

קבוצת שופרסל

# קמעונאות העתיד בעידן הדיגיטלי

דו"ח תקופתי לשנת 2021



שופרסל בע"מ  
דו"ח תקופתי לשנת 2021

# תוכן עניינים

## פרק מבוא

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון

חלק ג'

דוחות כספיים

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה'

שאלון ממשל תאגידי

חלק ו'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק מבוא

2021

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

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

# קבוצת שופרסל

## פעילות הליבה

פורמט שכוניתי

green

מרקט

שופרסל

שופרסל אקספרס

פורמט דיסקאונט

יש אחד

יש משכנה

שערי רוחה

שופרסל קלי

EXTRA שופרסל קלי

שופרסל Online

## מנועי צמיחה

שופרסל  
SUPREME

PayBox

Cash & Carry

שופרסל  
אמיגה

שופרסל  
ססקיט

Cal  
Cal  
Cal

3e  
by Shufersal

שופרסל  
baby  
Premium

שופרסל  
Premium

שופרסל  
FRESH

שופרסל  
green

G A  
L A  
H O M E

## עוגנים

שופרסל  
בדליין

## תחומי פעילות נוספים

איזרון

GiftCard

תו הזהב

שופרסל  
travel

שופרסל  
Gift

NOW  
שופרסל

## A Shopic frictionless checkout terminal is mounted on a shopping cart in a grocery store. The terminal's screen displays a shopping cart interface in Hebrew. The cart contains three items: 1 kg of apples for 4.90 NIS, 1.374 kg of oranges for 8.11 NIS, and 0.982 kg of pomegranates for 5.79 NIS. The total price is 28.70 NIS. The interface also shows a 'Shop &amp; Roll' logo, a 'frictionless' label, and various icons for navigation and payment. The background shows shelves stocked with fresh produce like apples and oranges.



# ניהול עם חזון וערכים



## חדשנות

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



## שירות ומקצוענות

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



## ישראליות

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



## איכות

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



## מחויבות לעובדים

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



## הוגנות

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



# דבר יו"ר הדירקטוריון

יקי ודמני

יו"ר דירקטוריון שופרסל

שופרסל אינה פועלת בחלל ריק. ביחסינו עם הלקוחות, העובדים, הספקים, בעלי המניות והסביבה שבה אנו פועלים, אנחנו מחויבים לשורה של ערכים - מקצועיים, אנושיים, אוניברסליים ולאומיים. ערכי הליבה של הקבוצה - הוגנות, מקצוענות, חדשנות, איכות, מחויבות לעובדים וישראליות - אינן בבחינת סיסמאות ריקות. בעתות משבר כבשגרה, שופרסל גאה להתגייס למען אזרחי המדינה ולמען שוויון הזדמנויות לכלל האוכלוסיות. היא מחויבת לקוד אתי מוקפד, לשמירה על כבוד האדם, לפיתוח העובד ושלומו, להירתמות למען הקהילה ולערכי הקיימות.

אני רוצה לנצל את ההזדמנות ולהודות למנכ"ל החברה היוצא, איציק אברכהן, על 22 שנים שבהן הוביל את שופרסל להישגים ראויים להערכה כקבוצת הקמעונאות הגדולה והמובילה בישראל.

בפתחה של שנה רוויית אתגרים נוספת, שבה אני משוכנע כי נציע את הרשת לפסגות חדשות, נחזור על החזון שמנחה אותנו מדי יום ושעה: להיות הבחירה הראשונה של כל בית ולהוביל את שוק הקמעונאות והשירות בישראל. אין לנו אשליות - נצטרך להתאמץ ללא לאות כדי להתמיד בהפיכת החזון הזה למציאות. אך אל דאגה: אין לנו כל כוונה לנוח על זרי הדפנה, או להוריד ולו לרגע את כף הרגל מדושת הגז.

יקי ודמני

יו"ר דירקטוריון שופרסל

**בסופה של עוד שנה מאתגרת ובעיצומה של מגפה עולמית, שופרסל יכולה להביט לאחור בגאווה: גם השנה עמדנו במשימה. התמודדנו עם הביקושים בסניפים ובאונליין, עם קשיי גיוס כח אדם ושרשרת האספקה, והבטחנו את הרציפות התפקודית, התזונתית והצרכנית של הציבור בישראל. לצד זאת, הוצאנו לפועל מספר מהלכים אסטרטגיים, שהופכים את שופרסל מרשת קמעונאית מובילה לקבוצה כלכלית איתנה, עם עוגנים ותשתיות עומק בתחום המזון ובמגוון ענפים נוספים.**

מאז נחנך הסופרמרקט המודרני הראשון של שופרסל ברחוב בן יהודה בתל-אביב, חלפו כבר 64 שנה. הארץ שינתה מאז את פניה ללא היכר - וכמוה גם שופרסל: לסניף הבודד נוספו עוד 300 חנויות בפריסה ארצית. להיצע המוצרים נוסף מגוון עצום, מתוצרת הארץ ומכל רחבי העולם, כולל המותג הפרטי. לתשלום בקופות נוספו ההזמנה המקוונת ושירותי המשלוחים, שבמהלך תקופת מגיפת הקורונה הוכיחו את עצמם ככלי חיוני ראשון במעלה. כל אלה משרתים מדי שבוע כשני מיליון משקי בית ומפרנסים קרוב ל-17 אלף משפחות מכל פלחי האוכלוסייה והחברה הישראלית.

אבל גם ב-64 שנים, יש דברים שלא משתנים. אנחנו גאים להוביל את החדשנות בקמעונאות, אבל זוכרים היטב שהיא איננה מהווה תחליף לשירות אדיב, לקשר האישי והאנושי שנוצר בין נותני השירות ללקוחות. אנחנו משקיעים משאבים רבים באוטומציה ליעול המערך הלוגיסטי, אבל לא שוכחים לרגע את הצעת הערך האמיתית שלנו - ההון האנושי.



# דבר המנכ"ל



איציק אברכהן  
מנכ"ל קבוצת שופרסל

המהלך האסטרטגי של פייבוקס מצטרף לשורה של צעדי פיתוח עסקי שנקטנו בעת האחרונה. בתחילת 2021 רכשה שופרסל את חברת אמיגה שיווק מזון, במטרה להעמיק את תחום שופרסל לעסקים ולספק מוצרים לשוק המוסדי. תחום נוסף שפותח הוא הנון-פוד, עם העמקת המגוון והקמת מערך שירות לקוחות ייעודי. במקביל נמשך פיתוח הפארם בקבוצה. הקבוצה מעמיקה את פעילותה גם בתחום הנדל"ן.

בנימה אישית, זו גם שעת פרידה. לאחר עשר שנים כמנכ"ל שופרסל ו-22 שנים בתפקידי ניהול בקבוצה - במטה ובשטח, במגוון תפקידים - הגיעה העת להעביר את השרביט לאחרים. קצרה היריעה מלמנות את כל מי שהיה לי צידי לאורך הדרך - עובדות ועובדים, מנהלות ומנהלים, הספקים שלנו ומיליוני בתי ישראל.

אני מבקש להודות מקרב לב לכל אחת ואחד מכם על האמון. עשיתי את הטוב ביותר שיכולתי.

איציק אברכהן

מנכ"ל קבוצת שופרסל

**שנת 2021 עמדה בסימן המאמץ העולמי, הלאומי וגם המשפחתי-אישי לחיות לצד מגפת הקורונה ולשמר ככל שניתן את השגרה. במאמץ הזה, לשופרסל יש חלק מרכזי. גם בעיצומם של גלים והתפרצויות, עם שיעורי הדבקה חסרי תקדים, מכת בידודים, ולעיתים גם תחת אש, המשיכו עובדי שופרסל המסורים להתייצב יום-יום בסניפים, במוקדי השירות והאונליין, במרכזים הלוגיסטיים, בשירות המשלוחים ובמשרדי ההנהלה, כדי לאפשר למיליוני בתי ישראל לקיים את "שגרת החירום".**

מהלכים רבים, שנערכו אליהם מבעוד מועד עם תוכניות ותשתיות, הואצו באופן דרמטי בעקבות המגפה וקרמו עור וגידים. כך, שירותי האונליין והדיגיטל שלנו הפכו לחלק מרכזי בפעילות הקבוצה. מרכז השילוח האוטומטי הראשון בקדימה החל לפעול, והוא נותן מענה לאתגרי הביקוש ושרשרת האספקה ולקושי בגיוס עובדים. ההתייצבות של שופרסל בחזית החדשנות הטכנולוגית הוכיחה את עצמה בשעת מבחן ושירתה היטב את לקוחותינו.

במהלך השנה הוציאה הקבוצה לפועל כמה מהלכים גדולים, "משני משחק" ממש, בתחומים החורגים מענף הקמעונאות. שופרסל חברה לבנק דיסקונט במיזם הארנק הדיגיטלי PayBox, המאפשר מגוון רחב של שירותים פיננסיים ושירותי צרכנות ובנקאות ואף מרחיב את האפשרויות וההטבות לבעלי כרטיסי האשראי של מועדון הלקוחות. זהו עידן חדש בתחום השירותים הדיגיטליים והחוץ-בנקאיים, והוא יורגש היטב בכל בית בישראל.



# 2021 בקצרה

## קבוצת שופרסל

1,559 מיליוני ₪  
EBITDA



14.8 מיליארד ₪  
הכנסות



540 אלפי מ"ר  
שטחי מסחר



-4.8%  
שינוי במכירות חנויות זהות  
7.4% לעומת תקופה מקבילה 2019



ilAA- / Positive

דרוג מנפיק מעלות S&P  
עודכן בתאריך 3 לאוקטובר 2021



7.3 מיליארד ₪  
שווי שוק נוכחי (מרץ 2022)



689 מיליוני ₪  
גיוס הון (נטו)



16.7 אלפי עובדים



1.4 מיליארד ₪  
חוב נטו



3.2 מיליארד ₪  
הון עצמי



# 2021

## נדל"ן

2.7 מיליארד ₪  
שווי נכסים



159 כ-  
מיליוני ₪ NOI



## פיננסיים

657 אלפי לקוחות  
מחזיקי כרטיס האשראי החדש



## Be

90 סניפים בפריסה ארצית  
(כולל סניף בלה)



6 סניפים  
חדשים ב-2021



## קמעונאות

7 סניפים חדשים ב-2021



305 סניפים בפריסה ארצית



26.3 אלפי ₪  
מכירות למ"ר



20.5% כ-  
נתח Online



26.6% כ-  
נתח מותג פרטי



# שופרסל במספרים

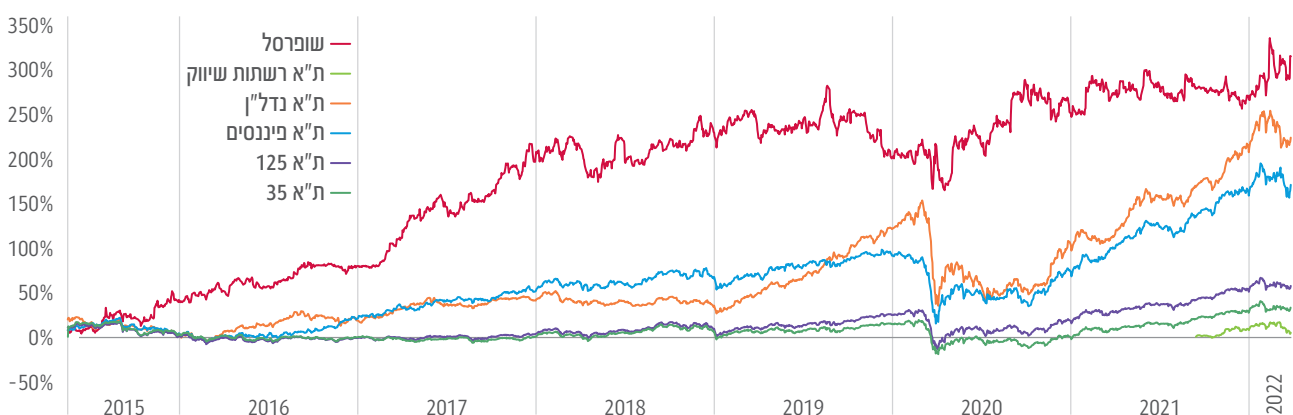
## נתונים פיננסיים עיקריים, רבעון 4 וינואר-דצמבר 2021 (מיליוני ₪)

|                                        | 2020 | 2021 |         | Q4/2020 | Q4/2021 |
|----------------------------------------|------|------|---------|---------|---------|
| הכנסות                                 |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח גולמי                             |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח גולמי                           |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות   |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות   |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח לתקופה                            |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח לתקופה                          |      |      | שינוי % |         |         |
| EBITDA                                 |      |      | שינוי % |         |         |
| EBITDA %                               |      |      | שינוי % |         |         |

## בנטרול השפעת IFRS16

|                                        | 2020 | 2021 |         | Q4/2020 | Q4/2021 |
|----------------------------------------|------|------|---------|---------|---------|
| הכנסות                                 |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח גולמי                             |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח גולמי                           |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות   |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות   |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות |      |      | שינוי % |         |         |
| רווח לתקופה                            |      |      | שינוי % |         |         |
| % רווח לתקופה                          |      |      | שינוי % |         |         |
| EBITDA                                 |      |      | שינוי % |         |         |
| EBITDA %                               |      |      | שינוי % |         |         |

## מניית שופרסל מול מדדים מובילים בשוק (שינוי באחוזים)

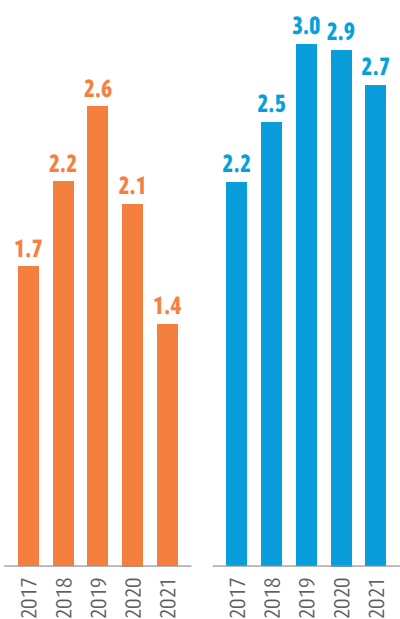


מחיר מניה ליום 16.03.2022 הינו: 29.0



## חוב פיננסי\* (מילארדי ₪)

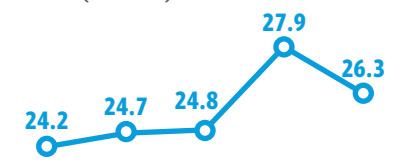
חוב ברוטו סגירה      חוב נטו\*\* סגירה



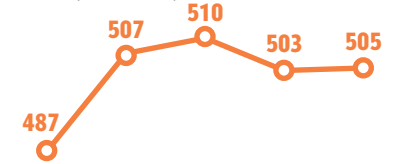
\* התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, כולל ריבית לשלם  
\*\* בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר (בטוחות סחירות)

## מכירות, שטחי מסחר והכנסות

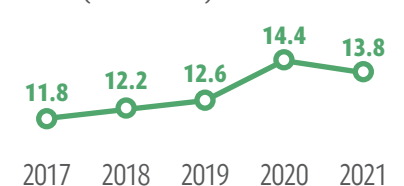
מכירות למ"ר\* (אלפי ₪)



שטחי מסחר\*\* (אלפי מ"ר)

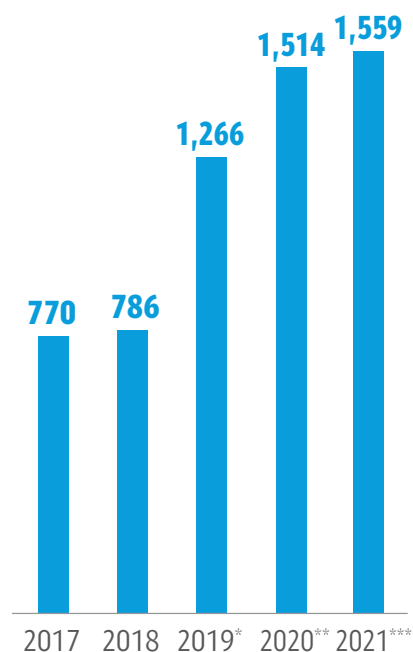


הכנסות\*\*\* (מיליארדי ₪)



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

## EBITDA (מיליוני ₪)



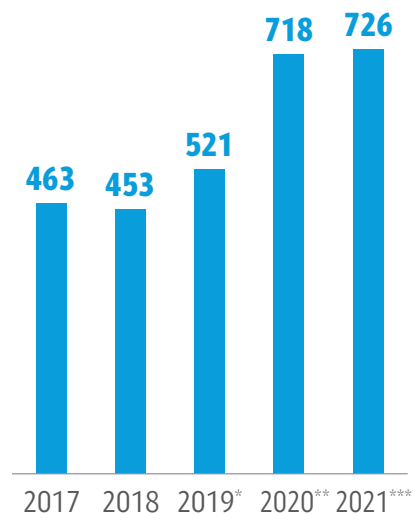
\* כולל השפעת IFRS16 של כ-422 מיליוני ₪  
\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-433 מיליוני ₪  
\*\*\* כולל השפעת IFRS16 של כ-453 מיליוני ₪

## מגזרים\* (מיליוני ₪)

|      | מאגזין** | Be  | נדל"ן | קמעונאות |
|------|----------|-----|-------|----------|
| 2021 | 14,765   | 966 | 184   | 13,757   |
| 2020 | 15,233   | 815 | 182   | 14,371   |
| פער  | -468     | 151 | 2     | -614     |
| 2021 | 726      | 9   | 154   | 518      |
| 2020 | 718      | -19 | 151   | 544      |
| פער  | 8        | 28  | 3     | -26      |

\* המגזרים מוצגים ללא השפעת IFRS16  
\*\* כולל התאמות למאגזין כמתואר בביאור 31 בדוחות הכספיים המאגזריים

## רווח תפעולי מאוחד (מיליוני ₪)



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



המאפיה

לחם שיכון  
לחם שני עיני

עוגות  
המאפיה

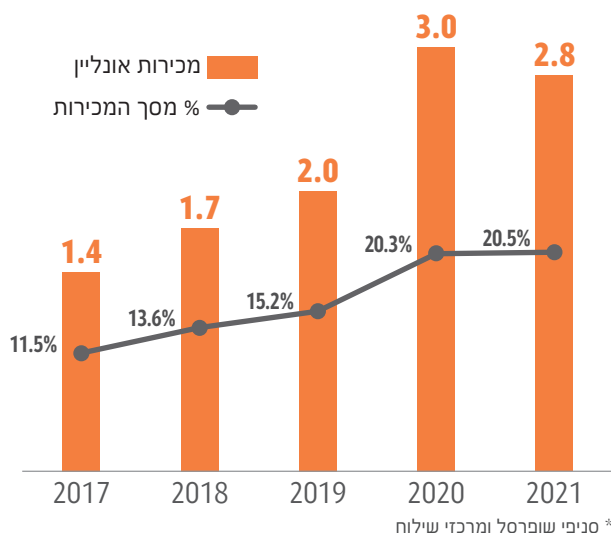
המאפיה

# אסטרטגיית צמיחה





## מכירות שופרסל אונליין (מיליארדי ₪) \*



של מרכז השילוח האוטומטי בקדימה ונמשכת ההקמה של מרכז השילוח האוטומטי במודיעין שצפוי להתחיל לפעול לקראת סוף שנת 2022, זאת במטרה לשפר את איכות השירות, לאפשר עמידה בביקוש הגובר, להגדיל את מגוון המוצרים ולהביא לשיפור זמינותם ואיכותם. מרכזי השילוח מבוססי טכנולוגיית אחסנה וליקוט אוטומטיים של חברת KNAPP, מהמובילות העולמיות בתחום.

במהלך השנה המשיכה שופרסל לבנות ולחזק את תשתיות האונליין והדיגיטל במטרה לבסס את ההובלה בתחום באופן מקצועי וממוקד תוך חיזוק הסינרגיה עם פעילות רשת הפארם Be, להגדיל את מגוון המוצרים באתר, לפתח את התמחותה בתחום השיווק והדאטה באונליין, תוך בניית מודלים אנליטיים מורכבים המאפשרים פעילויות לקידום מכירות פרסונלי באונליין ברמה המתקדמת ביותר, ותוך מינוף הנכסים הדיגיטליים.

שופרסל התמקדה בהמשך בנייה של יכולות מתקדמות במגוון היבטים, לרבות:

- ראייה כוללת של הלקוח על פני מגוון נקודות המגע עמו
- שיווק דיגיטלי פרסונלי הממוקד בצורכי הלקוח
- פעילות לקוחות אינטנסיבית - שימור לקוחות, מניעת נטישה וגיוס לקוחות חדשים
- שיפור חוויית הגלישה ויחס ההמרה באתר ובאפליקציה
- בניית פעילות מסחרית ייעודית לאונליין
- הכנסת פרקטיקות של ניהול מוצר דיגיטלי באתר שופרסל אונליין ובאפליקציה.

## שופרסל גאה להוביל גם ב-2021 את הקמעונאות המקוונת בישראל, ובפרט בתחום המזון.

לאחר הקפיצה הדרמטית במכירות האונליין בשנת 2020, עם פרוץ מגפת הקורונה, 2021 התאפיינה בניסיון להכלה וחזרה לשגרה לצד התגברות התחרות בתחום. מאמצע השנה אף נוצר קושי משמעותי בגיוס כוח אדם לליקוט משלוחים, שהביא לאתגרים משמעותיים במענה לביקושים. ואולם, ההיערכות המוצלחת של שופרסל בחיזוק תשתיות האונליין בשנים האחרונות, בהתאם לתוכנית האסטרטגית, תרמה לשימור בסיס הלקוחות שיהווה מנוע צמיחה גם בשנים הקרובות.

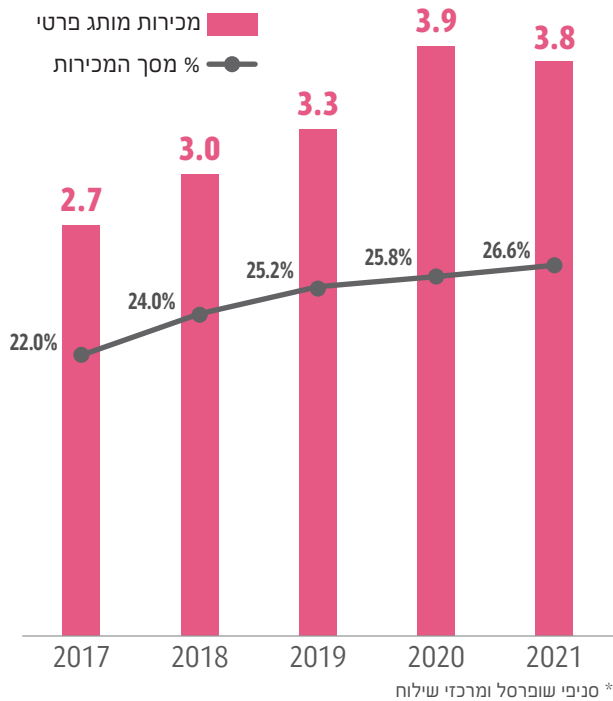
פעילות האונליין של שופרסל, הכוללת את מכירות המזון, הפארם של רשת Be ומוצרי ה-Non-food בקטגוריות כגון חשמל, פנאי, מוצרים לבית ועוד, נמצאת זה מספר שנים בצמיחה משמעותית.

שופרסל משקיעה בחדשנות, בפיתוח עסקי, בפיתוח ובשדרוג פעילות האונליין במישור הלוגיסטי (בנקודות הליקוט, בסניפים ובמחסנים), בפיתוח טכני של הפלטפורמות הדיגיטליות וכן בשיתופי פעולה עם חברות טכנולוגיה מתקדמות בשירותי המשלוחים ובשירות הלקוחות. בשנה החולפת שודרגה אפליקציית שופרסל אונליין המאפשרת ללקוחות לבצע רכישות בקלות ובנוחות וליהנות ממבצעים בהתאמה אישית. כמו כן, במהלך השנה התחילה פעילות





מכירות מותג פרטי (מיליארדי ש"ח) \*



## המותג הפרטי של שופרסל הוא הגדול והמגוון בישראל. הוא מהווה מנוע צמיחה מרכזי וסיפור הצלחה עבור החברה ולקוחותיה.

בשנים האחרונות שינה המותג הפרטי של שופרסל את הרגלי הצריכה של הציבור, עם השקת אלפי מוצרים איכותיים אשר הוזילו את יוקר המחיה בישראל. כניסת מוצרי המותג הפרטי לכל קטגוריית מזון התקבלה באהדה מצד הלקוחות והוכיחה שניתן לעורר תחרות גם בתחומים הנשלטים בידי מותגי על.

בשנת 2021 השיק המותג הפרטי, המונה כבר יותר מ-5,900 מוצרים, מגוון מוצרים חדשים ובהם: מוצרי חלב אורגניים, גבינות שמנת וגבינות רכות, קפסולות אלומיניום לקפה, גלידות משפחתיות, סדרת חיתוי וניקוי, משקאות תחליפיים, לחמים ללא גלוטן באפייה יומית טרייה, סדרות של תחליפי בשר ועוד.

שופרסל ממשיכה לפעול להרחבת היצע המוצרים ולשיפור איכותם, תוך מתן העדפה לתוצרת ישראלית ככל שניתן. בפיתוח המוצרים משולבים יועצים מקצועיים בתחומי המזון וה-Non-food כדי להבטיח את האיכות הגבוהה ביותר. בשנה הקרובה תוסיף שופרסל להשקיע בשדרוג ובהתרחבות המותג הפרטי לתחומים נוספים, כדי לאפשר ללקוחותיה ליהנות מאפשרות קנייה איכותית וממחירים הוגנים.



Be השיקה מותג פרטי מצליח בתחום הפארם הכולל מוצרי טואלטיקה, ויטמינים ותוספי תזונה. אלה נמכרים בכל חנויות הרשת וכן בשופרסל. בשנה האחרונה אף החל שירות ניפוק קנאביס רפואי בבתי מרקחת של רשת Be. בכוונת החברה לפתח ולפרוס נקודות מכירה נוספות של קנאביס בסניפיה ולהיות שחקן מרכזי בענף.

כחלק מסל הפתרונות ללקוח, Be השיקה שיתוף פעולה חדשני לביצוע משלוחי מוצרים עם חברת Wolt ההולך ומתפרס ברחבי הארץ וזוכה להערכה רבה. Be מתכננת להמשיך ולפתח את שירות האונליין באמצעות הגדלה של המגוון, הוספת שירות אספקת תרופות עד הבית ופיתוח אתר עצמאי לרשת.

מאמצי השיווק והצמיחה וחווית הקנייה הייחודית הקנו ל-Be את התואר Superbrand המבוסס על מחקר אובייקטיבי של הצרכנים בישראל.

## רשת הפארם מבית שופרסל המשיכה בשנת 2021 את המגמה שהובילה מאז השקתה בסוף 2018 - צמיחה בלתי פוסקת ומיקוד בלקוחות. השנה הושלם השלב הראשון עם מעבר לרווח תפעולי.

רשת Be מציעה חווית קנייה חדשנית המותאמת לצרכים העדכניים של הלקוח הישראלי, וזאת תוך הקפדה על הוגנות ביחסיה עם הלקוחות ועל מחירים משתלמים. ברשת 90 סניפי פארם מלאים, שישה מתחמים במתכונת של חנות בתוך חנות (Store in Store) בסניפי שופרסל דיל וכן 15 בתי מרקחת הממותגים ומנוהלים על ידי Be בסניפי שופרסל. בכוונת החברה לפתוח חנויות נוספות בפריסה ארצית ובמיקומים אטרקטיביים (כ-8 סניפים בשנה במהלך השנים הבאות).

בתקופת הקורונה התאימה עצמה Be במהירות לעולם המשתנה וסיפקה ללקוחותיה מגוון פתרונות של שמירה על חיים בריאים במגפה באמצעות בדיקות PCR לטסים לחו"ל, בדיקות אנטיגן לצורך תו ירוק, בדיקות סרולוגיות לילדים והיצע רחב של בדיקות אנטיגן ביתיות.





במסגרת התרחבות שופרסל עסקים הוקמה בחודש פברואר 2021, בשיתוף חברת אמיגה, חברת הבת "שופרסל אמיגה" המשמשת כפלטפורמה למכירה, שיווק והפצה של מוצרי מזון וניקיון בשוק המוסדי: בתי קפה, מסעדות, חברות קייטרינג והסעדה, גני ילדים, בתי אבות ועוד.

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילות שופרסל עסקים על ידי גיוס לקוחות חדשים, הרחבת הפעילות מול לקוחות קיימים, פתיחת חנות C&C נוספת, בחינת רכישת פעילויות נוספות ושיתופי פעולה בקטגוריות מרכזיות והשקת עשרות מוצרים תחת מותג פרטי מוסדי.

**ב-2021 נמשך פיתוח שופרסל עסקים, המרכזת את פעילות הקבוצה מול המגזר העסקי וכוללת מכירות ישירות לעסקים, לחברות ולעמותות באתר שופרסל אונליין ובסניפי החברה, כמו גם מכירה לקמעונאים ובעלי עסקים באמצעות אתר עסקי ייעודי (Cash and Carry) C&C.**

החברה מפעילה שתי חנויות בפורמט C&C על בסיס קונספט הקיים בעולם זה שנים רבות. החנויות משמשות כ"סופרמרקט לבעלי עסקים" ופונות לנקודות מכירה קמעונאיות קטנות וכן לעסקים קטנים מתחום המזון המהיר והאירוח, במטרה להציע להם מגוון מלא ומתאים במחירים משתלמים.





בִּינוּאָר 2021 נִחְתָּם הַסָּכֵם שִׁיתוּף פְּעוּלָה אֶסְטֶרְטִי רֵאשׁוֹן מִסּוּגוֹ בִּבְנִיקָאוֹת, שֶׁבִּמְסַגְרָתוֹ שׁוֹפְרְסֵל וּבִנְק דִּיִּסְקוֹנְט חֲבֵרוֹ יֶחֶד לְהַקְמַת מִיזַם פִּינַנְסִי פּוֹרֵץ דֶּרֶךְ. הַמִּיזַם הַמְשׁוֹתֵף פּוֹעֵל עַל גְּבִי פֶלְטִפּוֹרְמַת PayBox וּמַצִּיעַ אֲרֵנֶק דִּיגִיטָלִי מִתְקָדֵם, כּוֹלֵל סוֹפְרִמֶרְקֵט פִּינַנְסִי עִם מוֹצָרִים וּשְׁרִירוּתִים בִּנְקֵאִיִּים חֲדָשִׁנִּים שֶׁל מִגּוּן סִפְקִים וּחֲבֵרוֹת פִּינְטֵק. כְּמוֹ כֵּן, לִרְאשׁוֹנָה בִּישְׂרָאֵל, מְשַׁמֵּשׁ אֲרֵנֶק דִּיגִיטָלִי כִּפְלִטִפּוֹרְמָה מִשְׁלִימָה לַמִּימוּשׁ עוֹלָם הַתּוֹכָן שֶׁל מוֹעֵדוֹן שׁוֹפְרְסֵל מִחוּץ לְרֶשֶׁת, תּוֹךְ שְׁמִירָה עַל הַבִּידּוּל לְלִקְוּחוֹת כְּרֵטִיס אִשְׂרָאִי שׁוֹפְרְסֵל.



בנוסף, החברה אכלסה כ-79% מפרויקט מסחר ומשרדים חדש המשתרע על פני 11.5 אלף מ"ר, שנפתח לקהל באפריל 2020 בקריית מוצקין. זאת לצד הגדלת אכלוס השטחים הפנויים בכלל הנכסים.

כמו כן, בתום הליך פניה לקבלת הצעות, קיבלה החברה הצעות לעסקאות שותפות/קומבינציה/אופציה בחמישה פרויקטים שונים בבעלות החברה הפרוסים ברחבי הארץ וביניהם, תלפיות בירושלים וצומת כפר סבא. ההצעות התקבלו ממספר מציעים והנן הצעות פרטניות לכל פרויקט בנפרד. דירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה לקדם ההצעות כאמור ולכרות חוזים. ההצעות הנ"ל משקפות השבחה ניכרת ביחס לשווי הנכסים הרשום בספרים. נכון למועד הדוח, אין ודאות שאכן המשא-ומתן ביחס לכל פרויקט יבשיל לכדי הסכם מחייב בין הצדדים.

שופרסל נדל"ן תוסיף תרומה משמעותית להעצמת הרווחיות של שופרסל, לשוויה ולחוסנה הפיננסי.

## החברה הבת שופרסל נדל"ן מנהלת נדל"ן מניב בבעלותה, המושכר לשופרסל ולצדדים שלישיים.

## החברה משביחה נכסים ובוחנת רכישה של נדל"ן מניב נוסף.

במהלך 2021 הושלם שלב הקמת המרתפים בפרויקט המשותף לשופרסל נדל"ן ולחברת גב ים בזרחין רעננה.

קיימת תב"ע מפורטת להקמת 45 אלפי מ"ר שטחי משרדים ומסחר במסגרת תוכנית שער העיר כפר סבא. כמו כן ניתן אישור הפקדה לתוכנית נוספת, במסגרתה ייתוספו זכויות בנייה שיאפשרו תוספת של 5 קומות לפרויקט (ובסה"כ יכולול הפרויקט 26 קומות) לצד הקמת מגדל נוסף המשלב מסחר, משרדים ומגורים בגובה של למעלה מ-30 קומות.



# לקוחות ושירות



לאור השילוב בין עבודה מהבית לעבודה פיזית במוקדים. החברה השקיעה בפיתוח תשתיות השירות, ערוצי הקשר ותשתיות ההדרכה והלמידה, כמענה לעובדה שמרבית מהעובדים נאלצו לעבוד מביתהם. צוות אגף לקוחות ושירות היה שותף להקמת פרויקטים חדשים בהיבט חווית הלקוח ושיפור תהליכים (פתיחת מרכז השילוח האוטומטי לאונליין, השקת מועדון הלקוחות, פיילוט עגלות חכמות, משלוח תרופות עד הבית, ועוד). ולאחר שלב ההשקה - מתן שירות ללקוחות החברה בתחומים אלו. בעולם מוצרי החשמל והפנאי, בוצע בידול של הצוות לצורך מתן שירות איכותי ומקצועי ייעודי בתחום זה.

## במסגרת פיתוח ערוצי הקשר ללקוחות:

- הוטמע בוט בערוץ ה-WhatsApp ללקוחות פרטיים לשיפור וייעול תהליכי השירות וחווית הלקוח
- הושק ערוץ WhatsApp ללקוחות חשמל ופנאי ובפעילות שופרסל עסקים במרחב הכפרי ועירוני

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

שנת 2021 התאפיינה במציאות משתנה המלווה באתגרים עסקיים, תפעוליים ושירותיים.

שופרסל נדרשה לבצע שינויים והתאמות בהתאם לגלי הקורונה ולנהל את המערך בגמישות תוך שמירה על איכות השירות ללקוחותיה. במקביל, הושם דגש רב על ניהול חוויית העובד



# חברי דירקטוריון והנהלה

## חברי דירקטוריון שופרסל

יקי ודמני | יו"ר הדירקטוריון

גדעון שור

אלדד אברהם

איילת בן עזר

רן גוטפריד

מיכל קמיר

יואב שלוש

איריס שפירא ילון\*

## הנהלת שופרסל

איציק אברכהן | מנכ"ל\*\*

ניר מטוסביץ | משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק

דוד לרון | משנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול  
ושרשרת אספקה

טליה הובר | סמנכ"ל כספים ואחראית על ניהול  
סיכוני שוק

צביקה פישליימר | סמנכ"ל משאבי אנוש ואסטרטגיה

שרון גמבשו | סמנכ"ל מו"פ ונכסים

ערן מאירי | סמנכ"ל, יועץ משפטי

צבי ביידיא | סמנכ"ל, מנכ"ל שופרסל E-COMMERCE

שי ורדי | סמנכ"ל מערכות מידע

## מידע לבעלי המניות והמשקיעים

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב,  
במדד תל אביב 35

סמל המניה "SAE"

## משרדים ראשיים

שופרסל בע"מ, קריית שופרסל  
רח' שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7536333  
[www.shufersal.co.il](http://www.shufersal.co.il)

## קשר עם בעלי מניות

עו"ד דורון פיינברג, מזכירת החברה

שופרסל בע"מ ת.ד. 15103, ראשון לציון  
רח' שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7505002

טל. 03-9481727 | פקס. 03-9480917  
[doronf@shufersal.co.il](mailto:doronf@shufersal.co.il)

## קשרי משקיעים

טליה הובר, סמנכ"ל כספים

טל. 03-9481527 | פקס. 03-9480921  
[talih@shufersal.co.il](mailto:talih@shufersal.co.il)

\* החלה כהונתה כדירקטורית חיצונית ביום 21 ביולי 2021

\*\* ביום 23 בינואר 2022, הודיע מנכ"ל החברה, איציק אברכהן על סיום כהונתו בחברה. מועד סיום כהונתו בפועל של מר אברכהן נקבע בין הצדדים ליום 31 במרס 2022



חלק א'

# תיאור עסקי התאגיד



## תיאור עסקי התאגיד – תוכן עניינים

|     |                                                |    |
|-----|------------------------------------------------|----|
| 1.  | מקרא                                           | 2  |
| 2.  | כללי                                           | 2  |
| 3.  | פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו             | 3  |
| 4.  | השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו            | 12 |
| 5.  | חלוקת דיבידנדים                                | 12 |
| 6.  | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד         | 13 |
| 7.  | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה | 14 |
| 8.  | תחום הקמעונאות                                 | 21 |
| 9.  | תחום הנדל"ן                                    | 40 |
| 10. | תחום Be                                        | 55 |
| 11. | הסכמים מהותיים                                 | 60 |
| 12. | יעדים ואסטרטגיה עסקית                          | 61 |
| 13. | מימון                                          | 64 |
| 14. | ביטוח                                          | 66 |
| 15. | מיסוי                                          | 66 |
| 16. | הון אנושי                                      | 66 |
| 17. | הליכים משפטיים                                 | 68 |
| 18. | גורמי סיכון                                    | 69 |

## תיאור עסקי התאגיד

### מקרא

1.

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

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

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

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

**קבוצת שופרסל נדל"ן** – שופרסל נדל"ן וחברות מאוחדות וכלולות שלה.

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

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

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

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

**קמעונאות** – קמעונאות מזון ומוצרי צריכה.

**הממונה** – הממונה על התחרות.

**דוח הדירקטוריון** – דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הכלול בחלק ב' לדוח התקופתי.

**הדוחות הכספיים** – הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי.

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

**הדוח התקופתי** – הדוח התקופתי לשנת 2021 הכולל את כל החלקים כמפורט בתוכן העניינים.

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

**הדוח התקופתי לשנת 2020** – הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 3 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-025789).

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

### כללי

2.

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

תיאור עסקי התאגיד הכלול בחלק זה נערך, בין היתר, בשים לב גם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא קיצור דוחות כפי שפורסמה ועודכנה על-ידה.

### פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

3.

#### 3.1 כללי

שופרסל התאגדה בישראל בשנת 1957. מניות החברה נסחרות בבורסה החל משנת 1980 והחל מחודש אוגוסט 2017 מניות החברה נסחרות במדד ת"א 35.

נכון למועד הדוח והחל מיום 21 ביוני 2018 החברה הינה חברה ללא בעל שליטה. יצוין כי ביום 26 ביולי 2020 השלימה חברת השקעות דיסקונט בע"מ (לשעבר בעלת השליטה בחברה) ("דיסק"ש") את מכירת כל מניות החברה שהוחזקו על-ידה נכון לאותו מועד (כ-26%).

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

הקבוצה הינה בעלת רשת הסופרמרקטים הגדולה והמובילה בישראל מבחינת היקף מכירותיה. עיסוקה העיקרי של הקבוצה הוא בשיווק קמעונאי בתחום המזון ומוצרי צריכה. במהלך שנת 2021 המשיכה החברה במימוש האסטרטגייה העסקית ובפיתוח וביסוס מנועי הצמיחה שלה. הקבוצה מנהלת ומפתחת את עסקיה במטרה להציע מגוון רחב של מוצרים, שירותים ומותגים ברמת איכות גבוהה, במחיר תחרותי, בדגש על חדשנות ושירות, בסניפים ובערוץ האונליין, ובהתאמה לצורכיהם של לקוחות הרשת.

הכנסות הקבוצה בשנת 2021 הסתכמו בכ-14,765 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ-15,233 מיליון ש"ח בשנת 2020), המשקפות קיטון ביחס לשנת 2020 שנבע בעיקרו מקיטון בפעילות הקמעונאית. הקיטון בפעילות הקמעונאית כאמור נבע בעיקר מההתמתנות במגמה החיובית של השפעת משבר הקורונה. בשנת 2021 חל קיטון של 4.8% במכירות בחנויות זהות של הקבוצה בהשוואה לשנת 2020.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הפעילה הקבוצה 395 סניפים, מתוכם 305<sup>1</sup> סניפי שופרסל ו-90<sup>2</sup> סניפי Be<sup>3</sup> (לעומת 387 סניפים, מתוכם 301 סניפי שופרסל ו-86 סניפי Be, נכון ליום 31 בדצמבר 2020), בשטח סניפים כולל של כ-540 אלפי מ"ר, מתוכם כ-505 אלפי מ"ר סניפי שופרסל וכ-35 אלפי מ"ר סניפי Be (בהשוואה לשטח סניפים כולל של כ-536 אלפי מ"ר, מתוכם כ-503 אלפי מ"ר סניפי שופרסל וכ-33 אלפי מ"ר סניפי Be, נכון ליום 31 בדצמבר 2020), וכן 8 מרכזי שילוח ידניים ומרכז שילוח אוטומטי אחד<sup>4</sup> בשטח כולל של כ-34 אלפי מ"ר (בהשוואה ל-8 מרכזי שילוח ידניים נכון ליום 31 בדצמבר 2020 בשטח כולל של כ-27 אלפי מ"ר); מספר העובדים בקבוצה הסתכם בכ-16,700 עובדים (בדומה לכ-16,700 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2020)<sup>5</sup>.

אסטרטגיית הקבוצה מבוססת על עוצמותיה, בהן: היותה רשת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה המובילה בישראל; פריסה ארצית רחבה הן במרכזי הערים והן מחוץ להן; יכולת

<sup>1</sup> במהלך שנת 2021, נפתחו 7 סניפים ונסגרו 3 סניפים (מתוכם סניף אחד נסגר זמנית לטובת שיפוץ וצפוי להפתח חזרה בשנת 2022).

<sup>2</sup> במהלך שנת 2021, נפתחו 6 סניפים של Be ונסגרו 2 סניפים.

<sup>3</sup> בשנת 2021 מספר הסניפים של רשת Be כלל סניף אחד של חברת בלה אונליין בע"מ ("בלה"), בה החזיקה החברה 51% מהון המניות. ביום 28 בדצמבר 2021 רכשה החברה את אחזקות בעל מניות המיעוט בבלה (בסכום שאינו מהותי לחברה) ובלה הפכה לחברה בבעלותה המלאה של החברה, והצדדים חתמו על הסכם מיזוג על-פיו בלה תתמזג עם ולתוך החברה בהליך מיזוג סטטוטורי ואשר בכפוף להתקיימות התנאים המתלים יבוצע בתוקף מיום 31 בדצמבר 2021. נכון למועד הדוח המיזוג טרם הושלם. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 29 ו-30 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מספר: 186651-01-2021 ו-187341-01-2021, בהתאמה).

<sup>4</sup> מרכזים ייעודיים למטרת אספקת מוצרים דרך אתר האינטרנט של החברה.

<sup>5</sup> לפרטים נוספים אודות ההון האנושי בקבוצה, ראה סעיף 16 לדוח.

אספקה עצמאית של סחורות לסניפי החברה באמצעות מרכזיה הלוגיסטיים של החברה; מערך Online ודיגיטל מתקדם; פיתוח והחדרה של המותג הפרטי; הון אנושי וארגוני; בעלות על נכסי נדל"ן; חוסן פיננסי; מועדון הלקוחות הכולל את מועדון כרטיסי האשראי של החברה; פלטפורמת הארנק הדיגיטלי; התרחבות ופיתוח עולמות הפארם, קוסמטיקה ובישום ברשת Be והתרחבות ופיתוח פעילות "שופרסל עסקים".

### התפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדוח ובסמוך לאחריה

3.2

- לסקירת הנהלת החברה את שנת 2021, ראה סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.
- ביום 23 בינואר 2022 הודיע מר איציק אברכהן מנכ"ל החברה על סיום כהונתו. מועד סיום הכהונה תואם בין הצדדים ליום 31 במרס 2022. בהמשך להודעה הקים דירקטוריון החברה ועדת איתור לאיתור מנכ"ל חדש לחברה. ביום 9 בפברואר 2022 החליט דירקטוריון החברה למנות את מר עופר בלוך כמנכ"ל החברה, מועד תחילת כהונתו בפועל טרם נקבע נכון למועד הדוח.
- להשפעות "משבר הקורונה" על החברה ראה סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.
- נכון למועד הדוח דירוג החברה הינו (AA-) Positive (AA-) ודירוג אגרות החוב של החברה הינו (AA), בהתאם לאישור דירוג על-ידי מעלות מחודש אוקטובר 2021. לפרטים אודות דוח דירוג עדכני לחברה ולאגרות החוב שלה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-082447).
- ביום 1 בפברואר 2021 הושלמה העסקה לרכישת פעילות שימורי אמיגה (א.ש. 1996) בע"מ בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי באמצעות חברה חדשה בשליטתה של החברה (75%).
- ביום 4 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה (וביחס ליו"ר הדירקטוריון אישרה גם האסיפה הכללית של החברה ביום 18 במרס 2021), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הקצאת 413,753 אופציות למניות של החברה ו-28,279 PSU ליו"ר הדירקטוריון של החברה, והקצאת 250,000 אופציות למניות של החברה ו-22,454 RSU למשנה למנכ"ל ומנהל אגף הסחר והשיווק החדש של החברה שהחל כהונתו בחודש אפריל 2021. ביום 14 ביוני 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הקצאת 178,883 אופציות למניות של החברה ו-10,087 PSU לסמנכ"ל מערכות מידע החדש של החברה אשר החל את כהונתו בחודש יולי 2021. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4 בפברואר 2021 ו-14 ביוני 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-014979 ו-2021-01-100731, בהתאמה).
- ביום 3 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 140 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 3 במאי 2021.
- ביום 7 במרס 2021 הנפיקה החברה 27,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים לרבות משקיעים מוסדיים מחוץ לישראל, בתמורה נטו של כ-689 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-13 מיליון ש"ח).
- ביום 30 ביוני 2021 הושלמה העסקה להקמת ארנק דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים על בסיס פלטפורמת התשלומים "פייבוקס" שבבעלות בנק דיסקונט לישראל בע"מ, וזאת

בהתאם להסכם שיתוף פעולה בו התקשרה החברה עם בנק דיסקונט בחודש ינואר 2021. ביום 1 ביולי 2021 החלה הפעילות המשותפת במסגרת חברה בשליטת בנק דיסקונט כאשר שופרסל מחזיקה ב-49.9% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 11.1.3 ו-12.1.2 לדוח ובאור 1א5 לדוחות הכספיים.

- ביום 9 בנובמבר 2021 ביצעו חוקרים מטעם רשות התחרות חיפוש במשרדי החברה ונטלו מסמכים וציוד מחשובי, וכן מנכ"ל החברה נחקר במשרדי רשות התחרות. בצו החיפוש שהומצא לחברה צוין, כי החיפוש הינו בחשד להסדר כובל.
- נכון למועד הדוח, מנהלת החברה משא ומתן לרכישת קבוצת דן דיל הפועלת בתחום חנויות הסטוק ומפעילה 9 סניפים ואתר מכירות אונליין. נכון למועד הדוח, אין כל ודאות כי אכן המשא ומתן אכן יבשיל לכדי חתימת הסכם בין הצדדים.
- בחודש פברואר 2022 החברה הגיעה להבנות בלתי מחייבות עם בעלי מניותיה של מיני ליין בע"מ ("מיני ליין") לפיהן החברה תרכוש 60% ממניות מיני ליין לפי שווי של 936 מיליון ש"ח. ההבנות כפופות לביצוע בדיקת נאותות מלאה על-ידי החברה, לאישורי האורגנים המוסמכים של החברה ולחתימת הסכם מפורט ומחייב בין הצדדים, שיהיה כפוף לאישורים שונים ולתנאים מתלים ובכלל זה אישור הממונה על התחרות. נכון למועד הדוח, אין ודאות כי המשא-ומתן יבשיל לכדי חתימת הסכם מחייב בין הצדדים או שהעסקה תושלם. לפרטים נוספים אודות ההבנות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בפברואר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-014590).
- ביום 14 במרס 2022 התקבלה בחברה הצעת יוסי ושלומי אמיר ("המציעים"), לרכישת 24.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה לפי מחיר של 28 ש"ח למניה (ובסה"כ השקעה של 2.464 מיליארד ש"ח), כפוף להתאמות בשל שינויים בהון החברה וחלוקת דיבידנד. ביום 16 במרס 2022 הודיעו המציעים לחברה כי הם מושכים את ההצעה עקב התנגדות פז חברת הנפט בע"מ ("פז"), אשר הודיעה כי היא מתנגדת להצעה לאור התחייבות המציעים לאי תחרות בפרשמרקט בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של פז. לפרטים נוספים אודות הצעת המציעים, התנגדות פז ומשיכת הצעתם על המציעים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 15, 16 ו-17 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-030001, 2022-01-026085 ו-2022-01-031084, בהתאמה).

#### תיאור תחומי פעילותה של החברה

##### תחום הקמעונאות 3.2.1

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

<sup>6</sup> מיני ליין הינה היבואנית הרשמית של מוצרי החשמל הביתיים מבית AEG, Samsung, ואלקטרוניקה וכן היא משווקת את מערכות מיזוג האוויר של המותג היפני Fujitsu. כן, מפעילה הקבוצה את רשת חנויות החשמל – א.ל.מ.

קבוצת סניפי הדיסקאונט:

- **פורמט "שופרסל-דיל"** – פורמט סניפי Discount אשר מתאפיין במחירים נמוכים במהלך כל תקופות השנה. סניפי הפורמט כוללים מגוון גדול של מוצרים (לרבות מוצרי Non-Food) הפרוסים על שטחי סניפים בינוניים וגדולים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מנה הפורמט 107 סניפים;

- **רשת "יש"** – רשת זו הינה פורמט סניפי Discount קטנים ובינוניים המבוסס על מחירים זולים במשך כל השנה, ופונה לכלל האוכלוסייה ומותאם לצורכי אוכלוסיות ברוכות ילדים וקהלים שונים, באמצעות התאמת מגוון המוצרים לקהל הלקוחות, הקפדה על מוצרים בכשרות מהודרת וחווית קניה פשוטה. רשת זו כוללת שלושה פורמטים:

(1) **"יש חסד"** – פורמט סניפי Discount ביישובים גדולים שמטרתו הינה לתת מענה לצרכי לקוחות בעלי משפחות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים כשרויות מהודרות;

(2) **"יש בשכונה"** – פורמט סניפים ביישובים קטנים ובמרכזי הערים שמטרתו לתת מענה לכלל האוכלוסייה עם משפחות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות ומספק חווית קניה פשוטה והמבוסס על מחירים זולים;

(3) **"גוד מרקט"** – ראה בקבוצת הסניפים השכונתיים להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מנתה רשת "יש" 28 סניפים (מתוכם 17 סניפים תחת פורמט "יש חסד"). בנוסף, מפעילה החברה, באמצעות זכיון, שני סניפים בירושלים, תחת המותג "שערי רווחה", הפונים לאוכלוסיות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות.

- **"שופרסל Online"** – פעילות הדיסקאונט של החברה כוללת גם שיווק מוצרים בפריסה ארצית, בעיקר באמצעות אתר האינטרנט של החברה ואפליקציה ייעודית. בשנת 2021 מכירות החברה באמצעות שופרסל Online הסתכמו לסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח (בהשוואה לסך של כ-3 מיליארד ש"ח בשנת 2020), המהווה קיטון של 4.6% הנובע בעיקר ממחסור בכח אדם עקב משבר הקורונה ומהפסקת הפעילות באתר ישיר למהדרין והשלכותיו. מכירות ה-Online היוו כ-20.5% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ומרכזי השילוח (בהשוואה לכ-20.3% בשנת 2020). המכירה באמצעות שופרסל Online מהווה מענה לצורך ההולך וגדל בקרב ציבור הלקוחות לביצוע רכישות מקוונות, לחסכון בזמן ולנוחות מקסימאלית ובהתאם, לשינויים בהרגלי הצריכה ולמגמות ולשינויים הטכנולוגיים המשפיעים על סגנון החיים בימינו וכן תורמת לגידול במכירות והגברת הנאמנות. פעילות שופרסל Online מבוצעת תוך שימור רמת השירות הגבוהה הניתנת ללקוחות החברה, ובכלל זה באמצעות שיפורים טכנולוגיים, הרחבת מגוון המוצרים ועולמות התוכן. שירות זה נותן מענה

---

<sup>7</sup> בוצע עדכון לנתון של 19.9% אשר דווח בדוח התקופתי לשנת 2020. העדכון כאמור נובע מטעות חישוב שאינה מהותית.

לצרכים המתפתחים והשינוי בהרגלי הצריכה כאמור ועל כן ממשיכה החברה לשים דגש על פיתוחו ואיכות השירות הניתן ללקוחות החברה המשתמשים בערוץ זה. החברה פועלת באופן מתמיד לשיפור השירות בהובלה טכנולוגית רלוונטית גם באמצעות שיתופי פעולה עם חברות טכנולוגיה מתקדמות בשירות המשלוחים ובשירות הלקוחות, והיא מפעילה מערך לבקרת איכות השירות ולמדידת רמת השירות וחוות הלקוח גם בתחום ה-Online. במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בפיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של החברה שעיקרה מערכת "שופרסל Online" וכן הפעילה את מרכז השילוח האוטומטי הראשון ביישוב קדימה כחלק מהתוכנית האסטרטגית לשיפור מערך פעילות שופרסל Online, הגדלת זמינות המוצרים ללקוחות, אוטומציה ויעילות תפעולית ושיפור ברווחיות התפעולית של פעילות ה-Online. לעניין זה, וכן לתכניות החברה בקשר עם מרכזי שילוח אונליין אוטומטיים וחלקם בפעילות שופרסל Online של החברה, ראה סעיף 8.15 לדוח. לצד פעילות שופרסל Online פעל גם שירות Online תחת המותג "ישיר למהדרין", מתוך שני סניפים של רשת "יש חסד", אשר היה מיועד למשפחות ברוכות ילדים וצרכני מוצרים בכשרויות מהודרות ואשר פעילותו הופסקה ביום 4 בנובמבר 2021.

#### קבוצת הסניפים השכונתיים:

- **פורמט "שופרסל שלי"** – פורמט סניפים שכונתיים הכולל מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד הפרוסיים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותן מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי. הסניפים ממוקמים בשכונות ובמרכזי הערים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מנה הפורמט 79 סניפים;
  - **פורמט "שופרסל אקספרס"** – פורמט סניפים קטנים מאוד בשכונות ומרכזי ערים, המופעלים על-ידי זכיינים. מגוון המוצרים בסניפי הפורמט מותאם לגודל הסניף ולרוב פועלים סניפים כאמור במתכונת של שעות פעילות ארוכות מהנהוג בסניפי החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מנה הפורמט 83 סניפים;
  - **פורמט "גוד מרקט"** – פורמט סניפים קטנים מאוד בשכונות ומרכזי ערים שמטרתו לתת מענה לצרכי לקוחות הרוכשים מוצרים בכשרויות מהודרות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מנה הפורמט סניף אחד;
- הפעילות בקבוצת הסניפים השכונתיים כוללת גם את הפעילות של חנויות **"שופרסל Green"**. החברה מפעילה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 4 חנויות **"שופרסל Green"** ו-94 מתחמי בריאות תחת השם "Green" בסניפיה ברחבי הארץ (שרובם ממוקמים בחנויות "שופרסל דיל").

להלן פרטים נוספים על קבוצת סניפי הדיסקאונט וקבוצת הסניפים השכונתיים  
ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנת 2021, לפי העניין:

| שטח<br>מסחרי<br>(אלפי<br>מ"ר)*   | שטח חנות<br>(מ"ר)* | מכירות<br>למ"ר*<br>(אלפי<br>ש"ח) | רווח<br>גולמי<br>(באחוזים) | רווח<br>תפעולי<br>ניהולי<br>(באחוזים)<br>**** | שיעור<br>מהכנסות<br>החברה<br>בתחום<br>הקמעונאות |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| קבוצת<br>הדיסקאונט**             | 400                | 2,879                            | 26,646                     | 24%                                           | 2.3%                                            |
| קבוצת<br>הסניפים<br>השכונתיים*** | 105                | 630                              | 24,944                     | 34%                                           | 4.6%                                            |
|                                  |                    |                                  |                            |                                               | 81%                                             |
|                                  |                    |                                  |                            |                                               | 19%                                             |

\* שטח הסניף מחושב כשטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

\*\* כולל מכירות באמצעות "שופרסל Online" (ראה לעיל) המבוצעות בעיקרן באמצעות חלק מקבוצת סניפי הדיסקאונט. בהקשר זה יצוין כי ביחס לפעילות ה-Online, שיעור הרווחיות הגולמית מפעילות ה-Online נמוך יותר משיעור הרווחיות הגולמית של קבוצת סניפי הדיסקאונט (ללא ה-Online), וזאת בעיקר בשל הוצאות תפעוליות המאפיינות את פעילות ה-Online ונכללות במרכיבי הרווח הגולמי (כך לדוגמה עלויות מלקטים ומשלוחים). יחד עם זאת, פעילות ה-Online משפרת את הרווחיות התפעולית של סניפי הדיסקאונט מאחר והיא מעלה את המכירות למ"ר מבלי לשנות את מבנה העלויות הקבועות.

\*\*\* כולל חנויות "שופרסל Green" (ראה לעיל).

\*\*\*\* סניפים בבעלות החברה כוללים גם חיובים בפועל אותם חייב מגזר הנדל"ן את מגזר הקמעונאות.

בשנת 2021, המכירות ב-"חנויות זהות"<sup>8</sup> קטנו בהשוואה לשנת 2020 בשיעור של כ-5.4% בקבוצת סניפי הדיסקאונט, ובשיעור של כ-6.5% בקבוצת הסניפים השכונתיים.<sup>9</sup>

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

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את כל הפורמטים שלה בהתאם לתכנית העסקית כמתואר בסעיף 12 לדוח, וזאת בין היתר, בשים לב לתחרות בתחום הפעילות (לעניין התחרות בתחום הקמעונאות ראה סעיף 8.17 לדוח) ולהוראות חוק המזון.

בנוסף לאמור לעיל כולל תחום הקמעונאות גם: (א) ייצור מוצרי מאפה, קפואים ואפויים, על-ידי גידרון תעשיות בע"מ ("גידרון"), חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אשר מכירותיה הינן בעיקר לסניפי החברה; (ב) את פעילות "שופרסל עסקים" הכוללת מכירות ישירות לעסקים קטנים דרך אתר "שופרסל Online" וסניפיה של החברה, מכירה ישירה דרך מרכזיה הלוגיסטיים של החברה, פעילות מול השוק המוסדי ומכירה ישירה למכולות ובעלי עסקים בתחום המזון באמצעות חנויות ייעודיות (Cash and Carry); ו-ג) מועדון לקוחות, הכולל גם את מועדון כרטיסי האשראי המקנה הטבות ייחודיות (בנוסף להטבות הקיימות

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

לחברי מועדון הלקוחות של החברה) והעמדת קווי אשראי חוץ בנקאי על-ידי חברת כרטיסי האשראי.

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

### תחום הנדל"ן

3.2.2

בנוסף לפעילות הקמעונאית, בבעלות הקבוצה נכסי נדל"ן. פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן כוללת פיתוח והשבחת נכסי הנדל"ן כתחום עסקים עצמאי נוסף. במסגרת זו מושכרים שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים לצדדים שלישיים, וכן מבוצעת פעילות השבחה תכנונית ופיזית של הנכסים הקיימים בהתאם לשימוש המיטבי. כמו כן, מתבצעת פעילות ייזום של פרויקטים מעת לעת באופן עצמי ו/או בשותפות, בהתאם לנסיבות. כמו כן, נבחנות כל העת רכישות של שטחי מקרקעין בייעודים שונים לצורכי השקעה לצד הקמה והפעלת סניפים בפורמים השונים. הכנסותיה של הקבוצה בתחום הנדל"ן נובעות מדמי שכירות מהשכרת נכסים ומדמי ניהול המשולמים לה בגין שירותי ניהול ושונות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לקבוצה נכסי נדל"ן המשויכים לתחום הנדל"ן בהיקף כולל של כ-207 אלפי מ"ר, מתוכם כ-131 אלפי מ"ר מושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן כסניפים, מחסנים ומשרדים. האמור לא כולל: (א) את חלקה היחסי של הקבוצה בחברת לב המפרץ בע"מ ("לב המפרץ"), חברה המוחזקת בשיעור של כ-37% על-ידי הקבוצה; ראה סעיף 9.7.1.1 לדוח ו-(ב) נכסים בהקמה בהיקף של כ-14 אלפי מ"ר, חלק החברה.

תחום הנדל"ן כולל את כל פעילות הנדל"ן של קבוצת שופרסל, קרי – הן את נכסי הנדל"ן המושכרים לצדדים שלישיים (המהווים נכסים מניבים או נכסים המיועדים לפיתוח לצורך הפיכתם לנכסים מניבים) ומשויכים בדוחות הכספיים לנדל"ן להשקעה, והן את נכסי הנדל"ן המושכרים לחברה (בעיקר סניפים) ומסווגים בדוחות הכספיים כ-"רכוש קבוע" (לגבי נכסים בבעלות) או כ-"נכסי זכות שימוש" (לגבי נכסים שחכורים מרשות מקרקעי ישראל).<sup>10</sup>

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

### תחום Be

3.2.3

במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בפריסת סניפים חדשים, שדרוג סניפים קיימים והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be. במהלך חודש יוני 2021 נכנסה הרשת לתחום בדיקות הקורונה. בנוסף, פתחה החברה 5 מתחמי פארם חדשים בחנויות "שופרסל דיל" והקימה תשתית לממכר קנאביס רפואי ב-11 סניפים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 פועלת Be בתחום רשתות הפארם ומפעילה 90

<sup>10</sup> יובהר כי תחום הנדל"ן אינו כולל את המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), ואת חלק החברה בסניף נוסף בבית שמש, וכן אינם כוללים את מרכז השילוח האוטומטי הנבנה באזור התעשייה במודיעין.

סניפים<sup>11</sup> בהם נמכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה, תרופות, תוספי מזון וקנאביס רפואי. סך המכירות למ"ר בסניפי Be בשנת 2021 עמד על כ-25.4 אלפי ש"ח. כמו כן, מפעילה Be 6 מתחמי פארם בחנויות "שופרסל דיל" במתכונת של חנות בתוך חנות.

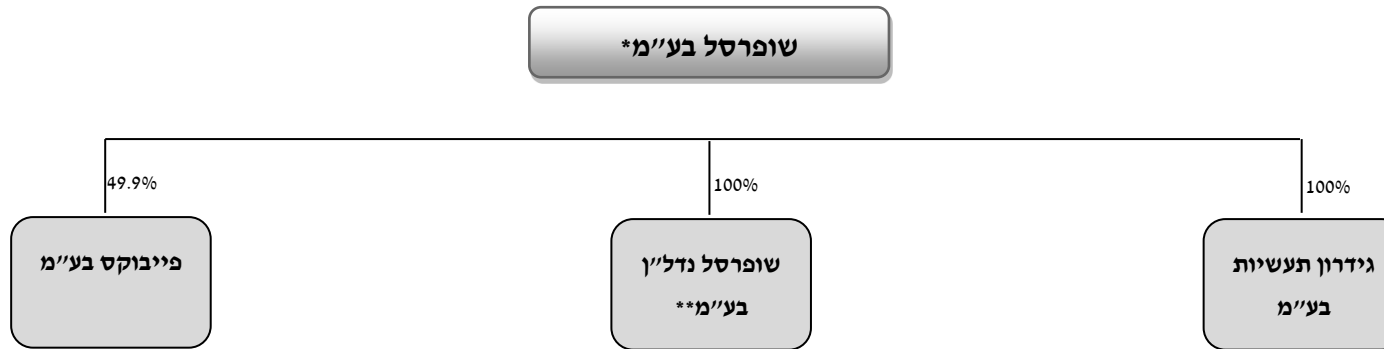
לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1 לדוח.

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

---

<sup>11</sup> ראה הערת שוליים 2 ו-3 לעיל.

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



\* בנוסף, מחזיקה החברה בחברות בנות נוספות כדלקמן: קטיף בע"מ (100%); ארבעת המינים בע"מ (100%); שופרסל טרוול בע"מ (53%); שופרסל אמיגה בע"מ ("אמיגה") (75%), בלה (100%).

\*\* שופרסל נדל"ן בע"מ מחזיקה, במישרין ו/או בעקיפין, בחברות הבאות: היפרכל בע"מ (100%); שופרסל ביילסול השקעות בע"מ (100%); חברת הנכסים של שופרסל בע"מ (100%); הנץ יבואנים ויצואנים בע"מ (100%); עורבני חברה להשקעות בע"מ (100%); ולב המפרץ (37%).

#### השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו

4.

למעט כמפורט להלן, למיטב ידיעת שופרסל, במהלך השנים 2020, 2021 ועד למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון התאגיד (שלא במסגרת מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה)<sup>12</sup> וכן לא בוצעו על-ידי בעלי עניין בשופרסל עסקאות מהותיות במניות שופרסל מחוץ לבורסה:

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

4.2 להלן עסקאות מהותיות במניות שופרסל מחוץ לבורסה:

| מועד     | בעל העניין                       | פעולה | כמות המניות | תמורה כוללת (ש"ח) | מחיר למניה רגילה של החברה (ש"ח) |
|----------|----------------------------------|-------|-------------|-------------------|---------------------------------|
| שנת 2020 | כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ       | רכישה | 7,106,383   | 167,000,000       | 23.50                           |
|          | דסק"ש*                           | מכירה | 61,958,825  | 1,456,032,391     | 23.50                           |
|          | אלטשולר שחם בע"מ                 | רכישה | 18,050,000  | 424,175,000       | 23.50                           |
|          | הפניקס אחזקות בע"מ <sup>13</sup> | רכישה | 6,382,979   | 150,000,006       | 23.50                           |

\* עם ביצוע המכירה בחודש יולי 2020 השלימה דסק"ש את מכירת כל מניות החברה המוחזקות על-ידה. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.

#### חלוקת דיבידנדים

5.

5.1 לפרטים אודות דיבידנד אותו חילקה החברה בשנים 2020 ו-2021; דיבידנד עליו הכריזה החברה (אך טרם חולק) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי; ויתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, ראה סעיף 1.1.3 לדוח הדירקטוריון.

5.2 מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

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

<sup>12</sup> בהתאם להקצאה מיום 28 במאי 2019 של כתבי אופציות ויחידות מניה חסומות מותנות ביצועים, לא סחירות, ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מנכ"ל החברה ול-7 נושאי משרה נוספים בחברה, ובשל הבשלת המנה הראשונה והשנייה, של יחידות המניה החסומות כאמור, מומשו באופן אוטומטי ביום 31 במאי 2020 77,560 יחידות מניה חסומות ל-77,560 מניות רגילות של החברה וביום 29 במאי 2021 69,099 יחידות מניה חסומות ל-69,099 מניות רגילות של החברה וזאת ללא תמורה כספית כלשהי, למעט ביחס ליו"ר (לשעבר) אשר שילם 30 אג' לכל מניה (המחיר המזער) בהתאם להוראות תקנון הבורסה. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה ראה דוח מיידי (מתוקן) של החברה מיום 1 ביולי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-056400) ובאור 22 לדוחות הכספיים.

<sup>13</sup> לפרטים בדבר הקצאות נוספות של כתבי אופציה, PSU ו-RSU ליו"ר הדירקטוריון ולנושאי משרה נוספים בחברה ראה סעיף 3.2 לעיל לדוח. בהקשר זה יצוין, כי ביום 23 ביולי 2020 רכשה אקסלנס השקעות בע"מ 127,368 מניות של החברה והחלה להיות בעלת עניין בחברה (גם) כתוצאה מהרכישה האמורה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 26 ביולי 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-072808).

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד .

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

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

| שנת 2021 |                   |         |                |                     |                                                                             |
|----------|-------------------|---------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| מאחד     | התאמות<br>למאחד** | תחום Be | תחום<br>הנדל"ן | תחום<br>הקמעונאות   |                                                                             |
| 14,765   | -                 | 953     | 55             | 13,757              | הכנסות<br>(במיליוני ש"ח)                                                    |
| -        | (142)             | 13      | 129            | -                   | מתחומי פעילות אחרים                                                         |
| 14,765   | (142)             | 966     | 184            | 13,757              | סך הכל                                                                      |
| 14,084   | -                 | 957     | 30             | 13,097              | סך העלויות<br>המיוחסות<br>(במיליוני ש"ח)                                    |
| (45)     | (187)             | -       | -              | 142                 | עלויות המהוות הכנסות של<br>תחומי פעילות אחרים                               |
| 14,039   | (187)             | 957     | 30             | 13,239              | סך הכל                                                                      |
| -        |                   | 166     | 23             | 1,822               | עלויות קבועות המיוחסות<br>לתחום הפעילות                                     |
|          |                   | 791     | 7              | 11,417              | עלויות משתנות המיוחסות<br>לתחום הפעילות                                     |
| 726      | 45                | 9       | 154            | 518                 | רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה<br>האם (במיליוני ש"ח)             |
| -        | -                 | -       | -              | -                   | החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות<br>שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח) |
| 726      | 45                | 9       | 154            | 518                 | סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)                                     |
| 14,281   | 1,912             | 701     | 2,834          | 8,835               | סך הנכסים<br>המיוחסים לתחום הפעילות<br>(במיליוני ש"ח)                       |
| 11,091   | 3,414             | 700     | 711            | 6,266               | סך ההתחייבויות<br>המיוחסות לתחום הפעילות<br>(במיליוני ש"ח)                  |
| שנת 2020 |                   |         |                |                     |                                                                             |
| מאחד     | התאמות<br>למאחד** | תחום Be | תחום<br>הנדל"ן | תחום<br>הקמעונאות   |                                                                             |
| 15,233   | -                 | 811     | 51             | 14,371              | הכנסות<br>(במיליוני ש"ח)                                                    |
| -        | (135)             | 4       | 131            | -                   | מתחומי פעילות אחרים                                                         |
| 15,233   | (135)             | 815     | 182            | 14,371              | סך הכל                                                                      |
| 14,557   | -                 | 834     | 31             | 13,692              | סך העלויות<br>המיוחסות<br>(במיליוני ש"ח)                                    |
| (42)     | (177)             | -       | -              | 135                 | עלויות המהוות הכנסות של<br>תחומי פעילות אחרים                               |
| 14,515   | (177)             | 834     | 31             | 13,827              | סך הכל                                                                      |
| -        |                   | 149     | 22             | 1,742               | עלויות קבועות המיוחסות<br>לתחום הפעילות                                     |
|          |                   | 685     | 9              | 12,085              | עלויות משתנות המיוחסות<br>לתחום הפעילות                                     |
| 718      | 42                | (19)    | 151            | 544                 | רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה<br>האם (במיליוני ש"ח)             |
| -        | -                 | -       | -              | -                   | החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות<br>שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח) |
| 718      | 42                | (19)    | 151            | 544                 | סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)                                     |
| 13,025   | 1,507             | 659     | 2,689          | 8,170               | סך הנכסים<br>המיוחסים לתחום הפעילות<br>(במיליוני ש"ח)                       |
| 10,790   | 2,897             | 677     | 763            | 6,453               | סך ההתחייבויות<br>המיוחסות לתחום הפעילות<br>(במיליוני ש"ח)                  |
| שנת 2019 |                   |         |                |                     |                                                                             |
| מאחד     | התאמות<br>למאחד** | תחום Be | תחום<br>הנדל"ן | תחום<br>הקמעונאות** |                                                                             |
| 13,360   | --                | 706     | 51             | 12,603              | הכנסות<br>(במיליוני ש"ח)                                                    |
| --       | (133)             | 2       | 131            | --                  | מתחומי פעילות אחרים                                                         |
| 13,360   | (133)             | 708     | 182            | 12,603              | סך הכל                                                                      |
| 12,883   | --                | 778     | 32             | 12,073              | סך העלויות<br>המיוחסות<br>(במיליוני ש"ח)                                    |
| (44)     | (177)             | --      | --             | 133                 | עלויות המהוות הכנסות של<br>תחומי פעילות אחרים                               |
| 12,839   | (177)             | 778     | 32             | 12,206              | סך הכל                                                                      |
| -        |                   | 218     | 25             | 1,550               | עלויות קבועות המיוחסות<br>לתחום הפעילות                                     |

|        |       | 560  | 7      | 10,656 | עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות                                     |
|--------|-------|------|--------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| 522    | 44    | (70) | 150    | 398    | רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)             |
| (1)    | --    | --   | --     | (1)    | החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח) |
| 521    | 44    | (70) | 150    | 397    | סה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)                                  |
| 11,954 | 973   | 594  | *2,657 | 7,730  | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)                          |
| 10,040 | 2,484 | 627  | 907    | 6,022  | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)                     |

\* סך הנכסים המיוחסים לתחום פעילות הנדל"ן כוללים גם סניפים המושכרים לחברה.  
 \*\* כולל התאמות ל-IFRS 16 כמתואר בסעיף 6.3 לדוח.

### 6.3 מהות ההתאמות למאוחד וחלוקת עלויות משותפות

בין תחומי הפעילות של החברה קיימות עלויות משותפות.

ההתאמות למאוחד של נתוני ההכנסות, העלויות, הנכסים וההתחייבויות כוללות בעיקר את נטרול ההכנסות בגין הסניפים המושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדל"ן, הוצאות הפחת של הסניפים בבעלות הקבוצה ואג"ח והלוואות המשמשות את פעילות הנדל"ן. בנוסף, ההתאמות למאוחד כוללות את השפעות IFRS 16 בדבר חכירות אשר אינן נסקרות באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי תוצאות הפעילות ללא השפעות התקן האמור, הינן המדד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות המגזרים. לפרטים נוספים ראה באור 32 לדוחות הכספיים.

### 6.4 הסבר ההתפתחויות שחלו

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

### 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה

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

#### 7.1 התפרצות נגיף הקורונה

לפרטים אודות שינויים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2021 ועד למועד הדוח בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

#### 7.2 כללי

פעילות החברה מושפעת מגורמים מאקרו-כלכליים שונים ובהם, שיעור צמיחת המשק ומצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה (ראה סעיף 7.8 לדוח), צמיחת שוק המזון, הצריכה הפרטית לנפש (לרבות ההכנסה הפנויה לנפש), עליית שכר המינימום ועוד. כן עשויה פעילות החברה להיות מושפעת מגורמים כלל עולמיים המשפיעים על המשק הישראלי.

על-פי נתוני בנק ישראל ומקורות מאקרו-כלכליים, שנת 2021 התאפיינה בהתאוששות ופתיחה הדרגתית של המשק בענפי התיירות, המסעדות והמלונאות ועליה בצריכה הפרטית וביצוא (על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור צמיחה של כ-8.1% בשנת 2021 המשקף עליה לעומת שיעור ההתכווצות בשנת 2020 שעמד על כ-2.2%).

על-פי נתוני סטורנקסט, במהלך שנת 2021 השתנתה מגמת ההאטה שאפיינה את שוק הקמעונאות בשנים האחרונות ושוק הקמעונאות חזר להציג צמיחה בפעילות הריאלית וכן

עלייה מינורית במחירי המזון.

לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו כלכליים, במהלך שנת 2022 צפויה עליה בשיעור הצמיחה לרמה של כ- 14.5%<sup>14</sup>

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

הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות, היקפי התחלואה, שיעור ההתחסנות ומדיניות הסגרים וההשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה.

### יוקר המחיה בישראל

7.3

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

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

### חוק הריכוזיות

7.4

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

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

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

הוועדה לצמצום הריכוזיות מפרסמת בילקוט הפרסומים את רשימות הגורמים הריכוזיים,

התאגידים הריאליים המשמעותיים והגופים הפיננסיים המשמעותיים על-פי החוק. החברה (לרבות חברות בשליטתה) נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, ובהתאם לכך היא מנויה גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

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

7.5

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

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

#### מערכת הוראות המסדירות פעילות של ספקים וקמעונאים

ביום 15 בינואר 2015 נכנסו לתוקף ההוראות המסדירות פעילות של ספקים וקמעונאים. הוראות אלו קובעות, בין היתר: [1] איסור על ספק להתערב בצורה כלשהי אל מול הקמעונאי לגבי המחיר לצרכן שגובה הקמעונאי על מצרכיו<sup>16</sup> של ספק אחר או תנאי אותה מכירה; [2] איסור על קמעונאי להתערב בצורה כלשהי אל מול הספק בעניין המחיר לצרכן שגובה קמעונאי אחר בעבור מצרך או תנאי אותה מכירה; [3] איסור על ביצוע סדרנות של מצרכים או התערבות בסידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול על-ידי ספק גדול. ביום 26 בדצמבר 2016 פרסמה הממונה, מכוח סמכותה בחוק המזון, את כללי קידום התחרות בענף המזון (פטור לפעולות ולהסדרים שעניינם סידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול) (הוראות שעה), התשע"ז-2017 ("הנחיית הסדרנות"), אשר נכנסו לתוקף ביום 2 באפריל 2017 ושתוקפם למשך שש שנים<sup>17</sup> הפוטרים ספק גדול מהאיסור לעסוק, להכתיב, להמליץ או להתערב בסידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול, ופוטרים קמעונאי גדול מהאיסור להיות צד להסדר מסוג זה, בתנאי שסידור המצרכים נעשה על-פי הכללים המפורטים בהנחיית הסדרנות שהקמעונאי הגדול מפקח באופן שוטף על קיום הכללים. הנחיית הסדרנות מתייחסת גם לסימון מחירים במסגרת סידור המצרכים וניהול הזמנות וחישוב מלאי המצרכים. יצוין, כי הסדרי הסדרנות שבין שופרסל לספקיה הוסדרו, טרם כניסתו לתוקף של חוק המזון והכללים שפרסם הממונה מכוחו, בהתאם להוראות חוק התחרות הכלכלית, עת סיימה החברה את המעבר לסדרנות עצמית במרבית קטגוריות המוצרים; [4] איסור על התערבות כלשהי של ספקים גדולים במחיר המצרך הנגבה על-ידי הקמעונאי בגין מצרכיו של אותו ספק, בהקצאת שטחי מכירה בשיעור כלשהו למצרכיו של הספק, ברכישת מצרך

<sup>15</sup> בחודש מאי 2021 פרסמה רשות התחרות רשימה מעודכנת של הקמעונאים הגדולים לשנת 2020, כהגדרתם בחוק המזון, כאשר החברה נכללת גם ברשימה זו.

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

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

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

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

#### מערכת הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים

במערכת ההוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים (אשר נכנסה לתוקפה מיד עם פרסום חוק המזון ברשומות) נקבעו הסדרים שמטרתם קידום והבטחת התחרות בשיווק קמעונאות מזון ברמה האזורית ובכלל זה: קמעונאי גדול (לעניין מערכת הוראות זו קמעונאי גדול הינו כהגדרתו לעיל או קמעונאי המחזיק בחנות גדולה אחת לפחות שמחזור המכירות שלה עולה על 100 מיליון ש"ח), אשר שיעור מחזור המכירות שלו מחנויותיו הגדולות בקבוצת התחרות<sup>20</sup> של אותה חנות (לרבות מאותה חנות) ביחס לכלל מחזור המכירות של החנויות הגדולות בקבוצת התחרות (לרבות אותה חנות) ("השיעור הממוצע") עולה על 30%, שברצונו לפתוח חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, יידרש לבקש את אישור הממונה לכך. הממונה לא יאשר פתיחת החנות כאמור, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתיחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה קבע, כי

תוקף הכללים הוארך עד ליום 1 ביוני 2027.

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

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

18

19

20

השיעור המחושב של אותו קמעונאי באזור הביקוש עולה על 50%, הממונה לא יאשר פתיחת חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, אלא אם מצא כי קיימת וודאות קרובה לכך שפתיחת החנות לא תגרום לפגיעה בתחרות;<sup>21</sup>

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

יצוין בהקשר זה, כי בחודש ספטמבר 2020 התקבלה בחברה הודעה מעודכנת מרשות התחרות בדבר אזורי ביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). הודעת אזורי הביקוש ציינה 105 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן (כהגדרת המונח לעיל) עולה על 30% אך נמוך מ-50%, ו-34 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50%. להודעה צורפו מפות של אזורי הביקוש של אותן חנויות.

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

#### מערכת הוראות בעניין שקיפות המחירים

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

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

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

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

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

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

## רשת Be

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ליישום חוק המזון לא היתה השפעה מהותית על עסקיה של החברה.

## תחרות 7.6

לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון בישראל, לרבות אודות השפעתה על החברה ודרכי התמודדותה של החברה, ראה סעיף 8.17 לדוח. לפרטים בדבר תחרות ב-Be, ראה סעיף 10.13 לדוח.

## שינויים במחירי חומרי גלם ומוצרים ושינויים בשערי חליפין 7.7

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

## תנודות בשיעור האינפלציה 7.8

הקבוצה מחזיקה בנכסים ומנהלת את עסקיה בישראל. לפיכך, מרבית הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של הקבוצה הינם בש"ח. תנודות בשיעור האינפלציה בישראל עלולות להיות בעלות השפעה על התוצאות הכספיות של הקבוצה, מאחר שמרבית הכנסותיה של הקבוצה אינן צמודות למדד ואילו חלק מהוצאותיה של הקבוצה צמוד למדד ומושפע משינוי בשיעור האינפלציה, לרבות הלוואות שנתקבלו, אגרות חוב של החברה והוצאות בגין דמי שכירות וארנונה. בשנת 2021 חלה עלייה של 2.8% בשיעור האינפלציה לאחר ירידה בשיעור של 0.7% בשנת 2020. ראה גם סעיף 2.3.1 לדוח הדירקטוריון.

## שינויים בעלויות שכר עובדים מכוח חקיקה 7.9

נכון למועד הדוח עומד שיעורו של שכר המינימום על סך של 5,300 ש"ח לחודש בהתאם לחוק שכר מינימום (העלאת סכומי שכר המינימום – הוראת שעה), (תיקון) התשע"ח-2017. בנוסף, צו ההרחבה בדבר קיצור שבוע העבודה במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, שנחתם ביום 15 במרס 2018, קבע כי החל מיום 1 באפריל 2018 שבוע העבודה במשק יקוצר ל-42 שעות שבועיות (במקום 43 שעות שבועיות), ללא הפחתה בשכר העובדים. בחודש ינואר 2022 פורסם תזכיר חוק בדבר עדכון שכר המינימום וכן עדכונים צפויים לחוק שעות עבודה ומנוחה תשי"א-1951 וחוק חופשה שנתית תשי"א-1951, בהמשך להסכמות שהושגו בין משרד האוצר, ההסתדרות וארגוני המעסיקים, אשר במסגרתו, בין היתר, צפוי

לעלות שכר המינימום מ-5,300 ש"ח ל-6,000 ש"ח בחמש פעימות בתוך 5 שנים ; וכן, צפויה עליה במספר ימי החופשה השנתית מ-12 ימים בשנה ל-13 ימים. יובהר כי טרם הסתיימו הליכי החקיקה בנושא.

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

## 8. תחום הקמעונאות .8

### 8.1. מידע כללי על תחום הקמעונאות

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

### 8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במהלך שנת 2021 פעלו בשוק קמעונאות המזון בישראל, בנוסף לחברה, רשתות שיווק הפועלות בפריסה ארצית, בעיקר בשוק הדיסקאונט כדוגמת - "רמי לוי שיווק השקמה", "יינות ביתן", "ויקטורי רשת סופרמרקטים", "יוחננוף", "מחסני השוק", "חצי חינם", "אושר עד" ועוד ("רשתות השיווק הנוספות"). החברה ורשתות השיווק הנוספות ייקראו להלן בסעיף 8 זה - "רשתות השיווק"; ובנוסף, חנויות מתמחות; חנויות נוחות עירוניות ובתחנות דלק הפועלות לרוב במתכונת של שעות פעילות רציפות לאורך כל השבוע; חנויות מכולת; ושוקים פתוחים וסגורים.

8.3. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראה סעיפים 7.5 ו-8.24 לדוח.

### 8.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום

להערכת החברה, היקף שוק קמעונאות המזון בישראל בשנת 2021 היה בטווח של כ: 74-77 מיליארד ש"ח (מהווה קיטון משמעותי של כ-3% לעומת שנת 2020 על רקע היחלשות השפעת משבר הקורונה).<sup>22</sup>

### 8.5. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים האחרונות רשתות השיווק הנוספות פועלות להרחבת היקף שטחי המסחר שלהן, ליצירת שיתופי פעולה, בין היתר עם גורמים בינלאומיים, ובכלל זה החלו גם בהגברת הפעילות לשיווק מוצריהן בערוצים שיווקיים מקוונים באמצעות אפליקציות ייעודיות בטלפון ובאתרי האינטרנט, לרבות בהתפתחות והרחבה של פעילות האונליין בהן מתאפשרות רכישות כאמור. בנוסף ניכרת מגמה של כניסת שחקנים חדשים בתחום האונליין ובפתיחת פורמטים נוספים. במהלך השנים האחרונות החלו רשתות שיווק חדשות את פעילותן בתחום קמעונאות המזון וכן חל גידול בכמות והיקף פעילותן של חנויות מתמחות שונות. ישנה מגמה מתפתחת של שירותים המתמחים בשליחויות בטווחי זמן קצרים באזורי ביקוש גבוה. לצד תמורות אלו, החלו בשנים האחרונות פיתוחים טכנולוגיים חדשניים להיטמע בענף וההתפתחות הטכנולוגית בתחום זה הולכת וגדלה לרבות בערוצי המכירה והשיווק בחנויות הפיזיות ובמישור המקוון, בלוגיסטיקה ובניתוח אנליטי של מידע, בין היתר אודות הלקוחות והעדפותיהם. כמו כן, שנת 2021 התאפיינה בהמשך כניסתן והרחבת פעילותן של רשתות השיווק במרכזי ערים. במקביל, החלה ירידה בסל הקניות בערוץ השכונתי, שהושפעה בין היתר מחזרת המשק לשגרה ופעילות רגילה. התמורות בענף מציבות בפני רשתות המזון אתגרים המאלצים אותן לפתח מוצרים חדשים וערוצי שיווק ומכירה חדשניים. מגמת הצמיחה של צריכת מוצרי פרימיום התמתנה בשנת 2021. בנוסף, ניכרת הרחבת פעילות הקמעונאות של קבוצות שונות על-ידי רכישת זרוע

<sup>22</sup> הערכות החברה מתבססות, בין היתר, על נתוני הלמ"ס בדבר צריכת משקי הבית בישראל הקיימים עד לשנת 2018 בשילוב הערכות החברה לשנים 2019-2021, וכן נתונים מפרסומים כלכליים. למען הסר ספק, הנתונים האמורים כוללים מע"מ.

משמעותית של קמעונאות מזון. כך למשל רכשה קבוצת אלקטרה את "יינות ביתן" וקבוצת פז רכשה את "סופר יודה" ו"פרש מרקט". להערכת החברה, המגמות האמורות, השפיעו על החברה במהלך שנת 2021 והן צפויות להשפיע על החברה גם בשנת 2022.

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

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

#### 8.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

בפעילות בתחום קמעונאות המזון ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, להם ישנה השפעה על המעמד התחרותי בתחום זה, כדלהלן: (א) תפיסת המחיר – מחירי מדף הוגנים לאורך זמן; (ב) חנויות במיקומים אטרקטיביים בפריסה ארצית: במרכזי הערים – חנויות שכונתיות; באזורים מחוץ למרכזי הערים – חנויות אזוריות; (ג) היכולת להציע מגוון רחב של מוצרים, בזמינות ובאיכות גבוהה, המותאמים לצרכים השונים של הצרכנים, במחירים אטרקטיביים, וביצירת ערך מוסף לצרכן; (ד) היכולת להעניק שירות איכותי בכלל ערוצי המפגש עם הלקוח, תוך יצירת חווית קניה ייחודית ללקוח ובפרט מתן שירותי אספקה לבית הלקוח דרך שופרסל Online; (ה) היכולת לפתח, לשווק ולחזק מוצרי מותג פרטי מובילים ואיכותיים (לפרטים אודות המותג הפרטי שמפעילה הקבוצה ראה סעיפים 8.11 ו-8.21.3 לדוח); (ו) יכולת הפצה עצמית לסניפי החברה המאפשר יעול תהליכים בשרשרת האספקה ובסניפים, לצד יתרונות של גמישות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה (ראה סעיף 8.15 לדוח); (ז) יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בתנאי סחר אטרקטיביים; (ח) היכולת לשמור על נאמנות לקוחות באמצעות מועדון הלקוחות של החברה "SUPREME", לרבות באמצעות כרטיסי האשראי "שופרסל" ו-"יש" והארנק הדיגיטלי "פייבוקס" (לפרטים אודות מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי שמפעילה הקבוצה ראה סעיף 8.14 לדוח); (ט) חוסן פיננסי; (י) חדשנות הבאה לידי ביטוי בין היתר באמצעות שדרוג חווית הקניה, קופות בשירות עצמי, סריקה עצמית של מוצרים, תשלום עצמאי בסניפי החברה ופלטפורמות דיגיטליות (מכירות באמצעים טכנולוגיים המאפשרים התאמה אישית ללקוחות באמצעות האינטרנט ואפליקציה בטלפונים חכמים); (יא) הון אנושי איכותי ומקצועי ושדרה ניהולית מנוסה בעלת ותק בחובלת תהליכים חוצי ארגון תוך יצירת מחוברות ארגונית של העובדים בחברה.

#### 8.7. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

לפרטים אודות שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם, ראה סעיף 8.21.1 לדוח.

8.8. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

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

8.9. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשוק רשתות המזון נמכרים אלפי מוצרים אשר לרובם ישנם תחליפים מסוגים שונים. ישנם מספר מוצרים הנמכרים ברשתות השיווק, המתאפיינים בנאמנות גבוהה למותג בקרב הלקוחות,<sup>23</sup> ומכאן שהתחליפיות של מוצרים אלה מוגבלת. מקום בו אחד ממוצרים אלה לא יימכר על-ידי הקבוצה כתוצאה מהפסקה ממושכת של אספקת מוצרים כאמור לעיל, עלולות להיפגע תוצאות פעילות הקבוצה, בשל נאמנות הלקוחות למותג הספציפי, וזאת כתלות במשך תקופת אי אספקתם, ככל שתקרה. יצוין, כי חלקם של מוצרים אלה משווק על-ידי ספקים שהוכרזו כמונופולים לעניין המוצרים האמורים, ולכן יכולתם להפסיק ולספק את מוצריהם מוגבלת. לאור האמור, הפסקת אספקת המוצרים האמורים לקבוצה, מסיבות שאינן תלויות בקבוצה, תיתכן כמעט רק במסגרת הפסקת שיווק המוצרים לכלל שוק הקמעונאות. במקרה כאמור ההשפעה תהא אחידה על כלל שוק הקמעונאות.

8.10. לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 8.17 לדוח.

8.11. מוצרים ושירותים

כללי

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

בסניפי הקבוצה נמכרים מוצרים שונים: כלל מוצרי המזון, לרבות מוצרי בשר, עופות ודגים; ירקות ופירות טריים וכן מוצרים אורגניים; מוצרי טואלטיקה, קוסמטיקה ופארם; מוצרי הלבשה וטקסטיל; מוצרי פנאי; מוצרי חשמל ותקשורת; כלי בית ומחשבים. הקבוצה מעניקה דגש מיוחד להיצע הגדול והמגוון בסניפים, למחלקות שירות טריות, לרבות מאפיות, אטליו ומעדניה. במחלקות אלו נמכר מגוון רחב של מוצרים, אשר בחלקם נאפים ונחתכים במקום, כגון: לחם ומאפים, בשר וגבינות.

החברה מחזיקה במלוא הזכויות בהון ובהצבעה בחברת גידרון, המייצרת ומספקת דברי מאפה. עיקר מכירותיה של גידרון הינן לחברה. כ-3% מהיקף מכירותיה של החברה בשנת 2021 משויך למוצרים המיוצרים על-ידי גידרון.

מוצרים כדוגמת קוקה-קולה, האגיס, מטרנה, מילקי, טסטרס צ'ויס, גבינת עמק ועוד מותגים מובילים.

החברה מפעילה 15 בתי מרקחת,<sup>24</sup> הממוקמים בסניפי "שופרסל דיל", בהם נמכרות, בין היתר, תרופות על-פי מרשם רופא וללא מרשם רופא. לעניין זה התקשרה החברה עם קופות החולים השונות בהסכמים, לפיהם היא מכבדת בבתי המרקחת מרשמים הניתנים בקופות החולים האמורות. בשנת 2021 המכירות בבתי המרקחת האמורים לא היו מהותיות לחברה.

שיעור המכירות של מוצרי Non-Food (כלי בית, חשמל, טקסטיל, פנאי, מחשבים ומוצרי הלבשה) מתוך כלל מכירות החברה היה כ-6% בשנת 2021 (לעומת 5% בשנת 2020). ככלל, שיעור הרווחיות הגולמית במוצרי ה-Non-Food הינו גבוה יותר משיעור הרווחיות הגולמית הכללי בחברה.

### המותג הפרטי

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נמכרים בסניפי החברה כ-5,900 מוצרים תחת המותג הפרטי בקטגוריות שונות וביניהן, מזון, חומרי ניקוי, מוצרי תינוקות, טואלטיקה ו-Non Food. בשנת 2021 עמדו מכירות המותג הפרטי על סך של כ-3.8 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.9 מיליארד ש"ח אשתקד. במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בפעולה לחיזוק המותג הפרטי כחלק מאסטרטגיית החברה והתכנית העסקית והרחיבה את סוג וכמות המוצרים הנמכרים תחת המותג הפרטי ובעיקר השיקה מוצרים חדשים בקטגוריות מובילות נוספות (לרבות קפואים, מצוננים, חלב ובית הלחם) אשר הובילו לעליה בשיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי של החברה בשנת 2021 (כ-26.6% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ובמרכזי השילוח לעומת כ-25.8% בשנת 2020). ככלל, שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של מוצרי המותג הפרטי בקטגוריה ספציפית (בה יש מוצרים מקבילים שאינם מותג פרטי) גבוה משיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת של כלל המוצרים באותה קטגוריה שאינם מוצרי המותג הפרטי. החברה רואה במוצרי המותג הפרטי כתורמים לחיזוק תפיסת המחיר (מוצרים איכותיים במחירים זולים יותר בהשוואה למוצרים דומים הנמכרים באותן קטגוריות), לפיתוח נאמנות צרכנים, לבידול מול מתחרים, להגברת המודעות למותגי החברה, להצגת חדשנות בשוק ולשיפור הרווחיות של הקטגוריה. החברה ממשיכה לפעול בהתאם לתכנית העסקית להמשך הרחבת מגוון מוצרי המותג הפרטי במטרה להציע ללקוחותיה אלטרנטיבה איכותית ומשתלמת לסל הקניות שלהם ובנוסף להציג חדשנות בשוק הקמעונאות, תוך שאיפה לניצול היתרונות המפורטים לעיל. החברה מנהלת מערך קשרי צרכנים למותג הפרטי, אשר כולל מענה לפניות לקוחות בנושאים שונים הנוגעים למותג

---

<sup>24</sup> בתי המרקחת האמורים מנוהלים החל משנת 2020 באמצעות רשת Be. בתי מרקחת אלו הם בנוסף לבתי המרקחת המשויכים לתחום פעילות Be. ראה סעיף 10 לדוח.

הפרטי, ומעסיקה מערך של עובדי אבטחת איכות העוסקים בשיפור ובבדיקות מתמידות של איכות המוצרים, כל זאת במטרה לשמור על איכות מוצרים גבוהה, בריאות הציבור והנאתו ממוצרים אלה.

#### "שופרסל עסקים"

במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בפיתוח פעילות "שופרסל עסקים" הכוללת מכירות ישירות לעסקים, חברות, גופים מוסדיים ועמותות באמצעות: אתר "שופרסל אונליין", סניפי החברה, מכירה ישירה למכולות ומינימרקטים באמצעות אתר שופרסל עסקים וכן באמצעות מרכזיה הלוגיסטיים של החברה. בנוסף החברה מפעילה חנויות יחודיות בפורמט (Cash and Carry). פורמט זה משמש כ"סופרמרקט לבעלי עסקים" ופונה לנקודות מכירה קמעונאיות קטנות, וכן לעסקים קטנים מתחום המזון המהיר והאירוח. נכון למועד הדוח קיימות שתי חנויות בפורמט זה והחברה מתעתדת לפתוח חנות נוספת בפורמט זה בהמשך.

בחודש פברואר 2021 הושלמה עסקת אמיגה לפעילות בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי.

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילות "שופרסל עסקים" על-ידי גיוס לקוחות חדשים, והרחבת הפעילות עם הלקוחות הקיימים.

#### 8.12. פילוח מכירות ורווחיות מוצרים

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות הקבוצה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים בתחום הקמעונאות:<sup>25</sup>

| שיעור רווחיות גולמית |      |      | שיעור מכלל מכירות החברה (ברוטו) בתחום הקמעונאות |      |      | מכירות (ברוטו) במיליוני ש"ח (ללא מתנת הצטרפות וללא מע"מ) |       |       | קבוצת מוצרים* |
|----------------------|------|------|-------------------------------------------------|------|------|----------------------------------------------------------|-------|-------|---------------|
| 2019                 | 2020 | 2021 | 2019                                            | 2020 | 2021 | 2019                                                     | 2020  | 2021  |               |
| 23%                  | 22%  | 23%  | 25%                                             | 24%  | 25%  | 3,221                                                    | 3,636 | 3,477 | מזון יבש      |
| 18%                  | 17%  | 17%  | 6%                                              | 6%   | 6%   | 808                                                      | 914   | 919   | משקאות        |
| 22%                  | 23%  | 23%  | 14%                                             | 14%  | 14%  | 1,851                                                    | 2,124 | 1,972 | בשר וקפואים   |
| 24%                  | 25%  | 25%  | 13%                                             | 13%  | 13%  | 1,732                                                    | 1,971 | 1,869 | מוצרי חלב     |
| 26%                  | 24%  | 24%  | 15%                                             | 15%  | 14%  | 1,955                                                    | 2,211 | 2,024 | ירקות ופירות  |
| 23%                  | 23%  | 24%  | 11%                                             | 11%  | 11%  | 1,488                                                    | 1,695 | 1,619 | פארם          |

\* במהלך שנת 2020 חלו מספר שינויים פנימיים לא מהותיים בסיווג קטגוריות המוצרים.

#### 8.13. לקוחות

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

#### 8.14. שיווק ופרסום

##### מחירים ומבצעים

המוצרים הנמכרים על-ידי הקבוצה מתומחרים, בין היתר, על-פי מחירון המבוסס על מחיר הקניה ותנאי השוק. הקבוצה מחויבת למחירים הנקובים בעלוני קידום מכירות אותם היא

<sup>25</sup> יצוין, כי שורת ההכנסות כפי שמופיעה בדוחות הכספיים, וביחס לפעילות הזכיינים, כוללת את העמלה המתקבלת מהזכיינים בלבד. פעילות הזכיינים איננה כוללת עלות מכר, ולפיכך מגדילה את שיעור הרווחיות הגולמית. שיעור הרווחיות הגולמית מוצג ביחס למכירות ברוטו (פדיון) לאחר הנחות (להבדיל מהכנסות). הצגה זו מהווה לדעת הנהלת החברה הצגה נאותה יותר של שיעורי הרווחיות הגולמית מקבוצות המוצרים.

מפרסמת, מעת לעת. לעיתים, מקיימת הקבוצה מבצעים מקומיים, לתקופות מוגבלות, לקידום מכירות בחלק מסניפי הקבוצה, וזאת כחלק מהתמודדות עם תחרות מקומית. בהתאם להוראות חוק המזון והתקנות מכוחו, מפרסמת החברה באופן שוטף, במסגרת אתר אינטרנט, את מחירי המצרכים (כהגדרתם בחוק המזון) הנמכרים על-ידה.

### מועדון לקוחות

הקבוצה מפעילה את מועדון הלקוחות שלה, תחת המותג "שופרסל" ("מועדון הלקוחות"). לקוחות הקבוצה המשתייכים למועדון הלקוחות נהנים מהטבות והנחות ייחודיות מסוגים שונים ומסניגריה בין הפורמטים השונים של הקבוצה, כולל רשת Be, תוך התאמה אישית לסל המוצרים של כל לקוח באמצעות דיוור הטבות ומבצעים ישירות לחבר המועדון באמצעים שונים ובהם דואר, דואר אלקטרוני, הודעות סמס (מסרונים), אפליקציה יעודית וכו'. החברה רואה במועדון הלקוחות אמצעי להגדלת נאמנות הלקוחות ולמתן פתרון לצורכי הלקוח הייחודיים, ומשכך משקיעה מאמצים באפיון הלקוח וצרכיו. נכון למועד הדוח, מועדון הלקוחות של החברה מונה מעל 2 מיליון חברי מועדון (כולל מחזיקי כרטיס אשראי של החברה).<sup>26</sup> בנוסף, החברה מציעה את כרטיסי האשראי שלה לחברי מועדון הלקוחות של החברה, באמצעות סניפיה הפרוסים בכל הארץ.

עיקר מכירות החברה בשנת 2021 היו ללקוחות פרטיים, שמרביתם הינם חברי מועדון הלקוחות.

היקף מכירותיה של החברה לחברי מועדון הלקוחות (ובכללם מחזיקי כרטיסי האשראי) מתוך סך מכירותיה של החברה בשנת 2021, עמד על כ-81%.

### כרטיסי אשראי

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

החל מיום 18 בינואר 2018 מונפקים כרטיסי האשראי ללקוחות החברה על-ידי כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כאל"), וזאת מכוח מסמך עקרונות שנחתם בין החברה ובין כאל ביום 2 בנובמבר 2017 וכפי שעודכן מעת לעת ("הסכם כאל").<sup>27</sup> לפרטים על הסכם כאל, ראה באור 29(א) לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם מספר כרטיסי האשראי כאל התקפים<sup>28</sup> בידי הלקוחות בכ-657 אלפי כרטיסי אשראי כאל. החברה ממשיכה במאמציה לגיוס והגדלת מספר מחזיקי כרטיסי אשראי כאל.

<sup>26</sup> חבר מועדון הינו כל מי שביצע רכישה לפחות פעם אחת בשנים עשר החודשים האחרונים. יצוין כי עד ליום 18 בינואר 2018 חברת כרטיסי האשראי שהנפיקה את כרטיסי האשראי ללקוחות החברה הייתה לאומי קארד (ובשמה החדש: מקס איט פיננסיים) מכוח הסכם בין הצדדים, להנפקה ותפעול של כרטיסי האשראי ללקוחות החברה, ואשר הסתיים באותו מועד וחל כיום רק על יתרת הכרטיסים שעדיין בתוקף שהונפקו במסגרתו. לפרטים נוספים ראה באור 15 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

<sup>28</sup> בהתאם לשיטת הדיווח הנהוגה על-ידי חברות כרטיסי האשראי בישראל הכוללת, בין היתר, דיווח אודות כמות כרטיסי האשראי התקפים שבידי הלקוחות. כרטיס אשראי תקף משמע כרטיס שהונפק והופעל ולא בוטל עד ליום האחרון של תקופת הדיווח.

כ-20% מסך מכירות החברה בשנת 2021 בוצעו באמצעות כרטיסי האשראי של החברה. סך מחזיקי כרטיסי האשראי כאל, מהווים כ-32% מחברי מועדון הלקוחות של החברה. הכנסות החברה מכרטיסי האשראי שלה נובעות מעמלות, מרווחי אשראי, דמי חבר ודמי כרטיס. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לפרסומי דוחות חברות האשראי, נכון לסוף הרבעון הרביעי של שנת 2021, חלקם של כרטיסי האשראי של החברה בשוק כרטיסי האשראי החוץ בנקאיים עמד על כ-14%.

למיטב ידיעת החברה, חברות וארגונים רבים במשק מציעים ללקוחותיהם כרטיס אשראי חוץ בנקאי בדומה לכרטיסי האשראי אותם מציעה החברה. בהתאם לפרסומי דוחות חברות האשראי, נכון לסוף שנת 2021 כ-34% מכרטיסי האשראי הפעילים בישראל הינם כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, רשתות שיווק המזון המתחרות בחברה בתחום קמעונאות המזון מציעות אף הן ללקוחותיהן כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים אשר מקנים הטבות למשלמים באותם כרטיסי אשראי בסניפי רשתות השיווק ובאותם גופים עמן קשורות אותן רשתות השיווק בשיתופי פעולה ביחס לכרטיסי האשראי.

החל מחודש יולי 2021, כתוצאה משיתוף פעולה להקמת הארנק הדיגיטלי (כמפורט בסעיפים 11.1.3 ו-12.1.2 לדוח), ניתן לצמד את כרטיסי שופרסל לארנק פייבוקס ובכך ליהנות מכל היתרונות של הארנק הדיגיטלי כאמצעי תשלום מתקדם, לממש תווי קנייה דיגיטליים, לקבל הטבות שונות ועוד.

#### תווי קנייה

החברה מקדמת את מכירותיה, בין היתר, גם על-ידי מכירת תווי קנייה לצרכן בפלטפורמות שונות. רוב מכירות תווי הקנייה הינן בדרך-כלל לפני חגי תשרי ופסח. מכירות החברה הנובעות ממימוש תווי קנייה בסניפי החברה ובאתר האונליין שלה, היוו כ-6% מתוך סך המכירות בסניפי החברה בשנת 2021. יצוין, כי ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים של החברה נעשית בעת מימוש תווי הקנייה בפועל.

#### קידום מכירות ופרסום

הקבוצה מפרסמת את פעילותה בהתאם לתוכנית פרסום שנתית ולהתפתחויות בשוק. בשנת 2021 עמד היקף הפרסום וקידום מכירות של מגזר הקמעונאות על כ-138 מיליון ש"ח, כאשר הגידול בהשוואה לנתון זה אשתקד (כ-132 מיליון ש"ח בשנת 2020) מיוחס לפעילות שיווקית באמצעי המדיה השונים. הקבוצה מפרסמת את פעילותה השיווקית בעיקר באמצעות עלונים המופצים לקהל הלקוחות, בסניפים, באמצעות האינטרנט (הקבוצה מפעילה מספר אתרים אינטראקטיביים המציעים לקהל לקוחותיה תכנים בנושאים שונים כגון "פודלישס", "WE LEAVE GREEN", "שופרסל בייבי", "שופרסל בלוג", "מאסטר שף", מתחם אנגוס, דפי החברה ברשתות החברתיות השונות ועוד), באמצעות אפליקצית "שופרסל", דואר אלקטרוני, מסרונים בטלפונים ניידים, בדיוור ישיר, בעיתונות כתובה, בטלוויזיה, ברדיו ובאמצעות יחסי ציבור.

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

בנוסף, הקבוצה מפתחת ומקדמת התמחות בתחום השיווק והדאטה באונליין, תוך בניית מודלים אנליטיים מורכבים המאפשרים פעילויות לקידום מכירות פרסונלי באיקומרס

ברמה מתקדמת ביותר, תוך מינוף הנכסים הדיגיטליים של הקבוצה.

#### 8.15. הפצה

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הפעילה הקבוצה 5 מרכזי אחסון והפצה מרכזיים בשטח כולל של כ-92.5 אלפי מ"ר, הכוללים את מרכז ההפצה של הקבוצה בשוהם ומרכז ההפצה הממוקם בראשון לציון, שהינם בבעלות החברה, מרכזי ההפצה במודיעין ובראש העין, ומרכז הפצה נוסף המתופעל על-ידי חברה חיצונית בשטח כולל של כ-8.6 אלפי מ"ר ואתר אחסנה עורפית המופעל מעת לעת לפי הצורך ("מרכזי ההפצה"). מרכזי ההפצה מאפשרים לקבוצה לאחסן ולהפיץ סחורות ממרכזים לוגיסטיים עיקריים במיקומים מרכזיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-61% מהסחורות המסופקות לסניפי החברה, למעט סניפי  $^{29}\text{Be}$ , הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים. יתרת המוצרים הנמכרים על-ידי החברה בסניפיה משווקים בהפצה ישירה לסניפים על-ידי ספקי המוצרים, על-פי הזמנות המתבצעות ישירות מהסניפים, ובאמצעות גורם חיצוני המפיץ מוצרים מסוימים לסניפי החברה וללקוחותיה. מאחר שהקבוצה מפיצה חלק ממוצריה באופן עצמאי לסניפיה כאמור, הקבוצה גובה עמלת הפצה מהספקים עבור הפצת מוצריהם בהתאם לאופי שירותי הלוגיסטיקה הניתנים לכל ספק, המקבלת את ביטוייה בהנחה ממחיר יחידות המוצר המופץ על-ידי החברה. מרכזי ההפצה מרכזים את מרבית פעילות ההפצה של החברה, הפועלת להתייעלות מירבית במתחמי ההפצה שלה וכן להתייעלות בשרשרת האספקה והסניפים לצד שיפור בזמינות המוצרים והשירות לסניפים.

מערך ההפצה של שופרסל Online מתופעל ברובו באמצעות קבלני משלוחים חיצוניים, כאשר הבקרה נעשית בעיקר במוקד של החברה. נכון למועד הדוח, רוב פעילות שופרסל Online מבוצעת מהסניפים. נכון למועד הדוח, לחברה 8 מרכזי שילוח ידניים, מרכז שילוח אוטומטי ועוד כ-35 מחלקות ייעודיות בסניפים משולבים עבור מערך ההפצה של "שופרסל Online".<sup>30</sup> במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בהרחבת מודל ההפעלה המשופר הנסמך, בין היתר, על הכנסה הדרגתית של רכבי שילוח חדשים ומנוטרים בעלי יכולת הובלה בקירור, ובכוונתה להמשיך להרחיב את השימוש ברכבי הובלה בקירור במהלך שנת 2022.

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

סך ההשקעות בגין הקמת מרכזי השילוח האוטומטיים במודיעין ובקדימה כאמור לעיל

<sup>29</sup> פעילות ההפצה לסניפי Be החלה במהלך שנת 2018 כמפורט בסעיף 10.12 לדוח, ונכון ליום 31 בדצמבר 2021 כ-30% מכלל הסחורות המסופקות לסניפי Be הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים לעיל.

<sup>30</sup> המשמשים להפצה גם עבור רשת Be.

מוערכות, נכון למועד הדוח, בכ-700 מיליון ש"ח (לא כולל היוון עלויות), והן נפרשות על-פני תקופה של כ-5 שנים.<sup>31</sup>

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 החלה הפעילות המסחרית במרכז השילוח בקדימה ונכון למועד הדוח הוא נמצא בשלבים מתקדמים של הגעה לפעילות בתפוקה מלאה. נכון למועד הדוח, במרכז השילוח במודיעין הסתיימו עבודות בניית המעטפת ועבודות התקנת ציוד האוטומציה נמצאות לקראת סיומן. להערכת החברה פעילות מרכז השילוח במודיעין צפויה להתחיל לקראת סוף שנת 2022 והוא יהיה הגדול מסוגו בארץ.

לקראת הפעלתם המלאה של מרכזי השילוח האוטומטיים, החברה מכשירה מערך תחזוקה עצמאי ככל הניתן בקשר עם פעילות האוטומציה הן בקדימה והן במודיעין ובאופן שיפחית את התלות ב-KNAPP אשר הקימה את מערך האוטומציה בשני מרכזי השילוח כאמור ומלווה אותו בשלבי הראשונים. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי יש לה תלות ב-KNAPP בהקמת המרכזים ובהפעלתם עד שלב השלמת הכשרת עובדים, שיהיו עובדי החברה לתפעול ותחזוקת פעילות האוטומציה במרכזים. התמורה ל-KNAPP בגין שירותי ההכשרה, התחזוקה וההפעלה כאמור הינה בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

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

#### 8.16. תלות בצינורות הפצה

הקבוצה הינה קמעונאית המשווקת את המוצרים אותם היא רוכשת, באמצעות מערך הסניפים המופעל על-ידיה בפריסה ארצית. כאמור בסעיף 8.15 לדוח, הקבוצה מפיצה כ-61% מהמוצרים הנמכרים בסניפיה באמצעות מרכזי הפצה.<sup>32</sup> במקרה בו הקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזי הפצה בהם היא עושה שימוש, מכל סיבה שהיא, החברה מעריכה כי היא תוכל להיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה, בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. לאור הכיסוי הביטוחי של החברה, החברה מעריכה כי הדבר עלול להשפיע באופן לא מהותי על תוצאותיה.

#### 8.17. תחרות

החברה הינה רשת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה ביותר בישראל. להערכת החברה, נתח השוק של הקבוצה בשנת 2021 מהווה כ-20% מסה"כ שוק קמעונאות המזון בישראל, בדומה לנתח השוק של הקבוצה בשנת 2020.<sup>33</sup>

שוק קמעונאות המזון בישראל נתון לתחרות גבוהה מזה מספר שנים, הן ברמת המחירים והן כתוצאה מהתפתחותן של רשתות השיווק הנוספות, אשר מגדילות את שטחי המסחר

<sup>31</sup> נכון למועד הדוח, רשמה החברה השקעות בגין פרויקט זה בסך של 475 מיליון ש"ח (לא כולל היוון עלויות).

<sup>32</sup> למעט לסניפי Be. ראה הערת שוליים 29 לעיל.

<sup>33</sup> ראה הערת שוליים 21 לעיל.

ונתח השוק שלהן ופתיחת חנויות דיסקאונט לצד החנויות הרגילות שלהן, וכן גידול בכמות והיקף הפעילות של חנויות מתמחות. בנוסף, תחרות כאמור עשויה להתגבר עקב הרחבת פעילות הקמעונאות של קבוצות שונות באמצעות רכישת זרוע משמעותית של קמעונאות מזון כאמור בסעיף 8.5 לעיל. נכון למועד הדוח, החברה מתחרה בשוק זה מול רשתות השיווק הנוספות, חנויות מתמחות כגון: ירקניות, אטליזים, מעדניות ובתי מאפה, חנויות נוחות בערים ובתחנות דלק, חנויות מכולת שכונתיות, שווקים פתוחים וסגורים, קמעונאים אחרים ומודלים חדשים של שירותים המתמחים בשליחויות של מוצרי מזון בטווחי זמן קצרים באיזורי ביקוש גבוה. התחרות בשוק קמעונאות המזון בשנת 2021 הושפעה בעיקר כתוצאה מהמשך התחרות מול רשתות השיווק הנוספות, בדגש על מתחמי תחרות אזוריים, והיא צפויה להימשך גם בשנת 2022. כמו כן, במהלך שנת 2021 הגבירו רשתות השיווק בשוק הדיסקאונט את מאמצייהן לכניסה ופתיחת חנויות גם במרכזי ערים. רשתות השיווק הנוספות ימשיכו להוות תחרות, הן במרכזי ערים והן מחוץ להן, המבוססת בעיקר על מחיר.

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

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

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

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: איתנותה הפיננסית של הקבוצה; נתח השוק של הקבוצה; קיומם של מרכזים לוגיסטיים המאפשרים גמישות, זמינות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה לסניפיה; פריסה ארצית המאפשרת גמישות בהתמודדות הקבוצה מול המתחרים ברמה הארצית והמקומית; כיסוי ארצי רחב של מערך שופרסל Online (לעומת כיסוי מצומצם יחסית של מתחריה של החברה); קיומו של מועדון הלקוחות (כולל לקוחות מחזיקי כרטיסי האשראי) המבוסס על מאגר מידע והמאפשר מתן מענה מותאם באופן ייחודי לצורכי הלקוחות השונים ברמה מתקדמת ביותר; מיצובה של החברה בתחום חנויות ה-Discount; מגוון פורמטים הנותן מענה לחלק גדול באוכלוסיה; הרחבת ומכירת מוצרי מותג פרטי (לרבות השקת קטגוריות חדשות); חדשנות באמצעות אפליקצית "שופרסל",

דואר אלקטרוני, מסרונים בטלפונים ניידים, קופות בשירות עצמי, סריקה עצמית של מוצרים; איכות השירות והמענה לצרכי הלקוחות בכל ערוצי המפגש עם הלקוח וכו'.

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

#### 8.18. עונתיות

תחום הקמעונאות בישראל נתון לתנודות במכירות וברווחים הרבעוניים, בראש ובראשונה עקב תקופת הקניות בחגי תשרי ופסח, אשר חלה ברבעונים שונים בשנים שונות, ומביאה לגידול בהיקף הצריכה. להלן התפלגות הכנסות החברה בתחום הקמעונאות לפי רבעונים בשנים 2020 ו-2021:

| שנת 2020                |                              | שנת 2021                |                              |         |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------|
| מסך ההכנסות<br>שנת 2020 | סך ההכנסות<br>(במיליוני ש"ח) | מסך ההכנסות<br>שנת 2021 | סך ההכנסות<br>(במיליוני ש"ח) |         |
| 25%                     | 3,520                        | 26%                     | 3,537                        | רבעון 1 |
| 24%                     | 3,485                        | 24%                     | 3,354                        | רבעון 2 |
| 26%                     | 3,713                        | 26%                     | 3,518                        | רבעון 3 |
| 25%                     | 3,653                        | 24%                     | 3,348                        | רבעון 4 |

#### 8.19. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים<sup>34</sup>

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הקבוצה הינה בעלת זכות הבעלות או החכירה של 67 סניפים המשתרעים על כ-126 אלפי מ"ר (לעומת כ-66 סניפים המשתרעים על שטח של כ-121 אלפי מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2020), מתוכם שני סניפים בבעלות ישירה של החברה ו-65 סניפים משויכים לקבוצת שופרסל נדל"ן ומושכרים לחברה.

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

הקבוצה בעלת זכות הבעלות או החכירה של שטחים המשמשים למחסנים, למשרדים ולמרכזים לוגיסטיים. לפרטים ראה גם סעיף 8.15 לדוח.

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

34. אינו כולל את תחום Be. ראה סעיף 10.14 לדוח.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה שוכרת מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, המשתרעים על כ-379 אלפי מ"ר (לעומת כ-383 אלפי מ"ר ביום 31 בדצמבר 2020), אשר עליהם ממוקמים יותרת 239 סניפיה (לעומת 235 סניפים ביום 31 בדצמבר 2020). חוזי השכירות של הסניפים הינם לתקופות שונות, כאשר, לרוב, ניתנות לחברה אופציות להארכת תקופות השכירות. כמדיניות, החברה שואפת להתקשר לתקופות שכירות ארוכות טווח, תוך שמירה על גמישות במהלך תקופת השכירות. על-פי חוזי השכירות נדרשת החברה לשלם דמי שכירות הצמודים לרוב למדד המחירים לצרכן ("דמי שכירות בסיסיים"). בחלק מחוזי השכירות קיימת חלופה של תשלום דמי שכירות הנגזרים כשיעור ממחזור המכירות של הסניף הפועל במושכר. בהסדר זה נקבע, כי במקרה שדמי השכירות הנגזרים ממחזור המכירות גבוהים מדמי השכירות הבסיסיים, החברה תשלם את סכום ההפרשים. בנוסף, קיימים חוזי שכירות בודדים בהם מחויבת החברה בתשלום דמי שכירות כשיעור ממחזור המכירות בלבד. סך דמי השכירות המשולמים כשיעור ממחזור המכירות או המשולמים כתוספת לדמי השכירות עד לשיעור ממחזור המכירות, הסתכם בשנת 2021 בסכומים לא מהותיים לחברה.

להלן פרטים בדבר נכסי הקבוצה אשר משמשים את הפעילות הקמעונאית, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:<sup>35</sup>

| הערות                                                                                                                                                                          | שנת 2021                    |                   | סוג הזכות בנכס<br>(זמן שנותר)         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                | מספר<br>הנכסים              | שטח<br>(אלפי מ"ר) |                                       |
|                                                                                                                                                                                | סניפים פעילים               |                   |                                       |
| הנכסים כאמור כוללים סניף אחד בבעלות ישירה של החברה וסניף נוסף בבעלות של 60% של החברה שנרכש במהלך שנת 2021. יותרת הנכסים מושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן. <sup>36</sup> | 34                          | 50                | בעלות                                 |
| נכסים אלו מושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן.                                                                                                                             | 33                          | 76                | חכירה מרשות מקרקעי ישראל (לטווח ארוך) |
| ראה הערות לעיל.                                                                                                                                                                | 67                          | 126               | סה"כ בבעלות/חכירה מרשות מקרקעי ישראל  |
|                                                                                                                                                                                | 100                         | 171               | שכירות (בין 16 ל-24 שנים)             |
|                                                                                                                                                                                | 54                          | 66                | שכירות (בין 11 ל-15 שנים)             |
|                                                                                                                                                                                | 53                          | 86                | שכירות (בין 6 ל-10 שנים)              |
|                                                                                                                                                                                | 30                          | 48                | שכירות (פחות מ-5 שנים)                |
|                                                                                                                                                                                | 2                           | 8                 | C&C - שכירות (בין 16 ל-24 שנים)       |
|                                                                                                                                                                                | 239                         | 379               | סה"כ בשכירות                          |
| כולל סניף שנסגר בשנת 2021 ונמצא בשיפוץ.                                                                                                                                        | 306                         | 505               | סה"כ                                  |
|                                                                                                                                                                                | סניפים בשלבי פיתוח – שכירות |                   |                                       |
|                                                                                                                                                                                | 43                          | 60                | שכירות                                |
|                                                                                                                                                                                | סניפים בשלבי פיתוח בעלות    |                   |                                       |
|                                                                                                                                                                                | 1                           | 1                 | בעלות                                 |
|                                                                                                                                                                                | מרכזי הפצה ומשרדים          |                   |                                       |
|                                                                                                                                                                                | 3                           | 63                | בעלות                                 |
|                                                                                                                                                                                | 5                           | 25                | שכירות                                |
|                                                                                                                                                                                | מרכזי שילוח                 |                   |                                       |
|                                                                                                                                                                                | 3                           | 8                 | בעלות                                 |
|                                                                                                                                                                                | 6                           | 28                | שכירות                                |

בהנחת מימוש אופציות של החברה להארכת תקופות השכירות על-ידי החברה.  
נכסים אלה אינם כוללים נכס אחד נוסף (שאינו סניף) בהיקף שאינו מהותי ואשר בבעלות הקבוצה.

35

36

| הערות                                       | שנת 2021                                                       |                   | סוג הזכות בנכס<br>(זמן שנותר)        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
|                                             | מספר<br>הנכסים                                                 | שטח<br>(אלפי מ"ר) |                                      |
|                                             | 1                                                              | 43                | בשלבי פיתוח                          |
|                                             | <b>מחסנים ומאפיות</b>                                          |                   |                                      |
|                                             | 1                                                              | 70                | חכירה/בעלות                          |
|                                             | 4                                                              | 20                | שכירות (מעל חמש שנים)                |
|                                             | 1                                                              | 5                 | שכירות (מתחת חמש שנים)               |
|                                             | <b>קרקע בבעלות או בחכירה מרשות מקרקעי ישראל (זכויות בנייה)</b> |                   |                                      |
| נכסים בבעלות/חכירה של שופרסל ושופרסל נדל"ן. | 16                                                             | 178               | זכויות בנייה - נכסים<br>בבעלות/חכירה |

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

היקף ההשקעות של החברה בסניפים קיימים וחדשים (כולל במרכזי השילוח) בשנת 2021 עמד על סך של כ-254 מיליוני ש"ח.

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

#### 8.20. נכסים לא מוחשיים

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

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

#### 8.21. חומרי גלם וספקים

##### 8.21.1 שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

מגוון המוצרים בתחום המזון גדל, לרבות בשל גידול ביבוא מוצרים. כמו כן, הגבלות שהוטלו מכוח הוראות חוק המזון הנוגעות למערכת היחסים של החברה עם ספקיה השפיע על צורות ההתקשרות בין החברה לספקיה (ראה סעיף 8.21.3 לדוח).

##### 8.21.2 שיעור רכישות מספקים עיקריים

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

בשנת 2021 שיעור הקניות של החברה מתנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ והחברות הבנות שלה ("תנובה"), משטראוס גרופ בע"מ ("שטראוס גרופ"), מקבוצת "נטור" ("נטור") ומאסם תעשיות מזון בע"מ והחברות הבנות שלה ("אסם") היוו כ-8.8%, כ-7.8%, כ-5% וכ-6.4%, בהתאמה, מהיקף רכישות הקבוצה (לעומת כ-8.7%, כ-7.4%, כ-6.1% וכ-6.8%, בהתאמה, בשנת 2020).

שיעור הקניות מעשרת הספקים הגדולים של הקבוצה, לרבות תנובה, שטראוס

גרופ, נטו ואסס, היוו כ-45.3% מרכישות הקבוצה בשנת 2021 (בדומה לכ-46% מרכישות הקבוצה בשנת 2020).

### 8.21.3 צורות ההתקשרות עם ספקים

הקבוצה רוכשת את המוצרים הנמכרים על-ידה באמצעות אגף הסחר שלה. אגף הסחר קובע את תמהיל המוצרים שישווקו בסניפי הרשת, והוא גם זה המקיים משא ומתן עם הספקים באשר למחירי הקניה של המוצרים, המבצעים ותנאי התשלום. הקבוצה נוהגת להתקשר עם ספקיה בהסכמים ו/או תכתובות, בדרך כלל לתקופות של שנה (בחלק מהמקרים נערכות התקשרויות לתקופה ארוכה משנה). לקבוצה הסכמות עם מרבית ספקיה בדבר אספקת מוצרים באופן שוטף, לפי דרישת החברה המבוססת על הביקוש בקרב לקוחותיה. לקבוצה הסכמות ו/או הסכמים כתובים עם אותם ספקים לעניין תנאי הסחר המתייחסים, בין היתר, להנחות להן זכאית הקבוצה מאותם ספקים. בהתאם להוראות חוק המזון, כל ההנחות שהקבוצה מקבלת מספקיה, הינן חלק ממחיר הקניה ליחידת מוצר, למעט הנחות שניתנות על פי המכר.<sup>37</sup> הנחות אלו כוללות בין היתר הנחות בגין פרסום, עמלת הפצה המשולמת על-ידי הספקים לקבוצה, במקרים בהם מופצת הסחורה באמצעות הקבוצה וכן עמלת ניהול וסידור מדף (ראה סעיף 7.5 לדוח). שיטת העבודה המקובלת היא שהקבוצה מוציאה לספקים הזמנות למוצרים השונים, ואלו מאשרים את קבלתן וביצוען. ככלל, אין לקבוצה הסכמים המחייבים אותה לרכישת מוצרים. הקשר עם מרבית ספקי הקבוצה נמשך לאורך שנים רבות.

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

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

### 8.21.4 תלות בספקים

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

החברה רוכשת את רוב מוצרי החלב מתנובה, אשר מחזיקה בעמדה מובילה בשוק מוצרי החלב המקומיים. באשר למוצרי החלב, מקום שתנובה תחלף מלספק לקבוצה מוצרי חלב, מכל סיבה שהיא, תוכל הקבוצה לקבל אספקה חלקית בלבד של מוצרי חלב מספקים אחרים, ולפיכך לקבוצה ישנה תלות בתנובה לעניין מוצרי החלב. בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד הדוח, תלותה של

<sup>37</sup> כגון בהנחות של מוצרים במבצעים המתקיימים מעת לעת.

החברה בתנובה באשר לאספקת מוצרי חלב פחותה, בין היתר, כתוצאה מהשקת קטגוריית החלב תחת מותג הפרטי של החברה.

בשנת 2021 היוו רכישות מוצרי החלב מתנובה כ-6.1% מכלל רכישות הקבוצה (לעומת 6.2% לשנת 2020).

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

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

## 8.22. הון חוזר

### תמצית הרכב ההון החוזר של התאגיד

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

מלאי: עיתוי הרכישות למלאי והכמויות הנרכשות על-ידי הקבוצה נעשים בחלוקה לפי מוצרים, על סמך ניסיון העבר של הקבוצה וביחס לקצב ונפח המכירות בסניפי הקבוצה, תוך התחשבות בעיתוי החגים ובהתחשב בניצול הצעות רכש אטרקטיביות. בשנת 2021 החזיקה הקבוצה מלאי מוצרים, לשם מכירתם בסניפי הרשת, לתקופה ממוצעת של כ-26 ימים (בדומה לשנת 2020). המלאי מוצג בדוחות הכספיים במחירי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם. לקבוצה קיימים הסכמים מול חלק מספקיה אשר אינם מאפשרים החזרה של מוצרים שפג תוקפם או מוצרים שלא נרכשו על-ידי ציבור הצרכנים. בנוסף, מוצרי המותג הפרטי, מוצרים המיובאים על-ידי הקבוצה, מוצרים אשר נרכשו במסגרת עסקה ייעודית ומוצרים נוספים הנרכשים ממספר מצומצם של ספקים, אינם ניתנים להחזרה. סך ההוצאה נטו שנרשמה בדוחות הכספיים, בגין כל המוצרים הפגומים, פגי תוקף ו/או מוצרים שלא נרכשו על-ידי ציבור הצרכנים ושלא ניתן היה להחזירם לספקים, הסתכמה בסכום לא מהותי ביחס לקניות. בנוסף, ביחס לחלק מסוים מספקיה, שמורה לחברה הזכות להחזיר מוצרים לספק. במקרים אלה מזכה הספק את הקבוצה בסכום רכישת המוצר.

אשראי ספקים: הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה (סחר ואחרים), בהתאם להסכמות עם הספקים השונים, לתקופות משתנות, בהתאם לסוג ההתקשרות, שעיקרן, בשנת 2021 הינן תקופות ממוצעות של שוטף +37 ימים (לעומת שוטף +40 ימים בשנת 2020).

אשראי לקוחות: עיקר מכירות הקבוצה הינן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי, מזומן, המחאות ותווי קניה. תנאי האשראי ללקוחות הינם כמקובל בשוק, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה. רוב המכירות הינן בכרטיסי אשראי ובמזומן. יתרת החובות המסופקים למועד הדוח מוערך בסך של כ-45 מיליון ש"ח.

## 8.23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

### 8.23.1 סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על

#### התאגיד

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

עם זאת, על הקבוצה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, לרבות כחלק מהסדרת היתרי בניה ורישיונות עסק עבור סניפיה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר, ובהם: פקודת בריאות העם, לעניין השפעה על מערכות מי השתייה; חוק המים, התשי"ט – 1959 ותקנותיו, חוק תאגידי מים וביוב, התשס"ע-2001 וכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014 בכל הקשור לאיכות השפכים המזרמים לביוב; פקודת העיריות וחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, תקנותיו והצווים מכוחו; חוק הפיקדון על מיכלי משקה, התשנ"ט-1999,<sup>38</sup> חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, התשנ"ג-1993, חוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 ("חוק האריזות") והחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, התשע"ו-2016. פעילות הקבוצה מושפעת גם מחוקי עזר עירוניים בנושא שמירת התברואה בסניפים. בנוסף, משום שהחברה מחזיקה ומפעילה משאיות כחלק מפעילותה, היא כפופה להוראות שניתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה מכוח חוק אוויר נקי, תשס"ח – 2008, בנושא צמצום זיהום האוויר מציי רכב כבד.

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

יצוין, כי במתחם המרכז הלוגיסטי של החברה בשוהם נדרשת החברה, בקשר עם הפעלת מערכות קירור מסוימות במרכז הלוגיסטי האמור, להחזיק כמות מסוימת של אמוניה לצורך קירור המערכות האמורות.

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

<sup>38</sup> החל מיום 1 בדצמבר 2021, החילו את חובת הפיקדון כאמור בחוק זה גם על מיכלי משקה גדולים כהגדרתם (לפי צו הפיקדון על מכלי משקה (דחיית מועד תחולת החוק על מכלי משקה גדולים), התשפ"א-2020). שופרסל נערכה להרחבת חוק הפיקדון גם למיכלי המשקה הגדולים ובין היתר שידרגה מכוונות איסוף מיכלים, המוצבות בחנויות החברה ואף החלה בתהליך רכש של מכוונות מיחזור חדשות אשר הוצבו/יוצבו בסניפים של הרשת, על פי תכנית עבודה שנקבעה.

הנובעים מהחזקת אמוניה כאמור ראה סעיף 18.17 לדוח.

#### מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

8.23.2

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

החברה נוקטת פעולות שונות לשמירה על איכות הסביבה, להגברת המודעות בקרב עובדיה ולקוחותיה ולצמצום השפעה סביבתית שלילית. וביניהן: טיפול בפסולת – הגברת פעולות איסוף קרטונים ונייר בסניפי החברה לצורך מיחזורם על-ידי חברה חיצונית; טיפול בפסולת – בחלק מהסניפים מבוצע איסוף של ניילונים נצמדים ומבוצעת הפרדה במקור של פסולת רטובה המתאימה לתהליך הקומפוסטציה, במקומות בהם הרשות מעניקה שרות בעניין; טיפול בפסולת – איסוף פסולת אלקטרונית בהתאם לחוק טיפול סביבתי לציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; החלפה ושידרוג רכיבי מערכות תאורה ומיזוג לרכיבים חסכוניים באנרגיה; הפחתת זיהום כימי מתוצרת חקלאית: על מנת להביא לשיפור האיכות והטריות של תוצרת חקלאית הנמכרת בסניפיה ולהפחתת השימוש בחומרי הדברה לצורך עמידה בדרישות הרגולציה, הובילה הקבוצה מהלך של "יותר בקרה פחות הדברה", אשר מטרתו ייצור מערך בקרה על הגידול, האיסוף והאחסון של התוצרת החקלאית המסופקת לקבוצה על-ידי החקלאים השונים, עידוד מעבר משקית אריזה מניילון ל"סל ירוק" רב פעמי והפחתת השימוש בשקיות ניילון; איסוף והעברה למיחזור של מיכלי משקה על-פי הוראות חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999; החלפה מדורגת של הגז הנמצא במערכות הקירור של הסניפים, מגז פריאון לגז "ירוק"; מדידת טביעת רגל פחמנית של כלל פעילות החברה כבסיס עבודה בכל הקשור להתייעלות וצמצום ההשפעה הסביבתית; קביעת צוות פעולה לכלל הרשת, לגיבוש אסטרטגיה תפעולית ליישום הפתרונות המקצועיים הנדרשים לאור כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, ובכללם: ניטור תהליכים ומציאת פתרונות לקבלת איכות שפכים נאותה בהתאם לכללים האמורים, גיבוש נהלי איכות סביבה לרשת, אכיפה פנימית והדרכת עובדים רלוונטים; ופינוי תרופות פגות תוקף מבתי המרקחת שבחלק מסניפיה, על-ידי חברה חיצונית ובהתאם לתקנים.

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

## 8.24. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

### 8.24.1 כללי

פעילותה של החברה בתחום הקמעונאות כפופה לחוקים שונים, בעיקרם חוקי צרכנות, חוקים מתחום ההגבלים העסקיים/התחרות (ראה באור 30(ב) לדוחות הכספיים) לרבות חוק המזון על תקנותיו (ראה סעיף 7.5 לדוח) וחוקים בתחום דיני העבודה. בין החוקים המהותיים המשפיעים על פעילותה של החברה (מלבד חוק המזון וחוק התחרות) ניתן למנות, בין היתר, את חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ותקנותיו (מדובר, בין היתר, בהוראות בדבר איסור הטעיית צרכנים, הוראות בדבר סימון טובין והצגת מחירים, והוראות בדבר ביטול עסקה), חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982 בקשר עם מאמצי הדיוור הישיר של החברה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015, חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 (נכון ליום 31 בדצמבר 2021 כ-5.2% ממכירות החברה מקורן במוצרים הנתונים לפיקוח כאמור), חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999, וחוקים שונים בדיני העבודה ובכלל זה - חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 (נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בחברה כ-1,400 עובדים המוצבים בה מטעם חברות כוח אדם), לרבות צו ההרחבה בעניין עובדי הקבלן בענף הניקיון במגזר הפרטי, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 (שכרם של רוב עובדי הקבוצה מבוסס על שכר המינימום, ראה בהקשר זה סעיף 7.9 לדוח) והחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 (אשר מטרתו, בין היתר, לייעל ולהגביר את האכיפה של דיני העבודה). בנוסף, במסגרת פעילות מועדון הלקוחות של החברה, ובכלל זה, בקשר עם מחזיקי כרטיסי האשראי, כפופה החברה לחוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019<sup>39</sup> וכן לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981<sup>40</sup>. כמו כן, כפופה החברה להוראות פקודת הרוקחים [נוסח חדש], התשמ"א-1981 (**"פקודת הרוקחים"**) וכן הנחיות והוראות של משרד הבריאות בקשר עם בתי המרקחת אותם מפעילה החברה בסניפיה ובמסגרת תחום הפעילות Be.

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

<sup>39</sup> החוק נכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2020 ומטרתו לעודד את השימוש באמצעי התשלום המתקדמים ובד בבד לקדם את התפתחותם, תוך התאמת התשתית המשפטית הקיימת לפעילות באמצעי התשלום המתקדמים. החוק מסדיר את מערכת היחסים שבין נותן שירותי התשלום (מנפיק אמצעי תשלום או מנהל חשבון תשלום) לבין הלקוח המשלם וכן את מערכת היחסים שבין נותן שירותי התשלום (הסולק או מנהל חשבון תשלום) לבין מקבל התשלום (המוטב), וכן קובע הוראות כלליות לעניין הוראות תשלום, ביצוע פעולות תשלום, הסדרי האחריות הנוגעים להן וההגנות הצרכניות החלות על מתן שירותי תשלום, בין נותן שירותי התשלום לבין לקוחותיו.

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

וכן פעילותה כמשווקת מזון. נכון למועד הדוח, להוראות תקנות הסימון אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

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

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

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

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

## 9. תחום הנדל"ן .9

### 9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום פעילות הנדל"ן בחברה מרוכז ברובו המוחלט בקבוצת שופרסל נדל"ן. תחום פעילות זה כולל הן את נכסי הנדל"ן של קבוצת שופרסל נדל"ן המושכרים לחברה (סניפים) (נכסים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של קבוצת שופרסל נדל"ן כנדל"ן להשקעה, ובדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כרכוש קבוע או כנכס זכות שימוש ביחס לנכסים החכורים מרשות מקרקעי ישראל), והן את נכסי הנדל"ן של קבוצת שופרסל נדל"ן המושכרים לצדדים שלישיים (נכסים אלו מסווגים הן בדוחות הכספיים של קבוצת שופרסל נדל"ן והן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כנדל"ן להשקעה). בנוסף לנכסי הנדל"ן המצויים בשופרסל נדל"ן, לחברה חלק יחסי בנדל"ן להשקעה בחברה בת בבעלות מלאה של שופרסל והנכלל גם הוא בנכסי הנדל"ן להשקעה. נכסי תחום פעילות הנדל"ן אינם כוללים את המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), ואת חלק החברה בסניף נוסף בבית שמש, וכן אינם כוללים את מרכז השילוח האוטומטי הנבנה באזור התעשייה במודיעין.<sup>41</sup>

התיאור להלן איננו כולל את לב המפרץ, חברה כלולה של החברה, לגביה ניתן תיאור נפרד תחת סעיף "השקעות" בסעיף 9.7 לדוח.

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן המשויכים לתחום פעילות הנדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

| מספר נכסים                                                                        | שטח כולל (אלפי מ"ר) <sup>(6)</sup> | שווי הוגן (מיליוני ש"ח) | דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים (מיליוני ש"ח) בשנת 2021 <sup>(2)</sup> | NOI (מיליוני ש"ח) <sup>(3)</sup> | תשואה ממוצעת | EBITDA (מיליוני ש"ח) <sup>(7)</sup> | FFO (מיליוני ש"ח) <sup>(8)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| נכסי נדל"ן המושכרים על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן לחברה (בעיקר סניפים) <sup>(1)</sup> | 71                                 | 131                     | 1,832                                                               | 129                              | 120          | 6.5%                                | -                                |
| נכסים בהקמה (נכסים שעתידים להיות מושכרים לחיצוניים) <sup>(4)</sup>                | 2                                  | 14                      | 139                                                                 | -                                | -            | -                                   | -                                |
| נכסי נדל"ן המושכרים לחיצוניים                                                     | 22                                 | 62                      | 739                                                                 | 55                               | 39           | 5.2%                                | -                                |
| <b>סה"כ</b>                                                                       | <b>95</b>                          | <b>207</b>              | <b>2,710</b>                                                        | <b>184</b>                       | <b>159</b>   | <b>6.2%</b> <sup>(5)</sup>          | <b>155</b>                       |
|                                                                                   |                                    |                         |                                                                     |                                  |              |                                     | <b>113</b>                       |

(1) כאמור, הצגת השווי ההוגן ביחס לסניפים אלו הינה בהתאם להצגת נכסים אלו בספרי שופרסל נדל"ן. בספרי החברה נכסים אלו מסווגים לפי עלות רכישתם המופחתת ולא בשוויים ההוגן. יתרת העלות המופחתת בספרי החברה הינה כ-951 מיליוני ש"ח.

(2) כולל הכנסות בגין שונות.

(3) NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הכנסות

<sup>41</sup> לפרטים נוספים בדבר הנכס במודיעין ראה סעיף 9.1.14 לדוח.

- שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן). (4)
- הנתון משקף את חלק החברה בנכס אחד (הנכס ברעננה) (30.5%). ראה סעיף 9.1.14 לדוח לעניין התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש ברעננה. הנתון בדבר השטח הכולל של הנכס השני (הנכס באיזור תעשייה מודיעין) משקף את חלק החברה (25%) לפרטים ראה סעיף 8.15 בדוח. (5)
- לא כולל שווי הון של הנכסים בהקמה. (6)
- לא כולל שטחי חניונים בהיקף של כ-38 אלף מ"ר. (7)
- EBITDA – (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הינו הרווח התפעולי החשבונאי לתקופה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, ובניכוי פחת והפחתות. יצוין כי נתוני ה-EBITDA לעיל מתייחסים לקבוצת שופרסל נדל"ן בלבד. (8)
- FFO (Funds From Operation) אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הינו הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן להשקעה. יצוין כי נתוני ה-FFO לעיל מתייחסים לקבוצת שופרסל נדל"ן בלבד.

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

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

| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) | מספר הסניפים שהחווה לגביהם מסתיים | הכנסות (באלפי ש"ח)* | תקופת הכרה בהכנסה |
|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| -                                      | -                                 | 32,043              | רבעון 1           |
| -                                      | -                                 | 32,043              | רבעון 2           |
| -                                      | -                                 | 32,043              | רבעון 3           |
| -                                      | -                                 | 32,043              | רבעון 4           |
| -                                      | -                                 | 128,173             | שנת 2023          |
| 129                                    | 69                                | 128,173             | שנת 2024          |
| -                                      | -                                 | 759                 | שנת 2025          |
| 1                                      | 1                                 | 1,708               | שנת 2026 ואילך**  |
| 130                                    | 70                                | 386,985             | סה"כ              |

\* ההכנסות כוללות גם דמי ניהול המשולמים על-ידי החברה לקבוצת שופרסל נדל"ן; הטבלה איננה כוללת נתונים אודות נכס בטירת הכרמל שנחתם בגינו הסכם בסוף 2021 לטובת סניף שופרסל וטרם התקבל אישור ממונה לפתיחתו; הנתונים כוללים 50% הכנסות מסניף בכורדני שנמצא בבעלות של 50% של שופרסל נדל"ן.

\*\* בהנחה של מימוש כל האופציות בכל ההסכמים, ההכנסות בגין שנת 2026 ואילך הינן כ-1,927,174 אלפי ש"ח.

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

## מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

9.1.1

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

הפעילות בתחום הנדל"ן מושפעת מגורמים נוספים, כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב ביטחוני; אי הוודאות הכלכלית במשק; זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו); מדיניות שער הריבית; רגולציה; והמגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על-ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לבניה ולעניין "לווה בודד" ו"קבוצת לוויים" המשפיעים גם הם על הפעילות במגזר זה.

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

9.1.2

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

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

למען הזהירות, יצוין כי למועד הדוח, ולהערכת החברה להלכה תקדימית העוסקת בסוגיית החיוב בארנונה בגין שטחים ציבוריים במרכזים מסחריים לא תהא השפעה מהותית על עסקיה.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> ההלכה כאמור התקבלה בבית המשפט העליון ביום 5 בינואר 2021 ולפיה בעלי הנכס\חברת הניהול הם בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטחים משותפים ולכן הם אלו שצריכים לשאת בתשלום הארנונה בגין השטחים כאמור ולא השוכרים.

### שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

9.1.3

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

### גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

9.1.4

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

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

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

9.1.5

השקעה בנכסי נדל"ן דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית, ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים, כאמור, יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישת נדל"ן וזאת, בפרט, בתקופות של האטה כלכלית בארץ ובעולם.

### התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

9.1.6

כאמור בסעיף 9.1.3 לעיל, ובדומה לשנת 2020, גם בשנת 2021, השפעת מגיפת הקורונה והסגרים ניכרה בעיקר בענפי הקניונים, התיירות ובחלק ממגדלי המשרדים. מאידך ענפי הלוגיסטיקה והמרכזים הפתוחים הפגינו יציבות יחסית ואף עליית מחירים. לפרטים אודות התחרות בתחום ראה סעיף 9.6 לדוח.

### האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות

9.1.7

נכון למועד הדוח, קבוצת שופרסל נדל"ן פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. לקבוצה זכויות בנדל"ן הממוקם במרכז הארץ, בצפונה

ובדרומה, באזורים אורבניים ובאזורים אחרים. בהתאם לגישת הנהלת החברה, קבוצת שופרסל נדל"ן מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בענף הנדל"ן המניב.

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

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

#### 9.1.9 סוגי נכסים בתחום הפעילות

הנכסים הכלולים בתחום פעילות הנדל"ן כוללים בעיקר את הנכסים אשר מושכרים לחברה במסגרת הפעילות הקמעונאית כאמור בסעיף 9.1 לדוח, וכן מרכזים מסחריים, שטחי מסחר ומשרדים. הנכסים ממוקמים ברובם באזורים אורבניים ומספקים צרכים בסיסיים של האוכלוסייה שבסביבה הקרובה והסמוכה לה. מתוך כלל הנכסים כאמור, לקבוצת שופרסל נדל"ן זכויות חכירה בקומפלקס הכולל תעשיית היי טק ושטחי מסחר ששטחם הבנוי הכולל עומד על כ-34 אלפי מ"ר. ראה גם סעיף 9.1.14 לדוח בדבר התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ביחס למגרש ברעננה בשטח של כ-8,800 מ"ר.

#### 9.1.10 תמהיל שוכרים

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

#### 9.1.11 קריטריונים להשקעה

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

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

9.1.12 שלב הרכישה בחיי הנכס

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

9.1.13 מדיניות מימוש נכסים

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

9.1.14 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות

ביום 26 באפריל 2018, התקשרה שופרסל נדל"ן בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב ים")<sup>43</sup>. בהתאם להסכם תמכור שופרסל נדל"ן לגב ים 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין ששטחו כ-8,800 מ"ר ברעננה, בתמורה לקבלת שירותי בנייה מגב ים. עם השלמת הפרויקט יהיו שופרסל נדל"ן וגב ים בעלות הזכויות במושע בפרויקט בהתאם ליחס קומבינציה של 30.5% לשופרסל נדל"ן ו-69.5% לגב ים. ביום 25 ביוני 2020 ניתן תוקף לתב"ע מפורטת לפרויקט, ובכך התמלאו כל התנאים המתלים נשוא ההסכם והוא נכנס לתוקפו. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי (מתוקן) של החברה בדבר זימון אסיפה כללית לאישור התקשרות כאמור מיום 27 במאי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-051457).

נכון למועד הדוח, הבניה בפרויקט כאמור נמשכת ומתבצעות עבודות בניה של קומות מסחר וקומות הבניין הדרומי של הפרויקט.

סטאטוס פרויקטים נוספים

קיימת תב"ע מפורטת להקמת 45 אלפי מ"ר שטחי משרדים ומסחר במסגרת תוכנית שער העיר כפר סבא. כמו כן ניתן אישור הפקדה לתוכנית נוספת, במסגרתה ייתוספו זכויות בנייה שיאפשרו תוספת של 5 קומות לפרויקט (ובסה"כ יכלול הפרויקט 26 קומות) לצד הקמת מגדל נוסף המשלב מסחר, משרדים ומגורים בגובה של למעלה מ-30 קומות.

בנוסף, הקבוצה החלה באכלוס פרויקט מסחר ומשרדים בהיקף של כ-11.5 אלף מ"ר בקריית מוצקין (נכון למועד זה מאוכלס בשיעור של 79%) זאת לצד המשך קידום פרויקטי ייזום והשבחה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה והגדלת אכלוס השטחים הפנויים.

9.1.15 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן, עבור השנים 2020, 2021, ו-2019:<sup>44</sup>

<sup>43</sup> עד ליום 2 בספטמבר 2019 היתה גב ים חברה בשליטה עקיפה של דסק"ש (לשעבר בעלת השליטה בחברה).  
<sup>44</sup> הנתונים בטבלה אינם כוללים נתונים בגין הסניפים המושכרים לחברה על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן. סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            | פרמטר                                       |
|--------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| 31.12.2019         | 31.12.2020 | 31.12.2021 |                                             |
| באלפי ש"ח          |            |            |                                             |
| 51,000             | 51,000     | 55,000     | סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)                |
| 38,000             | 13,000     | 51,000     | רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)           |
| 67,000             | 45,000     | 87,000     | רווחי הפעילות (מאוחד)                       |
| 34,943             | 36,644     | 38,796     | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) |
| 34,943             | 36,644     | 38,796     | סה"כ NOI (מאוחד)                            |

## 9.2. אזורים גיאוגרפיים

כאמור, פועלת החברה במדינת ישראל בלבד.<sup>45</sup> להלן טבלת פרמטרים כלכליים אודות ישראל, עבור השנים 2021, 2020 ו-2019:

| לשנה שנסתיימה ביום                              |                     |                     |  |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--|
| 31.12.2019                                      | 31.12.2020          | 31.12.2021          |  |
| פרמטרים מאקרו כלכליים:                          |                     |                     |  |
| תוצר מקומי גולמי*                               | כ-1,343 מיליארד ש"ח | כ-1,451 מיליארד ש"ח |  |
| תוצר לנפש*                                      | 145,724             | 154,951             |  |
| שיעור צמיחה בתוצר המקומי*                       | -2.2%               | 8.1%                |  |
| שיעור צמיחה בתוצר לנפש*                         | -3.9%               | 6.3%                |  |
| שיעור אינפלציה**                                | -0.7%               | 2.8%                |  |
| התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***        | 0.8%                | 1.1%                |  |
| דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****                 | A1                  | A1                  |  |
| שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה* | 3.2150 ש"ח          | 3.1099 ש"ח          |  |

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

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

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

\*\*\*\* מקור: אתר משרד האוצר – היחידה לניהול החוב הממשלתי (על-ידי חברת הדירוג העולמית Moody's) - <http://www.ag.mof.gov.il/AccountantGeneral/GovDebt>

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

### 9.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2021 ו-2020:

| ליום 31.12.2021        |         |        |        |        |        |                        |
|------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| אזור                   | שימושים | משרדים | תעשייה | מסחר   | סה"כ   | אחוז מסך כל שטח הנכסים |
|                        |         |        |        |        |        |                        |
| מדינת ישראל            | במאוחד  | 31,106 | -      | 30,610 | 61,716 | 100%                   |
| אחוז מסך כל שטח הנכסים | במאוחד  | 50.4%  | -      | 49.6%  | 100%   | -                      |
| ליום 31.12.2020        |         |        |        |        |        |                        |
| אזור                   | שימושים | משרדים | תעשייה | מסחר   | סה"כ   | אחוז מסך כל שטח הנכסים |
|                        |         |        |        |        |        |                        |
| מדינת ישראל            | במאוחד  | 32,214 | -      | 30,534 | 62,748 | 100%                   |
| אחוז מסך כל שטח הנכסים | במאוחד  | 51.3%  | -      | 48.7%  | 100%   | -                      |

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

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

9.3.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2020 ו-2021: <sup>47</sup>

| 31.12.2021 ליום      |         |         |        |         |         |                         |
|----------------------|---------|---------|--------|---------|---------|-------------------------|
| אזור                 | שימושים | משרדים  | תעשייה | מסחר    | סה"כ    | אחוז מסך כל שווי הנכסים |
|                      |         |         |        |         |         |                         |
| מדינת ישראל          | במאחד   | 372,654 | -      | 366,702 | 739,356 | 100%                    |
| אחוז מסך שווי הנכסים | במאחד   | 51.3%   | -      | 48.7%   | 100%    | -                       |
| 31.12.2020 ליום      |         |         |        |         |         |                         |
| אזור                 | שימושים | משרדים  | תעשייה | מסחר    | סה"כ    | אחוז מסך שווי הנכסים    |
|                      |         |         |        |         |         |                         |
| מדינת ישראל          | במאחד   | 354,256 | -      | 335,779 | 690,035 | 100%                    |
| אחוז מסך שווי הנכסים | במאחד   | 51.3%   | -      | 48.7%   | 100%    | -                       |

9.3.3 NOI<sup>48</sup> לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2020 ו-2021, 2019: <sup>47</sup>

| 31.12.2021 ליום           |         |        |        |        |        |                           |
|---------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|
| אזור                      | שימושים | משרדים | תעשייה | מסחר   | סה"כ   | אחוז מסך כל NOI של הנכסים |
|                           |         |        |        |        |        |                           |
| מדינת ישראל               | במאחד   | 18,263 | -      | 20,533 | 38,796 | 100%                      |
| אחוז מסך כל NOI של הנכסים | במאחד   | 47%    | -      | 53%    | 100%   | -                         |
| 31.12.2020 ליום           |         |        |        |        |        |                           |
| אזור                      | שימושים | משרדים | תעשייה | מסחר   | סה"כ   | אחוז מסך כל NOI של הנכסים |
|                           |         |        |        |        |        |                           |
| מדינת ישראל               | במאחד   | 20,258 | -      | 16,386 | 36,644 | 100%                      |
| אחוז מסך כל NOI של הנכסים | במאחד   | 55%    | -      | 45%    | 100%   | -                         |
| 31.12.2019 ליום           |         |        |        |        |        |                           |
| אזור                      | שימושים | משרדים | תעשייה | מסחר   | סה"כ   | אחוז מסך כל NOI של הנכסים |
|                           |         |        |        |        |        |                           |
| מדינת ישראל               | במאחד   | 18,790 | -      | 16,153 | 34,943 | 100%                      |
| אחוז מסך כל NOI של הנכסים | במאחד   | 54%    | -      | 46%    | 100%   | -                         |

9.3.4 רווחי (הפסדי) שערוד לפי אזורים ושימושים\*, עבור השנים 2020 ו-2019: <sup>47</sup>

| 31.12.2021 ליום |         |        |        |        |        |                                |
|-----------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------|
| אזור            | שימושים | משרדים | תעשייה | מסחר   | סה"כ   | אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוד |
|                 |         |        |        |        |        |                                |
| מדינת ישראל     | במאחד   | 16,936 | -      | 25,271 | 42,207 | 100%                           |

<sup>47</sup> אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וכן אינו כולל תשלומים לרשויות בגין היטלים ותשלומים אחרים.  
<sup>48</sup> NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

| ליום 31.12.2021                |           |        |        |        |         |                                |
|--------------------------------|-----------|--------|--------|--------|---------|--------------------------------|
| אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות | סה"כ      | מסחר   | תעשייה | משרדים | שימושים | אזור                           |
|                                | באלפי ש"ח |        |        |        |         |                                |
| -                              | 100%      | 60%    | -      | 40%    | במאוחד  | אחוז מסך רווחי השערות          |
| ליום 31.12.2020                |           |        |        |        |         |                                |
| אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות | סה"כ      | מסחר   | תעשייה | משרדים | שימושים | אזור                           |
|                                | באלפי ש"ח |        |        |        |         |                                |
| 100%                           | 9,595     | 7,599  | -      | 1,996  | במאוחד  | מדינת ישראל                    |
| -                              | 100%      | 79%    | -      | 21%    | במאוחד  | אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות |
| ליום 31.12.2019                |           |        |        |        |         |                                |
| אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות | סה"כ      | מסחר   | תעשייה | משרדים | שימושים | אזור                           |
|                                | באלפי ש"ח |        |        |        |         |                                |
| 100%                           | 29,333    | 10,283 | -      | 19,050 | במאוחד  | מדינת ישראל                    |
| -                              | 100%      | 35%    | -      | 65%    | במאוחד  | אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות |

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

### 9.3.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים לחודש בפועל: <sup>49</sup>

| מסחר                      |                           | תעשייה     |            | משרדים                    |                           | שימושים     |
|---------------------------|---------------------------|------------|------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| לשנה שנסתיימה ביום        |                           |            |            |                           |                           | אזור        |
| <sup>(4)</sup> 31.12.2020 | <sup>(3)</sup> 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | <sup>(2)</sup> 31.12.2020 | <sup>(1)</sup> 31.12.2021 |             |
| בש"ח                      |                           |            |            |                           |                           |             |
| 55                        | 71                        | -          | -          | 60                        | 59                        | מדינת ישראל |

- (1) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2021 הינם 12 ש"ח למ"ר ו-134 ש"ח למ"ר, בהתאמה.  
(2) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2020 הינם 37 ש"ח למ"ר ו-130 ש"ח למ"ר, בהתאמה.  
(3) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2021 הינם 16 ש"ח למ"ר ו-176 ש"ח למ"ר, בהתאמה.  
(4) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2020 הינם 13 ש"ח למ"ר ו-149 ש"ח למ"ר, בהתאמה.

### 9.3.6 להלן פילוחים נוספים של תחום פעילות נדל"ן באזור ישראל: <sup>50</sup>

| מסחר       |            | משרדים     |            | שימושים                                        |
|------------|------------|------------|------------|------------------------------------------------|
| לימים      |            |            |            |                                                |
| 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |                                                |
| 17         | 17         | 5          | 5          | מספר נכסים מניבים*                             |
| 95%        | 95%        | 86%        | 91%        | שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים)                 |
| 5.67%      | 5.60%      | 5.95%      | 4.90%      | שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) |

\* סה"כ נכסים מניבים בשנת 2021 ובשנת 2020.

49 לא כולל דמי ניהול ושונות.  
50 אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה.

9.3.7 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים |                     |                                             |                                    | בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים |                     |                                             |                                    | תקופת הכרה בהכנסה |          |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------|
| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)   | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים** (אומדן) (באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים קבועים* (באלפי ש"ח) | שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים** (אומדן) (באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים קבועים* (באלפי ש"ח) | שנת 2022          | שנת 2023 |
| 0                                   | 0                   | 1,963                                       | 12,248                             | 6,428                             | 4                   | 1,963                                       | 12,248                             |                   |          |
| 3,076                               | 8                   | 1,963                                       | 12,248                             | 4,636                             | 20                  | 1,891                                       | 11,105                             |                   |          |
| 1,596                               | 2                   | 1,932                                       | 11,646                             | 1,679                             | 4                   | 1,839                                       | 10,075                             |                   |          |
| 1,047                               | 10                  | 1,917                                       | 11,626                             | 2,359                             | 23                  | 1,823                                       | 10,022                             | רבעון 4           | שנת 2023 |
| 1,144                               | 7                   | 7,602                                       | 45,571                             | 5,991                             | 24                  | 7,123                                       | 35,901                             | שנת 2024          | שנת 2025 |
| 310                                 | 6                   | 7,481                                       | 44,317                             | 3,242                             | 27                  | 6,850                                       | 31,250                             | שנת 2025          | שנת 2026 |
| 14,128                              | 11                  | 7,420                                       | 43,427                             | 19,734                            | 33                  | 6,369                                       | 25,954                             | שנת 2026 ואילך    | סה"כ     |
| 36,209                              | 129                 | 12,760                                      | 343,2017                           | 13,440                            | 38                  | 813                                         | 26,474                             |                   |          |
| 57,509                              | 173                 | 43,037                                      | 524,300                            | 57,509                            | 173                 | 28,671                                      | 163,029                            |                   |          |

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

\*\* הנחת העבודה של החברה היא שלא חל שינוי ברמת ההכנסות ברכיב זה לכל שוכר ביחס לשנת 2021.

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

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

| תקופה (שנה שנסיימה ביום) |            |            | פרמטרים                                                                                                                  | אזור                  |
|--------------------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 31.12.2019               | 31.12.2020 | 31.12.2021 |                                                                                                                          |                       |
| 2                        | 1          | 1          | מספר נכסים בהקמה בתום התקופה                                                                                             | מדינת ישראל – (מסחרי) |
| 3                        | 1.7        | 1.7        | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)                                                                        |                       |
| 4                        | 4          | 3          | סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)**                                                               |                       |
| 21                       | 12         | 16         | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)                                                         |                       |
| 2                        | -          | -          | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)                                                                  |                       |
| 2                        | -          | -          | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח)*                               |                       |
| 15%                      | -          | -          | שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)                                                                             |                       |
| -                        | -          | -          | הכנסה שנתית צפויה מפרויקט שיושלם בתקופה העוקבת ושנחתמו לגבי חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)* |                       |
| 2                        | 1          | 2          | מספר נכסים בהקמה בתום התקופה                                                                                             |                       |
| 13.5                     | 10.7       | 12.9       | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה                                                                                    |                       |

| תקופה<br>(שנה שנסתיימה ביום) |            |            | פרמטרים                                                                                                                             | אזור                          |
|------------------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 31.12.2019                   | 31.12.2020 | 31.12.2021 |                                                                                                                                     |                               |
|                              |            |            | (באלפי מ"ר)                                                                                                                         | מדינת ישראל –<br><br>(משרדים) |
| 8                            | 11         | 20         | סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת<br>(מאוחד) (במיליוני ש"ח)**                                                                       |                               |
| 100                          | 89         | 123        | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום<br>התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)                                                                 |                               |
| 5                            | -          | -          | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)<br>(מאוחד) (במיליוני ש"ח)                                                                          |                               |
| 5                            | -          | -          | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת<br>עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום<br>התקופה) (במיליוני ש"ח)*                                    |                               |
| 6%                           | -          | -          | שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי<br>שכירות (%)                                                                                     |                               |
| -                            | -          | -          | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו<br>בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי<br>50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן)<br>(במיליוני ש"ח)* |                               |

\* אינו כולל תשלומים לרשויות בגין היטלים ותשלומים אחרים.

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

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

#### 9.3.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) במדינת ישראל:

במהלך השנים 2021, 2020 ו-2019 לא ביצעה החברה רכישה או מכירה של נכסים. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם קומבינציה עם גב ים ביחס למגרש בהיקף של כ-8,800 של החברה ברעננה, ראה סעיף 9.1.14 לדוח.

9.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אין לחברה נכסים מהותיים או מהותיים מאוד כהגדרתם בטיוטת התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה בתקנות ביום 12 בדצמבר 2013.

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

| ליום                   |            |                                                                       |                         |
|------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| (מאוחד) (במיליוני ש"ח) |            |                                                                       |                         |
| 31.12.2020             | 31.12.2021 |                                                                       |                         |
| 684                    | 733        | סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד)                    | הצגה בדוח<br>תיאור עסקי |
| 101                    | 139        | סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור (מאוחד)                            |                         |
| -                      | -          | סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור (מאוחד)                        |                         |
| 785                    | 872        | סה"כ (מאוחד)                                                          |                         |
| -                      | -          | נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי |                         |

| ליום                   |     |                                                         |                          |
|------------------------|-----|---------------------------------------------------------|--------------------------|
| (מאוחד) (במיליוני ש"ח) |     |                                                         |                          |
| -                      | -   | התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים               | התאמות                   |
| -                      | -   | התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות                  |                          |
| 6                      | 6   | התחייבות לתשלום היטלי השבחה ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל |                          |
| 6                      | 6   | סה"כ התאמות                                             |                          |
| 792                    | 878 | סה"כ אחרי התאמות                                        |                          |
| 690                    | 739 | סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)            | הצגה בדוח על המצב הכספי* |
| 102                    | 139 | סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)      |                          |
| 792                    | 878 | סה"כ                                                    |                          |

\* כאמור בסעיף 9.1 לדוח, השווי ההוגן אינו כולל את מבנה המשרדים במודיעין בסך של כ-19 מיליוני ש"ח.

## 9.6 תחרות

### 9.6.1 תנאי התחרות בתחום הפעילות

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

### 9.6.2 שיטות להתמודדות עם התחרות

על מנת להשכיר את הנכסים ועל מנת לתת מענה לרמת התחרות הגבוהה בתחום הנדל"ן, קבוצת שופרסל נדל"ן מציעה ללקוחותיה רמת ניהול גבוהה וכן מציעה תנאים אטרקטיביים לשוכרים חדשים, כגון השתתפות בחלק מעלויות ההשקעה לצורך ההתאמות בנכס, ומתן אפשרות לשוכר לביצוע עבודות התאמה בנכס, ללא חיוב בדמי שכירות במהלך תקופה זו.

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

בין הגורמים השליליים המשפיעים או עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי של קבוצת שופרסל נדל"ן ניתן למנות את הגורמים הבאים: חלקם של הנכסים אותם משכירה קבוצת שופרסל נדל"ן הינם מבנים ותיקים אשר אינם

מתאפיינים ברמת גימור גבוהה וחלקם של המבנים אותם משכירה הקבוצה אינם מאפשרים ניצול פונקציונאלי (שטחים גדולים שאינם ניתנים לפיצול ו/או להתאמה לצרכים שונים) ומיקומם בסביבה עסקית תחרותית.

## 9.7 השקעות

### 9.7.1 פעילות באמצעות חברה כלולה

#### 9.7.1.1 כללי

נכון למועד הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-37% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בחברת לב המפרץ. בעלי מניותיה הנוספים של לב המפרץ, נכון למועד הדוח, הינם קבוצת מנורה מבטחים (מחזיקה בכ-37%) ורם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ (מחזיקה בכ-26%). בין בעלי המניות של לב המפרץ קיים הסכם בעלי מניות הכולל בין היתר הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה המוקנית לבעלי המניות במקרה של מכירת מניות החברה; הוראה כי בעל מניות אינו רשאי למכור או לשעבד את מניותיו בלב המפרץ, אלא בכפוף להסכמה מפורשת מראש ובכתב של כל בעלי המניות האחרים המחזיקים כל אחד בלפחות 20% מהון המניות של החברה; והוראה כי כל בעל מניות המחזיק ב-12% מהון המניות המונפק של לב המפרץ רשאי למנות דירקטור אחד בדירקטוריון החברה, ולפיכך לחברה זכות למנות 3 דירקטורים בהתאם לחלקה במניות לב המפרץ נכון למועד הדוח.

#### 9.7.1.2

מאפייני פעילותה של לב המפרץ בתחום הנדל"ן אינם שונים ממאפייני תחום הנדל"ן של החברה (המתואר בהרחבה בסעיף 9 זה לדוח). תיאור הסביבה הכללית, גורמי ההצלחה המשפיעים על פעילות החברה וחסימי הכניסה בתחום הנדל"ן (כמפורט בסעיפים 9.1.1, 9.1.4 ו-9.1.5 לדוח, בהתאמה), נכונים באופן כללי גם לעניין פעילותה של לב המפרץ.

#### 9.7.1.2 מוצרים ושירותים

נכון למועד הדוח מחזיקה לב המפרץ בזכויות במגרש, בשטח של כ-37 אלפי מ"ר, עליו בנוי קניון סינמול הממוקם בשדרות ההסתדרות 55-61 בחיפה. הקניון כולל מבנה מסחרי בן 3 קומות, שטחי חניה, גלריה ומרתף. בצמוד לקניון סינמול קיים קומפלקס בתי קולנוע על מגרש של לב המפרץ. שיעור התפוסה בקניון סינמול, כולל בתי הקולנוע בשטח בנוי כולל של כ-83 אלפי מ"ר ברוטו (כולל 17 אלפי מ"ר חניון מקורה), עמד נכון ליום 31 בדצמבר 2021 על כ-95.5%.

לפירוט יתרות ההשקעה בלב המפרץ ראה באור 5(א) לדוחות הכספיים.

9.7.1.3 הרכב השקעות

לפירוט אודות הרכב ההשקעות בלב המפרץ ראה באור 5(א) לדוחות הכספיים.

9.7.1.4 תחרות

לפרטים אודות התחרות בתחום ראה סעיף 9.6 לדוח.

9.8 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

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

9.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית חדשה

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

בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה סמוך למועד הדוח, בכוונת החברה לפעול כך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, ובכך יביא ליצירת ערך משמעותית לחברה, תוך ניצול הצמיחה בשוק הנדל"ן. פיתוח מגזר הנדל"ן עשוי אף לתרום תרומה אסטרטגית לפעילות הקמעונאית. השתתפות במכרזי רמ"י ו/או רכישה של קרקעות במיקומים אסטרטגיים תאפשר הטבעה של חותם נדל"ני ותוביל לייזום, הקמה והשבחה של נכסים מניבים באיזורי ביקוש, ובכך יובטחו מיקומים איכותיים עבור הפעילות הקמעונאית. שופרסל נדל"ן בוחנת, בין היתר, מהלכים פיננסיים, לרבות בהון ובחוב על מנת לקדם את אסטרטגיית החברה, והרחבה ופיתוח מגזר הנדל"ן כאמור לעיל, כך על מנת שיהיו בידיה המזומנים הדרושים לצורך הגדלת פורטפוליו הנכסים המניבים שלה, כל זאת תוך בחינת שיתופי פעולה בתחום הייזום, בנוגע לפרויקטים שונים שמטרתם להשיא את ערך הפרויקטים ויסייעו לחברה להפוך לשחקן משמעותי בענף הנדל"ן. שופרסל נדל"ן הינה חברה בעלת רמת מינוף נמוכה משמעותית מהמקובל בענף ובכך יש לה אפשרויות רבות לגיוון מקורות ההון שיאפשרו את תוכניות השבחה והצמיחה של החברה.

כמו כן, יצוין כי, בתום הליך פניה לקבלת הצעות, קיבלה שופרסל נדל"ן הצעות לעסקאות שותפות/קומבינציה/אופציה בחמישה פרויקטים שונים בנכסים בבעלותה ברחבי הארץ, לרבות בתלפיות בירושלים ובצומת כפר סבא. ההצעות התקבלו ממספר מציעים והנן הצעות פרטניות לכל פרויקט בנפרד. דירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה לקדם ההצעות כאמור ולהיכנס למשא ומתן במטרה להשלים את העסקאות. להערכת החברה, ההצעות הנ"ל משקפות השבחה ניכרת ביחס לשווי הנכסים בספרים. נכון למועד הדוח, אין ודאות שאכן המשא-ומתן יבשיל לכדי הסכם מחייב בין הצדדים.

יצוין, כי הערכות החברה בדבר הרחבת ופיתוח מגזר הנדל"ן בחברה כאמור, לרבות, תרומתו לפעילות הקמעונאית ויצירת שיתופי פעולה בתחום ייזום הנדל"ן הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סטאטוס פרויקטים קיימים ומתוכננים של החברה, ועל אומדנים ומידע אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה והערכותיה של החברה בהתבסס על נסיונה והיכרותה את תחום הנדל"ן. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה,

כתוצאה בין היתר, משינויים בשוק הנדל"ן לרבות שינויי רגולציה ומיסוי ושינויים ברמות המחירים השוררים כיום, מעליית ריבית, מתנודתיות של שוק ההון, התארכות בקצב התקדמות הפרויקטים שנחזה על-ידי החברה, אי השלמה של ההצעות כאמור, התייקרות בעלויות הבנייה, מהשפעת משבר הקורונה, שינוי במצב המשק שישפיע לרעה על חוסנם הפיננסי של קבלנים ונותני שירותים אחרים בפרויקטים השונים של החברה ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון המאפיינים את החברה, כמפורט בסעיף 18 לדוח.

## 10. תחום Be

### 10.1. כללי

תחום פעילות Be מהווה מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים.

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

Be פועלת בתחום רשתות הפארם ומפעילה 90 סניפים בפריסה ארצית<sup>52</sup>, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, המוכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות, טואלטיקה, תרופות ותוספי מזון ובנוסף מפעילה 6 מתחמי פארם בחנויות "שופרסל דיל".

במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בפריסת סניפים חדשים, שדרוג סניפים קיימים והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be. במהלך חודש יוני 2021 נכנסה הרשת לתחום בדיקות הקורונה (בדיקות לטסים לחו"ל, לצורכי התו הירוק ובדיקות ביתיות לאבחון קורונה). וכן השלימה החברה את התכנית האסטרטגית להטמעת הסינרגיה והגברת היעילות התפעולית עם יתר פעילויות הקבוצה. בנוסף, פתחה החברה 5 מתחמי פארם חדשים בחנויות "שופרסל דיל" והקימה תשתית לממכר קנאביס רפואי ב-11 סניפים.

### 10.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים שחלים על פעילות Be דומים במהותם לאלו החלים על פעילותה הקמעונאית של החברה. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הקמעונאות, ראה סעיפים 7.5 ו-8.24 לדוח. כמו כן, חלים על Be הוראות פקודת הרוקחים, וכן הנחיות והוראות של משרד הבריאות בקשר עם פעילות בתי המרקחת שלה ומכירת קנאביס רפואי.

### 10.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום

להערכת החברה, היקף שוק הפארם בו פועלת Be מוערך בשנת 2021 בכ-20-17 מיליארד ש"ח (בדומה לשנת 2020).<sup>53</sup>

<sup>52</sup> ראה בהקשר זה הערת שוליים 2 ו-3 לעיל.  
<sup>53</sup> הערכות החברה מתבססות, על עבודות פנימיות של החברה שנערכו על-ידיה בסיוע יועצים חיצוניים. למען הסר ספק, נתון כאמור כולל מע"מ.

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

למיטב ידיעת החברה, וכאמור לעיל, שוק הפארם מאופיין בתחרות רבה בין הגורמים המעורבים בו, בעיקר כתוצאה ממכירות מוצרי פארם ברשתות פארם דומות כגון: סופר פארם וגוד פארם וכן ברשתות השיווק הקמעונאיות וברשתות מתחרות אחרות, כגון רשתות הדיסקאונט בתחום הפארם והגברת קצב פתיחת הסניפים על-ידן, ובשינויים בהרגלי הצריכה של קהל הלקוחות בייחוד בכל הקשור להזמנת מוצרי איפור, קוסמטיקה ותוספי מזון בצורה מקוונת מאתרים בארץ ובח"ל. המגמות האמורות השפיעו על Be במהלך שנת 2021 והן צפויות להשפיע על Be גם בשנת 2022.

בשנים האחרונות מתגברת המודעות הציבורית לשימוש יומיומי במוצרי קוסמטיקה וטואלטיקה שונים כחלק מאורח חיים "בריא", ישנה התפתחות נוספת של מוצרי אנטי אייג'ינג (מוצרים להאטת הזדקנות) והעלאת המודעות לשימוש במוצרים טבעיים. ראה גם סעיפים 7.1, 7.2, 7.3 ו-7.5 לדוח לעניין השפעת המצב הכלכלי בישראל והוראות חוק המזון, בהתאמה, על שוק קמעונאות המזון בישראל וכפועל יוצא גם על Be.

10.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות דומים במהותם לגורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.6 לדוח. בנוסף, העמקת הסינרגיה עם החברה ובמיוחד בתחום האונליין, המשך התקשרויותיה הקיימות של Be עם קופות החולים בישראל באופן רציף, העמידה בקצב פריסת חנויות Be וכן פתיחת מתחמי Be פארם בסניפי שופרסל הינם גורמי הצלחה קריטיים לפעילותה של Be.

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

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות דומים במהותם לחסמים כאמור של תחום הקמעונאות. בנוסף קיים חסם כניסה רגולטורי בהקשר של רישיון והקמת בתי מרקחת. לפרטים ראה סעיף 8.8 לדוח.

10.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

10.9. מוצרים ושירותים

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

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

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

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

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

#### 10.10. לקוחות

הקבוצה מוכרת את מוצריה ללקוחות בפריסה ארצית ואינה תלויה בלקוח יחיד או במספר מצומצם של לקוחות. בין הלקוחות האמורים נמנים גם לקוחות קופות החולים השונות אותן משרתת Be. נכון לשנת 2021, עמדו הכנסותיה של Be ממכירת תרופות ללקוחות קופות החולים על כ-5.7% מסך המכירות של Be.

#### 10.11. שיווק ופרסום

היקף המכירות של פעילות Be לחברי מועדון הלקוחות של החברה מתוך סך מכירות פעילות של Be עמד בשנת 2021 על כ-62.1%. בשנת 2021 עמד היקף הפרסום וקידום המכירות הישיר של Be על כ-10 מיליון ש"ח. יצוין, כי Be מהווה חלק ממועדון הלקוחות של הקבוצה ומפעילויות שיווקיות משותפות עם שאר מותגי הקבוצה כמפורט בסעיף 8.14 בדוח.

#### 10.12. הפצה

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

#### 10.13. תחרות

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

התחרות בשוק הפארם צפויה להימשך גם בשנת 2022 ואף להתגבר כתוצאה מפתיחת רשתות דיסקאונט בתחום הפארם ופריסת סניפים רחבה יותר על ידן ובשל רכישות שמבוצעות באופן מקוון באתרים בארץ ובחו"ל.

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

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

10.14. רכוש קבוע ומיתקנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שוכרת החברה מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, לצורך הפעלת 90 סניפי Be המשתרעים על כ-35 אלפי מ"ר (לעומת 86 סניפים ביום 31 בדצמבר 2020 שהשתרעו על כ-33 אלפי מ"ר). חוזי השכירות של הסניפים הינם לתקופות שכירות ארוכות טווח, כאשר, לרוב, ניתנות אופציות להארכת תקופות השכירות. במרבית חוזי השכירות דמי שכירות קבועים וצמודים לרוב למדד המחירים לצרכן ובחלק תשלום דמי שכירות הנגזר משיעור ממחזור המכירות של הסניף הפועל במושכר.

נכון למועד הדוח, 10 סניפים מתוך סניפי Be מנוהלים בזכיינות.

10.15. חומרי גלם וספקים

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

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

10.16. הון חוזר

ההון החוזר של Be כולל מלאי מוצרים, אשראי ספקים, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים וזכאים אחרים, בדומה למגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.22 לדוח.

10.17. אשראי לקוחות וספקים:

עיקר המכירות בתחום פעילות Be הינן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי ומזומן. תנאי האשראי ללקוחות הינם כמקובל במגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.22 לדוח, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה.

הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה, בהתאם להסכמות עם הספקים השונים, לתקופות משתנות, בהתאם לסוג ההתקשרות, כמקובל במגזר הקמעונאות כמפורט בסעיף 8.22 לדוח.

10.18. הסכמים מהותיים

הסכם עם קופות החולים

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

10.19. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מועסקים בתחום פעילות Be כ-1,185 עובדים<sup>54</sup> (ללא שינוי מהותי למועד הדוח). חלק מהעובדים כאמור מועסקים בהתאם להסכם קיבוצי וחלקם בהסכמים אישיים (ראה סעיף 16.4.2 לדוח). בשנת 2021 עמד סך הוצאות השכר של Be על כ-143 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול) (לעומת הוצאות שכר של החברה של כ-126 מיליוני ש"ח בשנת 2020). הגידול בהוצאות השכר נובע בעיקר מגידול במספר העובדים בשל פתיחת חנויות חדשות, גידול בשכר רוקחים ושינויים על-פי הסכמי ועד העובדים.

10.20. דיון בגורמי סיכון

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

10.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

בתחילת שנת 2021 קיבלה החברה אישור למכירת קנאביס רפואי בתחום פעילות Be והקימה תשתית ב-11 סניפים. בכוונת החברה לפתח ולפרוס נקודות מכירה נוספות של קנאביס בסניפיה ולהיות שחקן מרכזי בענף.

כחלק מסל הפתרונות ללקוח, Be השיקה שיתוף פעולה חדשני עם חברת המשלוחים Wolt. Be מתכננת להמשיך ולפתח את שירות האונליין באמצעות הגדלה של המגוון, הוספת שירות אספקת תרופות עד הבית ופיתוח אתר עצמאי לרשת.

54. לא כולל עובדים בסניפים המנוהלים בזכיינות כאמור בסעיף 10.14.

## עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה :

### 11. הסכמים מהותיים שלא במהלך עסקים רגיל

#### 11.1.1 הסכמים קיבוציים

ראה סעיף 16.4.1 לדוח.

#### 11.1.2 הסכם כרטיסי אשראי

ראה ביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

#### 11.1.3 הסכם שיתוף פעולה להקמת ארנק דיגיטלי

ביום 30 ביוני 2021 הושלמה העסקה להקמת ארנק דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים על בסיס פלטפורמת התשלומים "פייבוקס" שבבעלות בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("הבנק"), וזאת בהתאם להסכם שיתוף פעולה בו התקשרה החברה עם הבנק ביום 19 בינואר 2021. במסגרת שיתוף הפעולה הורחבה פעילות פייבוקס כך שבשלב הראשון היא תאפשר להשתמש בארנק פייבוקס כאמצעי תשלום, לממש תווי קנייה דיגיטליים, לקבל הטבות שונות ועוד. הצדדים הסכימו לפעול בהמשך על מנת לאפשר פעילות פיננסית ובנקאית נוספת במסגרת פייבוקס, ללקוחות כל הבנקים, בין היתר באמצעות פלטפורמה בה יוצעו שירותים ומוצרים פיננסיים של ספקים שונים וחברות פינטק ללקוחות כל הבנקים, והכל בכפוף לכל דין. שיתוף הפעולה מתבצע במסגרת חברה חדשה שהוקמה ואשר בשליטת הבנק, כשהבנק מחזיק ב-50.1% מההון המונפק של החברה החדשה ומזכויות ההצבעה בה והחברה מחזיקה ב-49.9% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה (ההסכם קובע מספר זכויות מיעוט מקובלות בהן תידרש הסכמת החברה לקבלת החלטות בהקשרן). כן נקבעו בהסכם הוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה, כגון עבירות מניות, מנגנון היפרדות, הוראות אי תחרות וכיוצא בזה. הבנק העביר לחברה החדשה את נכסי פייבוקס במתכונתה באותו מועד והחברה הקנתה לחברה החדשה זכות בלעדית להענקת הטבות כספיות המיועדות ללקוחות החברה, מחזיקי כרטיס שופרסל וחברי מועדון שופרסל, באמצעות פייבוקס, וכן זכות לשידוך כרטיסי אשראי שופרסל לפלטפורמת פייבוקס, זכות להצגה ומימוש תווים דיגיטליים וכדומה. ההסכם הותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים בין היתר מגורמים רגולטוריים שונים, וכן בגיבוש הסכמות ועדכון הסכם ההנפקה והתפעול של החברה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ וכאמור, ביום 30 ביוני 2021 העסקה הושלמה. בחודש אוגוסט 2021 הפכה פייבוקס לערוץ הפצה נוסף של תווי הקניה של שופרסל ובחודש אוקטובר 2021 הנגישה את פעילות הטבות מועדון הלקוחות של שופרסל. בנוסף, פייבוקס נערכת להרחיב את שירותי הארנק הדיגיטלי שלה באמצעות התקשרות עם מנפיק לצורך הנפקת כרטיס אשראי דיגיטלי. הכרטיס צפוי להקנות הטבות מועדון שונות ויוצע ללקוחות היישומן. לתאריך הדוח, כ-1.6 מיליון משתמשים ביצעו הרשמה לאפליקציה, כולל הוספת אמצעי תשלום, מתוכם כ-1 מיליון משתמשים פעילים (משתמש פעיל הוא מי שביצע לפחות פעולה אחת בתשעים הימים האחרונים). מחזור הפעילות באמצעות האפליקציה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-3.2 מיליארד ש"ח.

#### 11.1.4 הסכם עם KNAPP

ראה סעיף 8.15 לדוח.

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

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

במהלך שנת 2021 - המשיכה החברה בהאצת פיתוח הפלטפורמות הדיגיטליות של החברה, שעיקרה מערכת שופרסל Online ואפליקציית הסלולר; הרחבה וחיזוק של המותג הפרטי, לרבות השקת מוצרים חדשים בקטגוריות מובילות נוספות; הקמת חנויות קונספט ושדרוג מערך סניפים קיימים של רשת Be, לרבות הקמת מתחמי Be בתוך סניפי שופרסל; גיוס והגדלת מספר מחזיקי כרטיסי האשראי כאל; שיפור השירות והצעת הערך ללקוח, לרבות קידום והעצמת ערוצי שירות דיגיטליים בערוצים השונים ובדגש על מתן פתרון מותאם באופן ייחודי לצורכי הלקוח ברמה מתקדמת ביותר; השקת תוכנית מועדון לקוחות חדשה - שופרסל SUPREME - המציעה שיפור בתנאים ובהטבות ללקוחות הקבועים וחיבור קל ומהיר עם הארנק הדיגיטלי PayBox; קידום פעילויות חדשות/משלימות לתחומי הפעילות הקיימים של החברה, ובכלל זה פעילות בשוק המוסדי ומכירה סיטונאית ("שופרסל עסקים"), הן באמצעות הרחבת הפעילות על-ידי רכישת פעילות בתחום המוסדי ובנוסף בחינת רכישת פעילויות נוספות, הן באמצעות פתיחה צפויה של חנות נוספת של C&C והן באמצעות שכירת מרלוג יעודי לפעילות השוק המוסדי;

במהלך שנת 2021 המשיכה החברה בבחינת ייעול התהליכים התפעוליים בקשר עם מערך ההפצה של "שופרסל Online" (ראה סעיף 8.15 לדוח). הקבוצה רואה בטיפול בשרשרת ערך המוצר וביישום תפישות עדכניות של שרשרת האספקה, אמצעי לשיפור היעילות וכושר התחרות. במסגרת ראייה זו, מבוצעות בחינות תהליכיות לאורך כל שלבי השרשרת, משלב תכנון ההזמנה, קבלת הסחורה, שיטות האחסון וההפצה, ניהול המלאי וההזמנות וניהול הזמנות בחנויות, והכל למען שיפור חווית הקנייה ואיכות השירות ללקוח באופן שיוביל לבידול החברה ומיצובה כמובילה בשוק.

במהלך השנה המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להתייעלות נדל"נית שכוללת סגירה והקטנה של סניפים. החברה בוחנת באופן שוטף את הצרכים הלוגיסטיים בראיה ארוכת טווח, ואת הרווחיות של סניפי החברה ובהתאם מתאימה את שטחי המסחר. במקביל

ממשיכה הקבוצה בתכניתה לפעול לפתיחת סניפים חדשים במקומות רלוונטיים תחת מגבלות חוק המזון.

במהלך שנת 2021 החברה החלה להפעיל מרכז שילוח אוטומטי ללקוחות שירות האונליין בקדימה בשטח של 8,000 מ"ר, אשר יזמה, פיתחה והקימה בהתאם לאסטרטגיית החברה. החברה מעריכה כי במהלך שנת 2022 מרכז השילוח צפוי להגיע לעבודה בתפוקה מלאה. יצויין כי, מדובר במערכות אוטומציה חדשניות ומתקדמות, אשר שילובן לפעילות מלאה, כרוך באתגרים טכנולוגיים מורכבים. כמו כן, מעריכה החברה שלקראת סוף שנת 2022 תחל בתהליך הרצה של מרכז השילוח האוטומטי השני במודיעין בשטח של כ-40 אלף מ"ר, שיזמה והקימה. החברה מעריכה כי במהלך שנת 2023 צפוי מרכז השילוח במודיעין להגיע לעבודה בתפוקה מלאה. להערכת החברה, מרכזי השילוח האוטומטיים כאמור, שהינם מהמתקדמים מסוגם בעולם, צפויים להגדיל את פוטנציאל היכולת של החברה לספק משלוחי אונליין ללקוחותיה בהיקפים של למעלה ממיליארד ש"ח בשנה. שיעור מכר האונליין באמצעות מרכזי שילוח האוטומטיים צפוי להגיע בשנה מייצגת לכ-25%-30%, וביא לשיפור רמת השרות וחוויית הלקוח תוך הקטנת התלות בכוח אדם, רמת הזמינות ושיעור הרווחיות התפעולית כך שיהיה דומה לשיעור הרווחיות התפעולית של פורמט החנויות השכונתיות.

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

- דיגיטל ואונליין – המשך פיתוח פעילות הדיגיטל והאונליין של החברה ובכלל זה, קידום פלטפורמת המסחר החדשה של החברה אשר תכלול מעבר למוצרי מזון, גם פיתוח תחומים נוספים המשיקים לעולם המזון, לרבות מגוון מוצרי Be, הכוללים, פארם, קוסמטיקה, בית מרקחת ועוד, מגוון מוצרי Non-Food לבית, הכל במסגרת "הקניון הוירטואלי" החדש - המרקט פלייס. בין המוצרים כאמור ניתן יהיה לרכוש מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, ריהוט לבית ולגן, מוצרי ילדים ותינוקות וכן מוצרי בריאות וטבע. כל אלו יסייעו לממש את חזון האונליין של הקבוצה "כל דבר, בכל מקום ומותאם אישית ללקוח". בנוסף, בכוונת החברה להמשיך בהקמת מרכזי שילוח אוטומטיים נוספים (מעבר לשני מרכזי הפיתוח כמפורט לעיל) לפעילות שופרסל Online בהתאם להתפתחות השוק בשנים הקרובות. החברה שואפת להגיע לנתח פעילות האונליין של כ-25%-30% מסך מכירות החברה בשנים הקרובות;

- התמחות בעולם הדאטה – החברה מנהלת ומשפרת את תשתיות הדאטה שלה לטובת מתן ערך גבוה ללקוחות דרך למידת מאפייני הקניה שלהם ופיתוח כלי אופטימיזציה שונים, מבוססי מערכות אנליטיקה מתקדמת;

- הטמעת טכנולוגיות מתקדמות – החברה מתכוונת להמשיך ולהטמיע טכנולוגיות מתקדמות בשיתוף פעולה עם חברות טכנולוגיה מובילות יחד עם חברות הזנק, לצורך שיפור חוויית הלקוח בסניפים ובאונליין. בשנים 2020-2021 השקיעה החברה בחברת הטכנולוגיה "שופיק" המפתחת עגלה חכמה לרכישה בחנות ללא צורך במעבר קופה; בנוסף בוחנת החברה התייעלות ומודרניזציה של מערכות הליבה;

- תשתיות מחשוב וסייבר – בשנים הקרובות תמשיך החברה להשקיע ביישום תוכנית לשדרוג תשתיות הטכנולוגיה והגנת הסייבר, מתוך ראייה אסטרטגית בחשיבותה ותפקידה של הטכנולוגיה להתפתחות הקבוצה בשנים הקרובות;

- ארנק דיגיטלי – החברה, באמצעות פייבוקס בע"מ, שהינה חברה בבעלות משותפת שהוקמה על-ידי שופרסל ובנק דיסקונט לישראל בע"מ, תציע מגוון שירותים, הכוללים שירותי תשלום וארנק דיגיטלי שונים, בין היתר על בסיס השירותים הניתנים ביישומון פייבוקס כיום וכן שירותים מתקדמים אחרים. שירותים שיוצעו על-ידי החברה המשותפת יכללו לדוגמה, תשלומים באמצעות יישומון פייבוקס בבתי עסק, הנגשה של הטבות כספיות לחברי מועדון שופרסל ומחזיקי כרטיס אשראי שופרסל וכדומה. כמו-כן, באמצעות החברה המשותפת יפותחו וישוקו שירותים פיננסיים לקהל הרחב, תוך שיתוף עם נותני שירותים אחרים, על בסיס תשתית בנקאות פתוחה. הצעה של שירותים פיננסיים, כדוגמת הלוואות, משכנתאות, מוצרי אשראי וכדומה, תאפשר ערוץ מכירה לנותני שירותים פיננסיים, לרבות חברות פינטק. המוצרים הפיננסיים שיוצעו יותאמו לפרופיל הלקוח ויאפשרו מענה מירבי של צרכים פיננסיים ללקוחות מסוגים שונים;
- מותג פרטי – בכוונת החברה להמשיך ולפתח את המותג הפרטי ולהשיק מוצרים בקטגוריות מובילות חדשות, לרבות הרחבה של מגוון המוצרים בקטגוריות קיימות. בכוונת החברה להגיע לנתח המותג הפרטי של כ-35%-30% מסך מכירות החברה בשנים הקרובות;
- טריות – כחלק מהמגמה העולמית של צמצום צריכת מזון מתועש ומעובד, ומעבר לצריכת מוצרי מזון טריים ובריאים יותר, ועל מנת להעניק ללקוחות חווית קניה בדגש על מוצרים טריים ואיכותיים, החברה ממשיכה לפעול לשיפור האיכות והטריות של מוצריה, תוך התמקדות במחלקות הטריות, פירות וירקות, מעדניה, קצביה ומחלקת דגים. החברה תפעל לפיתוח עולם מוצרי המאפה הטריות תוך הרחבת ושידרוג המגוון;
- שטחי מסחר – המשך פיתוח סניפים במרכזי ערים, בערים חדשות ובשכונות חדשות, כל זאת במקביל לבחינה של סך שטחי המסחר המשמשים את פעילותה של הקבוצה;
- שופרסל עסקים – בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילותה בתחום "שופרסל עסקים" בערוצים השונים: (א) המשך פיתוח והרחבת הפעילות באמצעות חנויות Cash & Carry; (ב) הרחבת פעילות המכירה הישירה לעסקים (באמצעות שופרסל Online וסניפי החברה) במקביל למכירה ישירה ממרכזיה הלוגיסטיים של החברה; (ג) הרחבת הפעילות בשוק המוסדי באמצעות אמיגה הכוללת מעבר למרלוג'ג חדש, בחינת רכישת פעילויות נוספות ושיתופי פעולה בקטגוריות מרכזיות; ו-ד) בחינת השקת עשרות מוצרים תחת מותג פרטי מוסדי (שופרסל PRO);
- Be – החברה תשים דגש מיוחד בשנים הקרובות לפיתוח והתרחבות בעולם הפארם ובתי המרקחת, על-ידי פיתוח והרחבת רשת Be, תוך מימוש ומקסום סינרגיות עם הפעילות הקמעונאית של הקבוצה, הן באמצעות פריסה ארצית של סניפים והן בעולמות דיגיטליים. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.21 לדוח;
- מועדון לקוחות – המשך קידום ופיתוח תוכנית מועדון הלקוחות החדש של החברה – שופרסל SUPREME, אשר יוכלו ליהנות משילוב בין עולם ההטבות בתחום הצרכני-קמעונאי לפעילות הפיננסית של ארנק התשלומים ומכשירים בנקאיים אחרים, ויצירת הצעות ערך נוספות טובות ומשתלמות עבורם;
- לקוחות ושירות – המשך קידום וחיזוק הקשר עם הלקוח והמשך שיפור ואימוץ תהליכים לשיפור השירות וחווית הלקוח. על מנת להעצים את חווית הקניה והמודעות לשירות, ביצעה החברה שורה רחבה של פעילויות להטמעת תרבות ארגונית ממוקדת לקוח

ולהטמעת תפיסת השירות וכן להטמעת תשתיות טכנולוגיות שמסייעות לקדם את תפיסת השירות וניהול איכות השירות. החברה פיתחה והטמיעה כלים ניהוליים טכנולוגיים שונים לבקרה ומעקב של איכות השירות מעקב אחר פרמטרים שירותיים ותפעוליים שונים ומתן פתרונות אלטרנטיביים בהתאם. כמו כן, החברה פועלת ליישום אסטרטגיה ציבורית ותקשורתית שתיתן מענה לאתגרים ולנושאים העולים מציבור הלקוחות, תוך קידום שקיפות, אמינות ויצירת שפה אחידה ושירותית. בנוסף, החברה ממשיכה להשקיע בפיתוח מועדון לקוחות כרטיסי אשראי באמצעות כרטיסי אשראי של החברה המונפקים על-ידי כאל, ופיתוח פעילויות משיקות נוספות ;

- **נדל"ן מניב** – קבוצת שופרסל התמקדה עד כה, בניהול, פיתוח והשבחה של שטחים שבבעלותה, המשמשים כנדל"ן מניב או כסניפי החברה, וזאת על פי החלטות של כדאיות כלכלית, הזדמנויות עסקיות ובהתאם לשימוש המיטבי בקרקע. בהתאם להחלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה סמוך למועד הדוח, בכוונת החברה לפעול כך שמגזר הנדל"ן ישמש כמנוע נוסף לצד הפעילות הקמעונאית ולא רק כזרוע תומכת לפעילות זו, ובכך יביא ליצירת ערך משמעותית לחברה, לרבות באמצעות בחינת מהלכים פיננסיים מתאימים, על מנת שיהיו בידיה המזומנים הדרושים לצורך הגדלת פורטפוליו הנכסים המניבים שלה, כל זאת תוך בחינת שיתופי פעולה בתחום הייזום, בנוגע לפרויקטים שונים שמטרתם להשיא את ערך הפרויקטים ויסייעו לחברה להפוך לשחקן משמעותי בענף הנדל"ן. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.9 לדוח ;

- **מיזוגים ורכישות** – מתוך אסטרטגיה לאיתור מנועי צמיחה חדשים תוך ניצול המובילות של החברה בתחום הקמעונאות, ובשים לב למגמות התחרות בשוק קמעונאות המזון בישראל, החברה בוחנת תחומי קמעונאות משיקים נוספים, שאינם בענף המזון דווקא, בין היתר, באמצעות רכישת חברות ופעילויות קיימות, אשר יאפשרו, לצד גיוון תמהיל עסקיה של החברה, ופיתוח מנועי צמיחה נוספים, גם חיזוק פעילות הליבה של החברה ואת מנועי הצמיחה הקיימים, והכל תוך ניצול יתרונותיה של החברה ומובילותה בשוק. בהקשר זה ראה גם סעיף 3.2 לדוח ביחס למשא למתן שמנהלת החברה לרכישת קבוצת דן דיל בתחום חנויות הסטוק וכן, למשא ומתן לרכישת 60% ממניות מיני לין.

המידע בדבר אסטרטגית החברה כאמור, ובכלל זה הערכות החברה ביחס לנתח פעילות האונליין והמותג הפרטי מסך הכנסות החברה ; המועד בו יגיעו מרכזי השילוח האוטומטיים של החברה לפעילות מלאה ; השפעת מרכזי השילוח האוטומטיים על פעילות החברה לרבות הגדלת יכולת החברה לספק משלוחי אונליין, שיפור חווית הלקוח ורמת השירות ושיפור שיעור הרווחיות התפעולית ; פיתוח והרחבת רשת Be ; הרחבת ופיתוח מגזר הנדל"ן (כמפורט בסעיף 9.9 לדוח) והתרחבות לתחומי קמעונאות משיקים נוספים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה. יישום אסטרטגיית החברה כאמור (לרבות חלקה של פעילות האונליין והמותג הפרטי מהכנסות החברה פיתוח מגזר הנדל"ן ומנועי צמיחה נוספים), עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה המצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות, מורכבות שילוב מערכות אוטומציה חדשניות בפעילות החברה, מצב שוק הנדל"ן וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 לדוח.

13. **מימון**

13.1 **כללי**

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

### 13.2 אגרות חוב שבמחזור

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

### 13.3 שעבודים ובטחונות

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

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

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

### 13.4 שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי לשנת 2021 (מיליוני ש"ח):

| הלוואות לזמן קצר / חלויות שוטפות (*) | התחייבויות לזמן ארוך (*) | שיעור ריבית ממוצע (**) |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 135                                  | 838                      | 3.97%                  |
| 137                                  | 1,543                    | 4.29%                  |
| -                                    | -                        | -                      |

(\*) הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים ריבית לשלם.

(\*\*) ממוצע משוקלל של ריבית נקובה.

(\*\*\*) לפרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב שבמחזור, ראה נתונים בטבלה בסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

### 13.5 מסגרות האשראי של התאגיד, תנאיהן ויתרת האשראי שנוצלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה מסגרות אשראי לא מחייבות בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (ללא שינוי מהותי למועד הדוח). המסגרות כאמור ניתנות לשינוי על-ידי הבנקים בכל עת. מתוך מסגרות האשראי האמורות ניצלה החברה ליום 31 בדצמבר 2021 כ-108 מיליון ש"ח (ללא שינוי מהותי למועד הדוח) (כולל ערבויות בהיקף של כ-52 מיליון ש"ח אשר ניתנו במסגרת ערבויות מכרז/ביצוע לגופים שונים ואשר מרביתן צמודות למדד המחירים לצרכן). מסגרות האשראי האמורות מנוצלות בעיקר לפעילות החברה בחדרי עסקאות, לערבויות ולאשראי דוקומנטרי.

כמו כן ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה מסגרות אשראי מחייבות בסך כולל של כ-300 מיליון ש"ח מארבעה תאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר ולמועד הדוח, החברה לא ניצלה מסגרות אשראי אלה. לפרטים אודות מסגרות האשראי המחייבות, והמשא-ומתן של החברה לחידושן, ראה באור 17(5) לדוחות הכספיים.

### 13.6 אמות מידה פיננסיות ועמידה בהם

להתחייבויות החברה לעמידה באמות פיננסיות במסגרת שטרי הנאמנות על-פיהן הונפקו סדרות איגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה ובמסגרת מסגרות האשראי המחייבות, לעמידה באותן אמות פיננסיות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, ופרטים בקשר עם התחייבויות נוספות על-פי שטרי הנאמנות ומסגרות האשראי האמורים, ראה באור 17

לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

#### 14. ביטוח

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

#### 15. מיסוי

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

#### 16. הון אנושי

##### 16.1 המבנה הארגוני של הקבוצה

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הקבוצה מעסיקה 16,662 עובדים, שווה ערך לסך כולל של 14,774 משרות מלאות.

##### 16.2 אגפי החברה

להלן פרטים על המבנה הארגוני של הקבוצה ומספר העובדים והמשרות בקבוצה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 :

| מספר משרות    |               | מספר עובדים   |               | אגפי החברה                            |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------|
| 2020          | 2021          | 2020          | 2021          |                                       |
| 12,710        | 12,811        | 14,929        | 14,699        | סה"כ עובדי סניפים כולל יחידות תומכות* |
| 1,020         | 1,064         | 1,020         | 1,064         | שרשרת אספקה                           |
| 381           | 476           | 381           | 476           | עובדי חברות בנות**                    |
| 404           | 423           | 404           | 423           | מטה החברה                             |
| <b>14,515</b> | <b>14,774</b> | <b>16,734</b> | <b>16,662</b> | <b>סה"כ עובדי הקבוצה</b>              |

\* כולל עובדי Be משנת 2020.

\*\* בשנת 2021 כולל את גידרון, אמיגה ובלה.

##### 16.3 הוצאות שכר

בשנת 2021 עמד סך הוצאות השכר של הקבוצה על כ-2,197 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול) (לעומת הוצאות שכר של הקבוצה של כ-2,245 מיליוני ש"ח בשנת 2020) ועלות השכר הממוצע בקבוצה עמד על כ-13,160 ש"ח לחודש (לא כולל הפרשות חד פעמיות) למשרה מלאה.

##### 16.4 הסכמי העסקה

##### 16.4.1 הסכמים קיבוציים

כשלושה עשר אלף מעובדי הקבוצה מועסקים במסגרת הסכמים קיבוציים מיוחדים.

על-פי ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים בקבוצה, העובדים, בהתאם לכפיפותם להסכם הקיבוצי הרלוונטי החל עליהם, זכאים להטבות שונות, מעבר

לקבוע בחוקי העבודה השונים, לרבות: חופשות חגים, חופשות מיוחדות, חופשות מחלה מוגדלות לפי וותק והפרשות סוציאליות בשיעורים הקבועים בהסכם הרלוונטי. כמו-כן, על-פי הוראות ההסכם, על הצדדים, המעביד ונציגות העובדים, לקיים הליכים קיבוציים, על מנת לברר וליישב חילוקי דעות שיתעוררו בין הצדדים, לרבות לעניין הליכי פיטורים של עובדים. בנוסף, על-פי ההסכמים הקיבוציים האמורים, תנאי לצמצום כוח אדם הינו הסכמה הדדית של ההנהלה, של ועד העובדים ושל ההסתדרות. כן, על-פי חלק מההסכמים הקיבוציים, עובדים אשר השלימו תקופת עבודה מסוימת שנקבעה בהם, זכאים למענק בשיעור כ-6% מהרווח התפעולי של החברה וכן, החל משנת 2018, עובדים שהשלימו תקופת עבודה מסוימת בחברה זכאים למענק מיוחד. כמו-כן, על-פי הסדרים הקיימים בחברה זכאים בעלי תפקידים מסוימים, לתגמול בגין עמידה ביעדים על-פי קריטריונים שנקבעו בפרמטרים הבאים: פדיון, רווחיות, הוצאות, פחת וכדומה. בכל אחת מהשנים 2021 ו-2020 שולמו בגין מענקים ותמריצים שוטפים לעובדים הזכאים, כמפורט לעיל, סך כולל של כ-86 וכ-80 מיליון ש"ח, בהתאמה.<sup>55</sup>

כ-280 מעובדי גידרון אינם מועסקים תחת ההסכמים הקיבוציים המיוחדים ו/או הכלליים החלים על עובדי החברה, אולם חלים עליהם ההסכמים הקיבוציים הכלליים שעליהם חתומה התאחדות התעשיינים.

ביום 3 במרס 2020 חתמו החברה ונציגות העובדים על הארכת תוקפם של ההסכמים הקיבוציים עד ליום 31 בדצמבר 2021. יצוין כי בימים אלו מתנהל משא ומתן לחידוש ההסכמים לשנתיים הקרובות. מערכת יחסי העבודה בין ההנהלה לעובדים, בשלושים השנים האחרונות התאפיינה בשקט תעשייתי ללא השבתות.

#### 16.4.2 הסכמים אישיים

קיימים כ-1,470 עובדים המועסקים בקבוצה בהסכמים אישיים<sup>56</sup> (מנהלים ובעלי תפקידי אמן) ואשר לא חלות עליהם הוראות ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים על שאר עובדי הקבוצה.<sup>57</sup> שכרם של העובדים ובעלי תפקידים אחרים בהסכמים אישיים נקבע בהתאם לתפקידם. כמו-כן, על-פי הסדרים הקיימים בחברה זכאים בעלי תפקידים מסוימים, לתגמול בגין עמידה ביעדים על-פי קריטריונים כגון פדיון, רווחיות, הוצאות ופחת. בנוסף, אחת לשנה, רשאי מנכ"ל החברה, לפי שיקול דעתו, להעניק לעובדים בהסכמים אישיים מענק שנתי, במסגרת תקציב מאושר על-ידי הדירקטוריון.

#### 16.4.3 הסכמי נושאי משרה

נכון למועד הדוח, בחברה מועסקים 12 נושאי משרה בכירה המכהנים כחברי הנהלת החברה המורחבת, המועסקים על-פי הסכמים אישיים. נושאי משרה בחברה זכאים למענק שנתי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה (ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי). לפרטים נוספים ראה תקנה 26א' בחלק ד'.

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

<sup>56</sup> כולל חברת בת.

<sup>57</sup> כ-380 סגני מנהלי סניפים בחברה אשר מועסקים על-פי הסכמים קיבוציים, מועסקים גם על-פי חוזים אישיים, אשר מעניקים לאותם עובדים זכויות עודפות העולות על הקבוע בהסכמים הקיבוציים.

לדוח התקופתי.

לחברה אין תלות במי מנושאי המשרה המכהנים בה.

16.5 הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

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

16.6 השקעת התאגיד בהדרכה

ההדרכה הינה כלי לקידום יעדיה העסקיים של הקבוצה ומשכך הקבוצה עוסקת בחיזוק מערך ההדרכות הקיים ובחיזוק התשתית ההדרכתית המאפשרת מיקוד בהכשרות עובדים.

פעילות התאגיד כוללת, בין היתר, הכשרות בתחום הבטיחות, קורסים למנהלים ולסגניהם, כנסים וסדנאות מקצועיים, סדנאות שירות, פיתוח אישי, השתלמויות וימי עיון אשר מובלים על-ידי מחלקת הדרכה יעודית שאחראית על ניהול התחום בקבוצה.

בנוסף, מנהלי הסניפים וסגניהם השתתפו במהלך השנים האחרונות בהכשרות מקצועיות כאמור, המתוכננות להימשך גם בשנת 2022, כאשר התכנים צפויים להתמקד בנושא שירות, שיווק ומכירות. החברה שמה דגש על מעבר הדרגתי להדרכה מתוקשבת במהלך השנים הקרובות.

16.7 תוכניות תגמול לעובדים

בחודש מאי 2019 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול לבכירים בחברה (למעט נושאי משרה בחברה) בהיקף כולל של 40 מיליון ש"ח ולתקופה של שלוש שנים, המותנה ביעדים.

בחודש פברואר 2019, החליט דירקטוריון החברה על תשלום מענק מיוחד וחד פעמי לעובדי החברה המועסקים בה לתקופה העולה על 24 חודשים (ואשר יהיו עובדי החברה במועד תשלום מענק כאמור) בסך כולל של כ-20 מיליון ש"ח אשר שולם במהלך שנת 2019, וזאת בגין תרומתם של העובדים כאמור לשיפור תוצאותיה של החברה ולהעמקת שיתוף הפעולה עמם בהמשך הדרך.

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

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

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

17. הליכים משפטיים

17.1 ביום 29 בנובמבר 2021 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה שמכהנים או כיהנו בה בגין הטענה כי החברה מפעילה אתר משלוחים "ישיר למהדרין"

באופן שיש בו כדי להוות אפליה אסורה ללקוחות שאינם מהמגזר החרדי ולפיכך בלתי חוקי כביכול, וכי אי-גילוי אודות כך בדיווחי החברה מהווה "פרט מטעה" על-פי חוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-172824-01).

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

| תמצית תיאור התביעה                                                                                                                                                                        |  | סכום התביעה<br>(במיליוני ש"ח) | הפניה לדוח מיידי                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>הליכים שהסתיימו</b>                                                                                                                                                                    |  |                               |                                                            |
| הסתלקות המבקש מבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונגד 8 משיבות נוספות בגין מכירת אלכוהול לקטינים באמצעות אתרי האינטרנט של המשיבות.                                                     |  | 1,046.4                       | 2021-01-004816<br>2021-01-176277<br>12.1.2021<br>5.12.2021 |
| הסתלקות המבקש מבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונגד 6 משיבות נוספות בגין הטענה כי המשיבות מוכרות שלא כדין מוצרי עישון וטבק לקטינים באמצעות אתרי האינטרנט של המשיבות.                 |  | 1,046                         | 2021-01-030592<br>2021-01-176286<br>26.5.2021<br>5.12.2021 |
| <b>הליכים שטרם הסתיימו</b>                                                                                                                                                                |  |                               |                                                            |
| בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה נגד החברה בגין מכירת מוצרים במחירים נמוכים באחוזים ניכרים ממחירים של מוצרים זהים לקהל שאינו חרדי באמצעות אתר האינטרנט שהחברה מפעילה לטובת הציבור החרדי. |  | 500                           | 2021-01-096934<br>14.11.2021                               |

לפרטים אודות סך ההפרשה של החברה בגין תביעות והליכים משפטיים ליום 31 בדצמבר 2021 וכן פרטים נוספים על תביעות והליכים משפטיים, ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

## 18. דיון בגורמי סיכון

### סיכוני מאקרו

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

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

לפרטים אודות מצב הכלכלה בארץ ומצב שוק קמעונאות המזון, ראה סעיף 7 לדוח. להשלכות משבר הקורונה על הקבוצה ראה סעיף 7.1 לדוח.

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

להתפתחויות ולעזוועים בשוק הישראלי כמו גם להאטה כלכלית או למיתון כתוצאה ממשבר כלכלי, אם יחולו, עלולות להיות השפעות שליליות על שוק קמעונאות המזון בישראל וכפועל יוצא מכך גם על הכנסות הקבוצה ושיעורי הרווחיות שלה, וזאת, בין היתר, עקב העמקת התחרות, ירידה בצריכה הפרטית וכן עקב שינוי בהרגלי הצריכה של לקוחות הקבוצה.

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

ראה סעיף 7.3 לדוח.

דעת הקהל והשיח הציבורי בנושא יוקר המחיה בישראל עלולים להביא לפגיעה באמון הצרכנים, לפגיעה בתדמית החברה ובמיצובה, להוביל לאובדן נתח שוק וכן להשפיע לרעה

על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה זאת, בין היתר, בשל עליית הרגישות הציבורית ליוקר המחיה, תפיסת מחיר גבוהה מדי של מוצרי הקבוצה, ו/או רווחיות גבוהה של הקבוצה.

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

#### 18.3 תלות במצב הביטחוני והפוליטי בישראל

הקבוצה תלויה במצב הביטחוני והפוליטי בישראל.

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

#### 18.4 שוקי ההון והכספים

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

לפרטים אודות השפעת תנודות בשיעור האינפלציה על הקבוצה, ראה סעיף 7.8 לדוח. כמו-כן, הוצאות והכנסות המימון של הקבוצה נתונות לתנודות בגין שינויים בשיעורי הריבית הנוגעים לפיקדונות שהופקדו בבנקים. לפרטים בדבר מדיניות החברה לעניין ביצוע עסקאות הגנה ראה באור 23 לדוחות הכספיים וסעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

עליה עתידית בשיעור האינפלציה עלולה להגדיל את הוצאות השכר של הקבוצה באופן משמעותי. עליה בעלויות השכר במשק ובנוסף, ככלל, עליה משמעותית באינפלציה עלולה להוביל להעלאת שכר המינימום בהתאם לחוק שכר מינימום או צווי הרחבה במשק, ובכך להגדלה משמעותית בהוצאות השכר של הקבוצה. לפרטים אודות עליית שכר המינימום במשק והשפעתו על החברה, ראה סעיף 7.9 לדוח.

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

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

להתפתחויות ולזעזועים כאמור לעיל, עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות

העסקיות של הקבוצה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה, דירוג האשראי שלה, יכולתה לחלק דיבידנדים, ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה, ככל שתידרש לכך, כמו גם על תנאי המימון.

#### 18.5 משבר בריאות הציבור

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

#### סיכונים ענפיים

#### 18.6 תלות בספקים

לפרטים אודות ספקיה העיקריים של הקבוצה ולתלות החברה בספק, ראה סעיפים 8.21.2 ו-8.21.4 לדוח, בהתאמה. אין כל ודאות שספקים אלו או ספקים אחרים לא ישנו באופן משמעותי את מדיניות המחירים, דרכי ההפצה ו/או המכירה שלהם או יתקלו בקשיים באספקת המוצרים לקבוצה. במקרים אלו עסקי הקבוצה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה עלולים להיפגע.

#### 18.7 אישורים ורישיונות

הפעלת סניפי הקבוצה, רכישת סניפים חדשים ופעילות הקבוצה בפיתוח מקרקעין מצריכים השגת אישורים ורישיונות ממספר גופים ממשלתיים (שאינם בהכרח קשורים או מתואמים זה לזה). לחלק מסניפי הקבוצה דרושים רישיונות או אישורים שטרם הושגו, או שפג תוקפם ויש לחדשם.

כישלון בהשגת אישורים, רישיונות, ומסמכים הקשורים למקרקעין, עבור חלק מסניפי החברה עלול להביא לסגירת סניפים אלה. אי קבלת היתר מהממונה לפתיחת סניפים חדשים, בהתאם לחוק המזון, עלול לפגוע ביכולת החברה להרחיב את מספר סניפיה.

#### 18.8 שינויי חקיקה ורגולציה

הקבוצה חשופה לשינויי חקיקה ורגולציה רבים בתחומים שונים כגון: חקיקה צרכנית, דיני תחרות כלכלית, דיני חברות וניירות ערך, חוקים מתחום בריאות המזון תקנים והנחיות בנוגע לסימון מוצרים, כשרות מוצרים, חקיקה בתחום התוצרת החקלאית ומוצרים טריים, חוק הגנת פרטיות, תכנון ובניה, איכות סביבה ודיני עבודה, רגולציה בנושא מכירת תרופות וניהול בתי מרקחת, ורגולציה בתחום האונליין – להם עשויה להיות השפעה על עסקיה ותוצאות הפעילות של הקבוצה וכן על תחומי פעילות עתידיים. לפרטים אודות עיקרי הרגולציה לה כפופה החברה, ראה סעיף 8.24 לדוח. לעניין חוק המזון ראה סעיף 7.5 לדוח. חקיקה בתחום רישוי עסקים, תברואה וכן חקיקה צרכנית חדשה המקנה סמכויות נרחבות

לרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן, חקיקה צרכנית ואכיפה מוגברת שלה, הטלת פירוט ופיקוח נרחב יותר על מחירים או עליה בשכר המינימום (ראה סעיף 7.9 לדוח), ועלית שיעור המכסים על יבוא מזון לישראל, עלולות להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

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

בעקבות החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל (תיקוני חקיקה), תשע"ז-2017 (הידוע כחוק שטרום) והסדרת שוק מתן האשראי בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, עשויה התחרות בהנפקה של כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים ובמתן אשראי צרכני להתעצם. ראה סעיף 8.14 לדוח בדבר הפחתת העמלה הצולבת בכרטיסי חיוב. הפחתה כאמור עלולה להשפיע על הכנסות הקבוצה מעמלות בגין עסקאות בכרטיסים.

#### 18.9 תחרותיות

התגברות התחרות בענף עלולה להביא לקיטון בהכנסות, בשיעורי הרווח ולאובדן נתח שוק. לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון, ראה סעיפים 8.5 ו-8.17 לדוח. הקבוצה עוקבת אחר ההתפתחויות בענף הקמעונאות באופן שוטף ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות. הקבוצה מתמודדת עם התחרותיות בענף, בין היתר, באמצעות המשך יישום התכנית העסקית כמפורט בסעיף 12 לדוח. לחצים תחרותיים ובהם תגובת המתחרים והשוק לאסטרטגית החברה ולאופן יישומה, עלולים להביא לפגיעה ביכולת ההתמודדות של הקבוצה ולהוביל להורדת מחירים ואובדן נתח שוק באופן העלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

#### 18.10 נדל"ן

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

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

#### 18.11 חבות מוצר ואיכות ייצור

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

הקבוצה משווקת מוצרים שונים, לרבות תרופות, מזון וציוד לתינוקות, מוצרי בריאות, מוצרי מזון ומוצרים היגייניים, שהינם בעלי רגישות מיוחדת בכל הנוגע לבריאות

המשתמשים בהם. חוקים ותקנות רבים מסדירים את זכויותיהם של ניזוק או קבוצת ניזוקים שנגרם להם נזק כתוצאה ממוצר המורכב, מאוחסן, משווק או נמכר על-ידי הקבוצה. במידה שיגרם נזק לצרכן ו/או לקבוצת צרכנים כתוצאה ממוצרים שנרכשו בסניפי הקבוצה, עלולה הקבוצה לחוב בנזק זה באופן העלול להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הקבוצה מבוטחת כנגד סיכונים בגין חבות מוצר כאמור.

בנוסף, החברה, באמצעות חברת הבת בבעלות מלאה גידרון, מתפעלת 3 מפעלי ייצור, ובהתאם נתונה לסיכונים המוטלים, ככלל, על יצרנים והכרוכים בייצור מוצרי מזון. לבעיה משמעותית בייצור עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

#### 18.12 גיוס ושימור כוח אדם

הקבוצה מעסיקה מספר רב של עובדים, כאשר מרביתם מועסקים בסניפי הקבוצה ובמרכזיה הלוגיסטיים. ענף הקמעונאות יחד עם ענפים נוספים, חשופים לקושי הקיים בשוק העבודה הישראלי לגיוס ושימור כוח אדם בעיקר ברמות שכר המינימום ותחלופה גבוהה של כוח אדם כאמור הינה מנת חלקם של ענפים רבים במשק הישראלי. כמו כן, התחרות בשוק עשויה להקשות על החברה בגיוס ושימור עובדים בכל שרשרת הערך לרבות בתפקידי הנהלה. הקבוצה משקיעה משאבים בהליכי גיוס כוח האדם שלה ובכלל זה הכשרת עובדים בעת כניסתם לתפקיד, תגמול כוח האדם, ביצוע הדרכות וטיפול מתמשך של הליכי גיוס ושימור כוח האדם. כן משקיעה החברה מאמצים לייעול תהליכים שונים הנדרשים במסגרת פעילות הקבוצה. קושי בגיוס ושימור כוח אדם עלול להביא לעליה בהוצאות השכר בחברה עקב הקושי לגייס עובדים ברמות השכר הקיימות וכן, במקרים מסוימים, לאור הצורך בביצוע השקעות לייעול תהליכים בחברה וצמצום החשיפה לאי היכולת לגייס כוח אדם.

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

#### 18.13 מעילות והונאות

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

#### סיכונים ייחודיים לחברה

#### 18.14 המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וצינורות הפצה

המרכזים הלוגיסטיים – חלק גדול מהמוצרים אותם מוכרת הקבוצה מופץ לסניפיה באמצעות המרכזים הלוגיסטיים אשר נותנים מענה לוגיסטי ארצי לכלל סניפי הרשת. אם במידה והקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזים הלוגיסטיים, מכל סיבה שהיא, יכולת

הקבוצה להפיץ את מוצריה לסניפים עלולה להיפגע. להערכת הקבוצה, תיתכן אפשרות להיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. לפרטים אודות מערך ההפצה של החברה, ראה סעיף 8.15 לדוח.

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

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

מרכזי השילוח האוטומטיים – החברה הקימה מחסן שילוח אוטומטי בקדימה ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים של מרכז שילוח אוטומטי נוסף במודיעין. מרכזים אלו יתנו מענה להפצת משלוחים ללקוחות ה Online. לפרטים אודות מחסני השילוח האוטומטיים של החברה, ראה סעיף 8.15 לדוח.

מורכבות הניהול של פרויקט הקמת המחסנים האוטומטיים עלולה לפגוע באי עמידה ביעדי החברה ופגיעה בפעילות העסקית שלה.

#### 18.15 הסכם קיבוצי

החברה הינה צד להסכם קיבוצי.

מרבית עובדיה של החברה מועסקים תחת הסכם עבודה קיבוצי והחברה אינה יכולה להיות בטוחה שהסכם זה יחודש, מעת לעת, מבלי שיהא כרוך בהשבתה מצדם של העובדים. במידה שיפרוץ סכסוך עם העובדים אשר יהא כרוך בהשבתה או בפגיעה בפעילות החברה, עלול הדבר להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כל פתיחה מחדש של הסכמים קיבוציים עלולה להביא עמה הוצאות שכר נוספות כתוצאה מהענקת זכויות כספיות נוספות לעובדים.

#### 18.16 זיהום מותג ; פגיעה במוניטין

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

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

#### 18.17 החזקת אמוניה

במתחם המרכז הלוגיסטי של החברה בשוהם נדרשת החברה להחזיק כמות מסוימת של אמוניה בקשר עם הפעלת מערכות קירור מסוימות. החברה חשופה לסיכונים מסוגים שונים הנובעים מהחזקת האמוניה והשימוש בה, בין היתר, סכנה בריאותית לעובדים ו/או לציבור במקרה של אירוע דליפת אמוניה, וכן חשיפה פלילית, מנהלית ואזרחית לחברה ולנושאי המשרה בה. לצורך צמצום החשיפה וסיכונים כאמור החברה נוקטת באמצעי בטיחות ואבטחה מחמירים, מבצעת פעולות תחזוקה באופן שוטף ומתמיד ועומדת בדרישות המחויבות על-פי דין, ביחס למערכות האמורות ולהחזקת האמוניה. יחד עם זאת, ככל ויתרחש אירוע דליפת אמוניה ו/או ייגרם נזק ו/או יסתבר כי החברה לא נהגה בהתאם לדרישות הדין ביחס להחזקת האמוניה והנחיות הבטיחות, הרי שלהערכת החברה עלולה להיות לכך השפעה לרעה על החברה ותוצאותיה.

לפרטים נוספים בדבר הסיכונים הסביבתיים ומדיניות החברה בניהולם ראה סעיף 8.23 לדוח.

#### 18.18 תווי קניה

הקבוצה נתונה לסיכונים הכרוכים בהנפקת תווי קניה.

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

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

#### 18.19 מערכות עיבוד מידע ומיחשוב וסייבר

הקבוצה רואה בסיכון סייבר פוטנציאל למימוש פגיעה במוניטין ובמערכות המידע שלה. על כן, לצורך התמודדות עם סיכון סייבר אפשרי, פועלת הקבוצה במישורים שונים על מנת להבטיח ולהגן על זמינות, מהימנות ותקינות המידע ומערכות המידע. במסגרת זו, פועלת הקבוצה לשיפור ושדרוג מערך הגיבוי של מערכות המחשב באופן שיותאם לסטנדרטים העדכניים היום וכן יוכל לשמש את הקבוצה לצורך התאוששות מאסון (אתר DR).

ניהול סיכון סייבר מושתת על עיקרון ה"הגנה בשכבות", בנוסף על עקרונות אבטחת מידע נוספים, הבאים לידי ביטוי ומימוש בתהליכים פנימיים שמבצעת הקבוצה. יחד עם זאת, אין הקבוצה מניחה כי היא מוגנת באופן הרמטי מפני תקיפה ו/או ניצול של חולשות אבטחה המתגלות באופן תדיר ועל כן פועלת בכמה מישורים לצמצום אפשרויות הפגיעה: החברה פועלת ליישום רגולציות ותקנות ביניהן הגנת הפרטיות ותקן PCI-DSS (Payment Card Industry Data Security Standard); ביצוע מבדקי חוסן לממשקים חיצוניים שונים בין אם בכלים אוטומטיים או בדיקות ידניות על ידי מי שהוסמך לכך; הפעלה של גורמים מומחים לטיוב שוטף של מערכות ההגנה השונות על מנת לוודא כי הן פועלות ומוגדרות כשורה; הפעלת תכנית התאוששות וניהול משברים למקרה תקיפה; בחינה מתמדת של סביבות הסיכון ויישום מתודות להגברת יכולות ניהול ובקרה של סיכונים סייבר.

המושפעים; פעולות הסברה להגברת מודעות העובדים בהיבטי אבטחת המידע והסייבר; הפעלת מוקד ניטור והתראה לאירועי אבטחת מידע (SIEM/SOC) בזמן אמת המושתת על מוצרים מובילים בשוק; ניהול תכנית השקעות מהותית לטובת פרויקטים חוצי ארגון אשר מטרתם להתמודד עם איומי אבטחת המידע והסייבר. הקבוצה מבוטחת כנגד סיכוני סייבר.

#### 18.20 הגבלים עסקיים/תחרות וחוק המזון

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

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

לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5 לדוח ובאור 29(ב) לדוחות הכספיים.

#### 18.21 אי מימוש אסטרטגיית הקבוצה

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

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

#### 18.22 ניהול שטחי מסחר

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן בהם משתמשת החברה לצורך פעילותה, ראה סעיף 8.19 לדוח. הקבוצה נתונה לסיכונים הנובעים מניהול לא מושכל של תמהיל שטחי המסחר שלה והתאמתם לפעילות החברה. בהתאם לאסטרטגיה, בכוונת הקבוצה להרחיב את פעילות ה-Online שלה כמפורט בדוח זה. כפועל יוצא, עם גידול נתח פעילות כאמור מסך פעילות החברה, נבחן כל העת הצורך של החברה בשטחי מסחר פיזיים וכן התאמת שטחי מסחר ומבוצעות פעולות בהתאם. ניהול לקוי של החברה בניהול שטחי המסחר כאמור, כמו גם חוסר יכולתה של החברה להשתחרר מחוזי שכירות קיימים, עלול לגרום לעודף שטחי מסחר בחברה אשר אין בצידם הכנסות או ערך עסקי אשר עלולים להפוך לנכסים מכבידים ובכך עלולים לגרום לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

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

ככלל, סיום הסכם תפעול של כרטיסי האשראי מול גורם מתפעל עלול להשית עלויות על החברה וכן להשפיע על היקף פעילות כרטיסי האשראי ובכלל זה לפגוע במספר מחזיקי

כרטיסי האשראי. כמו-כן, סיום התקשרות עם גורם המעניק הטבות ביחס לכרטיסי האשראי עלול להשפיע על מספר מחזיקי כרטיסי האשראי ונכונותם של לקוחות חדשים להחזיק בכרטיס האשראי.

לפרטים אודות כרטיסי האשראי שמציעה החברה ללקוחותיה יחד עם כאל, במסגרת שיתוף הפעולה ביניהן, ראה סעיף 8.14 לדוח ובאור29(א) לדוחות הכספיים.

#### 18.24 הליכים משפטיים

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

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

#### 18.25 המשכיות עסקית

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

#### 18.26 בטיחות בעבודה

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

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

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה |               |            | סוג הסיכון                             |
|-------------------------------------|---------------|------------|----------------------------------------|
| השפעה גדולה                         | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                        |
|                                     |               |            | <b>סיכוני מאקרו</b>                    |
|                                     | V             |            | המצב הכלכלי ושוק קמעונאות המזון בישראל |

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה |               |            | סוג הסיכון                                                            |
|-------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| השפעה גדולה                         | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                                                       |
|                                     | V             |            | דעת הקהל והשיח הציבורי בנוגע ליוקר המחיה בישראל                       |
|                                     | V             |            | תלות במצב הביטחוני והפוליטי בישראל                                    |
|                                     | V             |            | שוקי ההון והכספים                                                     |
|                                     | V             |            | משבר בריאות הציבור                                                    |
| <b>סיכונים ענפיים</b>               |               |            |                                                                       |
|                                     |               | V          | תלות בספקים                                                           |
|                                     | V             |            | אישורים ורישיונות                                                     |
| V                                   |               |            | שינוי חקיקה ורגולציה                                                  |
| V                                   |               |            | תחרותיות                                                              |
|                                     |               | V          | נדל"ן                                                                 |
|                                     | V             |            | חבות מוצר ואיכות ייצור                                                |
| V                                   |               |            | גיוס ושימור כוח אדם                                                   |
|                                     |               | V          | מעילות והונאות                                                        |
| <b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>       |               |            |                                                                       |
|                                     | V             |            | המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וצינורות הפצה               |
|                                     | V             |            | הסכם קיבוצי                                                           |
|                                     | V             |            | זיהום מותג ; פגיעה במוניטין                                           |
|                                     |               | V          | החזקת אמוניה                                                          |
|                                     | V             |            | תווי קניה                                                             |
| V                                   |               |            | מערכות עיבוד מידע ומיחשוב וסייבר                                      |
| V                                   |               |            | הגבלים עסקיים/תחרות וחוק המזון                                        |
| V                                   |               |            | אי מימוש אסטרטגית הקבוצה                                              |
|                                     | V             |            | ניהול שטחי מסחר                                                       |
|                                     | V             |            | סיום הסכם תפעול עם מנפיק כרטיסי אשראי וגיוס מחזיקי כרטיסי האשראי מחדש |
|                                     | V             |            | הליכים משפטיים                                                        |
|                                     | V             |            | המשכיות עסקית                                                         |
|                                     | V             |            | בטיחות בעבודה                                                         |

תאריך : 22 במרס 2022

שמות החותמים ותפקידם :

איציק אברכהן, מנכ"ל \_\_\_\_\_

טליה הובר, סמנכ"ל כספים \_\_\_\_\_

שופרסל בע"מ

חלק ב'

# דו"ח הדירקטוריון

על מצב ענייני החברה  
לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר 2021



שופרסל בערבון מוגבל

## תוכן עניינים

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
  - 1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד
    - 1.1.1. תיאור מגזרי הפעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה
    - 1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2021
    - 1.1.3. דיבידנד
    - 1.1.4. גילוי ביחס למשבר הקורונה
  - 1.2. ניתוח תוצאות הפעילות
    - 1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020
    - 1.2.2. ניתוח תוצאות שנת 2020 לעומת שנת 2019
    - 1.2.3. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד
    - 1.2.4. תמצית דוחות רווח והפסד המאוחדים ודוחות על הרווח הכולל המאוחדים לפי רבעונים לשנת 2021 ולרבעון רביעי של שנת 2020
  - 1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון
    - 1.3.1. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020
    - 1.3.2. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2020 לעומת שנת 2019
    - 1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים
    - 1.3.4. דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2021
2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
  - 2.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד
  - 2.2. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה
  - 2.3. תיאור סיכוני שוק
    - 2.3.1. סיכוני מדד המחירים לצרכן
    - 2.3.2. סיכוני שערי חליפין
    - 2.3.3. סיכוני ריבית
    - 2.3.4. סיכוני שוק ההון בישראל
  - 2.4. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק
  - 2.5. דוח בסיסי הצמדה
  - 2.6. מבחני רגישות
3. ממשל תאגידי
  - 3.1. הרכב הדירקטוריון, עבודת הדירקטוריון וועדותיו
  - 3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
  - 3.3. תהליך אישור הדוחות הכספיים
  - 3.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד
  - 3.5. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים
  - 3.6. תרומה לקהילה

שופרסל בערבון מוגבל

4. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1. גילוי בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספחים א' ו-ב': מידע אודות הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות

## שופרסל בערבון מוגבל

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של שופרסל בע"מ (להלן - "שופרסל" או "החברה") לשנת 2021 (להלן - "שנת 2021" או "תקופת הדוח")<sup>1</sup> בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן - "תקנות הדוחות"). שופרסל, יחד עם החברות המאוחדות והכלולות שלה יכונן להלן "קבוצת שופרסל" או "הקבוצה".

## 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

### 1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

שופרסל הינה קבוצת קמעונאות בעלת רשת הסופרמרקטים הגדולה בישראל. הקבוצה מפעילה 395 סניפים בכל הארץ, מתוכם 305 סניפי שופרסל ו-290 סניפי Be<sup>3</sup>. סניפי שופרסל מופעלים במספר פורמטים. סך שטחי המסחר של הקבוצה עומד על כ-540 אלפי מ"ר, מתוכם כ-505 אלפי מ"ר סניפי שופרסל וכ-35 אלפי מ"ר סניפי Be. בנוסף, לחברה 9 מרכזי שילוח<sup>4</sup> בשטח של כ-34 אלפי מ"ר. הקבוצה מעסיקה כ-16.7 אלפי עובדים (כ-14.8 אלף משרות מחושבות) והינה בעלת היקף הכנסות שנתי של כ-15 מיליארדי ש"ח. החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

#### 1.1.1. תיאור מגזרי הפעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה

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

#### 1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2021

תוצאות החברה בשנת 2021 הושפעו ממספר גורמים עיקריים:

1. השפעות נגיף הקורונה (COVID-19) (ראה סעיף 1.1.4).
2. המשך פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של החברה שעיקרה מערכת "שופרסל online", ובכלל זה המשך הקמת מרכז שילוח אוטומטי במודיעין<sup>5</sup> לערוץ הפצה זה. מרכז שילוח אוטומטי בקדימה החל לפעול במהלך הרבעון השלישי השנה. מכירות מגזר הקמעונאות באמצעות שופרסל online בשנת 2021 היוו כ-20.5% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ומרכזי השילוח, בהשוואה לכ-20.3%<sup>6</sup> בשנת 2020. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.2.1 בחלק א'- תיאור עסקי התאגיד.
3. המשך הרחבה וחיזוק המותג הפרטי ובכלל זה השקה של מוצרים בקטגוריות קיימות וחדשות. שיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי בשנת 2021 היווה כ-26.6% מכלל המכירות בסניפי שופרסל ומרכזי השילוח בהשוואה לכ-25.8% בשנת 2020.
4. המשך פריסה והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be חיזוק המותג הפרטי, התרחבות רשתית וסינרגיות תפעוליות לרבות פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית.
5. מצבת כרטיסי האשראי ליום 31 בדצמבר 2021, מנתה כ-657 אלפי כרטיסים, לעומת כ-641 אלפי כרטיסים ליום 31 בדצמבר 2020.
6. במהלך הרבעון הרביעי השנה השיקה החברה תוכנית נאמנות חדשה בשם "שופרסל-SUPREME" המציעה שיפור בתנאים ובהטבות ללקוחות הקבועים וחיבור קל ומהיר עם הארנק הדיגיטלי PayBox.
7. לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ראה ביאור 1(ב) בדוחות הכספיים.

1 לעניין דוח זה, "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" הינם תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, אלא אם נאמר אחרת או משתמע אחרת מתוכן הדברים.

2 במהלך שנת 2021 נפתחו 6 BE סניפים חדשים במקביל לסגירת 2 סניפים מפסידים.

3 סניפי Be, כולל סניף אחד של בלה אונליין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (החל מ-28 בדצמבר 2021), ללא מתחמי BE אשר מופעלים בתוך סניפי שופרסל.

4 מרכזים ייעודיים למטרת שיווק מקוון של מוצרים דרך אתר האינטרנט של החברה.

5 בהמשך לאמור בסעיף 8.15 בתיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי, להערכת החברה, הפעילות המסחרית במרכז השילוח במודיעין צפויה להתחיל לקראת סוף שנת 2022.

6 בוצע עדכון לנתון של 19.9% אשר דווח בדוח התקופתי לשנת 2020. העדכון כאמור נובע מטעות חישוב שאינה מהותית.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.1.3.**

**דיבידנד**

בתאריך 3 במאי 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך הדיווח, ביום 22 במרס 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד, במזומן, בהיקף כולל של 140 מיליוני ש"ח. הדיבידנד האמור לא מצריך את אישור בית המשפט ונכון למועד הדוח הוא טרם חולק. לפרטים ראה ביאור 33(ג) בדוחות כספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו "הרווחים" של החברה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בכ-1,111 מיליוני ש"ח, כאשר חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, אם וככל שיוחלט לגביה על-ידי דירקטוריון החברה, תהיה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, בכפוף למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובמסגרות האשראי המחייבות (ראה סעיף 5 להלן וביאור 17 לדוחות הכספיים) ולהוראות כל דין.

**1.1.4.**

**גילוי ביחס למשבר הקורונה**

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגיפת הקורונה. במהלך שנת 2021 חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים בעקבות וריאנטים שונים של נגיף הקורונה. בשלהי שנת 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה עקב וריאנט האומיקרון בקצב של אלפי נדבקים בכל יום. עם זאת התחלואה ב"אומיקרון" אינה קשה ולא הוטלו מגבלות משמעותיות בגינו. סמוך למועד הדוח, גל התחלואה הנוכחי הגיע לשיאו ובהתאם, רמת התחלואה הינה נמוכה. החברה מוגדרת כמפעל חיוני וכמפעל למתן שירותים קיומיים למשק בישראל ולכן ממשיכה בפעילותה גם ככל שחלות מגבלות עקב המגיפה.

היקף הצריכה הפרטית במגזר קמעונאות המזון, שהיה בשיאו בשנת 2020 עקב המגיפה, נחלש בשנת 2021.

במגזר Be, בעקבות משבר הקורונה נרשמה עליה בפעילות המגזר בשל כניסת החברה לתחום בדיקות הקורונה אך סך ההשפעה נטו ממשבר הקורונה על תוצאות פעילות מגזר Be לא הייתה מהותית.

מגזר הנדל"ן של החברה לא הושפע באופן מהותי בתקופת הדוח ממשבר הקורונה.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה אין בהשפעות משבר הקורונה כדי לפגוע במקורות המימון של החברה או להשפיע לרעה על נזילותה וכן לא צופה שינוי באסטרטגיית החברה ובתוכניות העבודה שלה.

למועד פרסום הדוח עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לעומק משבר הקורונה, בין היתר מבחינה כלכלית, למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך, בעיקר נוכח הסיכון לגלי תחלואה נוספים בעקבות התפשטות המוטציות השונות ובשל חוסר הוודאות ביחס לעמידותם של החיסונים, כאשר הפגיעה במשק ובצמיחה ובפרט בשוק העבודה עלולה להיות ממושכת. משבר הקורונה עלול להשפיע בהמשך לרעה על פעילותה של הקבוצה ועל תוצאותיה הכספיות וזאת בין היתר, עקב אפשרות של מעבר המשק להאטה ומיתון וממילא גם קיטון בצריכה הפרטית. עם זאת, להערכת החברה ונוכח איתנותה הפיננסית, ברשותה כלים שיאפשרו לה התמודדות נאותה עם השפעותיו השונות של המשבר כאמור.

### **שופרסל בערבון מוגבל**

המידע בדבר השפעות משבר הקורונה על הקבוצה בתקופה שלאחר תאריך הדוח, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע זה נסמך על הערכות של החברה ותחזיות החברה בנוגע למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא השלכות משבר הקורונה, הפעולות שננקטות להתמודדות עם המשבר, ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר ונתונים ראשוניים בדבר תוצאות הפעילות לאחר תקופת הדוח. ההשפעות בפועל, עשויות להיות שונות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים שהעיקריים שבהם הינם התפרצות נוספת של מוטציות של נגיף הקורונה, החמרה חוזרת של המגבלות, עוצמת ההשפעות העקיפות על הקבוצה עקב אפשרות של פגיעה בצמיחה ומעבר המשק להאטה וכיוצא בזה וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לחלק א' המצורף לדוח תקופתי זה.

שופרסל בערבון מוגבל

## 1.2. ניתוח תוצאות הפעילות

### 1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020

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

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

המכירות בחנויות זהות<sup>7</sup> בשנת 2021 קטנו בשיעור של 5.6% בהשוואה לשנה קודמת, הקיטון נבע בעיקר מהיחלשות השפעת משבר הקורונה. המכירות למ"ר<sup>8</sup> בחנויות החברה בשנת 2021 עמדו על 26,310 ש"ח בהשוואה ל-27,898 ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 5.7% הנובע בעיקר מהאמור לעיל.

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

**הכנסות מגזר Be** בשנת 2021 הסתכמו ב-966 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-815 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 18.5% אשר נבע מפתיחת סניפים, מגידול בפעילות האנלייז, מגידול במכירות בחנויות זהות ומפעילויות חדשות בתחום בדיקות קורונה. המכירות בחנויות זהות <sup>7</sup>Be גדלו ב-10.6% מול אשתקד. המכירות למ"ר<sup>8</sup> בחנויות Be בשנת 2021 הסתכמו ב-25,414 ש"ח, בהשוואה ל-24,439 ש"ח בשנה קודמת, גידול של 4.0% אשר נבע משינוי בתמהיל המכירות ומהשפעת משבר הקורונה.

**הכנסות הקבוצה** בשנת 2021 הסתכמו ב-14,765 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-15,233 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, קיטון של 3.1% אשר נבע בעיקרו ממגזר הקמעונאות. המכירות בחנויות זהות<sup>7</sup> של הקבוצה בשנת 2021 קטנו ב-4.8% בהשוואה לשנה קודמת.

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

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

## שופרסל בערבון מוגבל

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

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

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** בשנת 2021 הסתכם ב-518 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.8% מהכנסות, בהשוואה ל-544 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.8% מהכנסות בשנה קודמת. קיטון בסך 26 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

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

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** בשנת 2021 הסתכם ב-9 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד תפעולי בסך של כ-19 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המעבר לרווח נבע מהגידול בהכנסות, מהתייעלות תפעולית והעמקת הסינרגיה התפעולית עם החברה.

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

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

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

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

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

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

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.2.2. ניתוח תוצאות שנת 2020 לעומת שנת 2019**

| תוצאות פעילות שנת 2019 |             | תוצאות פעילות שנת 2020 |             |                                               |
|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| מיליוני ש"ח            | אחוז        | מיליוני ש"ח            | אחוז        |                                               |
| 13,360                 |             | 15,233                 |             | <b>הכנסות</b>                                 |
| 3,609                  | 27.0%       | 4,043                  | 26.5%       | <b>רווח גולמי</b>                             |
| (3,088)                | 23.1%       | (3,325)                | 21.8%       | הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות            |
| <b>521</b>             | <b>3.9%</b> | <b>718</b>             | <b>4.7%</b> | <b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b> |
| 39                     |             | 13                     |             | עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו             |
| (3)                    |             | 14                     |             | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                    |
| <b>557</b>             | <b>4.2%</b> | <b>745</b>             | <b>4.9%</b> | <b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b> |
| (259)                  |             | (232)                  |             | הוצאות מימון, נטו                             |
| 8                      |             | (4)                    |             | חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות               |
| <b>306</b>             |             | <b>509</b>             |             | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>               |
| (38)                   |             | (122)                  |             | מסים על ההכנסה                                |
| <b>268</b>             |             | <b>387</b>             |             | <b>רווח לשנה</b>                              |

**הכנסות מגזר הקמעונאות** בשנת 2020 הסתכמו ב-14,371 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-12,603 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 14% שנבע בעיקר מהשפעת התפרצות נגיף הקורונה. המכירות בסניפי החברה לשנת 2020 עלו בכ-14.7% בהשוואה לשנה קודמת. הפער בין הגידול בהכנסות החברה לבין הגידול במכירות החברה מיוחס בעיקרו להמשך הגידול בפעילות הזכיינים. המכירות בחנויות זהות<sup>9</sup> בשנת 2020 גדלו בשיעור של 13.4% בהשוואה לשנה קודמת, הגידול נבע בעיקר מהשפעת התפרצות נגיף הקורונה. המכירות למ"ר<sup>10</sup> בחנויות החברה בשנת 2020 עמדו על 27,898 ש"ח בהשוואה ל-24,819 ש"ח בשנה קודמת, גידול של 12.4% הנובע בעיקר מהאמור לעיל.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** בשנת 2020 הסתכמו ב-182 מיליוני ש"ח, בדומה לשנה קודמת.

**הכנסות מגזר Be** בשנת 2020 הסתכמו ב-815 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-708 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 15.1% אשר נבע בעיקרו מפתחת סניפים חדשים ומגידול בהכנסות מחנויות זהות (כולל גידול בפעילות האונליין). המכירות בחנויות זהות Be<sup>9</sup> גדלו ב-13.8% מול אשתקד, בהתאם לאמור לעיל. המכירות למ"ר<sup>10</sup> בחנויות Be בשנת 2020 הסתכמו ב-24,439 ש"ח, בהשוואה ל-23,331 ש"ח בשנה קודמת, גידול של 4.8%.

**הכנסות הקבוצה** בשנת 2020 הסתכמו ב-15,233 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-13,360 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 14% אשר נבע בעיקרו ממגזר הקמעונאות. המכירות בחנויות זהות<sup>9</sup> של הקבוצה בשנת 2020 גדלו ב-13.4% בהשוואה לשנה קודמת.

**הרווח הגולמי** בשנת 2020 הסתכמו ב-4,043 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,609 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול של 434 מיליוני ש"ח. הגידול בסך הרווח הגולמי נבע בעיקר מגידול בהכנסות הקבוצה. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו 26.5%, בהשוואה ל-27% בשנה קודמת. קיטון של 0.5% הנובע בעיקר מהורדת מחירים ומגידול בשיעור מכירות האונליין.

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

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

## שופרסל בערבון מוגבל

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** בשנת 2020 הסתכמו ב-3,325 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,088 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות היה 21.8%, בהשוואה ל-23.1% בשנה קודמת. הגידול בסך ההוצאות נבע בעיקר מגידול בפעילות הקבוצה. הקיטון בשיעור ההוצאות מסך ההכנסות, נבע מהיחס בין הגידול בהוצאות לגידול בהכנסות.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** בשנת 2020 הסתכם ב-544 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.8% מהכנסות, בהשוואה ל-397 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.2% מהכנסות בשנה קודמת, גידול בסך 147 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** בשנת 2020 הסתכם ב-151 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-150 מיליוני ש"ח בשנה קודמת.

**ההפסד התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** בשנת 2020 הסתכם ב-19 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-70 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. הקיטון בהפסד נבע מהגידול בהכנסות וכן מהקיטון בשיעור הוצאות המכירה, שיווק, הנהלה וכלליות מסך ההכנסות הנובע, בין היתר, מהתייעלות תפעולית והעמקת הסינרגיה התפעולית עם החברה.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** בשנת 2020 הסתכם ב-745 מיליוני ש"ח ובשיעור של 4.9% מההכנסות, בהשוואה ל-557 מיליוני ש"ח ובשיעור של 4.2% מההכנסות בשנה קודמת, גידול של 188 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מהאמור לעיל, מהכנסות אחרות בסך של 10 מיליוני ש"ח הנובעים מקיטון בהפרשה בקשר עם ערעור שהגישה החברה על דרישת רשות מקרקעי ישראל לתשלומים בגין שימוש חורג (לכאורה) בנכס אותו חוכרת החברה בנתניה, ומנגד, קיטון בהשפעת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 26 מיליוני ש"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** בשנת 2020 הסתכם ב-1,514 מיליוני ש"ח ובשיעור של 9.9% מסך ההכנסות, בהשוואה ל-1,266 מיליוני ש"ח ובשיעור של 9.5% מסך ההכנסות בשנה קודמת. הגידול נבע בעיקר מגידול ברווח התפעולי.

**הוצאות המימון, נטו** בשנת 2020 הסתכמו ב-232 מיליוני ש"ח בהשוואה ל-259 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. קיטון בסך 27 מיליוני ש"ח שנבע בעיקרו מקיטון בהוצאות בגין עסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד וכן, מהשפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על יתרות אגרות החוב הצמודות של החברה (מדד המחירים לצרכן ירד בתקופה הנוכחית ב-0.6% לעומת עליה של 0.3% בתקופה המקבילה אשתקד).

**מסים על הכנסה** בשנת 2020 הסתכמו בסך של 122 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-38 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול הנובע בעיקר מגידול ברווח לתקופה ומרישום הכנסות מס נדחה בגין הפסדי מגזר Be, אשתקד.

**הרווח הנקי** לשנת 2020 הסתכם ב-387 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-268 מיליוני ש"ח בשנה קודמת, גידול הנובע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה לשנת 2020 היה 1.62 ש"ח, בהשוואה ל-1.13 ש"ח בשנה קודמת.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.2.3. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד**

| תוצאות פעילות רבעון 4 2021 |             | תוצאות פעילות רבעון 4 2020 |             |                                      |
|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|--------------------------------------|
| מיליוני ש"ח                | אחוז        | מיליוני ש"ח                | אחוז        |                                      |
| 3,871                      |             | 3,613                      |             | <b>הכנסות</b>                        |
| 1,047                      | 27.0%       | 974                        | 27.0%       | <b>רווח גולמי</b>                    |
| (845)                      | 21.8%       | (815)                      | 22.6%       | הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות   |
| <u>202</u>                 | <u>5.2%</u> | <u>159</u>                 | <u>4.4%</u> | <b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b> |
| 9                          |             | 51                         |             | עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו    |
| 5                          |             | 1                          |             | הכנסות אחרות, נטו                    |
| <u>216</u>                 | <u>5.6%</u> | <u>211</u>                 | <u>5.8%</u> | <b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b> |
| (62)                       |             | (72)                       |             | הוצאות מימון, נטו                    |
| 2                          |             | (7)                        |             | חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות      |
| <u>156</u>                 |             | <u>132</u>                 |             | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>      |
| (36)                       |             | (32)                       |             | מסים על ההכנסה                       |
| <u>120</u>                 |             | <u>100</u>                 |             | <b>רווח לתקופה</b>                   |

**הכנסות מגזר הקמעונאות** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו ב-3,348 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,653 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ-8.3% שנבע בעיקר מהיחלשות מהשפעת נגיף הקורונה (כתוצאה מהערכות לסגר שחל בסוף רבעון מקביל אשתקד) ומנגד, הרחבת פעילות השוק המוסדי. המכירות בסניפי שופרסל ברבעון הרביעי השנה קטנו ב-9.3% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. הפער בין הקיטון בהכנסות החברה לבין הקיטון במכירות החברה מיוחס בעיקר לגידול הפעילות בשוק המוסדי.

המכירות בחנויות זהות<sup>11</sup> ברבעון הרביעי של שנת 2021 קטנו ב-9.5% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, הקיטון נבע בעיקר מהיחלשות מהשפעת נגיף הקורונה.

המכירות למ"ר<sup>12</sup> בחנויות החברה ברבעון הרביעי של שנת 2021 עמדו על 6,259 ש"ח בהשוואה ל-7,094 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 11.8% הנובע מהאמור לעיל.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו ב-45 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-47 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הכנסות מגזר Be** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו ב-256 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-206 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 24.3% אשר נבע מפתחת סניפים חדשים, מגידול בפעילות אונליין, מגידול במכירות בחנויות הזהות ומפעילויות חדשות בתחום בדיקות קורונה. המכירות בחנויות זהות <sup>11</sup>Be גדלו ב-16.7% מול אשתקד. המכירות למ"ר<sup>12</sup> בחנויות Be ברבעון הרביעי השנה הסתכמו ב-6,506 ש"ח בהשוואה ל-5,983 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 8.7% אשר נבע משינוי בתמהיל המכירות ומהשפעת משבר הקורונה.

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

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

## **שופרסל בערבון מוגבל**

**הכנסות הקבוצה** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו ב-3,613 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,871 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 6.7% אשר נבע בעיקרו ממגזר הקמעונאות. המכירות בחנויות זהות<sup>13</sup> של הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2021 קטנו בשיעור של 8.1% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הגולמי** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ב-974 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-1,047 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון בסך 73 מיליוני ש"ח. הקיטון בסך הרווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון בהכנסות הקבוצה. שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות הינו 27%, בדומה לברבעון המקביל אשתקד.

**הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו ב-815 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-845 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. שיעור ההוצאות מסך ההכנסות הינו 22.6%, בהשוואה ל-21.8% ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בשיעור ההוצאות מסך ההכנסות, נבע מירידה בסך ההכנסות.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הקמעונאות** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ב-107 מיליוני ש"ח ובשיעור של 3.2% מההכנסות, בהשוואה ל-157 מיליוני ש"ח ובשיעור של 4.3% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד, קיטון בסך 50 מיליוני ש"ח אשר נבע מהאמור לעיל.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר הנדל"ן** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ב-39 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-37 ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות במגזר Be** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ב-3 מיליוני ש"ח, בהשוואה לאיזון תפעולי ברבעון המקביל אשתקד. המעבר לרווח נבע מהגידול בהכנסות ומהתייעלות תפעולית והעמקת הסינרגיה התפעולית עם החברה.

**הרווח התפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ב-211 מיליוני ש"ח ובשיעור של 5.8% מסך ההכנסות, בהשוואה ל-216 מיליוני ש"ח ובשיעור של 5.6% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)** ברבעון הרביעי של שנת 2021 היה 375 מיליוני ש"ח ובשיעור של 10.4% מההכנסות, בהשוואה ל-411 מיליוני ש"ח ובשיעור של 10.6% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נבע בעיקרו מקיטון ברווח התפעולי.

**הוצאות המימון, נטו** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו ב-72 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-62 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. גידול בסך 10 מיליוני ש"ח שנבע בעיקרו מגידול בהוצאות בגין עסקאות אקדמה להגנה על עסקאות צמודות מט"ח לעומת התקופה מקבילה אשתקד וכן משערוך מכשירים פיננסיים.

**מסים על הכנסה** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו להוצאות בסך 32 מיליוני ש"ח, בהשוואה 36 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח לתקופה** ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ב-100 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-120 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הנובע מהאמור לעיל.

**הרווח הבסיסי והמדולל למניה** של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2021 היה 0.38 ש"ח, בהשוואה ל-0.5 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

<sup>13</sup> מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.

שופרסל בערבון מוגבל

1.2.4. תמצית דוח רווח והפסד המאוחד ודוחות על הרווח הכולל המאוחד לפי רבעונים לשנת 2021 ולרבעון רביעי של שנת 2020 (מיליוני ש"ח)

| 2020                                                                                     | 2021         |              |              |             |              |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| רבעון רביעי                                                                              | רבעון ראשון  | רבעון שני    | רבעון שלישי  | רבעון רביעי | סך שנה       | הכנסות                                                                                        |
| 3,871                                                                                    | 3,764        | 3,587        | 3,801        | 3,613       | 14,765       |                                                                                               |
| <b>1,047</b>                                                                             | <b>1,018</b> | <b>1,004</b> | <b>1,025</b> | <b>974</b>  | <b>4,021</b> | רווח גולמי                                                                                    |
| (845)                                                                                    | (820)        | (821)        | (839)        | (815)       | (3,295)      | סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות                                                         |
| <b>202</b>                                                                               | <b>198</b>   | <b>183</b>   | <b>186</b>   | <b>159</b>  | <b>726</b>   | רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות                                                                 |
| 9                                                                                        | -            | -            | -            | 51          | 51           | עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו                                                             |
| 5                                                                                        | *-           | 1            | -            | 1           | 2            | הכנסות אחרות, נטו                                                                             |
| <b>216</b>                                                                               | <b>198</b>   | <b>184</b>   | <b>186</b>   | <b>211</b>  | <b>779</b>   | רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות                                                                 |
| (62)                                                                                     | (49)         | (57)         | (67)         | (72)        | (245)        | הוצאות מימון, נטו                                                                             |
| 2                                                                                        | *-           | 1            | (8)          | (7)         | (14)         | חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו                                                          |
| <b>156</b>                                                                               | <b>149</b>   | <b>128</b>   | <b>111</b>   | <b>132</b>  | <b>520</b>   | רווח לפני מסים על ההכנסה                                                                      |
| (36)                                                                                     | (35)         | (31)         | (29)         | (32)        | (127)        | מסים על ההכנסה                                                                                |
| <b>120</b>                                                                               | <b>114</b>   | <b>97</b>    | <b>82</b>    | <b>100</b>  | <b>393</b>   | רווח לתקופה                                                                                   |
| פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד |              |              |              |             |              |                                                                                               |
| 4                                                                                        | 17           | 2            | 5            | 3           | 27           | החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים                  |
| *-                                                                                       | *-           | *-           | *-           | 1           | 1            | שינוי נטו בשווי הוגן שנזקף לקרן עלות הגידור                                                   |
| (1)                                                                                      | (4)          | -            | (1)          | (1)         | (6)          | מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד                  |
| <b>3</b>                                                                                 | <b>13</b>    | <b>2</b>     | <b>4</b>     | <b>3</b>    | <b>22</b>    | סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס |
| פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד                                        |              |              |              |             |              |                                                                                               |
| (23)                                                                                     | -            | (9)          | -            | (12)        | (21)         | מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת                                                               |
| 40                                                                                       | -            | -            | -            | -           | -            | קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה                                      |
| (4)                                                                                      | -            | 2            | -            | 3           | 5            | מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד                                          |
| <b>13</b>                                                                                | <b>-</b>     | <b>(7)</b>   | <b>-</b>     | <b>(9)</b>  | <b>(16)</b>  | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס                               |
| <b>16</b>                                                                                | <b>13</b>    | <b>(5)</b>   | <b>4</b>     | <b>(6)</b>  | <b>6</b>     | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס                                                          |
| <b>136</b>                                                                               | <b>127</b>   | <b>92</b>    | <b>86</b>    | <b>94</b>   | <b>399</b>   | סה"כ רווח כולל לתקופה                                                                         |
| סה"כ רווח כולל מיוחס ל:                                                                  |              |              |              |             |              |                                                                                               |
| 136                                                                                      | 127          | 92           | 86           | 94          | 399          | בעלים של החברה                                                                                |
| *-                                                                                       | *-           | *-           | *-           | *-          | *-           | זכויות שאינן מקנות שליטה                                                                      |
| <b>136</b>                                                                               | <b>127</b>   | <b>92</b>    | <b>86</b>    | <b>94</b>   | <b>399</b>   | סה"כ רווח כולל לתקופה                                                                         |

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

שופרסל בערבון מוגבל

### **1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון**

#### **1.3.1. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2021 לעומת שנת 2020**

##### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 1,385 מיליוני ש"ח בשנת 2021, בהשוואה ל-1,765 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. הקיטון בתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת נבע בעיקר משינויים בסעיפי ההון החוזר ומנגד גידול ברווח לתקופה.

##### תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של 1,141 מיליוני ש"ח בשנת 2021, בהשוואה ל-652 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2021 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 554 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדונות, נטו בסך 450 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 87 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2020 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 459 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדון לזמן קצר בסך 100 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 87 מיליוני ש"ח.

##### תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו ב-288 מיליוני ש"ח בשנת 2021, בהשוואה ל-688 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2021 כללו פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 469 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסכום של 361 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 140 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת מניות בסך 689 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2020 כללו פירעון אג"ח וריבית בסכום של- 368 מיליוני ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 450 מיליוני ש"ח, תשלום דיבידנד בסך 80 מיליוני ש"ח ופירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 93 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת אג"ח בסך 312 מיליוני ש"ח.

#### **1.3.2. תזרים מזומנים- ניתוח תוצאות שנת 2020 לעומת שנת 2019**

##### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 1,765 מיליוני ש"ח בשנת 2020, בהשוואה ל-1,035 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. הגידול בתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת נבע בעיקר משינויים בסעיפי ההון החוזר ומגידול ברווח לתקופה.

##### תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של 652 מיליוני ש"ח בשנת 2020, בהשוואה ל-863 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2020 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 459 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדון לזמן קצר בסך 100 מיליוני ש"ח והשקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 87 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2019 כללו בעיקר השקעות ברכוש קבוע בסך של 518 מיליוני ש"ח, השקעה בפיקדון לזמן קצר בסך 150 מיליוני ש"ח, השקעות בנכסים בלתי מוחשיים בסך 102 מיליוני ש"ח והשקעה במכשירי חוב בעלות מופחתת בסך 98 מיליוני ש"ח.

##### תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו ב-688 מיליוני ש"ח בשנת 2020, בהשוואה ל-279 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2020 כללו פירעון אג"ח וריבית בסכום של- 368 מיליוני ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 450 מיליוני ש"ח, תשלום דיבידנד בסך 80 מיליוני ש"ח ופירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 93 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת אג"ח בסך 312 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2019 כללו בעיקר פירעון אג"ח וריבית בסכום של- 313 מיליוני ש"ח, תשלום דיבידנד בסך 160 מיליוני ש"ח ופירעון קרן וריבית התחייבות בגין חכירה בסך 437 מיליוני ש"ח ומנגד תמורה נטו מהנפקת אג"ח בסך 549 מיליוני ש"ח.

**שופרסל בערבון מוגבל**

**1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים**

נכון לסוף שנת 2021 הסתכמו הנכסים הנזילים נטו (מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות ופיקדונות לזמן קצר בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים) ב-1,286 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-880 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2020.

בסוף שנת 2021 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם (להלן- "החוב הפיננסי") ב-2,724 מיליוני ש"ח, לעומת 2,949 מיליוני ש"ח לסוף שנת 2020 (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים).

יחס החוב הפיננסי לסך נכסי החברה נכון לסוף שנת 2021 הינו כ-19.1%, בהשוואה ל-22.6% בסוף שנת 2020. סך נכסי החברה לסוף שנת 2021 גדל ב-1,256 מיליוני ש"ח בהשוואה לסוף שנת 2020.

נכון לסוף שנת 2021 הסתכמו יתרות הספקים ב-2,224 מיליוני ש"ח, לעומת 2,333 מיליוני ש"ח בשנת 2020 (יתרות הספקים נעו בטווח שבין 2.1 מיליארד ש"ח לבין 2.5 מיליארד ש"ח במהלך שנת 2021).

נכון לסוף שנת 2021 הסתכמו החוב הפיננסי נטו (החוב הפיננסי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות ופיקדונות לזמן קצר) ב-1,438 מיליוני ש"ח לעומת 2,069 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2020.

נכון לסוף שנת 2021 הסתכמו סך ההון של החברה ב-3,190 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-2,235 מיליוני ש"ח בשנת 2020. יחס ההון לסך נכסי החברה בשנת 2021 הינו כ-22.3%, בהשוואה ל-17.2% בסוף שנת 2020.

**1.3.4. דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2021**

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה גירעון בהון חוזר (מאוחד) בסך של כ-273 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של כ-648 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, וכן גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-304 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר (סולו) בסך של כ-612 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הקיטון בגירעון בהון החוזר (מאוחד וסולו) ליום 31 בדצמבר 2021 לעומת 31 בדצמבר 2020, נבע בעיקר מגיוס הון. החברה סיימה את השנה בתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (ראה סעיף 1.3.1 לעיל).

נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכמים עם שלושה תאגידים בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה. ההסכמים הם לתקופות שתסתיימנה בחודש מרס 2023, בסכום כולל של 300 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, המסגרות האמורות אינן מנוצלות.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בזמינות החברה למקורות אשראי ומקורות מימון נוספים, ולאור יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה ותחזית תזרים מזומנים צפוי של הקבוצה לתקופה של שנתיים החל מיום 31 בדצמבר 2021, קבע הדירקטוריון כי על אף הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2021 לא קיימת בעיית נזילות בחברה.

בהערכת נגישותה של החברה למקורות אשראי (לרבות הנפקות אג"ח נוספות, ככל שתידרשנה) וכן בהערכת נגישות החברה למקורות מימון נוספים אפשריים נלקחו בחשבון שיעורי התשואה לפדיון בהם נסחרות אגרות החוב של החברה, דירוגה של החברה, ניסיון העבר של החברה בגיוס הון, גיוס חוב ומחזור אשראי, מסגרות האשראי של החברה כאמור לעיל, יכולתה של החברה לממש נכסי נדל"ן והעובדה שבבעלות החברה וחברות מאוחדות שלה נכסי נדל"ן משמעותיים לא משועבדים ומכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת. יצוין, כי נכון למועד הדוח, על נכסי החברה וחברות מאוחדות שלה קיים מספר שעבדים קטן בלבד בהיקף לא משמעותי.

## שופרסל בערבון מוגבל

יודגש, כי המידע על נגישות החברה למקורות מימון, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בעיקרו על תחזיות החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שהוערך, כתוצאה מהתנהגות השוק ומהתממשות גורמי הסיכון האמורים בסעיף 18 לחלק א' לדוח התקופתי.

## 2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 2.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראית על ניהול סיכוני השוק הפיננסיים בחברה הינה סמנכ"ל הכספים של החברה, גב' טליה הובר, הנעזרת גם ביועצים חיצוניים. לפרטים בדבר השכלתה, כישוריה וניסיונה העסקי של גב' טליה הובר, ראה תקנה 26א' בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.

### 2.2. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

החברה מנהלת מעקב שוטף אחר התפתחויות בשעורי ריבית, מדד המחירים לצרכן ותשואה לפדיון של אגרות חוב. הטיפול בנושא החשיפות הפיננסיות, ניהול עודפי המזומנים, גיבוש אסטרטגיות הגנה, פיקוח על ביצוען ומתן תגובה מיידית להתפתחויות חריגות בשווקים השונים, נתון בידי ועדת ההשקעות של הדירקטוריון. בדיוני הועדה משתתפים גם גורמים רלוונטיים נוספים בחברה. הועדה נעזרת ביועצים בתחום שוק ההון ומתכנסת על פי הצורך. בנוסף מתקיימות ישיבות ועדת השקעות פנימית בהשתתפות סמנכ"ל הכספים, מנהלת הכספים, הכלכלן הראשי, גורמים רלבנטיים נוספים ויועצים כאמור. לפרטים נוספים ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים בדבר ניהול סיכונים פיננסיים.

### 2.3. תיאור סיכוני שוק

סיכוני השוק כוללים את השינויים בשווי מכשירים פיננסיים המושפעים משינויים בשיעורי ריבית, מדד מחירים לצרכן, שערי מטבע חוץ ומחירי ניירות ערך. בשנת 2021 עיקר החשיפה של החברה נבעה משינויים במדד המחירים לצרכן, להקטנת החשיפה כאמור התקשרה החברה בעסקאות החלפות ריבית (SWAP), ראה סעיף 2.3.1 להלן. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה לא מהותית בגין שינויים בשערי חליפין על שער הדולר והאירו, ראה סעיף 2.3.2 להלן. בדבר מבחני רגישות למכשירים רגישים, בהתאם לשינויים בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר 2021 ראה סעיף 2.6 להלן.

שופרסל בערבון מוגבל

**אג"ח**

להלן התפלגות אגרות החוב וקרן וריבית לפי שנות הפירעון (במיליוני ש"ח):

| שנה         | קרן*         | ריבית*     | סה"כ         |
|-------------|--------------|------------|--------------|
| 2022        | 272          | 110        | 382          |
| 2023        | 272          | 99         | 371          |
| 2024        | 272          | 87         | 359          |
| 2025        | 289          | 75         | 364          |
| 2026        | 340          | 62         | 402          |
| 2027        | 358          | 47         | 405          |
| 2028        | 392          | 32         | 424          |
| 2029        | 287          | 16         | 303          |
| 2030        | 171          | 5          | 176          |
| <b>סה"כ</b> | <b>2,653</b> | <b>533</b> | <b>3,186</b> |

\* פירעון אג"ח (קרן + ריבית) לא מהוון, חלקו צמוד וחלקו לא צמוד למדד המחירים לצרכן.

**השקעות בניירות ערך**

נכון למועד הדוח, תיק ניירות הערך של החברה מורכב מאגרות חוב קונצרניות מוחזקות לפדיון, אשר מדורגות ברובן המוחלט ברמות דירוג A+ ומעלה.

מדיניות ההשקעות של החברה, כפי שאושרה על-ידי וועדת ההשקעות של החברה בחודש ינואר 2018, הינה כדלקמן: [א] כספים אשר מיועדים לפירעונות אג"ח, השקעות ותשלומים שוטפים בטווח של 6 חודשים יושקעו בפיקדונות בבנקים בהתאם לצרכי התזרים; [ב] כספים אשר מיועדים לצרכים כאמור בטווח של מעל 6 חודשים יושקעו בהתאם למדיניות השקעות שעיקרה כדלקמן: יהיה ניתן להשקיע עד 15% מתיק ההשקעות של החברה (ולא יותר מ- 30 מיליוני ש"ח) באפיקים מנייתיים כדלקמן - תעודות סל/קרנות מחקות העוקבים על מדדי מניות (מדד תל-אביב 35, מדד תל-אביב 90 ומדד ת"א 125) (יצוין, כי המדיניות מאפשרת השקעה של עד 20% מהאפיק המנייתי שבתיק ההשקעות בתעודות סל בארה"ב ואירופה); לפחות 55% מתיק ההשקעות יושקע באגרות חוב ממשלתיות, פיקדונות בנקאיים ומק"מ, ויתרת תיק ההשקעות (עד 30% מהתיק) תושקע באגרות חוב קונצרניות בדירוג AA- ומעלה.

**השקעות בנדל"ן להשקעה**

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה נדל"ן להשקעה בסך של 878 מיליוני ש"ח. חישוב שווי הנדל"ן להשקעה, מבוסס על שיעור היוון שבין 6.75% ל- 8.5% לפני מס (בעיקר בין 7% ל-7.5%). שיעור זה מגלם סיכון בהתחשב בתקופות השונות של הסכמי השכירות ובטיב השוכרים. הקבוצה משכירה נדל"ן להשקעה למספר רב של שוכרים, אשר לגבי מרביתם לא חלו שינויים מהותיים בהסכמי השכירות. סך השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח הסתכם בעליה בסך של כ-86 מיליוני ש"ח. סך של כ-51 מיליוני ש"ח מתוך השינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה כאמור, הוכר בדוח רווח והפסד במסגרת עליה בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה, נטו. יתרת השינוי נובעת מתוספות והשקעות שוטפות. בנוסף, הקבוצה הינה בעלת זכות הבעלות או החכירה של 65 סניפים המשויכים למגזר נדל"ן ומושכרים לחברה לצרכי פעילותה בתחום הקמעונאות. נכסים אלו מסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כרכוש קבוע ו/או כנכס זכות שימוש (בסך כולל של כ-951 מיליוני ש"ח) ולפיכך אינם מוצגים בשוויים ההוגן אשר מוערך, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בכ-1,832 מיליוני ש"ח<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> נכסי תחום מגזר הנדל"ן אינם כוללים את המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו).

## **שופרסל בערבון מוגבל**

הקבוצה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחות בשווקים הפיננסיים והשפעתם על המשק הישראלי וייתכן כי בהתאם להתפתחויות כאמור יחול שינוי בשווי תיק ניירות הערך של החברה ושווי הנדל"ן להשקעה.

### **2.3.1. סיכוני מדד המחירים לצרכן**

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות החוב צמודות מדד שהחברה הנפיקה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-1 מיליארד ש"ח (לעומת 1.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020) ולהתחייבויות בגין חכירה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-4.4 מיליארד ש"ח (לעומת כ-3.9 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). בגין האמור, לחברה חשיפה לתשלומים צמודי מדד בהיקף שנתי של כ-501 מיליוני ש"ח, עבור התחייבויות בגין חכירה וכ-173 מיליוני ש"ח עבור אגרות חוב צמודות מדד. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה עסקאות SWAP להחלפת תזרימי מזומנים שקליים צמודי מדד בתזרימי מזומנים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו') של החברה. היקף הגידור עומד על סך של 467 מיליוני ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקאות הגנה חשבונאית. בשנת 2021 התהוו לחברה הכנסות מימון בגין עסקאות אלו בסך של כ-5 מיליוני ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-14 מיליוני ש"ח בשנה קודמת.

### **2.3.2. סיכוני שערי חליפין**

מדיניות החברה הינה להגן על שערי המטבע בגין ייבוא רכוש וסחורות מחו"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה חוזים עתידיים מסוג פורוורד על שער הדולר בסך של כ-40 מיליוני דולר ארה"ב לפירעון עד חודש דצמבר 2022, חוזים עתידיים מסוג פורוורד על שער האירו בסך של כ-57 מיליוני אירו לפירעון עד חודש דצמבר 2022 ועסקאות צילינדר על שער היורו בסך של כ-2 מיליוני אירו לפירעון עד חודש מאי 2022. בשנת 2021 התהוו לחברה הוצאות מימון בגין חוזים אלו בסך של כ-16 מיליוני ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-1 מיליוני ש"ח בשנה קודמת. חשיפת החברה לסיכוני שער חליפין אינה מהותית.

### **2.3.3. סיכוני ריבית**

החברה חשופה לשינויים בשיעורי ריבית על פיקדונות בבנקים.

### **2.3.4. סיכוני שוק ההון בישראל**

החברה חשופה לשינויים במחירי ניירות ערך בישראל היות וחלק מהיתרות הכספיות של החברה מושקע בניירות ערך. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, תיק ניירות הערך של החברה מורכב מאגרות חוב קונצרניות מוחזקות לפדיון, אשר רובן מדורגות ברמות דירוג A+ ומעלה. בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה של החברה, חשיפת התיק לשינויים במחירי ניירות ערך בישראל אינה מהותית.

## **2.4. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק**

החברה משקיעה את עודפי הנזילות שלה במגמה להשיג תשואה נאותה תוך מינון מתאים ביחס תשואה-סיכון. ראה בסעיף 2.3 לעיל בדבר מדיניות ההשקעה של החברה. במהלך שנת 2021 החברה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים במטרה להתאים, במידת האפשר, את בסיסי ההצמדה של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות שלה (עסקאות הגנה). החברה בוחנת באופן שוטף את הצורך ברכישת הגנות לשם התמודדות עם החשיפות הכלכליות שלה.

שופרסל בערבון מוגבל

## 2.5. דוח בסיסי הצמדה

לפרטים בדבר דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ראה ביאור 23(ב)(3) לדוחות הכספיים.

## 2.6. מבחני רגישות

טבלאות מבחני רגישות למכשירים רגישים, בהתאם לשינויים בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר 2021 במיליוני ש"ח

| רגישות לשערי ריבית    |                    |                    |                               |                       |                   |                    |                      |                |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| רווח (הפסד) מהשינויים |                    |                    | שווי הוגן<br>ליום<br>31.12.21 | רווח (הפסד) מהשינויים |                   |                    |                      | מכשירים רגישים |
| ירידה של 10% בריבית   | ירידה של 5% בריבית | ירידה ב- 2% בריבית |                               | עליה ב- 2% בריבית     | עליה של 5% בריבית | עליה של 10% בריבית | ריבית שוק במועד הדוח |                |
| (3.5)                 | (1.7)              | (429.8)            | 3,140                         | 254.8                 | 1.7               | 3.4                |                      | סך אג"ח        |
| 1.8                   | 0.9                | (26.5)             | 290                           | 23.3                  | (0.9)             | (1.8)              | (1.42%)              | הנפקה סדרה ד'  |
| (4.0)                 | (2.0)              | (82.3)             | 974                           | 72.7                  | 2.0               | 3.9                | 1.02%                | הנפקה סדרה ה'  |
| 5.2                   | 2.6                | (211.3)            | 905                           | 64.1                  | (2.6)             | (5.3)              | (1.54%)              | הנפקה סדרה ו'  |
| (6.5)                 | (3.3)              | (109.7)            | 971                           | 94.8                  | 3.2               | 6.5                | 1.28%                | הנפקה סדרה ז'  |
| -                     | -                  | 1.4                | 850                           | (1.4)                 | -                 | -                  | 0.35%                | פיקדונות       |

| רגישות למדד המחירים לצרכן |                  |                               |                       |                  |                                     |
|---------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------|
| רווח (הפסד) מהשינויים     |                  | שווי הוגן<br>ליום<br>31.12.21 | רווח (הפסד) מהשינויים |                  | מכשירים רגישים                      |
| ירידה של 10% במדד         | ירידה של 5% במדד |                               | עליה של 5% במדד       | עליה של 10% במדד |                                     |
| 119.7                     | 59.9             | 1,195                         | (59.9)                | (119.7)          | אג"ח                                |
| (59.7)                    | (29.9)           | 36                            | 29.9                  | 59.8             | SWAP- החלפת ריביות                  |
| (3.9)                     | (1.7)            | 35                            | 1.7                   | 3.9              | נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת |

שופרסל בערבון מוגבל

### 3. ממשל תאגידי

#### 3.1. הדירקטוריון, מנכ"ל החברה

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה. בדירקטוריון החברה, בראשות היו"ר מר יקי ודמני, מכהנים 8 דירקטורים, מתוכם 5 דירקטורים בלתי תלויים (ארבעה דח"צים ודירקטורית בלתי תלויה). שיעור הנשים בדירקטוריון הינו 37.5% (שלוש נשים מתוך שמונה דירקטורים).

ביום 23 בינואר 2022, הודיע מר איציק אברכהן לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו בחברה, ומועד סיום הכהונה תואם בין הצדדים ליום 31 במרס 2022. בהמשך להודעה, הקים דירקטוריון החברה ועדת איתור, בת ארבעה דירקטורים, שכללה את יו"ר הדירקטוריון, שני דח"צים ודב"ת, לאיתור מנכ"ל חדש לחברה. ועדת האיתור קיימה תהליך סדור בליווי יעוץ ארגוני מקצועי חיצוני ולאחר זימון מועמדים לוועדה, קיום ראיונות מקיפים ובחינות מעמיקות המליצה לדירקטוריון החברה – אשר קיבל את ההחלטה פה אחד – למנות את מר עופר בלון כמנכ"ל החברה. מועד תחילת כהונתו בפועל טרם נקבע נכון למועד אישור הדוחות הכספיים.

#### תכנית אכיפה ונהלים בתחום דיני ניירות ערך

בחברה קיימת תכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך, לרבות על בסיס נהלים שאימצה החברה ו/או תאמץ מעת לעת, בתחום זה. התכנית קובעת הסדרים, בין היתר, ביחס לאופן הטמעת הנהלים בחברה, קיום מנגנוני פיקוח ודיווח, וכן קביעת דרכי טיפול והפקת לקחים בנוגע לתקלות (ככל שתתגלנה). התכנית גובשה על בסיס מאפייניה הייחודיים וסביבת פעילותה של החברה וזאת בהתבסס על סקר ציות בתחום ניירות ערך ובהתאם לקריטריונים לתוכנית אכיפה יעילה אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך.

דירקטוריון החברה מינה את מר ערן מאירי, היועץ המשפטי של החברה, להיות הממונה על האכיפה בחברה מכוח התכנית. תפקידו של הממונה על האכיפה הינו לוודא (בעצמו או באמצעות בעלי תפקידים נוספים בחברה) את ביצועה היעיל והאפקטיבי של תכנית האכיפה, לרבות בדרך של מעקב, קיום הדרכות והטמעות וכן עדכון הנהלת החברה בדבר הפעלת התכנית ובדבר אירועים מיוחדים.

כחלק מתכנית האכיפה אומצו נהלים המסדירים, בין היתר, את אופן פרסומם של דיווחים מיידיים, איתור, אישור ודיווח עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות כעסקאות שאינן חריגות וסיווג עסקאות כעסקאות זניחות, נוהל הליך תחרותי, איסור שימוש ומסירת מידע פנים, פעילות בשוק ההון וקשר עם רשות ניירות ערך וכיוצ"ב. הנהלים מסדירים כללי פעילות והתנהגות, לצד תהליכי עבודה, שמטרתם לתת מענה ובקורות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם.

במהלך שנת 2021 החברה פעלה לעדכון סקר ציות בדיני ניירות ערך במסגרתו נערכה, בין היתר, בחינה מעמיקה מחודשת של כלל נהלי תוכנית האכיפה הפנימית הקיימים של החברה בתחום דיני ניירות ערך, בין היתר לאור עדכוני חקיקה, פסיקה ורגולציה שחלו מאז נערך סקר הציות הקודם בשנת 2017, ולאור השינוי המבני שאירע בחברה בעקבותיו הפכה החברה לחברה ללא גרעין שליטה. נכון למועד הדוח החברה משלימה את סקר הציות והתאמות ותיקונים לתוכנית האכיפה כאמור.

לפרטים אודות מספר ישיבות הדירקטוריון וועדותיו, ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי.

שופרסל בערבון מוגבל

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם ה"ה יק' ודמני, מיכאל בר חיים<sup>15</sup>, גדעון שור, אברהם אלדד, רן גוטפריד, יואב שלוש ואיריס שפירא ילון (לפרטים אודות ניסיונם והשכלתם של הדירקטורים האמורים ראה תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים אודות התאגיד) לדוח התקופתי).

לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי.

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון בחברה. לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי ושאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

### 3.3. תהליך אישור הדוחות הכספיים

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

### 3.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

#### פריטי המבקר הפנימי

1. שם המבקר הפנימי בתאגיד: לוי שטינבוים.
2. תאריך תחילת כהונתו: 1 באוקטובר 1997.
3. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן - "חוק הביקורת הפנימית").
4. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
5. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו קרוב של בעל עניין או של נושא משרה בחברה, ואינו מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה או מטעמו. המבקר הפנימי לא ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. כמו כן מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.
6. למיטב ידיעת החברה, למעט עצם העסקת המבקר הפנימי וצוותו, כמפורט להלן, אין למבקר הפנימי ולצוותו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
7. המבקר הפנימי הינו עובד התאגיד, ומכהן כנושא משרה בכירה מכוח הוראות הדין.

#### דרך מינוי המבקר הפנימי

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10 באוגוסט 1997 אישר את מינוי המבקר הפנימי על-פי הוראות חוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון, בוגר אוניברסיטה (BA) בכלכלה סטטיסטית וחשבונאות, מבקר פנימי בינלאומי מוסמך (CIA) משנת 1994. נקבע כי המבקר הפנימי יפעל על-פי הוראות החוק לקיום ביקורת פנימית בשופרסל, בשים לב, בין השאר, לגודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

#### זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

<sup>15</sup> סיים את כהונתו ביום 20 ביולי 2021

**שופרסל בערבון מוגבל**

**תכנית העבודה והשיקולים בקביעתה**

תכנית העבודה השנתית מוגשת על-ידי המבקר הפנימי ומאושרת על-ידי ועדת הביקורת של החברה. תכנית העבודה לשנת 2021 נגזרה מתוכנית עבודה רב שנתית לשנים 2021 עד 2025 (כולל). בשנת 2021 הוצג סקר סיכונים לדירקטוריון החברה ו-26 הנושאים שהועלו בסקר קיבלו ביטוי בתכנית העבודה הרב שנתית. נושאים אשר הועלו בסקר הסיכונים לאורך השנים מהווים בסיס להכנת התוכנית הרב שנתית. תכנית העבודה השנתית לשנת 2021 התעדכנה בהתאם לנושאים שעלו במסגרת סקר הערכת סיכונים שעורך המבקר הפנימי בחברה מדי שנה עם מנהלי החברה הבכירים כולל יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל, סמנכ"לים ומנהלים נוספים ושיתוף של רואי החשבון החיצוניים של החברה. בישיבת וועדת הביקורת ביום 3.12.2020 הוצגה תכנית העבודה ומשאבי הביקורת המתבקשים הוצגו על-ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת. וועדת הביקורת אישרה את תכנית העבודה בהתאם לסעיף 7 של חוק הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה אשר נקבעה, לאחר הצגתה לוועדת הביקורת ואישורה על-ידה. עמידה בתכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת אחת לשנה. תכנית העבודה כוללת: כיסוי לנושאים החשובים בכל יחידות החברה תוך מתן דגש לנושאים שנבדקו בעבר ונמצאו בחשיפה גבוהה, מתן מענה לנושאים שהועלו בסקר סיכונים שנערכים בחברה וביצוע ביקורת בתחומים קבועים בתדירות סבירה (נושאים חשובים ומהותיים אחת לשנה ונושאים אחרים אחת לשלוש או ארבע שנים).

במהלך תקופת הדוח, בחן מבקר הפנים את אופן אישורן של עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות) מסוימות וכן בחן עסקאות בעלי עניין שאינן חריגות. מבקר הפנים זומן ונכח בכל ישיבות הדירקטוריון וועדת הביקורת, לרבות ישיבות בהן נדונו עסקאות מהותיות.

**התייחסות לביקורת של תאגידים מוחזקים מהותיים של החברה**

תכנית הביקורת הפנימית כוללת ביקורת בחברות בשליטת החברה.

**אופן והיקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו ותגמולם**

החברה העסיקה בשנת 2021 חמישה עובדים (כולל המבקר הפנימי) (להלן- "מחלקת הביקורת הפנימית") במשרה מלאה (עובדת אחת מאפריל 2021) העוסקים בביקורת פנימית ונעזרה בגורמי חוץ לצורך יישום תכנית העבודה. בשנת 2021 העסיקה מחלקת הביקורת הפנימית יועצים חיצוניים. העסקת גורמי החוץ הייתה בתחומים, מערכות מידע, בטיחות, יבוא ומבט על.

| שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בשנת 2021 | שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברות מוחזקות בשנת 2021 | היקף שעות עבודה של יועצים חיצוניים בשנת 2021 |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 7,600                                       | 1,500                                                | 800                                          |

תכנית העבודה הינה נגזרת של תכנית רב שנתית והיקף השעות נותן, להערכת דירקטוריון החברה, מענה לתוכנית זו וכולל התייחסות לסקר הסיכונים שנערכו בחברה.

**התקנים המקצועיים על-פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת**

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית כפי שפורסמו על-ידי האיגוד הבינלאומי IIA ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת. בשנת 2019 נערך סקר הערכת איכות הביקורת הפנימית על ידי חברה חיצונית ונמצא כי ככלל הביקורת הפנימית בשופרסל פועלת בהתאם להנחיות האיגוד הבינלאומי IIA.

## **שופרסל בערבון מוגבל**

### **גישה למידע**

לצורך ביצוע תפקידו, למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, לצורך ביצוע תפקידו, למבקר הפנימי גישה חופשית מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל התאגידים המוחזקים המהותיים לחברה, לרבות לנתונים כספיים. התאגידים המוחזקים מנוהלים במערכות המידע של שופרסל ולמבקר הפנימי הרשאה לראות את כל הנתונים במערכות המידע כולל של התאגידים המהותיים המוחזקים.

### **דין וחשבון המבקר הפנימי**

דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי מוגשים באופן שוטף ובכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, ליו"ר ועדת הביקורת, לחברי ועדת הביקורת, למנכ"ל ולרואי החשבון החיצוניים של החברה. בשנת 2021 התכנסה ועדת הביקורת לצורך דיונים בדוחות ביקורת פנים שהוגשו לה בשנה זו (27 דוחות), במועדים הבאים - 15 בפברואר, 5 באפריל, 11 במאי, 6 ביולי, 17 באוגוסט, 14 בדצמבר.

### **הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי**

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להשיג את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

### **תגמול המבקר הפנימי**

עלות העסקתו של המבקר לשנת 2021 הינה 1,872 אלפי ש"ח. סך התגמול ששולם לעובדי מחלקת הביקורת הפנימית (למעט המבקר הפנימי) בשנת 2021 הסתכם בכ-1,172 אלפי ש"ח. התגמול למבקר הפנימי ולעובדי מחלקת הביקורת הפנימית אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי ועל תוצאות הביקורת.

## **3.5. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים**

משרד קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, משמש כרואי חשבון של החברה ושל תאגידים מהותיים לחברה ולחברות הבנות. להלן פירוט השכר הכולל לרואי החשבון המבקרים של החברה והחברות הבנות בשנים 2020 ו-2021:

| שנת 2020 | שנת 2021 |                                           |
|----------|----------|-------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                           |
| 1,397    | 1,592    | שירותי ביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת* |
| -        | 200      | שירותים נוספים לחברה                      |
| 1,397    | 1,792    | סה"כ                                      |

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

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים בגין שירותי הביקורת, ביחס לשנת 2021, נקבע בהתאם למשא ומתן בין רואי החשבון המבקרים לבין נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים לסכום קבוע (תשלום גלובלי), שכר הטרחה סוכם בהתייחס להיקף פעילות עבודת הביקורת הצפויה בשנת הדוח, והובא לאישור דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת. לגבי עבודות נוספות שאינן ביקורת, נקבע שכר טרחה בנפרד על-פי היקף העבודה הנדרש.

שופרסל בערבון מוגבל

### 3.6. תרומה לקהילה

#### א. תרומות כספים או מוצרים בשנת 2021

חברת שופרסל רואה עצמה כמחויבת למעורבות פעילה ושוטפת בתחומי התרומה לקהילה. במסגרת התרומה לקהילה נותנת חברת שופרסל עדיפות לתרומות לסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל, כך, מדי כל חג, דואגת חברת שופרסל לחלוקת תווי שי לרכישת מוצרי מזון אלפיי משפחות וילדים, בכל רחבי הארץ. סך הכל תרומות כספים ותווי קנייה הסתכמו השנה בכ-4.2 מיליוני ש"ח.

#### ב. פעילויות התרמה בשנת 2021

כחלק ממעורבות זו מתקיימות, בין השאר, פעילויות להתרמת לקוחות בקופות סניפי החברה הפזורים בכל רחבי הארץ. כל התרמה הינה עבור עמותה ספציפית והכספים שנתרמים מועברים אליה לפעילות שוטפת בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וכיוצא בזה. במסגרת כל פעילויות ההתרמה הועברו בכסף או בשווה כסף (מזון) כ-5.6 מיליוני ש"ח לעמותות ולארגונים השונים.

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

### 4.1. גילוי בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- ביום 14 במרס 2022, התקבלה בחברה הצעת יוסי ושלומי אמיר ("המציעים"), לרכישת 24.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה לפי מחיר של 28 ש"ח למניה (ובסה"כ השקעה של 2.464 מיליארד ש"ח), כפוף להתאמות בשל שינויים בהון החברה וחלוקת דיבידנד, ביום 16 במרס 2022 הודיעו המציעים לחברה כי הם מושכים את ההצעה עקב התנגדות פז חברת הנפט בע"מ ("פז"), אשר הודיעה כי היא מתנגדת להצעה לאור התחייבות המציעים לאי תחרות בפרשמרקט בע"מ, חברה בבעלותה מלאה. לפרטים נוספים אודות הצעת המציעים, התנגדות פז ומשיכת הצעתם של המציעים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 במרס 2022, 16 במרס 2022 ו-17 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-030001, 2022-01-026085 ו-2022-01-031084, בהתאמה).
- לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

שופרסל בערבון מוגבל

## 5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

**נתונים ליום 31 בדצמבר 2021**

| סדרה     | מועד ההנפקה | ערך נקוב במועד ההנפקה (מיליוני ש"ח) | סך תמורה במועד הנפקה בניכוי עמלות גיוס (מיליוני ש"ח) | יתרה בספרים (מיליוני ש"ח)* | יתרת הערך הנקוב ללא הצמדה (מיליוני ש"ח) | יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה (מיליוני ש"ח) | סכום הריבית שנצברה (מיליוני ש"ח) | שווי בורסאי/הוגן (מיליוני ש"ח) | סוג הריבית | ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה | שיעור הריבית הנקוב | מועדי תשלום הקרן |           | מועדי תשלום הריבית                        | סוג הצמדה |
|----------|-------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------------|--------------------|------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------|
|          |             |                                     |                                                      |                            |                                         |                                            |                                  |                                |            |                            |                    | החל מ-           | עד        |                                           |           |
| סדרה ד'- | 10/2013     | 472                                 | 468                                                  | 242                        | 236                                     | 241                                        | 2                                | 290                            | קבועה      | 3.12%                      | 2.99%              | 8.10.2014        | 8.10.2029 | ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2014-2029     | מדד       |
| סדרה ה'- | 10/2013     | 448                                 | 444                                                  | 225                        | 224                                     | 224                                        | 3                                | 264                            | קבועה      | 5.23%                      | 5.09%              | 8.10.2014        | 8.10.2029 | ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2014-2029     | לא צמוד   |
|          | 11/2016     | 463                                 | **473                                                | 294                        | 285                                     | 285                                        | 3                                | 336                            | קבועה      | 4.50%                      | 5.09%              | 8.10.2017        | 8.10.2029 | ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2017-2029     | לא צמוד   |
|          | 01/2018     | 476                                 | 563                                                  | 358                        | 317                                     | 317                                        | 4                                | 374                            | קבועה      | 2.12%                      | 5.09%              | 8.10.2018        | 8.10.2029 | ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2018-2029     | לא צמוד   |
| סדרה ו'- | 09/2015     | 317                                 | 313                                                  | 253                        | 246                                     | 252                                        | 2                                | 312                            | קבועה      | 4.44%                      | 4.3%               | 8.10.2020        | 8.10.2028 | ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2016-2028     | מדד       |
|          | 07/2016     | 601                                 | **643                                                | 480                        | 468                                     | 479                                        | 5                                | 593                            | קבועה      | 4.50%                      | 4.3%               | 8.10.2020        | 8.10.2028 | ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2016-2028     | מדד       |
| סדרה ז'- | 01/2019     | 555                                 | 549                                                  | 558                        | 555                                     | 555                                        | 7                                | 630                            | קבועה      | 3.69%                      | 3.52%              | 20.2.2022        | 20.8.2030 | ריבית חצי שנתית ביום 20 באוגוסט 2019-2030 | לא צמוד   |
|          | 04/2020     | 300                                 | 312                                                  | 314                        | 300                                     | 300                                        | 4                                | 341                            | קבועה      | 2.97%                      | 3.52%              | 20.2.2022        | 20.8.2030 | ריבית חצי שנתית ביום 20 באוגוסט 2020-2030 | לא צמוד   |
|          |             | <b>3,632</b>                        | <b>3,765</b>                                         | <b>2,724</b>               | <b>2,631</b>                            | <b>2,653</b>                               | <b>30</b>                        | <b>3,140</b>                   |            |                            |                    |                  |           |                                           |           |

\* ערך בספרים - הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהוון לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה וצמוד למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח (סדרה ה' ו-ז' אינן צמודות למדד המחירים לצרכן).

\*\* לא התקבלה תמורה במזומן בגין הנפקות אלו, אשר בוצעו במסגרת הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה כמתואר בביאור 17 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017. התמורות המצוינות לעיל מתייחסות לערך הנקוב של אגרת החוב (סדרה ב') שהוחלפו אגב הצעות רכש כאמור (כולל ריבית לשלם).

שופרסל בערבון מוגבל

הערות:

1. בימים 20 בפברואר ו-20 באוגוסט 2021, פרעה החברה תשלומי ריבית של אגרות החוב סדרה ז' בהיקף של כ-15 מיליוני ש"ח, כל אחד.
2. ביום 8 באוקטובר 2021, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של 38 מיליוני ש"ח, של אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף כולל של 150 מיליוני ש"ח ושל ארות חוב (סדרה ו') בהיקף כולל של 140 מיליוני ש"ח.
3. תשלומים על חשבון קרן אגרות החוב סדרות ד' ה' ו-ו' הינם תשלומים שנתיים. התשלומים על חשבון קרן אגרות החוב סדרה ז' הינם 18 תשלומים חצי שנתיים, לא שווים, בימים 20 בפברואר עד 20 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) (שישה תשלומים של 2% מהקרן, שני תשלומים של 3% מהקרן, שני תשלומים של 6% מהקרן, שני תשלומים של 7% מהקרן, ארבעה תשלומים של 9% מהקרן ושני תשלומים של 10% מהקרן).
4. הנאמן של אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') הינו רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') הינו מר יוסי רזניק, ר"ח, דואר אלקטרוני: Trust@rpn.co.il.
- הנאמן של אגרות החוב (סדרה ו') הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל-אביב (טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') הינו מר אורי לזר, ר"ח ועו"ד, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il.
- הנאמן של אגרות החוב (סדרה ז') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים 30, בני ברק (טלפון: 03-5544553, פקס: 03-5271736). אנשי הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') הינם גב' מרב עופר-אורן ו/או מר דן אבנון, דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il.
5. בשנת 2021 ועד למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה שבמחזור לפירעון מיידי.
6. סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה הינן מהותיות. כל סדרות אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
7. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' כוללות עילות להעמדה לפירעון מיידי בהן נקבע, בין היתר, מקרה בו הועמד לפירעון מיידי חוב אחר שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי הינו בהיקף העולה על 300 מיליוני ש"ח, או הועמדה סדרה אחרת של אגרות חוב שהונפקה על ידי החברה לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) (בסדרות ד' ו-ה' העילה של cross-default של סדרת אג"ח אחרת, הותנתה בכך שהיקף הסדרה האחרת שהועמדה לפירעון מיידי הינו 40 מיליוני ש"ח לפחות); והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בהקשר זה.
8. בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה סדרות ד', ה', ו' ו-ז', רשאית החברה להעמיד את אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' לפדיון מוקדם (מלא או חלקי). לפרטים נוספים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') וסעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') (כמפורט בנספח שטרי הנאמנות לתשקיף המדף של החברה מיום 30 במאי 2012, כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2013), סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בנספח שטר הנאמנות לדוח הצעת המדף של החברה מיום 3 בספטמבר 2015 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 25 ביוני 2015, וסעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז') כמפורט בנספח שטר הנאמנות לדוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בינואר 2019.
9. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז', כוללות אמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים אודות תנאיהן של אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' של החברה, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף, ומגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד ראה ביאור 17 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים לדוח התקופתי זה.

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

**שופרסל בערבון מוגבל**

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' (ועל-פי תנאי מסגרות האשראי של החברה), ליום 31 בדצמבר 2021:

| אמת המידה הפיננסית                |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2021 |                                                                                                                                                         |
| 10.1%                             | יחס חוב (פיננסי) נטו לסך מאזן לא יעלה על 60%                                                                                                            |
| 3,190 מיליוני ש"ח                 | סך ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו- 800 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב סדרה ז') |

להלן תוצאות חישוב המגבלות לחלוקת דיבידנד אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' (ועל-פי תנאי מסגרות האשראי של החברה) ליום 31 בדצמבר 2021 (ולמועד האמור בהתחשב בדיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח שהוכרז על-ידי החברה בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים):

| התנאי                                                                                                                                                     | תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2021 | תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2021 בהתחשב בדיבידנד שהוכרז בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים (דהיינו, בניכוי סכום הדיבידנד שהוכרז, אך טרם חולק) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סך ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו- 1,000 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב סדרה ז') | 3,190 מיליוני ש"ח                 | 3,050 מיליוני ש"ח                                                                                                                          |
| היחס בין החוב (פיננסי) נטו של החברה לבין ה- EBITDA השנתית לא יעלה על 7 (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו- 5 (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')                     | 0.9                               | 1.0                                                                                                                                        |

**10. פרטים אודות דירוג האשראי של החברה**

נכון למועד פרסום הדוח עומד דירוג החברה על AA- Positive (AA-) ודירוג אגרות החוב של החברה על (AA), בהתאם לאשרור דירוג החברה ואגרות החוב שלה על-ידי מעלות מחודש אוקטובר 2021. לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ואגרות החוב שלה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-082447)

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

שופרסל בערבון מוגבל

**11. פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור**

| דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לתאריך פרסום הדוח |                                             | דירוג במועד ההנפקה | דירוג נוכחי ואופק דירוג נוכחי | שם חברה מדרגת | סדרה                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------|
| דירוג                                                           | תאריך                                       |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Negative                                                   | 3.10.2013 (דירוג ראשוני)                    | iIA+ Negative      | iIAA                          | מעלות         | סדרה ד' - אגרות חוב רשומות למסחר |
| iIA+ Stable                                                     | 23.4.2014 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIA Stable                                                      | 6.5.2015 (הורדת דירוג ואשרור תחזית הדירוג)  |                    |                               |               |                                  |
| iIA Positive                                                    | 26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Stable                                                     | 20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Positive                                                   | 28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIAA- Stable                                                    | 15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 19.3.2018 (העלאת דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 6.10.2019 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 5.4.2020 (אשרור דירוג)                      |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 24.9.2020 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 3.10.2021 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Negative                                                   | 3.10.2013 (דירוג ראשוני)                    | iIA+ Negative      | iIAA                          | מעלות         | סדרה ה' - אגרות חוב רשומות למסחר |
| iIA+ Stable                                                     | 23.4.2014 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIA Stable                                                      | 6.5.2015 (הורדת דירוג ואשרור תחזית הדירוג)  |                    |                               |               |                                  |
| iIA Positive                                                    | 26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Stable                                                     | 20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Stable                                                     | 15.11.2016 (דירוג ראשוני להרחבת סדרה)       |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Positive                                                   | 28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIAA- Stable                                                    | 15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIAA- Stable                                                    | 21.1.2018 (הרחבת סדרה)                      |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 19.3.2018 (העלאת דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 6.10.2019 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 5.4.2020 (אשרור דירוג)                      |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 24.9.2020 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 3.10.2021 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

שופרסל בערבון מוגבל

| דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לתאריך פרסום הדוח |                                             | דירוג במועד ההנפקה | דירוג נוכחי ואופק דירוג נוכחי | שם חברה מדרגת | סדרה                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------|
| דירוג                                                           | תאריך                                       |                    |                               |               |                                  |
| iIA Stable                                                      | 02.09.2015 (דירוג ראשוני)                   | iIA Stable         | iIAA                          | מעלות         | סדרה ו' - אגרות חוב רשומות למסחר |
| iIA Positive                                                    | 26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIA                                                             | 11.7.2016 (דירוג ראשוני להרחבת סדרה)        |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Stable                                                     | 20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIA+ Positive                                                   | 28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIAA- Stable                                                    | 15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג) |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 19.3.2018 (העלאת דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 6.10.2019 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 5.4.2020 (אשרור דירוג)                      |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 24.9.2020 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 3.10.2021 (אשרור דירוג)                     | iIA Stable         | iIAA                          | מעלות         | סדרה ז' - אגרות חוב רשומות למסחר |
| iIAA                                                            | 16.1.2019 (דירוג ראשוני)                    |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 6.10.2019 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 5.4.2020 (הרחבת סדרה)                       |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 24.9.2020 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |
| iIAA                                                            | 3.10.2021 (אשרור דירוג)                     |                    |                               |               |                                  |

**שופרסל בערבון מוגבל**

**דוח שנתי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראה דיווח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, שפרסמה החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם למנהלים ולעובדי החברה על עבודתם המקצועית ועל שיתוף הפעולה ותרומתם לחברה בשנה זו ומודים להם על כך.

---

איציק אברכהן  
מנכ"ל

---

יקי ודמני  
יו"ר הדירקטוריון

22 במרס, 2022

שופרסל בערבון מוגבל

נספח א'

**מידע אודות הערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>זיהוי נושא ההערכה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | סכום בר ההשבה של מגזר הקמעונאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>עיתוי ההערכה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31 בדצמבר 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>הערך הפנקסני המיוחס לפעילות מגזר הקמעונאות נכון למועד ההערכה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,483 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ממוצע של 5,631 מיליוני ש"ח (ובטווח של 5,364 - 5,902 מיליוני ש"ח).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>זיהוי המערך ואפיונו:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>שם המערך והשכלתו:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | פרופ' הדס גלנדר, שותפה, מנהלת תחום הערכות שווי ומודלים עסקיים.<br><br>פרופ' גלנדר הינה בעלת תואר ראשון בחשבונאות מהמסלול האקדמי המכללה למנהל, בעלת תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית, בעלת תואר PhD מאוניברסיטת בן גוריון. בעלת רישיון לראיית חשבון בישראל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | פרופ' הדס גלנדר מובילה פרויקטים מול חברות מהמובילות בארץ ובעולם, בתחומי פעילות וענפים שונים כגון: קמעונאות, טכנולוגיה, פיננסיים, פרמצבטיקה, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן ותעשייה.<br>במהלך השנים, הדס ליוותה ויעצה לחברות בתחומי הערכות שווי לצרכים עסקיים (הערכות שווי וחוות דעת הוגנות) ולצרכים חשבונאיים (הקצאת עלויות רכישה, נכסים בלתי מוחשיים, אופציות לעובדים וכד'), סיפקה חוות דעת כלכליות כעדה מומחית ומוחית מטעם בית משפט.<br>משנת 1990 ועד היום משמשת כמרצה בכירה במסלול האקדמי המכללה למנהל. בין השנים 2010 עד 2015 כיהנה כראש המחלקה לחשבונאות, ועד היום מכהנת כחברה במועצת סגל המסלול האקדמי המכללה למנהל. מרצה במסגרות קורסי דירקטורים והשתלמויות בכירים במגזר הפרטי, הציבורי והממשלתי. |
| <b>תלות במזמין ההערכה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | אין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | הערכת השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של פעילות מגזר הקמעונאות בוצעה בהתאם לגישת השוק, שיטת מכפיל EV/EBITDA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b> השווי ההוגן של פעילות מגזר הקמעונאות נאמד כמכפלת ה-EBITDA מייצגת סך של 825 מיליוני ש"ח של מגזר זה בהתאם להנחת החברה, ומכפיל (ממוצע) EV/EBITDA מייצג 7 הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות. מהשווי ההוגן של פעילות מגזר זה הופחת סכום בשיעור של 2.5% בגין עלויות מכירה אשר צפויות לחול על החברה בעת מימוש מגזר זה. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

יצוין, כי סכום הערך בספרים של המוניטין המיוחס למגזר הקמעונאות, ביחס לסך נכסי התאגיד הינו גבוה מ-5% אך נמוך מ-10%, בעוד ערכה הפנקסני של היחידה מניבת המזומנים מתוך סך נכסי התאגיד הינו גבוה מ-10%. הואיל ולא התקיימו סממנים לירידת ערך של היחידה האמורה, ניתן גילוי בלבד ולא צורפה הערכת השווי.

שופרסל בערבון מוגבל

נספח ב'

**מידע אודות הערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות הדוחות**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הערכה אקטוארית לקביעת הערך הנוכחי של התחייבויות הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך וקביעת השווי ההוגן של נכסי התכנית (להלן יחד – התחייבויות בגין הטבות לעובדים נטו).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b><u>זיהוי נושא ההערכה:</u></b></p>                                                                                                                    |
| <p align="right">31 בדצמבר 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b><u>עיתוי ההערכה:</u></b></p>                                                                                                                         |
| <p align="right">283 מיליוני ש"ח.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בערכו, בהתאם להערכת השווי :</b></p> |
| <p align="right">295 מיליוני ש"ח.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה :</b></p>                                                                                                              |
| <p><b><u>זיהוי המעריך ואפיונו:</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                            |
| <p>עגן יעוץ אקטוארי פיננסי ועסקי בע"מ (להלן – "המעריך"). החישוב נערך על ידי ד"ר בעז ים, אקטואר ועובדים נוספים ממחלקת אקטואריה אצל המעריך. לד"ר בעז ים תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים - מימון מאוניברסיטת בר-אילן. כן, מוסמך (M.A.S) ד"ר ים במדעי האקטואריה ודוקטורט (Ph.D.), בניהול סיכונים וביטוח מטעם האוניברסיטה של מדינת ג'ורג'יה, ארה"ב. ד"ר בעז ים הינו מומחה בעל ניסיון מקצועי של כ-12 שנים, כולל ביצוע הערכות אקטואריות בגין הטבות לעובדים מסוגים דומים לאלו של הקבוצה.</p>                                                        | <p><b>שם המעריך והשכלתו:</b></p>                                                                                                                           |
| <p align="right">א"ן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b><u>תלות במזמין ההערכה:</u></b></p>                                                                                                                   |
| <p align="right">א"ן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b><u>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</u></b></p>                                                                                                           |
| <p>הערך הנוכחי של ההתחייבויות חושב לפי שיטת יחידת זכאות חזויה (Projected unit credit method) והנכסים חושבו לפי שווים ההוגן כפי שנדרש על ידי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b></p>                                                                                                           |
| <p align="center"><b>ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b></p> <p align="center">ההנחות האקטואריות בבסיס החישובים הן בגישת best estimate (ולא שמרניות).</p> <p>ריבית ריאלית ממוצעת של 1.3%-1%, אינפלציה חזויה של 2.3%-2.8%, שיעור העלאות שכר של עד 3% בהתאם לתחזית הנהלת החברה. שיעור עזיבות של 3.36%-14.68%, שיעורי תמורה ונכות בהתאם ללוחות התמורה שפרסם הממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר בחוזר פנסיה חוזר 2017-3-6, כולל עדכון לוח פ-1ב, כולל עדכון שיפורי תמורה מחוזר 2019-1-10, גיל פרישה לגברים ולנשים על פי החוק.</p> |                                                                                                                                                            |

חלק ג'

# דוחות כספיים

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2021



**חלק ג'-  
שופרסל בערבון מוגבל  
דוחות כספיים מאוחדים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2021**

## תוכן העניינים

### עמוד

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 2  | דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 3  | דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים       |
|    | <b>דוחות כספיים מאוחדים:</b>                      |
| 4  | דוחות על המצב הכספי מאוחדים                       |
| 6  | דוחות רווח והפסד מאוחדים                          |
| 7  | דוחות על הרווח הכולל מאוחדים                      |
| 8  | דוחות על השינויים בהון מאוחדים                    |
| 10 | דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים                   |
| 12 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים                   |

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שופרסל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על רישום הכנסות; (3) בקרות על קניות; (4) בקרות על מלאי; (5) בקרות על שכר עבודה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 22 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

חיפה,  
22 במרס, 2022

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

## **דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של שופרסל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-155 מיליוני ש"ח וכ-60 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) נטו הינו בסך של כ- (14) מיליוני ש"ח, כ- (4) מיליוני ש"ח וכ-8 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידיגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 22 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

חיפה,  
22 במרס, 2022

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

| 2020        | 2021        | ביאור | נכסים                          |
|-------------|-------------|-------|--------------------------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |       |                                |
| 480         | 436         |       | מזומנים ושווי מזומנים          |
| 400         | 850         | 4     | פיקדונות לזמן קצר              |
| 1,494       | 1,441       | 6     | לקוחות                         |
| 135         | 157         | א7    | חייבים ויתרות חובה             |
| 939         | 914         | 8     | מלאי                           |
| 12          | 18          | 9     | השקעות אחרות                   |
| 3,460       | 3,816       |       | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>       |
| 60          | 155         | א5    | השקעה בחברות כלולות            |
| 29          | 51          | ב5    | הלוואות לחברות כלולות          |
| 91          | 100         | ב7    | חייבים ויתרות חובה             |
| 87          | 66          | 9     | השקעות אחרות                   |
| 3,186       | 3,397       | 10    | רכוש קבוע                      |
| 792         | 878         | 11    | נדל"ן להשקעה                   |
| 1,335       | 1,371       | 12    | נכסים בלתי מוחשיים             |
| 3,852       | 4,313       | 13    | נכסי זכות שימוש                |
| 133         | 134         | 28    | מסים נדחים                     |
| 9,565       | 10,465      |       | <b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b> |
| 13,025      | 14,281      |       | <b>סה"כ נכסים</b>              |

בשם הדירקטוריון חתמו:

יו"ר הדירקטוריון \_\_\_\_\_  
יקי ודמני

מנכ"ל \_\_\_\_\_  
איציק אברכהן

סמנכ"ל כספים \_\_\_\_\_  
טליה הובר

תאריך אישור הדוחות: 22 במרס 2022

| 2020        | 2021        | ביאור |                                        |
|-------------|-------------|-------|----------------------------------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |       |                                        |
|             |             |       | <b>התחייבויות</b>                      |
| 267         | 302         | 17    | חלויות שוטפות של אגרות חוב             |
| 360         | 392         | 13    | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 2,333       | 2,224       | 15    | ספקים ונותני שירותים                   |
| 1,090       | 1,107       | 14    | זכאים ויתרות זכות                      |
| 58          | 64          | 16    | הפרשות                                 |
| 4,108       | 4,089       |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>          |
| 2,682       | 2,422       | 17    | אגרות חוב                              |
| 271         | 295         | 18    | הטבות לעובדים, נטו                     |
| 49          | 128         | 19    | התחייבויות אחרות                       |
| 136         | 153         | 28    | מסים נדחים                             |
| 3,544       | 4,004       | 13    | התחייבויות בגין חכירה                  |
| 6,682       | 7,002       |       | <b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>    |
|             |             | 20    | <b>הון</b>                             |
| 242         | 245         |       | הון מניות                              |
| 963         | 1,649       |       | פרמיה על מניות                         |
| 40          | 62          |       | קרנות הון                              |
| (85)        | (85)        |       | מניות באוצר                            |
| 1,076       | 1,320       |       | עודפים                                 |
| 2,236       | 3,191       |       | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b> |
| (1)         | (1)         |       | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>        |
| 2,235       | 3,190       |       | <b>סה"כ הון</b>                        |
| 13,025      | 14,281      |       | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>            |

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2019        | 2020        | 2021          | ביאור |                                               |
|-------------|-------------|---------------|-------|-----------------------------------------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח   |       |                                               |
| 13,360      | 15,233      | <b>14,765</b> | 24    | הכנסות                                        |
| 9,751       | 11,190      | <b>10,744</b> |       | עלות ההכנסות                                  |
| 3,609       | 4,043       | <b>4,021</b>  |       | <b>רווח גולמי</b>                             |
| 2,884       | 3,067       | <b>3,069</b>  | א25   | הוצאות מכירה ושיווק                           |
| 204         | 258         | <b>226</b>    | ב25   | הוצאות הנהלה וכלליות                          |
| 3,088       | 3,325       | <b>3,295</b>  |       | סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות         |
| 521         | 718         | <b>726</b>    |       | <b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b> |
| 39          | 13          | <b>51</b>     | 11    | עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו             |
| (3)         | 14          | <b>2</b>      | 26    | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                    |
| 36          | 27          | <b>53</b>     |       | סך הכנסות אחרות, נטו                          |
| 557         | 745         | <b>779</b>    |       | <b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b> |
| (279)       | (245)       | <b>(260)</b>  | 27    | הוצאות מימון                                  |
| 20          | 13          | <b>15</b>     | 27    | הכנסות מימון                                  |
| (259)       | (232)       | <b>(245)</b>  |       | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                      |
| 8           | (4)         | <b>(14)</b>   | א5    | חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו          |
| 306         | 509         | <b>520</b>    |       | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>               |
| (38)        | (122)       | <b>(127)</b>  | 28    | מסים על ההכנסה                                |
| 268         | 387         | <b>393</b>    |       | <b>רווח לשנה</b>                              |
| 269         | 387         | <b>393</b>    |       | <b>רווח (הפסד) מיוחס ל:</b>                   |
| (1)         | *_          | <b>*_</b>     |       | בעלים של החברה                                |
|             |             |               |       | זכויות שאינן מקנות שליטה                      |
| 268         | 387         | <b>393</b>    |       | <b>רווח לשנה</b>                              |
|             |             |               | 21    | <b>רווח למניה</b>                             |
| 1.13        | 1.62        | <b>1.51</b>   |       | <b>רווח בסיסי ומדולל למניה (ש"ח)</b>          |

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| 2019<br>מיליוני ש"ח | 2020<br>מיליוני ש"ח | 2021<br>מיליוני ש"ח | ביאור                                                                                                         |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 268                 | 387                 | 393                 | <b>רווח לשנה</b>                                                                                              |
|                     |                     |                     | <b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל<br/>הועבר או יועבר לרווח והפסד</b>              |
| (7)                 | (10)                | 27                  | החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור<br>תזרימי מזומנים                                |
| (1)                 | *-                  | 1                   | שינוי נטו בשווי הוגן שנזקק לקרן עלות הגידור                                                                   |
| 2                   | 2                   | (6)                 | מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח<br>והפסד                               |
| (6)                 | (8)                 | 22                  | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל<br/>הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b> |
|                     |                     |                     | <b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>                                                      |
| (39)                | (23)                | (21)                | 18 מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת                                                                            |
| -                   | 40                  | -                   | 10 קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה                                                   |
| 9                   | (4)                 | 5                   | 28 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד                                                       |
| (30)                | 13                  | (16)                | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>                                          |
| (36)                | 5                   | 6                   | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>                                                                              |
| 232                 | 392                 | 399                 | <b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>                                                                                    |
|                     |                     |                     | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b>                                                                         |
| 233                 | 392                 | 399                 | בעלים של החברה                                                                                                |
| (1)                 | *-                  | *-                  | זכויות שאינן מקנות שליטה                                                                                      |
| 232                 | 392                 | 399                 | <b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>                                                                                    |

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| מתייחס לבעלים של החברה   |                                  |                          |                            |                       |                     |                                            |                     |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| הון מניות<br>מיליוני ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>מיליוני ש"ח | קרנות הון<br>מיליוני ש"ח | מניות באוצר<br>מיליוני ש"ח | עודפים<br>מיליוני ש"ח | סה"כ<br>מיליוני ש"ח | זכויות שאינן<br>מקנות שליטה<br>מיליוני ש"ח | סה"כ<br>מיליוני ש"ח |
|                          |                                  |                          |                            |                       |                     |                                            |                     |
| 242                      | 963                              | 40                       | (85)                       | 1,076                 | 2,236               | (1)                                        | 2,235               |
| -                        | -                                | -                        | -                          | 7                     | 7                   | -                                          | 7                   |
| *-                       | *-                               | -                        | -                          | -                     | -                   | -                                          | -                   |
| *-                       | *-                               | -                        | -                          | -                     | *-                  | -                                          | *-                  |
| 3                        | 686                              | -                        | -                          | -                     | 689                 | -                                          | 689                 |
| -                        | -                                | -                        | -                          | (140)                 | (140)               | -                                          | (140)               |
| -                        | -                                | -                        | -                          | 393                   | 393                 | *-                                         | 393                 |
| -                        | -                                | 22                       | -                          | (16)                  | 6                   | -                                          | 6                   |
| 245                      | 1,649                            | 62                       | (85)                       | 1,320                 | 3,191               | (1)                                        | 3,190               |
| 242                      | 963                              | 17                       | (85)                       | 778                   | 1,915               | (1)                                        | 1,914               |
| -                        | -                                | -                        | -                          | 9                     | 9                   | -                                          | 9                   |
| *-                       | *-                               | -                        | -                          | -                     | *-                  | -                                          | *-                  |
| -                        | -                                | -                        | -                          | (80)                  | (80)                | -                                          | (80)                |
| -                        | -                                | -                        | -                          | 387                   | 387                 | *-                                         | 387                 |
| -                        | -                                | 23                       | -                          | (18)                  | 5                   | -                                          | 5                   |
| 242                      | 963                              | 40                       | (85)                       | 1,076                 | 2,236               | (1)                                        | 2,235               |

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**  
 תשלום מבוסס מניות  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים  
 הבשלת מניות חסומות שהוענקו לעובדים  
 הנפקת מניות (בניכוי עלויות הנפקה)  
 דיבידנדים לבעלי המניות  
 רווח לשנה  
 רווח (הפסד) כולל אחר לשנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2021**

**יתרה ליום 1 בינואר 2020**  
 תשלום מבוסס מניות  
 הבשלת מניות חסומות שהוענקו לעובדים  
 דיבידנדים לבעלי המניות  
 רווח לשנה  
 רווח (הפסד) כולל אחר לשנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2020**

\* מציין סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| סה"כ<br>מיליוני ש"ח | זכויות שאינן<br>מקנות שליטה<br>מיליוני ש"ח | מתייחס לבעלים של החברה |                       |                            |                          |                      |                          |
|---------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|                     |                                            | סה"כ<br>מיליוני ש"ח    | עודפים<br>מיליוני ש"ח | מניות באוצר<br>מיליוני ש"ח | קרנות הון<br>מיליוני ש"ח | פרמיה על             |                          |
|                     |                                            |                        |                       |                            |                          | מניות<br>מיליוני ש"ח | הון מניות<br>מיליוני ש"ח |
| 1,956               | -                                          | 1,956                  | 813                   | (85)                       | 23                       | 963                  | 242                      |
| (122)               | -                                          | (122)                  | (122)                 | -                          | -                        | -                    | -                        |
| 1,834               | -                                          | 1,834                  | 691                   | (85)                       | 23                       | 963                  | 242                      |
| 8                   | -                                          | 8                      | 8                     | -                          | -                        | -                    | -                        |
| (160)               | -                                          | (160)                  | (160)                 | -                          | -                        | -                    | -                        |
| 268                 | (1)                                        | 269                    | 269                   | -                          | -                        | -                    | -                        |
| (36)                | -                                          | (36)                   | (30)                  | -                          | (6)                      | -                    | -                        |
| 1,914               | (1)                                        | 1,915                  | 778                   | (85)                       | 17                       | 963                  | 242                      |

יתרה ליום 1 בינואר 2019  
אימוץ לראשונה של IFRS16  
יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר אימוץ IFRS 16  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנדים לבעלי המניות  
רווח (הפסד) לשנה  
הפסד כולל אחר לשנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2019        | 2020        | 2021        |                                             |
|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |                                             |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>         |
| 268         | 387         | 393         | רווח לשנה                                   |
|             |             |             | התאמות:                                     |
| 347         | 370         | 376         | פחת רכוש קבוע                               |
| 359         | 371         | 390         | הפחתה של נכסי זכות שימוש                    |
| 39          | 55          | 67          | הפחתת נכסים בלתי מוחשיים                    |
| 38          | 122         | 127         | מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד      |
| (82)        | (133)       | (127)       | מסים על הכנסה ששולמו, נטו                   |
| 259         | 232         | 245         | הוצאות מימון, נטו                           |
| (8)         | 4           | 14          | חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות, נטו        |
| (39)        | (13)        | (51)        | שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו          |
| 3           | (5)         | (3)         | שינוי בהטבות לעובדים                        |
| 1           | 1           | 1           | הפסד ממכירת רכוש קבוע                       |
| 8           | 9           | 7           | תשלום מבוסס מניות                           |
| 4           | -           | -           | שינוי בהפרשה בגין חוזים מכבידים             |
| (128)       | (193)       | 53          | שינוי בלקוחות                               |
| (20)        | 21          | 19          | שינוי בחייבים ויתרות חובה                   |
| (88)        | (29)        | 31          | שינוי במלאי                                 |
| 41          | 294         | (146)       | שינוי בספקים ונותני שירותים                 |
| 33          | 272         | (11)        | שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות     |
| 1,035       | 1,765       | 1,385       | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>      |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>         |
| (518)       | (459)       | (554)       | רכישת רכוש קבוע                             |
| 1           | 3           | 2           | תמורה ממכירת רכוש קבוע                      |
| (102)       | (87)        | (87)        | השקעה בנכסים בלתי מוחשיים                   |
| *           | -           | (18)        | צירופי עסקים, בניכוי מזומנים שנרכשו**       |
| (18)        | (15)        | (16)        | השקעה בנדל"ן להשקעה                         |
| -           | (4)         | (7)         | השקעות אחרות לזמן ארוך                      |
| (10)        | (6)         | (13)        | שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו      |
| 26          | -           | -           | מימוש בטוחות סחירות                         |
| (98)        | 7           | 14          | מימוש (השקעה) במכשירי חוב בעלות מופחתת, נטו |
| -           | -           | (2)         | השקעה בחברות כלולות**                       |
| 3           | 2           | (21)        | פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו**       |
| (150)       | (100)       | (450)       | השקעה בפיקדונות, נטו                        |
| 3           | 7           | 11          | ריבית ודיבידנד שנתקבלו                      |
| (863)       | (652)       | (1,141)     | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>     |

\* מציין סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

\*\* ראה ביאור 5, להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2019        | 2020        | 2021        |
|-------------|-------------|-------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 93          | (93)        | -           |
| 549         | 312         | -           |
| -           | -           | 689         |
| (192)       | (235)       | (238)       |
| (121)       | (133)       | (123)       |
| (437)       | (450)       | (469)       |
| (160)       | (80)        | (140)       |
| (10)        | (9)         | (7)         |
| (1)         | -           | -           |
| (279)       | (688)       | (288)       |
| (107)       | 425         | (44)        |
| 162         | 55          | 480         |
| 55          | 480         | 436         |

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי לזמן קצר  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
תמורה מהנפקת הון מניות (בניכוי עלויות הנפקה)  
פירעון אגרות חוב  
ריבית ששולמה  
פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה  
דיבידנד ששולם  
תשלומים בגין עסקאות גידור  
משיכת שותפים משותפות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ביאור 1- כללי

## א. הישות המדווחת

שופרסל בערבון מוגבל ("החברה" ו/או "שופרסל") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את נתוני הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה ללא בעל שליטה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הקבוצה עוסקת בשלושה תחומי פעילות: [1] תחום הקמעונאות - שיווק ומכירה של מזון ומוצרים אחרים, ניהול מועדון לקוחות (גם באמצעות ניהול מועדון כרטיסי אשראי) וכן יצור מוצרי מאפה קפואים ואפויים הנמכרים בעיקר בסניפי החברה; [2] תחום הנדל"ן (באמצעות שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה) - השבחת והשכרת נכסי נדל"ן מסוגים שונים הכוללים מרכזים מסחריים ונכסים אחרים. פעילות הנדל"ן כוללת הן נכסים המושכרים לגורמים חיצוניים והן נכסים המושכרים לקבוצה ומשמשים לפעילותה; ו - [3] תחום Be - שיווק ומכירת תרופות, מוצרי נוחות וטואלטיקה, מוצרי טבע ומוצרי קוסמטיקה באמצעות רשת Be אשר מוזגה, ביום 1 ביולי 2020, עם ולתוך שופרסל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

## משבר הקורונה

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגיפת הקורונה. במהלך שנת 2021 חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים בעקבות וריאנטים שונים של נגיף הקורונה. בשלהי שנת 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה עקב וריאנט האומיקרון בקצב של אלפי נדבקים בכל יום. עם זאת התחלואה ב"אומיקרון" אינה קשה ולא הוטלו מגבלות משמעותיות בגינו. סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, גל התחלואה הנוכחי הגיע לסיומו ובהתאם, רמת התחלואה הינה נמוכה. החברה מוגדרת כמפעל חיוני וכמפעל למתן שירותים קיומיים למשק בישראל ולכן ממשיכה בפעילותה גם ככל שחלות מגבלות עקב המגיפה.

## מגזר קמעונאות:

היקף הצריכה הפרטית במגזר קמעונאות המזון, שהיה בשיאו בשנת 2020 עקב המגיפה, נחלש בשנת 2021.

## מגזר Be:

בעקבות משבר הקורונה נרשמה עליה בפעילות המגזר בשל כניסת החברה לתחום בדיקות הקורונה אך סך ההשפעה נטו ממשבר הקורונה על תוצאות פעילות מגזר Be לא הייתה מהותית.

## מגזר הנדל"ן:

מגזר הנדל"ן של החברה לא הושפע באופן מהותי בתקופת הדוח ממשבר הקורונה.

בהתאם לאמור לעיל ובבחינת השלכות למספר תרחישים שנבחנו, לא נמצאו סממנים המעידים על פגיעה ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין או לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה בקשר עם יתרות החוב הקיימות למועד אישור הדוחות וכן לא מתקיימים סממנים המצביעים על אפשרות לירידת ערך של נכס כלשהו בדוחות הכספיים.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת הקבוצה וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו עשויים להשפיע על הערכות המתוארות לעיל, הקבוצה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר השינויים בשווקים בארץ ובעולם ובוחנת את ההשלכות על תוצאותיהם העסקיות של מגזרי הפעילות בקבוצה בטווח הנראה לעין.

## ביאור 1 – כללי (המשך)

### ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- (1) ביום 9 בנובמבר 2021, ביצעו חוקרים מטעם רשות התחרות חיפוש במשרדי החברה ונטלו מסמכים וציוד מחשבי, וכן, מנכ"ל החברה נחקר במשרדי רשות התחרות. בצו החיפוש שהומצא לחברה צוין כי החיפוש הינו בחשד להסדר כובל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין בידי החברה מידע נוסף אודות מהות החקירה ונסיבותיה.
- (2) לפרטים בדבר רכישת פעילות פייבוקס, ראה ביאור 5, להלן.
- (3) לפרטים בדבר רכישת חברה בת, ראה ביאור 5, להלן.
- (4) לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, ראה ביאור 16, להלן.
- (5) לפרטים בדבר הנפקת מניות, ראה ביאור 20, להלן.
- (6) לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 20(ב), להלן.
- (7) לפרטים בדבר תוכנית תגמול הוני, ראה ביאור 22, להלן.

### ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - שופרסל בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים אלה על בסיס השווי מאזני או באיחוד יחסי.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). כמו כן, דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרס 2022.

### ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

### ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- \* מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- \* השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- \* נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן.
- \* נכסים והתחייבויות של מסים נדחים.
- \* נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- \* הפרשות.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

### ד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה אחת.

### ה. שימוש באומדנים משמעותיים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה ההנהלה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם הוכנו דוחות כספיים אלו, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים, מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

- **סכום בר השבה בגין יחידות מניבות מזומנים** - ראה ביאור 23(2) לעניין בחינת ירידת ערך וביאור 12 בדבר מוניטין.
- **מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** - ראה ביאור 11 בדבר נדל"ן להשקעה.
- **הטבות עובדים לאחר סיום העסקה** - ראה ביאור 3 לעניין מדידת ההתחייבות להטבה מוגדרת וביאור 18.
- **הערכת סיכויי התחייבויות תלויות ומדידת הפרשות** - ראה ביאור 3(2) לעניין הפרשות וביאור 16.
- **הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס** - ראה ביאור 3'ד וביאור 28.
- **קביעת תקופת החכירה** - ראה ביאור 3'ז וביאור 13.
- **קביעת שיעור היוון להתחייבויות בגין חכירה** - ראה ביאור 3'ז וביאור 13.

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

### ו. קביעת שווי הוגן

לצורך עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- ביאור 11, בדבר נדל"ן להשקעה;
- ביאור 12, בדבר נכסים בלתי מוחשיים; וכן
- ביאור 23, בדבר מכשירים פיננסיים;

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

### ז. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

#### 1. תיקונים ל- IAS 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שונים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שונים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום. התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. ליישום התיקון לתקן לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה על ידי כל ישויות הקבוצה, לרבות חברות כלולות.

**א. בסיס האיחוד****(1) צירופי עסקים****א. כללי**

בצירופי עסקים מיושמת שיטת הרכישה. מועד הרכישה הינו המועד בו הקבוצה משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה, לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

מוניטין לא מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת והתחייבויות שהתהוו לקבוצה מול הבעלים הקודמים של הנרכשת.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים, כגון, עמלות ייעוץ, עמלות למתווכים, הוצאות משפטיות והוצאות בגין ביצוע הערכות שווי, נזקפות לרווח והפסד בתקופה בה השירותים מתקבלים.

**ב. זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה.

רווח והפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כדלהלן:

בעליה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה.

בירידה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי שמומש בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין. כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

**ג. אופציות מכר (PUT) לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המסולקת במזומן מוכרת כהתחייבות לפי הערך הנוכחי של אומדן תוספת המימוש. בתקופות עוקבות, שערך ההתחייבות בגין מרכיב הזמן נזקף להוצאות מימון. שינויים בערך ההתחייבות, בגין צירופי עסקים אשר אירעו לפני 1 בינואר 2010, נזקפים אל מול המוניטין. שינויים בערך ההתחייבות, בגין צירופי עסקים אשר אירעו לאחר 1 בינואר 2010, מוכרים בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. חלק הקבוצה ברווחי חברה בת כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר גם במקרים שלזכויות שאינן מקנות שליטה קיימת גישה לתשואות הנובעות מהזכויות בחברה המוחזקת.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****א. בסיס האיחוד (המשך)****(3) השקעה בחברה כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני**

חברה כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בה שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה, הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

השקעה בחברה כלולה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרת לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח והפסד וברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות מופחת לאפס. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון הלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמות לגביהן הוראות IAS 28.

**(4) פעילויות משותפות**

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

**(5) עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות בנות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

**ב. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה של נכסים פיננסיים**

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד הסליקה. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר מוכרים לראשונה לפי שווים הוגן והוצאות העסקה בגינם נזקפות לרווח והפסד ולמעט לקוחות שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי הנמדדים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם.

**גרעת נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)****סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה**

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדיהם לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיועדת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים, הלוואה לחברה כלולה פיקדונות ומכשירי חוב המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

**הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד**

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, קרן הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, ריבית מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה; וכן
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם;

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)****מדידה עוקבת ורווחים והפסדים****נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד**

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדירים).

**השקעות במכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר**

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. דיבידנדים מוכרים כהכנסה ברווח והפסד, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד.

**נכסים פיננסיים בעלות מופחתת**

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח והפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

**(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: אגרות חוב שהנפיקה החברה, אשראי מתאגדים בנקאיים, התחייבויות בגין חכירה, ספקים וזכאים אחרים.

**הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות**

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

**מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הקבוצה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה הקבוצה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

**גריעת התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

**שינוי תנאים מהותי של מכשירי חוב**

החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן.

במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)**שינוי תנאים של מכשירי חוב (המשך)

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנוטרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיצוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקוזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

**(3) מכשירים פיננסיים נגזרים שלא מיושמת לגביהם חשבונאות גידור**

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור כלכלי לסיכונים מדד ומטבע חוץ, כאשר חשבונאות גידור אינה מיושמת לגביהם. נגזרים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות ליחס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

**(4) גידור חשבונאי**

מכשירים פיננסיים נגזרים המיועדים כמכשירים מגדרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן במועד ההתקשרות בחוזה הנגזר, ונמדדים מחדש בתקופות עוקבות בשווי הוגן.

הקבוצה מתעדת במועד יצירת הגידור את הקשר בין מכשירים מגדרים לבין פריטים מגודרים, כמו גם את מטרות ניהול הסיכונים והאסטרטגיה ביחס לביצוע עסקות גידור שונות. בנוסף, מתעדת הקבוצה את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקוזז אחד את השני.

שינויים בשווי הוגן של מכשיר פיננסי נגזר המשמש לגידור שווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. כמו כן, שינויים בשווי הוגן בגין הפריט המגודר, בהתייחס לסיכונים המגודרים, נזקפים גם הם באופן מקביל לדוח רווח והפסד עם התאמה בערך בספרים של הפריט המגודר.

החלק האפקטיבי של שינויים בשווי הוגן של מכשירים המיועדים וכשירים לשמש כגידור תזרים מזומנים, נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. הרווח או ההפסד הקשור לחלק הלא אפקטיבי מוכר באופן מיידי בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות (הכנסות) מימון, נטו".

הקבוצה מיעדת כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי הוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזי אקדמה (רכיב הספוט). השינוי בשווי הוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזי אקדמה (רכיב הפורוורד) אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור.

כאשר התוצאה של העסקה החזויה היא הכרה בפריט לא-פיננסי הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי, במועד ההכרה בו. עבור כל גידורי העסקאות החזויות האחרים, הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## (4) גידור חשבונאי (המשך)

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי (עבור גידור עסקאות שתוצאתן היא הכרה בפריט לא-פיננסי), או עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד (עבור גידור תזרימי המזומנים האחרים).

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

## (5) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור השינוי במדד בפועל.

## (6) הון מניות

מניות רגילות- מניות רגילות מסווגות כהון. מניות באוצר- כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר ומוצגות כהפחתה מההון.

## ג. רכוש קבוע

## (1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללת עלויות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר, כאשר קיימת מחויבות לפירוק או שיקום אתר, בו ממוקם הפריט וכן עלויות אשראי שהווננו לרכוש קבוע. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

רווח והפסד הנוצר כתוצאה מגריעה של רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין תמורה נטו מגריעת הנכס לבין ערכו בספרים של הנכס, ומוכר בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

## (2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

## (3) סיווג מחדש לסעיף נדל"ן להשקעה

ראה סעיף ה' להלן.

## (4) קביעת שווי הוגן של רכוש קבוע, שהוכר במסגרת צירוף עסקים

השווי ההוגן של רכוש קבוע, שהוכר במסגרת צירוף עסקים, מבוסס על שווי שוק אשר הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הרכוש הקבוע ביום ביצוע ההערכה, בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק, במועד המדידה.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ג. רכוש קבוע (המשך)

## (5) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| מבנים          | בעיקר 50 שנים     |
| שיפורים במושכר | בעיקר 10 שנים     |
| ציוד ומתקנים   | בעיקר 4 עד 5 שנים |
| ציוד אלקטרוני  | 7 או 15 שנים      |
| כלי רכב        | 5 עד 7 שנים       |

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

## ד. נכסים בלתי מוחשיים

## (1) מוניטין

מוניטין שנוצר כתוצאה מצירופי עסקים, מוצג במסגרת סעיף נכסים בלתי מוחשיים. למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה ראה סעיף א(1) לעיל. בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, ונעשית בחינה לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך.

## (2) קביעת שווי הוגן של נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו במסגרת צירופי עסקים

השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו במסגרת צירופי עסקים (לרבות, קשרי לקוחות והסכמי אי תחרות), מבוסס על הערך המהוון של תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכסים וממכירתם. השיטה מחייבת קביעת שיעור היוון מתאים לסוג הנכס ולרמת הסיכון בגינו.

## (3) הרכשת לקוח

עלויות תוספתיות להשגת חוזה יהוונו לנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו, חלף ההכרה בהוצאה במועד היווצרותה. בהתאם לכך, עמלות למשווקים בגין השגת עסקאות עם לקוחות יוכרו כנכס בלתי מוחשי ויופחתו לדוח רווח והפסד בהתאם לאורך החיים הכלכלי הצפוי של הלקוח.

## (4) נכסים בלתי מוחשיים אחרים

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

## (5) עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו ובכפוף לתנאים המוזכרים ב- IAS38 להכרה בנכסים בלתי מוחשיים. יתר העלויות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

## (6) הפחתה

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, בניכוי ערך השייר שלו. ההפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים באופן המשקף את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש. נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרים בחברה (כגון עלויות תוכנה) אינם מופחתים באופן שיטתי כל עוד הם אינם זמינים לשימוש, כלומר, אינם במיקום ובמצב הנדרשים להם על מנת שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לפיכך, נכסים אלו נבחנים לירידת ערך לפחות אחת לשנה עד למועד בו הופכים להיות זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו:

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| תוכנות            | 3 עד 7 שנים               |
| עלויות הרכשת לקוח | 4 שנים                    |
| דמי פינוי         | בהתאם לתקופת שכירות חזויה |

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ד. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

## (6) הפחתה (המשך)

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

## ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה כבעלים או כנכס זכות שימוש, לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים למטרות מנהליות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות שניתן ליחס במישרין לרכישתו. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה להנהלה. הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן גם עבור נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן שלו. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי אינן מהוות לנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלייליים המתייחסים להיטל.

רווח והפסד ממכירת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה ממכירת הנכס לערכו בספרים במועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו, בדוח רווח והפסד.

## סיווג מחדש מסעיף או לסעיף נדל"ן להשקעה

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

## ו. מלאי

מלאי בעיקרו הינו מלאי סחורות בסניפי החברה ובמחסניה. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "ממוצע נע". עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך ייצור ומלאי מוצרים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הייצור, המבוסס על קיבולת נורמאלית. מלאי נמדד כנמוך מבין העלות ושווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

שווי מימוש נטו, כאמור, נבחן באופן שוטף תוך הבאה בחשבון של סוג המוצר וגילו, בהתאם לניסיון העבר שנצבר בחברה בדבר אורך חיי המוצר.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. ירידת ערך****(1) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת**

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיקטורי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד הנכס הפיננסי הנמדד בעלות מופחתת.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס.

עבור נכסים פיננסיים מהותיים הנמדדים בעלות מופחתת, נבחן הצורך בירידת ערך על בסיס כל נכס בנפרד. עבור יתר הנכסים הפיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, לפי קבוצות בעלות מאפייני סיכונים אשראי דומים. על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות.

ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקף לרווח והפסד.

**(2) נכסים שאינם פיננסיים**

עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה (שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים), נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. הקבוצה מבצעת, אחת לשנה במועד קבוע, הערכה של הסכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים הכוללת מונויטין או באופן תכוף יותר, אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך.

מידת סכום בר ההשבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור הדינאמי, מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים ליחידה מניבת מזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מיחידה מניבת מזומנים.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, נקבעו היחידות מניבות המזומנים לפי קבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות. מונויטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה למטרת בחינת ירידת ערך ליחידה מניבת מזומנים המשקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המונויטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי, ואשר אינה גדולה ממגזר פעילות לפני קיבוצו.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. ירידת ערך (המשך)****(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)**

נכסי מטה החברה

נכסי מטה החברה אינם מפיקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין יחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים. נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים נבחנים אל מול מגזר הקמעונאות בכללותו.

בהתייחס ל"יחידות מניבות מזומנים", הליך בחינת ירידת ערך בקבוצה נעשה באופן הבא:

הקבוצה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח, לגבי כל אחד מסניפיה, אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של הסניף. במידה ומתקיימים סימנים כאמור פועלת החברה כדלקמן:

סניפים אשר נמצאו בגינם סימנים לירידת ערך, נבחנים כחלק מיחידה מניבת המזומנים אליהם הם משויכים, המהווה מתחם גיאוגרפי, כאשר תזרימי המזומנים של סניף אחד תלויים בתזרימי המזומנים של יתר הסניפים באותו אזור גיאוגרפי. יחידה מניבת מזומנים הינה סניף בודד או קבוצת סניפים באותו אזור גיאוגרפי, זאת בהתאם לאסטרטגית הקבוצה הבוחנת האם סגירת סניף מפסיד באזור בו ממקמים סניפים נוספים עלולה להביא להקטנת רווחיות של סניף אחר הממוקם באותו אזור גיאוגרפי.

עבור יחידות מניבות מזומנים אשר נמצאו בגינם סימנים לירידת ערך, הקבוצה אומדת את הסכום בר ההשבה של ה"יחידה מניבת המזומנים". אם סכום זה נמוך מהעלות המופחתת בספרים, מוכרת ירידת ערך בגין היחידה מניבת המזומנים.

בקביעת סכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים משתמשת הקבוצה בתחזיות של תזרימי מזומנים אשר משקפות את המצב הנוכחי של הנכס ומייצגות את האומדן הטוב ביותר לגבי התנאים הכלכליים שישירו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים, כאמור, כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. החברה בוחנת ירידת ערך לסניפים שהחליטה לסגור בנפרד מהיחידה מניבת המזומנים אליה שויכו ומחשבת סכום בר השבה לכל סניף בפני עצמו.

הפסד מירידת ערך מוניתן אינו מבוטל. כאשר לנכסים אחרים, הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל תקופת דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך יבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

**(3) השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני**

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ושווי הוגן בניכוי עלויות מימוש שלה.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה. הפסד כאמור מוכר ברווח והפסד.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. היות עלויות אשראי

נכסים כשירים הינם נכסים שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותם לשימוש המיועד להם או למכירתם. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהווות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. לעניין זה, הקבוצה מכירה בתקופת זמן של שנה ומעלה כפרק זמן מהותי.

## ט. הטבות לעובדים

## (1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(א) תכניות להפקדה מוגדרת  
תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת  
תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שיגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבויות של הקבוצה באותו תאריך. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר חל שיפור בהטבות שמעניקה התכנית לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדרות המתייחס לשירותי עבר של העובדים, נזקף לרווח והפסד כאשר מתרחש התיקון של התוכנית. מדידה מחדש של התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית) אשר נזקפות, דרך רווח כולל אחר, ישירות לעודפים. עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת והכנסות ריבית בגין נכסי תכנית מוצגות במסגרת הוצאות המימון והכנסות מימון, בהתאמה.

לקבוצה קיים מספר מצומצם ולא מהותי של פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשלום לעובד במועד פרישתו. בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד לתאריך הדוח ומוצגים בשווי הוגן. נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבויות: רכיב תוכנית ההטבה המוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל לתאריך הדוח.

## (2) הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך

המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבויות של הקבוצה באותו תאריך. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

## (3) הטבות בגין פיטורין

הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשיית לביטול, לפיטורי עובדים, לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, וכאשר צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט. הטבות לעובדים (המשך)****(4) הטבות עובד לטווח הקצר**

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) - בעת ההיעדרות בפועל. הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

**(5) עסקאות תשלומים מבוססי מניות**

השווי ההוגן במועד ההענקה של אופציות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בעודפים על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית של העובדים לאופציות. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, החברה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים ולכן החברה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של התנאים אלה.

**י. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מיומן.

**(1) חוזים מכבידים**

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מחוזה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזה. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. בטרם מוכרת הפרשה, מכירה הקבוצה בירידת ערך של הנכסים הקשורים לאותו חוזה.

**(2) תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, שסביר יותר מאשר לא (more likely than not), כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות, וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**יא. הכנסות**

הקבוצה מכירה בהכנסה מפעילויותיה השונות באופן המפורט להלן:

**(1) מכירת סחורות**

ההכנסה ממכירת סחורות במהלך העסקים הרגיל נמדדת על פי הסכומים אשר משקפים את התמורה שהקבוצה זכאית לקבל, בניכוי אומדן החזרות והנחות מסחריות המוענקות ללקוח במועד ביצוע עסקת המכירה. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה ללקוח עולה על שנה, הקבוצה מכירה בתמורה העתידית כאשר היא מהוונת תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מיומן נפרדת בין הקבוצה ללקוח במועד ההתקשרות בחוזה. ההפרש בין התמורה המהוונת כאמור לבין התמורה שהקבוצה זכאית לקבל מוכר כהכנסות ריבית על פני תקופת האשראי החריג. במקרים בהם פער הזמן האמור הינו שנה או פחות, הקבוצה אינה מפרידה רכיב מיומן משמעותי. הקבוצה מכירה בהכנסה עם העברת השליטה על הסחורה ללקוח.

**(2) עמלות ודמי חבר**

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

**(3) תכנית נאמנות לקוחות**

כחלק מעסקת מכירת מוצרים, מעניקה הקבוצה ללקוחותיה מענק בגין נאמנותם בדרך של נקודות הניתנות לפידיון באמצעות רכישת מוצרים נוספים בעתיד בסניפיה. חלק מהתמורה המתקבלת בגין מכירת המוצרים המזכה במענק, מוקצה בין המענק לבין יתר רכיבי המכירה, על בסיס יחסי מחירי המכירה הנפרדים. בגין רכיב המענק, הקבוצה מכירה בהכנסה על פי צפי מימוש הנקודות בעתיד בסניפיה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יא. הכנסות (המשך)**

**(4) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול**  
דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות. דמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים מוכרים כהכנסה בקו ישר על פני תקופת השכירות.

**(5) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו**  
בעסקאות בהן הקבוצה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח (ולכן הקבוצה הינה ספק עיקרי), מוצגות ההכנסות על בסיס ברוטו. בעסקאות בהן הקבוצה אינה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח (ולכן הקבוצה הינה הסוכן), מוצגות ההכנסות על בסיס נטו.

**יב. עלות המכירות**

**(1)** באשר לפעילות הקמעונאית, עלות המכירות כוללת עלויות רכישה של מלאי קמעונאי בניכוי הנחות מספקים, כאמור להלן, לרבות הוצאות בגין אובדן, פחת בגין סחורות, סדרנות עצמית, אחסון ושינוע מלאי עד נקודת המכירה הסופית והוצאות נוספות הקשורות לפעילות האונליין.

**(2)** הנחות מספקים נרשמות כהקטנת עלות הקניות. לפיכך, חלק מההנחות, בגין אותו חלק מהקניות המתווסף למלאי הסגירה, מיוחס למלאי והחלק הנותר של ההנחות מקטין את עלות המכירות.

חלק מההנחות הינן הנחות בשיעור קבוע שאינו תלוי בהיקף הרכישות, חלקן בסכום משתנה (הנחה זו מחושבת כאחוז קבוע ממחזור הרכישות מהספק או כסכום שנתי קבוע שאינו תלוי בהיקף הרכישות) והן נכללו בדוחות הכספיים עם ביצוע הקניות היחסיות המזכות את החברה בהנחות האמורות. לאור כניסתו לתוקף של חוק המזון, החל משנת 2015, לגבי מוצרים אשר חוק המזון חל עליהם, הנחות מספקים ניתנות כחלק ממחיר הקנייה ליחידת מוצר, למעט הנחות שניתנות על פי מכר.

**(3)** עלות השירותים והניהול: עלויות בגין הפעלה וניהול מרכזים מסחריים המוחזקים על ידי הקבוצה במסגרת פעילות נדל"ן להשקעה נכללו בדוח רווח והפסד במסגרת עלות המכירות והשירותים.

**יג. הכנסות והוצאות מימון**

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על אגרות חוב שהנפיקה החברה, הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בערך הזמן של התחייבויות בגין חכירות, שינויים בערך הזמן של הפרשות והתחייבויות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות) והפסדים ממכשירים נגזרים.

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסים פיננסיים, שינויים בערך הזמן של חייבים בגין חכירות, הכנסות מדיבידנדים מבטוחות סחירות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים ממכשירים נגזרים. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס. רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**יד. הוצאת מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירופי עסקים, מעסקה או אירוע אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר. במקרים אלו, הוצאת המסים על הכנסה נזקפת ישירות להון או לרווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה לתאריך הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יד. הוצאת מסים על הכנסה (המשך)**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאונה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישות בשליטה משותפת ובחברה כלולה, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה לתאריך הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל תאריך דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות לתממשה, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר כוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים שלהן מיושבים בו זמנית.

הפרשה בגין עמדות מס לא ודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספת, מוכרת כאשר סביר יותר מאשר לא (more likely than not), כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

**טו. רווח למניה**

הקבוצה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי ומדולל לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך התקופה לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי חלוקת הרווח, המתייחס לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה בתוספת השפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הכוללות כתבי אופציה למניות.

**זז. מטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי השער הנובעים מתרגום פריטים כספיים למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

**יז. חכירות****קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל הטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזים המהווים חכירה או כוללים חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בכל רכיבי החכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יז. חכירות (המשך)****נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה**

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

**ריבית היוון**

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו הקבוצה הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

**תקופת החכירה**

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

**תשלומי חכירה משתנים**

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד אשר נועד לשקף שינויים בשיעורי החכירות בשוק, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

**הפחתת נכס זכות שימוש**

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החזוית, כמוקדם מבניהם.

**הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה**

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

**תיקוני חכירה**

הקבוצה מטפלת בתיקון חכירה כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יז. חכירות (המשך)

## תיקוני חכירה (המשך)

עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח והפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.

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

## חכירות משנה

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית.

## ביאור 4 - פיקדונות לזמן קצר

| ליום 31 בדצמבר |           | שיעור הריבית ליום |
|----------------|-----------|-------------------|
| 2020           | 2021      | 31 בדצמבר 2021    |
| מיליוני ₪      | מיליוני ₪ | %                 |
| 400            | 850       | 0.23-0.43         |

פיקדונות לא צמודים

## ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות

## א. השקעה בחברות כלולות:

## 1. כללי

הקבוצה מחזיקה ב- 37% מהון המניות של חברת לב המפרץ ו-49.9% מהון המניות של חברת פייבוקס בע"מ (להלן – "החברות הכלולות").

ביום 19 בינואר 2021, חתמה החברה עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן – בנק דיסקונט) הסכם שיתוף פעולה אסטרטגי להקמת ארגון דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים, על בסיס פלטפורמת התשלומים "פייבוקס" של בנק דיסקונט. ביום 30 ביוני 2021, הושלמה העסקה וביום 1 ביולי 2021, החלה הפעילות המשותפת לפעול במסגרת חברה ייעודית המוחזקת בבעלות ובשליטת בנק דיסקונט (50.1%) ובבעלות החברה (49.9%). בהתאם להסכם, בנק דיסקונט העביר לחברה הייעודית את נכסי פייבוקס במתכונתה הנוכחית ומנגד החברה הקנתה לחברה הייעודית זכות בלעדית להנגשה דיגיטלית של מועדון לקוחותיה, כאשר להערכת החברה ובנק דיסקונט שווי הנכסים שכל צד העביר לחברה הייעודית, כאמור, נאמד בכ- 107 מיליוני ש"ח. ההשקעה בספרי החברה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ונרשמה במועד השלמת העסקה כנגד הכנסות נדחות אשר יוכרו כהכנסות על פני 10 שנים ממועד העסקה.

## להלן הרכב ההשקעה למועד הרכישה:

| שווי הוגן   |             |
|-------------|-------------|
| מיליוני ש"ח |             |
| 58          | הון נרכש    |
| 12          | קשרי לקוחות |
| 5           | מותג        |
| 20          | טכנולוגיה   |
| 4           | אי תחרות    |
| (9)         | מסים נדחים  |
| 17          | מוניטין     |
| 107         |             |

## ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

## א. השקעה בחברות כלולות (המשך):

## 2. הרכב השקעות בחברות כלולות:

| ליום 31 בדצמבר |             |                            |
|----------------|-------------|----------------------------|
| 2021           | 2020        |                            |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |                            |
| 115            | 8           | עלות מקורית                |
| 37             | 37          | שטרי הון *                 |
| 10             | 8           | מרכיב הטבה בגין הלוואה (ב) |
| (7)            | 7           | חלק ברווחים הצבורים **     |
| 155            | 60          | השקעה בחברות כלולות, נטו   |

\* ביום 30 בספטמבר 2017 הומרה הלוואת בעלים לחברת לב המפרץ על סך 100 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה 37 מיליוני ש"ח), לשטר הון שאינו נושא ריבית והצמדה אשר ייפרע בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה הכלולה בלבד לאחר לפחות חמש שנים מיום הנפקתו. בהתאם, יתרה זו מוצגת כחלק מחשבון ההשקעה.

\*\* במהלך התקופה הכירה הקבוצה בחלקה בהפסדי החברות הכלולות נטו בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח (חלק בהפסדי פייבוקס כ- 21 מיליוני ש"ח וחלק ברווחי לב המפרץ כ- 7 מיליוני ש"ח).

## ב. הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות

1. במהלך שנת 2017, נחתם הסכם הלוואה בין בעלי המניות של חברת לב המפרץ לבין חברת לב המפרץ, המסדיר את תנאי יתרת ההלוואות שניתנו בשנים קודמות (אשר לא כללה מועד פירעון) על ידי בעלי המניות בסך כולל של כ- 119 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה כ- 44 מיליוני ש"ח).

בהתאם להסכם, ההלוואה תיפרע ב-68 תשלומים שווים מדי רבעון, החל מיום 1 בינואר 2018 עד ליום 1 באוקטובר 2034, ותישא ריבית שנתית בשיעור המינימלי הנדרש בהתאם להוראת מס הכנסה (נוסח חדש) והתקנות המותקנות מכוחה (סעיף 3(י) לפקודה) אשר תשולם מדי רבעון. שווי ההון של ההלוואה למועד החתימה על ההסכם הינו כ- 37 מיליוני ש"ח נקבע בהתבסס על שיעור ריבית המקובלת להלוואות בעלות מאפיינים דומים (ליום 31 בדצמבר 2017 - 5%). סך הפער בין שווי ההלוואה כאמור לערכה הנקוב בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברת לב המפרץ כהטבת בעלים. בשנת 2021, בעקבות משבר הקורונה, נתקבלה החלטה על דחייה זמנית של מועדי פירעון הקרן. בדוח על המצב הכספי, יתרת ההלוואה מוצגת בנפרד מיתרת חשבון ההשקעה בחברה כלולה, כהלוואה לחברה כלולה. חלויות שוטפות לרבות ריבית לקבל, בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח נזקפו לסעיף חייבים ויתרות חובה.

2. ביום 4 ביולי 2021 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטר הון בסך של כ- 23 מיליוני ש"ח. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה וייפרע לאחר לפחות חמש שנים מיום הנפקתו. השווי ההון של שטר ההון למועד החתימה על ההסכם הינו כ- 21 מיליוני ש"ח נקבע בהתבסס על שיעור ריבית המקובלת להלוואות בעלות מאפיינים דומים (2%). סך הפער בין שווי ההלוואה כאמור לערכה הנקוב בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

## ג. השקעות נוספות במחברות מוחזקות

1. ביום 26 בנובמבר 2019 השלימה הקבוצה עסקה לרכישת 51% מהון המניות של חברת בלה אונליין בע"מ (להלן - "בלה"). חברת בלה עוסקת במכירה מקוונת של מוצרי פארם והפעלת בית מרקחת. במסגרת ההסכם נקבעו בנוסף הסדרי אופציית מכר ואופציית רכש ביחס לאחזקות בעלי המניות הקיימים. במהלך דצמבר 2021 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות ויתרות החוב של חברת בלה ובהתאם פקעו אופציית מכר ואופציית רכש על מניות בלה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה תתמזג חברת בלה עם ולתוך החברה, במסגרת המיזוג תקלוט החברה (בדרך של מיזוג סטטוטורי) את כל פעילותה התחייבויותיה ונכסיה של בלה ללא תמורה ובלה תחוסל ללא פירוק. המיזוג כפוף בין היתר לקבלת אישור רשות המסים על פיו המיזוג פטור ממס. אין לאמור השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

## ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

## ג. השקעות נוספות (המשך)

2. ביום 27 באוקטובר 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת שליטה בפעילות בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי. ביום 1 בפברואר 2021, הושלמו התנאים המתלים, העסקה הושלמה והשליטה בפעילות הועברה לידי חברת שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת בבעלות (75%) החברה. הסכם רכישת הפעילות כולל בנוסף הסדרי אופציות מכר ורכש על יתרת מניות (25%) חברת שופרסל אמיגה. תמורת רכישת הפעילות (100%) הסתכמה לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח בהתאם ליחס האחזקות (חלק החברה כ- 18 מיליוני ש"ח). אופציית המכר ניתנת למימוש החל מחלוף שנה ממועד החתימה על הסכם רכישת הפעילות ואילו אופציית הרכש ניתנת למימוש החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה על ההסכם. שווי אופצית המכר הוערך על ידי החברה בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח ונרשם כנגד מוניטין.

## להלן הרכב ההשקעה למועד הרכישה:

| שווי הוגן*  |             |
|-------------|-------------|
| מיליוני ש"ח |             |
| 10          | קשרי לקוחות |
| 6           | מלאי        |
| 8           | מוניטין     |
| 24          |             |

\* משקף 100% מערך הפעילות. לא כולל מוניטין בסך 4 מיליוני ש"ח שנרשם כנגד התחייבות לרכישת זכויות מיעוט.

## ביאור 6 - לקוחות

| ליום 31 בדצמבר |             |                                    |
|----------------|-------------|------------------------------------|
| 2020           | 2021        |                                    |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |                                    |
| 184            | 262         | חובות פתוחים                       |
| 42             | 37          | המחאות לגביה ושטרות לקבל           |
| 226            | 299         |                                    |
| (39)           | (45)        | בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים |
| 187            | 254         |                                    |
| 1,307          | 1,187       | חברות כרטיסי אשראי                 |
| 1,494          | 1,441       |                                    |

למידע נוסף בדבר לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

## ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

## א. חייבים ויתרות חובה שוטפים

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2021           | 2020        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 30             | 25          |
| 19             | 30          |
| 14             | 13          |
| 11             | 11          |
| 1              | 1           |
| 58             | 17          |
| 11             | 24          |
| 13             | 14          |
| 157            | 135         |

מקדמות לספקים  
הוצאות מראש  
נכס חייבים בגין חכירות (1)  
נכסי ביטוח  
פיקדונות בנאמנות (2)  
הכנסות לקבל (3)  
מקדמה למוסדות (4)  
חייבים אחרים

## ב. חייבים ויתרות חובה שאינם שוטפים

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2021           | 2020        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 52             | 63          |
| 45             | 2           |
| -              | 24          |
| 3              | 2           |
| 100            | 91          |

נכס חייבים בגין חכירות (1)  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
הכנסות לקבל (3)  
הוצאות מראש

(1) ראה ביאור 13 בדבר חכירות.  
(2) יתרת הפיקדונות בנאמנות הינה בגין מכירות מקרקעין שביצעה הקבוצה.  
(3) כולל יתרת חייבים ויתרות חובה שוטפים בסך 35 מיליוני ש"ח בגין בונס יעדים לקבל מפעילות כאל אשר נתקבלה לאחר תאריך הדיווח (נכון לדצמבר 2020, סך של 24 מיליוני ש"ח נכלל במסגרת חייבים ויתרות חובה שאינם שוטפים). לפרטים נוספים ראה ביאור 29 בדבר הסכם התקשרות עם ויזה כאל.  
(4) משקף בעיקר את הפער בין תשלום החברה לבין אומדן ההתחייבות כפי שנקבע על ידי החברה בהסתמך על יועציה המקצועיים, בגין דרישה כספית ושומה מרשות מקרקעי ישראל בטענה, לכאורה, לשימוש חורג בנכס אותו חוכרת החברה בנתניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 היתרה כוללת סך של 24 מיליון ש"ח בנוגע לדרישת המנהל כאמור, לשנים 2018-2010 (לאחר שבשנת 2020 עודכן אומדן החברה ובעקבות כך נרשמו 10 מיליוני ש"ח הכנסות אחרות). במהלך השנה קיבלה החברה החזר בהתאם. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 היתרה כוללת סך של כ-9 מיליון ש"ח בנוגע לדרישת המנהל כאמור, לשנים 2022-2019.

למידע נוסף בדבר חייבים ויתרות חובה המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

## ביאור 8 - מלאי

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2021           | 2020        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 946            | 967         |
| (37)           | (32)        |
| 909            | 935         |
| 5              | 4           |
| 914            | 939         |

מלאי מוצרים גמורים  
בניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי

סך מלאי מוצרים גמורים  
חומרי גלם, עבודות בתהליך ואריזות

## ביאור 9 - השקעות אחרות

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2020           | 2021        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 12             | 18          |
| 12             | 11          |
| 75             | 55          |
| 87             | 66          |

**השקעות שוטפות**  
מכשירי חוב בעלות מופחתת (1)

**השקעות שאין שוטפות**  
השקעה במניות (2)  
מכשירי חוב בעלות מופחתת (1)

(1) השקעה במכשירי חוב המוחזקים במטרה לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 2א23.

(2) השקעות במניות לא סחירות של חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ ושל חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ בסך של כ-1 מיליוני ש"ח וכ-10 מיליוני ש"ח, בהתאמה ליום 31 בדצמבר 2021. במהלך התקופה הקבוצה קיבלה דיבידנד בסך של כ-7 מיליוני ש"ח מחברת השוק הסיטונאי. בנוסף, במהלך התקופה רכשה הקבוצה מניות של חברת שופיק בסך של כ-2 מיליוני ש"ח (במסגרת סבב גיוס) וכן רשמה רווח של כ-4 מיליוני ש"ח משערוך ההשקעה בהתאם. ההשקעות מטופלות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 5ב23.

## ביאור 10 - רכוש קבוע

| סך הכל<br>מיליוני ש"ח | כלי רכב<br>מיליוני ש"ח | ציוד<br>ומתקנים<br>מיליוני ש"ח | שיפורים<br>במושכר<br>מיליוני ש"ח | בניינים<br>וקרקעות<br>מיליוני ש"ח |                                    |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 7,641                 | 95                     | 3,597                          | 2,255                            | 1,694                             | <b>עלות</b>                        |
| 459                   | 11                     | 251                            | 159                              | 38                                | יתרה ליום 1 בינואר 2020            |
| 40                    | -                      | -                              | -                                | 40                                | תוספות                             |
| (56)                  | -                      | -                              | -                                | (56)                              | שיערוך נכסים שהועברו לנדל"ן להשקעה |
| 16                    | -                      | -                              | -                                | 16                                | מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה      |
| (131)                 | (10)                   | (74)                           | (47)                             | -                                 | מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע      |
|                       |                        |                                |                                  |                                   | גריעות                             |
| <b>7,969</b>          | <b>96</b>              | <b>3,774</b>                   | <b>2,367</b>                     | <b>1,732</b>                      | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>    |
| <b>606</b>            | <b>14</b>              | <b>280</b>                     | <b>235</b>                       | <b>77</b>                         | תוספות                             |
| <b>(16)</b>           | <b>-</b>               | <b>-</b>                       | <b>-</b>                         | <b>(16)</b>                       | מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה      |
| <b>(30)</b>           | <b>(15)</b>            | <b>(15)</b>                    | <b>-</b>                         | <b>-</b>                          | גריעות                             |
| <b>8,529</b>          | <b>95</b>              | <b>4,039</b>                   | <b>2,602</b>                     | <b>1,793</b>                      | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>    |
|                       |                        |                                |                                  |                                   | <b>פחת והפחתות</b>                 |
| 4,540                 | 68                     | 2,603                          | 1,318                            | 551                               | יתרה ליום 1 בינואר 2020            |
| 370                   | 12                     | 184                            | 140                              | 34                                | פחת והפחתות                        |
| (127)                 | (9)                    | (71)                           | (47)                             | -                                 | גריעות                             |
| <b>4,783</b>          | <b>71</b>              | <b>2,716</b>                   | <b>1,411</b>                     | <b>585</b>                        | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>    |
| <b>376</b>            | <b>10</b>              | <b>183</b>                     | <b>152</b>                       | <b>31</b>                         | פחת והפחתות                        |
| <b>(27)</b>           | <b>(13)</b>            | <b>(14)</b>                    | <b>-</b>                         | <b>-</b>                          | גריעות                             |
| <b>5,132</b>          | <b>68</b>              | <b>2,885</b>                   | <b>1,563</b>                     | <b>616</b>                        | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>    |
|                       |                        |                                |                                  |                                   | <b>הערך בספרים</b>                 |
| <b>3,397</b>          | <b>27</b>              | <b>1,154</b>                   | <b>1,039</b>                     | <b>1,177</b>                      | <b>ליום 31 בדצמבר 2021</b>         |
| <b>3,186</b>          | <b>25</b>              | <b>1,058</b>                   | <b>956</b>                       | <b>1,147</b>                      | <b>ליום 31 בדצמבר 2020</b>         |
| <b>3,101</b>          | <b>27</b>              | <b>994</b>                     | <b>937</b>                       | <b>1,143</b>                      | <b>ליום 1 בינואר 2020</b>          |

**ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)****א. רכישות רכוש קבוע באשראי**

יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של רכוש קבוע, המהווה שיפורים במושכר וציוד הינה כ-72 מיליוני ש"ח וכ-38 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה.

**ב. הסכמים להקמת מרכזי שילוח אוטומטיים**

במהלך שנת 2018 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה בהסכם עם אמות השקעות בע"מ ("אמות"), לפיו תרכוש חברת הבת מאמות 25% מזכויות החכירה שיש לאמות במקרקעין פנויים באזור התעשייה במודיעין, כאשר הצדדים יקימו עליו (במתכונת של פעילות משותפת המטופלת בדרך של איחוד יחסי) מרכז שילוח אוטומטי (ברמת מעטפת וללא מערכות האוטומציה) בהיקף של כ-40,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של כ-6,000 מ"ר (ביחד בסעיף זה - "הפרויקט") כאשר חלקי הצדדים בפרויקט יהיו 25% לחברת הבת ו-75% לאמות, בחלקים בלתי מסוימים ביניהם. החברה תשכור מהפעילות המשותפת, בשכירות לטווח ארוך את מרכז השילוח אשר ישמש את מערך ה-Online של החברה. בהמשך לאמור, במהלך שנת 2018 התקשרה החברה בהסכם לאספקה והקמה של ציוד אוטומציה למרכז השילוח האוטומטי החדש במודיעין וכן למחסן נוסף בקדימה (בשטח בנוי של כ-8,000 מ"ר) אשר החל את פעילותו במהלך שנת 2021 ומשמש כמרכז שילוח אוטומטי. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סך ההשקעות בגין האמור הסתכם לסך של כ-554 מיליוני ש"ח.

## ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

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

| סך הכל      |      | נדל"ן להשקעה<br>בהקמה* |      | קרקעות ומבנים |      |
|-------------|------|------------------------|------|---------------|------|
| 2020        | 2021 | 2020                   | 2021 | 2020          | 2021 |
| מיליוני ש"ח |      |                        |      |               |      |
| 721         | 792  | 134                    | 102  | 587           | 690  |
| 15          | 16   | 8                      | 9    | 7             | 7    |
| 13          | 51   | 4                      | 9    | 9             | 42   |
| -           | -    | (44)                   | -    | 44            | -    |
| (16)        | -    | -                      | -    | (16)          | -    |
| 3           | 3    | -                      | 3    | 3             | -    |
| 56          | 16   | -                      | 16   | 56            | -    |
| 71          | 86   | (32)                   | 37   | 103           | 49   |
| 792         | 878  | 102                    | 139  | 690           | 739  |

יתרה ליום 1 בינואר

## תוספות ושינויים בשווי ההוגן במהלך השנה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה  
שינוי בשווי ההוגן בנדל"ן להשקעה, נטו  
נדל"ן להשקעה שהקמתו הושלמה  
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע  
מעבר מנכסי זכות שימוש בנדל"ן להשקעה  
מעבר מרכוש קבוע בנדל"ן להשקעה  
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

\* כולל נכס שירותי בניה לקבל. ראה סעיף ה, להלן.

## א. שינוי בשווי ההוגן בנדל"ן להשקעה, נטו

## קביעת שווי הוגן-

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. נתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם ניתנים לצפייה בשוק.

1. גישת היוון הכנסות- השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מתבסס על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, על בסיס ההכנסות הקיימות והחזויות מהנכס, כשהן מהווות בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים בני השוואה. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים ואיתנותם הפיננסית של הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר, לאחר השכרת מושכר פנוי; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; המצב הפיסי של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

## נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

שווי שוק של תשלומי שכירות למטר נע בין 12 ש"ח לבין 176 ש"ח למטר (בעיקר בין 50 ש"ח לבין 90 ש"ח למטר).  
שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 6.75% לבין 8.5% (בעיקר בין 6.75% לבין 7.5%). (2020: 7% - 8.75%).

2. "גישת החילוץ" - הערכת השווי מבוססת על חילוץ השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על שווי נכס כבנוי או בהתבסס על תזרימי המזומנים נטו הצפויים להתקבל מהנכס המהווים בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.

## נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

עלויות בנייה כוללות למטר רבוע נעות בין 5.5 אלפי ש"ח לבין 6.5 אלפי ש"ח למטר.  
שולי רווח יזמי הינו כ- 20% (כולל עלויות מימון בשיעור 5%).  
שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים הינו 7% (2020: 7.5%).  
שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי מסחר נע בין 14 אלפי ש"ח לבין 19 אלפי ש"ח למ"ר.  
שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי משרדים כ-11 אלפי ש"ח למ"ר.  
שיעור מקדם קומבינציה הינו כ- 15.5%.

3. גישת ההשוואה - הערכת השווי מבוססת על מחיר למ"ר מבונה, הנובע מנתונים הנצפים בשוק פעיל לנכסים בני השוואה, תוך ביצוע התאמות משמעותיות בגין איכות המבנה ותנאי השכירות. הערכת השווי לוקחת בחשבון גם תזרימי מזומנים שליליים המתייחסים להיטלי השבחה בגין זכויות שטרם מומשו.

## ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

## א. שינוי בשווי ההון נדל"ן להשקעה, נטו (המשך)

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה -  
שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי משרדים נע כ- 10 אלפי ש"ח.

## תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה-

השווי ההון של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות באופן קבוע מדי סוף שנה ונסקרות על ידי מחלקת הנכסים של החברה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות בחינות פנימיות על ידי הקבוצה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ככל שחלים שינויים בפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס, ייבחן אומדן השווי במקרה כזה ותבוצע הערכה ע"י שמאי חיצוני.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- א. שולי רווח יזמי- רווח יזמי המקובל למסחר ומשרדים לנכסים חדשים ולנכסים ותיקים. קווים מנחים לשיעורי רווח יזמי על פי קווים מנחים של השמאי הממשלתי.
- ב. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה- מבוסס על נתוני השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים והשוואה לשיעורי התשואה המתקבלים מעסקאות דומות, תוך התאמה למרכיב סיכון אי הוודאות וטיב השוכרים כגון עוגנים, רשתות ארציות וכד'.
- ג. דמי שכירות ראויים (market rent)- מבוסס על דמי שכירות המשולמים בפועל בגין נכסים המניבים למסחר ולמשרדים וכן מבוסס על נתוני שכירות בסביבה.
- ד. עלויות בנייה למטר רבוע המבוססות על עלויות המקובלות בענף למבנים דומים בהתחשב בתקציבים שנקבעים על ידי מהנדס החברה בכל פרויקט.

## ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                         | 2020        | 2019        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 55                           | 51          | 51          |
| (19)                         | (20)        | (22)        |
| 51                           | 13          | 39          |
| 87                           | 44          | 68          |

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה  
הוצאות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה  
שהפיק הכנסות שכירות במהלך השנה  
עליה בשווי הון נדל"ן להשקעה, נטו

## ג. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה\*

| מועדי סיום      |             | ליום 31 בדצמבר |
|-----------------|-------------|----------------|
| תקופת החכירה ** | שנים        |                |
| 2021            | 2020        | 2020           |
| מיליוני ש"ח     | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח    |
| 389             | 321         | 321            |
| 489             | 471         | 471            |
| 878             | 792         | 792            |

2022-2065

בבעלות  
בחכירה

\* כולל שירותי בניה לקבל. ראה סעיף ה להלן  
\*\* כולל תקופות האופציה

חלק מהנכסים בבעלות או חכירה בישראל טרם נרשם על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות.

## ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

### ד. פרטים בדבר חוזי שכירות

להלן הכנסות דמי השכירות המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות לתקופת ההסכם, ללא אופציה להארכת השכירות:

| ליום 31 בדצמבר 2021 |              |             |
|---------------------|--------------|-------------|
| נכסים בחכירה        | נכסים בבעלות | סה"כ        |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח |
| 27                  | 16           | 43          |
| 61                  | 32           | 93          |
| 8                   | 18           | 26          |
| 96                  | 66           | 162         |

עד שנה  
משנה ועד ארבע שנים  
חמש שנים ואילך

### ה. פרטים בדבר התקשרויות

- ביום 26 באפריל 2018, התקשרה חברה בת בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים"). בהתאם להסכם תמכור החברה הבת לגב ים 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין ששטחו כ-8,800 מ"ר ברעננה, בתמורה לקבלת שירותי בנייה מגב ים. עם השלמת הפרויקט יהיו החברה הבת וגב ים בעלות הזכויות במושע בפרויקט בהתאם ליחס קומבינציה של 30.5% לחברה הבת ו-69.5% לגב ים. ביום 25 ביוני 2020 ניתן תוקף לתב"ע מפורטת לפרויקט, ובכך התמלאו כל התנאים המתלים נשוא ההסכם והוא נכנס לתוקפו. בסוף שנת 2021 הושלמו עבודות השלד לבניית שלושה מפלסים בחניון התת קרקעי ונכון למועד הדוח הושלמה בניית כל מפלסי החניה, והתחלת ביצוע של מערכות (אינסטלציה, מתזים וחשמל) במפלסי החניון.
- במהלך שנת 2018 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה עם אמות השקעות בע"מ בהסכם משותף להקמת מבנה משרדים בהיקף של כ-6,000 מ"ר (חלק החברה 25%). העסקה מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת האיחוד היחסי. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ב.

**ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים**

| מוניטין | תוכנות מחשב |                   | סך הכל |
|---------|-------------|-------------------|--------|
|         | מיליוני ש"ח | הרכשת לקוח ואחרים |        |
| 1,143   | 503         | 163               | 1,809  |
| -       | 63          | 21                | 84     |
| 1,143   | 566         | 184               | 1,893  |
| 12      | -           | 10                | 22     |
| -       | 69          | 12                | 81     |
| 1,155   | 635         | 206               | 1,996  |

**עלות**

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
תוספות (\*\*) -

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

צירופי עסקים (\*)  
תוספות (\*\*) -

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

**פחת והפחתות**

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
פחת והפחתות -

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פחת והפחתות -

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

**הערך בספרים**

|       |     |    |       |
|-------|-----|----|-------|
| 1,152 | 154 | 65 | 1,371 |
| 1,140 | 137 | 58 | 1,335 |
| 1,140 | 118 | 48 | 1,306 |

ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 1 בינואר 2020

(\*) ראה ביאור 5ג.  
(\*\*) יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של רכוש אחר, הינה כ-4 מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה.

## ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

## מוניטין

המוניטין נבחן על ידי ההנהלה ברמת המגזר העסקי המדווח, המשקף את הרמה הנמוכה ביותר בימות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים (לפירוט בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 31).

להלן תמצית נתוני המוניטין של המגזרים העסקיים:

| 31 בדצמבר 2020 | 31 בדצמבר 2021 |                |
|----------------|----------------|----------------|
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח    |                |
| 1,028          | 1,040          | מגזר הקמעונאות |
| 112            | 112            | מגזר Be        |
| 1,140          | 1,152          |                |

ליום 31 בדצמבר 2021 בחנה החברה, בסיוע של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את סכום בר השבה של מגזר הקמעונאות ומגזר Be המהווים את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה, במסגרתן נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי ניהול פנימיים.

סכום בר השבה של מגזר הקמעונאות נקבע לפי שווי הוגן הפעילות בניכוי עלויות מכירה וזאת על בסיס גישת ההשוואה הפרמטרית העיקרית ששימשו בהערכת השווי הינם:

- גישת ההשוואה בוצעה על פי שיטת המכפילים (בהתבסס על נתונים ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי 16).
- שווי מגזר הקמעונאות נאמד כמכפלת ה- EBITDA המייצג של מגזר הקמעונאות ומכפיל EV/EBITDA 7 מייצג (בשנת 2020: 9), הנגזר משווי השוק של חברות ציבוריות דומות הפועלות בענף הקמעונאות.
- מהשווי ההוגן של פעילות מגזר זה הופחת סכום בשיעור של 2.5% בגין עלויות מכירה אשר צפויות לחול על החברה בעת מימוש פעילות מגזר זה.

לאור בחינה כאמור נמצא כי סכום בר השבה עולה משמעותית על הערך בספרים של היחידה האמורה (כאשר גם בטווח התחתון של הערכה, השווי שנאמד גבוה ביותר מפי שניים מערכה הפנקסני של היחידה) ועל כן לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

כאנדיקציה לבחינת סכום בר ההשבה כאמור בחנה הקבוצה את שווי מגזר הקמעונאות בהתבסס על סכום המייצג את שווייה של הקבוצה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2021 לאחר התאמת התחייבויותיה הפיננסיות הסחירות של הקבוצה, בניכוי השווי ההוגן של מגזר נדל"ן להשקעה, בהתבסס על שמאות חיצוניות, וההון החוזר של שופרסל נדל"ן וכן בניכוי השווי ההוגן של פעילות מגזר Be אשר נאמד לפי הערכת שווי חיצונית.

סכום בר ההשבה של מגזר Be התבסס על שווי השימוש של פעילות המגזר לפי גישת ההכנסות, בשיטת היוון תזרימי מזומנים. פרמטרים עיקריים ששימשו בהערכת השווי הינם שיעור היוון נומינלי של 10.5% ושיעור צמיחה לשנה המייצגת של 3%. בהתאם לתוצאות הבחינה, שווי השימוש שהתקבל למגזר Be הינו גבוה מערכו בדוחות הכספיים של הקבוצה ועל כן לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

מדידות השווי המתוארות לעיל נכללו ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן.

## ביאור 13 - חכירות

במסגרת הסכמי החכירה הקבוצה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים אותה לצורך הפעילות העסקית. בנוסף, הקבוצה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

## א. נכסי חייבים בגין חכירות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |
|------------------------------|-------------|
| 2021                         | 2020        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח |
| 76                           | 92          |
| (14)                         | (17)        |
| 2                            | 1           |
| -                            | *           |
| 2                            | *-          |
| 66                           | 76          |

יתרה ליום 1 בינואר  
תקבולי קרן וריבית  
הכנסות ריבית  
תוספות\*\*  
אחר\*\*\*

יתרה ליום 31 בדצמבר

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.  
\*\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
\*\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2021           | 2020        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 14             | 14          |
| 39             | 44          |
| 20             | 27          |
| 73             | 85          |

עד שנה  
בין שנה לחמש שנים  
מעל חמש שנים

סך הכל תזרים מזומנים חוזי

## ב. נכסי זכות שימוש

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |
|------------------------------|-------------|
| 2021                         | 2020        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח |
| 3,852                        | 3,596       |
| (390)                        | (371)       |
| 768                          | 609         |
| (3)                          | (3)         |
| 86                           | 21          |
| 4,313                        | 3,852       |

יתרה ליום 1 בינואר  
פחת  
תוספות\*  
סיווג לנדל"ן להשקעה  
אחר\*\*

יתרה ליום 31 בדצמבר

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## ביאור 13 – חכירות (המשך)

## ג. התחייבויות בגין חכירה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |
|------------------------------|--------------|
| 2020                         | 2021         |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח  |
| 3,620                        | 3,904        |
| (450)                        | (469)        |
| 106                          | 105          |
| 607                          | 768          |
| 21                           | 88           |
| <b>3,904</b>                 | <b>4,396</b> |
| 360                          | 392          |
| 3,544                        | 4,004        |
| <b>3,904</b>                 | <b>4,396</b> |

יתרה ליום 1 בינואר  
פירעון קרן וריבית  
הוצאות מימון  
תוספות\*  
אחר\*\*

יתרה ליום 31 בדצמבר

חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

סך הכל התחייבויות בגין חכירה

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות

| ליום 31 בדצמבר |              |
|----------------|--------------|
| 2020           | 2021         |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח  |
| 459            | 499          |
| 1,681          | 1,866        |
| 2,458          | 2,699        |
| <b>4,598</b>   | <b>5,064</b> |

עד שנה  
בין שנה לחמש שנים  
מעל חמש שנים

סך הכל תזרימים מזומנים חוזי

## ד. מידע נוסף בגין חכירות

## 1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |
|------------------------------|--------------|
| 2020                         | 2021         |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח  |
| (371)                        | (390)        |
| (62)                         | (65)         |
| (105)                        | (103)        |
| <b>(538)</b>                 | <b>(558)</b> |

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש  
הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו  
במדדית התחייבויות בגין חכירה\*  
הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו

סך הוצאות

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

**ביאור 13 – חכירות (המשך)**

ד. מידע נוסף בגין חכירות (המשך)

2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |
|------------------------------|-------------|
| 2020                         | 2021        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח |
| 17                           | 14          |
| 450                          | 469         |

סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

**ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות**

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2020           | 2021        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 461            | 456         |
| 380            | 393         |
| 48             | 45          |
| 84             | 89          |
| 26             | 33          |
| 9              | 22          |
| 19             | 5           |
| -              | 4           |
| -              | 11          |
| 45             | 29          |
| 18             | 20          |
| 1,090          | 1,107       |

מקדמות מלקוחות  
עובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר  
מוסדות  
הוצאות לשלם  
תכנית נאמנות לקוחות (נקודות מועדון)  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
מסים שוטפים  
התחייבות לרכישת מיעוט (ראה ביאור 5ג)  
הכנסות נדחות (ראה ביאור 5א)  
זכאים בגין תווי קניה  
אחרים

**ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים**

קניות החברה מספק עיקרי הסתכמו לסך של כ- 846 מיליוני ש"ח בשנת 2021, כ- 903 מיליוני ש"ח בשנת 2020 וכ- 816 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

**ביאור 16 - הפרשות**

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2020           | 2021        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 21             | 21          |
| 37             | 43          |
| 58             | 64          |

תביעות לקוחות  
הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים

## ביאור 16 – הפרשות (המשך)

## הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים

במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות או תלויים ועומדים כנגדה הליכים משפטיים שונים (להלן בסעיף זה: "תביעות משפטיות").

לדעת הנהלות חברות הקבוצה המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכויי התביעות המשפטיות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות, במקום בו נדרשו הפרשות, לכיסוי החשיפה כתוצאה מהתביעות המשפטיות כאמור.

כנגד החברה קיימות בקשות להכיר בתביעות כתובענות ייצוגיות שלא צוין בתביעה סכום תביעה מדויק אשר בגין קיימת לחברה חשיפה נוספת מעבר לאמור לעיל.

## א. תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2021

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

| קבוצת תביעות           | מהות התביעות                                                                                                                                                                                                                            | יתרת ההפרשה | סכום החשיפה הנוספת | סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן | סה"כ      |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| מיליוני ש"ח            |                                                                                                                                                                                                                                         |             |                    |                                                      |           |
| ייצוגיות               | בעיקר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ושעניין טענות לגביית כספים שלא כדין ופגיעה במתן שירותים או ביחס למוצרים המסופקים על ידי חברות הקבוצה.                                                                                                | 22          | **465              | ***1,418                                             | 1,905     |
| תביעות עובדים          | בעיקר תביעות משפטיות שהוגשו על ידי עובדים ועובדים לשעבר של החברה שעניין דיני עבודה ובכלל זאת, דרישה להכרה ברכיבי שכר שונים כרכיבים לצורך חישוב תשלומים שונים לעובדי החברה.                                                              | 1           | 6                  | 5                                                    | 12        |
| ספק-לקוח, רשויות וכללי | תביעות משפטיות בגין מחלוקות מסחריות עם ספקי שירותים ו/או מוצרים והליכים משפטיים מצד המדינה, גופים ממשלתיים ורשויות המדינה לרבות בגין הליכים בתחום הרגולציה החלה על החברה ומחלוקות כספיות שונות בנוגע לכספים המשולמים ע"י החברה לרשויות. | 20          | 227                | -                                                    | 247       |
| תביעות נזיקין לקוחות   | תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח                                                                                                                                                                                                       | 21          | 7                  | *-                                                   | 28        |
| סה"כ                   |                                                                                                                                                                                                                                         | 64          | 705                | 1,423                                                | ****2,192 |

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

\*\* כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-31 מיליוני ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד.

\*\*\* כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-298 מיליוני ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד.

\*\*\*\* קיימות תביעות נוספות כנגד החברה שבגין לא צוין סכום התביעה, אשר בגין קיימת לחברה חשיפה נוספת.

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

| סכום התביעות (מיליוני ש"ח) | מספר תביעות | סכום התביעה                                                                 |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 853                        | 733         | עד 100 מיליוני ש"ח (כולל תביעות נגד החברה ונוספות אשר צוין סכום נגד החברה)* |
| 1,016                      | 6           | 100 מיליוני ש"ח ועד 500 מיליוני ש"ח                                         |
| -                          | 2           | תביעות בהן לא צוין סכום התביעה                                              |
| -                          | 2           | תביעות בהן לא צוין סכום התביעה כנגד החברה ונוספים                           |
| 323                        | 14          | תביעות נגד החברה ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד החברה בנפרד      |
| 2,192                      | 757         | סה"כ                                                                        |

\* כולל 593 תביעות נזיקין לקוחות ליום 31 בדצמבר 2021 בהיקף תביעות של 28 מיליוני ש"ח.

**ביאור 16 - הפרשות (המשך)****הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)****ב. פרטים בדבר תביעות ייצוגיות**

במהלך התקופה הוגשו כנגד חברות הקבוצה בקשות לאישור תביעות ייצוגיות בסכום כולל של כ- 374 מיליוני ש"ח. מנגד, בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברות הקבוצה בסך של כ- 268 מיליוני ש"ח נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

ביום 11 בינואר 2021, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונגד 8 משיבות נוספות בגין מכירות ואי מניעת מכירות אלוהול לקטינים באמצעות אתרי האינטרנט של החברות בסכום כולל של כ- 1,046 מיליוני ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2021, התביעה נסתלקה ללא צו להוצאות לחברה.

ביום 25 במאי 2021, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונגד 6 משיבות נוספות בגין מכירות ואי מניעת מכירות מוצרי טבק וסיגריות לקטינים באמצעות אתרי האינטרנט של החברות בסכום כולל של כ- 1,046 מיליוני ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2021, התביעה נסתלקה ללא צו להוצאות לחברה.

במהלך חודש נובמבר 2021, הוגשו נגד החברה 3 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות בסכום כולל של כ- 660 מיליוני ש"ח, בטענה כי החברה מפעילה שנים רבות אתר אינטרנט לציבור החרדי בישראל ומוכרת שם מוצרים במחירים נמוכים באחוזים רבים ממחירים של מוצרים זהים המוצעים למכירה באתר האינטרנט שלה אשר פונה לקהל שאינו חרדי. על פי הנטען בבקשת האישור, ההתנהלות המתוארת של החברה, עולה כדי הפרת חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000.

בנוסף, הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ונושאי משרה שכינה בתקופה הרלוונטית, בסך של כ- 242 מיליוני ש"ח. על פי הנטען בבקשה, ההפליה, לכאורה, שבפעילות האתר הנ"ל איננה חוקית, וכי אי גלוי אודות כך בדיווחי החברה מהווה "פרט מטעה" על-פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כאשר היעדר גילוי גרם לכך שמנייתיה של החברה נסחרו במשך תקופה ארוכה במחיר מנופח ולא ריאלי אשר נפילתן, עם חשיפת הפרשה, גרמו לבעלי המניות נזק המוערך בסך של 242 מיליוני ש"ח לחברי הקבוצה.

סיכויי התביעות אינם ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

**ג. תביעות עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ותביעות כלליות אחרות**

במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד החברה תביעות משפטיות שונות על ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות וכן תביעות אחרות, שעניינן בעיקר טענות להפרת הוראות הדין ביחס לסיום העסקת עובדים ותשלומי חובה לעובדים, טענות להפרת הסכמים ותשלומי חובה לרשויות. ליום 31 בדצמבר 2021, הסכום הכולל הנתבע מהחברה בגין תביעות אלו מסתכם לסך של כ- 259 מיליוני ש"ח.

ביום 12 במאי 2020 הוגש כתב תביעה נגד החברה, בסכום של כ- 165 מיליוני ש"ח. בכתב התביעה נטען כי בין התובעת לבין החברה התקיימה התקשרות ארוכת שנים, שבמסגרתה היא הקימה, פיתחה ותפעלה מערך משלוחים ששירת את החברה. התובעת טוענת, כי החברה החליטה להפסיק את ההתקשרות עמה, באופן חד צדדי, ללא הודעה מוקדמת, תוך הפרת ההסכם והתחייבותיה כלפי התובעת, ובכך גרמה לה לנזקים בסכום התביעה.

החברה כללה בדוחות הכספיים, בהסתמך על יועציה המשפטית, הפרשה נאותה לכיסוי החשיפה.

**ד. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדיווח**

כנגד החברה הוגשו 2 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות, בסכום כולל של כ- 70 מיליוני ש"ח. סיכויי התביעות אינם ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

בנוסף, 4 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד החברה, בסכום כולל של כ- 133 מיליוני ש"ח, נסתיימו בפסקי דין, כאשר האחת ללא הוצאות לחברה ובשלוש האחרות על החברה לשלם סכום לא מהותי.

כמו כן, 2 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד החברה ונתבעות נוספות, בסכום כולל של כ- 7 מיליוני ש"ח נסתיימו ללא הוצאות לחברה ובקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית נגד החברה וחברות נוספות, כאשר הסכום המיוחס לחברה הינו כ- 20 מיליוני ש"ח, נסתיימה בפסק דין, כאשר על החברה לשלם סכום לא מהותי.

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אגרות חוב. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית ונזילות ניתן בביאור 23(ב) בדבר מכשירים פיננסיים.

(1) תנאי אגרות החוב והרכבןאגרות חוב צמודות מדד שנרשמו למסחר בבורסה:

|     |     |            |            |       |       |                                  |
|-----|-----|------------|------------|-------|-------|----------------------------------|
| 266 | 266 | <b>242</b> | <b>236</b> | 3.12% | 2.99% | אגרות חוב (סדרה ד') אוקטובר 2013 |
| 283 | 282 | <b>253</b> | <b>246</b> | 4.44% | 4.30% | אגרות חוב (סדרה ו') ספטמבר 2015  |
| 535 | 534 | <b>480</b> | <b>468</b> | 4.50% | 4.30% | אגרות חוב (סדרה ו') יולי 2016    |

אגרות חוב לא צמודות שנרשמו למסחר בבורסה:

|       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 5.09% | 5.23% | 224   | 225   | 252   | 252   | 253   | 253   |
| 5.09% | 4.50% | 285   | 294   | 320   | 320   | 332   | 332   |
| 5.09% | 2.12% | 317   | 358   | 357   | 357   | 408   | 408   |
| 3.52% | 3.69% | 555   | 558   | 555   | 555   | 558   | 558   |
| 3.52% | 2.97% | 300   | 314   | 300   | 300   | 314   | 314   |
|       |       | 2,631 | 2,724 | 2,866 | 2,866 | 2,949 | 2,949 |

בניכוי חלויות שוטפות

|     |           |     |           |
|-----|-----------|-----|-----------|
| 269 | 302 (***) | 235 | 267 (***) |
|-----|-----------|-----|-----------|

אגרות חוב לזמן ארוך

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 2,362 | 2,422 | 2,631 | 2,682 |
|-------|-------|-------|-------|

(\*) יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הינה בערכים נומינליים, לא צמוד.

(\*\*) הערך בספרים של אגרות החוב צמודות מדד

הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהווה לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה, וצמוד למדד המחירים לצרכן, לתאריך הדוח.

הערך בספרים של אגרות החוב לא צמודות

הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהווה לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה, לתאריך הדוח.

(\*\*\*) כולל ריבית לשלם שנצברה בסכום של 30 מיליוני ש"ח (בשנת 2020: 32 מיליוני ש"ח).

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

(2) ביום 17 בינואר 2019, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 בינואר 2019, הנפיקה החברה אגרות חוב, בדרך של סדרה חדשה (סדרה ז'), בהיקף של כ- 555 מיליוני ש"ח ערך נקוב. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשמונה-עשר (18) תשלומים חצי שנתיים לא שווים (כאשר פירעון הקרן יבוצע באופן הבא: שישה תשלומים של 2% מהקרן, שני תשלומים של 3% מהקרן, שני תשלומים של 6% מהקרן, שני תשלומים של 7% מהקרן, ארבעה תשלומים של 9% מהקרן ושני תשלומים של 10% מהקרן) החל מיום 20 בפברואר 2022 ועד ליום 20 באוגוסט 2030 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית של 3.52% אשר תשולם על יתרת הקרן הבלתי מסולקת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 20 באוגוסט 2019 (על סך התקופה ממועד ההנפקה) ועד ליום 20 באוגוסט 2030 (כולל). קרן אגרות החוב והריבית בגין אינן צמודות. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח) הסתכמה לסך של כ- 549 מיליוני ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 3.69%.

(3) ביום 5 באפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב, בהנפקה פרטית בדרך של הרחבה של (סדרה ז'), בהיקף של כ- 300 מיליוני ש"ח ערך נקוב. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח) הסתכמה לסך של כ- 312 מיליוני ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 2.97%.

(4) סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו- ז' של החברה (להלן יחד - "אגרות החוב") כוללות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג וכן אמות מידה פיננסיות שונות כמפורט להלן:

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב ד', ה' ו- ז'

על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה' ו- ז', במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב האמורות, כך שהוא יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג ilA (או דירוג מקביל), תעלה הריבית השנתית (ריבית הבסיס) בשיעור של 0.25%. בכל מקרה של הורדת דירוג נוספת יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% נוספים בגין כל דרגה. בכל מקרה, לא תעלה תוספת הריבית בגין הפחתת הדירוג כאמור על 1% מעבר לריבית הבסיס; והכל כפוף וכמפורט בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ד', ה' ו- ז'.

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב סדרה ז'

על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ז', במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב האמורות כך שהוא יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג ilAA (או דירוג מקביל), תעלה הריבית השנתית (ריבית הבסיס) בשיעור של 0.5%; אם הדירוג שייקבע לאגרות החוב האמורות יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג ilAA יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% נוספים, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; אם הדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג ilAA יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% נוספים, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. בכל מקרה לא תעלה תוספת הריבית בגין כל הפחתות הדירוג כאמור על 1% מעבר לריבית הבסיס; והכל כפוף וכמפורט בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה ז'.

עילה לפירעון מיידי במקרה של הורדת דירוג; זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה של החברה

על-פי תנאי אגרות החוב ד', ה', ו- ז', במקרה שנקבע דירוג לאגרות החוב האמורות הנמוך מ: "BBB" (או דירוג מקביל) והדירוג לא הועלה בתוך 60 ימים מעבר לרף האמור, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי. על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ז' במקרה שנקבע דירוג לאגרות החוב האמורות הנמוך מ: "BBB" (או דירוג מקביל) יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי. תנאי אגרות החוב ד', ה', ו- ז' קובעים גם זכות לחברה לבצע ביוזמתה פדיון מוקדם של אגרות החוב, כולן או חלקן, והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אותן סדרות אגרות חוב.

התחייבות לאמות מידה פיננסיות; התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף; Cross Default

במסגרת אגרות החוב ד', ה', ו- ז' התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות (יצוין, כי ההגדרות של המונחים "חוב נטו" ושל "ה-EBDITA השנתית" המצוטטים בביאור זה להלן הינם כמופיע באגרות החוב (סדרה ז')). באגרות החוב מסדרות ד', ה' ו- ז' מצויות הגדרות עם משמעות זהה אך עם מלל מעט שונה):

## ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

1. היחס בין החוב (פיננסי) נטו של החברה (שהוגדר לעניין זה כיתרת ההלוואות) (התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות) כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים ובעלי אגרות חוב, ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון לזמן קצר ובטוחות סחירות) לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, למועד אותם דוחות, לא יעלה על 60%.
2. סך כל ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, למועד אותם דוחות, לא יפחת מסך של 550 מיליוני ש"ח ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', ואילו בסדרה ז' הרף הוא 800 מיליוני ש"ח.

החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

במסגרת אגרות החוב סדרה ז' נקבע כי החל מהדוחות הכספיים של החברה לרבעון שני 2019, במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית לפיה יערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2019 ("התקינה נכון לרבעון ראשון 2019"), ולשינוי זה יש השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלה על חלוקה (כאמור להלן), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על-פי מאזן ודוח רווח והפסד פרפורמה במתכונת מקוצרת הכוללים ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, סקורים (אך לא מבוקרים) בהתאם לתקינה נכון לרבעון ראשון 2019, ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם. לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית לפי התקינה החשבונאית העדכנית החלה על החברה לבין תוצאת אותה אמת מידה לפי התקינה נכון לרבעון הראשון 2019.

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה נכון לרבעון הראשון 2019 תבוצע על-ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה, וינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), בכל מקרה של השפעה מהותית כאמור.

יצוין, כי באגרות החוב ד', ה' ו-ו' קבועה הוראה אחרת בהקשר זה ולפיה ככל שהחברה לא תעמוד באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות או במגבלות על ביצוע חלוקה (כאמור להלן), ואי עמידתה כאמור נובעת כתוצאה משינויים מהותיים בכללי החשבונאות שחלים על החברה ו/או כתוצאה ממדיניות חשבונאית חדשה או תקנים חשבונאיים חדשים שיאומצו על-ידי החברה ו/או שינויים מהותיים רגולטורים בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים, והכל לעומת המצב במועד חתימת שטר נאמנות מכוחו הונפקו אותן סדרות, דהיינו כך שאלמלא אותם שינויים החברה הייתה עומדת באותם תנאים ומגבלות, אזי השינויים האמורים לא יילקחו בחשבון לצורך בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והמגבלות על ביצוע חלוקה.

במסגרת שטרי הנאמנות התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, למעט בתנאים כמפורט באגרות החוב.

עוד יצוין, כי במסגרת העילות לפירעון מיידי שבאגרות החוב נקבעה גם עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שהועמד לפירעון מיידי חוב אחר שנטלה החברה (שאינו חוב למחזיקי אגרות חוב מסדרה כלשהי של החברה) מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי (לרבות מגוף מוסדי) כלשהו, ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי כאמור הינו בהיקף העולה על 300 מיליון ש"ח; עילה נוספת לפירעון מיידי הינה במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) כאשר עילה זו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב ד' ו-ה' הוגבלה רק לסדרה שהועמדה לפירעון מיידי בהיקף של 40 מיליון ש"ח לפחות; והכל כפוף וכמפורט בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב.

**ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)**מגבלות על חלוקת דיבידנד

על-פי אגרות החוב, החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או רכישה עצמית של מניותיה ו/או כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות:

1. ככל שתוצאתה של חלוקה כאמור הינה כי סך כל ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים של החברה הקודמים למועד החלוקה, ולאחר שינוכה ממנו סכום החלוקה, יפחת מסך של 750 מיליוני ש"ח ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', כאשר בסדרה ז' הרף הוא 1,000 מיליוני ש"ח.
2. ככל שבעקבות חלוקה כאמור היחס בין החוב (פיננסי) נטו (כהגדרתו לעיל) של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה הקודמים למועד החלוקה, לבין ה-EBITDA השנתית של החברה (כהגדרתה להלן), בהתחשב בחלוקה כאמור, יעלה על 7 ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', כאשר בסדרה ז' הרף הוא 5.

לעניין זה, ה-EBITDA שנתית" הוגדרה כסכום המצטבר, בתקופה של ארבעת (4) הרבעונים הקלנדאריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה, של הרווח התפעולי של החברה (לפני הוצאות והכנסות אחרות), בתוספת פחת והפחתות, מחושב בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין), לארבעת (4) הרבעונים האחרונים שקדמו למועד החלוקה.

3. ככל שבמועד קבלת ההחלטה על ידי דירקטוריון החברה על חלוקה כאמור בהתאם להוראות הדין, החברה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בשטר הנאמנות או שהתקיימה מי מהעילות להעמדה לפירעון מיידי הקבועות בשטר הנאמנות (כאשר בסדרה ז' נקבע גם כי לא יילקחו בחשבון לעניין זה תקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות). בסדרה ז' נקבעו מגבלות נוספות לחלוקה ובכלל זה כי לא תבוצע חלוקה אם במועד קבלת ההחלטה על-ידי דירקטוריון החברה על החלוקה, החברה אינה עומדת באיזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי אגרות החוב סדרה ז'.
- (5) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה קשורה בהסכמים עם שלושה תאגידים בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה, לתקופה שתסתיים בחודש מרס 2023, בסכום של עד 100 מיליוני ש"ח על-ידי כל תאגיד בנקאי (ובמצטבר לכל התאגידים הבנקאיים – 300 מיליוני ש"ח) אשר תהא ניתנת לניצול על-ידי משיכת אשראים לתקופות קצרות. נכון ליום 31.12.2021 ולמועד פרסום הדוחות הכספיים, המסגרות האמורות אינן מנוצלות.

## ביאור 18 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, כוללות הטבות בגין מענקי פרישה, שי לגמלאים ולעובדים שיפרשו (עבור השנים לאחר פרישתם העתידית לגמלאות) וימי מחלה.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תכנית הטבה מוגדרת בגין היא מפקידה סכומים בקופות אישיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

כמו כן לחברה תכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

בדבר תשלומים מבוססי מניות ראה ביאור 22 ובדבר הטבות לאנשי מפתח ניהוליים ראה ביאור 32(ד).

## הרכב ההטבות לעובדים:

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2021           | 2020        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 62             | 58          |
| 29             | 29          |
| 24             | 20          |
| 278            | 273         |
| 393            | 380         |

## מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות- זכאים ויתרות זכות:

התחייבות לעובדים בגין חופשה  
התחייבות לעובדים בגין דמי הבראה  
התחייבות לעובדים בגין תכנית שימור מנהלים  
התחייבות לעובדים בגין שכר

## מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות- הטבות לעובדים:

|     |     |
|-----|-----|
| 185 | 162 |
| 35  | 34  |
| 55  | 54  |
| 20  | 21  |
| 295 | 271 |

פיצויים  
מענק פרישה  
שי לגמלאים ולעובדים לאחר פרישה  
מענק בגין אי ניצול ימי מחלה

## מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות- התחייבויות אחרות:

|   |   |
|---|---|
| - | 6 |
|---|---|

התחייבות לעובדים בגין תכנית שימור מנהלים

## א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכנית הטבה מוגדרת

## הרכב

סך ערך נוכחי של מחויבויות (1)  
בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכניות (1)

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2021           | 2020        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |
| 601            | 535         |
| (306)          | (264)       |
| 295            | 271         |

סך התחייבות נטו, שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

## נכסי התוכניות (פוליסות הביטוח וקופות מרכזיות) מורכבים כדלקמן:

|     |     |
|-----|-----|
| 152 | 133 |
| 73  | 68  |
| 36  | 25  |
| 45  | 38  |
| 306 | 264 |

אגרות חוב מדינה  
אגרות חוב קונצרניות  
מכשירים הונניים  
מזומן

## ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת (המשך)

(1) התנועה בהתחייבויות (נכסים) בגין תכניות הטבה מוגדרות ומרכיביהן

| סך ההתחייבות נטו, שהוכרה בגין תוכנית הטבה מוגדרת |      | שווי הוגן של נכסי תוכנית |       | מחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת |      |
|--------------------------------------------------|------|--------------------------|-------|---------------------------------|------|
| 2020                                             | 2021 | 2020                     | 2021  | 2020                            | 2021 |
| מיליוני ש"ח                                      |      |                          |       |                                 |      |
| 248                                              | 271  | (262)                    | (264) | 510                             | 535  |
| 31                                               | 28   | -                        | -     | 31                              | 28   |
| 5                                                | 7    | (5)                      | (6)   | 10                              | 13   |
| (1)                                              | -    | 7                        | -     | (8)                             | -    |
| 15                                               | 24   | -                        | -     | 15                              | 24   |
| (2)                                              | -    | -                        | -     | (2)                             | -    |
| 13                                               | 27   | -                        | -     | 13                              | 27   |
| (3)                                              | (30) | (3)                      | (30)  | -                               | -    |
| (21)                                             | (18) | 13                       | 8     | (34)                            | (26) |
| (14)                                             | (14) | (14)                     | (14)  | -                               | -    |
| 271                                              | 295  | (264)                    | (306) | 535                             | 601  |

יתרה ליום 1 בינואר

### הוצאה (הכנסה) שנזקקה לרווח והפסד:

עלות שירות שוטף

עלויות ריבית

אחר

### הוכר ברווח כולל אחר:

הפסדים אקטואריים שנבעו משינויים

בהנחות הפיננסיות

רווחים אקטואריים שנבעו משינויים

בהנחות הדמוגרפיות

הפסדים אקטואריים אחרים

התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית

### תנועות נוספות:

הטבות ששולמו

הפקדות נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

(2) התשואה בפועל

התשואה בפועל על נכסי תכנית בשנת 2021 הינה 13% (בשנת 2020: 3% ובשנת 2019: 9%).

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות

ההנחות האקטואריות העיקריות (לפי ממוצע משוקלל):

| 2019    | 2020    | 2021     |
|---------|---------|----------|
| %       | %       | %        |
| 0-1.6   | 0.2-1.3 | -0.9-1.2 |
| 1.4-2.9 | 1.5-2.9 | 1.6-3.4  |
| 0-3.0   | 0-3.0   | 0-3.0    |

שיעור היוון ריאלי ביום 31 בדצמבר

שיעור היוון נומינלי ביום 31 בדצמבר

שיעור עליות שכר עתידיות ריאליות

החישובים מתבססים על הנחות דמוגרפיות, כדלקמן:

(1) ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים.

(2) שיעורי עזיבת עובדים מתבססים על ניתוח של נתוני העבר.

## ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת (המשך)

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות (המשך)

שינויים אפשריים באופן סביר בתאריך הדיווח לאחת מההנחות האקטואריות, בהנחה שיתר ההנחות נותרות ללא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר |             |                 |             |                          |
|----------------|-------------|-----------------|-------------|--------------------------|
| קטון באחוז אחד |             | גידול באחוז אחד |             |                          |
| 2020           | 2021        | 2020            | 2021        |                          |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח     | מיליוני ש"ח |                          |
| (38)           | (43)        | 41              | 47          | שיעור עלויות שכר עתידיות |
| 54             | 59          | (48)            | (54)        | שיעור הוותיק             |

לשינוי של 10% בשיעור העזיבות אין השפעה מהותית על המחויבות להטבה מוגדרת.

(4) השפעת התכנית על תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה

אומדן הקבוצה להפקדות הצפויות בשנת 2022 בתכנית הטבה מוגדרת ממומנת הינו בסך 16.05 מיליוני ש"ח.

אומדן הקבוצה לאורך חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) לסוף תקופת הדיווח הינו 10.78 שנים (לשנת 2020: 10.58 שנים).

ב. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הפקדה מוגדרת

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |                                                  |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |                                                  |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |                                                  |
| 44                           | 50          | 51          | הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכניות להפקדה מוגדרת (*) |

(\*) לקבוצה תכניות הפקדה מוגדרת בגין חלק עיקרי מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג 1963 על חלק מסוים מהמחויבות. הפקדות הקבוצה בגין תכניות להפקדה מוגדרת שהינן הפקדות בגין עובדים אשר חל לגביהם סעיף 14 מוכרות כהוצאות בדוח רווח והפסד.

## ביאור 19 - התחייבויות אחרות

| ליום 31 בדצמבר |             |                                                                 |
|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2020           | 2021        |                                                                 |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |                                                                 |
| 28             | 27          | התחייבות בגין היטל השבחה ולרשות מקרקעי ישראל בגין נדל"ן להשקעה  |
| 5              | 3           | הכנסות מראש לזמן ארוך                                           |
| -              | 91          | הכנסות נדחות (1)                                                |
| 2              | -           | התחייבות בגין אופציות מכר לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה |
| 2              | -           | מאוחדת                                                          |
| 2              | -           | מכשירים פיננסיים נגזרים                                         |
| 6              | -           | התחייבות לעובדים בגין תכנית שימור מנהלים                        |
| 6              | 7           | אחר                                                             |
| 49             | 128         |                                                                 |

(1) ראה ביאור 5א בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

## ביאור 20 - הון

## א. הון המניות

הרכב הון המניות: מניות רגילות בנות 0.1 שקל חדש ערך נקוב

| 2019        | 2020        | 2021        | רשום                                                         |
|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| 400,000,000 | 400,000,000 | 400,000,000 |                                                              |
| 247,021,217 | 247,021,217 | 247,098,777 | מונפק ונפרע<br>יתרה ליום 1 בינואר                            |
| -           | -           | 27,000,000  | הנפקה תמורת מזומן במהלך התקופה (1)                           |
| -           | 77,560      | 69,099      | הנפקת מניות לעובדים בגין הבשלת מניות חסומות במהלך התקופה (2) |
| -           | -           | 23,602      | מימוש כתבי אופציה (3)                                        |
| 247,021,217 | 247,098,777 | 274,191,478 | יתרה ליום 31 בדצמבר                                          |
| 8,864,801   | 8,864,801   | 8,864,801   | מניות באוצר                                                  |

- (1) ביום 7 במרס 2021, הנפיקה החברה לגופים מוסדיים 27,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב בתמורה כוללת של 702 מיליוני ש"ח (כ- 689 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות ההנפקה).
- (2) ביום 28 במאי 2021 הבשילה המנה השנייה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה במסגרת תוכנית תגמול הוני 2019. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה למנכ"ל החברה ושבעה נושאי משרה נוספים בחברה 69,099 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב. ביום 28 במאי 2020 הבשילה המנה הראשונה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה במסגרת תוכנית תגמול הוני 2019. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מנכ"ל החברה ושבעה נושאי משרה נוספים בחברה 77,560 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב.
- (3) למידע בדבר מימוש כתבי אופציה למניות שהוענקו, ראה ביאור 22ג, בדבר תשלומים מבוססי מניות.

## ב. דיבידנדים

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

| תאריך חלוקת הדיבידנד | ש"ח למניה   | סכום הדיבידנד (במיליוני ש"ח) | תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד |
|----------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| 3/05/2021            | 0.59        | 140                          | 3/3/2021                                  |
|                      | <b>0.59</b> | <b>140</b>                   |                                           |
| 27/04/2020           | 0.34        | 80                           | 19/3/2020                                 |
|                      | <b>0.34</b> | <b>80</b>                    |                                           |

בשנת 2021:

בשנת 2020:

כל החלוקות המפורטות לעיל בוצעו במזומן ולא הצריכו את אישור בית המשפט. לפרטים בדבר הכרזה על חלוקת דיבידנד על ידי דירקטוריון החברה, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 33ד, להלן.

## ביאור 21 - רווח למניה

הערך הנקוב של המניות והרווח ששימשו לצרכי חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה הינם כדלקמן:

רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, מחולק בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המחושב באופן הבא:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 269,000 | 387,000 | 393,000 |
|---------|---------|---------|

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 247,021 | 247,021 | 247,099 |
| (8,865) | (8,865) | (8,865) |
| -       | -       | 22,118  |
| -       | 46      | 41      |
| -       | -       | 9       |
| 238,156 | 238,202 | 260,402 |

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (באלפי מניות)

יתרה ליום 1 בינואר

בניכוי מניות באוצר\*

בתוספת מניות שהונפקו בתקופה משוקללות \*

בתוספת מניות חסומות שהונפקו בתקופה משוקללות \*

בתוספת כתבי אופציה שמומשו למניות בתקופה משוקללות \*

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1.13 | 1.62 | 1.51 |
|------|------|------|

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

\* ראה ביאור 20א

רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות המחושב באופן הבא:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 269,000 | 387,000 | 393,000 |
|---------|---------|---------|

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 238,156 | 238,202 | 260,402 |
| 35      | 82      | 82      |
| -       | -       | 102     |
| 238,191 | 238,284 | 260,586 |

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (באלפי מניות)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה בתוספת השפעת יחידות מניה חסומות שטרם הונפקו (ראה ביאור 22)

בתוספת השפעת כתבי אופציה למניות שטרם מומשו

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1.13 | 1.62 | 1.51 |
|------|------|------|

רווח מדולל למניה (בש"ח)

שווי השוק הממוצע של מניות החברה, לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציות למניות ויחידות המניה החסומות, התבסס על הממוצע של מחירי שוק מצוטטים לתקופה שבה היו כתבי האופציות ויחידות המניה החסומות במחזור.

## ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות

## א. כללי:

ביום 28 במאי 2019, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את "שופרסל בע"מ - תכנית תגמול הוני 2019" (להלן – "התכנית") ולהגישה לרשות המיסים, וכן לאשר הקצאת כ- 5,075 אלפי כתבי אופציות (להלן – "האופציות") וכ- 310 אלפי יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (להלן – "יחידות מניות חסומות"), לא סחירות, ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר) ולמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית, ולשבעה נושאי משרה נוספים בחברה (להלן – "הניצעים"). מתוך הכמות כאמור, כ- 554 אלפי אופציות וכ- 34 אלפי יחידות מניה חסומות הוקצו ליו"ר דירקטוריון החברה (לשעבר) וכ- 1,661 אלפי אופציות וכ- 102 אלפי יחידות מניה חסומות הוקצו למנכ"ל החברה. האופציות ויחידות המניה החסומות לניצעים מוצעות בהתאם לתכנית ובהתאם להוראות מסלול רווח הון הקבועות בסעיף 102(ב)(2) ("מסלול רווח הון") לפקודת מס הכנסה, ותופקדנה בידי נאמן במשך התקופות הקבועות בסעיף 102(ב)(2) לפקודה. האופציות ויחידות המניה החסומות הוענקו לניצעים ללא תמורה. שווי האופציות ויחידות המניה החסומות במועד הענקתן, הוערך בסך כולל של כ- 27.8 מיליוני ש"ח. ביום 16 ביולי 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההקצאה ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר) ולמנכ"ל החברה.

| סוג המכשיר         | תנאי המכשיר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | מספר המכשירים (באלפים) | תנאי ההבשלה*                 | משך החיים החוזיים של המכשיר*                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כתבי אופציות       | כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ., לפי מחיר מימוש של 25.97 ש"ח (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). מימוש כתב האופציה יבוצע במתכונת של "מימוש נטו" במניות.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5,075                  | יבשילו ב-4 מנות שנתיות שוות. | 4 שנים- מנה ראשונה ושנייה.<br>5 שנים- מנה שלישית.<br>6 שנים- מנה רביעית.                         |
| יחידות מניה חסומות | כל יחידת מניה חסומה תמומש באופן אוטומטי למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ., ללא תוספת מימוש ובתנאי של עמידה בשני תנאי ביצוע מצטברים כדלהלן [א] סך ההכנסות של החברה (מכל פעילויותיה) בשנה הקלנדארית האחרונה שהסתיימה לפני מועד ההבשלה הרלוונטי (להלן – "שנת המדד") הינו לפחות 90% מסך ההכנסות של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת המדד; ו- [ב] הרווח (לאחר מס) המיוחס לבעלים של החברה לשנת המדד, יהיה לפחות 230 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2019 ו- 240 מיליון ש"ח ביחס ליתר השנים. | 310                    | יבשילו ב-4 מנות שנתיות שוות. | יחידות המניות החסומות תמומשנה באופן אוטומטי במועד ההבשלה הרלוונטי (בתנאי של עמידה בתנאי הביצוע). |

\* החל ממועד אישור הדירקטוריון, 28 במאי 2019.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקתה של תכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים:

| 2019                                                    |                                          |                                                 |                                                     |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| אופציות לנושאי משרה ללא מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון (לשעבר) | אופציות למנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון (לשעבר) | לנושאי משרה ללא מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון (לשעבר) | יחידות מניה חסומות למנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון (לשעבר) |
| 4.02                                                    | 4.24                                     | 22.16                                           | 22.85                                               |
| 23.75                                                   | 24.44                                    | 23.75                                           | 24.44                                               |
| 25.97                                                   | 25.97                                    | -                                               | -                                                   |
| 21.60                                                   | 21.20                                    | -                                               | -                                                   |
| 4.75                                                    | 4.75                                     | 2.5                                             | 2.5                                                 |
| 0.84-1.21                                               | 0.66-1                                   | -                                               | -                                                   |
| -                                                       | -                                        | 2.83                                            | 2.75                                                |

שווי הוגן במועד הענקתה (בש"ח)

מחיר מניה במועד הענקתה (בש"ח)

מחיר מימוש (בש"ח)

תנודתיות צפויה (באחוזים)

משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)

שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)

תשואת דיבידנד ליחידות מניה חסומות (באחוזים)

## ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

א. כללי (המשך)

| 2021                                            |                                                               |                                            |                                   |                                                 |                              |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|
| יחידות מניה<br>חסומות<br>לסמנכ"ל<br>מערכות מידע | יחידות מניה<br>חסומות למשנה<br>למנכ"ל ומנהל<br>אגף סחר ושיווק | יחידות מניה<br>חסומות ליו"ר<br>הדירקטוריון | אופציות<br>לסמנכ"ל<br>מערכות מידע | אופציות למשנה<br>למנכ"ל ומנהל<br>אגף סחר ושיווק | אופציות ליו"ר<br>הדירקטוריון |
| 25.06                                           | 26.77                                                         | 25.52                                      | 2.87                              | 3.76                                            | 4.77                         |
| 25.80                                           | 27.45                                                         | 26.40                                      | 25.80                             | 27.45                                           | 26.40                        |
| -                                               | -                                                             | -                                          | 28.82                             | 27.92                                           | 27.92                        |
| -                                               | -                                                             | -                                          | 22.50                             | 22.71                                           | 22.82                        |
| 2                                               | 2                                                             | 2.5                                        | 4.33                              | 4.33                                            | 4.75                         |
| -                                               | -                                                             | -                                          | 0.33-0.5                          | 0.35-0.49                                       | 0.41-0.68                    |
| 1.46                                            | 1.37                                                          | 1.43                                       | -                                 | -                                               | -                            |

ביום 4 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הקצאת 413,753 כתבי אופציות למניות של החברה ו- 28,279 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU) ליו"ר הדירקטוריון של החברה שהחל בתפקידו כיו"ר הדירקטוריון ביום 25 בנובמבר 2020 וכן הקצאת 250,000 כתבי אופציות למניות של החברה ו- 22,454 יחידות מניה חסומות (RSU) למשנה למנכ"ל ומנהל אגף הסחר והשיווק החדש של החברה עם תחילת כהונתו בחודש אפריל 2021. ביום 18 במרץ 2021, אושרה ההקצאה של יו"ר הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית של החברה.

| סוג<br>המכשיר                                       | תנאי הקצאה ליו"ר הדירקטוריון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | מספר<br>המכשירים<br>(באלפים) | תנאי<br>ההבשלה*                    | משך החיים החוזיים<br>של המכשיר*                                                                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כתבי<br>אופציות                                     | כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., לפי מחיר מימוש של 27.92 ש"ח (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). מימוש כתב האופציה יבוצע במתכונת של "מימוש נטו" במניות.                                                                                                                                                                                                                                        | 414                          | יבשילו ב-4<br>מנות שנתיות<br>שוות. | 4 שנים- מנה ראשונה<br>ושנייה.<br>5 שנים- מנה שלישית.<br>6 שנים- מנה רביעית.                     |
| יחידות מניה<br>חסומות<br>מותנות<br>ביצועים<br>(PSU) | כל יחידת מניה חסומה תמומש באופן אוטומטי למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., ללא תוספת מימוש ובתנאי של עמידה בשני תנאי ביצוע מצטברים כדלהלן [א] סך ההכנסות של החברה (מכל פעילויותיה) בשנה הקלנדארית האחרונה שהסתיימה לפני מועד ההבשלה הרלוונטי (להלן - "שנת המדד") הינו לפחות 90% מסך ההכנסות של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת המדד; ו- [ב] הרווח (לאחר מס) המיוחס לבעלים של החברה לשנת המדד, יהיה לפחות 240 מיליון ש"ח. | 28                           | יבשילו ב-4<br>מנות שנתיות<br>שוות. | יחידות המניות החסומות תמושנה באופן אוטומטי במועד ההבשלה הרלוונטי (בתנאי של עמידה בתנאי הביצוע). |

\* החל ממועד אישור הדירקטוריון ביום 4 בפברואר, 2021.

| סוג<br>המכשיר                  | תנאי הקצאה למשנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק                                                                                                                         | מספר<br>המכשירים<br>(באלפים) | תנאי<br>ההבשלה*                    | משך החיים החוזיים<br>של המכשיר*                                   |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| כתבי<br>אופציות                | כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., לפי מחיר מימוש של 27.92 ש"ח (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). מימוש כתב האופציה יבוצע במתכונת של "מימוש נטו". | 250                          | יבשילו ב-3<br>מנות שנתיות<br>שוות. | 4 שנים- מנה ראשונה<br>ושנייה.<br>5 שנים- מנה שלישית.              |
| יחידות מניה<br>חסומות<br>(RSU) | כל יחידת מניה חסומה תמומש באופן אוטומטי למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., ללא תוספת מימוש.                                                                                | 22                           | יבשילו ב-3<br>מנות שנתיות<br>שוות. | יחידות המניות החסומות תמושנה באופן אוטומטי במועד ההבשלה הרלוונטי. |

\* החל ממועד תחילת עבודה בפועל, 5 באפריל 2021.

## ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

ביום 1 ביולי 2021, עם תחילת כהונתו, הוקצו לסמנכ"ל מערכות מידע החדש של החברה, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 14 ביוני 2021 לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, 178,883 כתבי אופציות למניות של החברה ו- 10,087 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU).

| סוג המכשיר                              | תנאי הקצאה לסמנכ"ל מערכות מידע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מספר המכשירים (באלפים) | תנאי ההבשלה*                 | משך החיים החוזיים של המכשיר*                                                                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כתבי אופציות                            | כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ., לפי מחיר מימוש של 28.82 ש"ח (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). מימוש כתב האופציה יבוצע במתכונת של "מימוש נטו".                                                                                                                                                                                                                                               | 179                    | יבשילו ב-3 מנות שנתיות שוות. | 4 שנים - מנה ראשונה ושנייה.<br>5 שנים - מנה שלישית.                                              |
| יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU) | כל יחידת מניה חסומה תמומש באופן אוטומטי למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ., ללא תוספת מימוש ובתנאי של עמידה בשני תנאי ביצוע מצטברים כדלהלן [א] סך ההכנסות של החברה (מכל פעילויותיה) בשנה הקלנדארית האחרונה שהסתיימה לפני מועד ההבשלה הרלוונטי (להלן - "שנת המדד") הינו לפחות 90% מסך ההכנסות של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לשנת המדד; ו- [ב] הרווח (לאחר מס) המיוחס לבעלים של החברה לשנת המדד, יהיה לפחות 240 מיליון ש"ח. | 10                     | יבשילו ב-3 מנות שנתיות שוות. | יחידות המניות החסומות תמומשנה באופן אוטומטי במועד ההבשלה הרלוונטי (בתנאי של עמידה בתנאי הביצוע). |

\* החל ממועד תחילת עבודה בפועל, 1 ביולי 2021.

## ב. פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן של האופציות ויחידות המניה החסומות, אשר משמש את החברה לצרכי הרישום החשבונאי, נקבע במועד ההענקה, בהתאם לאמור להלן:

שווי הוגן של כתבי אופציה נמדד באמצעות מודל בלאק ושולס. הנחות המודל כוללות את מחיר המניה למועד המדידה, מחיר המימוש של המכשיר, תנודתיות צפויה (על בסיס הממוצע המשוקלל של התנודתיות ההיסטורית במניות החברה על פני התקופה הצפויה של האופציות), אורך החיים הצפוי של המכשירים (אורך חיי האופציה ביחס לכל הניצעים ייקבע על בסיס ההנחה שכל האופציות ימומשו ביום האחרון של תקופת המימוש) ושיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות שקליות, כאשר יתרת התקופה שלהן שווה לאורך החיים הצפוי של האופציות). תנאי שירות אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן.

שווי הוגן של יחידות מניה חסומות נמדד בהתאם לשווי המניה במועד השערוך בניכוי ציפיות דיבידנד עד למועד ההבשלה של כל מנה. תנאי שירות וכן תנאי ביצוע אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן של יחידות המניה החסומות.

## ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

ג. הרכב ונתונים נוספים

1. כתבי אופציה למניות

| ממוצע משוקלל |         | ממוצע משוקלל |         | ממוצע משוקלל |         |                      |
|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|----------------------|
| מספר כתבי    | של מחיר | מספר כתבי    | של מחיר | מספר כתבי    | של מחיר |                      |
| אופציה       | המימוש  | אופציה       | המימוש  | אופציה       | המימוש  |                      |
| 2019         | 2019    | 2020         | 2020    | 2021         | 2021    |                      |
| -            | -       | 5,074,628    | 25.97   | 4,659,431    | 25.63   | 1 בינואר             |
| -            | -       | -            | -       | (378,291)    | -       | מומשו במשך השנה (1)  |
| -            | -       | (415,197)    | -       | (239,892)    | -       | נגרעו במהלך השנה (2) |
| 5,074,628    | 25.97   | -            | -       | 842,636      | 27.70   | הוענקו במשך השנה     |
| 5,074,628    | 25.97   | 4,659,431    | 25.63   | 4,883,884    | 25.55   | 31 בדצמבר            |

2. יחידות מניה חסומות

| מספר יחידות מניה חסומות |          |                                                                                   |
|-------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2020                    | 2021     |                                                                                   |
| 310,240                 | 207,297  |                                                                                   |
| (77,560)                | (69,099) |                                                                                   |
| (25,383)                | (14,666) | יתרה ליום 1 בינואר<br>מומשו במשך השנה<br>נגרעו במהלך השנה (2)<br>הוענקו במשך השנה |
| -                       | 60,820   |                                                                                   |
| 207,297                 | 184,352  | יתרה ליום 31 בדצמבר                                                               |

- (1) הממוצע המשוקלל של מחיר המניה בשנת 2021, בגין כתבי אופציה שמומשו בשנה זו היה כ- 26.81 ש"ח.
- (2) ביום 31 בינואר 2021 סיים מר אורי קילשטיין את כהונתו כמשנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק. כתוצאה מכך פקעו 239,892 כתבי אופציה ו- 14,666 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים.

3. הוצאות שכר בגין הסדרי תשלומים מבוססי מניות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |
| מיליוני ₪                    | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 8                            | 9           | 7           |

סך ההוצאות שנזקפו כהוצאות שכר בגין תשלומים מבוססי מניות

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים

## א. ניהול סיכונים פיננסיים

## 1. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר אחר)

בביאור זה ניתן מידע איכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל בדוחות כספיים מאוחדים אלה, ראה ביאור 23(ב).

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. בחברה קיימת ועדת השקעות אשר קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה וכן, אחראית על פיקוח ומעקב יישום מדיניות זו על ידי ההנהלה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה ולפקח על הסיכונים הנ"ל והעמידה בהנחיות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה, באמצעות הכשרה ונהלים, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים הרלוונטיים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת ההשקעות בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת.

## 2. סיכון אשראי

לקוחות, חייבים ויתרות חובה

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות הקבוצה המבטיחה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי וכן, הפיזור הרב של לקוחות הקבוצה מקטין מהותית את סיכון האשראי.

בקבוצה קיים נוהל למתן אשראי ללקוח. על פי הנוהל הלקוח מעביר מסמכים המזהים את הלקוח, פרטי מורשי קניה וקבלת בטחונות אישיים כגון שיקים לביטחון, ערבות בנקאית, ערבות אישית או שטר חוב או בטחונות מצדדים שלישיים, במידת הצורך. קיימות סמכויות אישור לאובליגו בהתאם לסכומי האשראי ממנהלת סיכונים אשראי וגביה ועד סמנל"ה הכספים וכן, מתקיים מעקב חודשי אחר גיוול חוב לקוחות באשראי.

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים המשקפת את הערכתה לגבי הפסדי אשראי חזויים מלקוחות וחייבים ויתרות חובה. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

השקעות

נכון למועד הדיווח, תיק ניירות הערך של החברה מורכב מאגרות חוב קונצרניות המוחזקות במטרה לגבות את תזרימי המזומנים החוזים, המדורגות ברובן המוחלט ברמות דירוג AA- ומעלה.

מדיניות ההשקעות של החברה, כפי שאושרה על-ידי וועדת ההשקעות של החברה בחודש ינואר 2018, הינה כדלקמן: [א] כספים אשר מיועדים לפירעונות אג"ח, השקעות ותשלומים שוטפים בטווח של 6 חודשים יושקעו בפיקדונות בבנקים בהתאם לצרכי התזרים; [ב] כספים אשר מיועדים לצרכים כאמור בטווח של מעל 6 חודשים יושקעו בהתאם למדיניות ההשקעות שעיקריה כדלקמן: יהיה ניתן להשקיע עד 15% מתיק ההשקעות של החברה (ולא יותר מ- 30 מיליוני ש"ח) באפיקים מנייתיים כדלקמן - תעודות סל/קרנות מחקות העוקבים על מדדי מניות (מדד תל-אביב 35, מדד תל-אביב 90 ומדד ת"א 125) (יצוין, כי המדיניות מאפשרת השקעה של עד 20% מהאפיק המנייתי שבתיק ההשקעות בתעודות סל בארה"ב ואירופה); לפחות 55% מתיק ההשקעות יושקע באגרות חוב ממשלתיות, פיקדונות בנקאיים ומק"מ, ויתרת תיק ההשקעות (עד 30% מהתיק) תושקע באגרות חוב קונצרניות בדירוג A ומעלה.

נגזרים

הצדדים שכנגד לנגזרים שמחזיקה החברה הינם בנקים שמדורגים ilAA/Stable עד ilAAA/Stable בהתבסס על הדירוג של חברת מעלות S&P.

**ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)****א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)****3. סיכון מזילות**

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

**4. סיכוני שוק**

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

במהלך העסקים הרגיל מתקשרת החברה בעסקאות הגנה לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם לקווים המנחים שנקבעו ונקבעים מעת לעת על ידי ועדת ההשקעות.

**סיכון מטבע**

עיקר פעילות הקבוצה הינו במטבע שיקלי. הקבוצה מנהלת את חשיפתה המטבעית הנובעת מתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ בגין התחייבויות ותזרימי מזומנים הנקובים במטבע חוץ בעיקר בשל יבוא מוצרים הנקובים בדולר ויורו. הקבוצה נקטה בפעולות לצמצום החשיפה המטבעית על-ידי ביצוע עסקאות גידור. ראה גם ביאור 23(ב)(3) בדבר יתרות עסקאות הגידור.

**סיכון מדד**

הקבוצה חשופה לסיכון מדד בעיקר בגין אגרות חוב אשר הונפקו על ידי הקבוצה והינם צמודי מדד וכן להתחייבויות בגין חכירה הצמודות למדד. להקטנת החשיפה כאמור התקשרה החברה בעסקאות SWAP להחלפת תזרימי מזומנים שקליים צמודי מדד בתזרימי מזומנים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו' 2016) של החברה.

**חוזים עתידיים מסוג פורוורד**

הקבוצה נוקטת לעיתים במדיניות של גידור סיכון הטמון באגרות חוב צמודות מדד ובהתחייבויות בגין חכירה ע"י ביצוע עסקאות הגנה וזאת על פי החלטת ועדת השקעות. נכון למועד הדיווח, לחברה אין יתרות של חוזים עתידיים מסוג פורוורד הצמודים למדד.

**ב. מכשירים פיננסיים****1. סיכון אשראי****(א) חשיפה לסיכון אשראי**

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח, הינה כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר           |       |                        |
|--------------------------|-------|------------------------|
| 2020                     | 2021  |                        |
| הערך בספרים במיליוני ש"ח |       |                        |
| 480                      | 436   | מזומנים ושווי מזומנים  |
| 400                      | 850   | פיקדונות לזמן קצר      |
| 87                       | 73    | השקעה במכשירי חוב      |
| 1,494                    | 1,441 | לקוחות                 |
| 37                       | 37    | השקעה בחברה כלולה      |
| 29                       | 51    | הלוואות לחברות כלולות  |
| 134                      | 183   | חייבים ויתרות חובה (*) |
| 2,661                    | 3,071 |                        |

(\*) יתרת חייבים ויתרות חובה לזמן קצר וזמן ארוך אינה כוללת יתרת הוצאות מראש, מקדמות לספקים, מקדמה למוסדות על חשבון תביעה, ונכסי ביטוח בסך כולל של כ-74 מיליוני ש"ח וכ-92 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 1. סיכון אשראי (המשך)

## (א) חשיפה לסיכון אשראי (המשך)

מרכיבי לקוחות הקבוצה:

| ליום 31 בדצמבר           |       |
|--------------------------|-------|
| 2020                     | 2021  |
| הערך בספרים במיליוני ש"ח |       |
| 1,307                    | 1,187 |
| 42                       | 37    |
| 145                      | 217   |
| 1,494                    | 1,441 |

חברות כרטיסי אשראי  
המחאות לגביה ושטרות לקבל  
אשראי פתוח ואחרים, נטו

## (ב) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

| ליום 31 בדצמבר   |             |                  |             |
|------------------|-------------|------------------|-------------|
| 2020             | 2021        | 2020             | 2021        |
| הפרשה לירידת ערך | ברוטו       | הפרשה לירידת ערך | ברוטו       |
| מיליוני ש"ח      | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח      | מיליוני ש"ח |
| (11)             | 1,488       | (13)             | 1,433       |
| (1)              | 4           | (4)              | 12          |
| (5)              | 19          | (7)              | 21          |
| (22)             | 22          | (21)             | 21          |
| (39)             | 1,533       | (45)             | 1,486       |

אינם בפיגור  
פיגור של 0-30 יום  
פיגור של 31 יום ועד שנה  
פיגור של מעל שנה

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרת לקוחות, כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר |                |
|----------------|----------------|
| 2020           | 2021           |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח    |
| (23)           | (39)           |
| (16)           | (6)            |
| * <sub>-</sub> | * <sub>-</sub> |
| (39)           | (45)           |

יתרה ליום 1 בינואר  
הפסד שהוכר מירידת ערך  
הכרה בחוב אבוד

יתרה ליום 31 בדצמבר

## חובות והפסדים מירידת ערך

הפסדי אשראי חזויים נרשמים כנגד הפרשה לירידת ערך. אם הקבוצה משוכנעת שאין כל סיכוי לגבות את סכום החוב אזי מקוזז הסכום שאינו ניתן לגביה מסך ההפרשה לירידת ערך ישירות כנגד הנכס הפיננסי. הנהלת הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לירידת ערך המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את הפסדי האשראי החזויים.

\* מציין סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 2. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות והמכשירים הפיננסיים הנגזרים בשנים הבאות, כולל פירעון קרן ואומדן תשלומי ריבית עתידיים, לא מהוונים (\*).

## ליום 31 בדצמבר 2021

| הערך<br>בספרים | עד 1<br>שנים | 2-3<br>שנים  | 4-5<br>שנים  | מעל<br>חמש<br>שנים | סה"כ תזרים<br>מזומנים<br>חוזי |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------------------|
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח        | מיליוני ש"ח                   |
| (2,724)        | (383)        | (730)        | (766)        | (1,308)            | (3,187)                       |
| (19)           | (19)         | -            | -            | -                  | (19)                          |
| 36             | (3)          | 2            | 14           | 23                 | 36                            |
| <u>(2,707)</u> | <u>(405)</u> | <u>(728)</u> | <u>(752)</u> | <u>(1,285)</u>     | <u>(3,170)</u>                |

אגרות חוב (\*\*)  
פורוורד  
-SWAP החלפת ריביות

סך הכל

## ליום 31 בדצמבר 2020

| הערך<br>בספרים | עד 1<br>שנים | 2-3<br>שנים  | 4-5<br>שנים  | מעל<br>חמש<br>שנים | סה"כ תזרים<br>מזומנים<br>חוזי |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------------------|
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח        | מיליוני ש"ח                   |
| (2,949)        | (355)        | (746)        | (715)        | (1,701)            | (3,517)                       |
| (4)            | (4)          | -            | -            | -                  | (4)                           |
| (12)           | (8)          | (12)         | (3)          | 11                 | (12)                          |
| <u>(2,965)</u> | <u>(367)</u> | <u>(758)</u> | <u>(718)</u> | <u>(1,690)</u>     | <u>(3,533)</u>                |

אגרות חוב (\*\*)  
פורוורד  
-SWAP החלפת ריביות

סך הכל

(\*)

1. תזרים מזומנים חוזי כולל את השפעת המדד נכון למועד הדיווח.
2. התחייבויות בגין ספקים, זכאים ויתרות זכות לא קיבלו ביטוי בטבלה זו, מאחר ויתרות זכות אלו נפרעות על ידי החברה עד שישה חודשים, מתום תאריך הדוח.
3. לפירוט מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות בגין חכירה, ראה ביאור 13.

(\*\*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. סיכוני מדד ומטבע חוץ

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים הרשומה בספרים

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2021 |             |             |              |             |
|---------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| מטבע ישראלי         |             | מטבע חוץ    |              |             |
| לא צמוד             | צמוד        | בעיקר דולר  | פריט לא כספי | סה"כ        |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח |
| 429                 | -           | 7           | -            | 436         |
| 850                 | -           | -           | -            | 850         |
| 1,441               | -           | -           | -            | 1,441       |
| 64                  | 22          | -           | 71           | 157         |
| 8                   | 10          | -           | -            | 18          |
| -                   | -           | -           | 914          | 914         |
|                     |             |             |              |             |
| 6                   | 91          | -           | 3            | 100         |
| 37                  | -           | -           | 118          | 155         |
| 51                  | -           | -           | -            | 51          |
| 34                  | 22          | -           | 10           | 66          |
| -                   | -           | -           | 878          | 878         |
| -                   | -           | -           | 3,397        | 3,397       |
| -                   | -           | -           | 4,313        | 4,313       |
| -                   | -           | -           | 1,371        | 1,371       |
| -                   | -           | -           | 134          | 134         |
|                     |             |             |              |             |
| 2,920               | 145         | 7           | 11,209       | 14,281      |
|                     |             |             |              |             |
| 159                 | 143         | -           | -            | 302         |
| 1                   | 390         | 1           | -            | 392         |
| 2,129               | -           | 95          | -            | 2,224       |
| 547                 | 3           | 19          | 538          | 1,107       |
| 64                  | -           | -           | -            | 64          |
|                     |             |             |              |             |
| 1,590               | 832         | -           | -            | 2,422       |
| 5                   | 3,995       | 4           | -            | 4,004       |
| 295                 | -           | -           | -            | 295         |
| 7                   | -           | -           | 121          | 128         |
| -                   | -           | -           | 153          | 153         |
|                     |             |             |              |             |
| -                   | -           | -           | 3,190        | 3,190       |
|                     |             |             |              |             |
| 4,797               | 5,363       | 119         | 4,002        | 14,281      |
|                     |             |             |              |             |
| (1,877)             | (5,218)     | (112)       | 7,207        | -           |

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| נכסים שוטפים:                          |  |
| מזומנים ושווי מזומנים                  |  |
| פיקדונות לזמן קצר                      |  |
| לקוחות                                 |  |
| חייבים ויתרות חובה                     |  |
| השקעות אחרות                           |  |
| מלאי                                   |  |
|                                        |  |
| נכסים שאינם שוטפים:                    |  |
| חייבים ויתרות חובה                     |  |
| השקעה בחברות כלולות                    |  |
| הלוואות לחברות כלולות                  |  |
| השקעות אחרות                           |  |
| נדל"ן להשקעה                           |  |
| רכוש קבוע                              |  |
| נכסי זכות שימוש                        |  |
| נכסים בלתי מוחשיים                     |  |
| מסים נדחים                             |  |
|                                        |  |
| התחייבויות שוטפות:                     |  |
| חלויות שוטפות בגין אגרות חוב           |  |
| חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |  |
| ספקים ונותני שירותים                   |  |
| זכאים ויתרות זכות הפרשות               |  |
|                                        |  |
| התחייבויות שאינן שוטפות:               |  |
| אגרות חוב                              |  |
| התחייבויות בגין חכירה                  |  |
| הטבות לעובדים, נטו                     |  |
| התחייבויות אחרות                       |  |
| מסים נדחים                             |  |
|                                        |  |
| הון                                    |  |
|                                        |  |
| חשיפה נטו (*)                          |  |

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים הרשומה בספרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

| סה"כ<br>מיליוני ש"ח | פריט לא כספי<br>מיליוני ש"ח | מטבע חוץ                  |                     | מטבע ישראלי            |                     |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|                     |                             | בעיקר דולר<br>מיליוני ש"ח | צמוד<br>מיליוני ש"ח | לא צמוד<br>מיליוני ש"ח | צמוד<br>מיליוני ש"ח |
| 480                 | -                           | 3                         | -                   | 477                    |                     |
| 400                 | -                           | -                         | -                   | 400                    |                     |
| 1,494               | -                           | -                         | -                   | 1,494                  |                     |
| 137                 | 92                          | -                         | 21                  | 24                     |                     |
| 12                  | -                           | -                         | 5                   | 7                      |                     |
| 939                 | 939                         | -                         | -                   | -                      |                     |
| 89                  | -                           | -                         | 63                  | 26                     |                     |
| 60                  | 23                          | -                         | -                   | 37                     |                     |
| 29                  | -                           | -                         | -                   | 29                     |                     |
| 87                  | -                           | -                         | 33                  | 54                     |                     |
| 792                 | 792                         | -                         | -                   | -                      |                     |
| 3,186               | 3,186                       | -                         | -                   | -                      |                     |
| 3,852               | 3,852                       | -                         | -                   | -                      |                     |
| 1,335               | 1,335                       | -                         | -                   | -                      |                     |
| 133                 | 133                         | -                         | -                   | -                      |                     |
| 13,025              | 10,352                      | 3                         | 122                 | 2,548                  |                     |
| 267                 | -                           | -                         | 141                 | 126                    |                     |
| 360                 | -                           | 1                         | 359                 | -                      |                     |
| 2,333               | -                           | 66                        | -                   | 2,267                  |                     |
| 1,090               | 568                         | 4                         | 6                   | 512                    |                     |
| 58                  | -                           | -                         | -                   | 58                     |                     |
| 2,682               | -                           | -                         | 943                 | 1,739                  |                     |
| 3,544               | -                           | 5                         | 3,535               | 4                      |                     |
| 271                 | -                           | -                         | -                   | 271                    |                     |
| 49                  | 34                          | -                         | 2                   | 13                     |                     |
| 136                 | 136                         | -                         | -                   | -                      |                     |
| 2,235               | 2,235                       | -                         | -                   | -                      |                     |
| 13,025              | 2,973                       | 76                        | 4,986               | 4,990                  |                     |
| -                   | 7,379                       | (73)                      | (4,864)             | (2,442)                |                     |

## נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
השקעות אחרות  
מלאי

## נכסים שאינם שוטפים:

חייבים ויתרות חובה  
השקעה בחברה כלולה  
הלוואה לחברה כלולה  
השקעות אחרות  
נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע  
נכסי זכות שימוש  
נכסים בלתי מוחשיים  
מסים נדחים

## התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב  
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הפרשות

## התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב  
התחייבויות בגין חכירה  
הטבות לעובדים, נטו  
התחייבויות אחרות  
מסים נדחים

## הון

## חשיפה נטו (\*)

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

## ניתוח רגישות

שינוי במדד המחירים לצרכן, משפיע על ההון ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ניתוח זה אינו כולל התחייבויות חוץ מאזניות בקשר להתקשרויות של הקבוצה.

| ליום 31 בדצמבר 2020 |             | ליום 31 בדצמבר 2021 |             |                                |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------------------|
| הפסד לפני מס        | שינוי בהון  | הפסד לפני מס        | שינוי בהון  |                                |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח |                                |
| (49)                | (37)        | (52)                | (40)        | עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%  |
| 49                  | 37          | 52                  | 40          | ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 1% |

חשיפת הקבוצה לסיכון שער מטבעות חוץ אינה מהותית.

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021:

| תאור הנגזר                                | מטבע לקניה | מטבע למכירה | ערך נקוב במיליוני ש"ח | מועד תחילת עסקה | מועד פקיעה/מימוש | שווי הוגן במיליוני ש"ח |
|-------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| <b>הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:</b>        |            |             |                       |                 |                  |                        |
| פורוורד - הגנה על יבוא סחורות             | דולר       | שקל         | 135                   | 1.2021-12.2021  | 1-12.2022        | (4)                    |
| פורוורד - הגנה על יבוא סחורות ורכוש בהקמה | אירו       | שקל         | 227                   | 12.2019-12.2021 | 1.2022-1.2023    | (15)                   |
| <b>מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:</b>    |            |             |                       |                 |                  |                        |
| SWAP - החלפת ריבית                        | -          | -           | 467                   | 8-11.2016       | 10.2028          | 36                     |
|                                           |            |             | 829                   |                 |                  | 17                     |

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020:

| תאור הנגזר                                | מטבע לקניה | מטבע למכירה | ערך נקוב במיליוני ש"ח | מועד תחילת עסקה | מועד פקיעה/מימוש | שווי הוגן במיליוני ש"ח |
|-------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| <b>הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:</b>        |            |             |                       |                 |                  |                        |
| פורוורד - הגנה על יבוא סחורות             | דולר       | שקל         | 60                    | 6.2020-12.2020  | 1-12.2021        | (3)                    |
| פורוורד - הגנה על יבוא סחורות ורכוש בהקמה | אירו       | שקל         | 209                   | 3.2019-12.2020  | 1.2021-7.2022    | (1)                    |
| <b>מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:</b>    |            |             |                       |                 |                  |                        |
| SWAP - החלפת ריבית                        | -          | -           | 533                   | 8-11.2016       | 10.2028          | (12)                   |
|                                           |            |             | 802                   |                 |                  | (16)                   |

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 4. סיכון שיעורי ריבית

## סוג ריבית

לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ההתחייבויות הפיננסיות נושאות הריבית של הקבוצה, הינן התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה.

## 5. שווי הוגן

## מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, ספקים וזכאים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של אגרות החוב, שווי ההשקעה במכשירי חוב והערך בספרים בגינם המוצג בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2020 |             | ליום 31 בדצמבר 2021 |             |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| שווי הוגן*          | הערך בספרים | שווי הוגן*          | הערך בספרים |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח |
| (3,380)             | (2,949)     | (3,169)             | (2,724)     |
| 90                  | 87          | 77                  | 73          |

אגרות חוב (כולל ריבית לשלם)  
מכשירי חוב בעלות מופחתת

\* השווי ההוגן של אגרות החוב ומכשירי החוב בעלות מופחתת הינו השווי הבורסאי (רמה 1).

## היררכיה של שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

**רמה 1:** שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.  
**רמה 2:** שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.  
**רמה 3:** שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

| ליום 31 בדצמבר 2020 |             |             |             | ליום 31 בדצמבר 2021 |             |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| סה"כ                | רמה 3       | רמה 2       | רמה 1       | סה"כ                | רמה 3       | רמה 2       | רמה 1       |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| -                   | -           | -           | -           | 36                  | -           | 36          | -           |
| 12                  | 12          | -           | -           | 11                  | 11          | -           | -           |
| 12                  | 12          | -           | -           | 47                  | 11          | 36          | -           |

## נכסים פיננסיים

SWAP-החלפת ריביות  
השקעה\*

התחייבויות פיננסיות  
SWAP-החלפת ריביות  
פורורד

|      |    |      |   |      |    |      |   |
|------|----|------|---|------|----|------|---|
| (12) | -  | (12) | - | -    | -  | -    | - |
| (4)  | -  | (4)  | - | (19) | -  | (19) | - |
| (16) | -  | (16) | - | (19) | -  | (19) | - |
| (4)  | 12 | (16) | - | 28   | 11 | 17   | - |

\* השקעות במניות לא סחירות של חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ ושל חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ בסך של כ-1 מיליוני ש"ח וכ-10 מיליוני ש"ח, בהתאמה. ההשקעות מטופלות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

## ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 5. שווי הוגן (המשך)

## מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

להלן התפתחות ביתרת ההשקעה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

| לשנה שהסתיימה ביום | לשנה שהסתיימה ביום |                                         |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| 31 בדצמבר 2020     | 31 בדצמבר 2021     |                                         |
| מיליוני ש"ח        | מיליוני ש"ח        |                                         |
| 8                  | 12                 | יתרה ליום 1 בינואר                      |
| 4                  | 7                  | רכישות                                  |
| -                  | (7)                | דיבידנדים שהתקבלו                       |
| -                  | (1)                | רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד, נטו |
| 12                 | 11                 | יתרה ליום 31 בדצמבר                     |

## ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לפי הערכת ההנהלה, שינוי של אחד או יותר מהנתונים שאינם ניתנים לצפייה אשר ישקפו הנחות חלופיות אפשריות באופן סביר, לא ישנה משמעותית את השווי ההוגן.

## 6. שינויים במכשירים פיננסיים אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

| אשראי מתאגידים בנקאיים | עסקאות SWAP | אגרות חוב כולל חלות שוטפת וריבית לשלם | סך הכל      |                                      |
|------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| מיליוני ש"ח            | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח                           | מיליוני ש"ח |                                      |
| (93)                   | 9           | (2,888)                               | (2,972)     | יתרה ליום 1 בינואר 2020              |
| 93                     | 9           | 48                                    | 150         | תזרימי מזומנים ששולמו (שהתקבלו), נטו |
| -                      | (16)        | -                                     | (16)        | סכומים שנזקפו להון                   |
| -                      | (14)        | (109)                                 | (123)       | סכומים שנזקפו לרווח והפסד            |
| -                      | (12)        | (2,949)                               | (2,961)     | יתרה ליום 1 בינואר 2021              |
| -                      | 7           | 359                                   | 366         | תזרימי מזומנים ששולמו (שהתקבלו), נטו |
| -                      | 36          | -                                     | 36          | סכומים שנזקפו להון                   |
| -                      | 5           | (134)                                 | (129)       | סכומים שנזקפו לרווח והפסד            |
| -                      | 36          | (2,724)                               | (2,688)     | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021             |

לפרטים בדבר תזרימי מזומנים בגין התחייבויות חכירה ראה ביאור 13.

## ביאור 24 - הכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                                 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 2019                         | 2020                         | 2021                         |                                 |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח                  |                                 |
| 12,603                       | 14,371                       | 13,757                       | הכנסות מקמעונאות (*)            |
| 51                           | 51                           | 55                           | הכנסות דמי שכירות מנדל"ן להשקעה |
| 706                          | 811                          | 953                          | הכנסות מפעילות Be               |
| 13,360                       | 15,233                       | 14,765                       |                                 |

(\*) מתוך כלל מכירות סניפי החברה בשנת 2021 שיעור של כ-20.5% הינו בגין פעילות האוולייין (בהשוואה לכ-20.3% בשנת 2020) ו-26.6% הינו בגין המותג הפרטי (בהשוואה לכ-25.8% בשנת 2020).

**ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות**

**א. הוצאות מכירה ושיווק**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2019                         | 2020         | 2021         |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  |
| 1,176                        | 1,284        | <b>1,292</b> |
| 234                          | 244          | <b>234</b>   |
| 653                          | 685          | <b>714</b>   |
| 164                          | 148          | <b>148</b>   |
| 345                          | 347          | <b>325</b>   |
| 89                           | 111          | <b>95</b>    |
| 58                           | 61           | <b>57</b>    |
| 55                           | 57           | <b>57</b>    |
| 110                          | 130          | <b>147</b>   |
| <b>2,884</b>                 | <b>3,067</b> | <b>3,069</b> |

שכר עבודה והוצאות נלוות  
שכר דירה, דמי ניהול ומסים עירוניים  
פחת והפחתות  
הוצאות פרסום וקידום מכירות  
ניקיון, אחזקה וחשמל  
עמלות אשראי  
נסיעות ורכב  
הוצאות ביטחון ומחשוב  
הוצאות אחרות

**ב. הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 82                           | 97          | <b>94</b>   |
| 19                           | 29          | <b>31</b>   |
| 24                           | 28          | <b>32</b>   |
| 26                           | 30          | <b>28</b>   |
| 4                            | 16          | <b>6</b>    |
| 49                           | 58          | <b>35</b>   |
| <b>204</b>                   | <b>258</b>  | <b>226</b>  |

שכר עבודה והוצאות נלוות  
פחת והפחתות  
אחזקה ומחשוב  
שירותי ייעוץ  
הפרשה להפסדי אשראי חזויים  
הוצאות אחרות

**ביאור 26 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| (1)                          | 16          | <b>2</b>    |
| (1)                          | (1)         | <b>(1)</b>  |
| (1)                          | (1)         | <b>1</b>    |
| <b>(3)</b>                   | <b>14</b>   | <b>2</b>    |

הכנסות (הוצאות) המיוחסות להתחייבות למוסדות (1)  
הפסד הון  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

(1) ראה ביאור 7ב(4)

**ביאור 27 - הוצאות מימון, נטו**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| (112)                        | (106)       | (105)       |
| (118)                        | (109)       | (134)       |
| (15)                         | (10)        | (13)        |
| (26)                         | (15)        | (11)        |
| (5)                          | (7)         | (3)         |
| (9)                          | (7)         | (5)         |
| (285)                        | (254)       | (271)       |
| 6                            | 9           | 11          |
| (279)                        | (245)       | (260)       |
| 2                            | -           | -           |
| -                            | 1           | 1           |
| 8                            | 5           | 6           |
| 6                            | 1           | 2           |
| 4                            | 6           | 6           |
| 20                           | 13          | 15          |
| (259)                        | (232)       | (245)       |

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
הוצאות ריבית והצמדה למדד בגין אגרות חוב  
עלויות ריבית בגין תכנית הטבות לאחר העסקה  
הוצאות בגין עסקאות גידור  
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים  
הוצאות אחרות

**סך הוצאות מימון לפני ניכוי עלויות אשראי שהונו**  
עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים

**הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד**

הכנסות בגין הפרשי שער והשקעות אחרות  
הכנסות מימון בגין עסקאות מכירה בתשלומים  
הכנסות ריבית בגין נכסי תכנית הטבות לעובדים  
הכנסות ריבית בגין חכירות  
הכנסות ריבית ואחרות

**הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד**

**הוצאות מימון, נטו**

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה****א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה****(1) שיעור מס חברות**

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2019-2021 הינו 23%

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%. כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2018 ו- 2019) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 חושבו בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

**(2) אי החלת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לצרכי מס**

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS. תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות. במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2021, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2021 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

**(3) הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה**

גדרון תעשיות בע"מ, חברה מאוחדת, הינה "חברה תעשייתית" כהגדרתה בחוק עידוד התעשייה (מסים) תשכ"ט 1969, ובהתאם לכך היא זכאית, בין היתר, לפחת בשיעורים מוגדלים.

## ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

## ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

| סך הכל<br>מיליוני ש"ח                                 | פריטים<br>אחרים<br>מיליוני ש"ח | חכירות<br>מיליוני ש"ח | הפסדים<br>לצרכי מס<br>מיליוני ש"ח | רכוש קבוע ואחר<br>ונדל"ן להשקעה<br>מיליוני ש"ח | הטבות<br>לעובדים<br>מיליוני<br>ש"ח | חופשה<br>והבראה<br>מיליוני<br>ש"ח |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| (19)                                                  | (17)                           | 47                    | 57                                | (181)                                          | 57                                 | 18                                |
| <b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>                        |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| <u>שינויים בשנת 2020</u>                              |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| 19                                                    | 4                              | 9                     | (5)                               | 9                                              | -                                  | 2                                 |
| (3)                                                   | 1                              | -                     | -                                 | (9)                                            | 5                                  | -                                 |
| (3)                                                   | (12)                           | 56                    | 52                                | (181)                                          | 62                                 | 20                                |
| 133                                                   |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (136)                                                 |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (3)                                                   |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (3)                                                   | (12)                           | 56                    | 52                                | (181)                                          | 62                                 | 20                                |
| <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>                       |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| מוצג במסגרת הנכסים<br>מוצג במסגרת ההתחייבויות<br>סה"כ |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (3)                                                   | (12)                           | 56                    | 52                                | (181)                                          | 62                                 | 20                                |
| <b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>                        |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| <u>שינויים בשנת 2021</u>                              |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (15)                                                  | (6)                            | 8                     | (8)                               | (11)                                           | -                                  | 2                                 |
| (1)                                                   | (6)                            | -                     | -                                 | -                                              | 5                                  | -                                 |
| (19)                                                  | (24)                           | 64                    | 44                                | (192)                                          | 67                                 | 22                                |
| 134                                                   |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (153)                                                 |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (19)                                                  |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| (19)                                                  | (24)                           | 64                    | 44                                | (192)                                          | 67                                 | 22                                |
| <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>                       |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |
| מוצג במסגרת הנכסים<br>מוצג במסגרת ההתחייבויות<br>סה"כ |                                |                       |                                   |                                                |                                    |                                   |

## ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 86                           | 142         | 113         |
| (3)                          | (1)         | (1)         |
| 83                           | 141         | 112         |
| (31)                         | -           | -           |
| (14)                         | (19)        | 15          |
| (45)                         | (19)        | 15          |
| 38                           | 122         | 127         |

## הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים

בגין השנה השוטפת  
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

## הוצאות (הכנסות) מסים נדחים

מסים נדחים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים, נטו

## סך הוצאות מסים על ההכנסה

## ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                         | 2020        | 2019        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 6                            | (2)         | (2)         |
| -                            | 9           | -           |
| (5)                          | (5)         | (9)         |
| 1                            | 2           | (11)        |

### מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים

קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המס שנכללו בדוח רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                         | 2020        | 2019        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 520                          | 509         | 306         |
| 23%                          | 23%         | 23%         |
| 120                          | 117         | 70          |
| -                            | -           | (31)        |
| 3                            | 1           | (2)         |
| 1                            | -           | 2           |
| (1)                          | (1)         | (3)         |
| 1                            | 2           | 1           |
| 3                            | 3           | 1           |
| 127                          | 122         | 38          |

רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד

שיעור המס

מס המחושב לפי שיעור המס

תוספת (חיסכון) בחבות המס בגין:

ניצול ויצירה של הפסדים והטבות משנים קודמות

שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר

נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות

מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינוי בהפרשים זמניים בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר

מסים בגין שנים קודמות, נטו

תשלום מבוסס מניות

אחרים

סך הוצאות מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)****ו. שומות מס**

- (1) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016 וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים.
- ביום 30 בנובמבר 2021, קיבלה החברה מרשות המסים שומות מס הכנסה על פי מיטב השפיטה לשנים 2017-2019, לפיהן נדרשת החברה לשלם מס הכנסה בסך כולל של כ- 53 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית כחוק למועד הדוח). בהינתן שכלל טענות רשות המסים תתקבלנה כפי שהן, תידרש החברה להוצאות מס בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. החברה חולקת על עמדת רשות המסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדת רשות המסים ולפיכך הגישה החברה השגה בגין השומות. להערכת החברה ובהסתמך על יועציה המקצועיים הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מספקת בגין השומות.
- (2) לחברה שומות ניכויים סופיות עד וכולל שנת 2016.
- (3) לחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016. כל התשלומים שהחברות חייבות בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם.

**ז. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות**

לקבוצה הפסד עסקי נצבר לצרכי מס הכנסה בסך של כ- 166 מיליון ש"ח (בשנת 2020: 180 מיליון ש"ח) בגינו קיימים לקבוצה, נכסי מסים נדחים בסך של כ- 34 מיליון ש"ח. כמו כן, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020, לקבוצה, הפסד הון נצבר בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח).

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס.

**ביאור 29 - התחייבויות תלויות והתקשרויות****א. הסכם התקשרות עם ויזה כאל**

ביום 2 בנובמבר 2017 חתמו החברה וקרטיסי אשראי לישראל בע"מ ודיינרס קלוב ישראל בע"מ (יחד – "כאל") על מסמך עקרונות כפי שעודכן מעת לעת ("מסמך העקרונות") להנפקה ותפעול של כרטיסי אשראי חוץ בנקאי שיונפקו על-ידי כאל ללקוחות החברה ("הפעילות"). הפעילות הושקה ביום 18 בינואר 2018 (תאריך תום הסכם לאומי קארד). כן נקבע, כי הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מפורט שיסדיר את מכלול הנושאים בין הצדדים בקשר עם הפעילות הנ"ל, כאשר עד לחתימת ההסכם המפורט מסמך העקרונות יחייב את הצדדים. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לא נחתם ההסכם המפורט והצדדים ממשיכים לפעול תחת מסמך העקרונות. ההסכם יהיה בתוקף ממועד חתימתו ועד ליום 31 בדצמבר 2027, כאשר תקופה זו תוארך בכל פעם לתקופות נוספות של שנתיים כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא להאריך את ההסכם לתקופה נוספת, וזאת באמצעות הודעה שתינתן 12 חודשים לפני תום כל תקופה. כל המחויבויות החלות על מנפיק על-פי דין יחולו על כאל. כאל תהיה המנפיק היחיד שיורשה להציע כרטיסי חיוב ולהציע הלוואות ללקוחות החברה. על-פי מסמך העקרונות, החברה הינה הבעלים של מאגר המידע של מחזיקי הכרטיסים, ויהיו לה כל הזכויות הקנייניות במאגר, כאשר כאל תיחשב כמחזיקה במאגר בלבד. בהתאם למסמך העקרונות, כפוף להשגת יעדים של הפעילות, כפי שנקבעו במסמך העקרונות תשלם כאל לחברה שני בונסים של 35 מיליון ש"ח כל אחד בתום השנה הרביעית והשמינית להסכם (נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הכירה החברה, כהכנסה לקבל, סך של כ- 35 מיליון ש"ח בגין התשלומים המותנים כאמור, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמו לחברה במלואם).

**ב. הוראות חוק המזון והוראות חוק התחרות הכלכלית (הגבלים עסקיים)**

בחודש מרס 2014 פורסם ברשומות חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד - 2014 ("חוק המזון"). חוק המזון כולל שלוש מערכות הוראות: (א) הוראות המסדירות את הפעילות של ספקים וקמעונאים, לרבות פעילות של קמעונאי גדול, (ב) הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים ו- (ג) הוראות המסדירות שקיפות מחירים. בנוסף, קיים בחוק פרק העוסק בנושא של אכיפה, עונשין ועיצומים כספיים.

**ביאור 29 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)****ב. הוראות חוק המזון והוראות חוק התחרות הכלכלית (הגבלים עסקיים) (המשך)**

להוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח - 1988 ("חוק התחרות") וחוק המזון עלולה להיות השלכה על פעילותה של קבוצת שופרסל בעיקר באשר לאפשרויות לבצע רכישות עתידיות של פעילויות בתחום קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה ולעניין הסדרי הסחר של שופרסל עם ספקיה. עם כניסתו לתוקף של חוק המזון, הסדרי הסחר של שופרסל עם ספקיה הותאמו באופן המפורט בחוק המזון, המהווה דין מיוחד לעניין קידום התחרות בענף המזון ובתחום מוצרי הצריכה, ובכללים שמפרסם הממונה מכח חוק המזון. בחודש דצמבר 2015 פרסם הממונה גילוי דעת בדבר התחולה המקבילה של חוק ההגבלים העסקיים (כשמו אז) וחוק המזון. גילוי הדעת מונה מקרים אשר לגביהם יחולו הוראות חוק המזון בלבד ולא תידרש הסדרה נוספת בהתאם לחוק התחרות: הסדרים או פעולות הפטורים לפי סעיף 7(ב) לחוק המזון או לפי כללים שהותקנו מכח סעיף 7(ג) לחוק המזון (סדרנות מוצרים), אינם הסדרים כובלים לפי חוק התחרות וההסדרה בחוק המזון לגבי סידור מצרכים היא הסדרה ממצה כך שהסדרים ופעולות שעניינם סידור מצרכים שאינם אסורים לפי סעיף 7(א)(1) או 7(א)(2) לחוק המזון אינם הסדרים כובלים; במקרה של פתיחת חנות חדשה או רכישת חנות קיימת, שמוגשת לגביה בקשה לפתיחת חנות לפי חוק המזון או שמתקיימים לגביה תנאים אשר קבועים בגילוי הדעת, הרשות לא תעמוד על החובה להגיש הודעות מיזוג. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתחשב במבנה שוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה ובמגבלות החלות על-פי דין על שופרסל וכן לאור הוראות חוק המזון, צמיחת החברה בדרך של רכישת גורם משמעותי בשוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הינה, להערכת שופרסל, בעלת סיכויי התממשות קטנים. כמו כן, להוראותיו של חוק המזון בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים עלולה להיות השפעה על יכולתה של החברה להתרחב באמצעות פתיחת סניפים גדולים חדשים באזורים מסוימים. יצוין כי, בנסיבות מסוימות עלולה הייתה החברה להידרש לסגירת סניפים פעילים שלה מכוח הוראת שעה ("הוראת השעה"). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, פגה תוקפה של הוראת השעה והחברה לא נדרשה, מכוח הוראת השעה, לסגור אף אחד מסניפיה.

בחודש ספטמבר 2020 התקבלה בחברה הודעה מרשות התחרות בדבר אזורי ביקוש של החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). הודעת אזורי הביקוש ציינה 105 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 30% אך נמוך מ-50%, ו-34 חנויות גדולות אשר השיעור המחושב שלהן עולה על 50%. להודעה צורפו מפות של אזורי הביקוש של אותן חנויות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ליישום חוק המזון לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה של החברה.

ביום 31 באוגוסט 2005 פרסם הממונה החלטת אישור מיזוג בתנאים למיזוג שופרסל - קלאבמרקט. בהחלטה זו, הושטו על החברה מספר מגבלות, ובין היתר: נאסר עליה לאמץ מחירונים היוצרים לרשת הפסד מובהק, אשר אינם מידתיים ואשר מטרתם הוצאת מתחרים מן השוק; נאסר עליה להתקשר עם ספקיה בהסכמים הכוללים מגבלות שונות על התקשרותם של אותם ספקים עם מתחריה של שופרסל; עוד נאסר על החברה להתערב בתנאים מסחריים הנקבעים בין ספקים ובין מתחריה של שופרסל.

ביום 6 בספטמבר 2017 פרסמה הממונה את החלטת אישור מיזוג בתנאים לאישור מיזוג שופרסל - ניו פארם. במסגרת החלטה זו, נמכרו 9 סניפי ניו פארם וסניף שופרסל בקניון חיפה. כן הוגבלה שופרסל ברכישת שליטה בסניפים שנמכרו, 5 שנים ממועד מכירתם, ללא אישור הממונה.

במסגרת פעילות שופרסל עסקים, בחנויות cash&carry, מוכרת שופרסל, בין היתר, לקמעונאים מצרכי מזון ומוצרי צריכה (לרבות מוצרי המותג הפרטי של שופרסל) ובכובעה זה הינה פועלת כ"ספק" כהגדרתו בחוק המזון.

**ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה**

על-פי תקנות החברה, החברה מבטחת ותשפה נושאי משרה בגין אחריותם בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות.

**ד. ערבויות**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לגורמים שונים, מסרה החברה ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-52 מיליוני ש"ח.

למידע נוסף בדבר ערבויות אשר ניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

**ביאור 30 - שעבודים**

לחברה פיקדון בנקאי בסכום של כ-6 מיליוני ש"ח אשר משועבד כנגד עסקת החלף (SWAP).

**ביאור 31 - דיווח מגזרי**

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 8, בדבר מגזרי פעילות, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת.

לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות שירותים ומוצרים אשר מנוהלים בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

המגזרים המדווחים הם:

- מגזר הקמעונאות
- מגזר הנדל"ן
- מגזר Be

יצוין כי תוצאות המגזרים האמורים אינן כוללות את השפעות IFRS 16 בדבר חכירות (להלן התקן). השפעות התקן אינן נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי תוצאות הפעילות ללא השפעות התקן, הינן הממד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות המגזרים. בהתאם לאמור תוצאות המגזרים להלן משקפות הוצאות שכירות לפי התקינה שהייתה קיימת עובר לאימוץ התקן.

**מגזר הקמעונאות**

מגזר זה כולל שיווק ומכירה של מזון ומוצרים אחרים (להלן- הפעילות הקמעונאית). נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה מפעילה במסגרת פעילותה הקמעונאית 305 סניפים בפריסה גיאוגרפית רחבה. במהלך התקופה הפעילה החברה במסגרת מגזר הקמעונאות ארבעה פורמטים עיקריים, הכוללים גם פעילות מקוונת "שופרסל Online" וחנויות אורגניות, בפריסה ארצית, וזאת במטרה לתת מענה לקהל לקוחותיה ולהעניק להם חווית קניה שונה ומגוונת בכל אחד מהפורמטים אותם מפעילה החברה. לחברה תמהיל מוצרים מגוון המאורגן במספר מחלקות מכירה ומחלקות משנה בכל סניף, לרבות במתחמי הבריאות שנפרסו בחלק מסניפי החברה, וכולל בין היתר מוצרים הנמכרים תחת המותג הפרטי של החברה, וזאת במטרה להציע לצרכן מוצר איכותי, לחזק את תפיסת המחיר (מוצר איכותי במחירים זולים יותר בהשוואה למוצרים דומים בקטגוריה), לפתח את נאמנות הצרכן ולשפר את רווחיות הקטגוריות בהן נמכר המותג הפרטי. תחום ייצור מוצרי מאפה, קפואים ואפויים, מנוהל באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. פעילות זו שלובה בשיווק הקמעונאי ומכירותיה הינן בעיקר לסניפי החברה. מתוך ראייה כלל מערכתית, בחינת הביצועים של המגזר כוללת את ההנחות והמבצעים הייחודיים הניתנים למחזיקי כרטיסי אשראי במסגרת ניהול מועדון הלקוחות והן את ההכנסות הנובעות מפעילות זו.

**מגזר הנדל"ן**

מגזר זה כולל בעלות והשכרת נכסי נדל"ן מסוגים שונים הכוללים מרכזים מסחריים ונכסים אחרים. פעילות הנדל"ן כוללת הן השכרה לגורמים חיצוניים והן לשימוש פעילות הסניפים המושכרים לפעילות החברה (יצוין, כי סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כרכוש קבוע או כנכסי זכות שימוש ולא כנדל"ן להשקעה). הכנסות המגזר כוללות הכנסות שכר דירה בהתאם לחיובים בפועל אותם חייב מגזר הנדל"ן את מגזר הקמעונאות והתוצאות התפעוליות של המגזר כוללות, בין היתר, דמי ניהול בהם חייב מגזר הנדל"ן בידי החברה.

**מגזר Be**

לאחר השלמת העסקה לרכישת חברת בי דראגסטורס בע"מ (להלן: Be) ביום 20 בדצמבר 2017, מהווה פעילות Be מגזר בר דיווח. ביום 1 ביולי 2020 הושלם הליך מיזוג Be עם ולתוך החברה במסגרתו הועברו לחברה כל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של Be אשר חוסלה באותו מועד, ללא פירוק. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, Be פועלת בתחום הפארם באמצעות 90 סניפים המוכרים בעיקר מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה, תרופות ותוספי מזון.

**התאמות למאוחד**

התאמות לדוח המאוחד כוללות בעיקר את נטרול הכנסות והוצאות דמי השכירות של הסניפים המושכרים על ידי מגזר הנדל"ן למגזר הקמעונאות ובנוסף, הוספת הוצאות הפחת וביטול שינויים בשווי ההוגן של סניפים אלה המסתכמים יחדיו ל-72 מיליון ש"ח. בנוסף, כוללות ההתאמות למאוחד את השפעות IFRS 16 בדבר חכירות אשר כאמור לעיל, אינן נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי למדידת תוצאות המגזרים.

## ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

| מגזר קמעונאות | מגזר נדל"ן  | מגזר Be     | התאמות למאוחד | מאוחד       |
|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח |
| 13,757        | 55          | 953         | -             | 14,765      |
| -             | 129         | 13          | (142)         | -           |
| 13,757        | 184         | 966         | (142)         | 14,765      |
| 518           | 154         | 9           | 45            | 726         |
| 2             | 100         | -           | (49)          | 53          |
| 520           | 254         | 9           | (4)           | 779         |
|               |             |             |               | (260)       |
|               |             |             |               | 15          |
|               |             |             |               | (14)        |
|               |             |             |               | (127)       |
|               |             |             |               | 393         |

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין המגזרים  
סך הכנסות המגזר

רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו  
מסים על הכנסה

רווח לשנה

## ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

| מגזר קמעונאות | מגזר נדל"ן  | מגזר Be     | התאמות למאוחד | מאוחד       |
|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח |
| 14,371        | 51          | 811         | -             | 15,233      |
| -             | 131         | 4           | (135)         | -           |
| 14,371        | 182         | 815         | (135)         | 15,233      |
| 544           | 151         | (19)        | 42            | 718         |
| 15            | 13          | (1)         | -             | 27          |
| 559           | 164         | (20)        | 42            | 745         |
|               |             |             |               | (245)       |
|               |             |             |               | 13          |
|               |             |             |               | (4)         |
|               |             |             |               | (122)       |
|               |             |             |               | 387         |

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין המגזרים  
סך הכנסות המגזר

רווח (הפסד) תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק בהפסדי חברה כלולה, נטו  
מסים על הכנסה

רווח לשנה

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

| מגזר קמעונאות | מגזר נדל"ן  | מגזר Be     | התאמות למאחד | מאחד        |
|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח |
| 12,603        | 51          | 706         | -            | 13,360      |
| -             | 131         | 2           | (133)        | -           |
| 12,603        | 182         | 708         | (133)        | 13,360      |
| 397           | 150         | (70)        | 44           | 521         |
| (3)           | 97          | -           | (58)         | 36          |
| 394           | 247         | (70)        | (14)         | 557         |
|               |             |             |              | (279)       |
|               |             |             |              | 20          |
|               |             |             |              | 8           |
|               |             |             |              | (38)        |
|               |             |             |              | 268         |

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין המגזרים  
סך הכנסות המגזר

רווח (הפסד) תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק ברווחי חברה כלולה, נטו  
מסים על הכנסה

רווח לשנה

## ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

## מידע לגבי מוצרים

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות החברה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים במגזר הקמעונאות (מכירות ברוטו, ללא מתנת הצטרפות וללא מע"מ):

1. מוצרי "מזון יבש" הכוללים מוצרי מזון שונים ללא חלב ומוצריו וללא משקאות.
2. מוצרי "משקאות".
3. מוצרי "חלב" הכוללים חלב ומוצריו.
4. מוצרי "בשר וקפואים" הכוללים מוצרי בשר ודגים טריים וקפואים ומוצרי המעדניות הבשריות.
5. מוצרי "הירקות והפירות" הכוללים ירקות ופירות שונים ופירות יבשים.
6. מוצרי "הפארם" הכוללים, בין היתר, מוצרי ניקיון ונייר, תרופות, קוסמטיקה ומוצרי תינוקות.

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2019        | 2020  | 2021  |
|-------------|-------|-------|
| מיליוני ש"ח |       |       |
| 3,221       | 3,636 | 3,477 |
| 808         | 914   | 919   |
| 1,732       | 1,971 | 1,869 |
| 1,851       | 2,124 | 1,972 |
| 1,955       | 2,211 | 2,024 |
| 1,488       | 1,695 | 1,619 |

מזון יבש

משקאות

מוצרי חלב

בשר וקפואים

ירקות ופירות

פארם

## ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה והחברות המאוחדות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין, ובכלל זה עסקאות מהסוגים והמאפיינים כמפורט להלן. קבוצת בעלי העניין העיקרית של החברה היתה, עד ליום 26 ביולי 2020, קבוצת אי.די.בי כולל החברות המוחזקות על ידה ועל ידי דסק"ש. החל מיום 26 ביולי 2020, החברה הנה חברה לא בעל שליטה.

## א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

## ליום 31 בדצמבר

| 2020        | 2021        |
|-------------|-------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |

## נכסים והתחייבויות שוטפים:

|     |     |                                      |
|-----|-----|--------------------------------------|
| 1   | -   | לקוחות – לקוחות תווים                |
| 3   | 7   | חייבים ויתרות חובה - הוצאות מראש (*) |
| 11  | 11  | חייבים ויתרות חובה - נכסי ביטוח      |
| (9) | -   | ספקים ונותני שירותים                 |
| (6) | (7) | זכאים ויתרות זכות - הוצאות לשלם      |

## נכסים והתחייבויות בלתי שוטפים:

|    |    |                              |
|----|----|------------------------------|
| 45 | 45 | זכות השבה בגין הטבות לעובדים |
| 1  | -  | נכסי תכנית הטבה מוגדרת       |

(\*) היתרה הגבוהה ביותר במהלך תקופת הדיווח (על בסיס יתרות סגירה חודשיות) הייתה 12 מיליוני ש"ח.

## ב. הלוואות שניתנו לחברות כלולות

לפרטים בדבר הלוואות לחברות כלולות ראה ביאור 5ב.

## ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. להלן תיאור כללי של העסקאות שנערכו עם בעלי עניין בחברה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                         | 2020        | 2019        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 3                            | 3           | 11          |
| (53)                         | (130)       | (279)       |
| 2                            | 2           | 2           |

הכנסות (1)

הוצאות (2)

הכנסות מימון בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה

### (1) הרכב ההכנסות:

| קבוצת<br>אי.די.בי | אחר         | סה"כ        |
|-------------------|-------------|-------------|
| מיליוני ש"ח       | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| -                 | 3           | 3           |
| 3                 | *-          | 3           |
| 11                | *-          | 11          |

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הכנסות מפעילות תווי קניה

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הכנסות מפעילות תווי קניה

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הכנסות מפעילות תווי קניה

\* מציין סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

### (2) הרכב ההוצאות:

| קבוצת<br>אי.די.בי | אחר         | סה"כ        |
|-------------------|-------------|-------------|
| מיליוני ש"ח       | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| -                 | 3           | 3           |
| 29                | 21          | 50          |
| 29                | 24          | 53          |
| 27                | 59          | 86          |
| 34                | 10          | 44          |
| 61                | 69          | 130         |
| 129               | 84          | 213         |
| 66                | -           | 66          |
| 195               | 84          | 279         |

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

עלות המכירות

הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

עלות המכירות

הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

עלות המכירות

הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

2. לחברה ערבויות לחובות צדדים קשורים ובעלי עניין בסך של כ- 0.5 מיליוני ש"ח.

3. לפרטים בדבר הסכם שיתוף ועסקה משותפת בין החברה לחברת גב ים, אשר היתה צד קשור במועד העסקה, ראה ביאור 11.

## ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## ד. שכר, דמי ניהול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) וכן המנהלים הבכירים המועסקים בקבוצה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכדומה). הקבוצה מפקידה עבורם כספים במסגרת תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. למנהלים בכירים מסוימים הוקצו יחידות מניה חסומות ואופציות למניות של החברה (ראה ביאור 22, בדבר תשלומים מבוססי מניות).

שכר, דמי ניהול והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |           |             |           |             |
|------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 2021                         |             | 2020      |             | 2019      |             |
| מס' אנשים                    | מיליוני ש"ח | מס' אנשים | מיליוני ש"ח | מס' אנשים | מיליוני ש"ח |
| 2                            | 7           | 3         | 6           | 2         | 6           |
| 2                            | 3           | 2         | 3           | 2         | 4           |
|                              | <u>10</u>   |           | <u>9</u>    |           | <u>10</u>   |

שכר, דמי ניהול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים לטווח קצר תשלומים מבוססי מניות

שכר דירקטורים – ללא יו"ר דירקטוריון מכהן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |           |             |           |             |
|------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 2021                         |             | 2020      |             | 2019      |             |
| מס' אנשים                    | מיליוני ש"ח | מס' אנשים | מיליוני ש"ח | מס' אנשים | מיליוני ש"ח |
| 8                            | 3           | 10        | 3           | 9         | 2           |

## ביאור 33 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 23 בינואר 2022, הודיע מנכ"ל החברה, איציק אברכהן על סיום כהונתו בחברה. מועד סיום כהונתו בפועל של מר אברכהן נקבע בין הצדדים ליום 31 במארס 2022.

ב. ביום 3 בפברואר 2022, הגיעה החברה להבנות בלתי מחייבות עם בעלי מניותיה של חברת מיני ליין בע"מ (להלן - מיני ליין) לפיהן היא תרכוש מהם 60% ממניות מיני ליין לפי סכום המשקף למיני ליין שווי של 936 מיליוני ש"ח. ההבנות כפופות לביצוע בדיקת נאותות מלאה על-ידי החברה, לאישורי האורגנים המוסמכים של החברה, ולחתימת הסכם מפורט ומחייב בין הצדדים, אשר יהיה כפוף לאישורים שונים ותנאים מתלים ובכלל זה לאישור הממונה על התחרות. אין ודאות כי המשא-ומתן יבשיל לכדי חתימת הסכם מחייב בין הצדדים או שהעסקה תושלם.

ג. ביום 9 בפברואר 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינוי מר עופר בלוח כמנכ"ל החברה. מועד תחילת כהונתו בפועל טרם נקבע נכון למועד אישור הדוחות הכספיים.

ד. ביום 22 במרס 2022, לאחר תאריך הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 26 באפריל 2022, למחזיקים במניות ביום 4 באפריל 2022. בדוחות הכספיים לא נכללה התחייבות בגין הדיבידנד האמור.

ה. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 16ד, לעיל.

**ביאור 34 - ישויות הקבוצה**

| ליום 31 בדצמבר 2020 |                 | ליום 31 בדצמבר 2021 |                 | חברות מאוחדות פעילות          |
|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| שיעור<br>הצבעה      | שיעור<br>הבעלות | שיעור<br>הצבעה      | שיעור<br>הבעלות |                               |
| %                   | %               | %                   | %               |                               |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | קטיף בע"מ                     |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | גידרון תעשיות בע"מ            |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | שופרסל נדל"ן בע"מ             |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | עורבני חברה להשקעות בע"מ*     |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | חברת הנכסים של שופר-סל בע"מ*  |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | הנץ יבואנים ויצואנים בע"מ*    |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | היפר-כל בע"מ*                 |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | ארבעת המינים בע"מ             |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | שופרסל - ביילסול השקעות בע"מ* |
| 51                  | 51              | 100                 | 100             | בלה אונליין בע"מ              |
| -                   | -               | 75                  | 75              | שופרסל אמיגה בע"מ             |
| 53                  | 53              | 53                  | 53              | שופרסל טרול בע"מ              |
|                     |                 |                     |                 | <b>שותפויות מאוחדות</b>       |
| 100                 | 100             | 100                 | 100             | שופרסל פיננסים, שותפות מוגבלת |
|                     |                 |                     |                 | <b>חברות כלולות</b>           |
| 37                  | 37              | 37                  | 37              | לב המפרץ בע"מ                 |
| -                   | -               | 49.9                | 49.9            | פייבוקס בע"מ                  |

\* מוחזקות על ידי שופרסל נדל"ן בע"מ.

כל החברות התאגדו במדינת ישראל.

**שופרסל בערבון מוגבל**  
**מידע כספי נפרד**  
**ליום**  
**31 בדצמבר 2021**

עמוד

תוכן העניינים

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| 2 | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר |
| 3 | נתונים על המצב הכספי           |
| 5 | נתוני רווח והפסד               |
| 6 | נתונים על רווח כולל            |
| 7 | נתונים על תזרימי המזומנים      |
| 9 | מידע נוסף למידע הכספי הנפרד    |



לכבוד  
בעלי המניות של שופרסל בע"מ  
ראשון לציון  
א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של שופרסל בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-155 מיליוני ש"ח וכ-60 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחיהן (הפסדיהן) נטו הינו כ- (14) מיליוני ש"ח, כ- (4) מיליוני ש"ח וכ-8 מיליוני ש"ח לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של החברות הנ"ל בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ח"פ  
22 במרס, 2022  
קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

| 2020<br>מיליוני ש"ח | 2021<br>מיליוני ש"ח | ביאור | נכסים                   |
|---------------------|---------------------|-------|-------------------------|
| 469                 | 431                 |       | מזומנים ושווי מזומנים   |
| 400                 | 850                 |       | פיקדונות לזמן קצר       |
| 1,470               | 1,391               |       | לקוחות                  |
| 97                  | 61                  | 6     | חברות מוחזקות           |
| 126                 | 144                 |       | חייבים ויתרות חובה      |
| 12                  | 18                  |       | השקעות אחרות            |
| 926                 | 890                 |       | מלאי                    |
| 3,500               | 3,785               |       | סה"כ נכסים שוטפים       |
| 87                  | 66                  |       | השקעות אחרות            |
| 89                  | 97                  |       | חייבים ויתרות חובה      |
| 1,455               | 1,683               |       | השקעות בחברות מוחזקות   |
| 290                 | 258                 |       | אגרות חוב מחברה מאוחדת  |
| 88                  | 109                 | 6     | שטרי הון מחברות מוחזקות |
| 187                 | 213                 | 6     | חברות מוחזקות           |
| 2,141               | 2,371               |       | רכוש קבוע               |
| 3,561               | 4,032               | 5     | נכסי זכות שימוש         |
| 1,325               | 1,345               |       | נכסים בלתי מוחשיים      |
| 133                 | 134                 | 4     | מסים נדחים              |
| 9,356               | 10,308              |       | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| 12,856              | 14,093              |       | סה"כ נכסים              |

בשם הדירקטוריון חתמו:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| יו"ר הדירקטוריון | _____        |
|                  | יקי ודמני    |
| מנכ"ל            | _____        |
|                  | איציק אברכהן |
| סמנכ"ל כספים     | _____        |
|                  | טליה הובר    |

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 22 במרס 2022

**נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר**

| 2020<br>מיליוני ש"ח | 2021<br>מיליוני ש"ח | ביאור |                                        |
|---------------------|---------------------|-------|----------------------------------------|
| 65                  | 65                  |       | <b>התחייבויות</b>                      |
| 267                 | 302                 |       | שטרי הון לחברות מוחזקות                |
| 358                 | 389                 | 5     | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב           |
| 2,159               | 2,035               |       | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 161                 | 168                 |       | ספקים ונותני שירותים                   |
| 1,050               | 1,074               |       | חברות מוחזקות                          |
| 52                  | 56                  |       | זכאים ויתרות זכות הפרשות               |
| 4,112               | 4,089               |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>          |
| 2,682               | 2,422               |       |                                        |
| 3,519               | 3,982               | 5     | אגרות חוב                              |
| 265                 | 288                 |       | התחייבויות בגין חכירה                  |
| 42                  | 121                 |       | הטבות לעובדים, נטו                     |
|                     |                     |       | התחייבויות אחרות                       |
| 6,508               | 6,813               |       | <b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>    |
| 242                 | 245                 |       | <b>הון</b>                             |
| 963                 | 1,649               |       | הון מניות                              |
| 40                  | 62                  |       | פרמיה על מניות                         |
| (85)                | (85)                |       | קרנות הון                              |
| 1,076               | 1,320               |       | מניות באוצר                            |
|                     |                     |       | יתרת עודפים                            |
| 2,236               | 3,191               |       | <b>סה"כ הון</b>                        |
| 12,856              | 14,093              |       | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>            |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתוני רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר**

| <b>2019</b>        | <b>2020</b>        | <b>2021</b>        |                                               |
|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| <b>מיליוני ש"ח</b> | <b>מיליוני ש"ח</b> | <b>מיליוני ש"ח</b> | <b>ביאור</b>                                  |
| 12,472             | 14,678             | <b>14,477</b>      | הכנסות                                        |
| 9,212              | 10,887             | <b>10,603</b>      | עלות ההכנסות                                  |
| 3,260              | 3,791              | <b>3,874</b>       | <b>רווח גולמי</b>                             |
| 2,566              | 2,873              | <b>2,965</b>       | הוצאות מכירה ושיווק                           |
| 164                | 233                | <b>219</b>         | הוצאות הנהלה וכלליות                          |
| 2,730              | 3,106              | <b>3,184</b>       | סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות         |
| 530                | 685                | <b>690</b>         | <b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b> |
| (2)                | 15                 | <b>2</b>           | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                    |
| 528                | 700                | <b>692</b>         | <b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b> |
| (259)              | (244)              | <b>(258)</b>       | הוצאות מימון                                  |
| 53                 | 48                 | <b>37</b>          | הכנסות מימון                                  |
| (206)              | (196)              | <b>(221)</b>       | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                      |
| (60)               | (30)               | <b>1</b>           | רווח (הפסד) מחברות מוחזקות                    |
| 262                | 474                | <b>472</b>         | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>               |
| 7                  | (87)               | <b>(79)</b>        | מסים על ההכנסה                                |
| 269                | 387                | <b>393</b>         | <b>רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>       |

4

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על רווח כולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

| 2019<br>מיליוני ש"ח | 2020<br>מיליוני ש"ח | 2021<br>מיליוני ש"ח | ביאור                                                                                                             |
|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 269                 | 387                 | 393                 | <b>רווח לשנה</b>                                                                                                  |
|                     |                     |                     | <b>רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח<br/>הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>                     |
| (7)                 | (10)                | 27                  | החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים<br>המשמשים לגידור תזרימי מזומנים                                    |
| (1)                 | *-                  | 1                   | שינוי נטו בשווי הוגן שבזקף לקרן עלות הגידור                                                                       |
| 2                   | 2                   | (6)                 | מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח<br>הכולל ויועברו לרווח והפסד                                   |
| (6)                 | (8)                 | 22                  | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר<br/>לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו<br/>ממס</b> |
|                     |                     |                     | <b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>                                                          |
| (38)                | (22)                | (21)                | מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת                                                                                   |
| -                   | 40                  | -                   | קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן<br>להשקעה                                                       |
| (1)                 | (1)                 | *-                  | הפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות                                                                                  |
| 9                   | (4)                 | 5                   | 4 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד                                                            |
| (30)                | 13                  | (16)                | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח<br/>והפסד, נטו ממס</b>                                          |
| (36)                | 5                   | 6                   | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>                                                                                  |
| 233                 | 392                 | 399                 | <b>סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>                                                                 |

\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר

| 2019        | 2020        | 2021        |                                                                     |
|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |                                                                     |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                                 |
| 269         | 387         | 393         | רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה                                    |
|             |             |             | התאמות:                                                             |
| 275         | 322         | 342         | פחת רכוש קבוע                                                       |
| 37          | 54          | 66          | הפחתת נכסים בלתי מוחשיים                                            |
| 298         | 339         | 383         | הפחתה של נכסי זכות שימוש                                            |
| (7)         | 87          | 79          | מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד                              |
| (52)        | (94)        | (96)        | מסים על הכנסה ששולמו, נטו                                           |
| (2)         | (6)         | (4)         | שינוי בהטבות לעובדים                                                |
| 1           | 1           | *-          | הפסד ממכירת רכוש קבוע                                               |
| 206         | 196         | 221         | הוצאות מימון, נטו                                                   |
| 8           | 9           | 7           | תשלום מבוסס מניות                                                   |
| 99          | 144         | 87          | חברות מוחזקות                                                       |
| (82)        | (113)       | (147)       | רווח מחברות מוחזקות                                                 |
| (84)        | (199)       | 79          | שינוי בלקוחות                                                       |
| (24)        | 23          | 25          | שינוי בחייבים ויתרות חובה                                           |
| (46)        | (21)        | 36          | שינוי במלאי                                                         |
| 78          | 257         | (167)       | שינוי בספקים ונותני שירותים                                         |
| 33          | 250         | (2)         | שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות                             |
| 1,007       | 1,636       | 1,302       | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>                              |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>                                 |
| (368)       | (386)       | (517)       | רכישת רכוש קבוע                                                     |
| 1           | 3           | 2           | תמורה ממכירת רכוש קבוע                                              |
| (82)        | (82)        | (87)        | השקעה בנכסים בלתי מוחשיים                                           |
| 26          | -           | -           | מימוש בטוחות סחירות, נטו                                            |
| (98)        | 7           | 14          | מימוש (השקעה) במכשירי חוב בעלות מופחתת, נטו                         |
| -           | 5           | -           | מזומנים מחברה בבעלות מלאה שמוזגה                                    |
| (234)       | (10)        | (18)        | הלוואה לחברה בת                                                     |
| 2           | 6           | 4           | ריבית שנתקבלה                                                       |
| -           | -           | (21)        | שטרי הון מחברות מוחזקות                                             |
| 2           | -           | -           | פירעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך                                     |
| (150)       | (100)       | (450)       | השקעה בפקידונות, נטו                                                |
| -           | (4)         | -           | השקעה אחרת לזמן ארוך, נטו                                           |
| (10)        | (6)         | (13)        | שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו                              |
| (911)       | (567)       | (1,086)     | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות</b> |
| 10          | 15          | 31          |                                                                     |
| (901)       | (552)       | (1,055)     | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>                             |

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר**

| <b>2019</b>        | <b>2020</b>        | <b>2021</b>        |                                                 |
|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>מיליוני ש"ח</b> | <b>מיליוני ש"ח</b> | <b>מיליוני ש"ח</b> |                                                 |
|                    |                    |                    | <b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>             |
| 93                 | (93)               | -                  | אשראי לזמן קצר                                  |
| 549                | 312                | -                  | תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו                     |
| (192)              | (235)              | <b>(238)</b>       | פירעון אגרות חוב                                |
| (379)              | (416)              | <b>(466)</b>       | פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה         |
| (160)              | (80)               | <b>(140)</b>       | דיבידנד ששולם                                   |
| -                  | -                  | <b>689</b>         | תמורה מהנפקת הון מניות (בניכוי עלויות הנפקה)    |
| (10)               | (9)                | <b>(7)</b>         | תשלומים בגין עסקאות גידור                       |
| (121)              | (133)              | <b>(123)</b>       | ריבית ששולמה                                    |
| <b>(220)</b>       | <b>(654)</b>       | <b>(285)</b>       | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>         |
| (114)              | 430                | <b>(38)</b>        | <b>גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b> |
| 153                | 39                 | <b>469</b>         | מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה               |
| <b>39</b>          | <b>469</b>         | <b>431</b>         | <b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>          |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**ביאור 1 - כללי**

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן - "דוחות כספיים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים.

**במידע כספי נפרד זה -**

- (1) **החברה - שופרסל בערבון מוגבל.**
- (2) **חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.**
- (3) **חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד**

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

**א. הצגת הנתונים הכספיים****(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

**(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח והפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

**(3) נתונים על תזרימי המזומנים**

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתחייבת, בהתאם למהות העסקה.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

### ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

#### (1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. התחייבות לשותפים בשותפות מאוחדת (בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה), מוצגת באותו אופן בו היא מוצגת בדוחות המאוחדים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (להלן: "תקן 16") ומבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת תמצית מידע כספי נפרד זה.

#### (2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

### ג. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

תיקון לתקן IAS 12, מיסים על הכנסה. ליישום התיקון לתקן לא צפויה השפעה מהותית על מידע כספי נפרד זה. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים.

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

## א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החזויים של עיקרי ההתחייבויות והמכשירים הפיננסיים הנגזרים בשנים הבאות, כולל פירעון קרן ואומדן תשלומי ריבית עתידיים, לא מהוונים (\*):

| ליום 31 בדצמבר 2021 |              |              |              |                    |                               |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------------------|
| תזרים מזומנים חוזי  |              |              |              |                    |                               |
| הערך<br>בספרים      | עד 1<br>שנים | 2-3<br>שנים  | 4-5<br>שנים  | מעל<br>חמש<br>שנים | סה"כ תזרים<br>מזומנים<br>חוזי |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח        | מיליוני ש"ח                   |
| (2,724)             | (383)        | (730)        | (766)        | (1,308)            | (3,187)                       |
| (65)                | (65)         | -            | -            | -                  | (65)                          |
| (19)                | (19)         | -            | -            | -                  | (19)                          |
| 36                  | (3)          | 2            | 14           | 23                 | 36                            |
| <u>(2,772)</u>      | <u>(470)</u> | <u>(728)</u> | <u>(752)</u> | <u>(1,285)</u>     | <u>(3,235)</u>                |

אגרות חוב (\*\*)  
שטרי הון  
פורוורד  
SWAP- החלפת ריביות  
סך הכל

| ליום 31 בדצמבר 2020 |              |              |              |                    |                               |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------------------|
| תזרים מזומנים חוזי  |              |              |              |                    |                               |
| הערך<br>בספרים      | עד 1<br>שנים | 2-3<br>שנים  | 4-5<br>שנים  | מעל<br>חמש<br>שנים | סה"כ תזרים<br>מזומנים<br>חוזי |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח        | מיליוני ש"ח                   |
| (2,949)             | (355)        | (746)        | (715)        | (1,701)            | (3,517)                       |
| (65)                | (65)         | -            | -            | -                  | (65)                          |
| (4)                 | (4)          | -            | -            | -                  | (4)                           |
| (12)                | (8)          | (12)         | (3)          | 11                 | (12)                          |
| <u>(3,030)</u>      | <u>(432)</u> | <u>(758)</u> | <u>(718)</u> | <u>(1,690)</u>     | <u>(3,598)</u>                |

אגרות חוב (\*\*)  
שטרי הון  
פורוורד  
SWAP- החלפת ריביות  
סך הכל

1. תזרים מזומנים חוזי כולל את השפעת המדד נכון למועד הדיווח.

2. התחייבויות בגין ספקים, זכאים ויתרות זכות לא קיבלו ביטוי בטבלה זו, מאחר ויתרות זכות אלו נפרעות על ידי החברה עד שישה חודשים, מתום תאריך הדיווח.

3. לפירוט מועדי הפירעון החזויים של התחייבויות בגין חכירה, ראה ביאור 5, להלן.

(\*\*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.  
למידע בדבר שעורי הריבית ופרטים נוספים בגין אגרות חוב ואשראי, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

| 31 בדצמבר 2021 |              |             |             |             |                                        |
|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------------|
|                |              | מטבע חוץ    |             | מטבע ישראלי |                                        |
| סה"כ           | פריט לא כספי | בעיקר דולר  | צמוד        | לא צמוד     |                                        |
| מיליוני ₪      | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |                                        |
| 431            | -            | 7           | -           | 424         | <b>נכסים שוטפים:</b>                   |
| 850            | -            | -           | -           | 850         | מזומנים ושווי מזומנים                  |
| 1,391          | -            | -           | -           | 1,391       | פיקדונות לזמן קצר                      |
| 61             | -            | -           | -           | 61          | לקוחות                                 |
| 144            | 68           | -           | 22          | 54          | חברות מוחזקות                          |
| 18             | -            | -           | 10          | 8           | חייבים ויתרות חובה                     |
| 890            | 890          | -           | -           | -           | השקעות אחרות                           |
|                |              |             |             |             | מלאי                                   |
| 66             | 10           | -           | 22          | 34          | <b>נכסים לא שוטפים:</b>                |
| 97             | -            | -           | 91          | 6           | השקעות אחרות                           |
| 1,683          | 1,683        | -           | -           | -           | חייבים ויתרות חובה                     |
| 258            | -            | -           | 160         | 98          | השקעות בחברות מוחזקות                  |
| 109            | -            | -           | -           | 109         | אגרות חוב מחברה מאוחדת                 |
| 213            | -            | -           | -           | 213         | שטרי הון מחברות מוחזקות                |
| 2,371          | 2,371        | -           | -           | -           | חברות מוחזקות                          |
| 1,345          | 1,345        | -           | -           | -           | רכוש קבוע                              |
| 4,032          | 4,032        | -           | -           | -           | נכסים בלתי מוחשיים                     |
| 134            | 134          | -           | -           | -           | נכסי זכות שימוש                        |
| 14,093         | 10,533       | 7           | 305         | 3,248       | מסים נדחים                             |
| 65             | -            | -           | -           | 65          | <b>התחייבויות שוטפות:</b>              |
| 302            | -            | -           | 143         | 159         | שטרי הון לחברות מוחזקות                |
| 389            | -            | 1           | 387         | 1           | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב           |
|                |              |             |             |             | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 2,035          | -            | 95          | -           | 1,940       | ספקים ונותני שירותים                   |
| 168            | -            | -           | -           | 168         | חברות מוחזקות                          |
| 1,074          | 524          | -           | 3           | 547         | זכאים ויתרות זכות                      |
| 56             | -            | -           | -           | 56          | הפרשות                                 |
| 2,422          | -            | -           | 832         | 1,590       | <b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>        |
| 288            | -            | -           | -           | 288         | אגרות חוב                              |
| 3,982          | -            | 4           | 3,973       | 5           | הטבות לעובדים, נטו                     |
| 121            | 121          | -           | -           | -           | התחייבויות בגין חכירה                  |
|                |              |             |             |             | התחייבויות אחרות                       |
| 3,191          | 3,191        | -           | -           | -           | <b>הון</b>                             |
| 14,093         | 3,836        | 100         | 5,338       | 4,819       |                                        |
| -              | 6,697        | (93)        | (5,033)     | (1,571)     | <b>חשיפה נטו (*)</b>                   |

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים (המשך)

| 31 בדצמבר 2020                         |              |             |             |             |
|----------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|                                        |              | מטבע חוץ    |             | מטבע ישראלי |
| סה"כ                                   | פריט לא כספי | בעיקר דולר  | צמוד        | לא צמוד     |
| מיליוני ₪                              | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 469                                    | -            | 3           | -           | 466         |
| 400                                    | -            | -           | -           | 400         |
| 1,470                                  | -            | -           | -           | 1,470       |
| 97                                     | -            | -           | -           | 97          |
| 126                                    | 88           | -           | 21          | 17          |
| 12                                     | -            | -           | 5           | 7           |
| 926                                    | 926          | -           | -           | -           |
| נכסים שוטפים:                          |              |             |             |             |
| מזומנים ושווי מזומנים                  |              |             |             |             |
| פיקדונות לזמן קצר                      |              |             |             |             |
| לקוחות                                 |              |             |             |             |
| חברות מוחזקות                          |              |             |             |             |
| חייבים ויתרות חובה                     |              |             |             |             |
| השקעות אחרות                           |              |             |             |             |
| מלאי                                   |              |             |             |             |
| נכסים לא שוטפים:                       |              |             |             |             |
| השקעות אחרות                           |              |             |             |             |
| חייבים ויתרות חובה                     |              |             |             |             |
| השקעות בחברות מוחזקות                  |              |             |             |             |
| אגרות חוב מחברה מאוחדת                 |              |             |             |             |
| שטרי הון מחברות מוחזקות                |              |             |             |             |
| חברות מוחזקות                          |              |             |             |             |
| רכוש קבוע                              |              |             |             |             |
| נכסים בלתי מוחשיים                     |              |             |             |             |
| נכסי זכות שימוש                        |              |             |             |             |
| מסים נדחים                             |              |             |             |             |
| 87                                     | -            | -           | 33          | 54          |
| 89                                     | -            | -           | 65          | 24          |
| 1,455                                  | 1,455        | -           | -           | -           |
| 290                                    | -            | -           | 178         | 112         |
| 88                                     | -            | -           | -           | 88          |
| 187                                    | -            | -           | -           | 187         |
| 2,141                                  | 2,141        | -           | -           | -           |
| 1,325                                  | 1,325        | -           | -           | -           |
| 3,561                                  | 3,561        | -           | -           | -           |
| 133                                    | 133          | -           | -           | -           |
| 12,856                                 | 9,629        | 3           | 302         | 2,922       |
| התחייבויות שוטפות:                     |              |             |             |             |
| שטרי הון לחברות מוחזקות                |              |             |             |             |
| חלויות שוטפות בגין אגרות חוב           |              |             |             |             |
| חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |              |             |             |             |
| ספקים ונותני שירותים                   |              |             |             |             |
| חברות מוחזקות                          |              |             |             |             |
| זכאים ויתרות זכות                      |              |             |             |             |
| התחייבות בגין רכישת זכויות בשותפות     |              |             |             |             |
| מסים שוטפים                            |              |             |             |             |
| הפרשות                                 |              |             |             |             |
| התחייבויות שאינן שוטפות:               |              |             |             |             |
| אגרות חוב                              |              |             |             |             |
| הטבות לעובדים, נטו                     |              |             |             |             |
| התחייבויות בגין חכירה                  |              |             |             |             |
| התחייבויות אחרות                       |              |             |             |             |
| 2,682                                  | -            | -           | 943         | 1,739       |
| 265                                    | -            | -           | -           | 265         |
| 3,519                                  | -            | 5           | 3,514       | -           |
| 42                                     | 32           | -           | 2           | 8           |
| 2,236                                  | 2,236        | -           | -           | -           |
| 12,856                                 | 2,840        | 76          | 4,963       | 4,977       |
| -                                      | 6,789        | (73)        | (4,661)     | (2,055)     |
| חשיפה נטו (*)                          |              |             |             |             |

(\*) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

## (2) ניתוח רגישות

עליה במדד המחירים לצרכן, משפיעה על ההון ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ניתוח זה אינו כולל התחייבויות חוץ מאזניות בקשר להתקשרויות של החברה בגין חוזי שכר דירה.

| ליום 31 בדצמבר 2020 |             | ליום 31 בדצמבר 2021 |             |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| הפסד לפני מס        | שינוי בהון  | הפסד לפני מס        | שינוי בהון  |
| מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח         | מיליוני ש"ח |

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1% (39) (50) (36) (47)

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

חשיפת החברה לסיכון שער החליפין של דולר ארה"ב אינה מהותית.

## (3) להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021:

| מטבע  | מטבע   | ערך נקוב     | מועד תחילת | מועד        | שווי הוגן    |
|-------|--------|--------------|------------|-------------|--------------|
| לקניה | למכירה | במיליוני ש"ח | עסקה       | פקיעה/מימוש | במיליוני ש"ח |

תאור הנגזר

הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:

|      |     |     |                 |               |      |
|------|-----|-----|-----------------|---------------|------|
| דולר | שקל | 135 | 1.2021-12.2021  | 1-12.2022     | (4)  |
| אירו | שקל | 227 | 12.2019-12.2021 | 1.2022-1.2023 | (15) |

מכשירים המשמשים לגידורחשבונאי:

|                    |   |   |     |           |         |    |
|--------------------|---|---|-----|-----------|---------|----|
| SWAP – החלפת ריבית | - | - | 467 | 8-11.2016 | 10.2028 | 36 |
|                    |   |   | 829 |           |         | 17 |

## להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020:

| מטבע  | מטבע   | ערך נקוב     | מועד תחילת | מועד        | שווי הוגן    |
|-------|--------|--------------|------------|-------------|--------------|
| לקניה | למכירה | במיליוני ש"ח | עסקה       | פקיעה/מימוש | במיליוני ש"ח |

תאור הנגזר

הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:

|      |     |     |                |               |     |
|------|-----|-----|----------------|---------------|-----|
| דולר | שקל | 60  | 6.2020-12.2020 | 1-12.2021     | (3) |
| אירו | שקל | 209 | 3.2019-12.2020 | 1.2021-7.2022 | (1) |

מכשירים המשמשים לגידורחשבונאי:

|                    |   |   |     |           |         |      |
|--------------------|---|---|-----|-----------|---------|------|
| SWAP – החלפת ריבית | - | - | 533 | 8-11.2016 | 10.2028 | (12) |
|                    |   |   | 802 |           |         | (16) |

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(4) שינויים בהתחייבויות פיננסיות ומכשירים פיננסיים נגזרים אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

| סך הכל<br>מיליוני ש"ח | אגרות חוב כולל<br>חלות שוטפת וריבית<br>לשלם<br>מיליוני ש"ח | עסקאות SWAP<br>מיליוני ש"ח | אשראי<br>מתגידים<br>בנקאיים<br>מיליוני ש"ח |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| (2,972)               | (2,888)                                                    | 9                          | (93)                                       |
| 150                   | 48                                                         | 9                          | 93                                         |
| (16)                  | -                                                          | (16)                       | -                                          |
| (123)                 | (109)                                                      | (14)                       | -                                          |
| (2,961)               | (2,949)                                                    | (12)                       | -                                          |
| <b>366</b>            | <b>359</b>                                                 | <b>7</b>                   | -                                          |
| <b>36</b>             | -                                                          | <b>36</b>                  | -                                          |
| <b>(129)</b>          | <b>(134)</b>                                               | <b>5</b>                   | -                                          |
| <b>(2,688)</b>        | <b>(2,724)</b>                                             | <b>36</b>                  | -                                          |

## יתרה ליום 1 בינואר 2020

תזרימי מזומנים ששולמו (שהתקבלו), נטו  
 סכומים שנזקפו להון  
 סכומים שנזקפו לרווח והפסד

## יתרה ליום 1 בינואר 2021

תזרימי מזומנים ששולמו (שהתקבלו), נטו  
 סכומים שנזקפו להון  
 סכומים שנזקפו לרווח והפסד

## יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

## ביאור 4 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2019-2021 הינו 23%.  
 המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

| חופשה<br>והבראה       | הטבות<br>לעובדים | רכוש קבוע<br>ורכוש אחר | הפסדים<br>לצרכי מס | חכירות    | אג"ח<br>מחברה בת | פריטים<br>אחרים | סך הכל     |
|-----------------------|------------------|------------------------|--------------------|-----------|------------------|-----------------|------------|
| מיליוני ש"ח           |                  |                        |                    |           |                  |                 |            |
| 17                    | 56               | (39)                   | 56                 | 47        | (1)              | (24)            | 112        |
| 3                     | -                | 1                      | (5)                | 9         | -                | 6               | 14         |
| -                     | 5                | -                      | -                  | -         | -                | 2               | 7          |
| <b>20</b>             | <b>61</b>        | <b>(38)</b>            | <b>51</b>          | <b>56</b> | <b>(1)</b>       | <b>(16)</b>     | <b>133</b> |
| שינויים בשנת 2020     |                  |                        |                    |           |                  |                 |            |
| זקיפה לדוח רווח והפסד |                  |                        |                    |           |                  |                 |            |
| זקיפה לרווח כולל אחר  |                  |                        |                    |           |                  |                 |            |
| 1                     | -                | -                      | (6)                | 8         | 1                | (2)             | 2          |
| -                     | 5                | -                      | -                  | -         | -                | (6)             | (1)        |
| <b>21</b>             | <b>66</b>        | <b>(38)</b>            | <b>45</b>          | <b>64</b> | <b>-</b>         | <b>(24)</b>     | <b>134</b> |

## שינויים בשנת 2021

זקיפה לדוח רווח והפסד  
 זקיפה לרווח כולל אחר  
 יתרה ליום 31 בדצמבר  
 2021

**ביאור 4 - מסים על ההכנסה (המשך)****ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                         | 2020        | 2019        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 82                           | 102         | 55          |
| (1)                          | (1)         | (3)         |
| 81                           | 101         | 52          |
| -                            | -           | (31)        |
| (2)                          | (14)        | (28)        |
| (2)                          | (14)        | (59)        |
| 79                           | 87          | (7)         |

**הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים**בגין השנה השוטפת  
התאמות בגין שנים קודמות, נטו**הוצאות (הכנסות) מסים נדחים**מסים נדחים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים, נטו**סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה****ד. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                         | 2020        | 2019        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 6                            | (2)         | (2)         |
| (5)                          | (5)         | (9)         |
| 1                            | (7)         | (11)        |

**מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר**

שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל

**ה. שומות מס**

שומות מס סופיות נתקבלו על ידי החברה עד וכולל שנת המס 2016, וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 28' לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ו. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות**

לחברה הפסד הון להעברה בסך של כ-47 מיליוני ש"ח בגינו יצרה החברה נכסי מסים נדחים של כ-11 מיליוני ש"ח. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס.

## ביאור 5 - חכירות

במסגרת הסכמי החכירה החברה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים אותה לצורך הפעילות העסקית. בנוסף, החברה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

## א. נכסי חייבים בגין חכירות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |                     |
|------------------------------|-------------|---------------------|
| 2021                         | 2020        |                     |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח |                     |
| 76                           | 70          | יתרה ליום 1 בינואר  |
| (14)                         | (17)        | תקבולי קרן וריבית   |
| 2                            | 1           | הכנסות ריבית        |
| -                            | 22          | השפעת מיזוג BE      |
| -                            | *           | תוספות**            |
| 2                            | *           | אחר***              |
| <b>66</b>                    | <b>76</b>   | יתרה ליום 31 בדצמבר |

\* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

\*\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.

\*\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## ניתוח מועדי תקבולים של נכסי חייבים בגין חכירות

| ליום 31 בדצמבר |             |                           |
|----------------|-------------|---------------------------|
| 2021           | 2020        |                           |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח |                           |
| 14             | 14          | עד שנה                    |
| 39             | 44          | בין שנה לחמש שנים         |
| 20             | 27          | מעל חמש שנים              |
| <b>73</b>      | <b>85</b>   | סך הכל תזרים מזומנים חוזי |

## ב. נכסי זכות שימוש

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |                     |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| 2021                         | 2020         |                     |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח  |                     |
| 3,561                        | 2,820        | יתרה ליום 1 בינואר  |
| (383)                        | (339)        | פחת                 |
| -                            | 519          | השפעת מיזוג BE      |
| 768                          | 543          | תוספות*             |
| 86                           | 18           | אחר**               |
| <b>4,032</b>                 | <b>3,561</b> | יתרה ליום 31 בדצמבר |

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.

\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## ביאור 5 - חכירות (המשך)

## ג. התחייבויות בגין חכירה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |
|------------------------------|--------------|
| 2021                         | 2020         |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח  |
| 3,877                        | 3,080        |
| (466)                        | (416)        |
| 104                          | 97           |
| -                            | 558          |
| 768                          | 540          |
| 88                           | 18           |
| <b>4,371</b>                 | <b>3,877</b> |
| <b>389</b>                   | <b>358</b>   |
| <b>3,982</b>                 | <b>3,519</b> |
| <b>4,371</b>                 | <b>3,877</b> |

יתרה ליום 1 בינואר  
פירעון קרן וריבית  
הוצאות מימון  
השפעת מיזוג BE  
תוספות\*  
אחר\*\*

יתרה ליום 31 בדצמבר

חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

סך הכל התחייבויות בגין חכירה

\* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.  
\*\* נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

## ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירות

| ליום 31 בדצמבר |              |
|----------------|--------------|
| 2021           | 2020         |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח  |
| 492            | 455          |
| 1,837          | 1,666        |
| 2,691          | 2,446        |
| <b>5,020</b>   | <b>4,567</b> |

עד שנה  
בין שנה לחמש שנים  
מעל חמש שנים

סך הכל תזרים מזומנים חוזי

## ד. מידע נוסף בגין חכירות

## 1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |
|------------------------------|--------------|
| 2021                         | 2020         |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח  |
| (383)                        | (339)        |
| (66)                         | (63)         |
| (102)                        | (96)         |
| <b>(551)</b>                 | <b>(498)</b> |

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש  
הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת  
התחייבויות בגין חכירה\*  
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה, נטו

סך הוצאות

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

## 2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |
|------------------------------|-------------|
| 2021                         | 2020        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח |
| 14                           | 17          |
| <b>466</b>                   | <b>416</b>  |

סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

**ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות****א. שטרי הון שניתנו למוחזקות**

- (1) חברה נכדה הנפיקה שטר הון בסך 8 מיליוני ש"ח לחברה, שטר ההון אינו צמוד, אינו נושא ריבית ומועד פירעונו טרם נקבע, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום 19 בדצמבר 2012.
- (2) ביום 1 בינואר 2017 הנפיקה חברה בת שטר הון בסך 80 מיליוני ש"ח לחברה, שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום הנפקתו.
- (3) ביום 4 ביולי 2021 הנפיקה חברה מוחזקת שטר הון בסך 21 מיליוני ש"ח לחברה, שטר ההון אינו צמוד, אינו נושא ריבית, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום הנפקתו.

למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

**ב. הסכמים למתן שירותים והחזרת נכסים**

לחברה הסכם למתן שירותים עם מספר חברות מוחזקות כך שהחברה מספקת לחברות אלו שירותי ניהול, שירותי משרד ושירותי הנהלת חשבונות. סך הכנסות מדמי ניהול בשנים 2019, 2020 הסתכמו לסך של כ-4 מיליוני ש"ח לשנה, ובשנת 2021 לסך של כ-5 מיליוני ש"ח. בנוסף לחברה הסכם מול חברה בת בבעלות מלאה, שופרסל נדל"ן, לחכירת נכסים לשימוש החברה.

**ג. עסקאות עם חברות מוחזקות**

להלן פרוט בדבר עסקאות עם חברות מוחזקות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 2019                         | 2020        | 2021        |
| מיליוני ש"ח                  | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| 1,052                        | 1,182       | 1,062       |
| 129                          | 149         | 152         |
| 37                           | 29          | 25          |

קניות  
הוצאות שכר דירה ודמי ניהול  
הכנסות מימון

## ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. לפרטים בדבר הסכם שיתוף פעולה של החברה ובנק דיסקונט, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים בדבר רכישת שליטה בפעילות בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המסחרי, ראה ביאור 5ג(2) בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, ראה ביאור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. לפרטים בדבר הנפקת מניות לציבור, ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ה. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ו. לפרטים בדבר תכנית תגמול הוני שאושרה ע"י ועדת התגמול, ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ז. במהלך התקופה חילקה חברה בת בבעלות מלאה דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח.

## ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

- א. בתאריך 13 במרס 2022, אישר דירקטוריון חברה בת בבעלות מלאה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 33 בדוחות הכספיים המאוחדים.

חלק ד'

# פרטים נוספים על התאגיד

לשנת 2021



**תוכן העניינים**

| <b><u>תקנה</u></b> | <b><u>התוכן</u></b>                                                         | <b><u>עמוד</u></b> |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| תקנה 10א'          | תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים            | 3-4                |
| תקנה 10ג'          | שימוש בתמורת ניירות הערך                                                    | 5                  |
| תקנה 11            | רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח                   | 6-7                |
| תקנה 12            | שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח                   | 7                  |
| תקנה 13            | הכנסות של חברות בנות וקשורות כלולות והכנסות מהן לתאריך הדוח                 | 8                  |
| תקנה 20            | מסחר בבורסה- ניירות ערך שנרשמו למסחר                                        | 8                  |
| תקנה 21            | תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה                                      | 9-12               |
| תקנה 21א'          | השליטה בתאגיד                                                               | 12                 |
| תקנה 22            | עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי                       | 13-14              |
| תקנה 24            | החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה | 15                 |
| תקנה 24א'          | הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים                                     | 15                 |
| תקנה 24ב'          | מרשם בעלי המניות                                                            | 15                 |
| תקנה 26            | הדירקטורים של התאגיד                                                        | 16-19              |
| תקנה 26א'          | נושאי משרה בכירה של התאגיד                                                  | 20-22              |
| תקנה 26ב'          | מורשי החתימה העצמאיים                                                       | 23                 |
| תקנה 27            | רואה החשבון של התאגיד                                                       | 23                 |
| תקנה 28            | שינויים בתזכיר או בתקנות                                                    | 23                 |
| תקנה 29            | המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית                               | 23                 |
| תקנה 29א'          | החלטות החברה                                                                | 23                 |
| נספח א'            | מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר                                              | 25                 |

## פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2021

שם החברה: **שופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל" או "החברה")** מס' חברה ברשם: **52 - 0022732**  
 כתובת: קריית שופרסל, רחוב שמוטקין בנימין 30, טלפון: 03 – 9481727  
 ראשון-לציון **7536333** פקסימיליה: 03 – 9480917  
 (תקנה 25 א') (תקנה 25 א')

תאריך הדוח: **22 במרס 2022**  
 (תקנה 1)

תאריך הדוח על המצב הכספי: **31 בדצמבר 2021** אתר אינטרנט [www.shufersal.co.il](http://www.shufersal.co.il)  
 דואר אלקטרוני [doronf@shufersal.co.il](mailto:doronf@shufersal.co.il)

### תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד מאוחד כולל רבעונים לשנת 2021 (במיליוני ש"ח)

| 2021    |             |             |           |             |                                        |
|---------|-------------|-------------|-----------|-------------|----------------------------------------|
| סך שנה  | רבעון רביעי | רבעון שלישי | רבעון שני | רבעון ראשון |                                        |
| 14,765  | 3,613       | 3,801       | 3,587     | 3,764       | הכנסות                                 |
| 4,021   | 974         | 1,025       | 1,004     | 1,018       | רווח גולמי                             |
| (3,295) | (815)       | (839)       | (821)     | (820)       | סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות  |
| 726     | 159         | 186         | 183       | 198         | רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות          |
| 51      | 51          | -           | -         | -           | עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו      |
| 2       | 1           | -           | 1         | *-          | הכנסות אחרות, נטו                      |
| 779     | 211         | 186         | 184       | 198         | רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות |
| (245)   | (72)        | (67)        | (57)      | (49)        | הוצאות מימון, נטו                      |
| (14)    | (7)         | (8)         | 1         | *-          | חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו   |
| 520     | 132         | 111         | 128       | 149         | רווח לפני מסים על ההכנסה               |
| (127)   | (32)        | (29)        | (31)      | (35)        | מסים על ההכנסה                         |
| 393     | 100         | 82          | 97        | 114         | רווח לתקופה                            |

**תקנה 10א' (המשך): תמצית דוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים לשנת 2021 (במיליוני ש"ח)**

| 2021   |             |             |           |             |                                                                                                         |
|--------|-------------|-------------|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סך שנה | רבעון רביעי | רבעון שלישי | רבעון שני | רבעון ראשון |                                                                                                         |
| 393    | 100         | 82          | 97        | 114         | רווח לתקופה                                                                                             |
|        |             |             |           |             | <b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>         |
| 27     | 3           | 5           | 2         | 17          | החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים                            |
| 1      | 1           | *-          | *-        | *-          | שינוי נטו בשווי הוגן שנזקק לקרן עלות הגידור                                                             |
| (6)    | (1)         | (1)         | -         | (4)         | מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד                            |
| 22     | 3           | 4           | 2         | 13          | <b>סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס</b> |
|        |             |             |           |             | <b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>                                                |
| (21)   | (12)        | -           | (9)       | -           | מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת                                                                         |
| 5      | 3           | -           | 2         | -           | מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד                                                    |
| (16)   | (9)         | -           | (7)       | -           | <b>סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>                                         |
| 6      | (6)         | 4           | (5)       | 13          | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>                                                             |
| 399    | 94          | 86          | 92        | 127         | <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>                                                                            |
|        |             |             |           |             | <b>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</b>                                                                          |
| 399    | 94          | 86          | 92        | 127         | בעלים של החברה                                                                                          |
| *-     | *-          | *-          | *-        | *-          | זכויות שאינן מקנות שליטה                                                                                |
| 399    | 94          | 86          | 92        | 127         | סה"כ רווח כולל לתקופה                                                                                   |

\* מצוין סכום נמוך מ-1 מיליון ₪

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך**

ביום 7 במרס 2021, הנפיקה החברה, 27,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ערך נקוב כ"א בתמורה נטו של כ-689 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-13 מיליון ש"ח). התמורה שימשה לשימושים שוטפים של החברה.

פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

| שם החברה                 |  |  |  | סוג מניה ו- ע.ג.<br>בש"ח *      | מספר מניות<br>מונפק | סה"כ ע.ג.<br>מונפק<br>(בש"ח) | עלות<br>בסכומים<br>מדווחים<br>(מיליון ש"ח) | ערך בדוח<br>הכספי הנפרד<br>כמשמעותו<br>בתקנה 9<br>(מיליון ש"ח) | שיעור ההחזקה באחוזים |      |        |                           |
|--------------------------|--|--|--|---------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|------|--------|---------------------------|
|                          |  |  |  |                                 |                     |                              |                                            |                                                                | מספר מניות           | בהון | בהצבעה | בסמכות למנות<br>דירקטורים |
| 1. שופרסל נדל"ן<br>בע"מ  |  |  |  | מ"ר 1.00                        | 1,000,100           | 1,000,100                    | 388                                        | 1,345                                                          | 1,000,100            | 100  | 100    | 100                       |
| 2. גידרון<br>תעשיות בע"מ |  |  |  | מ"ר 0.001                       | 900,002,000         | 900,002                      | 4                                          | 89                                                             | 900,002,000          | 100  | 100    | 100                       |
| 3. פייבוקס בע"מ          |  |  |  | מ"ר 0.01<br>מניות הנהלה<br>0.01 | 100,000<br>100,000  | 1,000<br>1,000               | -                                          | 88                                                             | 49,900               | 49.9 | 49.9   | 49.9                      |

\* מ"ר - מניות רגילות

חברות הבת והחברות הקשורות של שופרסל אינן רשומות בבורסה ומניותיהן אינן נסחרות בבורסה.

**תקנה 11 (המשך): הלוואות ושטרי הון שהעניקה החברה לחברות בנות וכלולות מהותיות שלה לתאריך הדוח על המצב הכספי:**

| שנות הפירעון                                                                          | סוג הצמדה                | שער ריבית | פרטי הלוואה/שטר הון | יתרת הלוואה ושטר הון, כולל ריבית צבורה (מיליוני ש"ח) | מקבל הלוואה/שטר הון |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
| הקרן תיפרע ב-13 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 8.10.17. הריבית השנתית החל מיום 8.10.17 | -                        | 5.09%     | הלוואה              | 90                                                   | שופרסל נדל"ן בע"מ   |
| הקרן תיפרע ב-9 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 8.10.20. הריבית השנתית החל מיום 8.10.16  | צמודה למדד המחירים לצרכן | 4.3%      | הלוואה              | 151                                                  | שופרסל נדל"ן בע"מ   |
| שטרי ההון לא ניתנים לפירעון לפני תום 5 שנים מיום 4.7.21                               | -                        | -         | שטר הון             | 21                                                   | פייבוקס בע"מ        |

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברת בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח –**

בשנת 2021 רכשה החברה 49.9% ממניות חברת פייבוקס בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות מהן לתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)**

| שם החברה*          | רווח (הפסד) לשנה מיוחס לבעלים של החברה | רווח (הפסד) לפני מס מיוחס לבעלים של החברה | דיבידנד וחלוקת רווחים | הכנסה דמי ניהול | הכנסה ריבית |
|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| שופרסל נדל"ן בע"מ  | 197                                    | 247                                       | -                     | 3               | 14          |
| גידרון תעשיות בע"מ | 23                                     | 29                                        | 20                    | -               | -           |
| פייבוקס בע"מ       | (21)                                   | (21)                                      | -                     | -               | **-         |

דיבידנד ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברת בת או חברה קשורה שלה.

\* מדינת ההתאגדות של החברות הינה ישראל.

\*\* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר**

1. ביום 3 במרס 2021, חלה הפסקת מסחר קצובה בעקבות פרסום הדוחות הכספיים של שנת 2020.
2. ביום 7 במרס 2021, נרשמו למסחר 27,000,000 מניות רגילות שהנפיקה החברה.
3. ביום 29 במאי 2021, נרשמו למסחר 69,099 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע.ג. כל אחת שהנפיקה החברה כתוצאה מהבשלת יחידות מניות חסומות (PSU) לנושאי משרה.
4. ביום 11 באוגוסט 2021, חלה הפסקת מסחר קצובה בעקבות פרסום הדוחות הכספיים של רבעון שני לשנת 2021.
5. בימים 11 ו-15 באוגוסט 2021, נרשמו למסחר 3,072 ו-20,530 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ כל אחת בהתאמה, שהנפיקה החברה כתוצאה ממימוש אופציות על ידי נושאי משרה לשעבר של החברה.
6. ביום 9 בנובמבר 2021, חלה הפסקת מסחר קצובה בעקבות הודעת החברה על חיפוש שביצעו באותו יום, חוקרים מטעם רשות התחרות במשרדי החברה ועל חקירת מנכ"ל החברה במשרדי רשות התחרות.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה -**

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה:

| סה"כ<br>(באלפי ש"ח) | תגמולים אחרים<br>(באלפי ש"ח) |             |       | תגמולים בעבור שירותים<br>(באלפי ש"ח) |      |             |                        |       |           |             | פרטי מקבל התגמולים                                  |              |                                             |              |
|---------------------|------------------------------|-------------|-------|--------------------------------------|------|-------------|------------------------|-------|-----------|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------|
|                     | אחר                          | דמי<br>שכחת | ריבית | אחר                                  | עמלה | דמי<br>יעוץ | תשלום<br>מבסס<br>מניות | מענק  | דמי ניהול | שכר ומלואות | שיעור<br>החזקה<br>בהון<br>החברה במועד<br>הדוח (ב-%) | היקף<br>משרה | תפקיד                                       | שם           |
| 7,159               |                              |             |       |                                      |      |             | 1,921                  | 2,500 |           | 2,738       | 0.01%                                               | 100%         | מנכ"ל החברה                                 | איציק אברכה* |
| 2,858               |                              |             |       |                                      |      |             | 489                    | 786   |           | 1,583       | ***                                                 | 100%         | משנה למנכ"ל ומנהל אגף<br>תפעול ושרשרת אספקה | דוד לרון     |
| 2,733               |                              |             |       |                                      |      |             | 828                    | 628   |           | 1,277       | ***                                                 | 100%         | משנה למנכ"ל ומנהל אגף<br>סחר ושיווק         | נר מטוסביץ** |
| 2,608               |                              |             |       |                                      |      |             | 408                    | 639   |           | 1,561       | ***                                                 | 100%         | סמנכ"ל, היעוץ המשפטי                        | ענן מאיר     |
| 2,561               |                              |             |       |                                      |      |             |                        | 1,332 |           | 1,229       |                                                     | 100%         | מנכ"ל רשת Be                                | אורי וטרמן   |

\* יסיים את כהונתו ביום 31 במארס 2022.  
 \*\* התחיל לכהן כנושא משרה ביום 13 באפריל 2021  
 \*\*\* כל אחד מחזיק פחות משלוש אלפיות האחוז

**תקנה 21 (המשך): תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**  
 2. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שאינו נמנה בסעיף 1 לעיל, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה:

| סה"כ<br>(באלפי ש"ח) | תגמולים אחרים<br>(באלפי ש"ח) |          |       | תגמולים בעבור שירותים<br>(באלפי ש"ח) |      |          |                  |      |           |             | פרטי מקבל התגמולים                      |           |                  |           |
|---------------------|------------------------------|----------|-------|--------------------------------------|------|----------|------------------|------|-----------|-------------|-----------------------------------------|-----------|------------------|-----------|
|                     | אחר                          | דמי שכחת | ריבית | אחר*                                 | עמלה | דמי יעוץ | תשלום מבסס מניות | מענק | דמי ניהול | שכר ומלואות | שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח (ב-%) | היקף משרה | תפקיד            | שם        |
| 2,508               | 136                          |          |       |                                      |      |          | 1,159            |      | 1,213     |             | *                                       | 60%       | יו"ר הדירקטוריון | יקי ודמני |

\* מחזיק פחות משלוש אלפיות האחוז

תנאי הכהונה של מר ודמני כוללים תמורה חודשית בסך 87,000 ש"ח + מע"מ, צמוד למדד חודש פברואר 2021, והעמדת רכב ומתן הוצאות רכב (כולל גילום) וכן החזר הוצאות במסגרת תפקידו כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראה הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-014970). לפרטים על תגמול הוני שהוקצה למר ודמני ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-014979).

גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, שהוכרו כהוצאה על ידי החברה בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של החברה לא כולל מר יקי ודמני, יו"ר הדירקטוריון הסתכמו בכ- 3 מיליוני ש"ח. הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) מקבלים גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בסכומים המירביים המותרים לפי תקנות החברות (כללים) בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, ובהתאם לסיווג של הדירקטור (מומחה/שאינו מומחה) ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי בשנה הקודמת לשנה בגינה משולם הגמול.

**תקנה 21 (המשך): תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה****הערות ופרטים נוספים**

- א. הנתונים בטבלה בסעיף 1 מבטאים עלות מעביד.
- ב. הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה בטבלה בסעיף 1 אינם לתקופה קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של שלושה חודשים מראש (וביחס למר אברכהן – 4 חודשים).
- ג. תנאי העסקתם של המנויים בטבלה בסעיף 1 כוללים את הרכיבים הבאים: משכורת חודשית, הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, 14 ימי הבראה בשנה, רכב לרבות גילום, 21-23 ימי חופשה בשנה, ונלוות (טלפון נייד, קו טלפון בבית, עיתונות, ובדיקות סקר). כן הם זכאים לדמי ביגוד ומתנות לחגים על-פי המקובל בחברה לכלל העובדים. נושאי המשרה הנ"ל זכאים למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. למדיניות התגמול העדכנית של החברה ("מדיניות התגמול") ראה דוח מתוקן לזימון אסיפה כללית מיום 8 ביולי 2019 (אסמכתא 2019-01-058869).
- ד. הסכם העסקתו של מר אברכהן כולל גם תקופת הסתגלות בת 4 חודשים החל מתום תקופת ההודעה המוקדמת.
- ה. בשנת הדיווח הועלתה משכורתו של מר וטרמן, מנכ"ל רשת Be, בסכום לא מהותי.
- ו. מר איציק אברכהן מועסק בחברה החל מחודש אוגוסט 2000. החל מיום 1 בינואר 2012 מכהן מר אברכהן כמנכ"ל החברה והוא יסיים את כהונתו בפועל ביום 31 במארס 2022. מר לרון מועסק בחברה החל מחודש פברואר 2015 ומכהן כמנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אספקה. מר מטוסביץ מועסק בחברה החל מחודש אפריל 2021 ומכהן כמנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק. מר מאירי מועסק בחברה החל מחודש יוני 2007 ומכהן כסמנכ"ל, היועץ המשפטי. מר אורי וטרמן מועסק בחברה החל מיום 21 בינואר 2018 ומכהן בתפקיד מנכ"ל רשת Be.

**מענקים שנתיים לשנת 2021**

על-פי מדיניות התגמול ותוכנית המענקים השנתית לשנת 2021 ("תוכנית 2021"), התקציב השנתי הכולל למענקים לנושאי המשרה בחברה לא יעלה בכל מקרה על 2% מהרווח התפעולי (לפני מענקים ובניטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני), לפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה בגינה משולם המענק. כן נקבע תנאי סף לתשלום מענקים לפיו בשנה בה הרווח התפעולי כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה (בנטרול המענקים לנושאי המשרה ובנטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני) יהיה נמוך מ-350 מיליון ש"ח לא יחולקו מענקים שנתיים. לשנת 2021 החברה עומדת בתנאי הסף כאמור וכן איננה חורגת מתקציב המענקים שנקבע.

לשנת 2021 נקבע מענק המטרה למנכ"ל על 12 משכורות, וליתר נושאי המשרה בין 6 ל-8 משכורות. מענק המטרה הינו המענק המשולם עבור עמידה מדויקת ב- 100% מן היעדים שיוגדרו לנושא המשרה. לשנת 2021 משקל מדדי החברה, כמפורט להלן, מתוך מענק המטרה, היה 80% ביחס למנכ"ל, ו- 70% ביחס לסמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי (כאשר יתרת מענק המטרה הינה בגין רכיב "הערכת מנהל" שאיננו כמותי אלא איכותי). ליתר נושאי המשרה משקל מדדי החברה מתוך מענק המטרה היה בין 20% ל- 40%, משקל המדדים האישיים היה בין 30% ל- 50%, ומשקל "רכיב הערכת המנהל" – היה 20% למנכ"ל ו- 30% ליתר נושאי המשרה.

מדדי החברה שנקבעו בתוכנית 2021 ובהתאם למדיניות התגמול, הינם: [א] סה"כ הכנסות (30% מתוך משקל מדדי החברה); [ב] אחוז הרווח התפעולי (50% מתוך משקל מדדי החברה) ו- [ג] רווח נקי (20% מתוך משקל מדדי החברה). כאמור במדיניות התגמול, היעדים לכל מדד כאמור הינם היעד לאותו מדד בתקציב החברה לאותה שנה. ביחס למדדי החברה הבאים שולמו מענקים בגין אותו מדד בשיעור העולה על 3 משכורות: אחוז רווח תפעולי (בהתאם לביצועי החברה אחוז העמידה ביעד עמד על 116%). נושאי המשרה להם שולם מענק העולה על 3 משכורות בגין אותו רכיב הינם כדלקמן: איציק אברכהן (7.2 משכורות בגין רכיב אחוז רווח תפעולי) וערן מאירי (3.15 משכורות בגין רכיב אחוז רווח תפעולי).

לנושאי המשרה, למעט המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי נקבעו גם מדדים אישיים מדידים שונים שהינם מדדי ביצוע עיקריים (KPI) בהתאם לתפקידם ולתוכנית העבודה של החברה. לא נקבע מדד אישי מדיד (כמותי) מסוים לנושא משרה אשר על בסיסו שולם לו סכום העולה על 3 משכורות. בנוסף למדדי החברה (והמדדים האישיים, ככל שרלוונטי), בוצעה גם הערכת מנהל. כאמור במדיניות התגמול, במסגרת רכיב הערכת המנהל בוצעה הערכה במדדים שעשויים להיות לא מדידים, אך הינם מדדים "איכותיים". ציון הערכת המנהל למנכ"ל נקבע על-ידי יו"ר הדירקטוריון ואושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בתאריכים 23 בפברואר 2022 ו- 22 במרס 2022, בהתאמה. כאשר ביחס ליתר נושאי המשרה ציון ההערכה נקבע על-ידי המנכ"ל ואושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בתאריכים 23 בפברואר 2022 ו- 22 במרס 2022, בהתאמה.

לפרטים נוספים על אופן קביעת היעדים וחישוב העמידה ביעדים ראה מדיניות התגמול.

המענק למר וטרמן הנקוב בטבלה, כולל מלבד את המענק השנתי כאמור במדיניות התגמול של החברה, גם את הסכומים המגיעים לו, ואשר הוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021, לפי תוכנית מענק תלת שנתית שאושרה לו טרם להגדרתו כנושא משרה בחברה. תוכנית זו הסתיימה בשנת 2021.

נושאי המשרה התחייבו בכתב, בהתאם למדיניות התגמול, כי הם ישיבו לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר בעתיד כי חישוב המענק בוצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של ארבעה דוחות כספיים תקופתיים עוקבים, וכי סכום ההשבה יהיה חלק המענק ששולם עקב הטעות.

#### ח. אופציות יחידות מניה חסומות

ביום 28 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאה ללא תמורה של 5,074,628 כתבי אופציות לא סחירות, הניתנות למימוש לעד 5,074,628 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ושל 310,240 יחידות מניה חסומות מותנות זמן וביצועים (PSU) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש לעד 310,240 מניות רגילות, לתשעה נושאי משרה בחברה, ובכללם לנושאי המשרה המנויים בטבלה בסעיף 1 לעיל (למעט ה"ה מטוסביץ ווטרמן) וכן ליו"ר הדירקטוריון לשעבר של החברה. האופציות וה-PSU שהוקצו ליו"ר לשעבר במסגרת המנה השנייה עד המנה הרביעית (כולל) פקעו עם סיום כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של החברה.

לפרטים בקשר עם האופציות, ה-PSU ותנאיהן, ושוויון ההוגן נכון ליום החלטת הדירקטוריון על הקצאתן וההנחות שנלקחו בבסיס החישוב, ראה דוח ההצעה הפרטית המתוקן שפרסמה החברה ביום 1 ביולי 2019 (מספר אסמכתא 056400-01-2019). יצוין, כי הבשלת יחידות המניה החסומות (PSU) שהוקצו ב-4 מנות כפופות לתנאים פיננסיים מסוימים כמפורט בדוח ההצעה הפרטית הנ"ל. התנאים הפיננסיים האמורים התקיימו גם ביחס למנה השלישית אשר תבשיל (כפוף להיותם של נושאי המשרה הרלוונטיים מועסקים באותו מועד) ביום 29 במאי 2022.

הסכום הנקוב בטור "תשלום מבוסס מניות" בטבלה בסעיף 1 לעיל מייצג את ההוצאה החשבונאית בה הכירה החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS2 בשנת הדיווח.

ביום 4 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאה ללא תמורה של 663,753 כתבי אופציות לא סחירים, 28,279 יחידות מניה חסומות מותנות זמן וביצועים (PSU) לא רשומות למסחר, ו- 22,454 יחידות מניה חסומות מותנות זמן (RSU) לא רשומות למסחר, למר יקי יעקב ודמני יו"ר הדירקטוריון של החברה ולמר ניר מטוסביץ שהחל לכהן כמנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק בחברה בחודש אפריל 2021. לפרטים נוספים ראה דוח הצעה פרטית מיום 4 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא 014979-01-2021). ההקצאה למר ודמני אושרה באסיפה הכללית ביום 18 במרס 2021.

#### תקנה 21א': השליטה בתאגיד

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח תקופתי זה, החברה הינה ללא בעל שליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

**תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי**

במשך כל תקופת הדוח, וכן נכון למועד הדוח, בחברה אין בעל שליטה, הן כמשמעותו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך והן כמשמעותו בסעיף 268 לחוק החברות. למען הזהירות, יובאו להלן, בתמצית, פרטים, בדבר עסקאות שנעשו עת היה בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה היה עניין אישי באישורן ("עסקה עם בעל השליטה"), ואשר הן עדיין בתוקף במועד הדוח: עסקאות זניחות:

לפרטים בדבר אמות מידה לסיווג עסקאות כעסקאות שאינן חריגות וסיווג עסקאות שאינן חריגות כעסקאות זניחות, ראה סעיף 1 לתקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 3 במרס 2021 (מספר אסמכתא 2021-01-025789) ("תקנה 22 לשנת 2020").

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:שיפוי ופטור

ביום 26 בדצמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון חברה בתאריכים 7 ו-14 בנובמבר 2016, בהתאמה, מתן כתבי שיפוי מעודכנים לנושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו ויכהנו מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, כפי שיהיו וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן למי שמכהן או יכהן לבקשת החברה כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה, לרבות נושא משרה כאמור שהינו מקרב בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי במתן השיפוי לאותו אדם, וכפי שיהיו ויכהנו מעת לעת. ביום 7 בנובמבר 2016 החליטה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, לקצוב עד ליום 31 בדצמבר 2024, את התקופה במהלכה יוענקו כתבי השיפוי, מעת לעת, לנושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתב שיפוי להם (להבדיל מנושאי משרה בעלי שליטה עצמם וקרוביהם), כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. לפרטים נוספים, לרבות לעניין בעלי השליטה שיש להם עניין אישי ומהות העניין האישי, תוקף כתבי השיפוי וכתבי שפוי קודמים, ראה דוח מיידי משלים מיום 15 בדצמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-088602) ונוסח כתב השיפוי שצורף לו.

ביום 5 בנובמבר 2001 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן, לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, שיהיו זכאים לכך, מעת לעת, פטור מראש מאחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם לה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתום לב בתוקף היותו נושא משרה בחברה. ביום 27 בנובמבר 2011 החליטה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, לקצוב עד ליום 30 בנובמבר 2020 את התקופה שעל אירועים במהלכה יחולו הסדרי הפטור מאחריות שניתנו ויינתנו מעת לעת על-פי החלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מחודש נובמבר 2001 כאמור, ביחס לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן הפטור מאחריות להם, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת. ראה הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2011 (אסמכתא מספר: 2011-01-341097). ההחלטה הנ"ל אינה מתייחסת לפטור לבעלי השליטה עצמם או לקרוביהם, ובהקשר זה יצוין, כי האסיפה הכללית של החברה, מיום 24 בנובמבר 2011, החליטה לא לאשר מחדש את הפטור מראש מאחריות לנושאי משרה בחברה אשר הם ו/או קרוביהם הינם בעלי שליטה בחברה.

עסקת זרחין

לפרטים בדבר התקשרות שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("שופרסל נדל"ן") בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("היזם"), חברה קשורה לדסק"ש (לשעבר בעלת השליטה בחברה) ראה סעיף 3.4 לתקנה 22 לשנת 2020.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שאינן חריגות ושאין זניחות

במהלך השנים החברה התקשרה בהסכמי שכירות, על-פיהם שוכרת החברה שטחים, מחברות בשליטת בעלי השליטה לשעבר או מחברות בהן לבעלי השליטה לשעבר היה עניין אישי. בגין כל הסכמי השכירות כאמור - אשר היו בתוקף בתקופת הדוח ואשר תנאי השכירות נקבעו עת עסקאות אלו נחשבו "עסקאות בעלי שליטה" – הכירה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2021 בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח. יובהר, כי בחישוב הסכומים כאמור לא הובאו בחשבון הסכמים בהם הייתה "נקודת יציאה" לחברה בתקופה שכבר בעל השליטה לשעבר לא נחשב כבעל שליטה לעניין סעיף 268 לחוק החברות והחל מנקודת היציאה ואילך.

ראה גם ביאור 32 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה סמוך לתאריך הדוח**

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, סמוך לתאריך הדוח, ראה דוח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2022 (אסמכתא מספר: 002662-2022-01).

**תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון לתאריך הדוח**

1. הון רשום של התאגיד - 400,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א.
2. סך ההון המונפק של התאגיד למועד הדוח הינו 274,191,478 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (מתוכן 8,864,801 מניות רדומות לפי סעיף 308 לחוק החברות ללא זכויות בהון וללא זכויות בהצבעה, המוחזקות על-ידי החברה).

**תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות, נכון לתאריך הדוח**

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דוח מיידי (מתקן) מיום 2 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 025654-2022-01).

## תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות הדירקטורים של התאגיד נכון לתאריך הדוח:

| מספר זיהוי                                            | יקי ודמני                                                                                                                                  | גדעון שור                                                                            | איילת בן עזר                                                                                         | אלדד אברהם                                                                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 051171858                                             | 051251288                                                                                                                                  | 058129842                                                                            | 033670498                                                                                            |                                                                                     |
| תאריך לידה                                            | 28.01.1952                                                                                                                                 | 8.9.1952                                                                             | 08.06.1963                                                                                           | 27.12.1976                                                                          |
| מען להמצאת כתבי בי-דין                                | שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון                                                                                                             | רח' הסנונית 6, מבשרת ציון                                                            | רחוב הנרקיסים 12 כפר שמריהו                                                                          | הגליל 2 דירה 12 רמת השרון                                                           |
| נתינות                                                | ישראלית                                                                                                                                    | ישראלית                                                                              | ישראלית                                                                                              | ישראלית                                                                             |
| תפקיד בחברה                                           | יו"ר דירקטוריון                                                                                                                            | דירקטור חיצוני                                                                       | דירקטור בלתי תלוי                                                                                    | דירקטור חיצוני                                                                      |
| חברות בועדות דירקטוריון                               | יו"ר ועדת עסקאות נדל"ן, יו"ר ועדת ניהול סיכונים, יו"ר ועדת ESG                                                                             | יו"ר ועדת ביקורת, חבר ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת עסקאות נדל"ן.                      | ועדת תגמול, ועדת חדשנות וטכנולוגיה, ועדת ESG                                                         | ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת עסקאות נדל"ן, ועדת ESG וועדת ניהול סיכונים |
| דירקטור/ית חיצוני/ת                                   | לא                                                                                                                                         | כן                                                                                   | לא                                                                                                   | כן                                                                                  |
| דירקטור/ית בלתי תלוי/ה                                | לא                                                                                                                                         | כן                                                                                   | כן                                                                                                   | כן                                                                                  |
| בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית     | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית                                                                                          | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית                                    | בעלת כשירות מקצועית                                                                                  | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית                                   |
| עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין | לא                                                                                                                                         | לא                                                                                   | לא                                                                                                   | לא                                                                                  |
| היום בו החל/ה לכהן כדירקטור/ית בחברה                  | 19.10.2020                                                                                                                                 | 11.09.2014                                                                           | 13.04.2016                                                                                           | 24.05.2016                                                                          |
| השכלה                                                 | בוגר מדע המדינה ולימודי עבודה (חטיבה מורחבת), אוניברסיטת תל אביב                                                                           | בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה, האוני' העברית בירושלים; מוסמך בכלכלה, האוני' העברית בירושלים | בוגר במשפטים אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במשפטים אוניברסיטת תל אביב; דוקטור במשפטים אוניברסיטת תל אביב | בוגר כלכלה ולוגיסטיקה אוניברסיטת בר אילן                                            |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות                             | מנכ"ל אפריקה ישראל תעשיות בע"מ החל (מחודש מרס 2016 ועד לחודש מאי 2017) מנכ"ל קופיקס גרופ בע"מ (החל מחודש אוגוסט 2017 ועד לחודש אפריל 2018) | יועץ כלכלי ויועץ לקשרים בינ"ל; בעלים ודירקטור בגדעון שור בע"מ                        | מנכ"ל וסגן נשיא, המרכז הבינתחומי בהרצליה                                                             | יועץ עסקי וכלכלי בתחום המיזוגים והרכישות של חברות ישראליות בתחומי התעשייה           |

| אלדד אברהם                                                                    | איילת בן עזר | גדעון שור                                                           | יקי ודמני                                                 |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               |              |                                                                     | מנכ"ל ובעלים סופיקס בע"מ (החל מחודש אפריל 2018 ועד היום). |                                                                                                                                                       |
| שופרסל נדל"ן בע"מ, דח"צ סאני תקשורת סלולרית בע"מ, דח"צ בישראל קנדה (ט.ר) בע"מ | -            | שופרסל נדל"ן בע"מ, דירקטור ביזמים צעירים ישראל – חברה לתועלת הציבור | שופרסל נדל"ן בע"מ, חברת חשמל לישראל בע"מ                  | תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית                                                                                                        |
| לא                                                                            | לא           | לא                                                                  | לא                                                        | בן/בת משפחה של בעל עניין                                                                                                                              |
| כן                                                                            | לא           | כן                                                                  | כן                                                        | דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 |

| מספר זיהוי                                                                                                 | רן גוטפריד                                                                                       | מיכל קמיר                                                                                                                                                                                                  | יואב שלוש                                                                                                                                                                                                 | איריס שפירא ילון |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 006357206                                                                                                  | 022802110                                                                                        | 031157746                                                                                                                                                                                                  | 022980379                                                                                                                                                                                                 |                  |
| 21.08.1944                                                                                                 | 29.6.1967                                                                                        | 18.07.1953                                                                                                                                                                                                 | 29.05.1967                                                                                                                                                                                                |                  |
| ניסים אלוני 5, תל אביב                                                                                     | יסעור 40, סביון                                                                                  | למרחב 53א', רמת השרון                                                                                                                                                                                      | רח' ז'בוטינסקי 24, גבעתיים                                                                                                                                                                                |                  |
| ישראלית                                                                                                    | ישראלית                                                                                          | ישראלית                                                                                                                                                                                                    | ישראלית                                                                                                                                                                                                   | ישראלית          |
| דירקטור                                                                                                    | דירקטור חיצוני                                                                                   | דירקטור                                                                                                                                                                                                    | דירקטור חיצוני                                                                                                                                                                                            |                  |
| ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת ניהול סיכונים וועדת חדשנות וטכנולוגיה                                         | יו"ר ועדת תגמול, חברת ועדת ביקורת, ועדת חדשנות וטכנולוגיה, וועדת ניהול סיכונים.                  | יו"ר ועדת חדשנות וטכנולוגיה, חברת ועדת ביקורת, ועדת ניהול סיכונים וועדת ESG                                                                                                                                | יו"ר ועדת מאזן, חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדת עסקאות נדל"ן                                                                                                                                           |                  |
| לא                                                                                                         | כן                                                                                               | לא                                                                                                                                                                                                         | כן                                                                                                                                                                                                        |                  |
| לא                                                                                                         | כן                                                                                               | לא                                                                                                                                                                                                         | כן                                                                                                                                                                                                        |                  |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל מקצועית                                                                 | בעלת כשירות מקצועית                                                                              | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל מקצועית                                                                                                                                                                 | בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעלת כשירות מקצועית                                                                                                                                                       |                  |
| לא                                                                                                         | לא                                                                                               | לא                                                                                                                                                                                                         | לא                                                                                                                                                                                                        |                  |
| עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין                                                      |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                           |                  |
| 29.11.2018                                                                                                 | 14.03.2019                                                                                       | 19.10.2020                                                                                                                                                                                                 | 21.07.2021                                                                                                                                                                                                |                  |
| לימודי כלכלה ומדעי החברה (שנתיים לא סיים), השתלמויות בנושאי מועצות מנהלים בהרווארד, סטנפורד, וורטון ו-NACD | בוגרת משפטים, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במשפט עסקי, ניהול ושיווק, אוניברסיטת Middlesex לונדון | בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך מינהל עסקים, INSEAD                                                                                                                                       | B.A. חשבונאות וכלכלה מאוני' תל אביב, רואת חשבון מוסמכת                                                                                                                                                    |                  |
| יועץ – משרד בבעלות מאז 2000, יועץ-חברת פריגו – משנת 2016 ועד 2017                                          | דירקטורית בחברות                                                                                 | שותף מנהל בקרן הון סיכון אביב                                                                                                                                                                              | כהונה כדירקטורית בלתי תלויה במספר חברות ותאגידים, לרבות אלקטרה נדל"ן בע"מ (עד לשנת 2021), קבוצת מחשוב ישיר בע"מ (עד לשנת 2020), טקיוניטי בע"מ (עד לשנת 2019), ועדת ביקורת במכון אדלר ובעמותת מהיום, מרצה. |                  |
| דח"צ בסול-ג'ל טכנולוגיות בע"מ SLGL Nasdaq                                                                  | דב"ת אפי נכסים בע"מ דח"צ ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת                                           | צ'קפוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ, טאוור סמיקונדקטור בע"מ, יונסן בע"מ, שילדוקס סקויריטי בע"מ, סקילמפ בע"מ, עוז ויז'ן הולדינגס בע"מ, אקסטנד הרחבת מציאות בע"מ, ביופלסמר בע"מ, דח"צ הבורסה לניירות ערך בתל אביב | שופרסל נדל"ן בע"מ, מי אביבים בע"מ, רותם תעשיות בע"מ, ואקס טי אל ביפורמסטיקלס בע"מ                                                                                                                         |                  |

| איריס שפירא ילון | יואב שלוש               | מיכל קמיר | רן גוטפריד |                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | בע"מ, דב"ת מלם-תים בע"מ |           |            |                                                                                                                                                       |
| לא               | לא                      | לא        | לא         | בן/בת משפחה של בעל עניין                                                                                                                              |
| כן               | כן                      | לא        | כן         | דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 |

דירקטורים שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדו"ח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדו"ח:

|             |               |
|-------------|---------------|
| שם:         | מיכאל בר חיים |
| ת.ז.        | 052638616     |
| תחילת כהונה | 21.07.2012    |
| סיום כהונה  | 20.07.2021    |

## תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון לתאריך הדו"ח

| שם            | מספר זיהוי | תאריך לידה | מועד תחילת כהונה | תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה                                                                                                                                                         | בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלה                                                                                                                                                                | עיסוק ב-5 השנים האחרונות                            |
|---------------|------------|------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| איציק אברכהן* | 053272944  | 06.02.1955 | 01.01.2012       | מנכ"ל התאגיד; יו"ר דירקטוריון שופרסל פיננסים ניהול בע"מ, גידרון תעשיות בע"מ ושופרסל-אמיגה בע"מ, דירקטור בשופרסל נדל"ן בע"מ, בשופרסל טרוול בע"מ, בפייבוקס בע"מ ובחברות פרטיות נוספות של התאגיד                      | לא                                                    | מוסמך במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה                                                                                                                                  | מנכ"ל החברה                                         |
| דוד לרון      | 057801425  | 20.12.1962 | 10.02.2015       | משנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אספקה, דירקטור בגידרון תעשיות בע"מ;                                                                                                                                             | לא                                                    | בוגר כלכלה ומינהל עסקים, אוניברסיטת חיפה; בוגר מסלול הכשרה מיוחד למנהלים בכירים של מכון T.I.M. (מייסודם של הטכניון ו-M.I.T.) ובוגר קורס דירקטורים של התנועה הקיבוצית | סמנכ"ל תפעול ושרשרת אספקה של החברה                  |
| ניר מטוסביץ   | 022882559  | 16.01.1967 | 13.04.2021       | משנה למנכ"ל החברה, מנהל אגף סחר ושיווק, דירקטור בגידרון תעשיות בע"מ                                                                                                                                                | לא                                                    | B.A בכלכלה ומינהל, המרכז האקמי רופין M.B.A. במינהל עסקים, אונ' הרייט ווט, שלוחה במכללת ר"ג                                                                           | מנהל אוסם סחר (בשנים 2016-2021)                     |
| טליה הובר     | 057966517  | 11.11.1962 | 11.10.2015       | סמנכ"ל כספים, אחראית על ניהול סיכונים שוק, דירקטורית בשופרסל פיננסים ניהול בע"מ, בגידרון תעשיות בע"מ, בלב המפרץ בע"מ, בשופרסל-אמיגה בע"מ, בת.מ.י.ר. תאגיד מחזור יצרנים בישראל בע"מ ובחברות פרטיות נוספות של התאגיד | לא                                                    | בוגרת כלכלה ומינהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן, מוסמכת במינהל עסקים – מימון מאוניברסיטת בר אילן                                                                        | סמנכ"ל כספים של החברה,                              |
| צבי פישעיימר  | 057203408  | 26.11.1961 | 10.02.2015       | סמנכ"ל משאבי אנוש ואסטרטגיה, דירקטור בבבל און ליין בע"מ                                                                                                                                                            | לא                                                    | בוגר מינהל עסקים ומוסמך ניהול מערכות מידע, המכללה לישראל                                                                                                             | סמנכ"ל משאבי אנוש, רכש, מינהל ומערכות מידע של החברה |
| ערן מאירי     | 054484282  | 29.08.1956 | 17.06.2007       | סמנכ"ל, היועץ המשפטי של התאגיד                                                                                                                                                                                     | לא                                                    | בוגר במשפטים באוניברסיטת תל אביב; מוסמך במדעי המדינה-לימודי צבא ובטחון, אוניברסיטת בר אילן                                                                           | היועץ המשפטי של החברה                               |

| שם           | מספר זיהוי | תאריך לידה | מועד תחילת כהונה | תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה                                                   | בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלה                                                                                                                                                                                                           | עיסוק ב-5 השנים האחרונות                                                           |
|--------------|------------|------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| צבי ביידא    | 021397740  | 11.05.1980 | 14.11.2016       | סמנכ"ל, מנכ"ל שופרסל E-commerce, דירקטור בגידרון תעשיות בע"מ;                                                | לא                                                    | בוגר במשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; בוגר במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת ברקלי                                                                                                 | ראש אגף לקוחות וקשרי חוץ של החברה, עוזר מנכ"ל החברה, סמנכ"ל לקוחות ושירות של החברה |
| שרון גמבוש   | 032143752  | 08.05.1975 | 01.07.2018       | סמנכ"ל מו"פ ונכסים של החברה; מנכ"ל שופרסל נדל"ן בע"מ; דירקטור בלב המפרץ בע"מ ובחברות פרטיות נוספות של התאגיד | לא                                                    | תואר שני במשפטים (ללא משפטים), אוניברסיטת בר-אילן; קורס דירקטורים בכירים, ל.ה.ב. – ביה"ס למינהל עסקים, אוניברסיטת ת"א; מוסמך במינהל עסקים, אוניברסיטת בן-גוריון; בוגר בכלכלה ומינהל עסקים, אוניברסיטת בן-גוריון | מנכ"ל השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ;                                                |
| שי ורדי      | 059181347  | 09.04.1965 | 01.07.2021       | סמנכ"ל מערכות מידע                                                                                           | לא                                                    | מהנדס תעשייה וניהול – אונ' תל אביב תואר שני במינהל עסקים, התמחות במערכות מידע – אונ' תל אביב                                                                                                                    | סמנכ"ל טכנולוגיות בקבוצת ישראלרסט (בשנים 2016-2021)                                |
| לוי שטינבוים | 005418315  | 07.03.1958 | 01.10.1997       | המבקר הפנימי של התאגיד; מבקר פנימי של חברות בת                                                               | לא                                                    | רואה חשבון CIA, (תעודת מבקר פנימי בינלאומי מוסמך מלשכת המבקרים הפנימיים האמריקאית), בוגר כלכלה סטטיסטיקה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, לימודי תעודה בביקורת פנימית בשלוחת טכניון חיפה בתל-אביב                 | המבקר הפנימי של החברה                                                              |
| אורן ארצי    | 024286775  | 07.07.1969 | 01.09.2016       | חשב ראשי                                                                                                     | לא                                                    | רואה חשבון, בוגר במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למינהל                                                                                                                                                           | חשב ראשי                                                                           |
| אורי וטרמן   | 027438316  | 06.08.1974 | 01.07.2020       | מנכ"ל רשת BE ויו"ר דירקטוריון של בלה און ליין בע"מ                                                           | לא                                                    | בוגר במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית מוסמך במנהל עסקים (תכנית אקדמיטית), האוניברסיטה העברית                                                                                                                     | מנכ"ל בי דראגסטורס בע"מ; מנכ"ל סקיי ויז'ן בע"מ                                     |
| אבי צימרמן   | 057398968  | 09.01.1962 | 01.01.2021**     | מנכ"ל שופרסל פיננסים, דירקטור בשופרסל טרוול בע"מ ובפייבוקס בע"מ                                              | לא                                                    | בוגר במדעי החברה, אוניברסיטת בן גוריון                                                                                                                                                                          | מנהל שירותים ומוצרים פיננסים בתאגיד; מנכ"ל שופרסל פיננסים בע"מ                     |
| דניאל ורדיגר | 061503769  | 02.09.1982 | 01.01.2021**     | מנכ"ל רשת יש                                                                                                 | לא                                                    |                                                                                                                                                                                                                 | מנהל רשת יש                                                                        |

| שם          | מספר זיהוי | תאריך לידה | מועד תחילת כהונה | תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה | בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלה                                                                                                   | עיסוק ב-5 השנים האחרונות             |
|-------------|------------|------------|------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| רועי פרייבך | 024062036  | 05.11.1968 | **01.01.2021     | מנכ"ל שופרסל עסקים ודירקטור בשופרסל-אמיגה בע"מ             | לא                                                    | בוגר מנהל עסקים (התמחות במימון), המכללה למנהל; מוסמך מנהל עסקים (מסלול מערכות מידע), אוניברסיטת תל אביב | מנהל שופרסל עסקים                    |
| שאולי עמיר  | 055990725  | 17.06.1959 | **01.01.2021     | מנכ"ל גידרון תעשיות בע"מ                                   | לא                                                    | בוגר במדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב                                                                    | מנהל תחום הטרויות באגף הסחר של החברה |

\* מר אברכהן יסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31 במרס 2022.

\*\* התאריך המצוין כתאריך תחילת הכהונה, הינו התאריך בו הוא הוגדר כנושא משרה בכירה (יצוין כי נושאי המשרה האמורים עבדו בחברה גם טרם לאותו מועד)

**תקנה 26 – מורשי החתימה העצמאיים**

אין

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

רואי החשבון של החברה הם PwC Israel מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב.

**תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנות**

אין

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית**

(א) תקנה 29(א) -

המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן דורשות אישור אסיפה כללית:

1. ביום 3 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 140 מיליון ש"ח לכל בעלי המניות של החברה נכון ליום 18.4.2021, כשיום התשלום 3.5.2021.
2. ביום 11 באוגוסט 2021 אישרה ועדת התגמול ביטוח אחריות נושאי משרה עד ליום 31.07.2022, כמפורט בדיווח המידי מיום 12 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 130497-01-2021).
3. ביום 22 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 140 מיליון ש"ח לכל בעלי המניות של החברה נכון ליום 4 באפריל 2022, כשיום התשלום 26 באפריל 2022.

(ב) תקנה 29(ב) - אין

(ג) תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. ביום 18 במרס 2021 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לאשר את תנאי העסקתו של מר יקי ודמני, יו"ר הדירקטוריון החברה וכן לאשר מענק הסתגלות למר מאוריסיו ביאור, יו"ר הדירקטוריון לשעבר של החברה.
2. ביום 1 באפריל 2021 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה למנות את איריס שפירא ילון כדירקטורית חיצונית בחברה החל מיום 21 ביולי 2022.

**תקנה 29א: החלטות החברה**

1. תקנה 29א(1) - אין.
2. תקנה 29א(2) - אין.
3. תקנה 29א(3) - אין.
4. תקנה 29א(4) –

א. התחייבות לשיפוי ופטור: פרטים בעניין שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה, ראה תקנה 22 לעיל.

ב. ביטוח: פרטים בעניין ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראה דיווח מידי מיום 12 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 130497-01-2021).

תאריך: 22 במרס 2022

שופרסל בע"מ

שמות החותמים:

תפקידם:

1. יקי ודמני

יו"ר הדירקטוריון

2. איציק אברכהן

מנכ"ל

3. טליה הובר

סמנכ"ל כספים

**נספח א' לפרק הרביעי לדוח התקופתי**

**מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**



22 במרץ 2022

לכבוד:  
הדירקטוריון של  
שופרסל בע"מ  
שמוטקין 30,  
ראשון לציון

א.ג.נ.

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת שופרסל בע"מ (להלן – "החברה") מחודש נובמבר 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2021:

1. חוות דעת רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**

חלק ה'

# שאלון ממשל תאגידי

2021

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup> - שופרסל בע"מ

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                    | √    | <p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': <b>גדעון שור</b></p> <p>דירקטור ב': <b>אלדד אברהם</b></p> <p>דירקטור ג': <b>מיכל קמיר</b></p> <p>דירקטור ד': <b>איריס שפירא ילון</b></p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <b>4</b>.</p> |  |

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

| עצמאות הדירקטוריון |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| _____              | _____ | <p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/8.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>                                     |  |
|                    | √     | <p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>           |  |
|                    | √     | <p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p> |  |

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                    | √    | <p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p> |  |
|                    |      | <p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>                                                                     |  |

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|---------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| x                         |      | 7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>7</sup> .<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –                                                                 |  |  |
|                           |      | א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור :<br><b>עד לתום האסיפה השנתית הבאה לאחר האסיפה השנתית בה נבחרו.</b>                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|                           |      | ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים :<br><b>שני שליש מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.</b><br>יצוין למען שלמות התמונה, כי תקנון החברה מאפשר גם לשני שלישים מהדירקטורים המכהנים בחברה לסיים את כהונתו של דירקטור (שאינו דח"צ). |  |  |
|                           |      | ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים :                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |    |
|---------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |    |
|                           |      | שני בעלי מניות שלהם שלושים ושלושה (33%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |    |
|                           |      | הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: שני שליש מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.                                                                                                                                                                                                                      | ד. |    |
|                           | √    | התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.<br>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) |    | 8. |
|                           | √    | בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.<br>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.                                                                                                                                                                                                                    | א. | 9. |
|                           |      | מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>8</sup> : 6.                                                                                                                                                                                                                                                                             | ב. |    |

<sup>8</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.  
<sup>8</sup> ר' הי"ש 11.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |     |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| לא נכון                   | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |     |
|                           |       | בעלי כשירות מקצועית <sup>9</sup> : 2.<br>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, ייתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.                                                                                                                                  |    |     |
|                           | √     | בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור:<br>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____. | א. | 10. |
| _____                     | _____ | מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:<br>גברים: 5, נשים: 3.                                                                                                                                                                                                                                                | ב. |     |

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |
|-----------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון                                 | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |
|                                         |      | <p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2021): 4 ישיבות.</p> <p>רבעון שני: 4 ישיבות.</p> <p>רבעון שלישי: 6 ישיבות.</p> <p>רבעון רביעי: 9 ישיבות.</p>                                                                                                   |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |
|                                         |      | <p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>10</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |
|                                         |      | שם הדירקטור                                                                                                                                                                                                                                                                                            | שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>11</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>12</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) |

<sup>10</sup> ראה ה"ש 2.

<sup>11</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |      |                                                                                                          |       |     |     |       |            |  |  |
|-----------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-----|-------|------------|--|--|
| לא נכון                                 | נכון |                                                                                                          |       |     |     |       |            |  |  |
|                                         |      | ועדת אישור<br>עסקאות נדל"ן<br>7/7<br>ועדת ESG<br>1/1<br>ועדת ניהול<br>סיכונים<br>3/3<br>ועדת הרכב<br>5/5 |       |     |     | 23/23 | יקי ודמני  |  |  |
|                                         |      | ועדת אישור<br>עסקאות נדל"ן<br>7/7<br>ועדת הרכב<br>דירקטוריון<br>5/5<br>ועדת השקעות<br>1/1                | 12/12 | 5/5 | 8/8 | 23/23 | גדעון שור  |  |  |
|                                         |      | ועדת אישור<br>עסקאות נדל"ן<br>7/7                                                                        | 12/12 | 2/2 | 8/8 | 22/23 | אלדד אברהם |  |  |

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

| לא נכון | נכון |                                                                                                         |     |     |     |       |              |  |  |  |
|---------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-------|--------------|--|--|--|
|         |      | ועדת השקעות<br>4/4<br>ועדת הרכב<br>דירקטוריון<br>5/5<br>ועדת ESG<br>1/1<br>ועדת ניהול<br>סיכונים<br>3/3 |     |     |     |       |              |  |  |  |
|         |      | ועדת השקעות<br>3/3<br>ועדת ESG<br>1/1<br>ועדת חדשנות<br>וטכנולוגיה<br>2/2                               | 1/1 |     | 5/5 | 22/23 | איילת בן עזר |  |  |  |
|         |      | ועדת השקעות<br>4/4<br>ועדת ניהול                                                                        |     | 5/5 | 3/3 | 23/23 | רן גוטפריד   |  |  |  |

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |      |                                                                                                    |       |  |     |       |           |  |  |  |
|-----------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|-----|-------|-----------|--|--|--|
| לא נכון                                 | נכון |                                                                                                    |       |  |     |       |           |  |  |  |
|                                         |      | סיכונים<br>3/3<br>ועדת חדשנות<br>וטכנולוגיה<br>2/2                                                 |       |  |     |       |           |  |  |  |
|                                         |      | ועדת הרכב<br>דירקטוריון<br>5/5<br>ועדת ניהול<br>סיכונים<br>3/3<br>ועדת חדשנות<br>וטכנולוגיה<br>2/2 | 12/12 |  | 8/8 | 23/23 | מיכל קמיר |  |  |  |
|                                         |      | ועדת ESG<br>1/1<br>ועדת ניהול<br>סיכונים<br>3/3<br>ועדת חדשנות<br>וטכנולוגיה<br>2/2                |       |  |     | 22/23 | יואב שלוש |  |  |  |

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |      |                                                                                                                                                               |       |     |     |       |                                           |  |     |
|-----------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-----|-------|-------------------------------------------|--|-----|
| לא נכון                                 | נכון |                                                                                                                                                               |       |     |     |       |                                           |  |     |
|                                         |      | ועדת השקעות<br>1/1<br>ועדת עסקאות<br>נדל"ן<br>1/1                                                                                                             | 1/1   | 2/2 | 3/3 | 12/12 | איריס שפירא ילון<br>החלה לכהן ב- 21.07.21 |  |     |
|                                         |      | ועדת אישור<br>עסקאות נדל"ן<br>6/6<br>ועדת הרכב<br>דירקטוריון<br>5/5                                                                                           | 11/11 | 3/3 | 5/5 | 11/11 | מיכאל בר חיים<br>חדל לכהן ביום 20.07.21   |  |     |
|                                         | √    | בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם. |       |     |     |       |                                           |  | 12. |

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |       |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------|-------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                                            | נכון  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                    | √     | 13. | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.<br>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____. |  |
|                                                    | √     | 14. | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.<br>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.                           |  |
|                                                    |       | 15. | בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. <sup>14</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).                                                      |  |
|                                                    | √     | 16. | המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –                                                                                                                                                                                |  |
| _____                                              | _____ | א.  | תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| _____                                              | _____ | ב.  | הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות. <sup>15</sup>                                                                                                                                                                                                                                     |  |

<sup>14</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |      |                                                                                                                     |  |     |
|----------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|
| לא<br>נכון                                         | נכון |                                                                                                                     |  |     |
|                                                    |      | <div>כן <input type="checkbox"/></div> <div>לא <input type="checkbox"/></div> <div>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</div> |  |     |
|                                                    |      | בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.                               |  | 17. |
|                                                    |      | <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                              |  |     |

<sup>15</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

| ועדת הביקורת |       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| לא נכון      | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| _____        | _____ | 18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|              | ✓     | א. בעל השליטה או קרובו.<br><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                        |  |  |
|              | ✓     | ב. יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|              | ✓     | ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                                                                                                                                       |  |  |
|              | ✓     | ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                                                                                                                                          |  |  |
|              | ✓     | ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                         |  |  |
|              | ✓     | 19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.                                                                                                             |  |  |
|              | ✓     | 20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____. |  |  |

| ועדת הביקורת |   |                                                                                                                                                                                                 |     |
|--------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון      |   | נכון                                                                                                                                                                                            |     |
|              | ✓ | ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.               | 21. |
|              | ✓ | בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).                          | 22. |
|              | ✓ | בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.                                  | 23. |
|              | ✓ | ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים. | 24. |

| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| לא נכון                                                                                 | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |     |
| _____                                                                                   | _____ | יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <b>2 ימי עסקים</b> .                                                                                                                                       | א. | 25. |
| _____                                                                                   | _____ | <p>מספר הימים שחלפו במועד בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2021): <b>7 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שני: <b>2 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שלישי: <b>6 ימים</b>.</p> <p>דוח שנתי: <b>6 ימים</b>.</p>       | ב. |     |
|                                                                                         |       | <p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיטות הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2021): <b>6 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שני: <b>6 ימים</b>.</p> <p>דוח רבעון שלישי: <b>5 ימים</b>.</p> <p>דוח שנתי: <b>6 ימים</b>.</p> | ג. |     |

|     |                                                                                                                                                                                                      |       |       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 26. | רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____ | ✓     |       |
| 27. | בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:                                                                                                                         | _____ | _____ |
| א.  | מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).                                                                                                                                    | ✓     |       |
| ב.  | התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).                                                                                                          | ✓     |       |
| ג.  | יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.                                                                                                                                                                      | ✓     |       |
| ד.  | כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.                                                                                                                                                 | ✓     |       |
| ה.  | לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.                                                                                    | ✓     |       |
| ו.  | חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.                                                                                                                                                                 | ✓     |       |
| ז.  | המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.                                                                    | ✓     |       |
|     | אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.                                           | _____ | _____ |

| ועדת תגמול |      |     |                                                                                                                                                            |  |
|------------|------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון    | נכון |     |                                                                                                                                                            |  |
|            | √    | 28. | הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון). |  |
|            | √    | 29. | תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.                      |  |
| —          | —    | 30. | בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                                         |  |
|            | √    | א.  | בעל השליטה או קרובו.<br><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                             |  |
|            | √    | ב.  | יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                          |  |
|            | √    | ג.  | דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                            |  |

| ועדת תגמול |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| לא נכון    | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|            | √    | ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|            | √    | ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                          |  |  |
|            | √    | 31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.                                                                                                                                                                |  |  |
|            | √    | 32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)3 ו-272(ג)1(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.<br>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –<br>סוג העסקה שאושרה כאמור : _____<br>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____ |  |  |

| מבקר פנים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|-----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|           | √    | יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 33. |
|           | √    | <p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: <b>בשנת הדיווח נערכו ביקורות בכל תחומי הפעילות של החברה: כספים, תפעול ושרשרת אספקה, סחר ושיווק, מערכות מידע ומשאבי אנוש. בין הנושאים ניתן לציין את הביקורות הבאות: איקומרס, מועדון לקוחות, מלאי וספירות מרלו"גים, פניות לקוחות, שופרסל עסקים, רכש, תחום קטיף ועוד.</b></p> | 34. |
| —         | —    | היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>16</sup> ): <b>עובד החברה – משרה מלאה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 35. |
|           | √    | בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |

<sup>16</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

| מבקר פנים |  |      |                                                                                                                                                                     |
|-----------|--|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון   |  | נכון |                                                                                                                                                                     |
|           |  | √    | <p>36. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.</p> |

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                      | √    | <p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> |  |

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|----------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|                      |      | (יש לסמן x במשבצת המתאימה)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|                      |      | <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
|                      | √    | <p>למייטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> | 38. |

גדעון שור, יו"ר ועדת הביקורת

יקי דמני, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 22 במרס 2022

חלק ו'

**דו"ח בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי  
ועל הגילוי לשנת 2021**



## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970: תקנה

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת שופרסל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איציק אברכהן<sup>1</sup>, מנכ"ל החברה;
2. ניר מטוסביץ, משנה למנכ"ל ומנהל אגף סחר ושיווק;
3. דוד לרון, משנה למנכ"ל ומנהל אגף תפעול ושרשרת אספקה;
4. טליה הובר, סמנכ"ל כספים ואחראית על ניהול סיכונים שוק;
5. צביקה פישהיימר, סמנכ"ל משאבי אנוש, מינהל ורכש;
6. שרון גמבשו, סמנכ"ל מו"פ ונכסים;
7. ערן מאירי, סמנכ"ל, יועץ משפטי;
8. צבי ביידא, סמנכ"ל ומנכ"ל שופרסל Ecommerce;
9. שי ורדי, סמנכ"ל מערכות מידע;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי זיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי; ובחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות כלליות על מערכות המידע, לרבות סביבת המחשוב, ובקורות בתהליכים עסקיים: הכנסות, קניות, מלאי ושכר.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

<sup>1</sup> ביום 23 בינואר 2022, הודיע מנכ"ל החברה, איציק אברכהן על סיום כהונתו בחברה. מועד סיום כהונתו בפועל של מר אברכהן נקבע בין הצדדים ליום 31 במרס 2022.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

#### לפי תקנה 9(ב)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, איציק אברכהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2021 (להלן – **הדוחות**);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

22 במרס 2022

איציק אברכהן  
מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, טליה הובר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2021 (להלן – **הדוחות**);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
  - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

22 במרס 2022

טליה הובר  
סמנכ"ל כספים

