לפיקוחו ולהנחיותיו.
139. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו, לרבות על פי החלטת הדירקטוריון, לאורגן אחר של החברה ולמעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות 113 ו-114 לעיל, אם יועברו.
140. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעניין, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעניין הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.
141. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שיינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.
142. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

### תוקף פעולות ואישור עסקאות

143. כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין, יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכה בתפקידו.
144. בכפוף להוראות חוק החברות, הודעה כללית הניתנת לחברה על ידי נושא משרה או בעל שליטה בחברה, בדבר היותו בעל ענין בגוף מסוים תהווה משום גילוי של נושא המשרה או בעל השליטה, לחברה, בדבר עניינו האיש, לצורך כל התקשרות עם גוף כאמור לעיל, בעסקה שאינה חריגה.

**חתימה בשם החברה**

145. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי לקבוע את זכויות החתימה בחברה ולהסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים.

146. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס.

**מינוי באי כח**

147. הדירקטוריון רשאי למנות מזמן לזמן מזכיר לחברה, וכן נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מעת לעת, וכן יהיה הדירקטוריון רשאי להפסיק את שירותיו של כל אחד מאלה בכל עת לפי שיקול דעתו המוחלט. הדירקטוריון יוכל לקבוע את הסמכויות והתפקידים של מי שמונו כאמור.

148. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון. הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

**מיזוג**

149. מיזוג (כהגדרתו בחלק השמיני לחוק החברות) טעון אישור האסיפה הכללית כקבוע בחוק החברות, בהחלטה שנתקבלה ברוב קולות בעלי המניות המשתתפים בהצבעה.

**פטור, שיפוי וביטוח**

150. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, לפטור מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. למרות האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. אין באמור בתקנה זו בכדי לגרוע מסמכות החברה, כפוף להוראות החוק כפי שתהיינה באותה עת, לפטור בדיעבד כל נושא משרה מאחריותו כאמור, בין אם הופטר מראש מאחריות, אם לאו.

151. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל מקרה או פעולה שמותר בגינם לבטח מאחריות לפי חוק החברות ולפי כל דין, ובכלל זה בין היתר במקרים הבאים:

151.1. הפרת חובת זהירות כלפיה או כלפי אדם אחר;

151.2. הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב, והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

151.3. חבות כספים שתוטל עליו לטובת אדם אחר.

151.4. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך;

151.5. הוצאות שהוציא נושא משרה או שחויב בהן בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

151.6. הוצאות שהוציא או שיוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

- 151.7. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.
152. לעניין התקנות שלהלן, "**הליך אכיפה מנהלית**" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית), ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי של חוק החברות כפי שיתוקן מעת לעת ו כל הליך דומה לאלו בכפוף לדין.
153. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בגין כל מקרה או פעולה שמותר בגינם לבטח מאחריות לפי חוק החברות ולפי כל דין, ובכלל זה במקרים הבאים:
- 153.1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם/גוף אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט;
- 153.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי, בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.
- בפסקה זו: (1) "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנחקרה בו חקירה פלילית" ו- (2) "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כהגדרת מונחים אלה בחוק החברות.
- 153.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.
- 153.4. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך;
- 153.5. הוצאות שהוציא נושא משרה או שחויב בהן בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;
- 153.6. הוצאות שהוציא או שיוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, ולרבות בדרך של שיפוי מראש;
- 153.7. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר ו/או יהיה מותר לשפות אחריות של נושא משרה על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.
154. החברה רשאית להתחייב מראש לשפות נושאי משרה בה, ובלבד שההתחייבות לשיפוי בנוגע לאמור תוגבל לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.
155. החברה רשאית לשפות נושא משרה בה גם בדיעבד.
156. תקנות 151 עד 155 לעיל לא יחולו בשל כל אחד או יותר מהמקרים שלהלן:
- 156.1. הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים בנסיבות כאמור בתקנה 151.2 לעיל;
- 156.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
- 156.3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;



- 156.4. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו ;
- 156.5. הליך אכיפה מנהלית למעט לעניין הוצאות, כמתואר בתקנות משנה 151.4 ו-151.5 ותקנות משנה 153.4 ו-153.5 לעיל.
157. יובהר כי בפרק זה, התחייבות ביחס לשיפוי וביטוח כאמור לנושא משרה יכול שתהיה בתוקף גם לאחר שנושא המשרה חדל מלכהן בחברה.
158. החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה לעניין פטור, שיפוי וביטוח של נושאי משרה בחברות בשליטתה, חברות קשורות או חברות אחרות בהן יש לה עניין כלשהוא, במידה המרבית המותרת על פי כל דין, ויחולו לעניין זה ההוראות לעיל לעניין פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה, בשינויים המתחייבים.
159. אין בכוונת ההוראות לעיל לעניין פטור, שיפוי וביטוח, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא בהתקשרותה בחוזה לעניין פטור, ביטוח או שיפוי של נושאי משרה בחברות אחרות, לרבות חברות קשורות, ושל מי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים, הכל בכפוף להוראות כל דין.

### דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים

160. הדירקטוריון רשאי ומוסמך להחליט על חלוקת דיבידנד.
161. הדירקטוריון בהחלטתו על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת. לא ישולמו דיבידנדים בסכומים הנמוכים מ- 5 ש"ח, אלא אם יחליט הדירקטוריון אחרת.
162. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנות 160 ו-161 לעיל, להפריש מתוך הרווחים סכומים כשלהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה או לקרנות אחרות אשר ישמשו לפי שיקול דעת הדירקטוריון לצרכים כלשהם או לדיבידנד מיוחד או להשוואת דיבידנד או למטרות כלשהן, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. כמו כן, רשאי הדירקטוריון להותיר בחברה רווחים שאין בכוונתו להחליט על חלוקתם מבלי להעבירם לקרנות כאמור לעיל.
163. עד שיעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שקבע.
164. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, להחליט על הקצאת מניות שלהן ערך נקוב, בתמורה הנמוכה מערך הנקוב ("מניות בתמורה מופחתת"), לרבות מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותו של מונח זה בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום השווה להפרש שבין הערך הנקוב לבין התמורה או בכל סכום אחר.
165. החברה תקבע אם מניות ההטבה המוקצות יהיו מסוג אחד בלבד לכל בעלי המניות מבלי להתחשב בסוגי המניות המוחזקות על ידם או שלכל בעל מניה כאמור יחולקו מניות מאותו סוג בגין כל סוג מניות המוחזק על ידו. המניות שיוקצו על פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.
166. אם תקצה החברה מניות הטבה במועד בו יהיו לחברה ניירות ערך שהונפקו על ידי החברה והמקנים למחזיקים בהם זכויות להמירם במניות של החברה או אופציה לרכוש מניות של החברה (וזכויות ההמרה או אופציות כאמור ייקראו להלן: "ניירות הערך ההמירים"; המניות שינבעו מההמרה או ממנימוש האופציה, לפי העניין, ייקראו להלן: "מניות ההמרה"), תשמרנה זכויות המחזיקים בניירות הערך ההמירים כך שמספר מניות ההמרה שמחזיק נייר הערך ההמיר יהיה זכאי להן עם המרתם, יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק נייר הערך ההמיר היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו המיר את נייר הערך. מספר מניות ההמרה לא יגדל, ושער ההמרה עבור מניות המרה אחת לא יופחת, במקרה של הנפקות (כולל הנפקות לבעלי עניין), שאינן מהוות חלוקת מניות הטבה.

167. לשם ביצוע כל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה או מניות בתמורה מופחתת כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון:
- 167.1. ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.
- 167.2. להוציא תעודות על שברי מניות או להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.
- 167.3. לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או שמסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.
- 167.4. לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.
- 167.5. להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.
- 167.6. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי הענין.
168. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכה הנקוב של כל מניה.
169. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית או הפרשי הצמדה מסוג כלשהו.
170. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.
171. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, עד שירשם אותו אדם כבעליה של מניה או עד שיעבירה כדין.
172. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה ואת כל ההסדרים הקשורים בכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:
- 172.1. (א) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב) להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעלי מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכונן של בעל המניות הרשום. הדירקטוריון רשאי לקבוע כי סכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע שעל ידי הדירקטוריון לא ישלח בהמחאה; (ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע שהתשלום יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.
- 172.2. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.
173. הדירקטוריון רשאי להשקיע דיבידנד שתשלומו לא נדרש לאחר שהוכרז עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שיידרש. דיבידנדים שלא נדרשו במשך שבע שנים לאחר שהוכרזו, יראו את הזכאי להם כמוותר עליהם והם יוחזרו לבעלות החברה.

#### מסמכי החברה

174. לבעלי המניות תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיף 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.
175. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 174 לעיל, רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי מניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון.
176. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם שאינם מפורטים בסעיף 184 לחוק החברות, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חוק החברות או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 175 לעיל.
177. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, מכניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

### זוחות כספיים

178. הדוחות הכספיים של החברה יאושרו על ידי הדירקטוריון ויחתמו בידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון וכנדרש על פי דין.

### מבקר פנימי

179. דירקטוריון החברה ימנה לחברה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.
180. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון או המנהל הכללי, כפי שייקבע הדירקטוריון. אם לא קבע הדירקטוריון אחרת, יהיה יושב ראש הדירקטוריון הממונה הארגוני על המבקר הפנימי.
181. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון או לאישור ועדת הביקורת, כפי שיקבע הדירקטוריון הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון או ועדת הביקורת לפי העניין, יאשרו אותה בשינויים הנראים להן. כל עוד לא קבע הדירקטוריון אחרת תוגש תוכנית העבודה לדירקטוריון ותאושר על ידו.

### רואה חשבון מבקר

182. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, רשאית האסיפה הכללית למנות רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים לתקופה ארוכה יותר, שלא תאריך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה או מונו, לפי העניין.
183. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, כאמור בתקנה 182 לעיל, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.
184. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון.

### הודעות

185. מתן הודעות או מסירת מסמכים לבעלי מניות (לרבות חברה לרישומים) על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה:
- 185.1. הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בתקנה 72 לעיל.
- 185.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד, או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו.
- 185.3. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה.

- 185.4. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני תישלח לבעל מניה בהתאם לכתובת הדואר האלקטרוני שמסר לחברה.
186. הודעה או מסמך שנמסרו לידי של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידי. הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, יחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבויילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר משלושה ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.
187. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני תיחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות לאחר שיגורה.
188. אין באמור לעיל כדי להטיל חובה על החברה למסור הודעה לבעל מניה שלא מסר כתובת למסירת הודעות.
189. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות, על ידי פרסום ההודעה פעם אחת, בשני עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה, כאמור בתקנה 185 לעיל. תאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.
190. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת לרבות באמצעות האינטרנט.
191. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לשותף ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.
192. מסירת הודעה או מסמך לאחד מבני המשפחה הגרים עם האדם שלו הם מיועדים תיחשב כמסירתם לידי של אותו אדם.
193. כל אדם שנתגלגלה לידי זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.
194. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לא), כל עוד לא נרשם אחר במקומו לבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכוח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.
195. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינה היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.
196. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, ייחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.
197. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת.
198. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

### פירוק

199. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

199.1. אם נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה אינם מספיקים להחזרת כל הון המניות הנפרע, והיחס בין הסכום המשולם לבין הערך הנקוב אינו שווה בכל מניות החברה, אזי יוציא המפרק דרישות תשלום כאלה שישוו את היחס הנ"ל. נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה בתוספת הסכומים שיגבו מכח דרישות התשלום שיוצאו עפ"י תקנה זו (במידה והוצאו) יקראו "הנכסים העודפים".

199.2. המפרק יחלק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות בכפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות לפי סדר העדיפות והיחס הבאים:

199.2.1. החזר הון המניות - פרי פסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות.

199.2.2. יתרת הנכסים העודפים (במידה וקיימת) - פרי פסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות ולמטרה זו יחשב כל סכום שלא נדרש על מניות כנפרע, ואילו כל סכום שנדרש ועמד לפרעון ולא שולם עד למועד תחילת הפרוק לא ייכלל בהון הנפרע למטרת חלוקה זו.

199.3. באישורה של האסיפה הכללית בהחלטה שנתקבלה ברוב מיוחד, יכול המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל; נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

### ארגון מחדש

200. במקרה של מכירת נכסי החברה רשאים הדירקטורים, או המפרקים במקרה של פירוק, אם הוסכמו לכך על ידי החלטה מיוחדת, לקבל מניות נפרעות במלואן או בחלקן, אגרות חוב או כל בטחונות של כל חברה אחרת בין ישראלית ובין זרה, בין שקיימת ובין בתהליכי יסוד לשם קניית נכסי החברה בשלמותם או בחלקם, והדירקטורים או המפרקים רשאים לחלק בעין כאלה מניות או אגרות חוב או בטוחות או כל רכוש אחר של החברה ובין בעלי המניות בלי מימושם, או רשאים להפקידם בנאמנות עבורם, וכל החלטה מיוחדת יכולה להורות על חלוקה או הקצאה של מזומנים מניות או בטוחות אחרות, זכויות או רכוש, באופן אחר מאשר בהתאם לזכויותיהם החוקיות של בעלי המניות או המשתתפים של החברה, ותמורת הערך של הבטוחות או הרכוש במחיר ובאופן אשר האסיפה תורה, וכל בעלי המניות יקבלו את הערך או החלוקה שאושרה כנ"ל ויוותרו על זכויותיהם הקיימות, פרט למקרה בו החברה עומדת בפני פירוק או נמצאת בהליכי פרוק, והזכויות החוקיות (אם ישנן) בהתאם להוראות הפקודה, אינן ניתנות לשינוי או לביטול על ידי הוראת תקנה זו.

### שינוי התקנון

201. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל.

202. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צויין במפורש בהחלטה.

203. החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.

204. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

\*\*\*

## **- פרק 5 -** **תמורת ההצעה**

### 5.1 תמורת ההצעה

5.1.1. התמורה הכוללת (ברוטו) הצפויה בגין הנפקת המניות לציבור על פי תשקיף זה, בהנחה של מכירת הכמות המירבית המוצעת של המניות המונפקות במחיר ליחידה כמפורט בתשקיף זה ([\_\_\_\_\_] ש"ח למניה), צפויה להסתכם בכ- [\_\_\_\_\_] אלפי ש"ח.

5.1.2. התמורה הצפויה להתקבל (נטו) מההנפקה על פי תשקיף זה לרבות ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בהצעה והתמורה הכוללת (נטו) הצפויה יפורטו בהודעה המשלימה.

### 5.2 ייעוד התמורה

5.2.1. לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורה שתתקבל בגין היחידות המונפקות על ידי החברה על פי תשקיף זה, למעט ביחס לסך [\_\_\_\_\_] מליון ש"ח אשר דירקטוריון החברה החליט ביום [\_\_\_\_\_] לחלקו כדיבידנד לבעלי מניות החברה, כאשר בהחלטת הדירקטוריון הנ"ל נקבע, כי המועד הקובע ('יום הקום') לזכאות כדיבידנד הנ"ל, יחול במועד הראשון האפשרי לאחר השלמת רישום מניות החברה למסחר בבורסה (קרי, ביום המסחר הראשון במניית החברה בבורסה לניירות ערך או סמוך לאחר מכן), אם וככל שהמניה תירשם למסחר בעקבות השלמת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה. יובהר, כי חלוקת דיבידנד בסכום האמור מבוצעת מתוך עודפי החברה. 5.2.2. תמורת ההנפקה בניכוי סכום הדיבידנד האמור תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת או לצרכיה האחרים של החברה והכל כפי שייקבע ויוגדר על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת. החברה צופה כי השימוש בתמורת ההנפקה יעשה בסמוך לאחר קבלתה בידי החברה.

5.2.3. אם וככל שבעתיד תציע החברה ניירות ערך לציבור על פי תשקיף המדף הכלול בתשקיף זה, תשמש תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך שיימכרו לצרכים האמורים בסעיף דלעיל ו/או לשם השגת יעדים נוספים או אחרים, כפי שאלו יתוארו בדוח הצעת המדף אשר על פיו יוצעו ניירות הערך בעתיד.

### 5.3 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקה על פי תשקיף זה, אף שיתכן שההודעה המשלימה שתפורסם תנקוב בסכום כאמור.

ה - 2

5.4. חיתום

ההצעה על פי תשקיף זה תובטח במלואה או בחלקה בחיתום על ידי אוריון חיתום והנפקות בע"מ, הכל בהתאם לפרק ג' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2017. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ויעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות בדבר חיתום עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ. לפרטים נוספים בענין חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ ראו בסעיף 2.12 בפרק 2 לתשקיף זה.

## - פרק 6 - תיאור עסקי החברה

**חלק א': מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") – פעילות החברה והתפתחות עסקיה**

תיאור החברה ועסקיה בפרק זה להלן יובא לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2017 וסיומה סמוך למועד הגשת התשקיף, אלא אם צוין במפורש אחרת.

### 6.1 כללי

#### 6.1.1

החברה התאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר, 1988 כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983. מאז היווסדה החברה עוסקת בתחום הפעילות - שיווק ומסחר קמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל. משרדי הנהלת החברה ממוקמים בעיר רחובות. בעלי המניות היחידים בחברה, ערב ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, הינם ה"ה מרדכי יוחננוף<sup>1</sup> (יושב ראש הדירקטוריון) ושלושה מילדיו: איתן יוחננוף<sup>1</sup> (מנהל כללי), שרית יוחננוף (משנה למנהל הכללי) וחלי יוחננוף.

#### 6.1.2

בתחילת דרכה עסקה החברה במסחר סיטונאי בתחום מוצרי המזון ועיקר פעילותה היה במכירת מוצרי מזון למרכולים ומשווקי מזון בקמעונאות. במהלך שנות פעילותה הראשונות צברו בעלי מניותיה ידע ונסיון בכל הקשור להפעלת מחסנים ודרך ניהולם, ניהול שרשרת האספקה בתחום המזון ושיווק מזון קמעונאי, והתמקצעו בתחום בו פועלת החברה כיום. בשנת 1992 חנכה החברה את חנות המכר הראשונה שלה בעיר רחובות.

#### 6.1.3

בשנת 2004 פתחה החברה בעיר רחובות את חנות המכר השניה ועד שנת 2009 הפעילה החברה חמש חנויות מכר - ארבע חנויות בעיר רחובות וסביבתה (שאחת מהן נסגרה לפני מספר שנים עקב הפקעות תכנוניות) וחנות אחת באשדוד. במהלך השנים שעד 2013 פתחה החברה ארבע חנויות מכר נוספות (בערים רחובות, נתיבות, רמלה וחיפה). בשנת 2015 התקשרה החברה בהסכם עם מגה קמעונאות בע"מ ("מגה"), שהפעילה מספר סניפי מרכולים בישראל, שבעקבותיו הופעלו 7 חנויות מכר נוספות על ידי החברה. החברה השקיעה חודשים ארוכים בשיפוץ והכנת החנויות הני"ל לפי הסטנדרטים המקובלים בה, הן מבחינת שטחי מכירה נרחבים והן מבחינת היקף ההשקעה בכל חנות. במהלך השנתיים שלאחר מכן נפתחו חנויות המכר הללו בהדרגה (בערים נס ציונה, אור יהודה, טבריה, פתח תקוה, רמת השרון, כפר סבא ותל אביב). פעילות חנויות המכר החדשות שנפתחו לאחר ביצוע העסקה עם מגה כאמור, השתלבה בהצלחה רבה בפעילות החברה, והביאה לצמיחה ניכרת במכירות החברה וברווחיה. גידול משמעותי זה

<sup>1</sup> האות "י" בשם המשפחה של ה"ה מרדכי ואיתן יוחננוף הוחלפה בשוגג במרשם האוכלוסין באות "ב" (קרי, "יוחננוב") וכנגזרת מכך, כך מופיע השם במסמכים רשמיים שהוציאה המדינה. על כן, שם המשפחה של ה"ה הנ"ל עשוי להיות מאוית בתשקיף זה לסירוגין באיות יוחננוף ויוחננוב.



בפעילות מחזק את כוחה של החברה אל מול ספקיה ואת יכולתה לשפר את תנאי הסחר ואת מחירי המוצרים.

6.1.4.

נכון למועד פרסום תשקיף זה, החברה מפעילה 26 חנויות מכר שבהן נמכרים מוצרי מזון ומוצרים אחרים - 7 חנויות מכר נפתחו בשנת 2017, 3 חנויות מכר נפתחו בשנת 2018 (בערים פתח-תקווה, תל-אביב וחדרה) וחנות מכר אחת (בירושלים) נפתחה במהלך חודש מאי בשנת 2019. החברה מתכננת כי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020 תיפתח חנות מכר נוספת במושב מבקיעים. מטבע הדברים, הערכת החברה בדבר עיתוי פתיחת חנות המכר הנוספת הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תכניות עבודה שעשויות שלא להתממש, לרבות עקב פעולות ואירועים שאינם בשליטת החברה (לרבות כך שהחנות עתידה לקום על מקרקעין בשכירות). החברה מתכננת המשך התרחבות ופתיחת חנויות מכר נוספות כמתואר בסעיף 6.24 בפרק זה, העוסק באסטרטגיה וביעדיה העסקיים של החברה. במסגרת תכנון התרחבותה כאמור, בכוונת החברה להתקשר בהסכם עם רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש בעיר יבנה, סמוך לשכונת מגורים חדשה ושוקלת, ביו היתר, להקים על הקרקע חנות מכר חדשה, שאם תוקם בעתיד, תהא חנות המכר הראשונה שלה בעיר יבנה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.13.15 בפרק זה להלן.

6.1.5.

ככלל, חנויות המכר שמפעילה החברה פרוסות בפריסה רחבה מאוד באזורי ביקוש מרכזיים בארץ: הסניף הצפוני בטבריה והדרומי בנתיבות, כאשר מרבית חנויות המכר פזורות באזורי השרון, המרכז, השפלה וירושלים. חנויות המכר ממוקמות במיקומים בעלי רמת נגישות ונוחות הגעה גבוהה, והינן מרווחות וכוללות שטחי מכירה גדולים ביחס למרבית חנויות רשתות המזון המתחרות. בנוסף לכך, במרבית חנויות המכר היחס בין שטחי האחסנה והשירות לבין שטחי המכירה הינו גבוה יחסית (קרי, שטחי אחסנה, שירות וחדרי קירור נרחבים, שגודלם דומה לשטחי המכירה) - דבר המקנה לחברה יתרונות תפעוליים יחודיים, אשר בתורם מגדילים את כוח המיקוח של החברה מול ספקיה, ומאפשרים קבלת הנחות כמות משמעותיות. שטחי השירות הנרחבים משפרים את רמת תפעול חנויות המכר ומאפשרים לחברה להגדיל את מגוון השירותים ללקוחות (כגון אוכל מוכן, בשר טרי מקוצב וארוז ועוד). כמו כן, החברה מקפידה כי בצמוד לכל חנות שהיא מפעילה יעמוד לרשות ציבור לקוחותיה חניון נוח ומרווח.

6.1.6.

מגוון המוצרים בחנויות המכר שמפעילה החברה הוא רב, אך ככלל, החנויות סובבות סביב מוצרי המזון (כולל מוצרי ירקות ופירות), אוכל מוכן ומוצרים נוספים, חלקם נלווים, כגון מוצרי נקיון, מוצרי טיפוח, כלי בית, מוצרי טואלטיקה, מוצרי קוסמטיקה וכדומה. החברה שואפת באופן רציף להרחבת מגוון המוצרים על מנת להגדיל את נפח המכירות בחנויות המכר ובכך להמשיך ולהגדיל את היעילות התפעולית שלה. בנוסף משקיעה החברה בחיזוק המותג "יוחננוף" ותודעתו ומקפידה על קו ניראות חדשני וחוויתי

בחנויותיה, תוך מתן מענה מלא ככל האפשר לדרישת לקוחותיה באמצעות סל מוצרי צריכה מירבי ואיכותי, לצד שירותיות גבוהה ללקוחות. לצד זאת, החברה שומרת על רמת מחירים תחרותית בחנויותיה.

6.1.7 כלל פעילותה הקמעונאית של החברה מבוצעת ומרוכזת בחברה עצמה. אחת

מבין שתי חנויות המכר שמפעילה החברה במודיעין ובסביבתה, פועלת במבנה שהינו בבעלות חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מ.ג.ל. כוכב מודיעין בע"מ ("מ.ג.ל."). מלבד הבעלות של החברה הבת על המקרקעין האמורים, אין לחברה הבת פעילות או נכסים מהותיים נוספים, למעט כאמור להלן: מקרקעין פנויים שהחברה התקשרה בהסכם למכירתם - לפרטים ראה סעיף 6.13 בפרק זה; זכויות לרכישת מקרקעין אשר החברה מכרה לאחד מבעלי השליטה בה - לפרטים ראה סעיף 8.2.4 שבפרק 8.

6.1.8 להלן נתונים מתוך הדוח הכספי הנפרד של חברת הבת:

תקופת הדוח	דיבידנד ודמי ניהול	ריבית לחברה האם	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019	-	1,134	769	695
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018	-	2,342	7,104	4,645
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017	-	4,251	(5,986)	(7,805)

6.1.9 בנוסף להחזקת מלוא המניות בחברה הבת, מ.ג.ל., כאמור, החברה מחזיקה

25% מהזכויות בשותפות כללית לא רשומה שנוסדה לשם ביצוע פעילות משותפת להקמת פרויקט מסחר ומשרדים בעיר רחובות (הידוע בשם "סנטרו"), אשר בו שוכרת החברה מקרקעין המשמשים לחנות מכר של החברה, למחסן הצמוד לה ולמשרדי מטה החברה. לפרטים נוספים בענין ראו סעיף 6.13 בפרק זה.

6.1.10 לפרטים אודות כלל המקרקעין שבבעלות החברה, לרבות מ.ג.ל. ופרויקט

"סנטרו" הנ"ל, ראו סעיף 6.13 בפרק זה.

## 6.2 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

מיום 1.1.2017 ועד מועד פרסום תשקיף זה, לא הושקע הון בחברה בידי בעלי מניותיה והם לא ערכו עסקאות במניותיה ואף לא התחייבו לכך.

## 6.3 חלוקת דיבידנדים

6.3.1 להלן פירוט בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים עליהם הכריזה

החברה מיום 1 בינואר, 2017 ועד למועד פרסום תשקיף זה:

מועד ההכרזה על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד שהוכרז (במליוני ש"ח)
9.4.2017	2
5.7.2017	1.5
20.8.2017	1.5

20	27.9.2017
1	22.2.2018
1	29.4.2018
10	3.7.2018
20	8.11.2018
10	18.7.2019
67	סך הכל

כלל חלוקות הדיבידנד שבוצעו כאמור לעיל, נעשו מתוך רווחי החברה הניתנים לחלוקה.

6.3.2. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה ליום 30 ביוני, 2019 היא בסך 292,129 אלפי ש"ח, ובניכוי הדיבידנד שעליו הוכרז ביום 18 ביולי, 2019 היתרה הנ"ל עומדת על סך 282,129 אלפי ש"ח.

6.3.3. יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד מושפעת, מלבד הוראות חוק החברות המתירות לחברה לחלק דיבידנד מתוך רווחיה בלבד (אלא אם ניתן לכך אישור בית המשפט), מהתחייבות החברה כלפי תאגידים בנקאיים שמהם נטלה הלוואות, שלא לחלק דיבידנד בסך המהווה מעל 50% מהרווח הנקי השנתי של השנה שבגינה מחולק הדיבידנד. התחייבות זו של החברה הינה אחת מהתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה במסגרת הסכמי נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים בענין ראו סעיף 6.18 (מימון) להלן וביאור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

6.3.4. דירקטוריון החברה, אשר על פי החוק ותקנון החברה, בידיו הסמכות לקבלת החלטה בדבר חלוקות דיבידנד, קבע כי כמדיניות, החברה תחלק כשלושים אחוזים (כ- 30%) מהרווח השנתי כדיבידנד לבעלי מניותיה.

6.3.5. ביום [\_\_\_\_\_] החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד שישולם מתוך תמורת ההנפקה, ואשר סכומו, המועד הקובע לזכאות לקבלתו וכן מועד תשלומו לבעלי המניות מפורטים בפרק 5 לתשקיף זה.

## מידע אחר

6.4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה  
להלן מידע כספי מתוך דוחותיה הכספיים של החברה (הנתונים באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	מחצית ראשונה - שנת 2018	מחצית ראשונה - שנת 2019	סעיף בדו"ח
1,712,565	2,422,083	1,123,650	1,420,951	הכנסות בתחום הפעילות
(122,024)	(174,348)	(83,809)	(80,274)	עלויות קבועות
(1,487,329)	(2,129,461)	(980,790)	(1,252,575)	עלויות משתנות
(1,609,353)	(2,303,809)	(1,064,599)	(1,332,849)	סך כל העלויות
103,212	118,274	59,051	88,102	רווח מפעולות רגילות
5,142	8,468	2,466	10,782	השקעות הוניות בחנויות מכר קיימות <sup>2</sup>
109,508	59,251	38,778	12,361	השקעות הוניות בחנויות מכר חדשות <sup>3</sup>
16,081	8,529	6,958	2,948	השקעות הוניות אחרות <sup>4</sup>
(62,203)	(115,410)	(95,304)	(99,679)	הון חוזר תפעולי <sup>5</sup>
960,236	1,084,612	1,003,262	2,044,039	סך הנכסים לסוף התקופה
766,247	834,433	800,961	1,751,910	סך ההתחייבויות לסוף התקופה

לפרטים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הנ"ל, ראו פרק ב' בדוח הדירקטוריון השנתי.

#### 6.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יפורטו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר כרוכה בהם השפעה מהותית מיוחדת על פעילות החברה או תוצאותיה העסקיות, וכן, ככל האפשר, פירוט בדבר ההשלכות על החברה ופעילותה, תוך כימות או אומדן ההשפעה, ככל שניתן לאמדה או להעריכה (ויובהר, כי הנתונים והמידע הנזכרים להלן, אשר אינם ייחודיים לחברה אלא לכלל המשק (נתוני מאקרו), נשאבו ממקורות פומביים שעל פניהם הינם אמינים, אך החברה לא ערכה כל בדיקה באשר לנכונותם או מהימנותם של הנתונים או מקורות המידע הללו):

##### 6.5.1. שוק רשתות מכירת מזון קמעונאיות בישראל

בשוק רשתות שיווק המזון הקמעונאיות בישראל נרשמה צמיחה במכירות בחציון הראשון של 2019 של 2.7% לעומת 4% צמיחה בשנת 2018 (על פי נתוני סטורנקסט) והן רושמות התרחבות החל משנת 2015. התרחבות זו

<sup>2</sup> חנויות שנפתחו לפני יום 1 בינואר, 2017

<sup>3</sup> חנויות שנפתחו מיום 1 בינואר, 2017 ואילך

<sup>4</sup> עיקר ההשקעות הינן בגין הקמת מטה החברה, המרלו"ג החדש במודיעין ורכישת כלי רכב

<sup>5</sup> "הון חוזר תפעולי" משמעו יתרת לקוחות בתוספת יתרת מלאי ובניכוי יתרת ספקים

משתקפת, בין היתר, בהרחבת מגוון המוצרים הנמכרים על ידן וכניסת חלקן לתחומים חדשים. לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו-כלכליים, במהלך שנת 2019 צפוי לחול גידול בשיעור הצמיחה לרמה של 6.3.2%<sup>6</sup>. הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות הכלכליות בעולם ובישראל בפרט, ואת ההשלכות האפשריות על עסקי החברה. להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, לא ניתן לחזות את משך הזמן שבו תמשכנה המגמות בשוק קמעונאות המזון שאפיינו את השנים האחרונות, ולפיכך קיים קושי להעריך את ההשפעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

#### 6.5.2. עליית מחירי חומרי גלם, מוצרים ותשומות

התייקרות אפשרית בחומרי הגלם עשויה לגרום לעליית מחירי מוצרים הנמכרים לחברה על ידי ספקיה ועקב כך לצמצום רווחי החברה ולחלופין, או בנוסף, לעלייה במחירי המכירה של החברה בחנויות המכר שהיא מפעילה.

בשנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 מדד מחירי המזון עלה בשיעור 1.4% ומדד מחירי הפירות והירקות ירד בשיעור 0.6%. לצד מחירי חומרי הגלם (קרי, מחירי המזון, הפירות והירקות ומוצרים אחרים), החברה נתונה להשפעת עליית מחירים של שירותים שהיא נדרשת להם לשם הפעלת חנויות המכר, כגון מחיר החשמל, המים, סכומי הארנונה העירונית וכדומה.

#### 6.5.3. שינויים במשפט המגן בעבודה

ככלל, נוכח מספר העובדים הרב שמעסיקה החברה, לשינויים בזכויות העובדים המוגנות על פי חוק עשויה להיות השפעה מהותית על הוצאות החברה. לדוגמא, המגמה הקיימת בעלייה בשכר המינימום על פי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, כפי שתוקן מעת לעת, מביאה לעלייה בהוצאות השכר בחברה, אשר מעסיקה מאות בודדות של עובדים על פי הסכמי עבודה שעתיים בתעריף המינימלי המותר בחוק. שכר המינימום החודשי עמד בשנת 2017 (עד חודש נובמבר) על סך 5,000 ש"ח והחל מחודש דצמבר בשנת 2017 (כולל במועד פרסום תשקיף זה) עומד על סך 5,300 ש"ח. עם זאת, קיצור שבוע העבודה החל מיום 1 באפריל, 2018, מ-43 שעות ל-42 שעות עבודה בשבוע (בהתאם לצו הרחבה בדבר קיצור שבוע העבודה במשק מיום 15 במרץ, 2018) הביא לעלייה בפועל בשכר העבודה השעתי המינימלי לפי החוק (מ-28.49 ל-29.12 ש"ח לשעה), ועקב כך לעלייה בהוצאות השכר של החברה בגין מאות העובדים המועסקים על פי הסכמי עבודה שעתיים. אמדן העליה בהוצאות השכר במהלך שנת 2018, כתוצאה מן השינויים האמורים, בהשוואה להוצאות השכר בשנת 2017 (לפי מספר העובדים שהועסקו באותה

<sup>6</sup> פרסומי בנק ישראל –

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/ResearchDepartmentForecast/forecast0419h.pdf>

שנה), הוא כ- 3,800 אלפי ש"ח. לנוכח כך, החברה מעריכה שרגישותה לשינויים עתידיים בשכר המינימום אינה גבוהה. לפרטים נוספים בנוגע למגבלות הדין החלות על החברה ואשר עוסקות בדיני עבודה, ראו סעיף 6.15 להלן.

#### 6.5.4. **הימצאות יוקר המחיה על סדר היום הציבורי**

ככלל, הדיון הציבורי המתמשך סביב יוקר המחיה ורמת מחירי המזון, הירקות והפירות בכלל, וברשות השיווק הקמעונאי בפרט, מביא להחרפת התחרות בין הרשתות על מחירי המכירה לצרכן ולמודעות צרכנית הולכת וגוברת ביחס למחירי המוצרים. לכך עשוי להיות השפעה ישירה על הכנסות החברה והתוצאות העסקיות של פעילותה, בשל הצורך לשמור על רמת מחירים תחרותית. בפרט, מספר פעולות שנקטו בידי הממשלה בנוגע לתחום הפעילות של החברה הביא לפגיעה בתוצאות העסקיות שלה, כאשר בין הפעולות הללו ניתן למנות את אלה:

- חוק קידום התחרות בענף המזון, תשע"ד-2014 ("חוק המזון") מטרתו המוצהרת של חוק המזון הינה הגברת התחרותיות בענף המזון ובתחום מוצרי הצריכה, לשם הפחתת המחירים לצרכן. כניסתו לתוקף של חוק המזון השפיעה, בין היתר, על התקשרויות החברה עם ספקיה וסירבלה את העבודה עמם. בנוסף, תוצאות הכללים שהונהגו על פי החוק הינה הגבלת צמיחת החברה באזורים מסוימים עקב איסור על פתיחת חנויות נוספות באותם אזורים וכן הטלת מגבלות על פרסומי מוצרים של ספקים. לפרטים נוספים על חוק המזון ראו סעיף 6.21.4 להלן.
- צווים והודעות מכוח חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996: נכון למועד התשקיף, לצווי הפיקוח שהוצאו מכוח החוק הנ"ל ועודם בתוקף, אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות החברה, אך ככל שיוצא מחדש צו פיקוח המחיל את החוק על ירקות ופירות טריים, תיתכן השפעה מהותית על רווחיות החברה בקטגוריה זו.

#### 6.5.5. **עליית מדד המחירים לצרכן (אינפלציה)**

ככלל, הכנסות החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן, אך חלק בלתי מבוטל מהתחייבויותיה או הוצאותיה (כגון, דמי שכירות וארנונה) צמוד למדד זה ומושפע מעלייה בשיעורו. בכל התקופה המתוארת בפרק זה לא ניכרה מגמה ברורה של עליית המדד ואכן, לשינויים שחלו במדד לא היתה השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה. עם זאת, לעלייה ניכרת במדד עשויה להיות השפעה מהותית על רווחי החברה, אך לא ניתן לאמוד באופן סביר את השינויים שיחולו במדד בשנים הקרובות.

הנתונים המפורטים בסעיף זה מעלה מקורם בהערכות ובפרסומים שונים מהתקופה האחרונה (עתונות, פרסומים מקצועיים וכדומה) ובהערכות החברה; לפיכך, הנתונים מהווים אמדן בלבד, יתכן שאינם מלאים, וככאלה יש להתייחס אליהם בזירות יתירה. בהקשר זה יודגש כי, ככלל, הערכות החברה ביחס למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית, אשר להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות - הינן מידע

הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון, בין היתר, להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בסעיף האחרון בפרק זה.

### תיאור מפורט של עסקי החברה

#### 6.6. מידע כללי

6.6.1. כאמור, נכון למועד התסקיף, החברה מפעילה 26 חנויות מכר בפריסה רחבה.

להלן פירוט חנויות המכר הפעילות של החברה:

שם חנות המכר	ישוב	שטח ברוטו	שטח נטו <sup>7</sup>	מועד פתיחה	בעלות/שכירות
מפוח	רחובות	6,444	2,108	שנת 2002	שכירות
ביל"ו	מ.א. גזר	3,000	2,020	שנת 2005	שכירות
אשדוד	אשדוד	5,537	3,384	רבעון 3, 2007	שכירות
עקרון <sup>8</sup>	קרית עקרון	10,088	2,880	רבעון 4, 2009	בעלות
אחד העם <sup>9</sup>	רחובות	3,743	1,015	רבעון 1, 2013	שכירות
נתיבות	נתיבות	4,205	2,350	רבעון 2, 2013	שכירות
רמלה <sup>10</sup>	רמלה	10,760	2,470	רבעון 3, 2013	שכירות
חוצות המפרץ	חיפה	5,300	3,268	רבעון 4, 2013	שכירות
א. יהודה קטן	אור יהודה	2,395	900	רבעון 2, 2015	שכירות
גן יבנה	גן יבנה	4,726	2,458	רבעון 3, 2015	שכירות
מודיעין ישפרו	מודיעין	5,072	2,640	רבעון 1, 2016	בעלות(*)
מודיעין כרמים <sup>11</sup>	מודיעין	6,200	1,090	רבעון 1, 2016	בעלות
א. יהודה גדול א.ת.	אור יהודה	5,000	2,920	רבעון 1, 2017	שכירות
ירושלים (תלפיות) <sup>12</sup>	ירושלים	7,255	3,397	רבעון 2, 2019	שכירות
סגולה, פתח תקווה	פתח תקווה	4,000	2,275	רבעון 1, 2018	שכירות
חדרה	חדרה	7,792	4,474	רבעון 4, 2018	שכירות
טבריה	טבריה	3,000	2,085	רבעון 3, 2017	שכירות
כפר סבא <sup>13</sup>	כפר סבא	6,060	3,007	רבעון 3, 2017	שכירות
נס ציונה	נס ציונה	2,651	1,425	רבעון 3, 2016	שכירות
רמת השרון	רמת השרון	4,720	2,780	רבעון 4, 2017	שכירות
יד אליהו תל אביב	תל אביב	3,851	2,050	רבעון 2, 2017	שכירות
ראשון רמת אליהו	ראשון לציון	3,160	1,746	רבעון 2, 2016	שכירות
בת ים <sup>14</sup>	בת ים	6,848	2,026	רבעון 3, 2017	שכירות
נתניה צורן	נתניה	4,744	3,004	רבעון 1, 2017	שכירות
רחובות מרכז סנטרו	רחובות	7,700	2,850	רבעון 4, 2016	בעלות חלקית (25%)
דרך בן צבי תל אביב	תל אביב	4,805	2,700	רבעון 3, 2018	שכירות
סך הכל שטח:		139,056	63,322		

(\*) ראה סעיף 6.1.7 לעיל

<sup>7</sup> שטח מכירה נטו

<sup>8</sup> בקומה השניה במבנה בו פועלת חנות המכר, שכן בעבר מטה החברה

<sup>9</sup> השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים

<sup>10</sup> השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון תת קרקעי הכולל 182 מקומות חניה

<sup>11</sup> השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון בן שתי קומות

<sup>12</sup> השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון

<sup>13</sup> השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים כ- 750 מ"ר שאינם בשימוש החברה (מיועדים להשכרת משנה)

<sup>14</sup> השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם קומת חניון תת קרקעי

כמתואר בטבלה, מספר לא מבוטל של חנויות מכר החלו לפעול במהלך התקופה הנסקרת בפרק זה. בהקשר זה יצוין, כי תחשיבים שערכה החברה ביחס לחנויות מכר שהחלו לפעול לפני למעלה משלוש שנים מלמדים, כי קצב הגידול במכירות של חנות מכר נתונה, עולה משמעותית במהלך שלוש השנים הראשונות לפעילותה, באופן שפדיון חנות המכר בחודש הראשון בשנת הפעילות הראשונה שלה מהווה, בממוצע, כ- 75% מפדיון חנות המכר בחודש האחרון בשנה השלישית לפעילותה. יובהר, עם זאת, כי אין בנתונים אודות קצב הגידול בעבר בפדיון חנויות המכר, בכדי להעיד או לחזות את קצב הגידול בפדיון חנויות המכר בעתיד (בין אם חנויות חדשות או ותיקות).

#### מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו :

6.6.2.

תחום קמעונאות המזון בישראל מתאפיין בתחרות רבה. בשוק קמעונאות המזון פועלות בישראל רשתות שיווק קמעונאי, עליהן נמנית החברה, 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.

בשנים האחרונות ניכר מעבר של צרכנים מרכישה בחנויות השכונתיות לרכישה ברשתות השיווק הקמעונאי. בנוסף, ניכרת מגמת גידול וצמיחה של מרכולים וחנויות מכולת של רשתות שיווק פרטיות בעלות פריסה איזורית או ארצית, בין היתר, באמצעות פתיחת חנויות חדשות ורכישת חנויות מכר מהרשתות הגדולות. כמו כן, במהלך השנים האחרונות החלו רשתות השיווק להציע מוצריהם באפיקי שיווק אלטרנטיביים כגון הזמנות בטלפון ובאמצעות רשת האינטרנט ומשלוחים עד בית הלקוח. בשנים האחרונות חל גידול במגוון המוצרים והמותגים ברשתות השיווק הקמעונאיות, ובמקביל ישנה מגמת התחזקות במגזרי מוצרי הפרימיום ומגמה של צרכנים להחליף רכישות של מוצרי פרימיום אצל החנויות המתמחות, ברכישתם ברשתות השיווק הקמעונאיות, אשר מוכרות את המוצרים במחירים זולים יותר.

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

6.6.3.

פעילות החברה בתחום קמעונאות המזון מושפעת מחקיקה ומצווים בתחומים שונים ובעיקרם חוקי צרכנות ודיני עבודה. בנוסף, מכירת מצרכים שונים כרוכה בקבלת אישורים, בפיקוח משרד הבריאות, ובהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. נוסף על כך, ביום 27 במרס 2014 נכנס לתוקפו חוק המזון (כהגדרתו לעיל) שמטרתו לקדם את התחרותיות בענף המזון ומוצרי הצריכה לשם הפחתת מחירי המצרכים לצרכן. כמו-כן, החלטות הממונה על התחרות (לשעבר הממונה על ההגבלים עסקיים) בקשר לפעילות רשתות השיווק, לרבות במסגרת הסמכות שניתנה לו בחוק המזון, עשויות להשפיע על רשתות שיווק המזון. לפרטים נוספים על מגבלות,



חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה ראו סעיף 6.21 בפרק זה לתשקיף.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום ברווחיות:

6.6.4

לאורך שנים ניכר היה שהיקף המכר הכספי בשוק הצריכה השוטפת בישראל הינו בצמיחה מתמדת. בשנת 2017 המחירים בשוק המזון עלו בשיעור של 0.2% ובשנת 2018 מחירי המזון רשמו עליה של 1.3% במדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) ונרשמה עליה של 12.8% במדד מחירי הירקות והפירות. כן יצויין, שמעבר לקוחות לרשתות השיווק הבינוניות שמחיריהן תחרותיים יותר הביאו לגידול במכירות החברה. התחרות הגבוהה בענף, כמפורט בסעיף דלעיל יחד עם הלחץ הציבורי להורדת מחירים והעליה בהוצאות השכר עקב העליה בשכר המינימום, היו מהגורמים המרכזיים לירידה ברווחיות בשוק מוצרי המזון.

#### התפתחויות בשווקים, או שינויים במאפייני הלקוחות:

6.6.5

בשנים האחרונות נקלעו מספר רשתות קמעונאיות גדולות לקשיים כספיים עקב השחיקה המתמשכת ברווחיות ובמחזורי הפעילות נוכח התגברות התחרות האינטנסיבית בענף. רשתות אלו הפסיקו, מכרו או צמצמו היקף פעילותן באמצעות מכירה של חנויות מכר, סגירתן או צמצום שטחי מסחר. כתוצאה מכך, נתח השוק של הרשתות הקמעונאיות הארציות הגדולות הצטמצם ומעמדן של הרשתות הקמעונאיות הצומחות התחזק, הן רכשו חנויות מכר מהרשתות הארציות כאמור והרחיבו פעילותן לאזורים נוספים. מגמה נוספת שניכרת בשנים האחרונות הינה שינוי בהתנהגות הצרכנים והעדפותיהם. התגברות המודעות והרגישות למחיר הביאה צרכנים לרכישת סלי קניות ממוקדים יותר ולמעבר מהמותגים היקרים למותגים תחליפיים וזולים יותר. במקביל, לצד ירידה ברכישת מוצרי הבסיס וקטגוריות דיאט/לייט, בשנת 2018 היתה עליה בביקוש למוצרי פרימיום ומוצרי בריאות. העליה בתודעה הציבורית לענייני הבריאות הביאה לעליה בביקוש למוצרים הנתפשים על ידי הצרכנים כמוצרים בריאים כגון מוצרים טבעוניים, מוצרים ללא גלuten ומוצרים אורגניים. במענה לביקוש הגובר, חלק מרשתות השיווק מקצות יותר ויותר שטחי מדף עבור מוצרי בריאות מסוגים אלה. החברה זיהתה מגמה זו לפני שנים והגדירה שטחי מכירה לקטגוריות אלה עם ציוד מכירה מתאים כגון מקפיאים למוצרים קפואים נטולי גלuten ומדפים ייעודיים למוצרי הטבע והאורגני. החברה מעדכנת באופן שוטף את גיוון המוצרים בקטגוריות אלה בחנויותיה כך שניתן תמיד למצוא מוצרים עדכניים ומותאמים לנטיית הצרכנים המעודכנת.

העדפות צרכנים ושינויים בהרגלי התזונה שלהם הביאו לעליה ברכישת מזון בחנויות מתמחות דוגמת: מאפיות, קצביות, ירקנים ושווקים פתוחים; שינויים דמוגרפיים כגון הזדקנות האוכלוסיה (ממוצע ההוצאות לנפש של אוכלוסיה מבוגרת על מוצרי מזון נמוך מזה של משפחות עם ילדים);

והתכונות ההכנסה הפנויה לנפש בישראל, השפיעו אף הם על הביקושים למוצרי מזון.

הגידול המהיר בשטחי המסחר במזון בישראל והתחרות הגוברת הביאו למגמה של הוזלת מחירים, מבצעים ומתן הנחות על מנת למשוך את קהל הצרכנים.

#### 6.6.6. גורמי ההצלחה הקריטיים והשינויים החלים בהם:

ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים המשפיעים על פעילותה ומעמדה של החברה:

- **מומחיות** – לחברה, לרבות באמצעות בעלי השליטה ומנהליה, נסיון רב שנים בתחום הפעילות, במהלך צברו מיומנות, מומחיות וידע רב. ניהול החברה באמצעות מטה מצומצם ומתואם מאפשר קבלת החלטות באופן יעיל ומהיר, ניצול הזדמנויות עסקיות והתאמה וגמישות לתנאי השוק המשתנים. הנסיון רב השנים והידע הנצבר באים לידי ביטוי, בין היתר, בבחירת מיקומי חנויות מכר חדשות ובגידול בהיקף המכירות וברווחיות הגולמית של כלל חנויות המכר.
- **חנויות מכר גדולות ומרווחות במיקומים אטרקטיביים ונגישים** – מיקום חנויות המכר של החברה נבחר בקפידה ועל פי קריטריונים מוגדרים שנועדו להבטיח נגישות מיטבית לציבור הצרכנים בין היתר באמצעות דרכי הגעה נוחות וחניה מסודרת. חנויות מכר רבות אף מצויות במיקומים נוחים לצרכן, למשל בשל קרבתן למוסדות, מתחמי תעסוקה ומסחר או מבנים ציבוריים אחרים. חנויות המכר של החברה מרווחות וכוללות שטחי מכירה גדולים ביחס למרבית חנויות רשתות המזון המתחרות. לצורך כך משקיעה החברה בכל אחת מחנויות המכר שלה סכומים ניכרים (הגבוהים מהמקובל בתחום), טרם פתיחת החנות. על פי נסיונה במהלך התקופה הנסקרת בפרק זה, החברה מעריכה כי נכון למועד התשקיף, עלות ההקמה הממוצעת למ"ר (ברוטו) של חנות מכר חדשה מסתכמת בכ- 3.3 אלפי ש"ח (נתון זה מתקבל מחלוקת סך ההשקעות ההוניות של החברה בחנויות שנפתחו בתקופה הנסקרת בפרק זה, בסך שטח (ברוטו) החנויות הללו). יובהר, כי הערכה זו ביחס להוצאות שתהיינה כרוכות בהקמת חנויות מכר חדשות הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון, בין היתר, להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בסעיף האחרון בפרק זה וכן נתון לשינויים מאקרו כלכליים.
- **חניונים ללא תשלום** – קיומו של חניון (ללא תשלום) בצמוד לחנויות המכר של החברה מהווה קריטריון כבד-משקל עבור הנהלת החברה, ולהערכתה הקפדתה על כך שלרשות ציבור הלקוחות יעמוד חניון גדול ומרווח נותנת את אותותיה המובהקים בהשאת רווחי החברה ובצמיחת הפעילות לאורך השנים.

- **היצע רחב ומגוון של מוצרים** – חנויות המכר שמפעילה החברה מציעות לציבור הצרכנים מגוון רחב של מוצרים. מגוון המוצרים נותן מענה לצרכי כלל שכבות האוכלוסיה.
- **מחירים תחרותיים** – החברה פועלת לשיווק ומכירה של המוצרים במחירים תחרותיים ביחס למתחרים. על מנת להבטיח סל מוצרים תחרותי ואטרקטיבי, החברה מקיימת מעקב וסקרי מחירים בתדירות יומית בכל איזורי חנויות המכר שלה.
- **מוניטין** – החברה צוברת מוניטין בשנים האחרונות לאור פרישתה הארצית הרחבה והמואצת, הפעילות השיווקית הענפה אשר מיושמת במגוון רחב של אמצעים ושיטות: שיווק בנקודת המכירה, שיווק דיגיטלי (פייסבוק, אינסטגרם, אתר אינטרנטי, ישומון 'יוחננוף'), שיווק בפרסום חוץ (שלטי חוצות, עיתונות ורדיו) ושיווק באמצעות חסויות (נבחרות ישראל בכדורגל הבוגרת והצעירה, קבוצות ריצה עם מדיום ממותגי 'יוחננוף', חסויות במגרשי ספורט ומדי שופטי ליגות העל בכדורגל ובכדורסל).
- **הוזלת עלויות תפעול** – ייחוד החברה הינו בהוזלת עלויות התפעול, בין היתר, באמצעות מטה והנהלה מצומצמים, מתואמים ויעילים וכן באמצעות הסכמי שכירות ארוכי טווח. הצמיחה המהירה של הרשת והגדלת מחזורי המכירות מאפשרים לחברה לשפר את תנאי הסחר שלה עם מגוון רחב של ספקים ולהוזיל את עלויות רכישת המוצרים. החברה מעצבת את חנויות המכר וממקמת את המוצרים בצורה המיטבית והיעילה מהבחינה הכלכלית, התפעולית, השיווקית והמסחרית.
- **איתנות פיננסית** – איתנותה הפיננסית של החברה מאפשרת לה אשראי ומקורות מימון בתנאים טובים וכן רכישת מגוון מוצרים בהיקפים גדולים ובמחירים תחרותיים. לפרטים אודות מימון החברה, ראו סעיף 6.18 להלן.
- **התאמת חנויות למגוון קהלי יעד** – לחברה היכולת לפנות לקהלי יעד רבים ומגוונים ולכל סוגי הצרכנים (כגון: צרכני מחיר, צרכני חוויה, צרכני מגוון, צרכני שירות, צרכני כשרות וכדומה), והיא רואה ביכולת זו את אחד מגורמי ההצלחה החשובים שלה, כפי שאף מתבטא בשם המותג שלה: יוחננוף, סופרשוק לכולם.
- **מעורבות בקהילה** – פרט לעסקיה השוטפים של החברה, דואגת החברה לקחת חלק פעיל ולתרום לקהילה באופנים שונים, בין היתר באמצעות תמיכה במכינה קדם צבאית ברחובות, תמיכה בחיילים בודדים, חלוקת סלי מזון לנזקקים בחגים בשיתוף פעולה עם ארגוני רווחה וארגונים חברתיים נוספים.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם: 6.6.7

בשנים האחרונות התבצעו מספר הליכי מיזוג בין ספקים, משווקים ויבואנים גדולים, המספקים לחברה את מוצריהם. להערכת החברה, מגמה זו מעניקה לספקים כוח מיקוח מסחרי שביכולתו להשפיע על תנאי

ההתקשרות של החברה עימם. יחד עם זאת, בשנים האחרונות ניכר גידול במספר הספקים הפועלים בתחום המזון ובמגוון המוצרים בתחום זה, בין היתר בשל הגידול בהיקף ובמגוון של מוצרים מיובאים (לרבות יבוא מקביל). לפרטים נוספים אודות הספקים של החברה ראו סעיף 6.16 בפרק זה להלן.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים ושינויים החלים בהם: 6.6.8

הקמת רשת שיווק או מעבר מפעילות בפרישה מקומית לפעילות של רשת בפרישה אזורית או ארצית מחייבים השקעה משמעותית בחנויות המכר בתשתיות ובהכשרת כוח אדם מקומי מתאים. החברה קשורה בהסכמי שכירות ארוכי טווח, אשר יחד עם ההשקעות והשיפורים שבוצעו בחנויות המכר המושכרים יכולים להיחשב כחסמי יציאה.

התחרות האינטנסיבית בתחום קמעונאות המזון, בעיקר מצד רשתות השיווק הגדולות בישראל המנהלות תחרות אגרסיבית במתחרותיהן לצד היקפו המוגבל של תחום הפעילות בישראל מאלצת את רשתות המזון הקמעונאיות הצומחות לשווק את מוצריהן במחירים זולים על מנת להציע מחירים תחרותיים ואטרקטיביים ובכך מביאים לירידה במחירי המוצרים אותם מציעה החברה בחנויות המכר. הצורך בהשקעות לטווח ארוך לצד מחירי מכירה זולים יכולים להיחשב כחסמי כניסה.

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם: 6.6.9

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

מבנה התחרות ושינויים החלים בו 6.6.10

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 6.11 בפרק זה להלן.

מוצרים ושירותים 6.7

6.7.1 חנויות המכר של החברה מציעות לצרכנים מגוון רחב של מוצרים, בין היתר:

מוצרי מזון, ירקות ופירות, מוצרי מעדניה וקצביה, מוצרי טיפוח, פארמה וטואלטיקה, מוצרי ניקוי וכלי בית וכן אוכל מוכן, המבושל ומיוצר במקום.

6.7.2 החברה שמה דגש מיוחד להיצע הגדול והמגוון בחנויות המכר וכן למחלקות

טריות כגון מאפייה, מעדניה וקצביה, המוכרות מגוון מוצרים טריים רחב, כגון לחמים ומאפים שנאפים במקום, נקניקים וגבינות במגוון עשיר, מוצרי

בשר ודגים אשר מקוצבים ונארזים במקום; זאת, על בסיס רשיון יצרן שניתן לחברה במרבית חנויות המכר שלה על ידי שירות המזון הארצי שבמשרד הבריאות, המופקד על הפיקוח על המזון בישראל.

6.7.3. ניכר כי הביקוש למוצרי החברה מצוי במגמת עליה. עם זאת, צריכת חלק המוצרים מושפעת ממגמות כלליות בתחום המזון בישראל והעדפות של צרכנים המשתנות מעת לעת, ובין היתר, שינויים בצריכה כתוצאה מהגברת המודעות למחיר והגברת המודעות להשפעת התזונה על הבריאות. מגמה זו מורידה את הביקוש למוצרים הנתפשים כלא בריאים כגון משקאות ממותקים דיאט/לייט ומעלה את הביקוש, בין היתר, למוצרים עשירים בערכים תזונתיים גבוהים, מוצרים בעלי ערכי נתרן ושומן נמוכים ומוצרים הנחשבים למשפרי עיכול ולמפחיתי כולסטרול. מטבען של אופנות ונטיות צרכניות מתחלפות, תחזית החברה בדבר המגמה החיובית שבה מצוי הביקוש למוצריה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (המבוסס על הערכותיה את מצב השוק הנוכחי ומגמותיו), אשר התממשותו תלויה בגורמים חיצוניים רבים, ואין כל וודאות כי אכן הביקוש למוצרי החברה ימשיך ויצמח.

#### 6.8. פילוח הכנסות

להלן נתונים אודות הכנסות החברה (באלפי ש"ח) מקבוצות מוצרים מסוימות, אשר הכנסות החברה מהן היוו כ- 10% או יותר מסך ההכנסות (ללא מע"מ):

שם המוצר	מחצית ראשונה 2019		מחצית ראשונה 2018		שנת 2018		שנת 2017	
	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות
מכולת	380,910	26.81%	307,374	27.36%	647,079	26.72%	463,262	27.05%
בשר ודגים טריים ובשר קפוא	239,635	15.64%	172,982	15.40%	381,389	15.75%	256,864	15.00%
ירקות ופירות	222,416	15.65%	171,661	15.28%	376,628	15.55%	259,462	15.15%
מוצרי חלב	139,276	9.80%	113,887	10.14%	242,231	10.00%	171,918	10.04%
פארם וניקיון	134,534	9.47%	108,585	9.67%	233,727	9.65%	168,146	9.82%

#### 6.9. לקוחות

לקוחות החברה נמנים על כלל שכבות האוכלוסיה ולהערכת החברה אינם בעלי מאפיינים יחודיים או קבועים, למעט היותם, על פי רוב, תושבי האזור בו ממוקמת חנות המכר בה הם קונים. החברה מעריכה שמרבית לקוחותיה הינם לקוחות חוזרים ולא לקוחות מזדמנים. יצוין בהקשר זה, כי בכמחצית מחנויות המכר של החברה, באפשרות הלקוח לרכוש את המוצרים בחנות המכר ולהזמין את משלוח המוצרים לביתו באמצעות שירות משלוחים שמפעילה החברה. לאור מספר הלקוחות וגיוונם, החברה מעריכה כי פעילותה אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות שאבדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות של החברה.

## 6.10. שיווק והפצה

החברה פועלת לשיווק מוצריה והפצתם בחנויות המכר באמצעות שיווק החברה ובניית המותג, לרבות באמצעים פרסומיים, כמתואר לעיל, וכן באמצעות מתן הנחות, תימחור יעודי לקידום מוצרים או קבוצות מוצרים מסוימות, בין היתר באמצעות ישומון "יוחננוף", אשר הושק בחודש אפריל 2019 ומקנה הנחות ייחודיות למצטרפים אליו. שמירה על רמת מחירים תחרותית, לצד תיחזוק וחיזוק שוטפים ורציפים של שם המותג ומוניטין החברה נועדו להבטיח עליה מתמדת בהיקף המכירות.

## 6.11. תחרות

6.11.1. תחום השיווק הקמעונאי של מזון בישראל מתאפיין בתחרותיות אינטנסיבית ביותר. בשנים האחרונות ניכרת מגמת התגברות התחרות בתחום, שעיקרה תחרות על מחיר. החברה מתחרה מול רשתות שיווק מזון ארציות, דוגמת שופרסל, רמי לוי, אושר עד, יינות ביתן, חצי חנם, ויקטורי, מחסני השוק, חנויות מכולת שכונתיות, חנויות נוחות, שווקים פתוחים וחנויות מתמחות. להערכת החברה<sup>15</sup>, נתח השוק של החברה מסך שוק שיווק המזון הקמעונאי בשנים 2017, 2018 ובמחצית הראשונה של שנת 2019, הנו כ- 4.12%, כ- 5.54% וכ- 6.08%, בהתאמה.

6.11.2. השיטות העיקריות בהן נוקטת החברה להתמודדות עם התחרות הינן: ביצוע סקירה יומית של מחירי המוצרים אצל המתחרים ותמחור מוצרי החברה באופן תחרותי ביחס למחירים המוצעים על ידי המתחרים באזורי חנויות המכר של החברה; התאמת מגוון מוצרים לתמהיל רצוי למכירות ורווח; פעילות מתמשכת ליבוא מקביל; שיווק יעיל וממוקד; הקפדה על מטה ומנהלה מצומצמים ויעילים, המאפשרים תגובה מהירה לשינויים בשוק; שמירה על הוצאות תפעול נמוכות יחסית; הקפדה על שירות איכותי ללקוחות וניקיון חנויות המכר; שמירה על מגוון עשיר ואיכותי של מוצרים בחנויות המכר ועריכת מבצעים אטרקטיביים; חתירה לשיפור תנאי סחר עם ספקים, ושיווק הנחות ומבצעים באמצעות ישומון יעודי.

6.11.3. ישנם מספר גורמים המשפיעים או העשויים להשפיע בצורה שלילית על מעמדה התחרותי של החברה, ביניהם ניתן למנות את אלה: מיזוגים של רשתות שיווק קמעונאיות; פתיחת סניפים על ידי רשתות מתחרות באזורים הסמוכים לחנויות המכר של החברה, כניסה של מתחרים חדשים לתחום שיווק קמעונאי של מזון; מגבלות על יכולת החברה לרכוש פעילויות נוספות או לפתוח חנויות מכר חדשות באזורים מסוימים בשל מגבלות רגולטוריות או הוראות דין.

<sup>15</sup> הערכת החברה מבוססת על נתונים שמפרסמת סטורנקסט בע"מ ([www.storenex.co.il](http://www.storenex.co.il)) במצגותיה בדבר "מגמות מרכזיות בשוק מוצרי הצריכה בישראל"; על פי פרסומי סטורנקסט בע"מ, הנתונים במצגות הללו אינם כוללים מכירות ברשתות בתי מרקחת, חנויות נוחות וחנויות במגזר הערבי בישראל.

## 6.12. עונתיות

היקף המכירות והרווחים בחלוקה לרבעונים מושפע מעונתיות בשל היקפי הצריכה המוגברים של הלקוחות לקראת חגי תשרי וחג הפסח, מחד, ובשל היקפי הצריכה הפחותים באופן משמעותי במהלך תקופות חול המועד וחודשי הקיץ, בשל יציאת לקוחות רבים לחופשות.

נוכח המגמות ההפוכות והעובדה כי חגי תשרי ופסח חלים לעתים ברבעונים קלנדאריים שונים, הרי שלא ניתן לאפיין באופן מובהק את השפעת חגי תשרי ופסח על מכירות החברה ורווחיה. בנוסף, הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ משפיע (לרעה) אף הוא על רווחי החברה בתקופה זו בשנה.

להלן התפלגות הנתונים הכספיים של החברה בפילוח רבעוני לתקופה הנסקרת בפרק זה (הנתונים באלפי ש"ח):

	שנת 2019		שנת 2018		שנת 2017	
	סך מכירות	% מסך מכירות בתקופה	סך מכירות	% מסך מכירות בתקופה	סך מכירות	% מסך מכירות בתקופה
רבעון ראשון	678,930	47.8%	547,030	22.6%	358,104	20.9%
רבעון שני	742,021	52.2%	576,620	23.8%	410,108	23.9%
רבעון שלישי	-	-	641,615	26.5%	458,312	26.8%
רבעון רביעי	-	-	656,818	27.1%	486,041	28.4%

## 6.13. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

6.13.1. כאמור בפרק המבוא, החברה מפעילה 26 חנויות מכר ברחבי הארץ ששטח

המכירה נטו הכולל בהן הוא כ- 63 אלפי מ"ר. להלן טבלה המתארת

התפתחות מספר חנויות המכר ושטחי המכירה נטו הכוללים במהלך השנים

האחרונות:

שטח מסחר (מכירה) כולל נטו (במ"ר)	מספר חנויות מכר	
22,853	10	ביום 31 בדצמבר, 2015
9,751	5	חנויות מכר חדשות שהופעלו בשנת 2016
32,604	15	ביום 31 בדצמבר, 2016
17,872	7	חנויות מכר חדשות שהופעלו בשנת 2017
50,476	22	ביום 31 בדצמבר, 2017
9,449	3	חנויות מכר חדשות שהופעלו בשנת 2018
59,925	25	ביום 31 בדצמבר, 2018
3,397	1	חנויות מכר חדשות שהופעלו בחציון ראשון בשנת 2019
63,322	26	ביום 30 ביוני, 2019

- 6.13.2. למעט 3 חנויות מכר הפועלות על מקרקעין שבבעלות מלאה של החברה (לרבות חברה בת בבעלות מלאה) ולחנות מכר ומשרדי מטה והנהלת החברה המצויים על מקרקעין בבעלות חלקית (25%) של החברה, החברה שוכרת מצדדים שלישיים (קרי, מי שאינם קשורים לבעלי העניין בחברה) את השטחים המשמשים לפעילותה, לצורך הפעלת חנויות המכר השונות, לרבות מחסנים ושטחי פעילות נלווים, ולצורך הפעלת מרכז לוגיסטי. השטחים המושכרים לחברה כוללים שטחי מסחר, משרדים, אחסנה וחניה. השטחים המושכרים למסחר (לא כולל שטחי אחסנה, חניה ומשרדים) בעבור 23 חנויות המכר הפועלות על מקרקעין מושכרים, משתרעים על שטח כולל של כ- 57 אלפי מ"ר (כולל חנות המכר הפועלת על מקרקעין בבעלות חלקית (25%) של החברה, הנזכרת מעלה). להערכת החברה, דמי השכירות בהם מחויבת על פי הסכמי השכירות הינם בתנאי שוק נכון למועד התשקיף.
- 6.13.3. תקופות השכירות על פי הסכמי השכירות הינן על פי רוב בין 10 ל- 25 שנים, כאשר התקופה מורכבת מתקופה ראשונה ומתקופות אופציה המוענקות לחברה בעת ההתקשרות; כך, החברה מתקשרת בהסכמים ארוכי טווח אך שומרת לעצמה את הגמישות הנדרשת במקרה של שינוי בצרכיה. נכון למועד תשקיף זה, תקופת השכירות הנוטרת על פי כל אחד מהסכמי השכירות (לרבות אופציות המוקנות לחברה על פי אותם הסכמים), עולה על כחמש שנים. בהסכמי השכירות של חנויות המכר דמי השכירות נקובים בשקלים חדשים, וצמודים למדד המחירים לצרכן. במרבית הסכמי השכירות קיים מנגנון על פיו דמי השכירות מתעדכנים, בין אם בחלוף תקופות קבועות מראש במהלך תקופת השכירות, ובין בעקבות מימוש אופציות לתקופות שכירות נוספות. שיעור השינוי הצפוי בסך דמי השכירות הכוללים עקב עדכון דמי השכירות כאמור, אינו מהותי לחברה. לא קיימים בהסכמי השכירות מנגנונים שעל פיהם נגזרים דמי השכירות מהיקף הפדיון או המכירות בחנויות.
- 6.13.4. במסגרת התקשרויות בהסכמי שכירות עם משכירי חנויות מכר וכבטוחה להבטחת עמידתה בהתחייבויותיה, החברה מעמידה ערבויות בנקאיות ו/או מוסרת שטרי חוב. בנוסף לכך, בגין מספר הסכמי שכירות בעלי השליטה בחברה חתמו על ערבויות אישיות כבטוחות.
- 6.13.5. משרדי הנהלת החברה ממוקמים בעיר רחובות ומשתרעים על כ- 1,100 מ"ר. המשרדים מושכרים משלושה שותפים בשותפות כללית שנוסדה לשם ביצוע פעילות משותפת, אשר במסגרתה הוקם מתחם "סנטרו" ברחובות, בו ממוקמים המשרדים (החברה עצמה היא אחד משלושת השותפים); לחברה 25% מהזכויות בשותפות הנ"ל וכנגזרת מכך היא זכאית ל- 25% מדמי השכירות המשולמים בידי שוכרים במתחם סנטרו (לרבות דמי השכירות שהחברה עצמה משלמת). יצוין, כי הכנסותיה של החברה מדמי השכירות



המשולמים לה על ידי שוכרים במתחם סנטרו (מכוח זכויותיה בשותפות הנ"ל), אינן מהותיות.

6.13.6. להלן סיכום דמי השכירות ודמי הניהול בהם נשאה החברה בגין השטחים המושכרים בתקופות המדווחות בפרק זה:

דמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)				
2017	2018	מחצית ראשונה 2018	מחצית ראשונה 2019	
54,598	73,563	35,809	42,338	חננויות מכר, מחסנים וחניונים
-	490	162	328	מטה והנהלה (*)
2,649	3,343	1,988	1,626	מרכז לוגיסטי (**)

(\*) מטה והנהלת החברה פעלו עד תחילת 2018 מהמבנה שבבעלות החברה בקריית עקרון ומאז פועלים במרכז 'סנטרו'.

(\*\*) בחודש נובמבר, 2017 הופעל מרכז לוגיסטי חדש של החברה במבנה מושכר במודיעין המשתרע על פני כ- 7,117 מ"ר. עד אז פעל המרכז הלוגיסטי במבנה מושכר בקריית עקרון.

6.13.7. התפלגות הכנסות החברה ורווחיה על פני כלל חנויות המכר שהיא מפעילה, מצביעה על כך שנכון ליום 31.12.2018 ולמועד התשקיף, לחברה אין חנות מכר בודדת אשר הכנסותיה או רווחיה מהווים למעלה מ- 10% מסך הכנסותיה או רווחיה של החברה, בהתאמה.

6.13.8. הרכוש הקבוע המהותי של החברה הינו השקעותיה בהתאמת מבני חנויות המכר לצרכיה וברכישת הציוד הנמצא בחנויות המכר (כגון מיזוג, מקררים, תאורה, קופות רושמות, ציוד חשמלי, ציוד אלקטרוני, מחשבים ריהוט וכדומה).

6.13.9. לפרטים אודות השקעות החברה ברכוש קבוע ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

6.13.10. נכסי מקרקעין (ריקים ובנויים) שבבעלות החברה (במלואם או בחלקם):  
בבעלות החברה (לרבות באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ולרבות באמצעות פעילות משותפת בה לחברה זכויות בשיעור 25%) נכסי מקרקעין המסווגים כרכוש קבוע ונדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה). נכסי המקרקעין המסווגים כרכוש קבוע משמשים למטה החברה ולהפעלת ארבע (4) חנויות מכר:

- מבנה בקריית עקרון בשטח כולל של כ- 10,088 מ"ר משמש את חנות המכר שפועלת במקום, ומסווג כרכוש קבוע. שוויו על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2018 עומד על כ- 62.8 מליון ש"ח.

- מגרש בקריית עקרון בשטח כולל של כ- 15,594 מ"ר, הסמוך לחנות המכר המופעלת במקום, אשר כרבע ממנו, שטח של כ- 3,892 מ"ר, מסווג כרכוש קבוע כיוון ששטח זה משמש לצרכי חניה תפעולית והצבת מתקני תפעול לשימוש חנות המכר הסמוכה.
- מבנה בן 5 קומות (מתוכן שלוש קומות תת קרקעיות אשר שתיים מהן משמשות חניון) בשטח כולל של כ- 6,200 מ"ר בתוך העיר מודיעין (בשכונת 'כרמים') שבו פועלת חנות מכר. שווי של הנכס, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2018 עומד על כ- 67.9 מליון ש"ח.
- מבנה בן שתי קומות בשטח כולל של 11,840 מ"ר, באזור התעשייה הסמוך לעיר מודיעין ('ישפרו סנטר'), שבו פועלת חנות מכר (המבנה והחניון בבעלות חברה בת בבעלות מלאה, המשכירה אותו לחברה). יצוין כי במהלך שנת 2020 עתידה הקומה השניה במבנה להיפתח, כחלק מן החנות שפועלת כיום בקומה הראשונה בלבד. נוכח כך, סווגה הקומה השניה כרכוש קבוע במהלך המחצית הראשונה בשנת 2019 (לפני כן, סווגה כנדל"ן להשקעה). שווי של הנכס בכללותו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2018, עומד על כ- 96.1 מליון ש"ח.
- חנות מכר נוספת של החברה פועלת בעיר רחובות במקרקעין שעליהם בנוי מרכז מסחרי (הכולל בנין משרדים, חנויות וחניון) בשם "סנטרו", ואשר כיום לחברה בעלות ב- 25% מהם. במבנה המשרדים שבמרכז המסחרי שוכן גם מטה החברה (ראו פסקה דלעיל). בגין כך, החברה מסווגת כ- 31% מתוך חלקה במקרקעין הנ"ל כרכוש קבוע, בעוד היתרה (כ- 69%) מסווגת כנדל"ן להשקעה.
- המקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה הם :
  - (1) חלק (69%) מזכויותיה של החברה במקרקעין שעליהם בנוי המרכז המסחרי "סנטרו" ברחובות (ראו לעיל). בענין שווי זכויות החברה (25%) בנכס כולו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2018, ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2018. יצוין, כי בצמוד למרכז "סנטרו" עוברת מסילת ברזל ורשויות התכנון מתכננות לבנות במקום תחנת רכבת בעתיד (תחנת כפר גבירול). למותר לציין, כי הכוונה לבנות תחנת רכבת בסמוך למרכז "סנטרו" היא בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מידע שקיבלה החברה מצדדים שלישיים, ולחברה אין כל שליטה בדבר הגשמת התכנית או גניזתה בעתיד ;
  - (2) שטח בן 11,702 מ"ר, המהווה 75% מהמגרש בקריית עקרון, שאינו משמש להפעלת חנות המכר הסמוכה אליו. בענין שווי של המגרש הנ"ל בכללותו (קרי, כולל השטח המסווג כרכוש קבוע בשל השימוש בו לצרכי הפעלת החנות), על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2018, ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2018. במקרקעין אלה ישנן זכויות להקמת מרכז מסחרי בשטח כ- 21 אלפי מ"ר.

- 6.13.11. יצוין, כי על פי שומות המקרקעין שערכה החברה למקרקעין שבבעלותה שאינם מסווגים כרכוש קבוע, אף לא אחת מן השומות מהווה הערכת שווי מהותית.
- 6.13.12. לפרטים נוספים על מקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים לשנת 2018 וסעיף 8 בדו"ח הדירקטוריון לשנת 2018 שהינו חלק מתשקיף זה.
- 6.13.13. ביום 30 ביוני, 2019 התקשרה מ.ג.ל. (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), בהסכם עם צד שלישי למכירת מגרש (מקרקעין פנויים) שבבעלותה, ששטחו כ- 3.25 דונם והמצוי באחת משכונות המגורים בעיר נס ציונה ויעודו מגורים, בתמורה לכ- 42,800 אלפי ש"ח; על פי תנאי עסקת המכר, חלק הארי של התמורה צפוי להיות משולם בתוך כחמישה חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם. לפרטים נוספים, ראו ביאור 8(ו)(2) לדוחות הכספיים לשנת 2018.
- 6.13.14. לענין אופציות סחירות שהחזיקה מ.ג.ל. לרכישת מקרקעין בתל אביב ואשר סוחרו לאחד מבעלי השליטה – ראו התיאור שבסעיף 8.2.4 בפרק 8 לתשקיף.
- 6.13.15. בחודש ספטמבר, 2019 זכתה החברה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש בעיר יבנה, ששטחו כ- 14 דונם, ואשר מיועד למסחר, תעסוקה ומשרדים, בתמורה לסך כולל של כ- 45 מליוני ש"ח (מתוכם, כ- 43 מליוני ש"ח תשלום בגין הוצאות פיתוח הקרקע שבהן נשאה רשות מקרקעי ישראל והיתרה הינה עלות הרכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עליה עד 12 אלפי מ"ר למסחר, 6 אלפי מ"ר למשרדים ו- 7.2 אלפי מ"ר לשירות בתוספת 24 אלפי מ"ר בקומות תת קרקעיות. החברה טרם הכינה תכניות לבניה על הקרקע ועל פי תנאי הסכם הרכישה עליה לסיים את הבניה במקרקעין בתוך ארבע שנים מיום זכייתה במכרז.

#### 6.14. נכסים לא מוחשיים

##### 6.14.1. מוניטין

מוניטין החברה ושם המותג "יוחננוף סופרשוק" תחתיו פועלות חנויות המכר במשך שנים רבות מהווה נכס לא מוחשי חשוב של החברה. מוניטין החברה ומוניטין שם המותג הנ"ל מקדמים את פעילות החברה מול ספקי החברה לקבלת תנאי סחר טובים יותר ותורמים להגברת התודעה הצרכנית אצל לקוחות.

לפרטים אודות הסכומים שהוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי בגין מוניטין שנרכש – ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

##### 6.14.2. מכסות יבוא

נכון למועד התשקיף, החברה הינה "יבואן ותיק" בהתאם להגדרות שקבע המנהל הכללי של משרד הכלכלה והתעשייה<sup>16</sup>, וככזו זכאית לזכויות

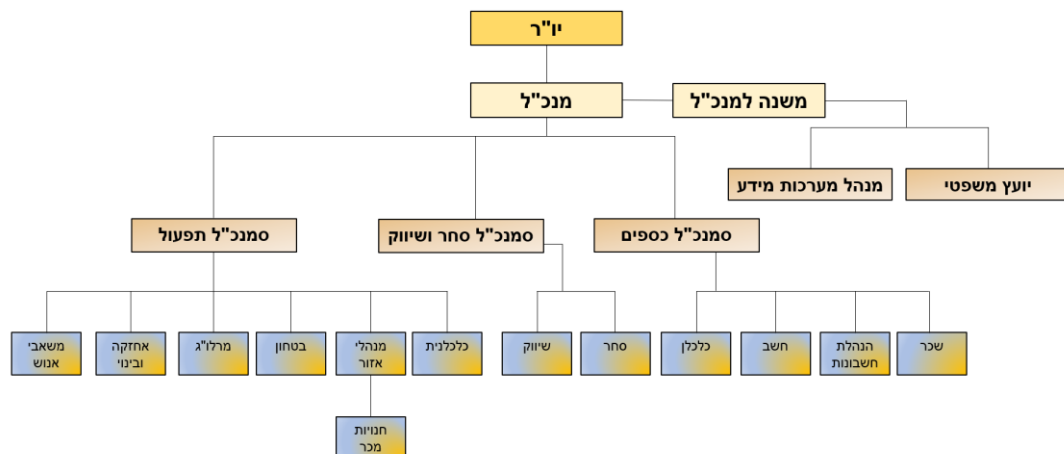
<sup>16</sup> בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה מס' 2.7 מיום 23 באוקטובר 2018 שכותרתו "חלוקת מכסות ליבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת".

שמעניקה "ועדת המכסות" (שפועלת במשרד) ליבואנים ותיקים, בעת שהיא מחלקת מכסות ליבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת. יודגש, כי המשך עמידת החברה בתנאים הנדרשים לשם סיווגה כיבואן ותיק, והמשך קבלת מכסות יבוא בכלל, וזכויות יתר בקשר למכסות יבוא, בפרט – הינם כולם בבחינת מידע צופה פני עתיד (המתבסס על היכרות החברה את הרגולציה הנוכחית בתחום – אשר עשויה להשתנות, בלא שלחברה קיימת שליטה על כך), אשר אין כל וודאות כי יתממש, בין היתר משום שאין כל ודאות באשר לכללים שיחולו בעתיד על אופן חלוקת מכסות היבוא, על המשך היבוא בפועל של החברה ועל היקפי היבוא שלה, כמו גם על המשך תוקפם של הסכמי סחר בין ישראל למדינות אחרות, אשר מהווים בסיס למכסות היבוא. מכל מקום יובהר, כי זכויות החברה בקשר עם מכסות יבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת אינן מהותיות לפעילותה, וכי להערכתה לא קיימת סבירות גבוהה לכך שזכויות אלה תיפגענה באופן פרטני (דהיינו, ככל שתיפגענה הזכויות הנ"ל, החברה מעריכה כי הפגיעה תהיה בהיקף דומה ביחס לרשתות שיווק מזון קמעונאיות אחרות הפועלות בשוק).

## 6.15. הון אנושי

### 6.15.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



### 6.15.2. מצבת עובדים

להלן מצבת העובדים שמעסיקה החברה (במצבת העובדים לא נמנים עובדים המועסקים באמצעות חברות למתן שירותים וחברות (קבלני כוח אדם):

ליום 31 בדצמבר, 2017	ליום 31 בדצמבר, 2018	ליום 30 ביוני, 2019	
2,522	3,003	3,286	עובדי חנויות מכר ותומכי מכירה
106	120	120	עובדי הנהלה ומטה ועובדי מרלוג
2,628	3,123	3,406	סה"כ

בנוסף לעובדים המועסקים כעובדי החברה, החברה שוכרת, דרך קבע, שירותים מחברות למתן שירותים וחברות כח אדם לצרכי אבטחה, שמירה ונקיון, בהיקף משתנה. מספר העובדים שהועסקו באמצעות חברות למתן שירותים וחברות כוח אדם חיצוניות לחברה, שאינם עובדי החברה, עמד ביום 31 לדצמבר, 2018 על כ- 300 עובדים ובסמוך למועד פרסום תשקיף זה, על כ- 500 עובדים.

במהלך התקופה הנסקרת בפרק זה בתשקיף לא חלו שינויים מהותיים במבנה הארגוני או שינויים מבניים בהון האנושי של החברה, אך בשל הגידול המשמעותי בהיקף פעילות החברה בתקופה זו, חלה עליה משמעותית במצבת עובדי החברה.

#### הסכמי העסקה

6.15.3.

עובדי החברה מועסקים ברובם על פי הסכמי העסקה הנוקבים בשכר שעתי (חלק מההסכמים הינו בדמות הודעה לעובד בלבד), ואילו עם חלק מהעובדים (בעיקר אנשי מטה, מנהלי חנויות ואיזורים וכדומה), התקשרה החברה בהסכמי העסקה הנוקבים בשכר חודשי. הסכמי העסקה וההודעה לעובד מפרטים את תנאי העסקה, שהינם בבחינת המקובל בשוק ובתחום הפעילות של החברה, בנוגע לשכר, שעות העבודה, זכאות לימי מחלה וחופשה שנתית וזכויות סוציאליות, הכל על פי דין, ובכלל זה הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה החלים על עובדי החברה, כמפורט בסעיף 6.15.9 להלן. בנוסף, חלק מהעובדים זכאים לקבלת רכב חברה או השתתפות בהוצאות רכב, למענקים ולתנאים נוספים. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד ומעביד מכוסות ברובן המכריע באמצעות הפקדות וסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, קופות לפיצויים ו/או פוליסות ביטוח מנהלים. בגין יתרת ההתחייבויות, רושמת החברה הפרשות בדוחותיה הכספיים. לפרטים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

#### נושאי משרה

6.15.4.

לענין תנאי העסקת בעלי ענין בחברה, לרבות מי מהם שהינו נושא משרה, ראו בהרחבה בפרק 8 לתשקיף. יתר נושאי המשרה בחברה הינם מנהלים הכפופים במישורין למנהל הכללי ומועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים

בשכר חודשי ובתנאים כמקובל בתחום הפעילות. תנאי התגמול של נושאי המשרה הללו נקבעים בהתאם לתפקידם ואחריותם.

#### 6.15.5 הדרכות

מעריך ההדרכה בחברה מכשיר כל עובד למילוי תפקידו בצורה המיטבית; ההכשרה כוללת התמקצעות בהתאם למחלקה, הדרכה בטיחותית ותברואתית וכן סדנאות שירות ומכירה. נוסף לכך, החברה מקיימת תוכנית העשרה ופיתוח למנהלים במסגרתן מנהלי החברה השונים רוכשים כלים ומיומנויות ניהול ומנהיגות. כמו כן, קיים מסלול עתודה ניהולית הנותן הזדמנות להון האנושי המועסק בחברה להתקדם לתפקידי ניהול בעתיד.

#### 6.15.6 אנשי מפתח

להערכת החברה, מר מרדכי יוחננוף (יו"ר הדירקטוריון), מר איתן יוחננוף (מנכ"ל) וגב' שרית יוחננוף (משנה למנכ"ל), הינם אנשי מפתח בחברה לנוכח הנסיון, הידע, המומחיות, הקשרים והמוניטין הרבים שצברו במהלך עשרות שנות פעילות בחברה. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, לאור המבנה הארגוני היציב והסדור שנוצר בחברה במהלך שנות פעילותה, הרי שתלות החברה באנשי המפתח הנ"ל הינה מוגבלת.

#### 6.15.7 הלוואות לעובדי החברה

על פי שיקול דעת המנהל הכללי ו/או המשנה למנהל הכללי, החברה מעמידה מעת לעת לעובדים בחברה (למעט בעלי ענין וקרוביהם) הלוואות לתקופות שונות ובתנאים שונים. במקרים שבהם הלוואה מוענקת בריבית נמוכה מהריבית הקבועה בתקנות שהותקנו מכוח פקודת מס הכנסה, בשיעור שיקבע מעת לעת, החברה רשאית לגלם את שווי ההטבה הנובעת מכך ולשאת בעלויות המס במקום העובד. סך ההלוואות שמעמידה החברה לעובדים מסתכם בסכום זניח לחברה.

#### 6.15.8 העסקת עובדים עם מוגבלות

בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ("חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות"), כל מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט חריגים המפורטים בחוק עצמו, חייב לפעול לייצוג הולם של אנשים עם מוגבלות. ביום 21 בספטמבר 2014 חתם שר הכלכלה (כתוארו אז) על צו הרחבה לעידוד ולהגברת התעסוקה של אנשים עם מוגבלות המרחיב את הוראות ההסכם הקיבוצי שנחתם ביום 25 ביוני 2014 בין נשיאות הארגונים העסקיים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי. צו ההרחבה חל על מקומות עבודה המעסיקים 100 עובדים או יותר וקובע כי: (1) "יצוג הולם" לאנשים עם מוגבלויות יהיה רק אם לפחות 3% מעובדי המעסיק הם אנשים עם מוגבלות; ו- (2) המעסיק 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

לישום ההסכם הקיבוצי לעידוד העסקתם של אנשים עם מוגבלות וצו ההרחבה שיצא בעקבותיו.

#### 6.15.9. הסכמים קיבוציים

מלבד הוראות הסכמי ההעסקה עם עובדי החברה, על העסקת העובדים חלות הוראות נוספות המצויות בהסכמים קיבוציים, וזאת מכוח חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957 (בין אם בשל הסכמים קיבוציים החלים במישרין על עובדי החברה או עקב צווי הרחבה שהוצאו בידי השר הממונה). להלן עיקרי ההוראות האמורות:

6.15.9.1. **עובדי ענף רשתות שיווק המזון:** הסכם קיבוצי כללי בין הסתדרות העובדים הכללית החדשה והסתדרות המעו"ף לבין לשכת המסחר תל אביב, חטיבת רשתות השיווק, המסדיר את תנאי ההעסקה של עובדי רשתות שיווק המזון, לרבות החברה, ומטיל חובות ותשלומים על המעסיקים (רשתות השיווק) המיטיבים עם העובדים; כגון הגדלת מספר ימי חופשה בנסיבות מסוימות וצבירת ימי חופשה מוגדלת, "משכורת 13" (החל משנת העבודה הרביעית), ביטוח פנסיוני מלא לפי תקופת ההמתנה הנקובה בהסכם, הפרשות לקרן השתלמות (לאחר השלמת שלוש שנות עבודה), תוספת ימי דמי הבראה כך שדמי ההבראה עולים על סכומי דמי ההבראה הקבועים בחוק, תשלום ביגוד (החל משנת העבודה הרביעית) תוספת ותק (החל משנת העבודה הרביעית) בשיעור של 1% לשנה ועד תקרה של 35 שנות ותק), שחרור קופות גמל בעת התפטרות ועוד.

6.15.9.2. **שכר מינימום:** על פי הסכם קיבוצי כללי לעדכון שכר המינימום במשק הישראלי בין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים בשם הארגונים הכלכליים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי, יחידותיה ושלוחותיה, שכר המינימום יעלה בהדרגה. נכון למועד התשקף, עומד שכר המינימום השעתי על סך 29.12 ש"ח לשעה. לפרטים אודות העלייה בשיעור שכר המינימום, ראו סעיף 6.5.3 לעיל.

**ביטוח פנסיוני:** על פי הסכם קיבוצי כללי (מסגרת) לביטוח פנסיוני מקיף במשק, שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי ואגף הפנסיה), כל עובד זכאי להיות מבוטח בפנסיה, כאשר חלה חובה על מעסיקו להפריש לו סכומים בעבור כך. על פי צו ההרחבה המעודכן שנכנס לתוקף, שיעורי הפרשות המעסיק ושיעורי הפרשות העובד, הן לקרן פנסיה והן לקופת ביטוח או קופת גמל שאינה קרן פנסיה, הוגדלו כך שהועלה שיעור הפרשות המעסיק לתגמולים: לקרן פנסיה -

6.5%; לביטוח 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. ככל שיהיה צורך בהגדלת שיעורי הפרשות המעסיק לתגמולים ולאובדן כושר עבודה, עקב רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר העבודה מעבר ל- 6.5%, שיעור הפרשות המעסיק לאובדן כושר עבודה ותגמולים יחדיו לא יעלה על 7.5% מהשכר בכל מקרה.

#### 6.15.10. העסקת עובדי קבלן

החברה מקבלת שירותים מאת חברות כח אדם באופן קבוע לצרכי תפעול שוטף, אבטחה, שמירה ונקיון 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 החברה וקליטתם של עובדי נקיון 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 9 חודשי עבודה רצופים של העסקה, וכל תקופת עבודתו באמצעות קבלן כח האדם תחשב כווקת 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. מעת לעת ולפי הצורך נקלטים בחברה עובדים בהתאם לחוק, תוך שהחברה מקיימת מנגנוני בקרה על פרקי הזמן שבהם מועסקים עובדים כאמור, על מנת לעמוד בהוראות הדין הללו.

#### 6.15.11. ציות בתחום דיני העבודה

ביום 19 ביוני 2012 נכנס לתוקפו חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("חוק הגברת האכיפה"), שמטרתו להגביר ולייעל את אכיפתם של דיני העבודה, בין היתר, באמצעות הטלת עיצומים כספיים בהליכים מנהליים על כלל המעבידים המפרים את הוראות החקיקה המגנה על זכויות עובדים. בנוסף, החוק מטיל חובה על מזמין שירות לנקוט אמצעים סבירים כדי למנוע פגיעה בזכויות עובדי קבלן השירות המועסקים אצלו. בנוסף, החוק מטיל, בהתקיים תנאים מסוימים, אחריות ישירה, פלילית, על מזמיני השירות ואוסר הסדרי שיפוי בין המזמין השירות לקבלן. בשל חשיפתה האפשרית כאמור, מבצעת החברה בדיקות תקופתיות באמצעות בודקי שכר מוסמכים מטעמה, בהתאם להוראות חוק הגברת האכיפה.



## 6.16. חומרי גלם וספקים

- 6.16.1. מוצרי תחום הפעילות הנמכרים בחנויות המכר של החברה נרכשים על ידיה מכ- 286 ספקים שונים בישראל, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים.
- 6.16.2. המוצרים אשר נרכשו מעשרת הספקים הגדולים של החברה היוו במחצית הראשונה של שנת 2019 כ- 47%, בשנת 2018 כ- 46.3% ובשנת 2017 כ- 46.7%, מסך הקניות מספקים בגין התקופות הרלוונטיות.
- 6.16.3. החברה מתקשרת עם ספקים בהסכמי סחר, בדרך כלל בכתב ולתקופה של שנה, 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 החברה ביחס לכמות הנרכשת. הובלת מרבית המוצרים לחנויות המכר מתבצעת על ידי הספקים ועל אחריותם, והספקים הם שנושאים בעלויות הכרוכות בכך.
- 6.16.4. החברה מפעילה מרכז לוגיסטי אשר אליו מספקים ספקי החברה פירות וירקות וממנו מוצרים אלה מופצים אל חנויותיה. המרכז הלוגיסטי שוכן באיזור תעשייה סמוך לעיר מודיעין ומתפרש על פני כ- 7,117 מ"ר.
- 6.16.5. בהתאם לשיטת העבודה מול הספקים הנהוגה בחברה, החברה 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 החברה נמשך זה שנים.
- 6.16.6. תנאי הסחר הראשיים נקבעים בין החברה לספקיה, בהמשך למשא ומתן שמנהלים גורמי מטה האמונים על הסחר עם הספקים, בעוד אספקת המוצרים המוזמנים מתבצעת במישרין על ידי הספקים לחנויות המכר בהתאם לתנאי הסחר הראשיים המוסכמים.
- 6.16.7. מוצרי קליה ('פיצוחים'), תבלינים ופירות יבשים הנמכרים בתפוזות מסופקים לחברה בידי ספק יחיד (בעל התמחות ייחודית בתחום), אשר אף מפעיל בחנויות המכר של החברה עמדות מכירה באמצעות עובדיו (שאינם נמנים על מצבת עובדי החברה ואף לא במסגרת מספר העובדים המועסקים על ידי קבלני כוח אדם). עם ספק זה לחברה הסכם אשר על פיו שיעור מסוים מן התמורה בגין מכירת המוצרים הנ"ל מועבר אל הספק לאחר ביצוע הרכישה בידי הלקוחות. עם זאת, לנוכח היקף המכירות של המוצרים המסופקים בידי ספק זה, החברה אינה רואה בו כספק מהותי שלה. מלבד ספק זה ומפעיל אשר עמו התקשרה החברה בהסכם ייחודי בקשר לסוג מוצרים אחר, כמתואר בסעיף 6.22 להלן, אין לחברה ספקים אשר עובדיהם פועלים בחנויות המכר; קרי, מוצרי כלל הספקים האחרים נמכרים בחנויות על המדפים או באמצעות עובדי החברה (כתלות בסוג המוצר).

6.16.8. בכל קטגוריות המזון הנמכרות בחנויות המכר של החברה קיים מגוון מוצרים תחליפיים, אשר מסופקים על ידי מספר רב של ספקים, ומעת לעת החברה אף מחליפה ספקים ומוצרים הנמכרים בחנויות המכר בהתאם לקריטריונים של טיב המוצר, מחיר, עמידת הספק במועדי אספקה, רמת מכר ורווחיות (למעט כאמור בפסקה הקודמת ובסעיף 6.22, שם מדובר בספק יחיד). לאור מספר הספקים הרב עמם מצויה החברה בקשרי מסחר רציפים ומגוון המוצרים התחליפיים, החברה מעריכה כי אין לה ספק אשר יש לה תלות בו, ולהערכתה אף אין לה תלות בספק היחיד המספק לה את המוצרים הנמכרים בקצביה (בשר טרי) והדגיה (דגים טריים), ובספק היחיד הנזכר בפסקה הקודמת.

## 6.17. הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות: הנכסים השוטפים כוללים, בעיקר, מזומנים ושווי מזומנים, נכס המוחזק למכירה, לקוחות, מלאי וחייבים שונים; ההתחייבויות השוטפות כוללות, בעיקר, הלוואות לטווח קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות לטווח ארוך מתאגידים בנקאיים, ספקים, זכאים ויתרות זכות שונות. להלן יתרות הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	ליום 30 ביוני, 2019
(באלפי ש"ח)	
394,996	נכסים שוטפים
734,610	התחייבויות שוטפות
(339,614)	גרעון בהון החוזר

משיקולי עלויות אשראי מדיניות החברה היא להעדיף לממן את השקעותיה בנדל"ן, ואת ההשקעות הנדרשות לשם ביצוע התאמות בחנויות מכר חדשות, באמצעות נטילת אשראי לזמן קצר (המסתכם בכ- 232 מליון ש"ח ביום 30 ביוני, 2019), וכן באמצעות שימוש במזומנים הנובעים מפעילות שוטפת. לצד זאת, ימי האשראי שמקבלת החברה מספקיה עולים על ימי האשראי שמעניקה ללקוחותיה ועקב כך קיים הון חוזר תפעולי שלילי<sup>17</sup> בסך כ- 100 מליון ש"ח. על כן, הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר ובניטרולו ובניטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות), הגרעון בהון החוזר מצטמצם ל- 71 מליון ש"ח, ונובע בעיקר מההון החוזר התפעולי השלילי. עם זאת להערכת החברה, ביכולתה לבצע מימון מחדש של האשראי לזמן קצר ולהמירו להלוואות ארוכות טווח. הערכת החברה הנ"ל הינה בגדר מידע צופה פני עתיד (המתבסס על מצבה הנוכחי של החברה ויחסיה עם תאגידים בנקאיים שונים) ואין לחברה ערובה לכך שבבוא היום יתאפשר לה לממן מחדש אשראי לזמן קצר שנטלה, כולו או חלקו, וקיימת הסתברות של

<sup>17</sup> ר' הי"ש מס' 5

ממש שלא יעלה בידי החברה לעשות כן, בין בשל סיבות התלויות במצבה העסקי של החברה, או מסיבות חיצוניות לחברה.

## 6.18. מימון

### 6.18.1. מקורות המימון: נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה

מאמצעיה העצמיים בתוספת אשראי שהיא נוטלת מתאגידים בנקאיים בלבד.

### 6.18.2. שיעורי ריבית על הלוואות: להלן פירוט בדבר שיעור הריבית הממוצעת

ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות שנטלה החברה ואשר היו בתוקף במהלך השנים 2017-2018 ובמחצית הראשונה של שנת 2019, ואשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך. נכון למועד פרסום התשקיף, לחברה אין מקורות אשראי אלא מתאגידים בנקאיים:

הלוואות לזמן ארוך		
31.12.2017	31.12.2018	30.6.2019
2.44%	2.58%	2.57%
שיעור ריבית ממוצעת <sup>18</sup>		
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
בסיס הצמדה		
P+ (0.5% - 1.29%)	P+ (0.5% - 1.29%)	P+ (0.5% - 1.29%)
שיעור ריבית משתנה (טווח ריבית)		
176,469	139,950	121,668
יתרת הלוואות ממקורות בנקאיים		
176,469	139,950	121,668
סך הכל יתרת הלוואות:		

הלוואות לזמן קצר		
31.12.2017	31.12.2018	30.6.2019
2.85%	2.51%	2.34%
שיעור ריבית ממוצעת <sup>12</sup>		
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
בסיס הצמדה		
P+ (0.5% - 2.6%)	P+ (0.6% - 1.25%)	P+ (0.55% - 0.65%)
שיעור ריבית משתנה (טווח ריבית)		
197,662	190,743	195,655
יתרת הלוואות ממקורות בנקאיים		
30,049	-	-
יתרת הלוואות ממקורות חוץ בנקאיים		
227,711	190,743	195,655
סך הכל יתרת הלוואות:		

ההלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך נושאות ריבית משתנה כאמור לעיל. לפרטים נוספים בדבר מנגנון שינוי הריבית וכן בדבר טווחי הריבית ראו ביאור 10 וביאור 13(ב) לדוחות הכספיים לשנת 2018.

### 6.18.3. מגבלות עקב נטילת אשראי: החברה התחייבה כלפי מספר תאגידים

בנקאיים שמהם קיבלה אשראי, כי לא יחול שינוי בזהות בעלי השליטה בה, לא יבוצע מיזוג של החברה והחברה לא תגביל יכולתה ליצור שעבודים נוספים לטובת התאגידים הבנקאיים, אלא כפוף לקבלת אישורם מראש.

<sup>18</sup> בקירוב לריבית האפקטיבית

כמו כן התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי מסוים לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות. לתאריך התשקיף החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה ביחס להלוואות אותן נטלה וליום 30 ביוני, 2019 עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, כמפורט להלן (לאור ההשפעה המהותית של היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות), הסכימו החברה והתאגיד הבנקאי כי לצורך חישוב אמות המידה הפיננסיות לשנת 2019 תנוטרל השפעות התקן הנ"ל): (1) יחס בין סך ההון העצמי המוחשי לסך המאזן לא יפחת מ- 15% - בתאריך האמור היחס עומד על 26%; (2) הון עצמי מוחשי לא יפחת מסך 220 מליוני ש"ח - בתאריך האמור הסכום הוא 294 מליוני ש"ח; (3) יחס בין רווח תפעולי, לפני הכנסות (הוצאות) אחרות (המכונה 'הרווח מפעולות רגילות לשירות החוב') לסך החלויות השוטפות והוצאות המימון (יחס המכונה 'יחס שירות חוב'), לא יפחת מ- 1.3 - בתאריך האמור היחס הנ"ל עומד על 3; (4) יחס בין סך הלוואות במאזן לרווח מפעולות רגילות לשירות החוב (יחס המכונה 'יחס כיסוי חוב') לא יעלה על 5 - בתאריך האמור היחס הנ"ל עומד על 4.6; (5) סך הרווח מפעולות רגילות לשירות החוב לא יפחת מסך 40 מליוני ₪ - בתקופה הנבדקת בתאריך האמור הסכום הוא 69 מליוני ש"ח; ו- (6) סכום הדיבידנד שיחולק לא יעלה על מחצית הרווח השנתי בשנה שבגינה חולק - בתקופה הנבדקת בתאריך האמור לא הוכרז על דיבידנד. לפרטים נוספים בדבר השיעורים והסכומים שנקבעו לצורך שמירה על אמות המידה הפיננסיות הנ"ל (לרבות יחסים פיננסיים), ראו ביאור 13(ב) לדוחות הכספיים לשנת 2018.

6.18.4 **ערביות אישיות**: בעלי המניות בחברה העמידו ערבות אישית שאינה מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי לשם הבטחת חובות החברה כלפיו וכן העמידו ערבויות אישיות להבטחת התחייבויות החברה כלפי ספקים ומשכירי נכסים שבהם פועלות חנויות מכר של החברה.

6.18.5 **ערבויות בנקאיות**: לפרטים אודות ערבויות בנקאיות שמסרה החברה כחלק ממהלך עסקיה הרגיל, לרוב במסגרת הסכמי שכירות והסכמי סחר בהם התקשרה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

6.18.6 **אשראי שנלקח לפני פרסום התשקיף**: מיום 30 ביוני, 2019 ועד סמוך לתאריך התשקיף, לא נתקבל בחברה אשראי נוסף או מימון חדש, למעט שינויים שחלו ביתרת הלוואות לטווח קצר מסוג On Call; שינויים כאמור ביתרות הלוואות On-Call נובעים מהפעילות השוטפת של החברה והתנודות שחלו ביתרות אלה בתקופה האמורה אינן חריגות.

6.18.7 **מסגרות אשראי**<sup>19</sup>: להלן מסגרות האשראי לטווח קצר של החברה ליום 30 ביוני, 2019 (מסגרת ויתרה שנוצלה, במליוני ש"ח) וכן ליום 31 באוגוסט, 2019:

<sup>19</sup> הנתונים אינם כוללים הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות בגין.

ניצול ליום 31.8.2019	ניצול ליום 30.6.2019	מסגרת	
70	60	90	תאגיד בנקאי 1
45	45	45	תאגיד בנקאי 2
60	60	100	תאגיד בנקאי 3 <sup>20</sup>

6.18.8 **שעבודים**: החברה שעבדה את כלל נכסיה וזכויותיה בשעבוד צף (שעבוד

שוטף כללי) לטובת שלושה תאגידים בנקאיים שמהם נטלה אשראי. כמו כן, החברה שעבדה את כלל זכויותיה במקרקעין שבבעלותה בשעבוד קבוע לטובת שניים מבין התאגידים הבנקאיים הנ"ל. לפרטים נוספים בדבר שעבוד נכסי החברה וזכויותיה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

6.18.9 נכון למועד התשקיף, החברה אינה צופה כי תידרש בשנה הקרובה לגיוס הון ממקורות מימון נוספים, מלבד תמורת ההנפקה והאשראי הקיים מתאגידים בנקאיים, לצורך מילוי יעדי ההנפקה או לצורך המשך פעילותה השוטפת.

6.18.10 **הלוואות מהותיות**: ליום 30 ביוני, 2019 אין לחברה הלוואות מהותיות (כאלו שהיקפן עולה על 5% מסך נכסי החברה).

## 6.19 מיסוי

לתיאור אודות היבטי המיסוי החלים על החברה, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

## 6.20 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.20.1 **כללי**: הפעלתה של כל חנות מכר בידי החברה טעונה קבלת רשיון על פי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 ("רשיון עסק"). לשם קבלת רשיון עסק לכל חנות, נדרשת החברה, בין יתר לעמוד בתנאים שמציבה הרשות המקומית או האיזורית המעניקה את רשיון העסק, למלא אחר דרישות הדין (חוקים, תקנות, צווים, חוקי עזר וכדומה) שנועדו לשם הגנת הסביבה, וביניהם: תקנות שהותקנו מכוח פקודת בריאות העם, 1940 לענין מי שתיה; חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 ותקנות וכללים שהותקנו מכוחו לענין איכות שפכים; פקודת העיריות [נוסח חדש] בכל הנוגע לפינוי אשפה; חוק איסוף ופינוי פסולת למיחזור, תשנ"ג-1993 ביחס לדחסי קרטונים; חוק הפיקדון על מכלי משקה, תשנ"ט-1999 ותקנותיו לענין איסוף ומחזור מכלי משקה; חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"א-2011 לענין איסוף אריזות קרטון ונייר באמצעות תאגיד המחזור "תמיר"; חוק המים, 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 החברה לחוקי עזר החלים בתחום השיפוט שבו ממוקמות

<sup>20</sup> מסגרת האשראי תופחת ב- 20 ש"ח (תעמוד על 80 מיליוני ש"ח) לאחר השלמת עסקת מכר המקרקעין הנזכרת בסעיף 6.13.13 בפרק זה.

חנויות המכר שמפעילה החברה, שעניינם שמירת הסניטציה בחנויות וכן להוראות שמוציאים תאגידי המים המקומיים. כמו כן יצוין 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 40,000 ש"ח. הפרת הוראות אחרות בחוק השקיות תגרור הטלת עיצומים כספיים נוספים. לחוק השקיות אין השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

6.20.2 **מדיניות בנושא סיכונים סביבתיים**: לחברה מדיניות בנושא ניהול והפחתת סיכונים סביבתיים והיא ומעבירה הדרכות לעובדים בנושאים אלו, וזאת בנוסף לחידוד נהלים בקרב עובדי חנויות המכר בידי מנהלי איזורים ומנהלי תפעול. להערכת החברה, היקף תחולת דיני איכות הסביבה החל על תחום פעילותה אינו מהותי. החברה עומדת בדרישות הרשויות ככל שהן מופנות אליה.

6.20.3 **העסקת יועצת בתחום הטיפול בשפכים**: החברה מעסיקה במיקור חוץ יועצת בתחום הטיפול בשפכים, שתכליתה וידוא הציות להוראות הדין בתחום. היועצת מבצעת ביקורות בחנויות המכר, מייעצת לחברה באיתור חלופות טכנולוגיות שנועדו למנוע חריגות באיכות השפכים שפולטת פעילות חנויות המכר (חריגות שתוצאתן לעתים השתת קנסות על החברה), כותבת נהלי עבודה עבור החברה וכדומה. עלות העסקתה אינה מהותית לחברה.

## 6.21 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

6.21.1 **כללי**: פעילות החברה כפופה לחוקים שונים שהיחודיים ביותר מבינם לתחום הפעילות הם אלה מתחומי התברואה, דיני הצרכנות ודיני העבודה. החוקים המהותיים ביותר (לרבות תקנות שהותקנו מכוחם) המשפיעים על פעילות החברה 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 הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 (כ- 4% ממכירות החברה במחצית הראשונה של שנת 2019 היו בגין מוצרים הנתונים לחוק זה וצווים מכוחו); בתחום דיני העבודה ראוי לציון חוק העסקת עובדי קבלן (ר' סעיף 6.15.10 לעיל) בשעה שנכון ליום 30 ביוני, 2019, כ- 480 עובדים מועסקים מטעם קבלני כוח אדם); כן יצוין חוק הגברת האכיפה (ר' סעיף 6.15.11 לעיל)

וחוק שכר המינימום בשל כך ששכרם של חלק ניכר מעובדי חברה נגזר משכר המינימום. ראה בהקשר זה סעיף 6.15.9.2 לעיל.

חוק המזון והחלטות ופעולות של הממונה על התחרות מכוח חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 בתחום רשתות קמעונאות מזון, עשויים להשפיע על פעילותה של החברה הן בתחום רכישת חנויות מכר או פעילויות אחרות, וכן ביחס לדרכי רכש, מכירה ושיווק.

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

**תנאים למתן רשיון עסק:** כאמור, הפעלת כל חנות מכר טעונה על פי דין 6.21.2.

קבלת רשיון עסק והחברה מציינת להוראות הדין. כמו כן, החברה נדרשת לחדש את רשיונות העסק אחת לתקופה, בהתאם לחוק או לשינויים שחלים. ביחס לחנויות מכר חדשות שמפעילה החברה יש להדגיש, כי על פי הפרקטיקה הנהוגה בישראל, רשיון עסק מתקבל לרוב רק בחלוף חודשים מיום פתיחתה של חנות המכר, בשל כך שרשויות הפיקוח המעורבות בהליך הרישוי מבקשות לעמוד על אופן הפעלת החנות בפועל, טרם מתן האישורים הנדרשים לצורך קבלת רשיון העסק. נכון למועד התשקיף, לשבע (7) חנויות מכר שמפעילה החברה דרושים אישורים או רישיונות שטרם הושגו, בין היתר מהסיבות דלעיל, או שפג תוקפם ויש לחדשם, והחברה פועלת להשיגם או לחדשם, לפי הענין. להערכת החברה ביכולתה להביא לחידוש או מתן הרשיונות לחנויות המכר כולן. עם זאת מובהר, כי הערכה זו הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על נסיון החברה בתחום רישוי עסקים, וכי היא עלולה שלא להתממש, ביחס לכלל החנויות או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר חלקם אינם בשליטתה של החברה, כגון שינוי בדין או בדרישות רשויות הפיקוח.

**חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015:** ביום 30 במאי, 2016 6.21.3

נכנס לתוקף חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015 ("חוק הגנה על בריאות הציבור"). חוק הגנה על בריאות הציבור מגדיר את האחריות המשפטית של כל הגורמים הנוטלים חלק בתהליך הייצור, ייבוא ושיווק של מזון ובכלל זה: (1) הסדרת אחריותם של יצרן מזון ויבואן מזון והפיקוח על ייצור מזון ועל ייבואו, כדי להבטיח כי המזון מסופק ברמת איכות, תקינות ובטיחות נאותים, ובכלל זה בתנאי ייצור נאותים; (2) הסדרת את אחריותו של משווק מזון וחובותיו בכל שלב משלבי העברת המזון מעת ייצורו, דרך ייבואו ועד מקום המכירה ישירות לצרכן; (3) קביעת אמות מידה לאיכות, תקינות ובטיחות המזון בישראל, באמצעות פיקוח המבוסס על ניהול סיכונים ליישום עקרונות ההסדרים כפי שנקבעו לפי החוק.

בהקשר לפעילות החברה בתחום ייצור וייבוא מוצרים, יצוין כי חוק הגנה על בריאות הציבור קובע סנקציות פליליות חמורות על גורמים המייצרים, מייבאים או משווקים מזון שלא בהתאם להוראות החוק וכן קובע חובת

פיקוח עצמאית ונפרדת על מעסיק ונושא משרה בתאגיד למניעת עבירות המפורטות בו, בידי עובדיו. בנוסף, חוק ההגנה על בריאות הציבור מאפשר להטיל עיצומים כספיים משמעותיים, ללא צורך בהוכחת כוונה או ידיעה מצד הגורמים האמורים לביצוע העבירה.

הוראות חוק זה צפויות להשפיע על פעילות החברה הן כמשווקת מזון והן כיצרנית מזון. הצורך ברשיון יצרן נובע מהפעלת מחלקות טריות כגון מעדנייה ובשר בחניות המכר של החברה, הטעונה, לרוב, החזקת רישיון יצרן. רשיון זה מונפק על ידי שירות המזון במשרד הבריאות ולשם קבלתו החברה נדרשת לעמוד בתנאים מסוימים. נכון למועד פרסום התשקיף, למרבית חנויות המכר של החברה ניתן רשיון יצרן לחברה. למיטב ידיעתה של החברה למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות חוק הגנה על בריאות הציבור ובתקנים מכוחו.

6.21.4. **חוק המזון** (כהגדרתו מעלה): החוק נועד לקדם תחרות בענף המזון ומוצרי הצריכה לשם הפחתת מחירים. החוק מטפל, בין היתר, בשלושה היבטים אלה:

- 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 ב**סידור מצרכים** בחנות של קמעונאי גדול (החברה הינה קמעונאי כגדול) ועל קמעונאי גדול להגיע להסדר עם ספק גדול בנוגע לסידור מצרכים בחנויותיו. עם זאת, הותקנו כללים שבהתקיימם 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 יכתיב, 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 אזור הביקוש של חנויותיהם הגדולות שהשיעור הממוצע לגביהן עולה על 30% (דהיינו, סך המכירות של חנויות הקמעונאי הגדול באזור הביקוש עולה על 30% מסך המכירות של החנויות הגדולות של כל הקמעונאים באזור הביקוש), וכן לגבי אזורים בהם השיעור הממוצע 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 איזור ביקוש שהשיעור הממוצע בו עולה על 30%, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתיחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה ימצא כי השיעור הממוצע 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 הממוצע 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. במפת אזורי ביקוש של חנויות בעלות שיעור מחושב של מעל 30% שפרסם הממונה על התחרות<sup>21</sup>, נכללות 3 חנויות המכר שמפעילה החברה בביל"ו, בעקרון וברח' אחד העם ברחובות.

- שקיפות מחירים –

בחוק נקבעו הסדרים להגברת שקיפות המחירים של מצרכים על ידי חיוב קמעונאי גדול לפרסם לציבור בקובץ בשפת מחשב, באינטרנט (לגבי כל אחת

<sup>21</sup> ניתן לצפות במפה בכתובת: <http://www.antitrust.gov.il/subject/200/item/34578.aspx>

מחנותיו) את המחיר הכולל העדכני של כל מצרך שהוא מוכר בחנותיו (לא יאוחר משעה ממועד העדכון בקופות החנות או כפי שייקבע בתקנות). זאת, על מנת לאפשר השוואה עדכנית שוטפת של מחירי מצרכים וסלי מצרכים בחנותיו ובחנותיהם של קמעונאים גדולים אחרים. על הפרסום לכלול כל מידע הנדרש לשם ביצוע השוואת מחירים ובכלל זה רשימת המצרכים הנמכרים בחנות בדרך כלל או בתקופה קבועה בשנה והיו במלאי החנות סמוך לזמן הפרסום, מחירי המצרכים (לרבות המחירים לסוגי צרכנים שונים) וכל מכירה מיוחדת לרבות מבצעים והנחות, כולל תנאיהם ומועדי פקיעתם.

למיטב ידיעת החברה, החברה מקיימת את הוראות חוק המזון והתקנות שהותקנו מכוחו.

6.21.5 **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. החברה מחזיקה בחלק מחנות המכר מכונה אוטומטית להחזרת מכלי משקה וביתר חנויות המכר הוזמנו מכונות נוספות כך שבכל חנויות המכר תוצבנה בסופו של דבר מכונות להחזרת בקבוקי משקה למחזור; מכל מקום, החברה מקפידה לזכות את לקוחותיה ככל שהם מחזירים מכלי משקה, בהתאם להוראות החוק.

6.21.6 **חוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התשי"ח-1957**: החוק מסדיר ייצור מצרכים ושירותים וכן אופן הובלתם ומכירתם, וכן הטלת איסורים, הגבלות, פיקוח ותנאים לקבלת רישיונות. מכוח החוק הוצאו תקנות וצווים שונים, בינם צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (חובת דיווח על רווחיות של קמעונאי גדול במכירת לחם, חלב ומוצרי, ביצים ומלח), התשע"ז-2017, הקובע כי קמעונאי גדול (החברה היא קמעונאי גדול), המוכר מצרך מן המצרכים המפורטים בצו, יהיה חייב להעביר למפקח דיווח, לצורך בחינת הרווחיות במכירת המצרכים. החברה מקיימת את הוראות חוק זה וחקיקת המשנה שהותקנה מכוחו, לרבות הצו האמור.

6.21.7 **עמידה בתקנים**: החברה נדרשת לעמוד בדרישות תקני אבטחת איכות שונות בנוגע למוצרים הנמכרים בחנות המכר. אבטחת האיכות הינה באחריות מנהלי החנות. בחברה קיימים נהלי עבודה מסודרים המיושמים בחנות המכר שהיא מפעילה לעניין תברואה, הדברה וכדומה.

6.21.8 **חובת הצבת שילוט**: מכוח מגוון רחב של הוראות דין (חקיקה ראשית, חקיקת משנה ואחרות), חלות על החובה מספר לא מבוטל של הוראות העוסקות בחובת הצבת שלטים וסימונים במרחבי חנויות המכר. השילוט והסימון נוגעים למכירת אלכוהול וסיגריות, החזרת מוצרים ואריזות, הנגשה לבעלי מוגבלויות וכדומה.

6.22. הסכם מהותי עם מפעיל בחנויות המכר: מוצרי בשר טרי ודגים טריים נמכרים בחנויות המכר של החברה בקצביה ובדגיה, בהתאמה. החברה קשורה בהסכם מהותי עם מפעיל העוסק מטעמה בממכר המוצרים הנ"ל (בפסקה זו, "המפעיל"). המפעיל מעמיד לרשות החברה צוות עובדים מקצועי במחלקות הקצביה והדגיה בחנויות המכר. יודגש, כי מצבת עובדי החברה (כולל העובדים המועסקים באמצעות קבלני כוח אדם וחברות חיצוניות), אינה כוללת את עובדי המפעיל, אשר מועסקים ומנוהלים על ידו במישרין. המפעיל רוכש את מלאי המוצרים מן הסוגים הנ"ל, הנמכרים בחנויות המכר, עבור החברה ועל פי הנחיותיה (ביחס לכמויות, תמהיל המוצרים וכדומה) אך עם זאת אחראי כלפי החברה לטיב המלאי הנרכש (את חלק מהמלאי אף רוכש המפעיל באמצעות שימוש במכסות הייבוא שבבעלות החברה, המפורטות בפסקה 6.14.2). המלאי הנ"ל מצוי בבעלות החברה עד למכירתו ללקוחותיה ונתון כל העת לשליטתה. לאחר רכישת המוצרים בידי הלקוחות בחנויות המכר, מעבירה החברה למפעיל שיעור מסוים מתוך התמורה שנתקבלה בעבור אותם מוצרים מאת הלקוחות. החברה והמפעיל פועלים במתכונת הנ"ל משך כשלוש שנים טרם פרסום התשקיף. יובהר, למען הסר ספק, כי המפעיל אינו מפעיל מעדניות בחנויות המכר ואינו מספק לחברה נקניקים או בשר קר המיועד לפריסה. לאור חשיבות סוג המוצרים הנ"ל (בשר ודגים טריים) בחנויות המכר של החברה ובשים לב להיקף המכירות במתכונת זו – אשר הסתכם בכ- 236 מיליוני ש"ח בשנת 2017, בכ- 349 מיליוני ש"ח בשנת 2018 ובכ- 222 מיליוני ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2019 – החברה רואה בהתקשרות עם המפעיל כהסכם מהותי. על פי ההסכם, אשר חלקו מעוגן בכתובים וחלקו מבוסס על הסכמות והבנות בעל פה, ההסכם אינו מוגבל בזמן והוא ניתן לסיום בידי מי מהצדדים, כפוף להודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש ובכתב, וללא שמי מהצדדים יהיה חייב בפיצוי למשנהו בשל סיומו.

## 6.23. הליכים משפטיים

6.23.1. בחודש מאי, 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' הש' ברקוביץ') תובענה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית על סך כ- 53.4 מיליוני ש"ח כנגד החברה בגין (1) אי קיזוז משקל אריזות בקנייה של מוצרי בשר ועופות (למעט בשר טחון) בחנויות המכר של החברה; ו- (2) אי סימון כדין של האריזות הנ"ל (סימון מחיר ומשקל נטו של הבשר הארוז בהן), אשר שווקו כשהם ארוזים בתוך מגשית מראש, במהלך שבע השנים שקדמו למועד הגשת התביעה וכן עד למתן פסק דין. על פי התובע, המבקש כי תביעתו תאושר כתביעה ייצוגית, תביעות דומות (וכן בקשות לאישורן כתובענות ייצוגיות) הוגשו אף כנגד רשתות שיווק מזון קמעונאיות נוספות, כגון שופרסל, יינות ביתן ואחרים. הבקשה לאישור התובענה שהוגשה נגד החברה כתביעה ייצוגית (וממילא גם התובענה עצמה) טרם החלה להתברר לגופה (ישיבת קדם-משפט צפויה להתקיים בתחילת שנת 2020). החברה רשמה בספריה הפרשה בסך 500 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

יצוין, כי עילת התביעה בהליך הנ"ל, קרי: אי קיזוז משקל אריזות בקניה, זהה במהותה לעילת תביעה אחרת שהוגשה נגד החברה בחודש דצמבר, 2012 – תובענה אשר הוכרה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כתובענה ייצוגית, שבמסגרתה נתבעת החברה על סך כ- 18 מיליוני ש"ח (בתובענה זו הוגשו סיכומים ובעלי הדין ממתינים למתן פסק דין). עם זאת יודגש, כי ההבדל העיקרי בין שתי התביעות, הינו שהתביעה הראשונה (זו שהוגשה בשנת 2012 ואושרה כתביעה ייצוגית) עסקה במוצרי בשר טחון בלבד, ואילו התביעה השניה (זו שהוגשה בשנת 2018 ואשר עודנה מצויה בשלבים מקדמיים) עוסקת בכל מוצרי העוף והבשר, למעט מוצרי עוף ובשר טחונים. לפרטים בדבר תביעות נוספות שהוגשו נגד החברה (אשר סכומן אינו מגיע כדי הרף הדורש פירוט נוסף), ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים לשנת 2018. ההליכים המשפטיים בתביעות המתוארות בפסקאות (2), (4), (6) ו- (7) בביאור 29 לדוחות הכספיים לשנת 2018, מצויים בשלבים מקדמיים; בתביעה המתוארת בפסקה (3) בביאור הצדדים שוקלים את הצעת בית המשפט הדין בתביעה לקיים הליך גישור, טרם שהוכרעה הבקשה לאישור התביעה כתביעה ייצוגית. בתביעה המתוארת בפסקה (5) בביאור, שעניינה סכסוך קיבוצי עם ההסתדרות הלאומית, ניתן פסק דין ביום 2 בספטמבר, 2019, שבו חויבה החברה לשלם פיצויים בסך 500 אלפי ש"ח (קרי, 100 אלפי ש"ח בלבד מעבר לסכום שהופרש בדוחות הכספיים, כמתואר בביאור). ביום 15 בספטמבר, 2019 הגישו שני הצדדים ערעור על פסק הדין, והחברה אף הגישה בקשה לעיכוב ביצועו, שנתקבלה בחלקה.

#### 6.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית:

יעדי החברה הינם בעיקרם הרחבת מחזור פעילות רשת חנויות המכר ושיפור הרווחיות, באמצעות שיפור מדדי היעילות ומדדי התפעול (בהתבסס, בין היתר, על שטחי התפעול, האחסנה והשירות הנרחבים שסמוכים לחנויות, כמפורט בסעיף 6.1.5 לעיל), פתיחת חנויות חדשות ורכישת חנויות מחברות אחרות, השבחת מחזור פעילות חנויות קיימות, הן ע"י הגדלת סל המוצרים הנמכר, הן על ידי הכנסת לקוחות חדשים והן על ידי שיפור תנאי הסחר עם הספקים (אשר גם לכך תתרום יכולת החברה המשופרת לאחסן מלאי באופן מיטבי). כן עתידה החברה לפעול לחיזוק תודעת המותג, שמירה על קו ניראות חדשני וחוויתי בחנויותיה (בין היתר, באמצעות הטמעת טכנולוגיות שיאפשרו צמצום תורים בקופות, כגון קופות בשירות עצמי), מתן מענה לסל מוצרי צריכה מקסימאלי ואיכותי (לרבות באמצעות מכירת אוכל מוכן, אשר החברה צופה כי יביא להגדלת היקף המכירות וישמש כמוקד משיכה לחנויותיה), הרחבת מספר הלקוחות המשתמשים בישומון "יוחננוף", באמצעות שיווק חכם ופתרונות מותאמים ללקוח לצרכיו הייחודיים. החברה מתכננת את הרחבת פעילותה על בסיס מטה ניהולי יעיל ומצומצם. החברה שואפת לבדל עצמה ממתחרותיה במספר מישורים, כגון תחום האוכל המוכן, נוחות וחווית הקניה (קיומו של חניון צמוד וחנויות מרווחות), איכות המוצרים ועוד. בנוסף לאלה החברה תשקול בעתיד להוסיף על מגוון שירותיה את שירות הקניה המקוונת ('on-line'), שירות

שלהערכת החברה אינו כדאי כלכלית עבורה נכון להיום, ואף אינו נדרש, בשעה שהחברה מעריכה כי טרם מיצתה את פוטנציאל גידול המכירות על רצפת המכירה הנוכחית, כפי שהדבר מתבטא בנתוני המכירות בחנויות הזהות ('same stores sales') (ראה דו"ח הדירקטוריון).

היבט נוסף ביחס לאסטרטגיית החברה הינו החזקת זכויות בעלות על המקרקעין שבהן פועלות חנויות החברה. ככלל, החברה רואה ברכישת נכסים כחלופה עדיפה על פני נשיאה בהוצאות השכירות הכרוכות בהפעלת חנויות המכר, אך כל רכישה נשקלת מטבע הדברים לגופה, על סמך שיקולים כלכליים ועסקיים.

מטבע הדברים, יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה מושתתים, רובן ככולם, על הערכותיה שלה, אשר מהוות מידע צופה פני עתיד, אשר התרחשותו תלויה גורמים חיצוניים לחברה, לרבות איתור שטחים מתאימים לפתיחת חנויות מכר ו/או מציאת חנויות מחברות אחרות המתאימות לרכישה על ידי החברה וכן זמינות מקורות מימון לביצוע פרויקטים כאמור. אין כל וודאות כי הערכות החברה תתרחשנה בפועל או תתרחשנה כפי המצופה.

#### 6.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה:

החברה שואפת להמשיך ולהרחיב פעילותה בשוק שיווק המזון בקמעונאות באמצעות גידול במכירות בחנויות הקיימות וכן באמצעות פתיחת חנויות חדשות. כפי שתואר בפתח פרק זה, חנויות המכר שמפעילה החברה פרושות בפרישה גיאוגרפית רחבה יחסית, והחברה שואפת להגביר את נוכחותה באיזורים שבהם נוכחותה דלה (כגון בצפון הארץ) או אינה גבוהה דיה (כגון בגוש דן) וכן לחזק את נוכחותה בשפלה ובדרום הארץ. נכון להיום, לאור כך שהחברה פועלת למיצוי מלא הפוטנציאל הגלום בחנויותיה הקיימות, ובשל אסטרטגיית הצמיחה הנוכחית שלה המבוססת על מכירה במחירי דיסקאונט בהיקפי קניה גדולים, בשלב זה החברה אינה מתעתדת לפתוח חנויות במרכזי ערים.

#### 6.26. דיון בגורמי סיכון:

- **מצב כלכלי בישראל ושינויים מאקרו- כלכליים:** תוצאות הפעילות של החברה מושפעות, באופן ניכר, מהתפתחויות בכלכלה בישראל, כך שהאטה או מיתון כלכליים עלולים להביא לירידה ניכרת בצריכה הפרטית ובכך להשפיע על היקף הכנסות החברה. באופן דומה, שינויים קיצוניים במצב הבטחוני עשויים להביא לצמצום הצריכה. כמו כן, האטה כאמור עשויה לגרום להחרפת התחרות בענף הקמעונאות ולהוביל לירידת מחירים ושחיקה ברווחיותה של החברה.
- **שינויים במשפט המגן בעבודה (בפרט, תעריף שכר מינימום):** נוכח היקף ההעסקה הרב בידי החברה של עובדים אשר חוקי מגן שונים במשפט העבודה בישראל חל עליהם, ובפרט חוק שכר המינימום, שינויים בחוקים האמורים, לטובת העובדים, עלולים להביא לעלייה ניכרת בהוצאות החברה בגין העסקת עובדיה.
- **איומי תחרות:** לחצים תחרותיים עלולים לגרום לפגיעה ביכולת ההתמודדות של החברה ולהוביל לשחיקת מחירים, לאובדן נתח שוק ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

- **רגולציה וביורוקרטיה** : עיכוב במתן רשיון עסק או בחידושו, לחנות מכר אחת או יותר, עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.
- **תובענות ייצוגיות** : בשנים האחרונות ניכרת מגמת עלייה בהגשת תביעות ייצוגיות צרכניות ואחרות כנגד חברות העוסקות בשיווק מזון בקמעונאות, ומגמה זו לא פסחה על החברה (להרחבה בענין, ראו סעיף 6.23 לעיל והביאור הנזכר בו). אף בהיעדר קבלתן או אישורן של התביעות בידי בית המשפט, הרי שהטיפול המשפטי לו נדרשת החברה בגינן, כרוך בעלויות לא מבוטלות.
- **תלות באנשי מפתח** : כאמור בסעיף 6.15.6 לעיל, לחברה תלות באנשי מפתח, כך שאם תופסק עבודתם בחברה עשויה להיות לכך השפעה שלילית על עסקי החברה ותוצאותיה העסקיות.
- **סיכונים פיננסיים** : להרחבה ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים לשנת 2018.
- **סיכונים מערכות מידע ממוחשבות** : החברה 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 החברה מתקשרת עם בעלי הרישיונות בהסכמים לקבלת שירות ותמיכה לתוכנות והמערכות האמורות לתקופות של שנה. החברה מקפידה על התקשרות עם ספקים בעלי מוניטין טוב בשוק. מערכות מידע נוספות של החברה והגיבוי להן ממוקמים בשרתים מקומיים במטה החברה ברחובות ובשרתי ענן. החברה 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 החברה להתקשר עם ספקים אחרים, עלולה להשפיע לרעה על הפעילות השוטפת של החברה. כמו כן, החברה, ככל חברה, חשופה לסיכונים חדירה ופריצה של גורמים זרים למערכות המידע והמחשוב של החברה.
- **תלות במפעיל בחנויות המכר** : החברה מקיימת התקשרות עסקית מהותית וחשובה לפעילותה עם מפעיל בחנויות המכר שלה, כאמור בסעיף 6.22 לעיל. להערכת החברה, התלות בהתקשרות עם המפעיל מהווה גורם סיכון המיוחד לפעילותה.

להלן טבלת סיכום גורמי הסיכון בעלי השפעה (בכוח או בפועל) על פעילות החברה וכן הערכת החברה לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון על פעילות החברה בכללותה (מטבע הדברים, הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון הרלוונטיים לפעילותה ואמזן השפעתם העתידית הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד, אשר התרחשותו תלויה בגורמים שהינם חיצוניים לחברה ולחברה אין כל וודאות באשר לאופן התממשות הסיכונים, לרבות אלו שאינם מתוארים לעיל, והשפעתם בפועל עליה ועל תוצאותיה הכספיות) :

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורם סיכון	
		X	מצב כלכלי ושינויים מקרו-כלכליים	סיכוני מקרו
	X		שינויים במשפט המגן בעבודה	
	X		איומי תחרות	סיכונים ענפיים
	X		רגולציה וביורוקרטיה	
X			תובענות ייצוגיות	
		X	תלות באנשי מפתח	סיכונים
X			סיכונים פיננסיים	מיוחדים לחברה
X			סיכוני מערכות מידע ממוחשבות	
	X		תלות במפעיל בחנויות המכר	

## דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

דירקטוריון מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("תקופת הדו"ח"), בהתאם לתקנה 444 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ולתקנה 10 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובו הסברי הדירקטוריון על מצבי עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה בתקופת הדו"ח.

### פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

לתיאור עסקי החברה והתפתחויות שחלו בתקופת הדוח - ראה פרק 6 לתשקיף.

#### 2. אירועים עיקריים שהתרחשו בתקופת הדוח

בשנת הדוח חנכה החברה 3 חנויות מכר חדשות בערים פתח תקווה, תל-אביב (סמוך למחלף חולון) וחדרה. החנות בחדרה היא מהגדולות שמפעילה החברה מבחינת שטח. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.1 שבפרק 6 בתשקיף שדו"ח זה מצורף אליו.

#### 3. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפירוט בדבר אירועים עיקריים שחלו בעסקי החברה במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2019 – ראה דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופת שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2019, הנכלל בתשקיף זה, להלן.

### פרק ב' - הסברי הדירקטוריון לנתונים בדוח הכספי

#### 4. ניתוח הדו"ח על המצב הכספי

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הדו"ח בסעיפי הדוח על המצב הכספי:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		סעיף בדו"ח
	2017	2018	
	(באלפי ש"ח)		
			נכסים
הגידול נובע בעיקר מצמיחה בפעילות החברה	166,516	215,933	לקוחות
הגידול נובע בעיקר מגידול של כ- 2 מליון ש"ח במקדמות לספקים ומגידול של כ- 2 מליון ש"ח בהוצאות מראש	6,189	11,072	חייבים ויתרות חובה



מלאי	71,974	52,424	הגידול נובע בעיקר מצמיחת פעילות החברה
רכוש קבוע	619,160	585,199	הגידול ברכוש קבוע נובע מהשקעה בסך של כ- 76 מליון ש"ח (בעיקר מהשקעה בחנויות מכר חדשות) בקיזוז הוצאות פחת לתקופה בסך של כ- 42 מליון ש"ח
נדל"ן להשקעה	138,011	128,097	הגידול מורכב מהשקעות (כ- 3 מליון ש"ח) ומעליית ערך נדל"ן להשקעה (כ- 7 מליון ש"ח), שעיקרו שערך קרקע בנס ציונה (לפרטים נוספים ראה ביאור 8(ו)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים)
<b>התחייבויות והון</b>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר	227,210	264,178	הקיטון נובע מפרעון, נטו של אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים מתוך התזרים השוטף של החברה
ספקים ונותני שירותים	403,317	281,143	הגידול נובע מצמיחת פעילות החברה
זכאים ויתרות זכות	42,556	33,724	הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת בעלי מניות בסך של כ- 4 מליון ש"ח (בעיקר בגין דיבידנד שטרם שולם), מגידול של כ- 6 מליון ש"ח בהתחייבויות לעובדים (הגידול נובע בעיקר מצמיחת החברה) וכן מירידה בהוצאות לשלם בסך של כ- 2 מליון ש"ח (בעיקר בגין תשלום עלויות בניה)
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	103,483	140,002	הקיטון נובע מפרעון הלוואות לא שוטפות בסך של כ- 37 מליון ש"ח מתוך התזרים השוטף של החברה
הון	250,179	193,989	הגידול נובע מרווח כולל בסך של כ- 88 מליון ש"ח בקיזוז דיבידנד שחולק בסך של 32 מליון ש"ח

## 5. ניתוח תוצאות הפעולות

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הדו"ח בסעיפי הדו"ח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר :

סעיף בדו"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		הסבר
	2017	2018	
	(באלפי ש"ח)		
הכנסות	1,712,565	2,422,083	הגידול נובע בעיקר מפתיחת 10 חנויות מכר חדשות במהלך שנת 2017 (שתוצאותיהן נכללו בשנת 2017 באופן חלקי בלבד) ושנת 2018 <sup>1</sup> וכן מעליה במכירות של חנויות זהות <sup>2</sup>
עלות ההכנסות	(1,828,843)	(1,256,271)	הגידול נובע בעיקר מצמיחת החברה (ראה סעיף הכנסות לעיל)
רווח גולמי	593,240	456,294	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2018 (24.5%) דומה לשיעור הרווח הגולמי בשנים קודמות, למעט בשנת 2017 (26.6%), במהלכה קיבלה החברה מספקיה הנחות בשל פתיחת חנויות מכר חדשות באותה שנה, כמקובל בשוק.
הוצאות מכירה ושיווק	(446,835)	(332,512)	הגידול נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה, שיעור ההוצאות הנ"ל מההכנסות ירד מ- 19.42% בשנת 2017 ל- 18.45% בשנת 2018 בעיקר בשל מרכיב ההוצאות הקבועות הכלול בסעיף
הוצאות הנהלה וכלליות	(28,131)	(20,570)	הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ונלוות של בעלי עניין במהלך שנת 2018 (לפרטים נוספים ראה ביאור 28 ג(1) לדוחות הכספיים השנתיים) וכן מגידול בפעילות החברה
מימוש ועליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	7,300	16,266	בשנת 2018 עליית הערך נובעת בעיקר משערוך של קרקע בנס ציונה (לפרטים נוספים ראה ביאור 8(ו)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים). בשנת 2017 עליית הערך נובעת בעיקר משערוך של קרקע בנס ציונה בסך של כ- 10 מליון ש"ח וכן מעליית ערך ומימוש נדל"ן להשקעה של הנכס ברחובות

<sup>1</sup> לפרטים בדבר חנויות מכר שהחלו לפעול לראשונה בשנים 2018 ו-2017 ראה סעיף 6.13 בפרק 6 בתשקיף.

<sup>2</sup> לפרטים בדבר הגידול במכירות של חנויות זהות ראה סעיף 6 להלן.

(סנטרו) בסך של כ-6 מליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 7(ב)(2)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים)			
בשנת 2017, רווח ההון נובע בעיקר ממכירת הנכס ברחובות (סנטרו) (לפרטים נוספים ראה ביאור 7(ב)(2)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים)	3,815	7	<b>רווח הון ממימוש רכוש קבוע</b>
בשנת 2018 מורכב בעיקר מהכנסות מדמי שכירות ונלוות מנכסי נדל"ן להשקעה ושכירויות משנה בניכוי עלות ההשכרה בסך של כ-845 אלפי ש"ח וכן הוצאות בגין הבטחת הכנסות שכירות לשותף עד לנובמבר 2018 בסך של כ-1 מליון ש"ח. בשנת 2017 מורכב בעיקר מהוצאה נטו בגין הכנסות שכירות בניכוי עלות ההשכרה בסך של כ-147 אלפי ש"ח, הוצאות בגין הבטחת הכנסות שכירות לשותף בסך של כ-1.2 מליון ש"ח וכן מהפסד ממימוש הלוואות והשקעות בחברות כלולות בסך של כ-17 מליון ש"ח (לפרטים נוספים בדבר הרכב הסעיף ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים)	(18,350)	(189)	<b>הוצאות אחרות, נטו</b>
הקיטון בהכנסות המימון נובע בעיקר ממכירת הלוואות שנתנה החברה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשנת 2017 (לפרטים נוספים ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים)	2,686	-	<b>הכנסות מימון</b>
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות הריבית של החברה עקב פרעון הלוואות ועקב שיפור בשיעורי הריבית אותה משלמת החברה בגין הלוואות קיימות	(14,320)	(10,604)	<b>הוצאות מימון</b>
לפרטים נוספים ראה ביאור 23(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים	(26,705)	(26,091)	<b>מסים על הכנסה</b>

6. כמו כן, להלן נתונים בדבר מכירות החברה ותוצאותיה בתקופת הדו"ח ובשנה שלפניה :

שיעור השינוי 2017- 2018	שיעור מהמכירות (2017)	2017	שיעור מהמכירות (2018)	2018	
(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	
41.4%	-	1,712,565	-	2,422,083	מכירות
11.4%	-	1,317,235	-	1,467,413	מכירות בחנויות זהות <sup>3</sup>
30%	26.6%	456,294	24.5%	593,240	רווח גולמי
14.6%	6.0%	103,212	4.9%	118,274	רווח תפעולי (לפני הוצאות אחרות)
19.3%	-	134,182	-	160,121	EBITDA
35.1%	3.8%	65,640	3.7%	88,697	רווח לתקופה

7. ניתוח נזילות

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הדו"ח בסעיפי הדו"ח על תזרים המזומנים :

סעיף בדוח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנת		הסבר
	2017	2018	
	(באלפי ש"ח)		
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	174,614	181,895	הגידול נובע בעיקר מצמיחת החברה בקיזוז גידול במסים ששולמו
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(11,060)	(78,432)	בשנת 2018, תזרים המזומנים לפעילות השקעה מיוחס בעיקר להשקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ- 79 מליון ש"ח. בשנת 2017, תזרים המזומנים לפעילות השקעה מיוחס בעיקר להשקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ- 146 מליון ש"ח וכן ממתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 45 מליון ש"ח בקיזוז תמורה ממימוש הלוואות והשקעות בחברות כלולות בסך של כ- 117 מליון ש"ח וכן תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ- 63 מליון ש"ח (לפרטים בדבר

<sup>3</sup> מכירות בחנויות זהות לשנים 2018 ו-2017 הינן בגין מכירות בחנויות שהחלו לפעול לפני שנת 2017.

מימוש הלוואות והשקעות בחברות כלולות וכן מימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה ראה ביאור 6(ב) וביאור 7(ב)(2)(א), בהתאמה, לדוחות הכספיים המאוחדים)			
בשנת 2018, תזרים המזומנים לפעילות מימון נובע מפרעון הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ- 73.5 מליון ש"ח וכן מדיבידנד ששולם בסך של כ- 24.5 מליון ש"ח. בשנת 2017, תזרים המזומנים לפעילות מימון נובע מפרעון הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו בסך של כ- 167.5 מליון ש"ח וכן מדיבידנד ששולם בסך של כ- 25 מליון ש"ח.	(192,370)	(97,980)	<b>מזומנים, נטו לפעילות מימון</b>

#### 8. נכסי מקרקעין של החברה

להלן שווים ההוגן של נכסי המקרקעין שבבעלות החברה וכפי שהוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 :

שם הנכס (אזור)	שווי הוגן	כפי שמוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה	כפי שמוצג בדוחות הכספיים בסעיף רכוש קבוע <sup>4</sup>	סה"כ כפי שמוצג בדוחות הכספיים
<b>(באלפי ש"ח)</b>				
סנטרו (רחובות) (*) (**)	69,720	50,319	13,460	63,779
כרמים (מודיעין) (*)	67,900	-	53,850	53,850
ישפרו (מודיעין) (*)	96,100	30,752	54,235	84,987
חנות מכר עקרון (עקרון) (*)	62,820	-	40,220	40,094
מגרש (עקרון) <sup>5</sup>	27,900	20,940	4,996	25,936
מגרש (נס ציונה) (***)	36,000	36,000	-	36,000
<b>סה"כ</b>	<b>360,440</b>	<b>138,011</b>	<b>166,760</b>	<b>304,646</b>

(\*) בנכסים אלה מפעילה החברה חנויות מכר.

(\*\*) בנכס זה, בנוסף להפעלת חנות מכר, ממוקם מטה החברה. כמו כן, הנכס הינו נכס מניב המושכר לצדדים שלישיים (השווי המוצג בטבלה הינו שווי זכויות החברה בנכס, קרי - 25% משווי הנכס כולו).

(\*\*\*) ביום 30.6.2019 חתמה החברה על הסכם למכירת הזכויות בנכס (לפרטים נוספים ראה ביאור 18(2) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.

<sup>4</sup> רכוש קבוע מוצג בעלות מופחתת.

<sup>5</sup> לפרטים נוספים ראה ביאור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.

### 9. מקורות מימון החברה

לפרטים בדבר היבטי המימון של החברה – ראה סעיף 6.18 בפרק 6 לתשקיף. בתקופת הדיווח לא בוצעו השקעות בהון המניות של החברה. להלן נתונים בדבר היקפם הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות ואשראי שנטלה ונתנה החברה:

סוג המימון	היקף ממוצע בתקופת הדו"ח (אלפי ש"ח)
הלוואות לזמן ארוך	158,200
אשראי לזמן קצר	213,490
אשראי מספקים	354,509
אשראי ללקוחות	196,049

סוג המימון	ימי אשראי ממוצעים
אשראי מספקים	66
אשראי ללקוחות	24

### פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 10. תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. בקשות תרומה המתקבלות בחברה נשקלות על ידי והחברה תורמת תרומות כספיות ושוות כסף, מעת לעת. בין היתר, החברה תורמת לנזקקים ולאוכלוסיות חלשות מוצרי מזון ומצרכי יסוד ששווים נאמד בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, אין לחברה התחייבות להרמת תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה כ- 494 אלפי ש"ח.

### 11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 הוא דירקטור אחד (1). דירקטוריון החברה קבע את המספר המזערי האמור בהתחשב, בעיקר, באופי פעילות החברה וברמת מורכבות דוחותיה הכספיים. לנוכח הוראות סעיף 219 לחוק האמור, לפחות אחד מן הדירקטורים החיצוניים בחברה, שימונו על ידי האסיפה הכללית שלה, לאחר הצעת ניירות הערך לציבור על פי תשקיף זה, יהיה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

## 12. מבקר פנימי

נכון למועד פרסום דוח זה, טרם מונה מבקר פנימי לחברה. על פי הוראות הדין, דירקטוריון החברה עתיד למנות מבקר פנימי לאחר מינוי דירקטורים חיצוניים ראשוניים ולאחר מינוי ועדת ביקורת, הכל בהתאם להוראות הדין ועל פי המועדים הקבועים בו (על פי החוק, דירקטורים חיצוניים ראשוניים ימונו לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה חברה לחברה ציבורית).

## 13. רואה החשבון המבקר

לפרטים בדבר רואה החשבון המבקר, לראות היקף עבודתו ושכר טרחתו, ראו בסעיף 12 בדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני, 2019.

2 בספטמבר, 2019

---

**איתן יוחננוף**  
מנהל כללי ודירקטור

---

**מרדכי יוחננוף**  
יושב ראש הדירקטוריון

## דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019

דירקטוריון מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 ("תקופת הדו"ח"), בהתאם לתקנה 44 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ולתקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובו הסברי הדירקטוריון על מצבי עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו בתום תקופת הדו"ח ("תקופת הביניים") ובתקופת הדו"ח כולה. היקפו של דו"ח דירקטוריון לתקופת ביניים זה הינו מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי התשקיף, אשר לו הוא מצורף.

### פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. אירועים עיקריים שהתרחשו בתקופת הדוח

בתקופת הדו"ח חנכה החברה חנות מכר חדשה בירושלים אשר הינה מהגדולות שמפעילה החברה מבחינת שטחה. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.1 שבפרק 6 בתשקיף שדו"ח זה מצורף אליו. בדבר אירועים נוספים שאירעו בתקופת הדוח, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2019.

#### 2. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2019 וכן ראו את דו"ח האירועים שבפרק 9 לתשקיף.

### פרק ב' - הסברי הדירקטוריון לנתונים בדוח הכספי

#### 3. ניתוח הדו"ח על המצב הכספי

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הדו"ח בסעיפי הדוח על המצב הכספי:

סעיף בדו"ח	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	הסבר לשינוי לעומת 31.12.2018
	2019	2018	2018	
	(באלפי ש"ח)			
נכסים				
לקוחות	244,661	193,585	215,933	הגידול נובע בעיקר מצמיחה בפעילות החברה
מלאי	78,311	63,033	71,974	הגידול נובע בעיקר מצמיחת פעילות החברה ומפתיחתה של חנות מכר חדשה בירושלים



נכס המסווג כמוחזק למכירה	42,800	-	-	החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי למכירת זכויותיה בקרקע בשכונת מגורים בעיר נס ציונה תמורת סך כ- 42.8 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 4(3) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2019
רכוש קבוע	654,165	612,672	619,160	הגידול ברכוש קבוע נובע מהשקעה בסך של כ- 26 מליון ש"ח (בעיקר מהשקעה בחנויות מכר) בקיזוז הוצאות פחת לתקופה בסך של כ- 22 מליון ש"ח וכן ממיון בסך של כ- 30.7 מליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע. לפרטים נוספים ראה ביאור 7ב(2)ג לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018
נכסי זכות שימוש	915,473	-	-	רישום לראשונה של נכס זכות שימוש בעקבות יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות). לפרטים נוספים ראה ביאור 2ג לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2019
נדל"ן להשקעה	71,259	128,097	138,011	הקיטון נובע ממיון בסך של כ- 30.7 מליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע (לפרטים נוספים ראה ביאור 7ב(2)ג לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018) וכן מסיווג של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 36 מליון ש"ח לסעיף נכס המוחזק למכירה (לפרטים נוספים ראה ביאור 4(3) לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2019
				<b>התחייבויות והון</b>
ספקים ונותני שירותים	422,651	351,922	403,317	הגידול נובע בעיקר מצמיחת פעילות החברה ומפתיחתה של חנות מכר חדשה בירושלים
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	85,201	121,728	103,483	הקיטון נובע מפרעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 18 מליון ש"ח מתוך התזרים השוטף של החברה

התחייבויות בגין חכירה <sup>1</sup>	941,115	-	-	ראה הסבר בסעיף נכס זכות שימוש לעיל
הון	292,129	232,301	250,179	הגידול נובע מרווח כולל לתקופה (כ- 42 מליון ש"ח)

#### 4. ניתוח תוצאות הפעולות

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הביניים בסעיפי הדו"ח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר :

סעיף בדו"ח	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינוי בין תקופת הדיווח לתקופה המקבילה אשתקד
	2019	2018	2019	2018		
	(באלפי ש"ח)					
הכנסות	1,420,951	1,123,650	742,021	576,620	2,422,083	הגידול נובע בעיקר מפתיחת 3 חנויות מכר חדשות במהלך שנת 2018 (שתוצאותיהן נכללו בחציון הראשון של שנת 2018 באופן חלקי בלבד או שלא נכללו בכלל) ופתיחת חנות חדשה ברבעון השני של שנת 2019 <sup>2</sup> וכן מעליה במכירות של חנויות זהות <sup>3</sup>
עלות ההכנסות	(1,083,622)	(843,186)	(569,145)	(431,469)	(1,828,843)	הגידול נובע בעיקר מצמיחת החברה (ראה סעיף הכנסות לעיל)
הוצאות מכירה ושיווק	(232,242)	(207,974)	(117,891)	(103,056)	(446,835)	שיעור ההוצאות מההכנסות ירד מ- 18.5% ל- 16.3% (17.5% ללא יישום תקן דיווח בינלאומי מספר 16 - חכירות) בשל כך שמרבית ההוצאות הינן קבועות ועקב גידול בהכנסות מחנויות זהות ירד שיעורן מסך ההכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,985)	(13,439)	(7,861)	(7,417)	(28,131)	הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ונלוות של בעלי עניין במהלך שנת 2018 (לפרטים נוספים ראה ביאור 3א(1) לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים ליום

<sup>1</sup> יתרה בסך 36,448 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת התחייבויות שוטפות ויתרה בסך 904,667 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

<sup>2</sup> לפרטים בדבר חנויות מכר שהחלו לפעול לראשונה בשנים 2018 ו-2019 ראה סעיף 6.1 בפרק 6 בתשקיף.

<sup>3</sup> לפרטים בדבר הגידול במכירות של חנויות זהות ראה סעיף 6 להלן.

30 ביוני, 2019 וכן מגידול בפעילות החברה						
גידול בסך של כ- 29 מליון ש"ח נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות) וכן קיטון של כ- 1 מליון ש"ח בהוצאות הריבית הנובע מקיטון ביתרת ההלוואות	(10,604)	(3,045)	(16,792)	(5,668)	(34,080)	הוצאות מימון

#### 5. יישום לראשונה של תקן דיווח בינלאומי מספר 16 - חכירות

בשל השפעה של יישום לראשונה של תקן דיווח בינלאומי מספר 16 (חכירות) ("IFRS 16") בחרה החברה לציין השפעות עיקריות על תוצאות הפעולות של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 :

שינוי		ללא השפעת IFRS 16		כפי שדווח		
% מהמכירות	(באלפי ש"ח)	% מהמכירות	(באלפי ש"ח)	% מהמכירות	(באלפי ש"ח)	
-	-	23.7%	337,329	23.7%	337,329	רווח גולמי
(1.2%)	(17,085)	(17.5%)	(249,327)	(16.3%)	(232,242)	הוצאות מכירה ושיווק
0.0%	(167)	(1.2%)	(17,152)	(1.2%)	(16,985)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1.2%)	(17,252)	5.0%	70,850	6.2%	88,102	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
0.0%	(167)	0.0%	455	0.0%	622	הכנסות (הוצאות) אחרות
(1.2%)	(17,419)	4.9%	70,308	6.2%	87,727	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
2.1%	29,598	(0.3%)	(4,482)	(2.4%)	(34,080)	הוצאות מימון
0.8%	12,179	4.6%	65,826	3.8%	53,647	רווח לפני מיסים על הכנסה
(0.2%)	(2,630)	(1.0%)	(14,658)	(0.8%)	(12,028)	הוצאות מיסים על הכנסה
0.7%	9,548	3.6%	51,167	2.9%	41,619	רווח לתקופה
(3.3%)	(46,126)	6.5%	92,824	9.8%	138,950	EBITDA

#### 6. כמו כן, להלן נתונים בדבר מכירות החברה ותוצאותיה בתקופת הדו"ח ובשנה שלפניה :

מכירות ראשונה בשנת 2019 (באלפי ש"ח)	שיעור מהמכירות בתקופה (%)	מחצית ראשונה בשנת 2018 (באלפי ש"ח)	שיעור מהמכירות בתקופה (%)	שנת 2018 (באלפי ש"ח)	שיעור מהמכירות בתקופה (%)	שיעור השינוי <sup>4</sup> (%)
1,420,951	-	1,123,650	-	2,422,083	-	26.5%
1,193,930	-	1,069,989	-	-	-	11.6%

<sup>4</sup> הנתונים מציגים את השינוי במחצית הראשונה של שנת 2019 לעומת המחצית הראשונה של שנת 2018

<sup>5</sup> הנתונים בשורה מייצגים מכירות בחציון הראשון של השנים 2018 ו-2019 בחנויות שהחלו לפעול לפני 1 בינואר, 2018

מכירות למ"ר בחנויות זהות <sup>5</sup>	24	-	22	-	44	-	9.2%
מכירות לעובד (בממוצע)	380	-	410	-	770	-	(7.3%)
רווח גולמי	337,329	23.7%	280,464	25%	593,240	24.5%	20.3%
רווח תפעולי (לפני הוצאות אחרות)	88,102	6.2%	59,051	5.3%	118,274	4.9%	49.2%
EBITDA	138,950	-	79,328	-	160,121	-	75.2%
רווח לתקופה	41,619	2.9%	40,996	3.6%	88,697	3.7%	1.5%

הירידה בשיעור הרווח הגולמי כאמור מעלה נבעה הן כתוצאה מהנחות שקבלה החברה מספקיה בשנת 2018 בגין פתיחת חנויות מכר חדשות באותה שנה ובשנה שלפניה, והן מקו הפעולה בו נקטה החברה לנוכח התחרות על המחיר השוררת בשוק בו פועלת החברה.

#### 7. ניתוח נזילות

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הביניים בסעיפי הדו"ח על תזרים המזומנים :

סעיף בדו"ח	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינוי בין תקופת הדיווח לתקופה המקבילה אשתקד
	2018	2019	2018	2019	2018	
	(באלפי ש"ח)					
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	68,230	91,741	49,521	66,611	181,895	הקטון נובע בעיקר משינויים בהון החוזר בסך כ- 42 מליון ש"ח (ראה ההסבר בסעיף 3 ביחס לשינוי במרכיבי ההון החוזר) וכן מגידול בסך כ- 12 מליון ש"ח במסים ששולמו, ובקיצוץ גידול בפעילות החברה וכן מגידול בסך כ- 18 מליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות).
מזומנים, נטו ששימוש לפעילות השקעה	(28,213)	(48,398)	(11,365)	(23,463)	(78,432)	נובע בעיקר מהשקעות ברכוש קבוע בסך כ- 26 מליון ש"ח לעומת כ- 48 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים, נטו לפעילות מימון	(38,636)	(37,282)	(63,109)	(42,142)	(97,980)	נובע מפרעון הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ- 13 מליון ש"ח, מתשלום דיבידנד בסך של כ- 7.5 מליון שהוכרו בשנת 2018 וכן מפרעון קרן התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 18 מליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות).
-------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	---

#### 8. נכסי מקרקעין של החברה

להלן שווים ההוגן של נכסי המקרקעין שבבעלות החברה וכפי שהוצגו בדוחות הכספיים לתום תקופת הדו"ח:

שם הנכס (אזור)	שווי הוגן	כפי שמוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה	כפי שמוצג בדוחות הכספיים בסעיף רכוש קבוע <sup>6</sup>	סה"כ כפי שמוצג בדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)				
סנטרו (רחובות) (**,*)	69,720	50,319	13,222	63,541
כרמים (מודיעין) (*)	67,900	-	53,123	53,123
ישפרו (מודיעין) (*)	96,100	-	83,645	83,645
חנות מכר עקרון (עקרון) (*)	62,820	-	39,969	39,969
מגרש (עקרון) <sup>7</sup>	27,900	20,940	4,996	25,936
מגרש (נס ציונה) (***)	42,800	42,800	-	42,800
<b>סה"כ</b>	<b>367,240</b>	<b>114,059</b>	<b>194,955</b>	<b>309,014</b>

(\*) בנכסים אלה מפעילה החברה חנויות מכר.

(\*\*) בנכס זה, בנוסף להפעלת חנות מכר, ממוקם מטה החברה. כמו כן, הנכס הינו נכס מניב המושכר לצדדים שלישיים (השווי המוצג בטבלה הינו שווי זכויות החברה בנכס, קרי - 25% משווי הנכס כולו).  
 (\*\*\*) ביום 30.6.2019 התקשרה החברה בהסכם למכירת הזכויות בנכס (לפרטים נוספים ראה ביאור 18(2) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018 ולאור כך מוצג הנכס בדוחות הכספיים כמחוזק למכירה.

#### 9. מקורות מימון החברה

לפרטים בדבר היבטי המימון של החברה – ראה סעיף 6.18 בפרק 6 לתשקיף. בתקופת הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון המניות של החברה. להלן נתונים בדבר היקפם הממוצע בתקופת הדו"ח של הלוואות ואשראי שנטלה ונתנה החברה:

<sup>6</sup> רכוש קבוע מוצג בעלות מופחתת.

<sup>7</sup> לפרטים נוספים ראה ביאור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.

סוג המימון	היקף ממוצע בתקופת הדו"ח (אלפי ש"ח)
הלוואות לזמן ארוך	130,816
אשראי לזמן קצר	207,466
אשראי מספקים	413,581
אשראי ללקוחות	227,758

סוג המימון	ימי אשראי ממוצעים
אשראי מספקים	67
אשראי ללקוחות	25

#### פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

#### 10. תרומות

בתקופת הדו"ח לא חל שינוי מהותי בנושא הרמת תרומות בידי החברה והחברה לא אימצה מדיניות בנושא במהלך התקופה.

#### 11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

בתקופת הדו"ח לא שינה הדירקטוריון את קביעתו בנוגע למספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית והחברה לא אימצה בתקנונה במהלך התקופה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון שלה.

#### 12. רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הוא זיו האפט, רואי חשבון. שכרו של רואה החשבון נקבע בהסכמה בין רואה החשבון המבקר לבין החברה, בשים לב להיקף פעילות החברה, וכנגזרת מכך היקף פעילות רואה החשבון המבקר, רמת המורכבות בדו"חות החברה, תנאי השוק וכיוצ"ב גורמים המשפיעים על שכרו. את שכר רואה החשבון המבקר מאשר דירקטוריון החברה.

שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין ביקורת דוחות כספיים לשנת 2018, סקירה של הרבעונים לשנת 2019, ליווי החברה בתשקיף ומס הינה 320 אלפי ש"ח כאשר הושקעו 2,200 שעות.

22 באוקטובר, 2019

איתן יוחננוף  
דירקטור ומנהל כללי

מרדכי יוחננוף  
יושב ראש הדירקטוריון

**נספח לדו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני, 2019 :

**אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") ( באלפי ₪) :**

שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי במס)	סה"כ לפי שנים
-	230,083	-	-	-	2,603	232,686
-	28,900	-	-	-	1,652	30,552
-	20,983	-	-	-	1,040	22,023
-	15,626	-	-	-	545	16,171
-	13,073	-	-	-	212	13,285
-	308,664	-	-	-	6,052	314,716
שנה ראשונה :						
שנה שנייה :						
שנה שלישית :						
שנה רביעית :						
שנה חמישית ואילך :						
סה"כ :						

**סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") ( באלפי ₪) :**

שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי במס)	סה"כ לפי שנים
-	230,083	-	-	-	2,603	232,686
-	28,900	-	-	-	1,652	30,552
-	20,983	-	-	-	1,040	22,023
-	15,626	-	-	-	545	16,171
-	13,073	-	-	-	212	13,285
-	308,664	-	-	-	6,052	314,716
שנה ראשונה :						
שנה שנייה :						
שנה שלישית :						
שנה רביעית :						
שנה חמישית ואילך :						
סה"כ :						

**סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי ואג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט החברה (באלפי ₪) :**

שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי במס)	סה"כ לפי שנים
-	1,984	-	-	-	185	2,169
-	1,984	-	-	-	136	2,120
-	1,984	-	-	-	87	2,071
-	1,984	-	-	-	39	2,023
-	496	-	-	-	2	498
-	8,432	-	-	-	448	8,880
שנה ראשונה :						
שנה שנייה :						
שנה שלישית :						
שנה רביעית :						
שנה חמישית ואילך :						
סה"כ :						

**מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר -**  
 (1) על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (באלפי ₪) : 13,076.  
 (2) על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ₪) : 20,297.

## פרק 7 - ניהול החברה ונושאי המשרה בה

### 7.1 בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה, המחזיקים במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה ערב הנפקת המניות על פי תשקיף זה, הינם ה"ה מרדכי יוחננוף (המכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה) ושלושה מילדיו, איתן יוחננוף (המכהן כמנהל הכללי של החברה), שרית יוחננוף (המכהנת כמשנה למנהל הכללי של החברה) וחלי יוחננוף. שלושה מבעלי השליטה מכהנים כדירקטורים בחברה.

### 7.2 חברי דירקטוריון החברה

להלן פרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה במועד התשקיף:

שם הדירקטור	מרדכי יוחננוף <sup>1</sup>	איתן יוחננוף <sup>1</sup>	שרית יוחננוף
מספר זיהוי	008844508	022496327	024324212
תאריך לידה	1940	15.4.1967	6.4.1969
מען להמצאת כתבי בי דין	השייטת 8, נס ציונה	סמטת מגל 4, סביון	בר יוחאי 5, ראשון לציון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדת דירקטוריון	-	-	-
האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית / דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא
התפקידים שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	יושב ראש דירקטוריון פעיל	מנהל כללי	משנה למנהל כללי
התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור	26.12.1988	01.5.2000	31.1.2006
השכלתו	-	-	-
עיסוקיו בחמש השנים האחרונות, כולל כהונה כדירקטור	יושב ראש דירקטוריון פעיל של החברה	המנהל הכללי של החברה	משנה למנהל הכללי של החברה
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אביהם של ה"ה שרית, איתן וחלי יוחננוף; הנ"ל מחזיקים במניות החברה	בנו של מר מרדכי יוחננוף	בתו של מר מרדכי יוחננוף
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית	לא	לא	לא

<sup>1</sup> ראה ה"ש 1 בפרק 6



			ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
--	--	--	--

### 7.3. נושאי משרה בכירה בחברה

להלן פרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה<sup>2</sup>, אשר אינם מכהנים כחברי דירקטוריון:

שם נושא המשרה הבכירה	עוז יוסף	שחר דקה	אלעד חרזי
מספר זיהוי	036451706	031833320	33543315
תאריך לידה	18.6.1979	27.11.1974	30.11.1976
תאריך תחילת הכהונה	7.3.2017	1.9.2016	3.2.2013
תפקידו בחברה, בחברה בת של החברה או בחברה קשורה לחברה או לבעל ענין בה	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל סחר ושיווק
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא
השכלתו	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות ומוסמך במנהל עסקים	-	מהנדס תעשייה וניהול
נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים בחברה, מנהל כספים בחברה פרטית, סגן חשב בחברה ציבורית	סמנכ"ל תפעול בחברה, מנהל פרויקטים בחברת הייטק בניו-יורק	סמנכ"ל סחר ושיווק בחברה
האם הוא מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא

### 7.4. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, לחברה שלושה מורשי חתימה עצמאיים: מר מרדכי יוחננוף ושניים מילדיו, מר איתן יוחננוף, וגב' שרית יוחננוף; לפרטים אודות מורשי החתימה העצמאיים ראה פרק זה לעיל.

### 7.5. כהונת קרובו של המנהל הכללי כיושב ראש הדירקטוריון

ביום 21 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסמכת מר מרדכי יוחננוף, אביו של המנהל הכללי של החברה, מר איתן יוחננוף, למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון של החברה. בהתאם להוראת תקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016, תעמוד החלטה זו בתוקף למשך תקופה בת חמש שנים מן

<sup>2</sup> לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, ימנה דירקטוריון החברה מבקר פנימי, בהתאם להוראות חוק החברות

המועד שבו תהפוך החברה מחברה פרטית לחברה ציבורית, כל זמן שלא יבחר הדירקטוריון יושב ראש אחר מבין חבריו.

#### 7.6. הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון<sup>3</sup>

להלן תיאור תמציתי של הוראות תקנון החברה המסדירות את הרכב הדירקטוריון, לרבות הוראות בדבר המספר המרבי והמזערי של חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן. התיאור התמציתי שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בתקנון ובעת סתירה יגברו הוראות התקנון.<sup>4</sup>

##### 7.6.1. מספר הדירקטורים, דרכי מינויים, משך וסיום כהונתם ומילוי מקומם

7.6.1.1. האסיפה הכללית תקבע מפעם לפעם את מספר הדירקטורים בחברה. בכפוף להוראות הדין והחלטת האסיפה הכללית, בחברה יכהנו לא פחות מ- 3 דירקטורים ולא יותר מ- 9 דירקטורים, כולל דירקטורים בלתי תלויים (בין אם דירקטורים חיצוניים או לא), אלא אם יקבע אחרת על ידי האסיפה הכללית, וכפוף להוראות חוק החברות בענין.

7.6.1.2. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית ברוב רגיל, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי או עד לתום האסיפה השנתית השנייה שתתקיים לאחר מועד המינוי, כפי שייקבע בהחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות אשר בחרה את הדירקטורים. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית כאמור ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שביהנו בדירקטוריון החברה במועד אותה אסיפה שנתית. בכפוף לדרישות החוק, דירקטורים שנשתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.

7.6.1.3. פרט למי שכהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית הרלבנטית, לא ייבחר דירקטור באסיפה השנתית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על בחירתו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע מועמד זה לבחירה למשרת דירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור וכל מסמך אחר הנדרש על פי דין.

<sup>3</sup> ערב פרסום התשקיף החליטה החברה להחליף את תקנון ההתאגדות שלה בתקנון חדש, כפוף להפיכתה לחברה ציבורית. הוראות התקנון המתוארות בפרק זה נכללות בתקנון החדש.

<sup>4</sup> התקנון בנוסחו המלא מצורף כנספח לפרק 4 בתשקיף זה.

- 7.6.1.4. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים. דירקטורים שמונו כאמור, פרט לדירקטורים חיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מינויים.
- 7.6.1.5. החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים. דירקטורים שמונו כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים.
- 7.6.1.6. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה למינויו.
- 7.6.1.7. הדירקטוריון רשאי להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני הדירקטוריון. כן רשאי הדירקטוריון, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו כאמור, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.
- 7.6.1.8. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד החברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
- 7.6.1.9. כהונתו של דירקטור תפקע לפני תום התקופה שלה התמנה אם הופסקה או אם התפטר כאמור לעיל או אם התקיימה עילה לפקיעת כהונתו על פי חוק החברות.
- 7.6.1.10. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים שייקבע, כאמור לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת ועד למועד אותה

אסיפה, יהא רשאי לפעול לניהול עסקי החברה בעניינים שאינם סובלים דיחוי.

7.6.2.

#### דירקטורים חיצוניים

אופן בחירתם, מספרם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים בחברה, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות.

7.6.3.

#### חליפי דירקטורים

7.6.3.1. בכפוף להוראות חוק החברות, דירקטור רשאי למנות לו חליף ("דירקטור חליף").

7.6.3.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.

7.6.3.3. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.

7.6.3.4. בכפוף להוראות חוק החברות, כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי כאמור לעיל, ייעשו בהודעה בכתב של הדירקטור הממנה, שתימסר לדירקטור החליף ולחברה.

7.6.3.5. דירקטור חליף לא יהיה זכאי לקבל מהחברה כל שכר או גמול בעד שירותיו כדירקטור חליף, אלא אם הוחלט אחרת בהתאם להוראות חוק החברות.

7.6.4.

#### שכר דירקטורים

7.6.4.1. התקנון מתיר לחברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.

7.6.4.2. החברה רשאית לשלם לדירקטורים החוזר הוצאות סבירות, בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון וועדותיו ובמילוי תפקידם כדירקטורים.

7.6.4.3. החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה.

7.6.4.4. לפרטים נוספים בדבר שכר דירקטורים וגמולם, ראה במדיניות התגמול של החברה (המצורפת כנספח לפרק 8 בתשקיף).

7.6.5.

#### מינוי ועדות הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן

7.6.5.1. הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון בנות שני חברים או יותר.

- 7.6.5.2. הוראות תקנון החברה בעניין פעולות הדירקטוריון לרבות כינוס ועדות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן, יחולו, בשינויים המחויבים גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות. ליו"ר ועדת הדירקטוריון, אם נבחר כזה, לא יהיה קול נוסף.
- 7.6.5.3. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.
- 7.6.5.4. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה דירקטורים הרשאים לכהן בה על פי הוראות חוק החברות, כל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.
- 7.6.5.5. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.
- 7.6.5.6. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדת הביקורת יהיה רוב חברי הוועדה, ובלבד שרוב הנוכחים הם דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות דירקטור חיצוני.
- 7.6.5.7. בכפוף להוראות הדיון, ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור.
- 7.6.5.8. בכפוף להוראות הדיון, ועדת הביקורת יכול ותשמש גם כועדת תגמול ו/או כועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
- 7.6.6. פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים
- 7.6.6.1. התקנון כולל הוראות המתירות לחברה, כפוף להוראות חוק החברות ולמגבלות הקבועות בו, לפטור, מראש, נושאי משרה בה מאחריותם כלפיה, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה. לפרטים בדבר התנאים והמגבלות שמציב התקנון בעניין זה, ראה תקנה 150 בתקנון החברה (המצורף כנספח לפרק 4 בתשקיף) וכן את האמור בכתב הפטור שניתן לנושאי המשרה (בנוסח המצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף).
- 7.6.6.2. בנוסף כולל התקנון הוראות המתירות לחברה, כפוף להוראות חוק החברות ולמגבלות הקבועות בו, לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה מן הסוגים וכפוף לסייגים המפורטים בתקנון, אשר הוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, והכל הן במסגרת התחייבות

לשיפוי, והן בעת תשלום שיפוי בדיעבד. לפרטים בדבר התנאים והמגבלות שמציב התקנון בענין זה, ראה תקנה 151 בתקנון החברה (המצורף כנספח לפרק 4 בתשקיף) וכן את האמור בכתב השיפוי שניתן לנושאי המשרה (בנוסח המצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף).

7.6.6.3. כמו כן כולל התקנון הוראות המתירות לחברה, כפוף להוראות חוק החברות ולמגבלות הקבועות בו, להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל מקרה או פעולה שמותר בגינם לבטח מפני הטלת אחריות לפי חוק החברות ולפי כל דין. לפרטים בדבר התנאים והמגבלות שמציב התקנון בענין זה, ראה תקנה 153 בתקנון החברה (המצורף כנספח לפרק 4 בתשקיף) וכן את האמור בכתב השיפוי שניתן לנושאי המשרה (בנוסח המצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף).

7.7. היעדר זכויות צד שלישי בחברה  
לא קיימים כל הסכם, התחייבות או נוהג, שלפיהם משלמת החברה למאן שהוא תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור עסקיה, הכנסותיה או רווחיה.

7.8. פרטים נוספים

7.8.1. כתובת המשרד הרשום של החברה  
רחוב מוטי קינד 10, רחובות.

7.8.2. עורכי הדין של החברה וכתובתם  
המבורגר עברון ושות', עורכי דין ונוטריונים, מרחוב ברקוביץ' 4, תל אביב.

7.8.3. רואי החשבון של החברה וכתובתם  
זיו האפט, רואי-חשבון, מרח' כנפי נשרים 62, ירושלים.

**- פרק 8 -**

**בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה**

8.1.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

בשנות הכספים 2017 ו- 2018 ובששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 הוכרו בדוחות הכספיים של החברה התגמולים הבאים שניתנו לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה (הסכומים המוצגים בטבלה הינם (במונחי עלות לחברה) -

(ראה טבלאות בעמודים הבאים)

## 8.1.1. בשנת 2017 :

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר(*)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
יוחננוף מרדכי	יו"ר דירקטוריון	100%	38%	2,417,547	-	-	-	-	-	-	-	-	2,417,547
אפריאט ניסים <sup>1</sup>	קניין ירקות	100%	0%	970,999	100,000	-	-	-	-	-	-	-	1,070,999
חרזי אלעד	קניין ראשי ואחראי על הסחר	100%	0%	859,860	100,000	-	-	-	-	-	-	-	959,860
מר גונן <sup>1</sup>	מנהל מחלקת אוכל מוכן	100%	0%	630,079	-	-	-	-	-	-	-	-	630,079
מר לביא <sup>1</sup>	קצין בטחון	100%	0%	455,475	10,000	-	-	-	-	-	-	-	465,475
יוחננוף איתן <sup>2</sup>	מנהל כללי	100%	24%	299,795	-	-	-	-	-	-	-	-	299,795
יוחננוף גיורא <sup>1</sup>	מנהל סחר ורכש ירקות	100%	0%	283,252	-	-	-	-	-	-	-	-	283,252
יוחננוף חלי <sup>1</sup>	יועצת בכירה ליו"ר הדירקטוריון	100%	19%	297,058	-	-	-	-	-	-	-	-	297,058
יוחננוף שרית <sup>2</sup>	משנה למנכ"ל	100%	19%	292,603	-	-	-	-	-	-	-	-	292,603

(\*) הסכומים שמופיעים בעמודה זו כוללים גם שווי בשימוש ברכב שהועמד לרשות העובד.

<sup>1</sup> אינם מועסקים בחברה במועד התשקיף

<sup>2</sup> העסקתם הסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 ולאחר מועד זה מעניקים את שירותיהם לחברה על פי הסכם למתן שירותים ; ראה סעיף 8.1.4 להלן.



ח - 3

8.1.2. בשנת 2018 :

פרטי מקבל התגמולים													
שם				תפקיד							היקף משרה		
שיעור החזקה בהון החברה				שכר(*)							מענק		
תשלום מבוסס מניות				דמי ניהול							דמי ייעוץ		
עמלה				אחר							ריבית		
אחר				תגמולים אחרים							סה"כ		
יוחננוף מרדכי	יו"ר דירקטוריון	100%	38%	2,417,551	-	-	-	-	-	-	-	-	2,417,551
יוחננוף איתן <sup>3</sup>	מנהל כללי	100%	24%	2,037,399	-	-	-	-	-	-	-	-	2,037,399
יוחננוף גיורא <sup>4</sup>	מנהל סחר ורכש ירקות	100%	0%	1,339,835	-	-	-	-	-	-	-	-	1,339,835
יוחננוף חלי <sup>4</sup>	יועצת בכירה ליו"ר הדירקטוריון	100%	19%	1,339,961	-	-	-	-	-	-	-	-	1,339,961
יוחננוף שרית <sup>3</sup>	משנה למנכ"ל	100%	19%	1,337,658	-	-	-	-	-	-	-	-	1,337,658

(\*) הסכומים שמופיעים בעמודה זו כוללים גם שווי בשימוש ברכב שהועמד לרשות העובד.

<sup>3</sup> ראה ה"ש 2  
<sup>4</sup> ראה ה"ש 1

ח - 4

8.1.3. בששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2019:

תגמולים בעבור שירותים											פרטי מקבל התגמולים			
תגמולים אחרים			ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר(*)	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
סה"כ	אחר	דמי שכירות												
1,209,078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,209,078	38%	100%	יו"ר דירקטוריון	יוחננוף מרדכי
1,532,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,532,817	24%	100%	מנהל כללי	יוחננוף איתן <sup>5</sup>
935,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	935,946	0%	100%	מנהל סחר ורכש ירקות	יוחננוף גיורא <sup>6</sup>
933,386	-	-	-	-	-	-	-	-	-	933,386	19%	100%	יועצת בכירה ליו"ר הדירקטוריון	יוחננוף חלי <sup>6</sup>
932,306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932,306	19%	100%	משנה למנכ"ל	יוחננוף שרית <sup>5</sup>

(\*) הסכומים שמופיעים בעמודה זו כוללים גם שווי בשימוש ברכב שהועמד לרשות העובד.

<sup>5</sup> ראה ה"ש 2

<sup>6</sup> ראה ה"ש 1

#### 8.1.4. התקשרות עם בעלי הענין בחברה וקרוביהם לקבלת שירותים

לפרטים בדבר עיקרי ההסכמים שבין החברה לבין בעלי הענין בה, ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018 (ובפרט פסקה ג' בו). בהסכמים לקבלת שירותי ניהול בידי בעלי ענין שאינם עובדי החברה, מתחייבים בעלי הענין שלא להתחרות בחברה או בעסקיה.

התקשרויות החברה עם בעלי הענין בה אושרו בידי האורגנים המוסמכים של החברה.

#### 8.1.5. מלבד ההתקשרויות הנ"ל עם בעלי הענין, החברה מעסיקה מספר עובדים שכירים

שהינם קרובי משפחה של בעלי השליטה בחברה, אך אלו אינם נושאי משרה ומועסקים בתפקידים זוטרים ובתנאים (שכר ונלוות) כמקובל בחברה לתפקידם ולהיקף המשרה בה מועסקים (משרה מלאה, למעט אם מצוין אחרת), הכל כמפורט להלן: גב' מורן בן-יוסי, בתה של גב' שרית יוחננוף, מועסקת בתפקיד פקידה (עלות שכרה החודשי מסתכמת בכ- 12 אלפי ש"ח) ובן זוגה, מר ציון בן-יוסי, מועסק בתפקיד מנהל מחסן באחת מחנויות המכר (עלות שכרו החודשי מסתכמת בכ- 12 אלפי ש"ח); מר אפי (רפאל) יוחננוף, אחיו של מר מרדכי יוחננוף, מועסק בתפקיד נהג במרלוג ובתפקיד נאמן צי המשאיות של החברה (עלות שכרו החודשי מסתכמת בכ- 23 אלפי ש"ח); ומר עמוס ארביב, גיסו (אחי בת הזוג) של מר מרדכי יוחננוף, מועסק כמלגזן במרלוג החברה (עלות שכרו החודשי מסתכמת בכ- 13 אלפי ש"ח). כאמור, הנ"ל זכאים לכל התנאים הנלווים שמוענקים לעובדים בתפקידם בחברה.

כן יצוין, כי בנו של מר גיורא יוחננוף, בתו של מר איתן יוחננוף ובתה של גב' שרית יוחננוף הועסקו בעבר בתפקידים זוטרים בחברה בשכר שעתי, ואינם מועסקים עוד בחברה.

לענין פרק הזמן שבמהלכו לא יידרש אישור האסיפה הכללית להתקשרויות הנ"ל שעודן בתוקף, ראה סעיף 8.2 להלן.

#### 8.1.6. שכרם של נושאי משרה בכירה בחברה שאינם בעלי ענין נקבע בידי המנהל הכללי.

ח - 6

8.2. עסקאות עם בעל שליטה

8.2.1. להלן סיכום עסקאות בהן התקשרה החברה (או שהיו בתוקף) מאז יום 1 בינואר, 2017 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף, עם בעלי השליטה בה וקרוביהם, או עסקאות שיש להם ענין אישי בהן או באישורן (כולל עסקאות שעודן בתוקף במועד פרסום התשקיף); העסקאות שלהלן הינן מן הסוגים המנויים בסעיף 270(4) לחוק החברות:

העסקה	זהות הצדדים לעסקה	מהות הענין האישי של בעלי השליטה	מועד אישורה	זהות האורגן שאישרה	תיאור תוכן העסקה ומאפייניה
<b>הסכמי העסקה והסכמי ניהול</b>	החברה ובעלי השליטה בה וקרוביהם	בעלי השליטה וקרוביהם מקבלים תגמול מכוח ההסכמים	30 ביוני, 2019 ; 2 באוקטובר, 2019	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.1.4 לעיל.
<b>מכירת אופציות לרכישת מקרקעין</b>	חברה בת של החברה ומר איתן יוחננוף (באמצעות חברה בבעלותו)	מר יוחננוף רכש מאת החברה הבת זכות לרכישת מקרקעין בתל אביב	3 ביולי, 2019	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.2.4 להלן.
<b>רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים</b>	החברה ונושאי המשרה בה (לרבות דירקטורים)	אחריותם של בעלי השליטה כנושאי משרה מבוטחת בפוליסה	[ ]	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.3 להלן.
<b>הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי</b>	החברה ונושאי המשרה בה (לרבות דירקטורים)	הפטור וההתחייבות לשיפוי הינם לטובת בעלי השליטה	[ ]	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.3 להלן.
<b>רכישה ומכירת כלי רכב</b>	החברה ומר איתן יוחננוף	בעל השליטה רכש כלי רכב מהחברה ומכר לחברה כלי רכב	1 באוגוסט, 2019	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.2.5 להלן.
<b>מכירת כלי רכב</b>	החברה וגב' שרית יוחננוף	החברה מכרה לבעלת השליטה כלי רכב	1 באוגוסט, 2019	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.2.5 להלן.

ח - 7

מכירת כלי רכב	החברה וגב' חלי יוחננוף	החברה מכרה לבעלת השליטה כלי רכב	1 באוגוסט, 2019	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.2.5 להלן.
מכירת כלי רכב	החברה ומר גיורא יוחננוף	החברה מכרה לקרוב בעלי השליטה כלי רכב	1 באוגוסט, 2019	דירקטוריון ואסיפה כללית	ר' סעיף 8.2.5 להלן.

8.2.2. לענין התקשרויות החברה עם בעלי שליטה בה וקרוביהם לקבלת שירותים בידי החברה, לרבות באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של כל אחד – ראה סעיף 8.1.4 לעיל.

נוכח כך שההתקשרויות דלעיל החלו לפני מועד פרסום תשקיף זה, הן תהיינה טעונות אישור רק בתום חמש שנים מן המועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך, זאת בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

8.2.3. עסקה למכירת אופציות לרכישת מקרקעין בתל אביב: ביום 30 ביוני, 2019 התקשרה מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("מגל"), בהסכם עם מר איתן יוחננוף (באמצעות חברה פרטית בבעלות מלאה שלו ושל אשתו) אשר על פיו סיחרה החברה הבת למר יוחננוף, בתמורה לסך כ- 1,310 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדון, אופציות (זכויות חוזיות) שהחזיקה, ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לבעלי השליטה), לרכישת מקרקעין בתל אביב מידי בעלי המקרקעין (צד שלישי אף הוא). התמורה ששילם מר יוחננוף למגל בעבור רכישת חלקה של מגל באופציות הנ"ל הינה זהה לעלות בה נשאה מגל בעת רכישת האופציות (קרי, התשלום אותו מגל שילמה למוכר בתוספת עלויות נלוות בהן נשאה לצורך השלמת הרכישה של האופציות). משכך, החברה סבורה כי העסקה הינה בתנאי שוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 30 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018.

8.2.4. התקשרויות לרכישת כלי רכב ומכירתם: בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר, 2017 וסיומה סמוך למועד התשקיף, מכרה החברה לה"ה איתן יוחננוף, שרית יוחננוף, חלי יוחננוף וגיורא יוחננוף מספר כלי רכב שנרכשו על ידי החברה בעבר, אך היו מצויים בהחזקתם של הנ"ל (בין היתר לשם עבודתם בחברה) ואף נרשמו על שמם. סך התמורה שקיבלה החברה בעבור כלי הרכב הנ"ל במהלך התקופה עומד על כ- 1.8 מליוני ש"ח. כמו כן רכשה החברה כלי רכב בודד ממר איתן יוחננוף בסך כמאה אלף ש"ח (על מנת להעמידו לרשות עובד אחר של החברה במסגרת עבודתו בה). לפרטים נוספים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018.

8.2.5. התחשבות שוטפת עם מר מרדכי יוחננוף, מבעלי השליטה: במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר, 2017 וסיומה ביום 30 ביוני, 2019 קיימו החברה ומר מרדכי יוחננוף התחשבות שוטפת (חו"ז) בשל דחיית תשלומי דיבידנדים שהוכרוזו ולא שולמו לו בפועל, הלוואת בעלים שהעמיד מר יוחננוף לחברה ומנגד, הלוואות קצרות מועד שנטל מן החברה במסגרת ההתחשבות השוטפת האמורה. נכון ליום 30 ביוני, 2019 הוסדרה באופן סופי ההתחשבות האמורה, באופן שהצדדים מאוזנים בזכויותיהם במסגרתה, זה כלפי זה. לפרטים נוספים ראה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 את נספח א' לדוח על תזרימי המזומנים וכן את דוח תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (עליה) (ירידה) בזכאים בעלי מניות בדוחות הכספיים הנ"ל וכן בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2019.

### 8.3. פטור, שיפוי וביטוח

ביום [\_\_\_\_], סמוך לפני מועד פרסום התשקיף, אישרו דירקטוריון החברה ולאחריו האסיפה הכללית הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים) וכן רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות פוליסה המכסה את ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, אשר תכסה את אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת. כתבי הפטור והשיפוי ופוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים יכנסו כולם לתוקף במועד השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה. יצוין, כי נוכח כך שכתבי הפטור והשיפוי וכן הכיסוי הביטוחי הינם חלק מתנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה, קרוביהם או מי מטעמם, ואלו הוחלו לפני מועד פרסום תשקיף זה, הרי שהם לא יהיו טעונים אישור נוסף עד תום חמש שנים מן המועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך (זאת בהתאם לתקנה 1ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000). להלן עיקרי תנאי כתבי הפטור והשיפוי וכן עיקר תנאי הכיסוי הביטוחי:

8.3.1. **פטור**: על פי הפטור שהוענק על ידי החברה, החברה פוטרת מראש את נושא המשרה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין, מאחריות כלפיה בשל הפרת חובת הזהירות בידי נושא המשרה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, בהתאם להוראות חוק החברות), הכל כמפורט בנוסח כתב הפטור המצורף כנספח לפרק זה.

8.3.2. **שיפוי**: בכתב השיפוי נוטלת על עצמה החברה התחייבות לשפות את נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, המצורף כנספח לפרק זה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שאושרו טרם היווצרות עילת השיפוי.

8.3.3. **ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים** : פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים שרכשה החברה מכסה עד [ ] דולר למקרה ולכל תקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה השנתית שלה התחייבה החברה עומדת על סך [ ] דולר ; סכום השתתפות עצמית הוא בסך [ ] דולר (לחברה בלבד) או פחות, כתלות במקרה או במקום התביעה. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות העיקריים בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר נקבעו במדיניות התגמול שאימצה החברה, ראה במדיניות התגמול המצורפת כנספח לפרק זה. נוסף על פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה הנ"ל, רכשה החברה, על חשבונה, פוליסת ביטוח ייעודית לכיסוי אחריות החברה ונושאי המשרה בה (לרבות בעלי השליטה), בשל הצעת ניירות ערך על פי תשקיף (פוליסה מסוג Public Offering of Securities Insurance), אשר תעמוד בתוקפה 7 שנים ממועד הצעת ניירות הערך. גבול האחריות (סכום הביטוח) על פי הפוליסה זהה לפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה כאמור. הפרמיה הכוללת בעבור כל תקופת הביטוח עומדת על [ ] דולר והיא תשולם בידי החברה ; סכום ההשתתפות העצמית הוא בסך [ ] דולר (לחברה בלבד) או פחות, כתלות במקרה או במקום התביעה. על פי תנאיה, לנושאי המשרה ולעובדי החברה תהא זכות קדימה בקבלת תגמולי ביטוח על פני החברה, בקרות מקרה הביטוח.

8.4. **מדיניות התגמול בחברה**

מדיניות התגמול של החברה (כמשמעותה בפרק רביעי א' שבחלק השישי לחוק החברות), החל מן המועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית (וככל שתהפוך), תהא כמפורט בנספח לפרק זה. ויודגש, כי על פי תקנה 1א (א) לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול בנוסח המצורף לפרק זה, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות, ותהא טעונה אישור **רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית**.

8.5. **החזקות בעלי ענין**

לתיאור בדבר החזקות בעלי ענין – ראה פרק 3 לתשקיף.

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

(**"החברה"**)

### **מדיניות תגמול נושאי משרה**

להגדרות ולמונחים במדיניות תגמול זו תהיה המשמעות הקבועה להם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (**"חוק החברות"**), אלא אם כן הוגדר אחרת במסגרת מדיניות התגמול.

#### **1. כללי**

1.1. מדיניות התגמול שלהלן גובשה בידי דירקטוריון החברה ואושרה בידי האסיפה הכללית

טרם פרסום התשקיף. על פי הוראת התקנות שהותקנו מכוח חוק החברות, מדיניות זו תהא טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה בחלוף חמש שנים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית (קרי, המועד שבו תירשמנה מניות החברה למסחר בבורסה) ועד אז תעמוד בתוקפה. עם זאת, על פי הוראת חוק החברות, דירקטוריון החברה יבחן, מעת לעת, את מדיניות התגמול ואת הצורך בהתאמתה עקב שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה או מטעמים אחרים. בחלוף תקופת חמש השנים האמורות, או ככל שיבקש דירקטוריון החברה לתקן את מדיניות התגמול, תהא מדיניות התגמול טעונה את אישור האסיפה הכללית, ברוב מיוחד כנדרש על פי הדין (כפוף להוראות החוק כפי שיהיו בתוקף בעת התיקון, לרבות ההוראה המתירה לעדנת התגמול והדירקטוריון לאשר מדיניות תגמול, או תיקון לה, על אף דחייתה בידי האסיפה הכללית).

1.2. מדיניות התגמול נועדה לשרטט קווי מתאר לתגמול נושאי המשרה בחברה, לרבות היקפו ורכיביו השונים, ובכך להגביר את מידת השקיפות בענין, תוך מתן אפשרות לאסיפה הכללית להביע עמדתה ביחס לנושאים אלה.

1.3. מדיניות התגמול מתפרשת על תגמול כלל נושאי המשרה בחברה, החל ביושב ראש הדירקטוריון, עבור ביתר חברי הדירקטוריון, במנהל הכללי וסגניו, וכלה במנהלי החברה הכפופים במישרין למנהל הכללי (כל אלה יחד יכוננו **"נושאי המשרה"**).

1.4. עקרונות התגמול, כפי שבאים לידי ביטוי במדיניות, משקפים להערכת החברה תגמול מושכל, ראוי והוגן לנושאי המשרה בה, באופן שיקדם את מטרות החברה והאסטרטגיה הארגונית שלה לטווח הקצר ולטווח הארוך, ובמקביל יביא להגברת תחושת ההזדהות של נושאי המשרה עם החברה ופעילותה, יגביר את שביעות הרצון והמוטיבציה שלהם לתרום להשגת מטרות החברה בהתאם לתפקידם ויאפשר לחברה הן את שימור נושאי המשרה האיכותיים בחברה לאורך זמן, והן גיוס נושאי משרה איכותיים חדשים לחברה.

1.5. השיקולים שנשקלו בעת גיבוש מדיניות התגמול הינם:

1.5.1. קידום מטרות החברה, תכנית עבודתה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח;

1.5.2. יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב במדיניות ניהול הסיכונים של החברה;

1.5.3. גודל החברה ואופי פעילותה;



1.5.4. לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים – תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה, הכל בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקיד שממלא נושא המשרה.

1.6. מטרות מדיניות התגמול הינן אלה:

- עידוד השאת רווחי החברה על ידי שימוש בתמריצי תגמול.
- השאת ביצועי החברה על ידי נושאי המשרה בחברה תוך ניהול נאות של הסיכונים הכרוכים בפעילותה.
- תמיכה ביישום האסטרטגיה העסקית של החברה.
- יצירת זהות בין האינטרסים של נושאי המשרה לאלו של בעלי המניות בה.
- הגדלת יכולת גיוס ושימור נושאי משרה היכולים להוביל את החברה ולהתמודד עם אתגרי השוק.
- יצירת איזון בין מרכיבי תגמול מסוגים שונים לבין האסטרטגיה העסקית והכלל ארגוני של החברה לאורך זמן.

1.7. מדיניות התגמול של החברה מבוססת, בין היתר, על אמות המידה הבאות:

- השכלתו, כישוריו, מומחיותו והישגיו של נושא המשרה.
- תפקידו, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים שנחתמו עם נושא המשרה.
- היחס שבין רכיבי התגמול הקבועים לרכיבי התגמול המשתנים.
- בחינת תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה ביחס לתנאי השכר הממוצע והחציוני של עובדי החברה ועובדי הקבלן בחברה, וכן השפעת הפערים בין התנאים האמורים על יחסי העבודה בחברה.
- אפשרות להפחתת רכיבים משתנים בתנאי התגמול של נושא המשרה (לרבות באמצעות תקרה לשווי המימוש של רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן), ככל שישנם, על פי שיקול דעת הדירקטוריון.
- יצירת תמריץ לנכונות נושא המשרה לכהן בחברה לתקופת זמן ארוכה ובכך להבטיח שדרה ניהולית איתנה, יציבה ומקצועית, ובכלל זה ביסוס החלטות להענקת מענקי פרישה על תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה, התנאים להם זכה במהלך העסקתו, ביצועי החברה בתקופה האמורה, ותרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה בתקופת העסקתו, וכן נסיבות פרישתו.

1.8. אין במדיניות התגמול, בעקרונות ובשיקולים שנקבעו בה כדי להקים כל זכות למי מנושאי המשרה בחברה או לכל צד שלישי אחר כלפי החברה. זכויות נושאי המשרה בחברה, כלפי החברה, ייקבעו ויוגדרו בהתאם להסכמי העסקה, תכניות תגמול והסכמים אחרים בלבד, שייחתמו עמם. מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר, כי אף במקום בו נקבע במדיניות התגמול רף כלשהו (עליון או תחתון) לרכיב תגמול כלשהו, הרי שאין בכך בכדי לחייב את החברה כלפי מי מנושאי המשרה במתן השיעור המירבי או המזערי שנקבעו, או בהענקת אותו רכיב תגמול.

1.9. אין באישורה של מדיניות תגמול בידי אורגן כלשהו בחברה, לרבות האסיפה הכללית, בכדי להוות אישור של אותו אורגן (או אורגן אחר בחברה) להתקשרות של החברה עם מי מנושאי המשרה בה – התקשרויות אשר כפופות לאישורים הנדרשים על פי החוק (לרבות, אך לא רק, אישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד כנדרש בחוק להתקשרויות שונות של החברה עם בעלי השליטה בה). כך, היתר שניתן לחברה במסגרת מדיניות התגמול לשלם לנושא משרה פלוני סכום מסוים, אינו מחליף את הצורך לאשר את התשלום במוסדות החברה השונים בהתאם להוראות החוק.

## 2. רכיבי התגמול בחברה

2.1. מדיניות התגמול מורכבת ממספר רכיבים, אשר בחיבורם מאפשרים תגמול כולל הולם לנושאי המשרה, בהתאם לאמות המידה והשיקולים שפורטו לעיל.

2.2. מדיניות התגמול כוללת את הרכיבים הבאים:

2.2.1. שכר בסיס – רכיב זה כולל שכר חודשי (במונחי ברוטו) בסכום קבוע.

2.2.2. זכויות סוציאליות ותנאים נלווים – כוללות, בין היתר, זכויות מכוח הדין (לרבות, מכוח הסכמים קיבוציים, החלים במישרין או בשל צווי הרחבה, ככל שחלים על נושאי משרה) – הפרשות לפנסיה, הפרשות לפיצויים, ביטוח אבדן כושר עבודה, ימי חופש ומחלה, דמי הבראה; הפרשות לקרנות השתלמות; תנאים נלווים מקובלים אחרים – החזר הוצאות, רכב (לרבות גילום שווי רכב), טלפון נייד וכיוצ"ב.

2.2.3. תגמול משתנה במזומן (מענק) – נועד לתמריץ את נושאי המשרה לקידום והשגת יעדי החברה.

2.2.4. תגמול משתנה הוני – נועד ליצור מתאם בין פעולות המובילות להשאת ערך מניות החברה לאורך זמן לבין התגמול הניתן לנושאי המשרה בגין כך, באופן היוצר אינטרסים דומים בקרב נושאי המשרה לאלה של בעלי המניות, ומסייע בכך בשימור נושאי משרה איכותיים בחברה.

2.2.5. תנאי סיום כהונה – נועדו להסדיר את תנאי סיום הכהונה של נושאי המשרה בחברה, בין היתר, במטרה לעגן את זכויות וחובות החברה ונושאי המשרה האחד כלפי השני.

2.2.6. תנאי שיפוי – כוללים פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה, אשר נועדו לאפשר לחברה לשמר נושאי משרה מכהנים ולאתר נושאי משרה ראויים לכהונה בחברה, זאת לאור חשיפתם האישית של נושאי המשרה, בגין פעולות שבוצעו במסגרת תפקידם בחברה.

2.3. ככלל, הרכיבים הקבועים (קרי, למעט התגמול ההוני המשתנה) בתגמול מתייחסים לנושא משרה המכהן בתפקידו במשרה מלאה. אם נושא המשרה הרלוונטי אינו מועסק כעובד שכיר (אלא כנגד חשבונית וללא שמתקיימים יחסי עובד ומעביד בינו לבין החברה), או אם נושא המשרה אינו מועסק במשרה מלאה (בין אם כשיר או כנותן שירותים), תבוצענה ההתאמות הנדרשות ביחס לרכיבים שמטבעם תלויים בהיקף המשרה בפועל (אם היקף המשרה אינו מלא), או התאמות עקב העסקת נושא המשרה

כנגד חשבונית (אם מועסק באמצעות התקשרות למתן שירותים), כך שעלות ההעסקה תהא שקולה לעלות בה היתה נושאת החברה לו היתה מעסיקה את נושא המשרה כעובד שכיר.

2.4. כללי המדיניות אינם מתייחסים להטבות שונות בסכומים שאינם מהותיים שהחברה נוהגת להעניק לעובדיה, כגון: חניה, שי לחג וכדומה, והחברה לא תהיה מוגבלת בשל כך שעניינים אלה אינם נכללים במדיניות זו, ובלבד שהסכומים הכרוכים בהענקתם לא יעלו על סך 15 אלפי ש"ח לשנה לנושא משרה.

### 3. שכר בסיס

#### 3.1. תגמול דירקטורים

חברי דירקטוריון החברה שאינם מועסקים על ידה ואינם נותנים לה שירותים למעט כהונתם כדירקטורים, יהיו זכאים לגמול והחזר הוצאות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת ("תקנות הגמול"), קרי – הגמול לא יהיה נמוך מהסכום המזערי ולא יהיה גבוה מהסכום המירבי, בהתאם לדרגה אליה מסווגת החברה על פי התקנות.

#### 3.2. תגמול נושאי משרה (למעט דירקטורים המועסקים בחברה)

היקף משרה	שכר בסיס מירבי (שכר חודשי ברוטו בש"ח)	נושא המשרה
100%	עד 200 אלף	יו"ר דירקטוריון (פעיל)
100%	עד 250 אלף	מנכ"ל
100%	עד 150 אלף	משנה למנכ"ל
100%	עד 100 אלף	סמנכ"לים ונושאי משרה אחרים

#### 3.3. הצמדה למדד

תקרת שכר הבסיס תהא צמודה לעליה במדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

#### 3.4. השוואה למדדי יחוס בשוק

בעת קבלת החלטה בדבר שכר הבסיס לנושא משרה חדש ("נושא משרה חדש"), או בעת אישור מחדש של תנאי כהונה או העסקה של נושא משרה קיים, תובא בפני האורגנים המוסמכים בחברה, ככל שיראו בכך כמועיל ולפי שיקול דעתם בכל מקרה ומקרה, סקירת נתונים השוואתיים של תנאי כהונה מקובלים לנושאי משרה בתפקיד דומה בחברות בעלות מאפיינים דומים (ככל הניתן). מובהר, כי לא תחול חובה להציג סקירת נתונים השוואתיים כאמור בעת אישור תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה.

3.5. נושאי המשרה בחברה המועסקים בה, ורק הם, יהיו זכאים לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים המפורטים בסעיף 4 להלן.

#### 4. זכויות סוציאליות ותנאים נלווים

- 4.1. **הפקדות פנסיוניות** - החברה תפקיד מדי חודש לתוכנית ביטוח מנהלים ו/או קופות תגמולים ו/או קרנות פנסיה או לתוכנית משולבת של ביטוח מנהלים, קרן פנסיה וקופת תגמולים ("**התוכנית**"), לפי בחירת נושא המשרה הרלוונטי, ותבצע הפקדות לתגמולים, פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה בהתאם לתכנית שנבחרה, על פי הוראות הדין.
- 4.2. **הפקדה לקרנות השתלמות** - ככל שתנאי ההעסקה של נושא משרה יכללו הפקדה לקרנות השתלמות, החברה תבצע הפקדות מדי חודש לקרן השתלמות, לפי בחירת נושא המשרה, על פי הוראות הדין ובהתחשב במדיניות החברה בעניין זה.
- 4.3. **חופשת מחלה ודמי מחלה**; **דמי הבראה** - נושא משרה זכאי לתשלום בגין ימי מחלה וכן לדמי הבראה, בהתאם לקבוע בדין.
- 4.4. **חופשה שנתית** - נושא משרה זכאי לתקופת ימי חופשה אשר לא תפחת מתקופת ימי החופשה המינימאלית הקבועה בדין, ולא תעלה על 30 ימי חופשה (במונחי ימי עבודה), עבור כל שנת עבודה מלאה (כהגדרתה בחוק חופשה שנתית), בה הוא מכהן בתפקידו (קרי, בגין חלק השנה, יותאם מספר ימי החופשה המקסימאלי לו הוא זכאי לתקופת עבודתו החלקית באותה שנה). נושא המשרה רשאי לצבור ימי חופשה שאינו מחויב לנצלם על פי חוק חופשה שנתית, בגין שתי שנות עבודה מלאות לכל היותר ("**מכסת הצבירה**"). ימי חופשה שמעבר למכסת הצבירה, יימחקו ללא תמורה. פדיון ימי חופשה שלא נוצלו, שלא עקב סיום יחסי עובד ומעביד, יתאפשר רק אם נקבעה לכך הוראה בהסכם ההעסקה של נושא המשרה, או אם הוא רשאי לעשות כן על פי דין.
- 4.5. **רכב חברה** - החברה תהא רשאית להעמיד לרשות נושא המשרה רכב לשימוש האישי ותישא בעלויות האחזקה והשימוש ברכב, וזאת בין באמצעות העמדת רכב בבעלות החברה ובין באמצעות שימוש בשכירות ("**ליסינג**"). סוג הרכב אשר יועמד לרשות נושא המשרה כאמור יהא בהתאם לתפקידו של נושא המשרה. החברה תהא רשאית לשאת ולגלם את המסים אשר יחולו על נושא המשרה כתוצאה מההטבה שבהענקת רכב החברה.
- 4.6. **טלפון נייד** - החברה תהא רשאית להעמיד טלפון נייד לנושאי המשרה, ולשאת בכל העלויות הנלוות, לרבות גילום המס החל על נושא המשרה בגין כך.
- 4.7. **החזר הוצאות** - החברה תהא רשאית להחזיר לנושא המשרה הוצאות שהוציא בפועל בגין תפקידו, שהן מסוג ההוצאות המקובלות והנהוגות בתחום עיסוקה של החברה, לרבות הוצאות נסיעות, חניות וכיוצ"ב, שהינן סבירות בנסיבות העניין, בשים לב לתפקידו של נושא המשרה, להיקף ההוצאה ולנחיצותה, והכל בכפוף לכך שההוצאות האמורות הוצאו במסגרת מילוי תפקידם של נושאי המשרה בקשר עם פעילות החברה ולשם קידום ענייניה.
- 4.8. **קבלת הלוואות מהחברה** - החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה (למעט לבעלי שליטה וקרוביהם) הלוואות (לרבות, מפרעות), לתקופות ובתנאי הלוואה שונים ו/או ליתן ערבויות להבטחת פירעון הלוואות שיועמדו לנושאי משרה כאמור על ידי מוסדות פיננסיים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. ככל שהלוואה תוענק בריבית נמוכה מהריבית הקבועה בתקנות שהותקנו מכוח פקודת מס הכנסה, כפי

שתהא מעת לעת, החברה תהא רשאית לגלם את שווי ההטבה הנובעת מכך ולשאת בעלויות המס. בכל רגע נתון במהלך שנה קלנדרית, סכומי ההלוואות (קרן בלבד) שהעמידה החברה ו/או שהחברה ערבה להבטחת פירעוןן לטובת נושאי המשרה בחברה, לא יעלו על סך 1 מליון ש"ח במצטבר.

4.9. **התאמות בשל התקשרות בהסכם לקבלת שירותים** - אם נושא המשרה מעניק שירותים לחברה כנותן שירותים / קבלן עצמאי וכדומה (בין באופן אישי או באמצעות חברה בשליטתו), רשאית החברה להעניק לו את התנאים הנלווים האמורים (לפי בחירתה ולפי הנסיבות), בין היתר על דרך הגדלת סכום תמורת השירותים המשולם לו בגין הרכיבים הללו.

## 5. מענקים

החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי המשרה המכהנים בה מענקים מבוססי תוצאות כספיות ("מענק מבוסס תוצאות עסקיות"), מענקים מבוססי פרמטרים מדידים אחרים, וכן מענקים אחרים לפי שיקול דעת החברה (בכפוף להוראות הדין ולקבלת האישורים הנדרשים), והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה, המשקפת את מדיניות ניהול הסיכונים של החברה ואשר מטרותיה כאמור במסמך זה, כדלקמן:

### 5.1. **מענק מבוסס רווח**

#### 5.1.1. אמת המידה למענק

בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף זה להלן, החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי משרה מענק מבוסס תוצאות עסקיות בהתאם לאמת מידה המוגדרת כ"רווח השנתי" של החברה ("מענק מבוסס רווח"). שימוש באמת מידה זו מתמך את נושאי המשרה לשפר את ביצועי החברה בתחומי אחריותם, תוך יצירת זהות אינטרסים בינם לבין החברה, באופן אשר ישיא ערך לחברה ולבעלי מניותיה. "רווח שנתי" משמעו הרווח השנתי של החברה, לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים האחרונים של החברה, ולפני מענקים מבוססי רווח לעובדים (אך לאחר תשלום מענקים שאינם מבוססי רווח לעובדים).

5.1.2. החברה תהיה רשאית להעניק ליו"ר דירקטוריון (פעיל), למנהל הכללי ולמשנה למנהל הכללי (כל אחד בנפרד) מענק מבוסס רווח, בהתאם למדרגות הרווח השנתי, כמפורט להלן:

מדרגות הרווח השנתי	טווח הרווח השנתי	שיעור המענק מתוך הרווח השנתי	טווח סכום המענק מבוסס הרווח (בש"ח)
מדרגה ראשונה	30,000,001-60,000,000	1.25%	0-375,000
מדרגה שנייה	60,000,001-90,000,000	1.5%	0-450,000
מדרגה שלישית	90,000,001-120,000,000	1.75%	0-525,000
מדרגה רביעית	מעל 120,000,000	2%	0-1,000,000

לפיכך, סכום המענק מבוסס הרווח שישולם בשנה קלנדארית מסוימת, למי מנושאי המשרה הנ"ל, כל אחד בנפרד, לא יעלה על סך 2.35 מליון ש"ח.

5.2. מועד תשלום מענק מבוסס תוצאות עסקיות, בין אם מענק מבוסס רווח או מענק מבוסס אמות מידה אחרות, יהיה בסמוך לאחר אישור הדוח התקופתי של החברה לשנה הקלנדארית בגינה ניתן המענק מבוסס התוצאות העסקיות.

5.3. **זכאות בגין תקופת העסקה חלקית** - בגין חלק משנה קלנדארית מלאה (בין אם השנה האחרונה, שבמהלכה נושא המשרה חדל לכהן, או השנה הראשונה, שבמהלכה כהונתו החלה), שאינו קצר משישה (6) חודשים, יהא זכאי נושא המשרה למענק מבוסס תוצאות עסקיות, באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה קלנדארית ("מענק מבוסס תוצאות חלקית"). בעבור חלק השנה הקצר משישה חודשים, לא תקום זכאות. על אף כל האמור, אם הפסקת הכהונה היתה בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורים, לא תקום זכאות למענק מבוסס תוצאות חלקי.

#### 5.4. מענק בשיקול דעת

5.4.1. נושאי משרה בעלי שליטה - החברה תהא רשאית להעניק למנכ"ל, למשנה למנכ"ל וליו"ר דירקטוריון (פעיל), אחת לשנה, מענק שלא יעלה על שלוש (3) משכורות חודשיות, במונחי ברוטו, וזאת בכפוף לאישור האורגנים של החברה כנדרש בחוק, אשר ישקלו, בין היתר, את התרומה ארוכת הטווח של נושאי המשרה האמורים וביצועיהם בשנה שבגינה ניתן המענק. על אף האמור, סכום המענק המירבי יופחת במקרה שבו נושא המשרה זכאי בגין אותה שנה גם למענק מבוסס תוצאות עסקיות, באופן שסך שני המענקים לא יעלה על התקרה הקבועה בסעיף 5.5 להלן. הוראות פסקאות 5.2 ו- 5.3 תחולנה בשינויים המחויבים אף על מענק בשיקול דעת כאמור לעיל.

5.4.2. נושאי משרה הכפופים למנכ"ל - החברה תהא רשאית להעניק לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל (למעט המשנה למנכ"ל) מענקים מכל סוג שהוא ובכל עת, ובכלל זה, מענקים מבוססי תוצאות עסקיות, בין אם מבוססי רווח או מבוססי אמת מידה אחרת, וכן מענקים בשיקול דעת שאינם מבוססים על אמות מידה קבועות. מענק מבוסס תוצאות עסקיות לנושא משרה מסוים לא יעלה על 4 משכורות חודשיות ומענק אחר שהינו בשיקול דעת לא יעלה על 4 משכורות חודשיות, אך בכל מקרה – תחול על התשלום לכל נושא משרה בנפרד התקרה הקבועה בסעיף 5.5 שלהלן. כמו כן, הוראות פסקאות 5.2 ו- 5.3 תחולנה בשינויים המחויבים וככל הנדרש, על מענקים לפי פסקה זו.

5.5. **תקרת מענקים** - התקרה השנתית לסכום כלל המענקים אשר החברה רשאית להעניק לנושאי משרה בחברה על פי מדיניות תגמול זו, עבור כל אחד מנושאי המשרה ("תקרת המענקים"), לרבות מענק פרישה (ככל שיוענק) תהא כדלהלן:

נושא המשרה	תקרת המענקים
יו"ר דירקטוריון (פעיל)	2.95 מליון ש"ח
מנכ"ל	3.1 מליון ש"ח
משנה למנכ"ל	2.8 מליון ש"ח
נושאי משרה אחרים הכפופים למנכ"ל	8 משכורות חודשיות

5.6. **החזרת תשלומים ששולמו עקב טעות** - התקשרות החברה עם נושא משרה בהסכם שלפיו ישולם לו מענק מבוסס תוצאות עסקיות (בין אם מבוסס רווח או אמת מידה אחרת), תכלול תניה שלפיה, אם יתברר כי נושא המשרה קיבל בשוגג תשלומים עודפים, בין אם עקב חישוב סכום המענק על בסיס נתונים שהתבררו במועד מאוחר יותר כשגויים והוצגו מחדש בדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה, ובין אם מחמת חישוב שגוי ("**הסכום העודף**"), יחזיר נושא המשרה את הסכום העודף (נטו), ובלבד שהטעות התגלתה לא יאוחר מתום שלוש (3) שנים מהמועד בו אושרה הענקת המענק לנושא המשרה. למרות האמור לעיל, לא יראו בתיקון עקב שינוי בחוק, בתקנות או בכללים חשבונאיים, שהינו לאחר מועד פרסום הדוח הכספי המבוקר של החברה לשנה מסוימת, כתיקון שבשלו יחול האמור לעיל. אופן השבת הסכום העודף לחברה, לרבות פריסה לתשלומים, מועדי ההשבה, הצמדה וכיוצ"ב, ייקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

5.7. **היעדר הפרשות בגין מענק** - מענק לפי סעיף זה לא יזכה את נושא המשרה הרלוונטי בקבלת תנאים סוציאליים נלווים למענק.

#### 6. **תגמול הוני (מבוסס ניירות ערך)**

6.1. החברה תהא רשאית להעניק לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, תגמול מבוסס ניירות ערך לעידוד שיפור התהליכים העסקיים, ההתנהלות העסקית והרווחיות של החברה לטווח ארוך, להגברת תחושת ההזדהות של נושאי המשרה עם החברה ועם פעילותה, להגברת שביעות הרצון והמוטיבציה שלהם ולשימור נושאי המשרה האיכותיים בחברה לאורך זמן.

6.2. בהתאם, יותר לחברה להציע לנושאי המשרה להשתתף בתכניות להקצאת אופציות למניות החברה ("**האופציות**", או "**תכנית האופציות**", לפי העניין), בהתחשב, בין היתר, בהשכלת, כישוריהם, מומחיותם, ניסיונם המקצועי, תפקידם ותחומי אחריותם של מי מנושאי המשרה האמורים. תכנית האופציות תנוסח ותיושם כך שתעמוד, ככל הניתן, בהוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 (ככל הניתן ובכפוף לשקול דעת החברה, בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון).

6.3. הקצאת אופציות כאמור תהא כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישורי האורגנים המוסמכים של החברה, אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות וכן להוראות התקנון והנחיות הבורסה, כפי שתהיינה במועד הקצאת אופציות כאמור.

6.4. שיעור האופציות אשר יוחזקו על ידי כל נושאי המשרה בחברה, בכל עת, לא יעלה על 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

6.5. תכנית האופציות תכלול את הפרטים הבאים:

6.5.1. תקופת הבשלת האופציות תתפרש על פני שלוש שנים לפחות, אלא אם לפי שיקול דעת מוסדות החברה, בראיה ארוכת טווח תקופה כאמור אינה מהווה תמריץ ראוי ויש להאריכה.

6.5.2. מחיר מימוש האופציות ייקבע בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אך לא יפחת מממוצע מחיר הסגירה המתואם של המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בתקופת 30 ימי המסחר האחרונים שקדמו למועד אישור הענקת האופציות.

6.5.3. התכנית תכלול אפשרות 'מימוש בנטו', קרי - מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless Exercise), בין לפי החלטת החברה או נושא המשרה.

6.5.4. אורך חיי האופציות שתוענקנה במסגרת תכנית האופציות לא יעלה על 10 שנים ממועד הענקתן. ככלל, בעת שנושא משרה חדל לכהן טרם פקיעת האופציות אשר הוקצו לו, כל האופציות שטרם מומשו תפקענה במועד כפי שיקבע בתוכנית האופציות ולא תקנינה לנושא המשרה כל זכות לאחר מכן.

6.5.5. החברה תהא רשאית לקבוע בתכנית האופציות מנגנוני התאמה מקובלים, הכוללים התאמות במקרה של חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד, שינויים בהון, שינוי מבני של החברה וכיוצ"ב.

6.5.6. שווי ההטבה של האופציות במועד הענקתן בגין כל שנת הבשלה, לא יעלה על 12 משכורות חודשיות.

6.5.7. שווי מימוש האופציות לא יוגבל באופן כלשהו, וזאת על מנת שלא לשבש את הגשמת תכליתו של התגמול ההוני, כאמצעי לתמריץ נושאי המשרה לשם השאת רווחי החברה ושווי מניותיה, תוך חיזוק זהות האינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי מניותיה, בראייה ארוכת טווח.

6.5.8. תכנית האופציות, ככל שתאומץ בידי החברה, תקנה לדירקטוריון או לוועדת התגמול, את הזכות לקבוע "מנגנוני האצה" שונים (מלאים או חלקיים), כגון הבשלה מלאה ומיידית של אופציות שטרם הסתיימה תקופת הבשלתן בעת העברת השליטה בחברה, הבשלה חלקית בעת פיטורי נושא משרה (אלא אם הפיטורין נעשו בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין) וכדומה, הכל כמקובל בתכניות מסוג זה.

7. שיקול דעת דירקטוריון בהפחתת מענק

דירקטוריון החברה יהא רשאי להפחית איזה מהמענקים שנושא משרה זכאי להם, עקב הרעה מהותית במצבה הכלכלי של החברה או עקב חוסר שביעות רצון מהותי מתפקודו של נושא המשרה הזכאי למענק.

8. שינויים לא מהותיים בתנאי כהונה והעסקה

שינוי לא מהותי (כהגדרתו להלן) בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה הכפוף למנהל הכללי של החברה, למעט המשנה למנהל הכללי, יכול שיאושר בידי המנהל הכללי של החברה בלבד, אם לאחר השינוי תנאי הכהונה וההעסקה אינם חורגים ממדיניות תגמול זו; לענין זה "שינוי



**לא מהותי** הינו שינוי בגמול שעלותו הכספית השנתית לחברה הינה עד 10% משכר הבסיס השנתי של נושא המשרה הכפוף למנכ"ל, טרם השינוי; או מענק שנתי בסכום שלא יעלה (מדי שנה) על סכום שכר הבסיס החודשי של נושא המשרה הכפוף למנכ"ל.

#### 9. יחס רכיבים קבועים לרכיבים משתנים

היחס בין העלות השנתית של הרכיבים הקבועים לבין העלות השנתית של הרכיבים המשתנים לכל נושא משרה בחברה יהיה כדלקמן:

נושא המשרה	שיעור הרכיבים הקבועים מתוך סך התגמול (%)	שיעור הרכיבים המשתנים מתוך סך התגמול (%)
יו"ר דירקטוריון (פעיל)	31%	69%
מנכ"ל	35.4%	64.6%
משנה למנכ"ל	31.7%	68.3%
נושאי משרה אחרים הכפופים למנכ"ל	37.5%	62.5%

להערכת החברה היחס האמור מבטא באופן הולם את האיזון הנדרש בין יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה שהינם מבוססי ביצועים לבין מדיניות ניהול הסיכונים בחברה.

#### 10. יחס בין גמול נושאי משרה לשכר עובדי החברה

10.1. מוסדות החברה המוסמכים בחנו את היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה (לרבות הפרשות מעסיק, תשלום בעד פרישה, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר) לעלות שכרם של יתר עובדי החברה (לרבות עובדי הקבלן המועסקים על ידי החברה), ובפרט את היחס לעלות השכר החציוני ולעלות השכר הממוצע של העובדים כאמור; אלו היחסים<sup>1</sup>:

נושא המשרה	היחס לשכר הממוצע של עובדי החברה	היחס לשכר החציוני של עובדי החברה
יו"ר דירקטוריון (פעיל)	26.83	29.61
מנכ"ל	33.54	37.01
משנה למנכ"ל	20.12	22.21
נושאי משרה אחרים הכפופים למנכ"ל	6.84	7.54

10.2. בהינתן היחסים האמורים, ותוך בחינת השפעת פערי השכר על יחסי העבודה בחברה, נחה דעתם של מוסדות החברה כי היחסים הינם סבירים ואין בהם כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה; זאת, בשים לב לגודל החברה, אופי פעילותה, מעמדם, תפקידם והאחריות המוטלת על כל אחד מנושאי המשרה בחברה, מבנה ותמהיל כוח האדם המועסק בחברה, הכולל מטה מצומצם, מספר העובדים המועסקים בה ותחום עיסוקה.

<sup>1</sup> על בסיס נתוני שכר חודש יוני, 2019

## 11. פטור, שיפוי וביטוח

11.1. החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה פטור, שיפוי (מראש ובדיעבד) וביטוח אחריות בשל תפקידם, במגבלות המתוארות בסעיף זה להלן.

11.2. **ביטוח** - החברה תהא רשאית לרכוש פוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות פוליסות לתקופת גילוי מוארכת (Run Off), אשר במסגרתן תבוטח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, המכהנים ואשר יכהנו בחברה או בכל תאגיד אשר בו החברה תחזיק בניירות ערך במישרין או בעקיפין מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ככל שיהיו, וזאת בתנאים או במגבלות הבאים:

11.2.1. היקף הכיסוי הביטוחי בהתאם לפוליסת הביטוח אשר יכול ותוענק לכל נושא משרה לא יעלה על סך 40 מליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות של המבטח.

11.2.2. הפוליסה יכול שתכלול גם ביטוח בגין חבות החברה עצמה (Entity Coverage) בגין תביעות בהתאם לדיני ניירות ערך, בין אם תביעות כאמור תוגשנה נגד החברה בלבד ובין אם תוגשנה נגד החברה ונגד דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

11.2.3. פוליסה יכול שתכלול גם כיסוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגין הנפקת ניירות ערך.

11.2.4. דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי החברה בעד תקופת ביטוח בת שנה אחת כלשהי, לא יעלו על סך 100 אלפי דולר ארה"ב. במקרה של רכישת פוליסה מסוג Run Off לתקופה של 7 שנים, הפרמיה הכוללת לא תעלה על 400% מהפרמיה השנתית באותה עת.

11.2.5. סכומי ההשתתפות העצמית שייקבעו במסגרת כל פוליסה שתירכש כאמור, לא יחרגו מהמקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה נכון למועד ההתקשרות בפוליסה האמורה.

11.2.6. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ככל שיכהנו באותה עת.

11.2.7. בקרות מקרה ביטוח, סדר התשלומים על פי הפוליסה יהיה כדלקמן: (א) תשלום לדירקטורים ולנושאי משרה; (ב) תשלום לחברה בגין כל סכום שזו תידרש לשלם לדירקטורים ולנושאי המשרה בהתאם לכתב השיפוי שניתן להם; (ג) תשלום לחברה.

11.2.8. החברה תהיה רשאית להביא את התנאים הפרטניים של פוליסת הביטוח לאישור ועדת התגמול של החברה בלבד, והכל בכפוף לעיקרי ההתקשרות המפורטים לעיל, ובשים לב לתנאים שישררו בשוק הביטוח במועד ההתקשרות, ובלבד שההתקשרות תהא בתנאי שוק ולא יהא בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

11.3. **שיפוי** - תינתן התחייבות לשיפוי, או הסכמה לשפות בדיעבד, בגין אירועים אשר ייקבעו על ידי דירקטוריון החברה ויפורטו בכתב השיפוי הניתן לנושא המשרה הרלוונטי. סכום השיפוי הכולל לכל נושאי המשרה יחד לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים אשר היו ידועים במועד תשלום השיפוי בפועל (בין אם מכוח התחייבות לשיפוי או בשל החלטה לשפות בדיעבד).

11.4. **פטור** - החברה תהא רשאית להעניק לדירקטורים ולנושאי משרה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ככל שיהיו, פטור מאחריות כלפי החברה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה אשר בוצעה בתום לב, למעט בקשר עם קבלת החלטה או אישור עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה, יש בה עניין אישי.

## **12. שונות**

12.1. בכפוף להוראות כל דין, אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מתוקפם או להוסיף על הוראות הסכמים או הסכמות קודמות בין החברה לבין נושאי המשרה בחברה בקשר עם עקרונות או תנאי תגמול אשר אושרו עובר לאישורה של מדיניות תגמול זו.

12.2. יובהר, כי אין באמור במדיניות זו כדי לגרוע מהוראות חוק החברות ותקנון החברה בנוגע לאופן אישור התקשרות החברה עם מי מנושא המשרה בקשר לתנאי כהונתם והעסקתם.

12.3. אם בעתיד תיקבענה בדין (לרבות חוק, תקנות, צווים, הנחיות, גילוי דעת וכדומה) הקלות כלשהן ביחס למדיניות התגמול, לרבות, ביחס לאישורים הנדרשים, המגבלות או תנאי הסף הנדרשים להיכלל במדיניות התגמול נכון למועד אישורה, יראו בהקלות האמורות כנכללות מאליהן, כאילו נקבעו מלכתחילה במסגרת מדיניות התגמול, וזאת על אף כל הוראה אחרת במדיניות התגמול, הכל ובלבד שהקלות כאמור אינן מחייבות בהוראותיהן אימוץ ההקלה באמצעות קבלת החלטה של איזה ממוסדות החברה.

12.4. במקרה של ספק או חוסר בהירות ביחס להוראות מדיניות התגמול, תהא לדירקטוריון החברה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט לפרש את תנאי מדיניות התגמול.

12.5. דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת את מדיניות התגמול שנקבעה וכן את הצורך בהתאמתה, ככל שחל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה, או מטעמים אחרים כפי שימצא לנכון.

\*\*\*

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

[שם הנושא המשרה]

[כתובת]

נכבדי,

הנדון: כתב שיפוי

כל האמור בכתב שיפוי זה בלשון זכר - אף לשון נקבה, במשמע:

**הואיל** ותקנון מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") כולל הוראה המתירה לחברה לשפות את נושאי המשרה בה, הן על דרך מתן התחייבות לשיפוי והן על דרך שיפוי בדיעבד;

**והואיל** והאורגנים המוסמכים בחברה אישרו מתן התחייבות מראש לשיפוי נושאי משרה בחברה בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב זה;

**והואיל** וכיהנת או עודך מכהן או הנך עתיד לכהן כנושא משרה בחברה, בחברה בת או בחברה אחרת המצויה בשליטת החברה או שהחברה היא בעלת ענין בה ("חברות בת").

**לפיכך, מתחייבת החברה כלפיך, בהתחייבות בלתי חוזרת, בכפוף להוראות הדין והתקנון, כדלקמן:**

#### 1. התחייבות לשיפוי

בהיותך נושא משרה בחברה או בחברות בת של החברה, החברה מתחייבת בזאת, באופן בלתי חוזר וכפוף למגבלות שאינן ניתנות להתניה על פי דין, לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט בסעיף 2 להלן, אשר תוטלנה עליך או אשר תוציא עקב פעולות שעשית, לרבות עקב החלטה או מחדל שלך ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב זה, או פעולות שתעשה בתוקף היותך נושא משרה, בגין כל מקרה או פעולה שמותר בגינם לשפות לפי החוק ולפי כל דין שהינו בתוקף.

#### 2. עילות שיפוי

2.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם/גוף אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שיינתן בפשרה או פסק דין בורר שאושר בידי בית משפט, ובלבד שהחבות הכספית כאמור תהא קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מהאירועים (או כל חלק מאיזה מהם או הקשור בהם), המפורטים בתוספת לכתב זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("התוספת"), אשר דירקטוריון החברה קבע כי הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן כתב התחייבות לשיפוי זה, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 3 להלן, אשר הדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

2.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב

אישום נגדך ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך, אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; למונחים הנ"ל תהיינה המשמעות הנתונה להם בסעיף 260 לחוק החברות.

2.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה או בידי חברות בת או בשם מי מהן או בידי אדם אחר (כגון, במקרה של תביעה נגזרת), או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

2.4. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך כפי שיתוקן מעת לעת ו/או כל תשלום לנפגע הפרה לפי הליך מינהלי אחר או דין אחר, בגינו או בקשר אליו ניתן לתת שיפוי לנושא משרה;

2.5. הוצאות שתוציא או שתחויב בהן בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

2.6. הוצאות שהוצאת או שתוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינך, לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, ולרבות בדרך של שיפוי מראש;

2.7. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי דין.

### 3. סכום השיפוי

3.1. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד למקרה בודד ובמצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה מעת לעת ("כתבי השיפוי"), בגין העילות נשוא סעיף 2.1 לעיל, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לרבע (25%) מההון העצמי של החברה (אך בנטרול הפרשה שבוצעה, אם בוצעה, בגין שיפוי כאמור), כפי שיהיה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר אושרו בסמוך לפני יום התשלום בפועל על פי כתב שיפוי זה ("סכום השיפוי"), ובתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, ממבטח שביטח את החברה ו/או את נושאי המשרה בה.

3.2. לא יהיה בתשלום סכום השיפוי בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין סוגי האירועים המפורטים בתוספת, המבוטחים בחברת ביטוח, שתקבל או שהחברה תקבל עבורך מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה או ביטוח אחר; דהיינו, סכום השיפוי לא יפחת עקב תשלומי ביטוח או שיפוי מאת מבטח, באופן שתשלומי החברה על פי כתב שיפוי זה, יהוו 'רובד שיפוי' נוסף על 'רובד' תגמולי הביטוח ועל כל 'רובד שיפוי' אחר שישלם מאן דהוא אחר (זולת החברה), ככל שכאלה ישולמו; והכל בתנאי שלא ישולם לך כפל פיצוי או שיפוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בכתב שיפוי זה, וכי במקרה שבו מסיבה כלשהי יתקבל בידך כפל כאמור, יינתן השיפוי על פי כתב זה בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך וההוצאות המשפטיות, לבין הסכום שהתקבל מכוח פוליסת הביטוח או הסכום השיפוי

האחר, בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי המרבי הנקוב לעיל.

3.3. אם וככל שסך סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם לנושאי המשרה בגין העילות נשוא סעיף 2.1 לעיל בתוספת סך סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי שיפוי כגון זה, יעלה במועד כלשהו על סכום השיפוי (כהגדרתו מעלה) או על יתרת סכום השיפוי (כפי שתהיה), יחולק סכום השיפוי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד ("נושאי המשרה הזכאים"), באופן יחסי (דהיינו, סכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה הזכאים יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לו לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע לכל נושאי המשרה הזכאים במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה, אלמלא מגבלת סכום השיפוי).

3.4. שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בגובה סכום השיפוי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר בידי האורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף להוראות תקנון החברה.

#### 4. תשלומי ביניים

4.1. עם קרות אירוע שבגיניו הנך עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור בכתב שיפוי זה, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הסכומים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים הכרוכים בטיפול בהליך משפטי הנגזר מהאירוע, לרבות הליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממן בעצמך, והכל כפוף לתנאים ולהוראות בכתב שיפוי זה.

4.2. במקרה שהחברה תשלם לך, או תישא בעבורך, בסכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה בשל אותם סכומים, יחולו הוראות סעיף 5.9 להלן.

#### 5. תנאי השיפוי

ההתחייבות לשיפוי על פי כתב זה כפופה לתנאי סעיף זה, כדלקמן:

##### 5.1. הודעת השיפוי

אתה תודיע בכתב לחברה על כל הליך (בין אם משפטי, מנהלי או אחר) או חקירה בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה, שייפתחו נגדך, או על כל התראה בכתב או כל חשש או איום שהליך או חקירה כאמור ייפתחו נגדך, בקשר לכל אירוע שבגיניו עשוי לחול השיפוי (כל אחד מאלה יכונה להלן: "הליך משפטי"); הודעתך לחברה ("הודעת השיפוי") תוגש בהקדם האפשרי לאחר שנודע לך לראשונה על ההליך המשפטי, ולאחריה אתה תמסור לחברה או למי מטעמה כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך משפטי. אי מסירת הודעת השיפוי כאמור לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, אלא אם אי מסירת הודעת השיפוי תפגע באופן מהותי בזכויות החברה או ביכולתה להתגונן בהליך המשפטי (בין אם ההתגוננות היא בשמה, במקרה שגם החברה תתבע באותו הליך, או בשמך).

## 5.2. הטיפול בהגנה המשפטית

א'. החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בהליך המשפטי או למסור את הטיפול לכל עורך דין בעל שם, המתמחה בדבר, שהחברה תבחר לצורך זה, בתנאי שהחברה תודיע, תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת השיפוי (או תקופה קצרה יותר, אם הדבר נדרש נוכח סדרי הדין), כי נטלה על עצמה את הטיפול בהגנתך בהליך המשפטי. הגנתך תנוהל, בידי החברה או עורך הדין, לפי שיקול דעתם הבלעדי בכדי להביא את ההליך המשפטי לכדי סיום; עורך הדין יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. אם החברה לא תודיע לך בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת השיפוי, כי היא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנתך, או אם תתנגד לייצוגך על ידי עורך הדין שמינתה החברה (מטעמים סבירים) או שלדעתך או לדעת עורך דין החברה, קיים חשש לניגוד עניינים בינך לבין החברה, אתה תהיה רשאי לשכור עורך דין מטעמך, ובלבד שסכום שכר הטרחה שישולם לו, יאושר בידי האורגנים המוסמכים בחברה שיבחנו את סבירותו, והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור. מובהר, כי אם לא יאושר מלוא סכום שכר הטרחה המבוקש ואתה תחליט שלא לוותר על שירותיו של עורך הדין שבחרת, תהיה זכאי לקבל מהחברה את סכום שכר הטרחה שאושר, והיתרה תשולם על ידיך ועל חשבונך.

ב'. במקרה שהחברה תבחר להביא לסיום ההליך המשפטי בדרך של פשרה או הסדר, היא תהיה רשאית לעשות כן, ובלבד שכל התנאים הבאים ימולאו: (א) יוסרו במלואם התביעה נגדך או האיום בתביעה נגדך, כאמור לעיל; (ב) החיוב הכספי הסופי לא יהא גבוה מסכום השיפוי המגיע לך; (ג) לא יהיה בהסכמה לפשרה או להסדר בכדי להודות בחבותך בנושא משרה.

ג'. החברה לא תהיה רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי להכרעה בפני בורר או מגשר, אלא בהסכמתך (ובלבד שאם לא מדובר בהליך משפטי שהוא הגשת כתב אישום נגד, לא תהיה רשאי לסרב מנימוקים שאינם סבירים, ואשר ימסרו לחברה בכתב). אם תועבר המחלוקת להכרעה בפני בורר או מגשר או בכל דרך אחרת, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

## 5.3. שיתוף פעולה עם החברה

א'. לפי בקשת החברה, אתה תחתום על כל מסמך שיסמך אותה או עורך דין שיומונה כאמור לטפל בשמך בהגנתך בהליך המשפטי ולייצגך בכל הקשור לכך, כאמור לעיל.

ב'. אתה תשתף פעולה עם החברה או עם עורך הדין וכן תקיים את הוראות המבטח על פי פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהחברה או אתה תהיו מכוסים בה בקשר עם ההתגוננות בהליך המשפטי, בכל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר להליך המשפטי, ובלבד שהחברה או המבטח, לפי הענין, יכסו את הוצאותיך שתהיינה כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממן בעצמך, הכל כפוף לאמור בכתב שיפוי זה.

5.4. ביסוסי החבויות. בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 5.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 5.2, כך שלא תידרש לשלם או לממנם בעצמך, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי כתב זה או על פי פוליסת הביטוח שתכסה את אחריותך, והכל כפוף לאמור בכתב שיפוי זה.

5.5. אי תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה ללא הסכמת החברה

א'. השיפוי לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה או הסדר, בכותלי בית המשפט או מחוצה להם, או בהליך בפני בורר או מגשר או בהסדר (כמשמעות המונח בסעיף 54א לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת – "הסדר"), אלא אם החברה תסכים מראש ובכתב לאותה פשרה או לקיום בורות או גישור או פישור או להתקשרות בהסדר, לפי העניין, ואולם סירוב החברה יהא מטעמים סבירים בלבד.

ב'. השיפוי לא יחול אם תודה באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, אלא אם הודאתך קיבלה את הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש.

5.6. אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי

א'. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שכספים כאמור שולמו לך בפועל או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח כלשהו או התחייבות שיפוי של צד שלישי כלשהו זולת החברה.

ב'. השיפוי על פי כתב זה יבוא רק אחרי מיצוי זכויותיך לביטוח ושיפוי בחברות הבת, אם וככל שהן קיימות, במקרה שבו כהונתך תהיה בחברה בת.

ג'. סכום השיפוי על פי כתב זה יחול בנוסף לסכום שישולם (אם וכל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי כאמור, ובלבד שלא תזכה לכפל פיצוי או שיפוי.

5.7. תקופת השיפוי

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך לרבות לזכות עזבונך, מתחילת כהונתך כנושא משרה וללא הגבלת זמן, גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה, ובלבד שהפעולות בגין יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה, ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו זכאי דורש שיפוי לפי כתב שיפוי זה.

5.8. החזרת סכומי שיפוי ששולמו

א'. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשפוי מאת החברה בשל אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תישא שיעור ריבית בשיעור המזערי הנדרש מעת לעת על פי דין על מנת שלא תגרום להטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הללו לחברה בצירוף מס ערך מוסף בגין הריבית ובצירוף הפרשי הצמדה, לא יאוחר מתום שישה חודשים מהמועד בו יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה, ולפי הסדר התשלומים שהחברה תקבע.



ב'. שילמה לך החברה סכום כלשהו מכוח כתב שיפוי זה ולאחר מכן בוטל החיוב שבגיני שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, אזי אתה תמחה לחברה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך המשפטי ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה. משתעשה כן, תהא פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחאה. לא תעשה כן, תהיה חייב להחזיר את הסכום, או את חלקו, לפי העניין, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, בשיעורים ולתקופה שלפיהם תהא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

#### 5.9. אי תחולה

ההתחייבות לשיפוי כאמור בכתב התחייבות לשיפוי זה כפופה להוראות הדין (כפי שיהיה מעת לעת) ובכלל זה לא תחול בכל אחד מהמקרים הבאים:

- 5.9.1. הפרת חובת אמונים, אלא אם כן פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שפעולתך לא תפגע בטובת החברה (או החברה הבת, לפי העניין);
- 5.9.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
- 5.9.3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
- 5.9.4. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליך;
- 5.9.5. הליך מנהלי למעט לעניין הוצאות כאמור בסעיף 2.4 ו-2.5 לעיל;
- 5.9.6. הליך "תביעה שכנגד" שתגיש כנגדך החברה עקב הגשת תובענה שלך כנגד החברה.

#### 6. שונות

- 6.1. הגדרות: בכתב שיפוי זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצדס:

<b>"החוק" או "חוק החברות"</b>	חוק החברות התשנ"ט-1999, כפי שתוקן או יתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיוקנו מכוחו.
<b>"חוק ניירות ערך"</b>	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שתוקן או יתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיוקנו מכוחו.
<b>"נושא משרה"</b>	כמשמעותו בחוק החברות ולרבות נושא משרה בחברות בת ו/או כל עובד, קבלן או יועץ שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי.
<b>"הליך מנהלי"</b>	הליך אכיפה מנהלי בהתאם להוראות כל דין (בין דין קיים או שיחוקק בעתיד), אשר מקנה (או יקנה בעתיד) סמכויות להטיל קנס, עיצום (כספי או אחר), או כל צעד אחר כנגד אדם, לאחר בירור על ידי רשות מנהלית, בלא קיומו של הליך משפטי אזרחי או פלילי על ידי בית משפט מוסמך; לרבות, מבלי לגרוע - (1) הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) ו-1 ט' (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית

בתנאים) לחוק ניירות ערך; (2) הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי של חוק החברות; כל הליך מנהלי אחר או נוסף אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים הקשורים אליו או בגינו, לרבות עתירה מנהלית, ערר או ערעור בקשר עם הליך כאמור.

6.2. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה תפורשנה בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל שמותר על פי הדין, לשם התכלית שלשמה נועדו. בעת סתירה בין הוראה בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתנה להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקף יתר הוראות כתב זה.

6.3. כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתו עליו (או עותק ממנו) במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה, אך לא לפני מועד אישור כתב השיפוי באורגנים המוסמכים של החברה, כנדרש על פי הוראות הדין כפי שיהיו מעת לעת. אם קיבלת כתב התחייבות או התחייבות קודמת לשיפוי מהחברה, כתב שיפוי זה מחליפם ובא במקומם.

6.4. התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג', לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי חוזה ביטוח שנערך עמו, למעט השתתפות העצמית הנקובה בחוזה כאמור.

6.5. אין בכתב שיפוי זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את הסכום השיפוי בשל אירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת ובלבד שההחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות לכך בדין.

6.6. כתב שיפוי זה אינו גורע מזכות החברה להחליט על שיפוי בדיעבד, על פי הוראת כל דין.

6.7. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

6.8. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מכתב שיפוי זה.

6.9. כתב שיפוי זה אינו ניתן לשינוי או תיקון אלא אם השינוי או התיקון נחתם על ידי החברה ועל ידך. תיקון או שינוי בכתב השיפוי כאמור לא יחשב להרעת תנאי עבודה מקום בו מתקיימים יחסי עובד ומעביד בין נושא המשרה לחברה, וזאת מבלי שיהיה בקביעה זו להוות אמירה או פרשנות ביחס לקיום יחסי עובד ומעביד כאמור.

על אף האמור, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, להודיע לך, כי החליטה לבטל את התחייבותה לשיפוי על פי כתב זה (או להפחית את סכום השיפוי המרבי על פיו, או לצמצם את האירועים עליהם הוא חל), ביחס לאירועים שיחולו לאחר חלוף 60 ימים ממועד מתן הודעה כאמור. למען הסר כל ספק מובהר, כי להחלטה כאמור לא תהא

תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב השיפוי טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר אירע טרם חלוף 60 ימים ממועד מתן הודעת השינוי או הביטול הנ"ל (ואף אם ההליך בגין אותו אירוע הוגש לאחר שינויו או ביטולו של כתב השיפוי).

6.10. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידך לא יפורשו בשום נסיבות כויתור על זכויות על פי כתב זה ועל פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש הזכויות כאמור.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו לכך כדין :

---

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

אני מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומסכים לכל תנאיו.

---

חתימה

---

תאריך

---

שם נושא המשרה

## תוספת

### **רשימת אירועים**

כפוף להוראות הדין, להלן סוגי האירועים שבגינם החברה מתחייבת מראש לשפות אותך בקשר לעילות נשוא סעיף 2.1, בכפוף להוראות כתב השיפוי ולהוראות כל דין. כל אחד מסוגי האירועים המפורטים להלן הנו בקשר לכהונה בחברה או בחברות בת (כהגדרת מונח זה בכתב השיפוי):

1. הצעה, הנפקה, מכירה או רכישה עצמית של ניירות ערך על ידי החברה או על ידי חברות הבת (יכונו להלן יחד בתוספת זו: "**החברה**") או על ידי בעלי מניות של החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף או בדרך אחרת, הצעה פרטית, הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, הנפקת מניות הטבה או הנפקת ניירות ערך שלא יצאה לפועל, וכן פעולות אחרות בקשר להון החברה; וכן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ביצוע הליכי בדיקת נאותות, מסירת מידע, בין בכתב ובין בעל-פה, מסמכים, חוות דעת ודיווחים הקשורים לאמור לעיל.
2. אירוע הנובע מהיות החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הנובע מכך שמניותיה או ניירות ערך אחרים של החברה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה רשומות למסחר בבורסה.
3. אירועים שהשפיעו או עלולים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה או רכושה או זכויותיה או חובותיה.
4. עסקאות ופעולות כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, ביצוע, ביטול, משא ומתן להתקשרות בעסקה, בדיקת נאותות (לרבות אי ביצועה), העברה, מכירה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך או זכויות או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, לרבות הצעת רכש או הצעת מכר מסוג כלשהו או מיזוג של החברה עם ישות אחרת, קבלת אשראי ומתן בטחונות, הסכמי שיתוף פעולה, מיזמים והסכמי ניהול, וכן עסקה אחרת בניירות ערך שהנפיקה או תנפיק החברה, והכל בין אם החברה צד לה ובין אם אינה צד לה, וכן בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא ולרבות כל תביעה או דרישה בעניין זה ביחס לחוות דעת הדירקטוריון, לשיקול דעתו, לפרוצדורה בה נשקלה העסקה, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.
5. כל תביעה או דרישה המוגשות בקשר לעסקה, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי ומתן בטחונות, מכירה, השכרה, העברה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות, וכן קבלת או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה שעבוד או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור.
6. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בגופים כלשהם, לפני, במהלך ואחרי ביצוע ההשקעה, במהלך ההתקשרות, החתימה, פיקוח ומעקב אחריהם, לרבות עסקאות ו/או פעולות הנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה.
7. פעולה או מחדל שהביאו לכשל בקבלת רישיונות (לרבות מכוח חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968) ו/או היתרים ו/או אישורים הנדרשים לצורך פעילות החברה ועסקיה או לאי חידושם או לשלילתם ו/או לאי עמידה של החברה בתקנים ו/או בהנחיות ו/או בדרישות ו/או בנהלים של רשות מוסמכת מכוח חוקים ו/או צווים ו/או תקנות הרלוונטיים לפעילותה ולעסקיה של החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישורים ו/או פטורים הנוגעים להגבלים עסקיים.
8. כל תביעה או הליך או דרישה בקשר עם פעולה או החלטה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין, מכוח חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 והתקנות, הצווים והכללים שהותקנו מכוחו. לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישורים ו/או פטורים הנוגעים להגבלים עסקיים.
9. פעולה או החלטה או מחדל הקשורים במישרין או בעקיפין עם יחסי עבודה, יחסי מסחר של החברה ו/או עם עסקי החברה, ובכלל זה עם עובדים, קבלנים, לקוחות, ספקים, זכיינים, יועצים, שוכרים ונותני שירותים או כל צד שלישי המקיים כל סוג של עסקים, במישרין או עקיפין, עם החברה ולרבות משא ומתן, כריתתם וביצועם ו/או אי ביצועם של חוזים על כל אלה, לרבות פעולות שעשה נושא משרה בחברה בתוקף תפקידו לצורך יחסי עבודה ו/או מסחר אלו.
10. פעולה או החלטה של נושא המשרה בקשר לעמידת או אי עמידת החברה בחוקים כלשהם, ובכלל זה בקשר עם אחריות נושאי משרה המוטלת מכח חוקים כאמור, לרבות חוקי עבודה,

- חוקי בטיחות, חוקי איכות סביבה, חוקי תחרות כלכלית (כאמור לעיל), חוקי צרכנות, מכר ואחריות יצרן, חוקים הקשורים להיתרים הנדרשים בחברה כגון רישיונות עסק, רישיון, כיבוי אש, היתרי רעלים, רישיונות ייצוא וכיו"ב.
11. פעולה או החלטה וכן כל תביעה או דרישה בקשר ליחסי מעביד בחברה ו/או זכויות עובדים ו/או בקשר עם עסקי החברה ובכלל זה עם עובדים, יועצים, קבלנים חיצוניים, נותני שירות שירותים, סוכנים או יחידים אחרים או גופים המועסקים או המספקים שירותים לחברה, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, הקצאת אופציות וניירות ערך אחרים, הלוואות לעובדים, תנאי עבודה והעסקה, תגמולי, קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחסכון והטבות אחרות, גהות ובטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה וכדומה.
12. תביעה או דרישה בקשר עם נושאים הטעונים גילוי בתשקיף, לרבות כל טיוטה שלו, בטענה כי לא ניתן כנדרש על פי כל דין.
13. פעולה או מחלוקת בקשר עם מידע, מצגים, הערכות, חוות דעת, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות המוגשים על ידי החברה ו/או בקשר עם החברה ופעילותה על פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה או על פי הוראות דיני המס החלים על החברה, לרבות הימנעות מהגשת דיווח ו/או טעות בדיווח וכן תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או לכשל לספק סוג של מידע במועד הנדרש על פי דין.
14. דיווחים, הודעות ובקשות לאישור (וכן הפעולות ביסודן) מרשויות שיפוטיות ומנהליות, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל): רשות התחרות, מס הכנסה, רשם מאגרי המידע, רשם החברות, רשם סימני המסחר, רשם המשכונות, רשם המקרקעין, רשות ניירות ערך, הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וכיוצ"ב.
15. הליכים בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בצווים ו/או בתקנות ו/או בכללים שהותקנו מכוחו, ו/או אישורים ו/או היתרים שהוצאו על-פיו, ובכלל זה להסדרים כובלים, למיזוגים ולמונופולין.
16. פעולה הקשורה להעברת מידע כלשהו של החברה לצדדים שלישיים.
17. משא ומתן, כריתה וביצועם של חוזים מכל מין וסוג עם לקוחות, שוכרים, משכירים, ספקים, מפיצים, סוכנים, קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכיוצ"ב.
18. מתן הודעה על עניין אישי, השתתפות וקבלת החלטות בישיבות דירקטוריון החברה וועדותיה.
19. התבטאות, אמירה לרבות הבעת עמדה ו/או דעה ו/או הצבעה שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו ולרבות במסגרת ישיבות כאורגן של החברה ולרבות במסגרת ישיבות הדירקטוריון ו/או ועדה מוועדותיו.
20. תביעה או דרישה, המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו ו/או בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה.
21. פעולות בקשר לניהול שוטף של החברה.
22. קביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וקביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל כשירות מקצועית.
23. אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה, בין אם גרמו לנזקי גוף ובין אם גרמו לנזקי רכוש.
24. גיבוש תכניות עבודה, תקציבים, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה כלשהם.
25. נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי המכס, איכות הסביבה, תקנות, רישיונות סביבתיים, היתרים, רישיונות או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי המכס, איכות הסביבה ורישיון עסקים.
26. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.
27. כל הליך (לרבות תביעה) או דרישה ביחס לזכויות קניין רוחני של החברה, רישומן, אכיפה והגנה עליהן ו/או ביחס להפרה שבוצעה או הנטענת שבוצעה של זכות קניין רוחני ו/או ביחס לשימוש לרעה ביחס לזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה.

28. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות בידי עובדים, יועצים, סוכנים, משווקים, זכיינים, יחידים אחרים ו/או גוף המועסק ו/או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים אותם חייבים להם או נזקים ו/או חבויות אשר נגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה או בקשר למכרז שהוציאה החברה.
29. פעולות הקשורות להגשת הצעות למכרזים ו/או להשתתפות במכרזים.
30. כל פעולה או מחדל הנוגעים לעריכה ו/או לאישור של הדוחות הכספיים של החברה, לרבות מעשים או מחדלים הנוגעים לאימוץ תקני דוח כספי, הכנה וחתימה על הדוחות הכספיים של החברה, מאוחדים או סולו, לפי העניין, לבקרה על תהליך עריכתם, לאופן עריכתם ולטעויות בהם וכן בקשר לעריכה ו/או לאישור של דוח הדירקטוריון ו/או תכניות עסקיות ותחזיות ו/או למתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ולגבי נושאים נוספים הכלולים בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון וכן מתן הצהרות המתייחסות לדוחות הכספיים.
31. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.
32. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר לפעולה שבוצעה בידי החברה ו/או על ידי נושאי המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפאלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
33. כל תשקיף, מתאר, דיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות, חוק ניירות ערך (לרבות תקנות שהותקנו מכוחם או על פי חוקים ותקנות המסדירים נושאים דומים מחוץ לישראל), הנחיות רשות ניירות ערך, תקנון הבורסה או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה ו/או הימנעות מהגשת תשקיף, מתאר דיווח ו/או טעות בדיווח או הודעה כאמור.
34. כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים ו/או הודעות של חוסר ציות ו/או הפרה של פעולה של רשות שלטונית ו/או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי, הנחיה, מדיניות ו/או פסק דין על ידי החברה ו/או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה, בישראל או מחוצה לה.
35. כשל בעריכה ו/או בהפעלה ו/או בטיפול בסידורי ביטוח נאותים ו/או בניהול סיכונים. כל תביעה או דרישה בקשר עם מעשה או מחדל שגרם לאי עריכה של סידורי ביטוח נאותים וכן כל עניין בקשר למו"מ, התקשרות עם מבטחים והפעלת פוליסות ביטוח.
36. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור לצדדים שלישיים ובכלל זה למכס, מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, רשויות מקומיות, משרד לאיכות הסביבה ומשרד הביטחון, למחזיקי ניירות הערך של החברה וכל גורם ממשלתי או מוסדי אחר, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או מושפעת מניירות הערך של החברה.
37. כל פעולה או מחדל בקשר לסוגיות בתחום איכות הסביבה ו/או בתחום התכנון והבניה, ובכלל זה כל הליך משפטי או מנהלי, בין בישראל או מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לאיכות סביבה או להוראות דין, נהלים או תקנים, כפי תחולתם בישראל או מחוצה לה בקשר לאיכות סביבה והנוגעים, בין היתר, לזיהום, להגנה על הבריאות, להליכי יצור, להפצה, לשימוש, לטיפול, לאחסון ולהובלה של חומרים מסוכנים ולרבות בגין נזקי גוף, רכוש ונזקים סביבתיים.
38. כל פעולה או מחדל בקשר לסוגיות בתחום בריאות הציבור ו/או בתחום המזון, ובכלל זה, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הליך משפטי או מנהלי, בין בישראל ובין מחוץ לישראל, בנושאים הקשורים במישרין או בעקיפין, להוראות דין, נהלים או תקנים, כפי תחולתם בישראל או מחוצה לה (לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חוק הגנה על בריאות המזון (מזון), תשע"ו-2015 ותקנות והוראות שהוצאו מכוחו) בקשר לאחריות יצרן מזון, יבואן מזון ומשווק מזון, ופיקוח על ייצור המזון, יבוא ושיווקו.
39. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוקים ו/או לתקנות ו/או לצווים ו/או לכללים ו/או להנחיות של רשויות מוסמכות בענייני חבות מוצר, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980, וכן חקיקה ופיקוח בתחום בריאות הצרכנים.



40. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.
41. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים או פגמים (לרבות ביחס לאיכות המוצר) הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים.
42. כל תביעה או דרישה בקשר עם חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ובכלל זה בקשר עם רכישת מניות החברה ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין.
43. כל תביעה או דרישה, המתייחסות לכל פעולה או מחדל שבוצעו לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש, או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג פיצול, שינוי בהון החברה/ הקמת חברות בנות, פירוק או מכירתן לצדדים שלישיים.
44. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או לבקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה או חלק כלשהו מנכסיה ו/או ביחס לבקשת פירוק כנגד החברה ו/או ביחס להליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר נושים של החברה.
45. תיקונים, שינויים וגביש הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות, מחזיקי אגרות חוב (ככל שקיימים), כתבי אופציה, בנקים ו/או נושים של החברה.
46. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו, וכן כל חוק אחר בעל אופי צרכני וחקיקת משנה שתחול מכוחו ו/או מכל דין זר בתחום זה.
47. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה או מי שטוען להיות מלווה או נושה, בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם ו/או חובות ו/או התחייבויות של החברה כלפיהם.
48. כל אחד מסוגי האירועים או הפעולות המפורטים לעיל, בקשר להעסקתך או כהונתך כנושא משרה בחברות.
49. פעולה או מחדל בקשר לזכויות הצבעה בחברה.
50. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל שגרמו לנזק גוף, מחלה, מוות ו/או נזק לרכוש, לרבות אובדן שימוש בו.
51. תובענות ייצוגיות או תובענות נגזרות בקשר עם החברה ופעילותה.
52. מעשה או מחדל בנוגע לגיבוש תכנית עסקית, תכנית עבודה, מדיניות החברה ונהליה; ביצוע פעולות בעקבות או בהתאם עם מדיניות החברה, נהליה והליכים הנהוגים בה, וזאת בין אם פורסמו ובין אם לאו.
53. כל הקשור, במישרין או בעקיפין, לניהול תיק ההשקעות של החברה ו/או חשבונות הבנק שלה, לרבות פקדונות במט"ח, ניירות ערך, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות, לקבות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים וכדומה.
54. הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נטען שבוצעה.
- כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לכל נגזרת של הפעולה או לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, והכול אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה.

\*\*\*

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

[שם הנושא המשרה]

[כתובת]

נכבדי,

הנדון: **כתב פטור**

כל האמור בכתב שיפוי זה בלשון זכר - אף לשון נקבה, במשמע:

**הואיל** ותקנון מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") כולל הוראה המתירה לחברה לפטור את נושאי המשרה של החברה מאחריותם כלפיה, כמפורט להלן;

**והואיל** והאורגנים המוסמכים בחברה אישרו מתן פטור לנושאי משרה בחברה בהתאם לתנאי כתב פטור זה;

**והואיל** וכיהנת או עודך מכהן או הנך עתיד לכהן כנושא משרה בחברה, בחברה בת או בחברה אחרת המצויה בשליטת החברה או שהחברה היא בעלת ענין בה ("חברות בת").

**לפיכך, מתחייבת החברה כלפיך, בהתחייבות בלתי חוזרת, בכפוף להוראות הדין והתקנון, כדלקמן:**

1. החברה פוטרת אותך בזה מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה, במישרין או בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כנושא משרה כלפי החברה, בפעולותיך בתום לב.

2. הפטור האמור בכתב זה, לא יחול ביחס לנזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), ביחס לפעולות שתבוצענה על ידיך שלא בתוקף היותך נושא משרה וביחס להפרת חובת הזהירות בקבלת החלטה או באישור עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (לרבות נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב פטור זה) יש בה עניין אישי.

3. התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה תפורשנה בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

4. אין באמור בכתב פטור זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב שיפוי שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

5. כתב פטור זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה, אך יחול גם כלפי עיזבונך.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו לכך כדין:

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

אני מאשר קבלת כתב פטור זה ומסכים לכל תנאיו.

חתימה

תאריך

שם נושא המשרה



## **- פרק 9 - דו"חות כספיים**

### פירוט הדו"חות הכספיים 9.1

פרק זה כולל את הדו"חות הכספיים הבאים של החברה :

9.1.1. דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018, לרבות דוח רואה החשבון המבקר וכן מידע כספי נפרד למועד האמור לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

9.1.2. דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2019, לרבות דוח סקירה של רואה החשבון המבקר וכן מידע כספי ביניים נפרד למועד האמור לפי תקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### מכתבי הסכמה 9.2

החברה קבלה מאת רואה החשבון המבקר מכתבי הסכמה בדבר הסכמתו להכללת הדו"חות האמורים בטיוטת התשקיף. המכתבים כלולים אף הוא בפרק זה להלן.

### דוח אירועים 9.3

בתשקיף נכלל דוח אירועים לגבי התקופה שמיום 2 בספטמבר, 2019 ועד מועד פרסום התשקיף. דו"ח האירועים כלול בפרק זה להלן.

**מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר, 2018**

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

### **דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018**

#### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף של החברה
4	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-61	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

3 בספטמבר, 2019

לכבוד

הדירקטוריון של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה")

מוטי קינד 10, רחובות

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ שעתיד להתפרסם בחודש

נובמבר, 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר צפוי להתפרסם על ידכם בחודש נובמבר, 2019:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 וליום 1 בינואר 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 2 בספטמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 2 בספטמבר 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 וליום 1 בינואר 2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישמשו של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 וליום 1 בינואר 2017 ואת תוצאות פעולותיהן, שינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2 (כה) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש של הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך וזאת על מנת לשקף בהם למפרע תיקוני טעויות בטיפול החשבונאי במימוש וסיווג של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה וכן בחישוב המסים הנדחים בגינם.

ירושלים, 29 באוגוסט, 2019

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 1 בינואר		ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
(*) 2017	(*) 2017	2018			
אלפי ש"ח					
					נכסים שוטפים:
42,249	13,433	18,916			מזומנים ושווי מזומנים
122,463	166,516	215,933		4	לקוחות
16,584	6,189	11,072		5	חייבים ויתרות חובה
39,380	52,424	71,974			מלאי
14,474	232	1,400			מס הכנסה לקבל
235,150	238,794	319,295			סך-הכל נכסים שוטפים
					נכסים לא שוטפים:
16,021	-	-			השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
71,960	-	-			הלוואות לזמן ארוך
500,420	585,199	619,160		7	רכוש קבוע
144,330	128,097	138,011		8	נדל"ן להשקעה
8,146	8,146	8,146		9	מוניטין
740,877	721,442	765,317			סך-הכל נכסים לא שוטפים
976,027	960,236	1,084,612			

(\*) בדבר הצגה מחדש/סיווג מחדש ראה ביאור 2(כה) להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 1 בינואר (**) 2017	ליום 31 בדצמבר		ביאור	
	(**) 2017	2018		
	אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>				
<b>התחייבויות שוטפות:</b>				
571,499	264,178	227,210	10	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
206,070	281,143	403,317	11	ספקים ונותני שרותים
16,944	33,724	42,556	12	זכאים ויתרות זכות
816	10,911	13,241		מס הכנסה לשלם
795,329	589,956	686,324		<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>				
-	140,002	103,483	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים
900	1,354	2,442	29	הפרשות
8,675	10,808	13,360	27	התחייבויות בגין מיצוע שכירויות
12,567	15,703	16,884	14	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
4,045	8,424	11,940	23	מסים נדחים
26,187	176,291	148,109		<b>סך-הכל התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>הון:</b>				
(*)	(*)	(*)	15	הון מניות
154,511	193,989	250,179		עודפים
154,511	193,989	250,179		<b>סך-הכל הון</b>
976,027	960,236	1,084,612		

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח  
 (\*\*) בדבר הצגה מחדש/סיווג מחדש ראה ביאור 2(כה) להלן.

עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	29 באוגוסט, 2019
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				ביאור	
2016 (*)	2017 (*)	2018	אלפי ש"ח		
1,258,793	1,712,565	2,422,083	א16	הכנסות	
(949,810)	(1,256,271)	(1,828,843)	ב16	עלות ההכנסות	
308,983	456,294	593,240		רווח גולמי	
(241,701)	(332,512)	(446,835)	17	הוצאות מכירה ושיווק	
(14,423)	(20,570)	(28,131)	18	הוצאות הנהלה וכלליות	
52,859	103,212	118,274		רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	
11,404	16,266	7,300	8	מימוש ועליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	
(47,974)	3,815	7	7	רווח (הפסד) הון ממימוש וירידת ערך רכוש קבוע, נטו	
110	(18,350)	(189)	19	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
16,399	104,943	125,392		רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות	
3,785	2,686	-	20	הכנסות מימון	
(9,383)	(14,320)	(10,604)	21	הוצאות מימון	
(5,598)	(11,634)	(10,604)		הוצאות מימון, נטו	
6,949	(964)	-		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	
17,750	92,345	114,788		רווח לפני מסים על ההכנסה	
(3,426)	(26,705)	(26,091)	23	הוצאות מסים על ההכנסה	
14,324	65,640	88,697		רווח לתקופה	
<b>הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>					
<b>פריטים שלא יסוגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>					
(458)	(1,162)	(507)	14	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת	
13,866	64,478	88,190		רווח כולל לתקופה	
<b>רווח למניה רגילה אחת (בש"ח):</b>					
1.43	6.56	8.87	22	רווח למניה בסיסי ומדולל	

(\*) בדבר הצגה מחדש/סיווג מחדש ראה ביאור 2(כה) להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,  
2018

סך הכל	עודפים	הון המניות הנפרע	
	אלפי ש"ח		
193,989	193,989	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (**)
88,697	88,697	-	רווח לתקופה
(507)	(507)	-	הפסד כולל אחר
88,190	88,190	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(32,000)	(32,000)	-	דיבידנד (1)
250,179	250,179	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,  
2017 (\*\*)

סך הכל	עודפים	הון המניות הנפרע	
	אלפי ש"ח		
154,511	154,511	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
65,640	65,640	-	רווח לתקופה
(1,162)	(1,162)	-	הפסד כולל אחר
64,478	64,478	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(25,000)	(25,000)	-	דיבידנד (1)
193,989	193,989	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,  
2016 (\*\*)

סך הכל	עודפים	הון המניות הנפרע	
	אלפי ש"ח		
145,645	145,645	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
14,324	14,324	-	רווח לתקופה
(458)	(458)	-	הפסד כולל אחר
13,866	13,866	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(5,000)	(5,000)	-	דיבידנד (1)
154,511	154,511	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

(1) לפרטים ראה ביאור 15ב.

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

(\*\*) בדבר הצגה מחדש/סיווג מחדש ראה ביאור 2(כה) להלן.

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016 (*)	2017 (*)	2018	
אלפי ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
14,324	65,640	88,697	<b>רווח לתקופה</b>
			<b>התאמות בגין:</b>
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
(6,949)	964	-	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	16,996	-	הפסד ממימוש הלוואות והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,386	31,083	41,865	פחת
3,426	26,705	26,091	מסים על ההכנסה ברווח או הפסד
(26)	(3,815)	(7)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(11,404)	(16,266)	(7,300)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
48,000	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(25)	52	(53)	שחיקת (עליית) ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
502	2,649	2,143	סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים
(3,703)	(2,291)	-	שערוך הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
52,207	56,077	62,739	
(31,270)	(44,053)	(49,417)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
(8,947)	7,734	(4,883)	עליה בלקוחות
(844)	6,084	(1,300)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(7,047)	(13,044)	(19,550)	עליה (ירידה) בזכאים בעלי מניות
76,645	75,073	122,174	עליה במלאי
1,710	13,156	2,370	עליה בספקים ונותני שירותים
1,367	2,113	2,478	עליה בזכאים ויתרות זכות
31,614	47,063	51,872	עליה בהתחייבויות בגין מיצוע שכירויות
(9,501)	5,834	(21,413)	מסים שהתקבלו (ששולמו), נטו
88,644	174,614	181,895	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

(\*) בדבר הצגה מחדש/סיווג מחדש ראה ביאור 2(כה) להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016 (*)	2017 (*)	2018	
אלפי ש"ח			
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>			
(210,356)	(130,731)	(76,248)	השקעה ברכוש קבוע
(21,689)	(15,646)	(2,614)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(32,906)	(44,737)	-	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	117,049	-	תמורה ממימוש הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
440	17,622	430	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	45,383	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(264,511)	(11,060)	(78,432)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
<b>תזרימי מזומנים לפעולות מימון</b>			
216,649	(169,851)	(36,968)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	30,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(19,488)	(27,519)	(36,466)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(5,000)	(25,000)	(24,546)	דיבידנד ששולם
192,161	(192,370)	(97,980)	מזומנים נטו, מפעילות מימון
16,294	(28,816)	5,483	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
25,955	42,249	13,433	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
42,249	13,433	18,916	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

(\*) בדבר הצגה מחדש/סיווג מחדש ראה ביאור 2(כה) להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

#### נספח א' - עסקאות מימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-	-	7,454

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

#### נספח ב' - מידע נוסף לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
232	699	-
7,316	13,006	9,635

תקבולי ריבית

תשלומי ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 1 - כללי

##### א. פעילות החברה:

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. משרדי הנהלת החברה שוכנים בעיר רחובות.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף המחזיקים ביחד במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 26 חנויות מכר ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ- 63 אלפי מ"ר נטו. בשנת 2017 פתחה החברה 7 חנויות מכר חדשות בערים אור יהודה, נתניה, תל-אביב, כפר-סבא, בת-ים, טבריה ורמת-השרון, בשנת 2018 פתחה החברה 3 חנויות מכר חדשות בערים פתח-תקווה, תל-אביב וחדרה ולאחר תקופת הדיווח פתחה החברה חנות מכר חדשה בירושלים. כמו כן, החברה פועלת לפתיחה של חנות מכר חדשה במושב מבקיעים.

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

הדוחות הכספיים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

##### ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות החברה (כולל באמצעות החברות המוחזקות שלה).

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים למעט כאמור בביאור 2(ג).

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2018 כוללים את אלה של החברה ושל החברה הבת שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), לפרטים ראה ביאור 6.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך ביאור זה.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג'. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים ותיקונים לתקנים, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2018:

#### 1. תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "IFRS 9"):

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגרעיה נותר ללא שינוי). IFRS 9 מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ואת פרשנות מספר 9 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. לתיאור המדיניות החשבונאית בעקבות היישום לראשונה של IFRS 9 ראה ביאור 2(ט) להלן.

#### 2. תקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15"):

IFRS 15, שפורסם במאי 2014 (לרבות הבהרות ל- IFRS 15 שפורסמו באפריל 2016), קובע מודל אחיד להכרה, למדידה, להצגה ולגילוי של הכנסות מחוזים עם לקוחות, והוא מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 18 בדבר הכנסות, תקן חשבונאות בינלאומי 11 בדבר חוזי הקמה והפרשנויות מכוחם. התקן כולל גם מספר תיקונים לתקנים אחרים.

בהתאם להוראות התקן, הכנסה תוכר תוך יישום מודל בן חמישה שלבים, הכוללים, בין היתר, כללים לזיהוי חוזה עם לקוח ולקביעת מחיר העסקה, כללים המגדירים כיצד יש להפריד את החוזה למרכיביו השונים ("מחויבויות ביצוע נפרדות"), ולאופן בו יש לייחס את מחיר העסקה הכולל לכל מרכיב מזוהה ונפרד.

כמו כן, בהתאם להוראות התקן, יש להכיר בהכנסה בגין כל מרכיב מזוהה בנפרד, זאת בהתאם לכללים שקובע התקן לגבי עיתוי ההכרה בהכנסה - במועד ספציפי או על פני זמן.

בנוסף, IFRS 15 כולל דרישות הצגה וגילוי נרחבות לעניין המהות, הסכום, העיתוי ואי הוודאות הכרוכה בהכרה בהכנסה.

החברה בחרה ליישם לראשונה את IFRS 15 למפרע ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות, אלא על ידי הכרה בהשפעה המצטברת של היישום למפרע כתיאום ליתרת פתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. לתיאור המדיניות החשבונאית בעקבות היישום לראשונה של IFRS 15 ראה ביאור 2(ז) להלן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד'. שווי הוגן:

##### 1. מדידת שווי הוגן:

הקבוצה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), הקבוצה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

הקבוצה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלקבוצה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלקבוצה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, הקבוצה 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.

שווייה ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמה, פקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

##### 2. מידרג השווי ההוגן:

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידת שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הינו:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה'. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה הוא ש"ח. מטבע ההצגה של החברה הוא ש"ח.

ו'. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.

ז'. שווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה.

ח'. דוחות כספיים מאוחדים:

חברת בת:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה וחברת הבת שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של חברת הבת הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ט. פעילויות משותפות:

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

#### י. ירידת ערך:

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים, המחייבים בחינה לירידת ערך.

קיים נכס שהבחינה לגביו לעניין ירידת ערך הינה אחת לשנה, גם אם לא קיימים סימנים לירידת ערך, והינו מוניתן שנרכש בצירוף עסקים ובמידה וקיימים סימנים לירידת ערך, אומדת הקבוצה את סכום בר ההשבה של הנכס או של היחידה המניבה מזומנים. היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה הקבוצה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו. הקבוצה מכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד.

במידה ולא ניתן לקבוע את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, הקבוצה מחשבת את סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים אליה שייך הנכס. כמו כן, הקבוצה בוחנת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה מוניתן, אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה.

לצורך הבחינה לירידת ערך, מוניתן שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ליחידה מניבת המזומנים אשר צפויה ליהנות מהסינרגיה בצירוף העסקים שהן מגזר הקמעונאות בחברה.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים כאשר סכום בר ההשבה של היחידה נמוך מערכה בספרים. במקרה כזה, הקבוצה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניתן שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר ההשבה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידית ברווח או הפסד.

הקבוצה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתן, שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס, למעט מוניתן, מבוטל רק כאשר חלים שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניתן, שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות.

ביטול הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתן, מוכר מיידית ברווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים מוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניתן, באופן יחסי לערך בספרים של נכסים אלה. כתוצאה מהביטול, הערך בספרים של נכס לא יעלה על הנמוך מבין סכום בר ההשבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך. הפסד בגין ירידת ערך מוניתן לא מוחזר.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י"א. נדל"ן להשקעה ובהקמה:

החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה שניתן ליחסן במישרין לרכישה.

לאחר ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה שבה הם נבעו.

במעבר מנדל"ן להשקעה ובהקמה לרכוש קבוע, שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובהקמה במועד השינוי בשימוש היווה את עלותו הנחשבת של הרכוש קבוע.

י"ב. רכוש קבוע:

#### 1. הכרה ומדידה:

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

#### 2. תקופת הפחת ושיטת הפחת:

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס. בקביעת אורך החיים השימושיים של שיפורים במושכר, נבחנו גם מועדי פקיעת החכירות הקשורות.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת	אורך חיים שימושיים	
%	שנים	
4	25	מבנים
15-20	6.67-5	כלי רכב ומלגזות
7-33	14-3	ריהוט וציוד
		שיפורים במושכר (*)

(\*) מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה שבידי החברה להארכת תקופת השכירות), שאינה עולה על אורך החיים הכלכלי של הנכס.

החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. רכוש קבוע (המשך):

3. עלויות עוקבות:

החברה לא הכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע בעלויות תחזוקה שוטפות של הפריט. עלויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

החברה הכירה בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר צפוי שתתקבלנה הטבות כלכליות עתידיות מאותו הפריט וכן הערך בספרים של הפריט המוחלף נגרע.

4. מימוש וגריעה:

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח או הפסד.

5. מידע נוסף:

לעניין ירידת ערך - ראה ביאור 2(י) לעיל.

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י"ג. נכסים בלתי מוחשיים:

מוניטין שנוצר באופן פנימי בחברה לא הוכר כנכס בלתי מוחשי. מוניטין שנרכש בצירוף עסקים, מוכר לראשונה בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה. החברה בוחנת ירידת ערך מוניטין הנרכש במועד צירוף עסקים אחת לשנה גם כשלא קיימים סימנים לירידת ערך. במידה וקיימים סימנים לירידת ערך, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים. היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו. החברה מכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד.

י"ד. מלאי:

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. החברה מכירה במלאי במועד בו השליטה במלאי עברה אליה מהספק, לרבות במקרים בהם קיימת לה זכות החזרה של המלאי לספק.

מלאי הוערך לפי הנמוך מבין עלותו לבין שווי המימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. המלאי של החברה הינו מלאי תוצרת גמורה. מלאי החברה מוערך על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון" (FIFO).

ט"ו. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

#### **הטיפול החשבונאי עד ליום 31 בדצמבר 2017:**

נכס פיננסי הוכר כאשר הקבוצה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מקבוצות הסיווג בהתאם למטרה לשמה נרכש. להלן קבוצת הסיווג בחברה והטיפול החשבונאי שננקט בקשר אליה:

#### **הלוואות וחיובים:**

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאינם מצוטטים בשוק פעיל נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

#### **הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:**

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לקבוצת המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט"ו. מכשירים פיננסיים (המשך):

1. נכסים פיננסיים (המשך):

מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות לאחת מהקבוצות הבאות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט"ו. מכשירים פיננסיים (המשך):

#### 3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

##### הטיפול החשבונאי עד ליום 31 בדצמבר 2017:

הקבוצה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצת נכסים פיננסיים. עבור מכשיר הוני, ראייה אובייקטיבית נוספת לעניין בדיקת ירידת ערך הינה ירידה משמעותית (תוך התחשבות בסטיית התקן של המכשיר הספציפי) או מתמשכת בשווי ההוגן של השקעה במכשיר הוני מתחת לעלותה המקורית. במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מטפלת הקבוצה כלהלן:

ירידת ערך של נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

סכום ההפסד נמדד כהפרש שבין ערכו של הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (למעט הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו) מהנכס, המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. סכום ההפסד מוכר ברווח או הפסד.

לעניין לקוחות, הפרשה לחובות מסופקים מוכרת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שהקבוצה לא תוכל לגבות את הסכומים להם היא זכאית. יתרת לקוחות מוצגת נטו בדוח על המצב הכספי בקיזוז יתרת ההפרשה לחובות מסופקים.

אם בתקופה עוקבת הסכום של הפסד מירידת ערך קטן וניתן לייחס את הקיטון באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר שהוכרה ירידת הערך, ההפסד מירידת הערך שהוכר קודם לכן מבוטל, ובתנאי שהביטול לא גורם לכך שהערך בספרים של הנכס הפיננסי יהיה גבוה מהעלות המופחתת שהייתה צריכה להיות במועד ביטול ירידת הערך אילו לא היו מכירים בירידת הערך ברווח או הפסד.

##### הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החוזיים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, במידה וקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטע ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיימת, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד. בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון נסיון העבר, הבטחות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של החייב.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים בתקופת 12 חודשים בגין המכשירים הפיננסיים שסיכון האשראי שלהם לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, למעט לקוחות. הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הם החלק מהפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר, שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

להערכת החברה להפסדי האשראי העתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט"ז. הכרה בהכנסה:

#### הטיפול החשבונאי עד ליום 31 בדצמבר 2017:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה. מכירות הכוללות תנאי אשראי, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצגות בגובה ערך הנוכחי, אשר מחושב בהתבסס על שיעור הריבית שמנכה את מחיר המכירה הנקוב למחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים.

#### הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה ומודדת את ההכנסה בסכום המייצג של התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה.

#### **(1) הכנסה ממכירת סחורות:**

ההכנסה ממכירת סחורות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הסחורות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

#### **(2) הכנסות ריבית:**

הוכרו לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

#### **(3) הכנסות משכירות/מהחכרה:**

ראה ביאור 2(כב) להלן.



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### **י"ז. הנחות מספקים:**

הנחות שוטפות מספקים מוכרות עם קבלתן.

#### **י"ח. הפרשות:**

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאיות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י"ט. מסים על הכנסה:

##### 1. כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

##### 2. מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

##### 3. מסים נדחים:

הקבוצה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

מדידה של מסים נדחים הנובעים מנדל"ן להשקעה ובהקמה שנמדד במודל השווי ההוגן מתבצעת על בסיס ההנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב לצורכי מס באמצעות מכירה בלבד.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

##### כ. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדוח לרבות פיצול כמות מניות שבוצעה לאחר תקופת הדיווח.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ"א. הטבות לעובדים:

#### 1. הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: התחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין מטופלות כתוכנית להפקדה מוגדרת. החברה הכירה בעלות ההטבה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, לפי הסכום שיש להפקיד במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

התחייבות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח או הפסד בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תוכנית להטבה מוגדרת נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התוכנית בתשואות שוק של אגרות חוב ממשלתיות, הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התוכנית, ובעלות תקופות פדיון הזהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התוכנית. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בהוצאות מכירה והנהלה וכלליות בדוח על הרווח והפסד.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם. עלות שירות עבר (Past Service Cost) מוכרת מיידית ברווח וההפסד עד למידה שבה ההטבה הבשילה (Vested). עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח וההפסד במועד תיקון התוכנית או במועד ההכרה בעלויות בגין שינוי מבני קשורות לפי IAS 37 או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מביניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על ידי הכפלת השווי ההוגן של נכסי התוכנית לתחילת התקופה בשיעור ההיוון של המחויבות ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבות הקבוצה בגין תוכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שווים ההוגן של נכסי התוכנית. נכס נטו, המתהווה מהחישוב כאמור, מוגבל לגובה הערך הנוכחי של הטבות כלכליות עתידיות הזמינות לקבוצה בצורה של הקטנה בהפקדות עתידיות או החזר כספי, בין אם במישרין לקבוצה ובין אם בעקיפין לתוכנית אחרת שנמצאת בגירעון.

#### 2. הטבות לעובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין משכורת וסוציאליות ודמי הבראה. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כהתחייבות.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### **כ"ב. חכירות:**

חכירות המעבירות באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס, ללא קשר להעברת הזכות הקניינית בסופו של ההסדר, סווגו כחכירות מימוניות. כל החכירות האחרות סווגו כחכירות תפעוליות.

#### הקבוצה כמחכירה בחכירה תפעולית:

החברה מחכירה נכסים בחכירה תפעולית את נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוח על המצב הכספי בהתאם למהות הנכס ומכירה בהכנסות מהחכירה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בניהול משא ומתן ולהסדרת חכירה תפעולית, מתווספות לערך בספרים של הנכס המוחכר.

#### הקבוצה כחוכרת בחכירה תפעולית:

החברה מכירה בתשלומי חכירה בגין חכירה תפעולית, כהוצאות על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה, לרבות תקופת האופציה הקיימת לחוכר שבמועד ההתקשרות בחכירה ודאי באופן סביר שתמומש. בהסדרי חכירה בהם בתחילת תקופת החכירה לא משולמים דמי חכירה, או משולמים דמי חכירה מופחתים, וכן מתקבלות הטבות נוספות מהמחכיר, מכירה הקבוצה בהוצאות על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

#### **כ"ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה. להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

#### **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2016	2017	2018	
100	100.4	101.2	מדד המחירים לצרכן (בגין)
100	100.3	101.5	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
3.845	3.467	3.748	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

#### **שיעור השינוי באחוזים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2016	2017	2018	
(0.2)	0.4	0.8	מדד המחירים לצרכן (בגין)
(0.3)	0.3	1.2	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
(1.46)	(9.83)	8.1	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ"ד. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

א'. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (בסעיף קטן זה: "IFRS 16", "התקן"):

IFRS 16 שפורסם בינואר 2016, מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות" ואת הפרשנויות מטעמו. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

IFRS 16 מבטל את הסיווג של חכירות כמימוניות או כתפעוליות על ידי החוכר, וקובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

בהתאם ל-IFRS 16, כדי שחוזת יהווה הסדר (או יכיל רכיב) חכירה, נדרש כי החוזה יעניק לחוכר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס המזוהה במשך תקופת זמן כנגד תשלום תמורה. חברה יכולה לבחור ליישם מדיניות חשבונאית עבור כל קבוצה של נכסי בסיס, לפיה לא תיעשה הפרדה של רכיבי החכירה ושל רכיבי השירות בחוזה, אלא כל הרכיבים בחוזה יטופלו כהסדר אחד המהווה חכירה.

התחייבות חכירה תימדד במועד ההכרה לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה, אלא אם שיעור זה לא ניתן לקביעה בנקל ואז היא תימדד לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר. נכס זכות שימוש יימדד במועד ההכרה לראשונה לפי סכום התחייבות החכירה, בתוספת תשלומי חכירה כלשהם ששולמו למחכיר במועד תחילת החכירה או לפניו (בניכוי תמריצי חכירה כלשהם מהמחכיר); עלויות ישירות ראשוניות המיוחסות להתקשרות בחכירה; וכן אומדן העלויות לפירוק ושיקום על ידי החוכר.

בדוח על המצב הכספי נכסי זכות שימוש, אם אינם מוצגים בנפרד, יוצגו בסעיף שבו היו מוצגים נכסי הבסיס אילו היו בבעלות החוכר. יחד עם זאת, נכס זכות שימוש שמקיים את הגדרת נדל"ן להשקעה יוצג כנדל"ן להשקעה. התחייבויות חכירה תוצגנה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים", לרבות ההפרדה בין שוטף ובין לא שוטף. בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר תוכרנה הוצאות הפחתה של נכס זכות השימוש ותוצגנה בנפרד מהוצאות ריבית בגין התחייבות החכירה. בדוח על תזרימי המזומנים, תשלומים בגין חלק הקרן של התחייבות החכירה יסווגו כפעילות מימון ותשלומים בגין חלק הריבית על התחייבות החכירה יסווגו בהתאם למדיניות החברה בדבר סיווג תשלומי ריבית (כפעילות שוטפת או כפעילות מימון). תשלומי חכירה לטווח קצר, תשלומים עבור חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך ותשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידה של התחייבות החכירה יסווגו כפעילות שוטפת.

IFRS 16 גם מגדיר מהו שינוי בתנאי חכירה וקובע מתי הוא יטופל כחכירה חדשה ונפרדת, וכן מוסיף הוראות חדשות בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה.

IFRS 16 ייושם לגבי דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחר מכן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ"ד. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה (המשך):

א'. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (בסעיף קטן זה: "IFRS 16", "התקן") (המשך):

הטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס לחוכרים ייושם בדרך של יישום למפרע באחת משתי הדרכים הבאות:

- הצגה מחדש של תקופות דיווח קודמות; או
- הכרה בהשפעה המצטברת של היישום למפרע כתאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או של רכיב אחר של ההון, כפי שמתאים) לתקופה שבה מיושם IFRS 16 לראשונה, בכפוף לדרישות מסוימות ולהקלות שנקבעו בו.

באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, IFRS 16 מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) שבהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות IFRS 16 החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

במועד היישום לראשונה, החברה:

- מתכוונת לבחור בהקלת המעבר שלא להעריך מחדש אם חוזה הוא חכירה (או כולל חכירה) למועד זה. בהתאם, החברה תיישם לראשונה את הוראות IFRS 16 רק לגבי חוזים שזוהו בעבר כחכירות.
- בגין כל החכירות שבהן היא חוכרת, היא לא תציג מחדש מידע השוואתי, כמו כן לא צפויה השפעה מצטברת של היישום למפרע כתאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתקופה שבה מיושם IFRS 16 לראשונה.
- בחרה למדוד את נכס זכות השימוש בהתאם לסכום השווה להתחייבות חכירה במועד זה, מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה זו, שהוכרו בדוח על המצב הכספי מיד לפני מועד זה. בהתאם, ליישום לראשונה של IFRS 16 לא תהיה השפעה על יתרת העודפים.
- לצורך מדידה לראשונה של ההתחייבויות בגין חכירות במעבר, תהווה את יתרת תשלומי החכירה שטרם שולמו נכון למועד זה בשיעור הריבית התוספתי של החוכר באותו מועד בגין כל חכירה בנפרד, לפיה היא תשתמש ב"ראייה לאחור" בקביעת תקופת החכירה בחוזים הכוללים אופציות להאריך או לבטל את החכירה.

כתוצאה מיישום IFRS 16, החברה תכיר בנכסי זכות שימוש בסך של 943,095 אלפי ש"ח ובהתחייבויות בגין חכירות בסך של 957,060 אלפי ש"ח. טווח שיעורי ההיוון ששימש לצורך מדידת ההתחייבויות בגין החכירות הוא בין 2.95% ל- 7.07%. יחד עם זאת, החברה מתכוונת לבחור את ההקלה המעשית, על בסיס כל חכירה בנפרד, שלא להכיר בנכסי זכויות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירות עבור חוזים שתקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה.

לעניין עמידת החברה בהתניות פיננסיות לאחר יישום התקן, ראה ביאור 13.ב.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ"ד. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה (המשך):

א'. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (בסעיף קטן זה: "IFRS 16", "התקן") (המשך):

להלן ההשפעה הכמותית של היישום הצפוי של IFRS 16 למועד הדוח:

יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר השפעות היישום	השפעות יישום IFRS 16 אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 כפי שמדווח כעת	
943,095	943,095	-	נכסי זכויות שימוש
(41,951)	605	(42,556)	זכאים ויתרות זכות
-	13,360	(13,360)	התחייבויות בגין מיצוע שכירות
(957,060)	(957,060)	-	התחייבויות בגין חכירות
<u>2,027,707</u>	<u>943,095</u>	<u>1,084,612</u>	סה"כ דוח על המצב הכספי

היישום הצפוי של IFRS 16 לתקופה של שנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2019 חלף IAS 17 בהינתן הסדרי החכירה הקיימים ליום 31 בדצמבר 2018 והנתונים הידועים לתאריך זה, יביא ל:

גידול בסך 34,612 אלפי ש"ח ברווח מפעולות רגילות.  
קיטון בסך 24,029 אלפי ש"ח ברווח לפני מסים על הכנסה.  
קיטון בסך 18,813 אלפי ש"ח ברווח לתקופה.  
גידול בסך 35,013 אלפי ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת.  
קיטון בסך 35,013 אלפי ש"ח בתזרים מפעילות מימון.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ"ה. שינויים חשבונאיים:

#### הצגה מחדש בשל תיקון טעות:

החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות על מנת לשקף בהם תיקון טעות בטיפול החשבונאי במימוש וסיווג של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה וכן בחישוב המסים הנדחים בגינם.

להלן השפעת ההצגה והסיווג מחדש על הדוחות הכספיים:

א'. השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2017			
כפי שדווח בעבר	שינוי		כפי שדווח כעת
	הצגה מחדש	סיווג מחדש	
אלפי ש"ח			
49,583	-	2,841	52,424
582,888	2,311	-	585,199
140,317	(12,220)	-	128,097
(278,302)	-	(2,841)	(281,143)
(30,908)	(2,816)	-	(33,724)
(3,986)	(4,438)	-	(8,424)
(211,152)	17,163	-	(193,989)
מלאי			
רכוש קבוע			
נדל"ן להשקעה			
ספקים ונותני שרותים			
זכאים ויתרות זכות			
מסים נדחים			
עודפים			

ליום 1 בינואר 2017			
כפי שדווח בעבר	שינוי		כפי שדווח כעת
	הצגה מחדש	סיווג מחדש	
אלפי ש"ח			
36,853	-	2,527	39,380
491,015	9,405	-	500,420
159,521	(15,191)	-	144,330
397	(397)	-	-
(203,543)	-	(2,527)	(206,070)
(2,595)	(1,450)	-	(4,045)
(162,144)	7,633	-	(154,511)
מלאי			
רכוש קבוע			
נדל"ן להשקעה			
נכס מס נדחה			
ספקים ונותני שרותים			
מסים נדחים			
עודפים			



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ"ה. שינויים חשבונאיים: (המשך)

הצגה מחדש בשל תיקון טעות וסיווג מחדש: (המשך)

ב'. השפעה על סעיפי הדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
כפי שמדווח כעת	שינוי		כפי שדווח בעבר
	סיווג מחדש	הצגה מחדש	
אלפי ש"ח			
1,712,565	(36,496)	-	1,749,061
(1,256,271)	37,117	-	(1,293,388)
(332,512)	790	84	(333,386)
16,266	-	1,167	15,099
3,815	-	(7,191)	11,006
(18,350)	(7,838)	(1,000)	(9,512)
2,686	(621)	-	3,307
(14,320)	7,048	-	(21,368)
(26,705)	-	(2,590)	(24,115)
65,640	-	(9,530)	75,170

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			
כפי שדווח בעבר	שינוי		כפי שמדווח כעת
	הצגה מחדש	סיווג מחדש	
אלפי ש"ח			
1,279,053	-	(20,260)	1,258,793
(970,301)	-	20,491	(949,810)
(241,770)	69	-	(241,701)
מימוש ועליית ערך נדל"ן להשקעה,			
15,199	(3,795)	-	11,404
4,016	-	(231)	3,785
614	(4,040)	-	(3,426)
22,090	(7,766)	-	14,324
רווח לתקופה			
הכנסות			
עלות ההכנסות			
הוצאות מכירה ושיווק			
נטו			
הכנסות מימון			
הוצאות מסים על ההכנסה			

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

#### הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

#### **א'. אורך חיים שימושי של רכוש קבוע:**

אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות ההנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת הנזקפות לרווח או הפסד.

#### **ב'. בחינת הצורך בירידת ערך מוניטין:**

מבוצעת בחינה על בסיס שנתי לירידת ערך מוניטין. הסכום בר השבחה נקבע בהתבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש.

#### **ג'. התחייבויות בגין הטבות לעובדים:**

העלויות, הנכסים וההתחייבויות בגין תוכניות להטבה מוגדרת נקבעים בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה אשר לוקחת בחשבון הערכות בדבר עלויות שכר עתידיות, שיעור היוון וכדומה. שינוי במשתנים אלה עשוי לגרום לשינוי משמעותי בשווי של הנכסים וההתחייבויות ובמדידות מחדש בהם הקבוצה מכירה. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(א) לעיל וביאור 14.

#### **ד'. הפרשה לתביעות:**

הקבוצה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושללה, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

#### **ה'. מסים על הכנסה:**

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים זמניים. מסים נדחים בגין הפסדים לצרכי מס נעשו בהתאם לצפי המימוש שלהם בעתיד הנראה לעין. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים בערכם בספרים של המסים הנדחים ובהוצאות המס.

#### **ו'. נדל"ן להשקעה:**

לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות הערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 8(ב) להלן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
156,357	203,233
9,012	10,572
1,204	2,185
(57)	(57)
166,516	215,933

כרטיסי אשראי  
המחאות לגבייה  
חובות פתוחים  
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

#### ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,265	3,518
40	16
2,146	4,512
-	727
2,527	2,026
211	273
6,189	11,072

הוצאות מראש  
מס ערך מוסף  
מקדמות לספקים  
הכנסות לקבל  
פיקדון נאמנות (1)  
אחרים

(1) לפרטים ראה ביאור 7ב(2)א להלן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות ופעילויות משותפות

א'. הרכב הקבוצה:

שם החברה		מדינת התאגדות	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום:	
			ליום 31 בדצמבר	
			2018	2017
חברה בת:				
מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ (להלן: "מגל")	ישראל	100%	100%	
חברה כלולה:				
בונס תקשורת הרווח כולו שלך בע"מ (1)	ישראל	40%	40%	
פעילות משותפת:				
סנטרו (2)	ישראל	25%	25%	
יוחננוף נתיבי דור (2)	ישראל	50%	50%	

(1) חברה ללא פעילות.

(2) ראה ביאור 7ב(2)א להלן.

#### ב'. פרטים נוספים

ביום 29 באוגוסט, 2017 נחתם הסכם מכירת השקעה בחברות כלולות לשעבר שהוחזקו באמצעות מגל (להלן: "חברות מוחזקות") לבין צד ג' (להלן: "הרוכש") לפיו תמכור מגל את השקעתה בחברות מוחזקות הכוללת מניות, הלוואות ושטרי הון בתמורה לסכום כולל של כ- 186 מיליוני ש"ח. ביום 1 באוקטובר, 2017 נחתם תיקון להסכם מכירת המניות המתקן את התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המקורי וכן את התמורה המיידית שתתקבל במועד חתימתו בהתקיים כל התנאים המתלים. במועד זה מולאו כל התנאים המתלים והרוכש העביר למגל סך של 117,049 אלפי ש"ח מתוך התמורה הנ"ל לפי הפירוט הבא:

- סך של כ- 107,563 אלפי ש"ח בגין קרן ההלוואות שנתנה החברה לחברות המוחזקות.
- סך של כ- 4,507 אלפי ש"ח בגין שטרי ההון שנתנה החברה לחברות המוחזקות.
- סך של כ- 4,979 אלפי ש"ח בגין המניות של החברות המוחזקות.

בעקבות המכירה כאמור, החברה הכירה בשנת 2017 בהפסד הון ממימוש הלוואות והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 16,996 אלפי ש"ח (ראה גם ביאור 19).

כחלק מהסכם המכירה התחייבה מגל כלפי הרוכש לסיים את בניית הפרויקט שהוקם על ידי החברות המוחזקות ולממן את עלויות הבנייה מתוך הסכומים אשר נקבעו בהסכם (סך של כ- 71 מיליוני ש"ח) כי יועברו על ידי הרוכש מעת לעת בהתאם להתקדמות הפרויקט, כאשר הפער שבין הסכומים המועברים לבין עלויות ההשלמה בפועל יהווה תשלום שיוותר למגל לאחר השלמת בניית הפרויקט. במהלך שנת 2018 הפר הרוכש את התחייבותיו כלפי מגל בקשר להעברת הסכומים כאמור לעיל על ידי הרוכש לצורך מימון עלויות הבנייה לסיים הפרויקט, בהתאם לאמור הודיעה מגל לרוכש כי היא רואה בהפרת התחייבותיו כהפרה של ההסכם ובהתאם על שחרורה מכל התחייבות הקשורה לניהול ופיקוח על עבודות השלמת בניית הפרויקט על ידה. לאור הודעתה של מגל לרוכש ולאור העלויות העדכניות של הפרויקט הגיעו הרוכש ומגל להסכמה לסיים את המחלוקת ביניהם בפשרה ובהתאם לפעול לחתימה על הסכם העדר תביעות הדדי.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - רכוש קבוע

א'. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

2018				
מבנים ומקרקעין (ב) (1)	ציוד וריהוט	כלי רכב (*), מלגזות וכלי הרמה אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סך הכל
190,234	242,495	21,842	318,351	772,922
245	32,128	2,741	41,134	76,248
-	-	(1,585)	-	(1,585)
190,479	274,623	22,998	359,485	847,585

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

רכישות לתקופה

מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

פחת שנצבר והפרשה לירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

פחת לתקופה

מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018

2017				
מבנים ומקרקעין (ב) (1)	ציוד וריהוט	כלי רכב (*), מלגזות וכלי הרמה אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סך הכל
202,051	191,313	17,912	246,095	657,371
2,856	51,182	4,437	72,256	130,731
(14,673)	-	(507)	-	(15,180)
190,234	242,495	21,842	318,351	772,922

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

רכישות לתקופה

מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

פחת שנצבר והפרשה לירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

פחת לתקופה

מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017

(\*) חלק מכלי הרכב של החברה רשומים על שם בעלי השליטה כנאמנים עבור החברה.

(1) העלות המופחתת של המבנים והמקרקעין כוללת קרקע בחכירה מימונית, עליה בנוי מבנה אשר משמש את החברה, בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - רכוש קבוע (המשך)

ב'. פרטים נוספים

#### (1) רווח הון ממימוש וירידת ערך רכוש קבוע

א'. בשנים 2018, 2017 ו-2016 מכרה החברה רכוש קבוע בתמורה ל-430 אלפי ש"ח, 18,683 אלפי ש"ח ו-440 אלפי ש"ח, בהתאמה והכירה ברווח הון ממימוש רכוש קבוע בסך של 7 אלפי ש"ח, 3,815 אלפי ש"ח ו-26 אלפי ש"ח בהתאמה. עיקר התמורה ורווח ההון בשנת 2017, נבעו ממכירת 50% מזכויות שטחי המסחר והמשרדים בנכס ברחובות הידוע בשם סנטרו לצד ג' (ראה גם ביאור 7(2)א להלן).

ב'. במסגרת עסקת מגה שנחתמה בדצמבר 2015 נרכש ציוד ל-7 חנויות מכר בתמורה לסך של 48,000 אלפי ש"ח. לאחר קבלת החזקה בשנת 2016 החברה החלה בשיפוץ יסודי של חנויות המכר לצורך התאמתם לסטנדרטים של רשת חנויות המכר "יוחננוף". באותה שנה החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך לציוד הנ"ל לדוח רווח או הפסד היות ולא היה שימוש לציוד הנרכש.

#### (2) מבנים ומקרקעין

א'. בשנת 2009 רכשה החברה חלק מקרקע ברחובות (להלן: "הנכס") וחתמה על הסכם לפעילות משותפת בחלקים שונים (להלן: "שותפות דור") עם אחרים המחזיקים ביתרת הקרקע. הקרקע מיועדת לבניית כ-28,232 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ותעשייה בשני שלבים. החברה חתמה על הסכם לשכירת 5,000 מ"ר (כ-42%) מהשטחים המסחריים לשימושה כחנות מכר, שהחלה לפעול בחודש ספטמבר 2016, שכירת 2,700 מ"ר (כ-10%) משטחי המשרדים לשימושה כמחסן חנות המכר ועל שכירת 1,093 מ"ר (כ-4%) משטחי המשרדים לשימושה כמשרדי החברה החל מהרבעון השני של שנת 2018. יתרת השטחים סווגו בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה והם משמשים להשכרה (ראה גם ביאור 8).

בחודש מאי, 2017 מכרה החברה ושותפתה בפעילות המשותפת "שותפות דור" (להלן: "השותפים"), 50% מזכויותיהם בשטחי המסחר והמשרדים בנכס לצד ג', אשר סווגו בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה וכרכוש קבוע, בתמורה ל-64,250 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר התקבלו עם השלמת העסקה למעט סך של כ-2,527 אלפי ש"ח אשר מוחזקים בפיקדון נאמנות עבור החברה עד לקבלת כל האישורים וההיתרים מהרשות המקומית (ליום 31 בדצמבר 2018 היתרה בפיקדון הינה 2,026 אלפי ש"ח, ראה גם ביאור 5). כמו כן, במסגרת ההסכם, השותפים התחייבו לרכוש להשלמת סכום מינימום הכנסות משכר דירה למשך 18 החודשים החל ממועד השלמת העסקה. כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בספריה רווח הון ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח ועליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור 8).

לצורך ההתחשבנות בין השותפים הוקמה פעילות משותפת חדשה (להלן: "שותפות סנטרו") בה חלק החברה 25% ושותפות דור נשארה לצורך ההתחשבנות בין השותפים הישנים ועתידיה להיות מפורקת כאשר תסתיים ההתחשבנות ביניהם וכאשר כל אחד מהשותפים בה יעביר את חלקו בנכסים ובהתחייבויות משותפות דור ישירות אליו.

כמו כן, במסגרת הסכם המכר חתמו השותפים על הסכם למכירת 50% מזכויותיהם בזכויות הבניה של תחנת רכבת הצמודה למתחם בתמורה ל-2,500 אלפי ש"ח (חלק החברה). בהתאם להסכם, התמורה תשולם עם קבלת היתר הבניה לתחנת הרכבת. נכון למועד הדיווח טרם התקבל היתר הבניה.

בחודש יוני, 2017 מכרה החברה ושותפתה בפעילות המשותפת "שותפות דור", את מלוא זכויותיהם בקרקע המיועדת להקמת תחנת דלק הצמודה למתחם לצד ג' בתמורה ל-3,125 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר התקבלו עם השלמת העסקה במהלך שנת 2017.

חלק הנכס בשווי הוגן בסך של כ-50,319 אלפי ש"ח מסווג כנדל"ן להשקעה (2017 - 47,313 אלפי ש"ח מסווג כנדל"ן להשקעה), חלק הנכס שעלותו המופחתת בסך של כ-13,460 אלפי ש"ח מסווג כרכוש קבוע (2017 - 13,950 אלפי ש"ח).

ב'. בשנת 2011 רכשה החברה קרקע במודיעין. החברה הקימה חנות מכר על קרקע זו, אשר החלה את פעילותה במהלך שנת 2016.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - רכוש קבוע (המשך)

ב'. פרטים נוספים (המשך)

(2) מבנים ומקרקעין (המשך)

ג'. בשנת 2011 רכשה החברה את מלוא המניות (100%) בחברת מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ (להלן: "חברת הבת") המחזיקה בזכויות חכירה על קרקע במודיעין ממנהל מקרקעי ישראל. החברה הבת בנתה חנות מכר על קרקע זו לצורך שימוש החברה האם וכן שטחי מסחר. חנות המכר החלה לפעול במהלך שנת 2016. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, 68% מהמבנה משמשים את החברה בפעילותה הקמעונאית ועלותם המופחתת בסך של 54,235 אלפי ש"ח מסווגת כרכוש קבוע (2017 - 56,071 אלפי ש"ח) ו- 32% מהמבנה משמשים למטרת השכרתם ושווים ההוגן בסך של 30,752 אלפי ש"ח מסווג כנדל"ן להשקעה (2017 - 30,784 אלפי ש"ח), ראה גם ביאור 8. לאחר תקופת הדיווח החברה החלה בפעולות לשינוי השימוש של החלק המסווג כנדל"ן להשקעה לשימושה העצמי של החברה ובהתאם, לאחר תקופת הדיווח, סיווגה החברה את חלק הנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע.

ד'. בבעלות החברה קרקע ועליה מבנה בקריית עקרון אשר משמש כחנות מכר.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א'. הרכב ותנועה

#### 1. נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
30,838	78,097
74,183	-
5,596	1,362
15,626	1,612
(48,146)	-
78,097	81,071

יתרה לתחילת התקופה  
מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה  
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו  
השקעות  
מימושים (1)  
יתרה לסוף התקופה

(1) לפרטים נוספים בדבר מימושים במהלך שנת 2017 ראה ביאור 7ב(2)א.

#### 2. נדל"ן להשקעה בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
113,493	50,000
20	1,002
10,670	5,938
(74,183)	-
50,000	56,940

יתרה לתחילת התקופה  
השקעות  
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו  
מיון לנדל"ן להשקעה  
יתרה לסוף התקופה

#### ב'. פרטים בדבר שווי הוגן

(1) נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן בהתבסס על עסקאות השוואה. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועדי חידוש הסכמי השכירות וכן מגבלות על גובה דמי השכירות, והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן, בכל תקופות הדיווח.

(2) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

#### א'. נכסים להשכרה למטרת מסחר ומשרדים

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון אומדן תזרימי המזומנים בשילוב עסקאות השוואה. שווי שוק של תשלומי שכירות למטר נע בין 45 ש"ח לבין 81 ש"ח למטר. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 7% לבין 8.05% (בשנת 2017 בין 7% לבין 7.8%).



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

##### ב'. פרטים בדבר שווי הוגן (המשך)

(2) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן (המשך):

##### ב'. נדל"ן להשקעה בהקמה

הערכות השווי מבוססות על בסיס גישת ההשוואה. שווי למ"ר למסחר נע בין 2.5 אלפי ש"ח לבין 8 אלפי ש"ח ושווי למ"ר לספורט, פנאי ונופש הינו 1.2 אלפי ש"ח. כמו כן, בוצעו התאמות לשווי בגין היטל השבחה, עלות בניית שטחים ציבוריים ואחרות בסך של כ- 32.1 מיליון ש"ח.

##### ג'. ניתוח רגישות

להלן השפעת שינויים בשיעורי ההיוון ששימשו בהערכות שווי הנכסים על שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2018:

-0.25%	+0.25%
2,894	(2,706)

##### ד'. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה

לפרטים בדבר סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 8 לעיל וביאור 19 להלן.

##### ה'. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

סכום מצרפי של תקבולי החכירה המינימליים העתידיים בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	
1,614	2,591
5,648	9,079
5,843	7,442
<u>13,105</u>	<u>19,112</u>

בשנה הראשונה

בשנה השנייה עד השנה החמישית

מעל חמש שנים

##### ו'. פרטים נוספים

(1) בחודש ספטמבר 2009 החברה רכשה ארבע חלקות בקרית עקרון (להלן: "החלקות"). חלקה אחת שעלותה 4,996 אלפי ש"ח משמשת את חנות המכר הסמוכה ומסווגת כרכוש קבוע. שלוש החלקות האחרות, אשר שויין ההוגן הינו בסך 20,940 אלפי ש"ח (2017 - 20,810 אלפי ש"ח) מסווגות לנדל"ן להשקעה. ביום 28 באוקטובר 2018 התקבלה החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, במסגרת עתירה מנהלית, לאשר לחלקות יעוד לשטחי מסחר, ספורט ונופש בסך של כ- 20.8 אלפי מ"ר.

(2) בחודש אפריל 2012 רכשה חברת הבת זכויות חכירה על קרקע בנס ציונה ממנהל מקרקעי ישראל (להלן: "הקרקע"). בחודש נובמבר 2017 פורסמה להפקדה ברשומות תכנית מקומית המסווגת את הקרקע ביעוד למגורים ומסחר. ביום 8 בינואר 2019 התקבלה החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר את הייעוד למגורים בלבד וניתנו לחברה זכויות להקמת 46 יח"ד ב- 2 בנייני מגורים. ביום 30 ביוני 2019, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה, למכירת הזכויות בקרקע בתמורה כוללת של כ- 42.8 מיליון ש"ח. כמו כן, בגין שינוי הייעוד למגורים, החברה שילמה היטל השבחה בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור לעיל ביום 31 בדצמבר, 2018 הכירה החברה בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסכום של כ- 5,808 אלפי ש"ח.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו'. פרטים נוספים (המשך)

(3) לפרטים נוספים ראה ביאורים 7ב(2) וביאור 6 לעיל.

(4) בדבר שעבודים ראה ביאור 26 להלן.

### ביאור 9 - מוניטין

א'. ביום 24 בפברואר 2015 חתמה החברה על הסכם לרכישת הפעילות העסקית של מרכול באור יהודה תמורת סכום של 19 מיליוני ש"ח. הסניף החל לפעול בחודש מאי 2015. החברה ערכה, בסיוע מעריך שווי חיצוני, הקצאה של התמורה בגין צירוף העסקים שאירע בשנת 2015, בהתאם לכך נרשמה הקצאת התמורה בגין צירוף העסקים הנ"ל, לרבות מוניטין בסך 8,146 אלפי ש"ח.

ב'. בשל הפריסה הארצית של החברה ובחינת הפעילות הקמעונאית כיחידה מניבת מזומנים אחת, מייחסת החברה את המוניטין לפעילות הקמעונאית בכללותה.

ג'. הסכום בר ההשבה נקבע על בסיס שווי הוגן של פעילות החברה שנאמד בהתבסס על מכפלת הרווח מפעולות רגילות (בנטרול פחת) ומכפיל של 21.3 מייצג הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות, בניכוי עלויות מימוש אשר התברר כגבוה משמעותית מהערך בספרים של נכסי היחידה מניבת המזומנים אליה מיוחס המוניטין. לאור האמור לעיל, נקבע כי אין פגיעה בערכו של המוניטין, ועל כן לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

### ביאור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
197,662	190,743
30,049	-
36,467	36,467
264,178	227,210

הלוואות מתאגידים בנקאיים (1)

הלוואה מאחרים (2)

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (3)

- (1) ההלוואות בתקופות המדווחות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.6% - 1.25%.
- (2) ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 2.6%.
- (3) לפרטים נוספים ראה ביאור 13.

### ביאור 11 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
234,547	317,957
46,596	85,360
281,143	403,317

חשבונות פתוחים

המחאות לפרעון

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
16,277	20,977	התחייבויות לעובדים בשל שכר ונלוות (1)
1,850	3,318	התחייבויות לעובדים בגין חופשה
6,255	4,029	הוצאות לשלם
2,877	2,231	מס ערך מוסף
679	605	התחייבות בגין מיצוע שכירות
612	1,899	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
3,397	7,494	בעלי מניות (2)
1,777	2,003	אחרים
33,724	42,556	

(1) בשנת 2018 היתרה כוללת שכר ונלוות לבעלי שליטה בסך של כ- 923 אלפי ש"ח (בשנת 2017 כ- 304 אלפי ש"ח) (ראה גם ביאור 28 להלן).

(2) בשנת 2018 היתרה כוללת דיבידנד לשלם בסך של 7,454 אלפי ש"ח (לפרטים ראה ביאור 15 להלן). היתרה צמודה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

#### ביאור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר		א'. הרכב:
2017	2018	
אלפי ש"ח		
176,469	139,950	ללא הצמדה למדד
(36,467)	(36,467)	בניכוי - חלויות שוטפות
140,002	103,483	

#### ב'. פרטים נוספים:

1. ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.5% - 1.29%.
2. הסכמי האשראי כוללים התניות פיננסיות בקשר עם מתן אשראי בנקאי.

להלן ההתניות הפיננסיות המתייחסות להלוואות החברה:

א'. היחס בין סכום ההון העצמי המוחשי של החברה לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת משיעור של: 10% בשנת 2017, 12% בשנת 2018, 15% בשנת 2019, 17.5% בשנת 2020, 19% בשנת 2021 ו- 20% משנת 2022 ואילך.

"הון עצמי מוחשי" משמעו - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר וזכויות יוצרים וכדומה ובניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה (כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך, וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה. בנוסף לנ"ל לא יכללו זכויות המיעוט המופיעות במסגרת ההון העצמי בדוחות מאוחדים, לא תיכלל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

ב'. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסך של: 135 מיליוני ש"ח בשנת 2017, 175 מיליוני ש"ח בשנת 2018, 220 מיליוני ש"ח בשנת 2019, 260 מיליוני ש"ח בשנת 2020, 290 מיליוני ש"ח בשנת 2021 ו- 330 מיליוני ש"ח משנת 2022 ואילך.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב'. פרטים נוספים (המשך):

ג'. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ: 1.15 בשנים 2015-2016 ו-1.3 בשנת 2017 ואילך.  
ד'. יחס כיסוי החוב של החברה לא יעלה על: 8.3 בשנת 2017, 5.9 בשנת 2018 ו-5 בשנת 2019 ואילך.  
ה'. הרווח מפעולות רגילות לשירות החוב של החברה לא יפחת מ: 58 מיליוני ש"ח בשנת 2017, 75 מיליוני ש"ח בשנת 2018 ו-80 מיליוני ש"ח בשנת 2019 ואילך.  
ו'. התחייבות לאי חלוקת דיבידנד בסך המהווה מעל 50% מהרווח לתקופה באותה שנה קלנדרית.

לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות הנדרשות. יצוין כי לאור ההשפעה המהותית של יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות כאמור בביאור 2 כד לעיל, הבנק המממן הודיע כי לצורך חישוב ההתניות הפיננסיות בשנת 2019 יש לנטרל את השפעות התקן.

3. בדבר ערבויות שנתנו בעלי שליטה ראה ביאור 28(ד).

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א'. הטבות לאחר סיום העסקה:

תוכניות להטבה מוגדרת:

(1) כללי:

התחייבות לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה :

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - "החוק"), מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטל לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. בתחשיבי החברה להתחייבות לפיצויים, לא נלקחו בחשבון עובדים שעבדו פחות משנה ברציפות.

במסגרת התוכנית, מחוייבת הקבוצה בהפקדת סכומים בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל. כנקבע בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תשי"ז 1957 (להלן - "צו ההרחבה"), בשנת הדיווח שיעור הפרשות החברה לפיצויים עומד על 6% אשר יופקדו בקרן פנסיה. החברה רשאית להפקיד את השלמת פיצויי הפיטורין עד ל-8.33% מרכיבי השכר שבגינים מפרישה החברה לקופת גמל אישית לפיצויים על שם העובד או לקופת גמל לקצבה. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, על פיו הפקדויות השוטפות של החברה בקרן פנסיה, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת.

התוכנית המפורטת לעיל, חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם. (כגון: סיכון אורך חיים, סיכון ריבית, סיכון שערי חליפין, סיכון בגין אינפלציה, סיכון בגין שינויים בשכר) וכן "סיכון שוק" בגין נכסי התוכנית. נכסי התוכנית הושקעו ברובם בקופות פנסיה.

#### (2) הסכם קיבוצי:

ביום 2 בפברואר 2010 נחתם צו הרחבה של ההסכם הקיבוצי בענף רשתות שיווק המזון. הצו חל על החברה. צו זה בא להוסיף על זכויות העובדים ותנאי שכרם כפי שהם קיימים טרם כניסת ההסכם והצו לתוקף. הצו מעגן בתוכו את ההפרשות לפנסיה, תוספת ותק, משכורת 13, קרן השתלמות, ימי מחלה וכו'. מרבית התוספות הינן לעובד בעל ותק של למעלה מ-3 שנים. הצו מעגן את הפרשות הפנסיה כך שבגין כל עובד בעל ותק של חצי שנה ומעלה, יופרשו האחוזים הבאים:

חלקו של המעביד:	בגין גמל	6%
	בגין פיצויים	6%
חלקו של העובד:	בגין גמל	5.5%

החברה מיישמת את צו ההרחבה להסכם הקיבוצי החל מיום החלתו.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

א'. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

תוכניות להטבה מוגדרת (המשך):

(3) הנחות אקטואריות עיקריות משמעותיות ששימשו כדי לקבוע את הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
%	%	
2.2	2.75	שיעור היוון
1	1	שיעור גידול חזוי בשכר הריאלי
0.18 - 0.02	0.18 - 0.02	שיעור תחלופה ועזיבה

(4) סכום, עיתוי וחוסר ודאות של תזרימי מזומנים עתידיים:

ניתוח רגישות לכל הנחה אקטוארית משמעותית (שניתן לה גילוי בסעיף (3)) לסוף תקופת הדיווח:

ההשפעה על המחויבות להטבה מוגדרת		
קיטון בהנחה	גידול בהנחה	
-0.5%	+0.5%	
אלפי ש"ח		
345	(320)	שיעור היוון על המחויבות
(318)	341	שיעור גידול (קיטון) חזוי בשכר
210	(181)	שיעור תחלופת עובדים

שיטת החישוב ששימשה לניתוח הרגישות מבוססת על שיטת יחידת הזכאות החזויה באותו אופן כפי שחושבה המחויבות להטבה מוגדרת לצורך הכרה בדוח על המצב הכספי. החישוב מציג את ההשפעה הכספית על המחויבות להטבה מוגדרת בהנחה כי שאר המשתנים נשארים קבועים. במציאות הנחה זו פעמים רבות אינה מתקיימת ועשויה להיות קורלציה בין ההנחות.

ב'. הרכב:

התחייבויות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
17,012	18,561	ערך נוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת (1)
(1,309)	(1,677)	שווי הוגן של נכסי התוכנית (2)
15,703	16,884	

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ב'. הרכב (המשך):

(1) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
14,535	17,012	יתרה לתחילת השנה
1,398	1,853	עלות שירות שוטף
747	715	הוצאות ריבית
		מדידות מחדש - רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים:
478	(368)	משינויים בהנחות דמוגרפיות
		מהבדלים בין ההנחות האקטואריות הקודמות לבין מה
1,108	1,215	שהתרחש בפועל
(1,254)	(1,866)	הטבות ששולמו באופן שוטף
17,012	18,561	יתרה לסוף השנה

(2) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התכנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,968	1,309	יתרה לתחילת השנה
101	55	הכנסות ריבית
(879)	189	מדידות מחדש
(37)	(53)	הטבות ששולמו
156	177	הפקדות לתכנית על ידי החברה
1,309	1,677	יתרה לסוף השנה

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג'. הטבות עובדים לזמן קצר:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שכר עבודה, משכורת וסוציאליות הטבות בגין חופשה
2017	2018	
אלפי ש"ח		
16,277	20,977	
1,850	3,318	
18,127	24,295	

(2) צדדים קשורים:

למידע בדבר התחייבויות בגין הטבות לעובדים שניתנו לצדדים קשורים ראה ביאור 28.

ביאור 15 - הון

א'. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. (1)
31 בדצמבר 2018 ו-2017		
מספר המניות		
מונפק ונפרע	רשום	
100	10,000	

(1) המניות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

**שינויים בהון המניות של החברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

ביום 30 ביוני 2019, החליטו בעלי המניות של החברה על שינוי בהון המניות של החברה כדלהלן:

ביצוע פיצול הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה ביחס של 1:100,000 וביטול ערכן הנקוב של המניות הרגילות של החברה, באופן בו כל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה, הקיימת בהון המניות הרשום ובהון המניות המונפק של החברה, תפוצל ל-100,000 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.

לאחר הפיצול כאמור לעיל, הונה הרשום של החברה יהיה מורכב ממיליארד מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול, הון המניות המונפק של החברה יהיה מורכב מ-10 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב.

בהתאם לאמור לעיל, כמות המניות ששימשה לצורך חישוב הרווח למניה תואמה למפרע בגין השינויים בהון המניות של החברה לאחר תקופת הדיווח.

**ב'. דיבידנדים**

(1) בשנת 2018 הכריזה החברה על דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של 32 מיליוני ש"ח מתוכם שולמו סך של 24,546 אלפי ש"ח (בשנים 2017 ו-2016 הוכרזו ושולמו 25 מיליוני ש"ח ו-5 מיליון ש"ח, בהתאמה).

(2) לגבי דיבידנד שהוכרז ושולם לאחר תקופת הדיווח ראה ביאור 30(2).



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 16 - הכנסות ועלות ההכנסות

##### א'. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
127,593	171,918	242,231	מוצרי חלב
126,414	168,146	233,727	פארם וניקיון
181,074	256,864	381,389	בשר טרי וקפוא
182,202	259,462	376,628	פירות וירקות
341,914	463,262	647,079	מכולת
87,923	106,994	148,589	משקאות
62,681	87,577	129,540	מוצרים קפואים
47,426	61,085	80,839	מעדניה
16,740	26,953	37,760	מאפיה
84,826	110,304	144,301	מוצרים אחרים
<u>1,258,793</u>	<u>1,712,565</u>	<u>2,422,083</u>	

##### ב'. עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(956,857)	(1,269,315)	(1,848,393)	קניות
7,047	13,044	19,550	שינוי במלאי
<u>(949,810)</u>	<u>(1,256,271)</u>	<u>(1,828,843)</u>	

#### ביאור 17 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
129,156	171,065	223,593	שכר עבודה ונלוות
48,569	76,073	111,419	שכר דירה ומסים עירוניים
22,989	30,111	38,284	חשמל ואחזקה שוטפת
21,525	29,815	40,221	פחת
9,047	12,183	18,100	עמלות כרטיסי אשראי
1,790	2,623	3,894	אחזקת רכב
2,613	1,263	2,380	חומרי אריזה והיטלים
959	1,626	2,298	משלוחים
3,254	5,863	4,045	פרסום
1,799	1,890	2,601	אחרות
<u>241,701</u>	<u>332,512</u>	<u>446,835</u>	

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
8,703	12,815	18,249	שכר עבודה ונלוות (1)
2,344	2,166	2,242	שירותים מקצועיים
-	-	591	דמי שכירות וניהול נכסים
861	1,155	1,626	פחת והפחתות
660	972	1,013	ביטוחים
140	153	270	מסים ואגרות
328	730	1,028	אחזקת רכב
430	321	521	משרדיות
412	159	115	חובות אבודים
(192)	953	1,755	הוצאות (הכנסות) בגין תביעות משפטיות
737	1,146	721	אחרות
<u>14,423</u>	<u>20,570</u>	<u>28,131</u>	

(1) כולל לבעלי עניין, לפרטים ראה ביאור 28 להלן.

#### ביאור 19 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
1,536	2,512	3,380	הכנסות מדמי שכירות ונלוות (1)
(1,426)	(2,659)	(2,535)	עלות ההשכרה (1)
-	(1,207)	(1,034)	הוצאות בגין הבטחת הכנסות שכירות (2)
-	(16,996)	-	הפסד ממימוש הלוואות והשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (3)
<u>110</u>	<u>(18,350)</u>	<u>(189)</u>	

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לעיל.

(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 7ב(2)א לעיל.

(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 6ב לעיל.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 20 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
3,785	2,310	-
-	376	-
3,785	2,686	-

ריבית והצמדה בגין צדדים קשורים וחברות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני (\*)  
ריבית מס הכנסה

(\*) לפרטים בדבר מכירת הלוואות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ראה ביאור 6 לעיל.

#### ביאור 21 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
4,016	3,546	3,634
5,367	10,755	6,890
-	19	45
-	-	35
(9,383)	(14,320)	(10,604)

ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך  
ריבית בגין אשראי לזמן קצר ועמלות  
ריבית מס הכנסה  
הוצאות מימון לבעלי עניין

#### ביאור 22 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח לתקופה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
14,324	65,640	88,697
10,000	10,000	10,000
1.43	6.56	8.87

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה (אלפי ש"ח)  
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח  
בסיסי ומדולל למניה (באלפים) (לפרטים ראה ביאור 15)  
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים - הרכב ותנועה:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח			
964	-	(657)	1,621
(21,325)	-	(4,289)	(17,036)
4,646	150	459	4,037
3,212	-	570	2,642
563	-	251	312
<u>(11,940)</u>	<u>150</u>	<u>(3,666)</u>	<u>(8,424)</u>

הפסדים לצרכי מס  
רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ומוניטין  
הטבות לעובדים  
מיצוע שכר דירה  
הפרשות  
**סך הכל**

ב. מסים נדחים - הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2017	2018
אלפי ש"ח	
<u>(8,424)</u>	<u>(11,940)</u>

התחייבויות מסים נדחים

ג. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
(814)	(22,472)	(22,425)
-	145	-
<u>(2,612)</u>	<u>(4,378)</u>	<u>(3,666)</u>
<u>(3,426)</u>	<u>(26,705)</u>	<u>(26,091)</u>

מסים שוטפים  
מסים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים  
**סך הכל**

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

#### ד. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למסים על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקפה ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
17,750	92,345	114,788	רווח לתקופה לפני מסים על ההכנסה
25%	24%	23%	שיעורי המס הרגילים
4,438	22,163	26,401	המס התיאורטי
575	13	168	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורך מס
-	(145)	-	הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות
(301)	-	-	התאמות עקב שינויים בשיעורי המס
(1,737)	231	-	בגין חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות
(16)	4,886	(338)	סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים
440	(441)	-	שיעורי מס שונים
27	(2)	(140)	הפרשים אחרים, נטו
3,426	26,705	26,091	סך הכל

ה. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2013. לחברה בת (מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ) שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2013.

#### ו. שיעורי המס ושינויים בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: בשנת 2016 - 25%, בשנת 2017 - 24% ובשנת 2018 - 23%.

בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016. החוק קבע כי יופחת שיעור מס החברות בשנת 2017 ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

##### א. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שמתווה דירקטוריון החברה, כאשר מנהל הכספים מבצע פעילות שוטפת המקיימת את מדיניות הקבוצה ומציע להנהלה דרכים להתמודד עם הסיכונים הפיננסיים.

##### ב. סיכונים שוק:

סיכונים שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכונים השוק אליהם חשופה החברה כוללים שלושה סוגי סיכונים: סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר, כדלקמן:

##### 1. סיכון ריבית:

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של הקבוצה:

מכשירים בריבית משתנה:		ליום 31 בדצמבר	
		2017	2018
		אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות		404,180	330,693

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לווה בשיעורי ריבית משתנות.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 0.5% ו-1% בריבית הפריים לה צמודות ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, וההשפעה הכוללת על הרווח לפני מס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
השינוי בריבית הפריים				
-1%	-0.5%	+1%	+0.5%	
אלפי ש"ח				
(3,581)	(1,785)	3,581	1,785	2018
(4,058)	(2,029)	4,058	2,029	2017

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 2. סיכון מחיר אחר:

הקבוצה התקשרה בהסכמי שכירות לצורך שכירות חנויות הרשת. מרבית חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במדד המחירים לצרכן.

להלן ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח לפני מס:

#### השפעה על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
השינוי במדד המחירים לצרכן				
-2%	-4%	+2%	+4%	
אלפי ש"ח				
(1,481)	(2,963)	1,481	2,963	2018
(1,359)	(2,718)	1,359	2,718	2017

#### ג. סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות הקבוצה נובעות מלקוחות בישראל.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי, בשל מדיניות הקבוצה המבטיחה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי או באמצעות המחאות, אשר התקבולים בגין מכוסים על ידי צד שלישי.

סיכון האשראי בגין סכומים נזילים מוגבל מאחר והצדדים הנגדיים ליתרות אלה הינם בנקים עם דירוג אשראי גבוה הנקבע על ידי סוכנויות בינלאומיות לדירוג אשראי.

#### ד. סיכון נזילות:

1. הדירקטוריון הינו אחראי לניהול סיכון נזילות של הקבוצה. סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. מדיניות הקבוצה היא להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על מסגרות אשראי בנקאיות בארץ ועל ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים השוטפים והצפויים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נדילות: (המשך)

2. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א' נכסים והתחייבויות פיננסיים כלולים בדוח על המצב הכספי בסעיפים הבאים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2017	2018		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים:</b>			
166,516	215,933	4	לקוחות
2,527	2,753	5	חייבים ויתרות חובה
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
264,178	227,210	10	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
281,143	403,317	11	ספקים ונותני שירותים
29,556	37,821	12	זכאים ויתרות זכות
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
140,002	103,483	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים

הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה אינם צמודים.

3. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לסוף תקופת הדיווח:

שיעור הריבית הנקובה	בתוך 30 ימים	בין 1-6 חודשים	בין 6 חודשים לשנה	בין שנה ל-3 שנים	בין 3-5 שנים	מעל חמש שנים	סך הכל
%				אלפי ש"ח			
ליום 31 בדצמבר 2018:							
	233,486	169,831	-	-	-	-	403,317
	20,977	16,844	-	-	-	-	37,821
-							
פריים +							
0.5-1.29	192,354	16,623	18,233	60,600	36,509	6,374	330,693
	446,817	203,298	18,233	60,600	36,509	6,374	771,831
סך הכל							
ליום 31 בדצמבר 2017:							
	168,381	112,762	-	-	-	-	281,143
	17,575	11,981	-	-	-	-	29,556
פריים +							
0.5-2.6	200,545	46,672	16,961	72,934	45,315	21,753	404,180
	386,501	171,415	16,961	72,934	45,315	21,753	714,879
סך הכל							



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 25 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים:

2018			יתרה ליום 1 בינואר
סך תזרימי מפעילות מימון	דיבידנדים לשלם	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
	-	404,180	דיבידנדים ששולמו
(24,546)	(24,546)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(36,466)	-	(36,466)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(36,968)	-	(36,968)	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
(97,980)	(24,546)	(73,434)	ריבית שטרם שולמה
	-	(53)	דיבידנדים שהוכרוזו
	32,000	-	
	7,454	330,693	יתרה ליום 31 בדצמבר
2017			יתרה ליום 1 בינואר
סך תזרימי מפעילות מימון	דיבידנדים לשלם	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
	-	571,499	דיבידנדים ששולמו
	(25,000)	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
	-	30,000	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
	-	(27,519)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
	-	(169,851)	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
(192,370)	(25,000)	(167,370)	ריבית שטרם שולמה
	-	51	דיבידנדים שהוכרוזו
	25,000	-	
	-	404,180	יתרה ליום 31 בדצמבר

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 26 - שיעבודים וערבויות

##### א'. ערבויות

לחברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה בסך של 13,376 אלפי ש"ח (9,785 אלפי ש"ח בשנת 2017).  
בדבר ערבויות שניתנו על ידי בעלי השליטה בחברה ראה ביאור 28 (ד) להלן.

##### ב'. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה והחברה הבת כלפי בנקים וגורמים נוספים, נרשמו על נכסיהן שעבודים שונים ובין היתר שעבודים קבועים ושוטפים על הון המניות, על הרכוש, על המוניטין ועל הזכויות. בנוסף, נרשמו משכנתאות על זכויות החברה והחברה הבת במקרקעין.

#### ביאור 27 - התקשרויות

##### א'. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה היא החוכר:

ליום 31 בדצמבר, 2018 שוכרת הקבוצה 23 סניפים ברחבי הארץ (סניף אחד בהקמה) וכן רכבים בעסקאות לסינג. תקופת הסכמי השכירות בהם התקשרה החברה הינה בין 10 ל- 20 שנים כאשר לרוב ניתנת לחברה אופציה להארכת תקופת השכירות בגין הסניפים בנוסף על התקופה המקורית.

סכום מצרפי של תשלומי החכירה המינימליים העתידיים בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	
75,625	85,150
333,458	345,465
797,125	716,819
<u>1,206,208</u>	<u>1,147,434</u>

בשנה הראשונה  
בשנה השנייה עד השנה החמישית  
מעל חמש שנים

ב'. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר ראה ביאור 8 (ה) לעיל.

ג'. לפרטים בדבר התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 28 (ג) להלן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

##### א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018	אלפי ש"ח		
7,361	7,865	14		התחייבויות בגין הטבות עובדים, נטו זכאים ויתרות זכות
3,701	8,417	12		

##### ב. עסקאות ותגמול עבור שירותים של בעלי עניין ואנשי מפתח בהנהלה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2016	2017	2018		
3,100	3,590	8,472	18	שכר ונלוות למועסקים בחברה (באלפי ש"ח) רווח הון ממכירת רכוש קבוע לבעל שליטה (באלפי ש"ח) מספר בעלי העניין המועסקים בחברה
-	-	117		
5	5	5		

##### ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

##### 1. הסכמי שכר עם בעלי עניין

א'. מרדכי יוחננוף - מייסד החברה ויושב ראש הדירקטוריון. מועסק בחברה בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 200 אלפי ש"ח. בנוסף לשכרו החודשי, מר יוחננוף זכאי להפרשות פנסיוניות, לרבות בגין פיצויי פיטורין כחוק, לתנאים נלווים שאינם מהותיים כמקובל בחברה וכן להעמדת רכב לרשותו.

ב'. איתן יוחננוף - מכהן בתפקיד המנהל הכללי בחברה וכן חבר בדירקטוריון החברה. עד יום 30 ביוני, 2019 הועסק על פי הסכם העסקה במסגרתו הועסק בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 200 אלפי ש"ח וביום 1 ביולי 2018 לסך של 250 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסר לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתו כעובד החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 מעניק את שירותיו לחברה על פי הסכם למתן שירותים שנחתם ביום 30 ביוני, 2019 בין החברה לבין חברה פרטית בשליטתם של מר איתן יוחננוף ורעייתו, ואשר אלה עיקריו: השירותים ינתנו לחברה בידי מר איתן יוחננוף עצמו, בלבד; התמורה בעבור השירותים הינה בסך 250 אלפי ש"ח לחודש (הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לשלושה חודשים) בתוספת סך של 28 אלפי ש"ח לחודש (בגין הוצאות אחזקת רכב ודלק); כן תישא החברה בהוצאות שיוציא מר איתן יוחננוף במסגרת מתן השירותים בגין טלפון נייד ועלות ארוחות צהרים ותשיב לו הוצאות מסוג "קופה קטנה" שיוציא בגין מתן שירותי הניהול כגון חניות, שליחויות, אירוח, ואש"ל - הכל כנגד הצגת חשבוניות ועל פי נהלי החברה; החברה תבטח על חשבונה את מר יוחננוף בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וכן תחיל על מר איתן יוחננוף כל הסדר נוסף ביחס לאחריות נושאי משרה כמקובל בה, לרבות מתן כתבי שיפוי ופטור; מר איתן יוחננוף יהיה רשאי שלא לתת את השירותים במשך 30 ימים בכל שנה קלנדרית (תנאי השקול למתן ימי חופשה שנתית) ולצבור עד 90 ימים כאמור במשך כל תקופת ההסכם; עם סיום ההסכם תיפדה החברה במזומן את יתרת הימים שנצברו (תנאי השקול לפדיון ימי חופשה שלא נוצלו); לכל סכום שישולם בידי החברה יתווסף מע"מ כדין, וכנגד התשלומים תפיק החברה הפרטית של מר איתן יוחננוף חשבונית מס; ההסכם ניתן לביטול בידי כל צד בהודעה מראש בת 90 ימים. כמו כן כולל ההסכם תניות חוזיות הנהוגות בהסכמים מן הסוג הזה, כגון הוראות בדבר טיב יחסי הצדדים, שמירת סודיות, אי תחרות וכיוצ"ב. מר איתן יוחננוף ערב אישית לביצוע התחייבות החברה שבשליטתו על פי ההסכם וכן לכך שאותה חברה תיותר בשליטתו.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכמי שכר עם בעלי עניין (המשך)

ג'. שרית יוחננוף - מכהנת בתפקיד המשנה למנהל הכללי בחברה וחברה בדירקטוריון החברה. עד יום 30 ביוני, 2019 הועסקה גב' שרית יוחננוף על פי הסכם העסקה במסגרתו הועסקה בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 150 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסרה לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבינה ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתה כעובדת החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 מעניקה גב' שרית יוחננוף את שירותיה לחברה על פי הסכם למתן שירותים שנחתם ביום 30 ביוני, 2019 בין החברה לבין חברה פרטית בשליטתה של גב' שרית יוחננוף, ואשר עיקריו זהים לאלה המתוארים בסעיף ב' לעיל ביחס למר איתן יוחננוף, למעט כך שהתמורה החודשית לגב' שרית יוחננוף עומדת על סך 150 אלפי ש"ח. יתר תנאי ההסכם (למעט תיאור התפקיד אותו ממלאת בחברה), זהים לתנאי ההסכם המסדיר את קבלת השירותים מידי מר איתן יוחננוף.

ד'. מר גיורא יוחננוף - הועסק כעובד החברה בתפקיד מנהל סחר ורכש ירקות עד יום 30 ביוני, 2019 בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 150 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסר לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבינו ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתו כעובד החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 מר גיורא יוחננוף אינו מעניק שירותים לחברה, אינו מכהן בה בתפקיד כלשהו ואינו מקבל ממנה תגמולים כלשהם.

ה'. גב' חלי יוחננוף - הועסקה כעובדת החברה בתפקיד יועצת בכירה ליו"ר הדירקטוריון עד יום 30 ביוני, 2019 בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 150 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסרה לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבינה ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתה כעובדת החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 גב' חלי יוחננוף אינה מעניקה שירותים לחברה, אינה מכהנת בה בתפקיד כלשהו ואינה מקבלת ממנה תגמולים כלשהם.

ו'. במסגרת הסדר תנאי העסקה של בעלי העניין בחברה, כאמור בסעיפים ב' עד ה' לעיל, לאחר תקופת הדיווח חלק מכלי הרכב ששימשו את בעלי העניין נמכרו להם בתמורה לשוויים ההוגן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. הסכמי שכר עם בעלי עניין (המשך)

להלן ההשפעה על הנתונים בתקופות הדיווח בהנחה שהסכמי דמי הניהול כאמור בסעיפים ב' וג' לעיל היו בתוקף בכל תקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
13,866	64,478	88,190	רווח כולל לתקופה כפי שדווח
14,423	20,570	28,131	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווח
(19,047)	(25,144)	(29,899)	הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה
(4,624)	(4,574)	(1,768)	תוספת עלויות דמי ניהול בהתאם להסכמים חדשים
3,426	26,705	26,091	הוצאות מיסים על הכנסה כפי שדווח
(2,270)	(25,607)	(25,684)	הוצאות מיסים על הכנסה פרופורמה
1,156	1,098	407	השפעת מס בגין תוספת עלויות דמי ניהול
10,398	61,002	86,829	רווח כולל לתקופה פרופורמה

2. בתקופת הדיווח מכרה החברה רכב לבעל עניין בחברה שבגינה הכירה החברה ברווח הון בסך של כ- 117 אלפי ש"ח.

3. לפרטים בדבר רכישת אופציות ומכירתן לבעל עניין לאחר תקופת הדיווח ראה ביאור 30(3) להלן.

#### ד. ערבויות:

בעלי השליטה ערבים בערבות אישית כלפי תאגידים פיננסיים עבור חלק מההלוואות שנטלה החברה וכן כלפי ספקים ומחכירים במהלך העסקים הרגיל של החברה.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 29 - הפרשות

במהלך העסקים הרגיל החברה מעורבת במספר הליכים משפטיים, להלן פירוט התביעות התלויות המהותיות שהחברה הינה צד להם:

(1) בחודש דצמבר 2012 הוגשה תביעה על סך 18 מיליוני ש"ח, בעניין קיזוז משקל אריזה לא תקין במחלקת הבשר. בשנת 2016 הוכרה התביעה כתביעה ייצוגית. החברה הכירה בהפרשה בסך של 500 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(2) בחודש יוני 2017 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד 6 רשתות קמעונאיות וביניהן החברה על סך של 22 מיליוני ש"ח בגין אי קיזוז משקל אריזות פלסטיק בקנייה של פירות וירקות. החלק המיוחס לחברה מתוך תביעה זו הוא כ- 770 אלפי ש"ח. החברה הכירה בהפרשה בסך של 300 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(3) בחודש דצמבר 2017 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה על סך של כ- 3.6 מיליוני ש"ח בגין אי התקנת מכשיר "לולאת השראה" עבור לקויי שמיעה. החברה הכירה בהפרשה בסך של 400 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(4) בחודש ינואר 2018 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה בגין אחסון מגשי ביצים בטמפרטורה לא נכונה על סך של כ- 17 מיליוני ש"ח. החברה הכירה בהפרשה בסך של 100 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(5) בחודש ינואר, 2018 הגישה ההסתדרות הלאומית כנגד החברה בקשת צד בסכסוך קיבוצי המהווה תביעה כספית על סך של כ- 9.4 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשת, החברה ניסתה לפגוע לכאורה בניסיונות ההתארגנות של העובדים. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, נמצא ההליך לאחר שלב ההוכחות והסיכומים וממתין לפסק דין. החברה הכירה בהפרשה בסך של 400 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(6) בחודש אפריל, 2018 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה על סך של 4.2 מיליוני ש"ח בטענה שהחברה לא קיבלה בקבוקי שתיה בתמורה להחזר פקדון בחלק מסניפיה ביומיים שקדמו לערב חג הפסח. החברה הכירה בהפרשה בסך של 50 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(7) בחודש מאי, 2018 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ- 53.4 מיליוני ש"ח כנגד החברה בגין אי קיזוז משקל אריזות בקנייה של מוצרי בשר ועופות ואי סימון כדין של האריזות הנ"ל. החברה הכירה בהפרשה בסך של 500 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(8) הליכים משפטיים אחרים:  
בנוסף להליכים שתוארו לעיל, מתנהלות כנגד החברה תביעות נוספות במהלך העסקים הרגיל. בהתאם להערכת החברה, ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים הסיכון הקיים לחברה בגין תביעות אלו, במידה וקיים, הינו בסכומים לא מהותיים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### **ביאור 30 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח**

- (1) בחודש מאי, 2019 פתחה החברה חנות מכר חדשה בירושלים.
- (2) בחודש יולי הוכרז ושולם דיבידנד בסך של 10 מיליוני ש"ח.
- (3) ביום 12 בפברואר, 2019 וביום 16 באפריל, 2019 חתמה חברה בת, בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), על הסכמים לשתי פעילויות משותפות עם צד ג' במסגרתן רכשו הצדדים במשותף שתי אופציות סחירות לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בתל אביב. חלקו של כל אחד מהצדדים בפעילות המשותפת הינו 50%. חלק חברת הבת בתמורה ששולמה בגין האופציות, כולל עלויות נלוות, הינה 1,310 אלפי ש"ח והאופציות ניתנת למימוש עד ליום 26 בספטמבר, 2019 בתוספת מימוש של 47,500 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מכרה החברה את האופציות לבעל עניין בחברה בתמורה לסך של כ- 1,310 אלפי ש"ח. ביום 22 ביולי, 2019 שולמה מלוא התמורה.
- (4) לפרטים בדבר התקשרות למכירת זכויות מקרקעין ראה ביאור 8(2) לעיל.
- (5) לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמי ניהול וסיומי העסקה עם בעלי עניין לאחר תקופת הדיווח ראה ביאור 28g לעיל.
- (6) לפרטים בדבר ביצוע פיצול הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה לאחר תקופת הדיווח ראה ביאור 15 לעיל.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2018  
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970



## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2018**  
**לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הנפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-14	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ על מידע כספי  
נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע ולבטח 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 29 באוגוסט, 2019

זיו האפט  
רואי חשבון

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

#### נכסים

##### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי

13,427	18,252
166,516	215,933
6,149	11,055
52,424	71,974
238,516	317,214

##### סך-הכל נכסים שוטפים

##### נכסים לא שוטפים:

יתרה בגין חברות מוחזקות  
הלוואות לחברה מוחזקות  
רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה  
מוניטין

19,864	23,655
81,959	85,038
528,587	564,497
68,123	71,259
8,146	8,146
706,679	752,595

##### סך-הכל נכסים לא שוטפים

945,195	1,069,809
---------	-----------

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות:

262,194	225,226
281,372	404,105
33,728	41,485
10,911	13,241
588,205	684,057

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
מס הכנסה לשלם

##### סך הכל התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות לא שוטפות:

130,570	96,035
1,354	2,442
10,808	13,360
15,703	16,884
4,566	6,852
163,001	135,573

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הפרשות  
התחייבות בגין מיצוע שכירויות  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
מסים נדחים

##### סך הכל התחייבויות לא שוטפות

##### הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

(*)	(*)
193,989	250,179
193,989	250,179

הון מניות  
עודפים

##### סך הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

945,195	1,069,809
---------	-----------

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

		29 באוגוסט, 2019	
עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
1,258,793	1,712,565	2,422,083	הכנסות
(949,810)	(1,256,271)	(1,828,843)	עלות ההכנסות
308,983	456,294	593,240	<b>רווח גולמי</b>
(244,932)	(335,759)	(449,892)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,413)	(20,537)	(28,111)	הוצאות הנהלה וכלליות
49,638	99,998	115,237	<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
9,574	6,542	2,007	מימוש ועליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(47,974)	3,815	7	רווח (הפסד) הון ממימוש וירידת ערך רכוש קבוע, נטו
7	(1,155)	176	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
11,245	109,200	117,427	<b>רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
4,145	4,646	2,342	הכנסות מימון
(9,047)	(14,011)	(10,316)	הוצאות מימון
10,052	(9,337)	3,791	רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
16,395	90,498	113,244	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(2,071)	(24,858)	(24,547)	הוצאות מסים על ההכנסה
14,324	65,640	88,697	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
<b>הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>			
<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>			
(458)	(1,162)	(507)	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
13,866	64,478	88,190	<b>רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

14,324	65,640	88,697
--------	--------	--------

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

#### התאמות בגין:

##### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

(10,052)	9,337	(3,791)
20,734	29,344	39,916
2,071	24,858	24,547
(26)	(3,815)	(7)
(9,574)	(6,542)	(2,007)
48,000	-	-
(25)	52	(53)
502	2,649	2,143
(4,063)	(4,251)	(2,342)
47,567	51,632	58,406

הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו פחת מסים על הכנסה ברווח או הפסד רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו ירידת ערך רכוש קבוע שחיקת (עליית) ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים ריבית ושערך הלוואות לחברות מוחזקות

##### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(31,203)	(44,119)	(49,417)
(9,703)	7,774	(4,905)
(844)	6,084	(1,300)
(7,047)	(13,044)	(19,550)
82,347	69,592	122,734
1,631	13,245	1,294
1,367	2,113	2,478
36,548	41,645	51,334

עליה בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בזכאים בעלי מניות עליה במלאי עליה בספקים ונותני שירותים עליה בזכאים ויתרות זכות עליה בהתחייבויות בגין מיצוע שכירויות

(9,501)	7,465	(19,930)
---------	-------	----------

מסים שהתקבלו (שולמו), נטו

88,938	166,382	178,507
--------	---------	---------

מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(209,257)	(130,731)	(76,248)	השקעה ברכוש קבוע
(15,359)	(15,084)	(1,129)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(40,710)	77,992	(737)	החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
440	17,622	430	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	45,383	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(264,886)	(4,818)	(77,684)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
216,649	(169,851)	(36,968)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	30,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(18,164)	(25,535)	(34,484)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(5,000)	(25,000)	(24,546)	דיבידנד ששולם
193,485	(190,386)	(95,998)	מזומנים נטו, מפעילות מימון
17,537	(28,822)	4,825	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
24,712	42,249	13,427	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
42,249	13,427	18,252	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

#### נספח א' - עסקאות מימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-	-	7,454

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

#### נספח ב' - מידע נוסף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
232	699	-
6,987	12,700	9,394

תקבולי ריבית

תשלומי ריבית

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.



## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

### **מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם**

#### **ביאור 1 - כללי**

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. משרדי הנהלת החברה שוכנים בעיר רחובות.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף המחזיקים ביחד במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 26 חנויות מכר ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ- 63 אלפי מ"ר נטו. בשנת 2017 פתחה החברה 7 חנויות מכר נוספות בערים אור יהודה, נתניה, תל-אביב, כפר-סבא, בת-ים, טבריה ורמת-השרון, בשנת 2018 פתחה החברה 3 חנויות מכר נוספות בערים פתח-תקווה, תל-אביב וחדרה ולאחר תקופת הדיווח פתחה חנות מכר נוספת בירושלים. כמו כן, החברה פועלת לפתיחה של חנות מכר נוספת במושב מבקיעים.

#### **ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי הנפרד**

##### **א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:**

המידע הכספי הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

##### **ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:**

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ומה"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, שהרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

#### ביאור 3 - נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
166,516	215,933	לקוחות
2,527	2,026	חייבים ויתרות חובה
20,377	21,653	הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת (1)
61,582	63,385	שטרי הון שניתנו לחברה מוחזקת (2)

- (1) ההלוואה נושאות ריבית בשיעור 2.61% (בשנת 2017 בשיעור 2.56%).  
 (2) שטרי ההון מוצגים בערכם הנוכחי בהתאם לריבית אפקטיבית בטווח שבין 2.45% לבין 3.2%.

#### ביאור 4 - התחייבויות פיננסיות

א'. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2018			
סך הכל	אחר	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
		אלפי ש"ח	
321,261	-	-	321,261
404,105	-	-	404,105
37,750	-	7,494	30,256
763,116	-	7,494	755,622

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
ספקים ונותני שרותים	
זכאים ויתרות זכות	

ליום 31 בדצמבר 2017			
סך הכל	אחר	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
		אלפי ש"ח	
392,764	-	-	392,764
281,372	-	-	281,372
29,560	-	3,397	26,163
703,696	-	3,397	700,299

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
ספקים ונותני שרותים	
זכאים ויתרות זכות	

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 4 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ב'. סיכון נזילות:

הדירקטוריון הינו אחראי לניהול סיכון נזילות של הקבוצה. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. מדיניות הקבוצה היא להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על מסגרות אשראי בנקאיות בארץ ועל ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים השוטפים והצפויים.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לסוף תקופת הדיווח:

#### ליום 31 בדצמבר 2018

שיעור הריבית הנקובה	בתוך 30 ימים	בין 1-6 חודשים	בין 6 חודשים לשנה	בין 3-5 שנים	בין 5-3 שנים	מעל חמש שנים	סך הכל
%							
פריים + 0.5-1.29	192,189	15,796	17,241	56,632	33,037	6,366	321,261
	233,942	170,163	-	-	-	-	404,105
	20,938	16,812	-	-	-	-	37,750
	<u>447,069</u>	<u>202,771</u>	<u>17,241</u>	<u>56,632</u>	<u>33,037</u>	<u>6,366</u>	<u>763,116</u>

אשראי מתאגידים  
בנקאיים  
ספקים ונותני שרותים  
זכאים ויתרות זכות

#### ליום 31 בדצמבר 2017

שיעור הריבית הנקובה	בתוך 30 ימים	בין 1-6 חודשים	בין 6 חודשים לשנה	בין 3-5 שנים	בין 5-3 שנים	מעל חמש שנים	סך הכל
%							
פריים + 0.5-2.6	200,380	45,845	15,969	68,966	41,347	20,257	392,764
	168,518	112,854	-	-	-	-	281,372
	17,575	11,985	-	-	-	-	29,560
	<u>386,473</u>	<u>170,684</u>	<u>15,969</u>	<u>68,966</u>	<u>41,347</u>	<u>20,257</u>	<u>703,696</u>

אשראי מתאגידים  
בנקאיים ומאחרים  
ספקים ונותני שרותים  
זכאים ויתרות זכות

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 5 - מסים על ההכנסה

א'. מסים נדחים

1. הרכב ותנועה:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח				
(15,273)	-	(3,716)	(11,557)	רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ומוניטין
4,646	150	459	4,037	הטבות לעובדים
3,212	-	570	2,642	מיצוע שכר דירה
563	-	251	312	אחרים
<u>(6,852)</u>	<u>150</u>	<u>(2,436)</u>	<u>(4,566)</u>	<b>סך הכל</b>

2. הצגה בנכסים ובהתחייבויות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
<u>(4,566)</u>	<u>(6,852)</u>

התחייבויות למסים נדחים

ב'. הרכב הכנסות/הוצאות מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
-	(21,887)	(22,111)	מסים שוטפים
-	145	-	מסים בגין שנים קודמות
(2,071)	(3,116)	(2,436)	מסים נדחים
<u>(2,071)</u>	<u>(24,858)</u>	<u>(24,547)</u>	

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

### **מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם**

#### **ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:**

להלן פרטים בדבר התקשרויות עם חברת מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ (להלן: "חברת הבת"):

א'. החברה שוכרת מחברת הבת חנות מכר במודיעין בעלות של כ- 4.9 מליון ש"ח בשנה. ביום 17 בינואר, 2019 התקשרה החברה עם חברת הבת בהסכם לפיו תשכור החברה שטח נוסף במרכז מסחרי בבעלות חברת הבת, כך שתשכור את המרכז המסחרי בשלמותו (להלן: "המושכר החדש") החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 31 בדצמבר, 2025 בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 600 אלפי ש"ח (צמוד למדד) עבור המושכר החדש אשר ישולמו החל מיום 1 בינואר, 2020 (החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 1 בינואר, 2020 תקבל השוכרת רשות שימוש בשטח הנוסף לשם ביצוע עבודות התאמה ושיפוצים ללא תוספת תשלום שכר דירה). כמו כן, לחברה ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות בעשר שנים נוספות גם בגין השטח הנוסף.

ב'. החברה העניקה הלוואות ושטרי הון לחברת הבת בסכום כולל של כ- 85,038 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לעיל). לאחר תקופת הדיווח האריכה החברה את תוקפם של שטרי הון בסך של 31 מליוני ש"ח שהונפקו לה על ידי חברת הבת לתקופה של 5 שנים נוספות.

#### **ביאור 7 - התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

לפרטים בדבר התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

**מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים**

**ליום 30 ביוני, 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-19	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 2 בספטמבר 2019

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקריו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
18,916	19,494	20,297
215,933	193,585	244,661
11,072	7,778	8,286
71,974	63,033	78,311
1,400	457	641
-	-	42,800
319,295	284,347	394,996
619,160	612,672	654,165
-	-	915,473
138,011	128,097	71,259
8,146	8,146	8,146
765,317	748,915	1,649,043
1,084,612	1,033,262	2,044,039

#### נכסים

##### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי  
מס הכנסה לקבל  
נכס המסווג כמוחזק למכירה  
**סך-הכל נכסים שוטפים**

##### נכסים לא שוטפים:

רכוש קבוע  
נכסי זכות שימוש  
נדל"ן להשקעה  
מוניטין  
**סך-הכל נכסים לא שוטפים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
227,210	247,131	232,121
-	-	36,448
403,317	351,922	422,651
42,556	32,557	42,639
13,241	7,436	751
686,324	639,046	734,610
103,483	121,728	85,201
-	-	904,667
2,442	2,400	2,584
13,360	12,180	-
16,884	16,788	16,111
11,940	8,819	8,737
148,109	161,915	1,017,300
(*)	(*)	-
250,179	232,301	292,129
250,179	232,301	292,129
1,084,612	1,033,262	2,044,039

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים

התחייבויות בגין חכירה

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

מס הכנסה לשלם

##### סך-הכל התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות בגין חכירה

הפרשות

התחייבויות בגין מיצוע שכירויות

התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

מסים נדחים

##### סך-הכל התחייבויות לא שוטפות

#### הון:

הון מניות נפרע

עודפים

##### סך-הכל הון

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

2 בספטמבר, 2019

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

מרדכי יוחננוף  
יו"ר הדירקטוריון

איתן יוחננוף  
מנכ"ל

עוז יוסף  
סמנכ"ל כספים

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
2,422,083	576,620	742,021	1,123,650	1,420,951	הכנסות
(1,828,843)	(431,469)	(569,145)	(843,186)	(1,083,622)	עלות ההכנסות
593,240	145,151	172,876	280,464	337,329	<b>רווח גולמי</b>
(446,835)	(103,056)	(117,891)	(207,974)	(232,242)	הוצאות מכירה ושיווק
(28,131)	(7,417)	(7,861)	(13,439)	(16,985)	הוצאות הנהלה וכלליות
118,274	34,678	47,124	59,051	88,102	<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות (הוצאות)</b>
7,300	(410)	(606)	(485)	(955)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
7	(108)	(42)	(108)	(42)	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(189)	(85)	323	(219)	622	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
125,392	34,075	46,799	58,239	87,727	<b>רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(10,604)	(3,045)	(16,792)	(5,668)	(34,080)	הוצאות מימון
114,788	31,030	30,007	52,571	53,647	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(26,091)	(6,669)	(6,764)	(11,575)	(12,028)	מסים על ההכנסה
88,697	24,361	23,243	40,996	41,619	<b>רווח לתקופה</b>
<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>					
<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>					
(507)	(658)	751	(684)	331	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
88,190	23,703	23,994	40,312	41,950	<b>רווח כולל לתקופה</b>
8.87	2.44	2.32	4.10	4.16	<b>רווח למניה רגילה אחת (בש"ח):</b> רווח למניה בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

#### לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

סך הכל	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות הנפרע	
250,179	250,179	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
41,619	41,619	-	רווח לתקופה
331	331	-	רווח כולל אחר
41,950	41,950	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(*)	-	(*)	פיצול מניות (ראה ביאור 4(5))
292,129	292,129	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

#### לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

סך הכל	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות הנפרע	
193,989	193,989	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
40,996	40,996	-	רווח לתקופה
(684)	(684)	-	הפסד כולל אחר
40,312	40,312	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(2,000)	(2,000)	-	דיבידנד
232,301	232,301	(*)	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

#### לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

סך הכל	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות הנפרע	
268,135	268,135	(*)	יתרה ליום 1 באפריל, 2019
23,243	23,243	-	רווח לתקופה
751	751	-	רווח כולל אחר
23,994	23,994	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(*)	-	(*)	פיצול מניות (ראה ביאור 4(5))
292,129	292,129	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

#### לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

סך הכל	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות הנפרע	
209,598	209,598	(*)	יתרה ליום 1 באפריל, 2018
24,361	24,361	-	רווח לתקופה
(658)	(658)	-	הפסד כולל אחר
23,703	23,703	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(1,000)	(1,000)	-	דיבידנד
232,301	232,301	(*)	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>	
	<u>אלפי ש"ח</u>		
193,989	193,989	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
88,697	88,697	-	רווח לתקופה
(507)	(507)	-	הפסד כולל אחר
88,190	88,190	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(32,000)	(32,000)	-	דיבידנד
250,179	250,179	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
88,697	24,361	23,243	40,996	41,619
41,865	10,070	26,286	20,333	51,189
26,091	6,669	6,764	11,575	12,028
(7)	108	42	108	42
(7,300)	410	606	485	955
(53)	(21)	(35)	(40)	(48)
2,143	444	79	1,172	144
62,739	17,680	33,742	33,633	64,310
(49,417)	1,257	(21,981)	(27,071)	(28,728)
(4,883)	2,532	405	(1,589)	4,096
(1,300)	8	(51)	(25)	(46)
(19,550)	6,566	8,752	(10,609)	(6,337)
122,174	12,035	8,869	70,780	19,334
2,370	4,221	3,970	(830)	1,044
2,478	539	-	1,335	-
51,872	27,158	(36)	31,991	(10,637)
(21,413)	(2,588)	(7,428)	(14,879)	(27,062)
181,895	66,611	49,521	91,741	68,230

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

##### רווח לתקופה

##### התאמות בגין:

##### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת  
מסים על הכנסה ברווח או הפסד  
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו  
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו  
עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים  
סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין  
הטבות לעובדים

##### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) בזכאים בעלי מניות  
ירידה (עליה) במלאי  
עליה בספקים ונותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עליה בהתחייבויות בגין מיצוע שכירויות

##### מסים ששולמו, נטו

##### מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
(76,248)	(23,342)	(10,404)	(48,202)	(26,091)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(2,614)	(410)	(606)	(485)	(955)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	(498)	-	(1,310)	השקעה בנדל"ן להשקעה
430	289	143	289	143	השקעה באופציות לרכישת נדל"ן להשקעה
(78,432)	(23,463)	(11,365)	(48,398)	(28,213)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
					מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
(36,968)	(32,027)	(40,344)	(17,048)	4,912	<b>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</b>
(36,466)	(9,115)	(9,117)	(18,234)	(18,234)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	(8,894)	-	(17,860)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(24,546)	(1,000)	(4,754)	(2,000)	(7,454)	פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
(97,980)	(42,142)	(63,109)	(37,282)	(38,636)	דיבידנד ששולם
					מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
5,483	1,006	(24,953)	6,061	1,381	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
13,433	18,488	45,250	13,433	18,916	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
18,916	19,494	20,297	19,494	20,297	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

#### נספח א' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם	-	-	-	-	7,454
מכירת השקעה באופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	1,310	-	1,310	-	-

#### נספח ב' - מידע נוסף לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

תשלומי ריבית	33,734	5,209	16,688	2,841	9,635
--------------	--------	-------	--------	-------	-------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 1 - כללי

#### א. פעילות החברה:

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. משרדי הנהלת החברה שוכנים בעיר רחובות.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף המחזיקים ביחד במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 26 חנויות מכר ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ- 63 אלפי מ"ר נטו. בשנת 2018 פתחה החברה 3 חנויות מכר חדשות בערים פתח-תקווה, תל-אביב וחדרה ובמהלך תקופת הדיווח פתחה חנות מכר חדשה בירושלים. כמו כן, החברה פועלת לפתיחה של חנות מכר חדשה במושב מבקיעים.

ב. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

#### ג. עונתיות:

ההכנסות ממכירות של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים, מושפעות מעונתיות בשל מאפייני הצריכה המוגברים של המשק בסמוך לתקופות חגי תשרי ופסח, אשר חלים ברבעונים שונים בשנים שונות. בנוסף, רווחי החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים מושפעים מעונתיות בשל הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ.

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בכפוף לאמור בביאור 2 ובביאור 2ג להלן.

#### ב. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה:

נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר הנהלת החברה מחליטה על מכירתם ובתנאי שהמכירה צפויה ברמה גבוהה (בין היתר, חזוי כי השלמת המכירה תבוצע תוך שנה) וכן הם זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי בתנאים מקובלים למכירתם. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה (למעט נכסים פיננסיים, נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, נכסים שנובעים מהטבות לעובדים ונכסי מסים נדחים) ואינם מופחתים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג'. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים ותיקונים לתקנים, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2019:

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16):

IFRS 16, שפורסם בינואר 2016, מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות" ואת הפרשנויות מטעמו. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד ששיקור הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ללא שינוי.

עם כניסתו לתוקף של IFRS 16 בוטל הסיווג של חכירות כמימוניות או כתפעוליות על ידי החוכר, חלף זה נקבע כי חוכר (או רוכש בצירוף עסקים שבו הנרכש הוא חוכר) יכיר במועד תחילת החכירה (או במועד צירוף העסקים) בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, בכפוף לאמור להלן:

עבור חכירות שבגינן נבחר שלא ליישם את הוראות IFRS 16, החברה המשיכה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

חוזת חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

חוזת חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

החברה טיפלה בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. הזכות להשתמש בנכס בסיס מהווה רכיב חכירה נפרד אם החברה יכולה להפיק הטבות מהשימוש בנכס הבסיס לבדו, או יחד עם משאבים אחרים שהיא יכולה להשיג בנקל; וכן נכס הבסיס אינו תלוי במידה רבה או קשור במידה רבה לנכסי הבסיס האחרים בחוזה.

החברה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר וודאי באופן סביר שהיא תממש (לא תממש) את האופציה. בתקופות עוקבות, החברה מעריכה מחדש אם וודאי באופן סביר שהיא תממש (לא תממש) את האופציה בהתקיים אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות, הנמצא בשליטת החברה ואשר משפיע על ההחלטה המקורית שהתקבלה.

החברה מדדה במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה, אלא אם שיעור זה לא ניתן לקביעה בנקל ואז היא מדדה לפי שיעור הריבית התוספתי של החברה באותו מועד. תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה כוללים תשלומים קבועים (לרבות תשלומים קבועים במהותם) בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהחברה זכאית לקבל; תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, תוך שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד תחילת החכירה; סכומים החוזיים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייך; מחיר המימוש של אופציית רכישה אם וודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג'. **יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):**  
**להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים ותיקונים לתקנים, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך):**

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16): (המשך)

נכס זכות שימוש נמדד במועד תחילת החכירה בעלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, בתוספת תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו באותו מועד או לפניו (בניכוי תמריצי חכירה כלשהם).

לאחר מועד תחילת החכירה, התחייבות החכירה נמדדה על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה; שינויי חכירה שאינם מטופלים כחכירה נפרדת; וכן התאמות שמטרתן לשקף תשלומי חכירה קבועים במהותם מעודכנים.

כאשר חל שינוי בתקופת החכירה או בהערכה לגבי מימוש אופציה לרכוש את נכס הבסיס, החברה מדדה מחדש את ההתחייבות בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המעודכנים, על ידי שימוש בשיעור הריבית המעודכן למועד השינוי.

כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים שנבע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעתם, או בסכומים החזויים להיות משולמים בהתאם לערכות לערך שריר, החברה מדדה מחדש את ההתחייבות בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המעודכנים, מהווים בשיעור הריבית המקורי, למעט כאשר השינוי נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים.

החברה מכירה בסכומי מדידה מחדש של התחייבות החכירה כתיאום ליתרת נכס זכות השימוש, עד איפוס יתרה קיימת. אם חל קיטון נוסף בהתחייבות, החברה הכירה בסכום המדידה מחדש ברווח או הפסד.

החברה מכירה ברווח או הפסד בריבית שנצברה על התחייבות החכירה וכן בתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבות החכירה בתקופה שבה אירע האירוע או התנאי שהפעיל אותם, אלא אם כן עלויות אלו נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

לאחר מועד תחילת החכירה, החברה מדדה את נכס זכות השימוש בעלותו, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל.

החל ממועד תחילת החכירה, בעת הפחתת נכס זכות השימוש החברה יישמה את דרישות הפחת לגבי רכוש קבוע בכפוף לאמור להלן. החברה מפחיתה את נכס זכות השימוש על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש.

החברה טיפלה בשינוי חכירה כחכירה נפרדת, כאשר השינוי הגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר וכן התוספת לתמורת החוזה תאמה את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה המסוים.

במועד התחילה של שינוי חכירה שלא טופל כחכירה נפרדת, החברה הקצתה מחדש את התמורה בחוזה המעודכן, עדכנה את תקופת החכירה של החכירה המעודכנת וכן מדדה מחדש את התחייבות החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית המעודכן לאותו מועד. כאשר השינוי הקטין את היקף החכירה, החברה הקטינה את הערך בספרים של נכס זכות השימוש בסכום המשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, והכירה ברווח או הפסד כלשהו הנובע מהביטול. לגבי כל שינויי החכירה האחרים, החברה ביצעה תיאום לנכס זכות השימוש בסכום מקביל לתיאום להתחייבות החכירה.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג'. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):  
להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים ותיקונים לתקנים, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16): (המשך)

בדוח על המצב הכספי נכסי זכות שימוש הוצגו בנפרד. כמו כן, התחייבויות חכירה הוצגו בנפרד. בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, החברה הציגה הוצאות הפחתה של נכס זכות שימוש בנפרד מהוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה. בדוח על תזרימי המזומנים, תשלומים בגין חלק הקרן של התחייבות החכירה סווגו כפעילות מימון ותשלומים בגין חלק הריבית על התחייבות החכירה סווגו כפעילות מימון. תשלומי חכירה לטווח קצר, תשלומים עבור חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך ותשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידה של התחייבות החכירה ותזרימי המזומנים בגינם סווגו כפעילות שוטפת.

בגין כל החכירות שבהן החברה היא חוכרת, החברה יישמה החל מה-1 בינואר 2019 את IFRS 16 למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות.

להלן ההשפעה של יישום IFRS 16 על סעיפים רלוונטיים מתוך הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019:

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (בלתי מבוקרת)			
יתרה לאחר השפעת היישום	השפעות יישום IFRS 16 אלפי ש"ח	יתרה לפני יישום IFRS 16	
943,095	943,095	-	נכסי זכות שימוש
(41,951)	605	(42,556)	זכאים ויתרות זכות
-	13,360	(13,360)	התחייבויות בגין מיצוע שכירויות
(957,060)	(957,060)	-	התחייבויות בגין חכירה (1)
2,027,707	943,095	1,084,612	סה"כ דוח על המצב הכספי

(1) ההפרש בין סך המחויבויות בגין חכירות תפעוליות שניתן להן גילוי לפי IAS 17 בביאור 27 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018 בסך 1,147,434 אלפי ש"ח, לבין סך ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי במועד היישום לראשונה בסך 957,060 אלפי ש"ח נובע בעיקר מצפי החברה לממש את תקופות האופציה בחכירות וכן מהיוון סך המחויבויות בגין חכירות תפעוליות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה בכל חכירה במועד היישום לראשונה.

לצורך מדידה לראשונה של ההתחייבויות חכירה במועד היישום לראשונה, החברה היוונה את יתרת תשלומי החכירה שטרם שולמו נכון למועד זה בשיעור הריבית התוספתי של החוכר באותו מועד בגין כל חכירה בנפרד.

החברה בחרה למדוד את נכס זכות השימוש בהתאם לסכום השווה להתחייבות החכירה במועד היישום לראשונה. בהתאם ליישום לראשונה של IFRS 16 לא הייתה השפעה על יתרת הפתיחה של העודפים.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג'. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):  
להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים ותיקונים לתקנים, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16): (המשך)

החברה בחרה בהקלה המעשית במעבר, על בסיס כל חכירה בנפרד, להסתמך על הערכה מיום 31 בדצמבר 2018 האם חכירות הן מכבדות במקום ביצוע בחינת ירידת ערך.

החברה בחרה בהקלת המעבר עבור כל החוזים הקיימים במועד היישום לראשונה, שלא להעריך מחדש אם חוזה הוא חכירה (או כולל חכירה) במועד היישום לראשונה. בהתאם החברה יישמה לראשונה את הוראות IFRS 16 רק לגבי חוזים שזוהו בעבר כחכירות.

הממוצע המשוקלל של שיעור הריבית התוספתי של החוכר ששימש למדידת התחייבויות החכירה שהוכרו במועד היישום לראשונה הוא 6.3%.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 3 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א'. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

#### 1. התקשרות בהסכמי ניהול וסיומי העסקה עם בעלי עניין

א'. איתן יוחננוף - מכהן בתפקיד המנהל הכללי בחברה וכן חבר בדירקטוריון החברה. עד יום 30 ביוני, 2019 הועסק על פי הסכם העסקה במסגרתו הועסק בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 200 אלפי ש"ח וביום 1 ביולי 2018 לסך של 250 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסר לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתו כעובד החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 מעניק את שירותיו לחברה על פי הסכם למתן שירותים שנחתם ביום 30 ביוני, 2019 בין החברה לבין חברה פרטית בשליטתם של מר איתן יוחננוף ורעייתו, ואשר אלה עיקריו: השירותים ינתנו לחברה בידי מר איתן יוחננוף עצמו, בלבד; התמורה בעבור השירותים הינה בסך 250 אלפי ש"ח לחודש (הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לשלושה חודשים) בתוספת סך של 28 אלפי ש"ח לחודש (בגין הוצאות אחזקת רכב ודלק); כן תישא החברה בהוצאות שיוציא מר איתן יוחננוף במסגרת מתן השירותים בגין טלפון נייד ועלות ארוחות צהרים ותשיב לו הוצאות מסוג "קופה קטנה" שיוציא בגין מתן שירותי הניהול כגון חניית, שליחויות, אירוח, ואש"ל - הכל כנגד הצגת חשבוניות ועל פי נהלי החברה; החברה תבטח על חשבונה את מר יוחננוף בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וכן תחיל על מר איתן יוחננוף כל הסדר נוסף ביחס לאחריות נושאי משרה כמקובל בה, לרבות מתן כתבי שיפוי ופטור; מר איתן יוחננוף יהיה רשאי שלא לתת את השירותים במשך 30 ימים בכל שנה קלנדרית (תנאי השקול למתן ימי חופשה שנתית) ולצבור עד 90 ימים כאמור במשך כל תקופת ההסכם; עם סיום ההסכם תיפדה החברה במזומן את יתרת הימים שנצברו (תנאי השקול לפדיון ימי חופשה שלא נוצלו); לכל סכום שישולם בידי החברה יתווסף מע"מ כדין, וכנגד התשלומים תפיק החברה הפרטית של מר איתן יוחננוף חשבונית מס; ההסכם ניתן לביטול בידי כל צד בהודעה מראש בת 90 ימים. מר איתן יוחננוף ערב אישית לביצוע התחייבות החברה שבשליטתו על פי ההסכם וכן לכך שאותה חברה תיוותר בשליטתו.

ב'. שרית יוחננוף - מכהנת בתפקיד המשנה למנהל הכללי בחברה וחברה בדירקטוריון החברה. עד יום 30 ביוני, 2019 הועסקה גב' שרית יוחננוף על פי הסכם העסקה במסגרתו הועסקה בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 150 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסרה לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתה כעובדת החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 מעניקה גב' שרית יוחננוף את שירותיה לחברה על פי הסכם למתן שירותים שנחתם ביום 30 ביוני, 2019 בין החברה לבין חברה פרטית בשליטתה של גב' שרית יוחננוף, ואשר עיקריו זהים לאלה המתוארים בסעיף א' לעיל ביחס למר איתן יוחננוף, למעט כך שהתמורה החודשית לגב' שרית יוחננוף עומדת על סך 150 אלפי ש"ח. יתר תנאי ההסכם (למעט תיאור התפקיד אותו ממלאת בחברה), זהים לתנאי ההסכם המסדיר את קבלת השירותים מידי מר איתן יוחננוף.

ג'. מר גיורא יוחננוף - הועסק כעובד החברה בתפקיד מנהל סחר ורכש ירקות עד יום 30 ביוני, 2019 בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 150 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסר לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתו כעובד החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 מר גיורא יוחננוף אינו מעניק שירותים לחברה, אינו מכהן בה בתפקיד כלשהו ואינו מקבל ממנה תגמולים כלשהם.

ד'. גב' חלי יוחננוף - הועסקה כעובדת החברה בתפקיד יועצת בכירה ליו"ר הדירקטוריון עד יום 30 ביוני, 2019 בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 20 אלפי ש"ח אשר עודכן ביום 1 במאי 2018 לסך של 150 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מסרה לחברה הודעת התפטרות ובו ביום הסתיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין ונערך גמר חשבון בגין תקופת העסקתה כעובדת החברה. החל מיום 1 ביולי, 2019 גב' חלי יוחננוף אינה מעניקה שירותים לחברה, אינה מכהנת בה בתפקיד כלשהו ואינה מקבלת ממנה תגמולים כלשהם.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

ביאור 3 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א'. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. התקשרות בהסכמי ניהול וסיומי העסקה עם בעלי עניין (המשך)

ה'. במסגרת הסדר תנאי העסקה של בעלי העניין בחברה, כאמור בסעיפים א' עד ד' לעיל, במהלך תקופת הדיווח ולאחריה חלק מכלי הרכב ששימשו את בעלי העניין נמכרו להם בתמורה לשוויים ההוגן.

ו'. בהתאם לאמור לסעיפים א' עד ד' לעיל, הכירה החברה ברווח כולל אחר לאחר מסים לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 בסך של 1,991 אלפי ש"ח.

להלן ההשפעה על הנתונים בתקופות הדיווח בהנחה שהסכמי דמי הניהול כאמור בסעיפים א' וב' לעיל היו בתוקף בכל תקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח				
88,190	23,703	23,994	40,312	41,950	רווח כולל לתקופה כפי שדווח
28,131 (29,899)	7,417 (7,931)	7,861 (7,887)	13,439 (15,092)	16,985 (17,037)	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווח הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה
(1,768)	(514)	(26)	(1,653)	(52)	תוספת עלויות דמי ניהול בהתאם להסכמים חדשים
26,091 (25,684)	6,669 (6,551)	6,764 (6,758)	11,575 (11,195)	12,028 (12,016)	הוצאות מיסים על הכנסה כפי שדווח הוצאות מיסים על הכנסה פרופורמה
407	118	6	380	12	השפעת מס בגין תוספת עלויות דמי ניהול
86,829	23,307	23,974	39,039	41,910	רווח כולל לתקופה פרופורמה

2. לפרטים בדבר רכישת אופציות ומכירתן לבעל עניין ראה ביאור (2)4 להלן.



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

#### **ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

1. בחודש מאי, 2019 פתחה החברה חנות מכר חדשה בירושלים.
2. ביום 12 בפברואר, 2019 וביום 16 באפריל, 2019 חתמה חברה בת, בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), על הסכמים לשתי פעילויות משותפות עם צד ג' במסגרתן רכשו הצדדים במשותף שתי אופציות סחירות לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בתל אביב. חלקו של כל אחד מהצדדים בפעילות המשותפת הינו 50%. חלק חברת הבת בתמורה ששולמה בגין האופציות, כולל עלויות נלוות, הינה 1,310 אלפי ש"ח והאופציות ניתנת למימוש עד ליום 26 בספטמבר, 2019 בתוספת מימוש של 47,500 אלפי ש"ח. ביום 30 ביוני, 2019 מכרה החברה את האופציות לבעל עניין בחברה בתמורה לסך של כ- 1,310 אלפי ש"ח. ביום 22 ביולי, 2019 שולמה מלוא התמורה.
3. בהמשך לביאור 8(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018, ביום 30 ביוני 2019, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה, למכירת הזכויות בקרקע בתמורה כוללת של כ- 42.8 מליון ש"ח.
4. לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמי ניהול וסיומי העסקה עם בעלי עניין במהלך תקופת הדיווח ראה ביאור 3א לעיל.
5. ביום 30 ביוני 2019, החליטו בעלי המניות של החברה על שינוי בהון המניות של החברה כדלהלן:  
ביצוע פיצול הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה ביחס של 1:100,000 וביטול ערך הנקוב של המניות הרגילות של החברה, באופן בו כל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה, הקיימת בהון המניות הרשום ובהון המניות המונפק של החברה, תפוצל ל-100,000 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול כאמור לעיל, הונה הרשום של החברה יהיה מורכב מ-1,000 מליון מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול, הון המניות המונפק של החברה יהיה מורכב מ-10 מליון מניות רגילות ללא ערך נקוב. בהתאם לאמור לעיל, כמות המניות ששימשה לצורך חישוב הרווח למניה תואמה למפרע בגין השינויים בהון המניות של החברה בתקופת הדיווח.

#### **ביאור 5 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח**

1. לאחר תקופת הדיווח הוכרז ושולם דיבידנד בסך של 10 מליוני ש"ח.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני, 2019

לפי תקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני, 2019**

**(בלתי מבוקר)**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

3	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 2 בספטמבר 2019

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
18,252	19,223	13,076
215,933	193,585	244,661
11,055	7,639	6,751
71,974	63,033	78,311
-	-	641
<u>317,214</u>	<u>283,480</u>	<u>343,440</u>
23,655	19,395	27,852
85,038	83,118	88,361
564,497	556,931	570,149
-	-	965,578
71,259	68,123	71,259
8,146	8,146	8,146
<u>752,595</u>	<u>735,713</u>	<u>1,731,345</u>
<u><u>1,069,809</u></u>	<u><u>1,019,193</u></u>	<u><u>2,074,785</u></u>

#### נכסים

##### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

מלאי

מס הכנסה לקבל

##### סך-הכל נכסים שוטפים

##### נכסים לא שוטפים:

יתרה בגין חברות מוחזקות

הלוואות לחברה מוחזקות

רכוש קבוע

נכסי זכות שימוש

נדל"ן להשקעה

מוניטין

##### סך-הכל נכסים לא שוטפים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות:

225,226	245,147	230,137	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	-	38,249	התחייבויות בגין חכירה
404,105	352,080	423,590	ספקים ונותני שירותים
41,485	32,479	33,902	זכאים ויתרות זכות
13,241	7,436	-	מס הכנסה לשלם
684,057	637,142	725,878	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>

##### התחייבויות לא שוטפות:

96,035	113,290	78,747	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	953,604	התחייבויות בגין חכירה
2,442	2,400	2,584	הפרשות
13,360	12,180	-	התחייבויות בגין מיצוע שכירויות
16,884	16,788	16,111	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
6,852	5,092	5,732	מסים נדחים
135,573	149,750	1,056,778	<b>סך-הכל התחייבויות לא שוטפות</b>

##### הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

(*)	(*)	-	הון מניות
250,179	232,301	292,129	עודפים
250,179	232,301	292,129	<b>סך-הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
1,069,809	1,019,193	2,074,785	

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

2 בספטמבר, 2019

עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
2,422,083	576,620	742,021	1,123,650	1,420,951	הכנסות
(1,828,843)	(431,469)	(569,145)	(843,186)	(1,083,622)	עלות ההכנסות
593,240	145,151	172,876	280,464	337,329	<b>רווח גולמי</b>
(449,892)	(103,867)	(117,984)	(209,595)	(232,408)	הוצאות מכירה ושיווק
(28,111)	(7,406)	(7,847)	(13,419)	(16,945)	הוצאות הנהלה וכלליות
115,237	33,878	47,045	57,450	87,976	<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
2,007	-	(509)	-	(649)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
7	(108)	(42)	(108)	(42)	רווח (הפסד) הון מממוש רכוש קבוע, נטו
176	(5)	397	40	759	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
117,427	33,765	46,891	57,382	88,044	<b>רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
2,342	580	573	1,151	1,134	הכנסות מימון
(10,316)	(2,983)	(17,560)	(5,497)	(35,590)	הוצאות מימון
3,791	(237)	19	(469)	(117)	רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
113,244	31,125	29,923	52,567	53,471	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(24,547)	(6,764)	(6,680)	(11,571)	(11,852)	הוצאות מסים על ההכנסה
88,697	24,361	23,243	40,996	41,619	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
(507)	(658)	751	(684)	331	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
88,190	23,703	23,994	40,312	41,950	<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
					מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
					<b>רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

#### רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

88,697	24,361	23,243	40,996	41,619
--------	--------	--------	--------	--------

#### התאמות בגין:

#### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

(3,791)	237	(19)	469	117	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו
39,916	9,636	26,345	19,462	51,297	פחת מסים על הכנסה ברווח או הפסד
24,547	6,764	6,680	11,571	11,852	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(7)	108	42	108	42	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,007)	-	509	-	649	שחיקת (עליית) ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(53)	(20)	(33)	(39)	(46)	סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים
2,143	444	79	1,172	144	ריבית ושערור הלוואות לחברות מוחזקות
(2,342)	(580)	(571)	(1,151)	(1,132)	
58,406	16,589	33,032	31,592	62,923	

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(49,417)	1,257	(21,981)	(27,071)	(28,728)	ירידה (עליה) בלקוחות
(4,905)	2,579	417	(1,487)	4,304	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,300)	8	(51)	(25)	(46)	עליה (ירידה) בזכאים בעלי מניות
(19,550)	6,566	8,752	(10,609)	(6,337)	ירידה (עליה) במלאי
122,734	12,176	8,759	70,705	19,485	עליה בספקים ונותני שירותים
1,294	4,201	3,784	(909)	169	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
2,478	539	-	1,335	-	עליה בהתחייבויות בגין מיצוע שכריות
51,334	27,326	(320)	31,939	(11,153)	

(19,930)	(2,383)	(7,515)	(14,520)	(26,953)	מסים ששולמו, נטו
----------	---------	---------	----------	----------	------------------

178,507	65,893	48,440	90,007	66,436	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
---------	--------	--------	--------	--------	----------------------------

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.



## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
				תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	
(76,248)	(23,342)	(10,404)	(48,202)	(26,091)	השקעה ברכוש קבוע
(1,129)	-	(509)	-	(649)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(737)	(6)	(5,500)	(7)	(6,505)	החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
430	289	143	289	143	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(77,684)	(23,059)	(16,270)	(47,920)	(33,102)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
				תזרימי מזומנים מפעולות מימון	
(36,968)	(32,027)	(40,344)	(17,048)	4,912	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(34,484)	(8,625)	(8,620)	(17,243)	(17,241)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(9,326)	-	(18,727)	פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
(24,546)	(1,000)	(4,754)	(2,000)	(7,454)	דיבידנד ששולם
(95,998)	(41,652)	(63,044)	(36,291)	(38,510)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
4,825	1,182	(30,874)	5,796	(5,176)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
13,427	18,041	43,950	13,427	18,252	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18,252	19,223	13,076	19,223	13,076	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

#### נספח א' - עסקאות מימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
7,454	-	-	-	-

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

#### נספח ב' - מידע נוסף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
9,394	2,779	17,434	5,055	35,222

תשלומי ריבית

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

## **מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

### **מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם**

#### **ביאור 1 - כללי**

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. משרדי הנהלת החברה שוכנים בעיר רחובות.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף המחזיקים ביחד במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 26 חנויות מכר ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ- 63 אלפי מ"ר נטו. בשנת 2017 פתחה החברה 7 חנויות מכר חדשות בערים אור יהודה, נתניה, תל-אביב, כפר-סבא, בת-ים, טבריה ורמת-השרון. בשנת 2018 פתחה החברה 3 חנויות מכר חדשות בערים פתח-תקווה, תל-אביב וחדרה ובשנת 2019 פתחה חנות מכר חדשה בירושלים. כמו כן, החברה פועלת לפתיחה של חנות מכר חדשה במושב מבקיעים.

#### **ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי ביניים הנפרד של חברה מדווחת לדוגמה בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן עם הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2019.

המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2019 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

#### **ביאור 3 - מידע מהותי נוסף אחר**

1. לפרטים בדבר התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה בביאור 3(א) וביאור 4(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019.

2. ביום 17 בינואר, 2019 התקשרה החברה עם חברת בת בהסכם לפיו תשכור החברה שטח נוסף במרכז מסחרי בבעלות חברת הבת, כך שתשכור את המרכז המסחרי בשלמותו (להלן: "המושכר החדש") החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 31 בדצמבר, 2025 בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 600 אלפי ש"ח (צמוד למדד) עבור המושכר החדש אשר ישולמו החל מיום 1 בינואר, 2020 (החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 1 בינואר, 2020 תקבל השוכרת רשות שימוש בשטח הנוסף לשם ביצוע עבודות התאמה ושיפוצים ללא תוספת תשלום שכר דירה). כמו כן, לחברה ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות בעשר שנים נוספות גם בגין השטח הנוסף. בהתאם להערכת החברה בכוונתה לממש את האופציה.

3. במהלך תקופת הדיווח האריכה החברה את תוקפם של שטרי הון בסך של 31 מיליוני ש"ח שהונפקו לה על ידי חברת הבת לתקופה של 5 שנים נוספות.

## דו"ח אירועים

מוגש בזאת דו"ח בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה שתחילתה במועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2019, קרי: 2 בספטמבר, 2019, וסופה במועד מתן ההיתר לפרסום התשקיף:

1. זכיה במכרז לרכישת קרקע ביבנה מאת רשות מקרקעי ישראל בתמורה לסך כ- 45 מליוני ש"ח:  
לפרטים ראה סעיף 6.1.4 בפרק 6 בתשקיף.
2. מתן פסק דין בתביעה שהוגשה נגד החברה בו חויבה לשלם 500 אלפי ש"ח: לפרטים ראה סעיף 6.23.2 בפרק 6 בתשקיף.

22 באוקטובר, 2019

---

**עוז יוסף**  
סמנכ"ל כספים

---

**איתן יוחננוף**  
דירקטור ומנהל כללי

---

**מרדכי יוחננוף**  
יושב ראש הדירקטוריון

## - פרק 10 - פרטים נוספים

### 10.1. חוות דעת עורך דין

החברה קבלה את חוות הדעת הבאה מאת עורכי דינה:



מייסדים  
אריה המבורגר  
אמנון עברון  
1900-1976  
1931-2006

2 בספטמבר, 2019

לכבוד  
מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ  
רחוב מוטי קינד 10  
רחובות

שלום רב,

הנדון: מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") - תשקיף להשלמה של הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה ותשקיף מדף ("התשקיף")

לבקשתכם בקשר עם פרסום התשקיף שבנדון, הרינו לחוות דעתנו, כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, לרבות המניות הקיימות בהון החברה, תוארו נכונה בתשקיף.

2. לחברה הסמכות להציע ולהנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף בצורה המוצעת בו.

3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

המבורגר עברון ושות', עורכי דין ונוטריונים

אחיי גמא, עו"ד      אמנון שורק, עו"ד

המבורגר עברון ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים Hamburger Evron & Co., Law Offices & Notaries					
A	מגדל המוזיאון, רחוב ברקוביץ' 4, תל-אביב 6423806	The Museum Tower, 4 Berkowitz St., Tel Aviv 6423806, Israel			
T	+972-3-6074000	F	+972-3-6074006	E	evron@evronlaw.com
			W	WWW.EVRONLAW.COM	

#### 10.2. הוצאות ועמלות

להערכת החברה ההוצאות ודמי העמילות הכרוכים בהכנת התשקיף ובפרסומו וכן בהנפקת המניות על פיו, יסתכמו בסך כ- [\_\_\_\_\_] אלפי ש"ח, כמפורט להלן:

- עמלות חיתום ניהול והפצה, עמלת הצלחה והוצאות ריכוז ההנפקה - כ- [\_\_\_\_\_] אלפי ש"ח;
- הוצאות אחרות, לרבות הוצאות הכרוכות בהכנת התשקיף - כ- [\_\_\_\_\_] אלפי ש"ח;

בהודעה המשלימה שתפרסם החברה תדווח החברה אודות סכומי ההוצאות ודמי העמילות המעודכנים.

#### 10.3. הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות, בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

#### 10.4. עיון במסמכים

העתקים מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, וכן העתק מכל דוח, חוות דעת או אישור הכלולים בתשקיף זה, עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות, ובתיאום מראש. בנוסף, ניתן לעיין במסמכים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו היא [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il).

**- פרק 11 -  
חתימות**

**החברה**

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

\_\_\_\_\_

**חברי דירקטוריון החברה**

מרדכי יוחננוף

\_\_\_\_\_

איתן יוחננוף

\_\_\_\_\_

שרית יוחננוף

\_\_\_\_\_

[\_\_\_\_\_]

\_\_\_\_\_