



דוח תקופתי לשנת 2023



תוכן עניינים

מבוא

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' – דוח הדירקטוריון

חלק ג' – הדוחות הכספיים

חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מבוא



מידע צופה פני עתיד

פרק 'מבוא' זה הוכן לצרכי הצגה כללית אודות החברה, ומשכך, המידע הכלול בו הינו תמציתי בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. לכן, אין בו כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט ויש לקרוא אותו יחד עם כל יתר חלקי הדוח להלן.

פרק זה מכיל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אמדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד. מידע צופה פני העתיד בפרק זה מבוסס על הערכות והנחות הנהלת החברה נכון למועד הכנתו, שהן בלתי ודאיות מטבען בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה (לרבות גורמי הסיכון האמורים בפרק א' לדוח התקופתי להלן), ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות. פרק זה עשוי לכלול נתונים ופרסומים סטטיסטיים שפורסמו על-ידי צדדים שלישיים, אשר תוכנם לא נבדק על-ידי החברה, והחברה אינה אחראית לנכונותם.



תמצית התוצאות

מחזור מכירות

מיליון ₪ **1,069**

גידול כ- 15.5 %

בהשוואה לתקופה
המקבילה אשתקד



Q4
2023

רווח
לתקופה¹

מיליון ₪ **47** כ-

כ-34.1% מהמחזור

EBITDA

מיליון ₪ **127** כ-

כ-20.0% מהמחזור

שנת
2023

מחזור מכירות

מיליון ₪ **4,090**

גידול כ- 9.8 %

בהשוואה לתקופה
המקבילה אשתקד



רווח
לתקופה¹
מיליון ₪ **141** כ-

כ-9.7% מהמחזור

EBITDA

מיליון ₪ **464** כ-

כ-7.1% מהמחזור



חוזקות הרשת



שיעורי רווחיות
מהגבוהים בענף



דגש על חווית לקוח,
שטחי מכירה נרחבים
ומרווחים וחניונים
גדולים לרווחת
הלקוחות



פלטפורמת ניהול
מקצועית ויעילה
שבכוחה לתמוך
באסטרטגיית הצמיחה
של החברה



רשת שיווק בעלת
ותק של מעל
ל-30 שנה



צמיחה באמצעות
הקמת ורכישת סניפים
אטרקטיביים

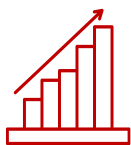
מבועי צמיחה



יעדים ואסטרטגיה



מותג פרטי



המשך גידול במכירות
וכמות העסקאות



פתיחת חנויות חדשות
ורכישת סניפים מרשתות
שיווק אחרות



רכישת נכסים
ופיתוח מקרקעין
לטובת סניפי החברה



הרחבת הפעילות
הקמעונאית של
מוצרים לבית



חדשנות טכנולוגית
לשיפור חווית הקניה



מחירים תחרותיים



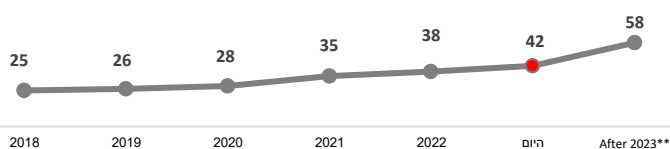
פריסת סניפי רשת יוחננוף



שטחי מכירה נטו
כ-88 אלפי מ"ר
(שטח ברוטו כ-176 אלפי מ"ר)



מספר סניפים*



* מספר הסניפים המוצג הינו לסוף כל תקופה
** לפי תכנונית הקיימות של החברה



42 סניפים ברחבי הארץ

המותג הפרטי

המותג הפרטי מהווה מנוע צמיחה ויעד אסטרטגי עבור החברה, תוך שאיפה להציע לקהל הלקוחות אלטרנטיבה איכותית במחיר משתלם, במיוחד עקב שינויים בהרגלי הצריכה וההתמקדות ציבורית ביוקר המחיה.

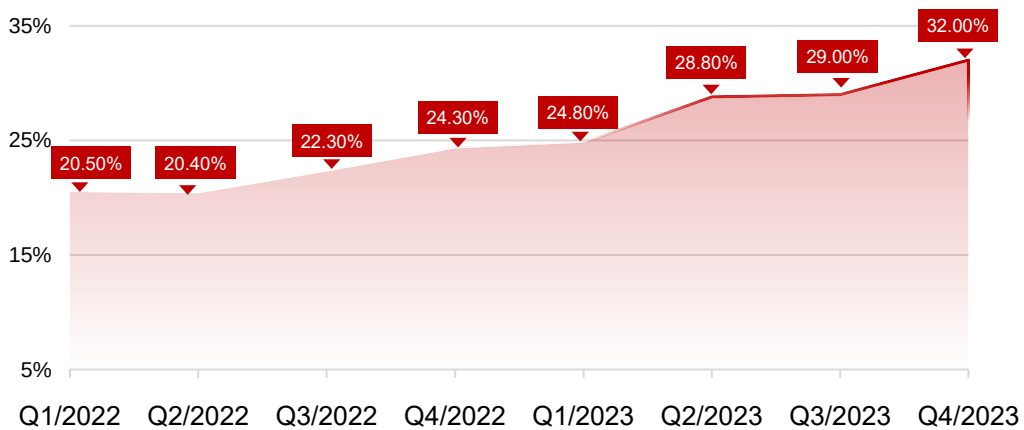
החברה רואה במותג הפרטי גורם מחולל תחרות, בין היתר גם מול הספקים, במטרה להציע לצרכנים אלטרנטיבה בדמות מוצרים איכותיים במחיר משתלם ותחרותי.

החברה מציגה מגוון של מאות מוצרי מותג פרטי, החולש על נתח שוק של מעל 32%, ונמצא בצמיחה מתמדת, בקטגוריות הרלוונטיות בתחומי המזון, הפארם והניקיון.

בנוסף, החברה מייבאת מגוון מוצרים נוספים באופן בלעדי, אותם ניתן למצוא רק בסניפי הרשת.

החברה ממשיכה להרחיב באופן משמעותי את מספר מוצרי המותג הפרטי הנמכרים ברשת וצופה כי בעתיד הקרוב תעמוד לרשות הצרכנים האפשרות לרכוש מאות מוצרים נוספים, בהתאם להעדפות הצרכנים, לרבות מוצרי פרימיום המאופיינים במעורבות צרכנית גבוהה.

נתח שוק בקטגוריות הפעילות



זול סטוק

זרוע הקמעונאות לבית

החברה הינה בעלת השליטה ברשת המותג 'זול סטוק' מבית יוחננוף, רשת הסטוק השניה בגודלה בישראל, המונה 86 חנויות, המתמחה במכירת מוצרים לבית במחירי דיסקאונט, ומהווה את זרוע שיווק כלי הבית של החברה.

'זול סטוק' מייבאת ומוכרת מוצרים מקטגוריות שונות, כגון ציוד לבתי ספר, כלי בית, כלים חד פעמיים, מוצרי פלסטיק, כלי אחסון, מוצרי ניקיון, צעצועים, מתנות, חפצי נוי, מוצרי אחסון, כלי מטבח ועוד.

החברה מרחיבה את פעילות זול סטוק באמצעות פתיחת חנויות עצמאיות חדשות וכן באמצעות הגדלת נפח פעילות הייבוא של זול סטוק.



סניפים חדשים

סניפים שנפתחו בשנת 2023 ופתיחה צפויה בשנת 2024



אור עקיבא

הסכם שכירות

חנות המכר נפתחה בחודש מאי 2023



נתניה

הסכם שכירות

חנות המכר נפתחה בחודש ינואר 2023



אשקלון

הסכם שכירות

חנות המכר נפתחה בחודש פברואר 2023



נתיבות

הסכם שכירות

חנות המכר נפתחה בחודש יולי 2023

בית שאן

הסכם שכירות

חנות המכר צפויה להיפתח במהלך שנת 2024

גדרה

הסכם שכירות

חנות המכר צפויה להיפתח במהלך שנת 2024

מישור אדומים

קרקע בבעלות החברה

חנות המכר צפויה להיפתח ברבעון השני לשנת 2024

שדרות

הסכם שכירות

חנות המכר צפויה להיפתח במהלך שנת 2024

סניפים עתידיים



עפולה
קרקע בבעלות החברה

פתח תקוה
קרקע בבעלות החברה

גבעת שמואל
הסכם שכירות

יהוד
קרקע בבעלות החברה

אור יהודה
קרקע בבעלות החברה

אחיסמך
הסכם שכירות

ירושלים
הסכם שכירות

ראשון לציון
הסכם שכירות

יבנה
קרקע בבעלות החברה (30%)

גן יבנה
הסכם שכירות

אשדוד
קרקע בבעלות החברה

אופקים
קרקע בבעלות החברה

מבנים וקרקעות בבעלות החברה

מבנים				
שטח הקרקע	שטח בנוי	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה	
(אלפי מ"ר)		רשום בספרים (מיליוני ש"ח)		
9	10.1	36.1	-	סניף עקרון
10.5	11.8	74.8	-	סניף ישפרו ¹
2.6	1.9	47.3	-	סניף כרמים
24	31.6	11.7	68.1	מתחם סנטרו (25%)
19.6	7	50.4	7.7	סניף מישור אדומים ²

(1 מוחזק באמצעות חברה בת (100%)
(2 הבניה טרם הסתיימה

קרקעות				
שטח הקרקע	זכויות בניה ¹	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה	
(אלפי מ"ר)		רשום בספרים (מיליוני ש"ח)		
15.6	35.8	4.7	32.0	עקרון
13.7	49.2	3.5	19.5	יבנה (30%) ²
13.5	20.9	23.0	-	אופקים
11	72.1	76.5	-	פתח תקווה ³
3.5	18.8	36.4	-	יהוד ³
16	56.5	44.7	-	עפולה
31.5	180	410	-	אור יהודה
9.9	28.4	74.3	-	אשדוד

(1 זכויות בניה מירביות מותרות, לרבות תת קרקעיות.
(2 השטחים וזכויות הבנייה המוצגים הינם בקשר עם 100% מהקרקע כאשר הרישום בספרים הוא לפי חלקה היחסי של החברה.
(3 החברה עמלה או בוחנת הרחבת זכויות הבניה באופן משמעותי.

נתונים פיננסיים



נתונים פיננסיים נבחרים

1-12/2023 (12 חודשים, % מההכנסות)

רווח גולמי	הכנסות
מיליון ש"ח	מיליארד ש"ח
כ- 1.1	כ- 4.1
27.4%	
גידול של כ- 8.9% ¹	גידול של כ- 9.8% ¹
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	EBITDA
מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
כ- 359	כ- 464
	11.3%
	גידול של כ- 7.1% ¹

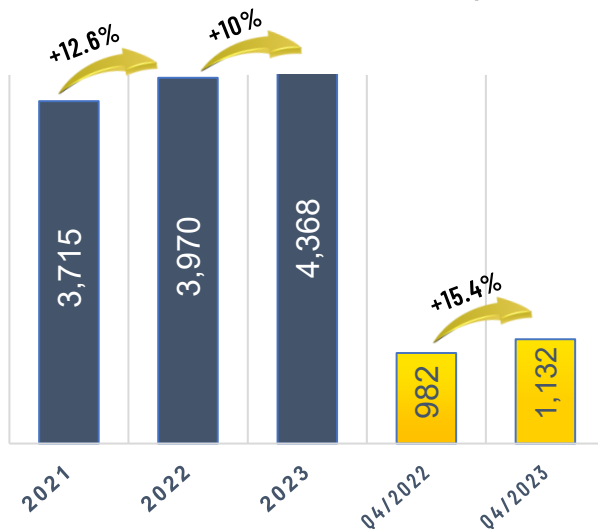
10-12/2023 (3 חודשים, % מההכנסות)

רווח גולמי	הכנסות
מיליון ש"ח	מיליארד ש"ח
כ- 290	כ- 1.1
27.1%	
גידול של כ- 13.5% ¹	גידול של כ- 15.5% ¹
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	EBITDA
מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
כ- 129	כ- 127
	11.9%
	גידול של כ- 20.0% ¹

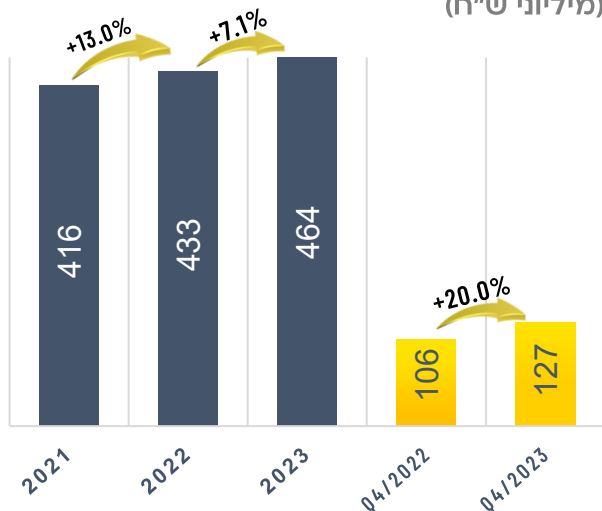


צמיחת החברה במהלך השנה

מכירות¹ (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)

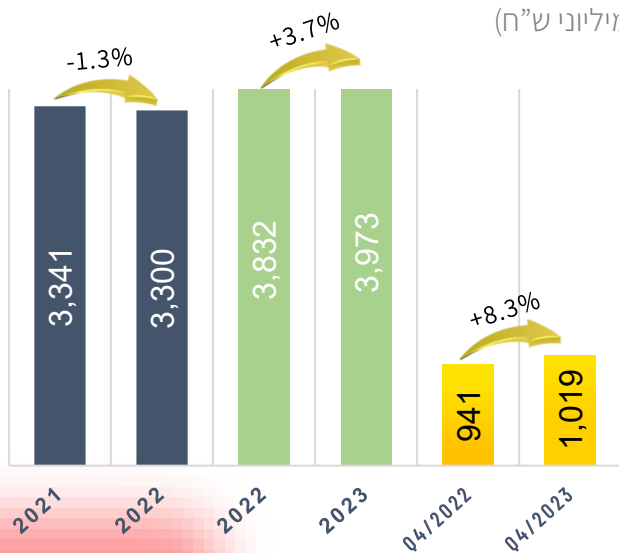


(1) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)

צמיחת החברה¹ במהלך השנה המשך

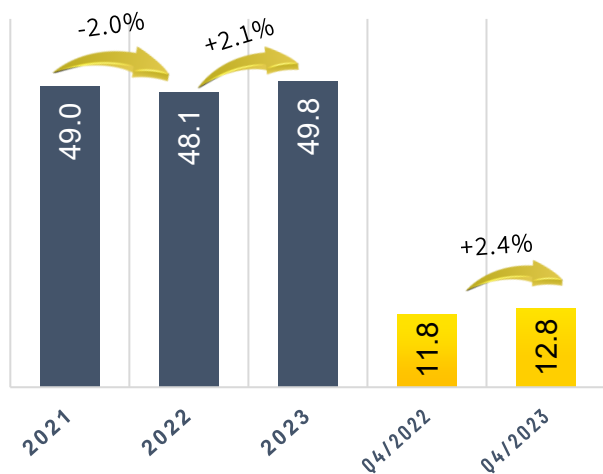
מכירות² בחנויות זהות

(מיליוני ש"ח)



מכירות² למ"ר

(מיליוני ש"ח)



(1) מגזר קמעונאות מזון

(2) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)

נתוני רווח והפסד תמציתיים

אלפי ש"ח, % מההכנסות

% שינוי	Q4/2022	Q4/2023	% שינוי	1-12/2022	1-12/2023	
15.5%	925,548	1,069,387	9.8%	3,724,623	4,089,872	הכנסות
13.5%	255,685 27.6%	290,220 27.1%	8.9%	1,023,130 27.5%	1,114,023 27.2%	רווח גולמי
30.9%	59,109 6.4%	77,351 7.2%	1.6%	257,600 6.9%	261,607 6.4%	רווח תפעולי מפעולות רגילות לפני הוצאות אחרות
29.3%	(1,168) -0.1%	(1,511) -0.1%	-95.2%	(38,356) -1.0%	(1,839) 0.0%	הפסד מנכסים פיננסיים ברוח והפסד
5.8%	20,370 2.2%	21,549 2.0%	15.4%	73,210 2.0%	84,493 2.1%	הוצאות מימון, נטו
34.1%	34,758 3.8%	46,627 4.4%	9.7%	128,357 3.4%	140,831 3.4%	רווח לתקופה
34.0%	35,657 3.9%	47,790 4.5%	-9.9%	157,891 4.2%	142,247 3.5%	רווח לתקופה:
20.0%	106,026 11.5%	127,202 11.9%	7.1%	432,694 11.6%	463,587 11.3%	EBITDA





הנהלה

הנהלה ונושאי משרה

מנכ"ל	איתן יוחננוף
משנה למנכ"ל	שרית יוחננוף
משנה למנכ"ל	אלעד חרזי
סמנכ"ל הכספים	עוז יוסף
סמנכ"ל הסחר	רמי שתיוי
מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה	חזי סידון
חשב החברה	מאור איטח

חברי הדירקטוריון

מרדכי יוחננוף | יו"ר הדירקטוריון
איתן יוחננוף
שרית יוחננוף
גיורא יוחננוף
אתי לנגרמן
ברכה ליטבק
אסתר גילעז-רן

קשר עם בעלי מניות

רו"ח עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים
עו"ד חזי סידון, מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה
רחוב מוטי קינד 10, בניין סנטרו, רחובות, 7638519
דוא"ל: Oz@yochananof.co.il, Hezi@yochananof.co.il

משרדי החברה

רחוב מוטי קינד 10, בניין סנטרו, רחובות, 7638519
טלפון: 076-8175717
www.yochananof.co.il

המבקר הפנימי

רו"ח חיים חלפון, PKF עמית חלפון
רחוב אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047
טלפון: 03-6123939, פקס: 03-6125030
דוא"ל: office@ahcpa.co.il

רואה החשבון המבקר

BDO זיו האפט
רחוב כנפי נשרים 62, ירושלים
טלפון: 02-6546200, פקס: 02-6526633
דוא"ל: Jerusalem@bdo.co.il



מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2023

26 במרץ 2024

תוכן עניינים

4	פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
	חלק א
4	1. כללי.....
6	2. תרשים מבנה החזקות.....
6	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....
6	4. חלוקת דיבידנדים.....
	חלק ב
8	5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה.....
9	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....
	חלק ג
	7. תחום קמעונאות המזון.....
13	7.1. מידע כללי.....
21	7.2. מוצרים ושירותים.....
22	7.3. פילוח הכנסות.....
23	7.4. לקוחות.....
23	7.5. שיווק והפצה.....
23	7.6. תחרות.....
24	7.7. עונתיות.....
24	7.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....
29	7.9. נכסים לא מוחשיים.....
30	7.10. חומרי גלם וספקים.....
	8. תחום הקמעונאות לבית.....
32	8.1. מידע כללי.....
34	8.2. מוצרים ושירותים.....
35	8.3. פילוח הכנסות.....
35	8.4. לקוחות.....
36	8.5. שיווק והפצה.....
39	8.6. תחרות.....
40	8.7. עונתיות.....
40	8.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....
42	8.9. נכסים לא מוחשיים.....
42	8.10. חומרי גלם וספקים.....
	חלק ד
44	9. הון אנושי.....
48	10. הון חוזר.....
49	11. השקעות.....
50	12. מימון.....
52	13. מיסוי.....
52	14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....
53	15. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד.....
57	16. הסכמים מהותיים.....
59	17. הליכים משפטיים.....
59	18. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....
60	19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....
60	20. דיון בגורמי סיכון.....

פרק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

63	חלק א	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
63	1.	אירועים עיקריים שהתרחשו בתקופת הדוח
64	2.	אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי
64	3.	התייחסות החברה להשפעות אפשריות של גורמים חיצוניים
67	חלק ב	הסברי הדירקטוריון לנתונים בדוח הכספי
67	4.	ניתוח הדוח על המצב הכספי
68	5.	ניתוח תוצאות הפעולות
71	6.	יישום של תקן דיווח בינלאומי מספר 16 – חכירות
72	7.	מדדי ביצוע מקובלים בתחום הפעילות
76	8.	ניתוח נזילות
76	9.	נכסי מקרקעין של החברה
77	10.	מקורות מימון החברה
78	חלק ג	היבטי ממשל תאגידי
78	11.	תרומות
79	12.	דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
79	13.	מבקר פנימי
80	14.	נהלי עבודה, תכנית אכיפה ונהלים בתחום דיני ניירות ערך
81	15.	רואה החשבון המבקר
82	חלק ד	גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה
82	16.	פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (מאוחדים וסולו)

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

163	1.	תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל
163	2.	שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו
163	3.	חברות בנות וחברות כלולות
164	4.	ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה
165	5.	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה
166	6.	גמול דירקטורים
167	7.	זהות בעל השליטה בחברה
167	8.	עסקאות עם בעלי שליטה
168	9.	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה
168	10.	הון רשום והון מונפק
168	11.	מרשם בעלי המניות
168	12.	המען הרשום של החברה
169	13.	פרטים אודות הדירקטורים בחברה
172	14.	פרטים אודות נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים
173	15.	מורשי חתימה עצמאיים
173	16.	פרטים אודות רואה החשבון המבקר
173	17.	המלצות הדירקטוריון בפניה האסיפה הכללית
173	18.	החלטות מיוחדות של החברה
175		

פרק ה' - הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א' תיאור עסקי החברה

חלק א' : פעילות החברה והתפתחות עסקיה

פרק זה, על שלושת חלקיו, מהווה את פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדוח") של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("יוחננוף" או "החברה"). הפרק כולל את תיאור החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ואת התפתחות עסקיה בשנת 2023 ("תקופת הדוח").

1. כללי

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.

בחודש נובמבר 2019 פרסמה החברה תסקיף ("התסקיף") על פיו הוצעו לציבור מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה"). בעקבות השלמת ההצעה לציבור, החברה הפכה להיות חברה ציבורית ותאגיד מדווח, כמשמעותם בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאמה.

1.2. נכון למועד הדוח פועלת בשני תחומי פעילות:

(1) שיווק ומסחר קמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל – המהווה את תחום פעילותה העיקרי של החברה;

(2) ייבוא וממכר קמעונאי של מוצרים לבית ומוצרים נלווים – מבוצע תחת מגזר 'אחרים' באמצעות י. טליה יבוא ושיווק בע"מ ("טליה"), חברה בת אשר השליטה בה (50.1%) נרכשה על ידי החברה בשנת 2021. טליה מחזיקה במותג 'זול סטוק', והיא מנוהלת על ידי סהר כוכבי ואדיר ונונו, המחזיקים ביתר הונה המונפק והנפרע של טליה.

1.3. משרדי הנהלת החברה ממוקמים בעיר רחובות. בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה מרדכי יוחננוף¹ (יושב ראש הדירקטוריון) ושלושה מילדיו: איתן יוחננוף¹ (המכהן כדירקטור ומנהלה הכללי של החברה), שרית יוחננוף (המכהנת כדירקטורית וכמשנה למנהל הכללי) וחלי יוחננוף (שאינה מועסקת בחברה).

1.4. בתחילת דרכה עסקה החברה במסחר סיטונאי בתחום מוצרי המזון ועיקר פעילותה היה במכירת מוצרי מזון למרכולים ומשווקי מזון בקמעונאות. ברבות השנים רכשה הנהלת החברה ידע וניסיון בכל הקשור להפעלת מחסנים ודרך ניהולם, ניהול שרשרת האספקה בתחום המזון ושיווק מזון קמעונאי, והתמקצה בתחום קמעונאות המזון.

1.5. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מפעילה 42 חנויות מכר מרשת 'יוחננוף', בהן נמכרים מוצרי מזון ומוצרים אחרים.

1.6. החברה מתכננת המשך התרחבות ופתיחת חנויות מכר נוספות מרשת 'יוחננוף' כמתואר בסעיף 7.1.2 להלן, וממשיכה לתור אחר הזדמנויות עסקיות נוספות לשם כך, לרבות באמצעות רכישת מקרקעין עליו מקימה החברה חנויות מכר. כלל פעילות קמעונאות

¹ האות "ף" בשם המשפחה של ה"ה מרדכי ואיתן יוחננוף הוחלפה בשוגג במרשם האוכלוסין באות "ב" (קרי, "יוחננוב") וכנגזרת מכך, כך מופיע השם במסמכים רשמיים שהוציאה המדינה. על כך, שם המשפחה של ה"ה הנ"ל עשוי להיות מאוית בדוחות החברה לסירוגין באיות יוחננוף ויוחננוב.

המזון של החברה מבוצעת ומרוכזת בחברה עצמה, כאשר חנות מכר אחת במודיעין פועלת במבנה שהינו בבעלות חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מ.ג.ל. כוכב מודיעין בע"מ ("מ.ג.ל."). למעט ההחזקה במקרקעין כאמור, אין למ.ג.ל. פעילות או נכסים מהותיים נוספים.

1.7. מרבית חנויות המכר של החברה ממוקמות במיקומים בעלי רמת נגישות ונוחות הגעה גבוהה, והינן מרווחות וכוללות שטחי מכירה גדולים ביחס למרבית חנויות רשתות המזון המתחרות. בנוסף לכך, במרבית חנויות המכר היחס בין שטחי האחסנה והשירות לבין שטחי המכירה גבוה יחסית (קרי, שטחי אחסנה, שירות וחדרי קירור נרחבים ביחס לשטח החנות הכולל) - דבר המקנה לחברה יתרונות תפעוליים ייחודיים, ובין היתר מגדילים את כוח הקניה של החברה. שטחי השירות הנרחבים משפרים את רמת תפעול חנויות המכר ומאפשרים לחברה להגדיל את מגוון השירותים ללקוחות (כגון אוכל מוכן, בשר טרי מקוצב וארוז ועוד). כמו כן, החברה מקפידה כי בצמוד לכל חנות שהיא מפעילה יעמוד לרשות ציבור לקוחותיה חניון נוח ומרווח.

ככלל, חנויות המכר שמפעילה החברה פרוסות בפריסה רחבה מאוד באזורי ביקוש מרכזיים בארץ. החברה ממשיכה להרחיב את אחיזתה הגיאוגרפית באמצעות פתיחת חנויות מכר נוספות, כאשר במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו פתחה החברה 4 חנויות מכר חדשות וצפויה במהלך השנים הקרובות להפעיל 16 חנויות נוספות לפחות.

1.8. מגוון המוצרים בחנויות המכר שמפעילה החברה הוא רב, אך עיקרו במוצרי המזון (כולל מוצרי ירקות ופירות), אוכל מוכן ומוצרים נוספים, חלקם נלווים, כגון מוצרי ניקיון, מוצרי טיפוח, כלי בית, מוצרי טואלטיקה, מוצרי קוסמטיקה וכדומה. החברה שואפת באופן רציף להרחבת מגוון המוצרים על מנת להגדיל את נפח המכירות בחנויות המכר ובכך להמשיך ולהגדיל את היעילות התפעולית שלה. בנוסף משקיעה החברה בחיזוק המותג "יוחננוף" ותודעתו ומקפידה על חדשנות וחוויית קנייה בחנויותיה, תוך מתן מענה מלא ככל האפשר לדרישת לקוחותיה באמצעות סל מירבי ואיכותי, לצד שירותיות גבוהה ללקוחות. לצד זאת, החברה שומרת על רמת מחירים תחרותית בחנויותיה. כן, מפעילה החברה מערך מכירות מקוון ללקוחותיה באמצעות אתר האינטרנט ויישומון (אפליקציה), אשר גרסה חדשה שלו תושק בסמוך למועד דוח זה, הפועל במקביל לחנויות המכר הקיימות, בשיטת איסוף עצמי מחנויות החנויות ('פיק אפי'). השירות מרחיב את מעגל לקוחות החברה, שכן הוא מייצל את הליך הקנייה, מאפשר מתן שירות איכותי, נוח ומהיר ללקוחות, ואף מסייע לשמור על קשר אישי של החברה עם הלקוח ולבצע התאמה אישית של ההזמנה ומועד איסופה.

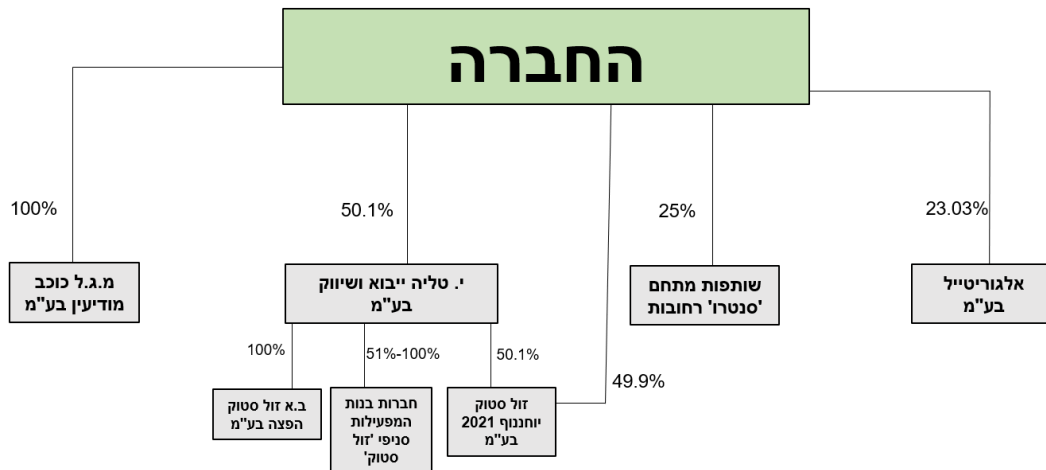
1.9. כמו כן, מפעילה החברה באמצעות טליה (תחת חברות בנות שלה המוחזקות בשיעורים של 51%-100% או באמצעות זכיינים) 86 חנויות מרשת המותג 'זול סטוק' (לרבות בחנויות המכר של החברה), המייבאת ומוכרת בחנויות הרשת מוצרים מקטגוריות שונות, כגון ציוד לבתי ספר, כלי בית, כלים חד פעמיים, מוצרי פלסטיק, כלי אחסון, מוצרי ניקיון, צעצועים, מתנות, חפצי נוי, מוצרי אחסון, כלי מטבח ועוד. פעילות הייבוא של טליה מבוצעת באמצעות ב.א זול סטוק הפצה בע"מ ("זול הפצה"), ויחד עם טליה והחברות הבנות שלה: "זול סטוק", חברה בת בבעלות מלאה של טליה.

1.10. כחלק מהאסטרטגיה של החברה לייעל את הקנייה בחנויות המכר וליצור חוויית קנייה

ייעודית ללקוח, רואה החברה חשיבות בהתרחבות והשקעה בעולם הטכנולוגי, ומשקיעה במיזמים הסינרגטיים לפעילותה של החברה. לתיאור השקעות טכנולוגיות כאמור ראו סעיף 11.1 להלן.

2. תרשים מבנה ההחזקות

להלן יובא תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח²:



3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים שקדמו למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות אחרות במניותיה שנעשו על-ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. להלן פירוט בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים אשר הכריזה וחילקה החברה בשנים 2022-2023:

מועד ההכרזה על חלוקת דיבידנד	סכום הדיבידנד שהוכרז (במיליוני ש"ח)
27.3.2022	100
23.3.2023	60
סך הכל	160

כלל חלוקות הדיבידנד נעשו מתוך רווחי החברה הניתנים לחלוקה.

4.2. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2023 היא בסך של כ-578,960 אלפי ש"ח.

4.3. בנוסף למגבלות הקיימות על ביצוע "חלוקה" בהתאם להוראות חוק החברות, חלות על החברה מגבלות על ביצוע חלוקה הנובעות מהתחייבויות החברה כלפי תאגיד בנקאי שממנו נטלה הלוואות, לפיהן התחייבה החברה בתמצית כי החברה לא תחלק דיבידנד: (1) בסך המהווה מעל 50% מהרווח הנקי השנתי של השנה שבגינה מחולק הדיבידנד; או

² נוסף על האמור מחזיקה החברה במניות חברת A2Z.

(2) בסך המהווה מעל 70% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק, ובלבד ששיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן, לא יפחת מ-25% ויחס כיסוי החוב לא יעלה על 3. כמו כן, לא יחולק דיבידנד אם תקום לתאגיד הבנקאי זכות להעמדת החוב כלפיו לפירעון מיידי. התחייבות זו של החברה הינה אחת מהתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה במסגרת הסכמי נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי. לפרטים נוספים בעניין ראו סעיף 12 (מימון) להלן וביאור 15(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים כפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

4.4. כמו כן, חלות על החברה מגבלות על ביצוע "חלוקה", הנובעות מהתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה. לפרטים אודות מגבלות החלוקה ראו האמור בסעיף 16 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון לדוח זה להלן.

4.5. דירקטוריון החברה קבע מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תחלק כשלושים אחוזים (כ-30%) מהרווח השנתי כדיבידנד לבעלי מניותיה. מובהר כי האמור לעיל לעניין מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימץ דירקטוריון החברה, הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד, אשר דירקטוריון החברה רשאי לסטות ממנה או לשנותה בכל עת לפי שיקול דעתו, וכי מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה, סכום החלוקה או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה.

חלק ב' : מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן מידע כספי (הנתונים באלפי ש"ח) בקשר עם תחום פעילות קמעונאות המזון :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
3,415,311	3,606,647	3,954,939	הכנסות בתחום הפעילות	
(223,949)	(260,162)	(300,518)	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות	עלויות קבועות
(2,920,083)	(3,098,872)	(3,403,437)	עלויות משתנות	
(2,918,384)	(3,359,034)	(3,703,955)	סך כל העלויות	
272,977	247,613	250,984	רווח מפעולות רגילות	
29,439	67,640	67,051	השקעות הון	השקעות הוניות בחנויות מכר קיימות ³
218,009	538,934	103,095	השקעות הוניות בחנויות מכר חדשות ⁴	
62,406	19,359	12,368	השקעות הוניות אחרות ⁵	
(130,175)	(123,877)	(147,639)	הון חוזר תפעולי ⁶	
3,286,457	3,687,296	3,845,767	סך הנכסים לסוף התקופה	
1,887,369	2,344,757	2,426,825	סך ההתחייבויות לסוף התקופה	

³ חנויות שנפתחו לפני יום 1 בינואר של השנה הרלוונטית.

⁴ חנויות שנפתחו מיום 1 בינואר של השנה הרלוונטית וכן השקעות במקרקעין המיועד לפתיחת חנויות מכר ובחנויות מכר שטרם נפתחו.

⁵ עיקר ההשקעות הינן בקשר עם מטה החברה, המרכז הלוגיסטי, נדל"ן להשקעה, רכישת כלי רכב והשקעות הוניות במניות (אלגוריתמיות וזול סטוק כאמור בסעיפים 8 ו-10 להלן).

⁶ "הון חוזר תפעולי" משמעו יתרת לקוחות בתוספת יתרת מלאי ובניכוי יתרת ספקים.

להלן מידע כספי (הנתונים באלפי ש"ח) בקשר עם תחום פעילות הקמעונאות לבית :

תחום הקמעונאות לבית	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות בתחום הפעילות	135,839	120,075	101,795
עלויות המימון לתחום הפעילות	עלויות קבועות	14,344	13,270
	עלויות משתנות	95,061	85,036
	סך כל העלויות	109,405	98,306
	מפעולות רגילות המימון לבעלים	8,622	2,753
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	מפעולות רגילות המימון לזכויות שאינן מקנות שליטה	2,048	736
	סך הנכסים לסוף התקופה	114,526	110,714
סך ההתחייבויות לסוף התקופה	120,439	100,966	105,842

לפרטים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הנ"ל, ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי – דוח הדירקטוריון ("דוח הדירקטוריון").

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

6.1. שוק רשתות מכירת מזון קמעונאיות בישראל

על פי נתוני סטורנקסט⁷, בשוק רשתות שיווק המזון הקמעונאיות בישראל נרשמה עלייה של 6.2% במכירות בשנת 2023 לעומת שנת 2022, כאשר הגידול של ניכר בעיקר בתחום המזון אשר גדל בכ-7.7%. עם זאת יש לציין כי בעקבות האינפלציה והעלייה במדד המחירים לצרכן (ראו האמור בסעיף 6.5 להלן), מדובר בירידה ריאלית בכוח הקנייה של כ-1.4%. יצוין כי ניכר גידול חריג ברכישות בחודש אוקטובר 2023 של כ-16.9% (בהשוואה לחודש המקביל אשתקד), המיוחס לפרוץ המלחמה, אך חודשים נובמבר ודצמבר, שהתאפיינו ב'שגרת מלחמה' הציגו גידול דומה לשאר חודשי השנה. לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו-כלכליים⁸, ותוך התחשבות בהמשך לחימה (ראו כאמור בסעיף 6.6 להלן), במהלך שנת 2024 צפוי התוצר לצמוח בשיעור של 2%, ובשיעור

⁷ <https://www.storenxt.co.il/wp-content/uploads/2024/02/%D7%A6%D7%A9%D7%A0%D7%A1%D7%A3-%D7%A9%D7%A0%D7%A0%D7%A0-2023-2.pdf>
פרסומי בנק ישראל –

⁸ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/macro010124>

של 5% בשנת 2025.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות הכלכליות בעולם ובישראל בפרט, ואת ההשלכות האפשריות על עסקי החברה. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, ותוך כך שמתחוללת מלחמה אשר עשויה להתרחב לחזיתות נוספות, לא ניתן לחזות את המשך הצמיחה בתחום, ולפיכך קיים קושי להעריך את ההשפעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

6.2. עליית מחירי חומרי גלם, מוצרים ותשומות

התייקרות אפשרית בחומרי הגלם עשויה לגרום לעליית מחירי חומרי גלם ומוצרים הנמכרים לחברה על ידי ספקיה, בין היתר עקב עלייה בשיעורי האינפלציה בשנה האחרונה (ראו האמור להלן וכן בסעיף 6.5 להלן), ועקב כך לצמצום רווחי החברה ולחלופין, או בנוסף, לעלייה במחירי המכירה של החברה בחנויות המכר שהיא מפעילה. בשנת 2023 עלה מדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) בכ-4.2%, בעוד מדד מחירי הפירות והירקות עלה בשיעור של 13.6%.

לצד מחירי חומרי הגלם (קרי, מחירי המזון, הפירות והירקות ומוצרים אחרים), החברה נתונה להשפעת עליית מחירים של שירותים שהיא נדרשת להם לשם הפעלת חנויות המכר, כגון מחיר החשמל, המים, ארנונה וכדומה. בהקשר זה יש לציין את התמורות החלות בהגבלת שינוע סחורות בתעלת סואץ עקב איומי ופעולות המורדים החותיים בתימן, אשר יש בהם כדי להשפיע על עליית מחירי חומרי הגלם עקב התארכות זמני הגעת סחורות לארץ, או במקרה הקיצוני יותר, הפסקת שילוחים לארץ⁹. להתייחסות נוספת של דירקטוריון החברה לאמור להשפעות אינפלציוניות על תוצאות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

6.3. שינויים במשפט המגן בעבודה

ככלל, נוכח מספר העובדים הרב שמעסיקה החברה, לשינויים בזכויות העובדים המוגנות על פי חוק עשויה להיות השפעה מהותית על הוצאות החברה. לדוגמה, המגמה הקיימת בעלייה בשכר המינימום על פי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, כפי שתוקן מעת לעת, מביאה לעלייה בהוצאות השכר בחברה, אשר מעסיקה כמה מאות של עובדים על פי הסכמי עבודה שעתיים בתעריף המינימלי המותר בחוק. נכון למועד פרסום הדוח, וכפי שעודכן במהלך שנת הדיווח, עומד שכר המינימום על סך של 5,572 ש"ח, הצפוי להתעדכן ל-5,880 ש"ח החל מחודש אפריל 2024.

להערכת החברה, רגישותה לשינויים עתידיים בשכר המינימום, לרבות בקשר עם העלייה הישירה המסתמנת בשכר המינימום כמפורט לעיל, אינה גבוהה. לפרטים נוספים בנוגע למגבלות הדין החלות על החברה ואשר עוסקות בדיני עבודה, ראו סעיף 1515.1 להלן.

6.4. הימצאות יוקר המחיה על סדר היום הציבורי

ככלל, הדיון הציבורי המתמשך סביב יוקר המחיה ורמת מחירי המזון, הירקות והפירות בכלל, וברשתות השיווק הקמעונאי בפרט, מביא להחרפת התחרות בין הרשתות על מחירי המכירה לצרכן ולמודעות צרכנית הולכת וגוברת ביחס למחירי המוצרים. לכך

⁹ ראו מצגת 'סקירת מצב המשק' שפרסם משרד הכלכלה והתעשייה ביום 14.2.2024 – https://www.gov.il/BlobFolder/news/meshek-110224/he/barzel_meshek-110224.pdf

עשוי להיות השפעה ישירה על הכנסות החברה והתוצאות העסקיות של פעילותה, בשל הצורך לשמור על רמת מחירים תחרותית. בפרט, מספר פעולות שננקטו בידי הממשלה בנוגע לתחום הפעילות של החברה הביא לפגיעה בתוצאות העסקיות שלה, כאשר בין הפעולות הללו ניתן למנות את אלה:

- חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 ("חוק המזון")

מטרתו המוצהרת של חוק המזון הינה הגברת התחרותיות בענף המזון ובתחום מוצרי הצריכה, לשם הפחתת המחירים לצרכן. כניסתו לתוקף של חוק המזון השפיעה, בין היתר, על התקשרויות החברה עם ספקיה וסרבלה את העבודה עמם. בנוסף, תוצאת הכללים שהונהגו על פי החוק הינה הגבלת צמיחת החברה באזורים מסוימים עקב איסור על פתיחת חנויות נוספות באותם אזורים וכן הטלת מגבלות על פרסומי מוצרים של ספקים. לפרטים נוספים על חוק המזון ראו סעיף 15.4 להלן.

- צווים והודעות מכוח חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996

נכון למועד הדוח, צווי הפיקוח שהוצאו מכוח החוק הנ"ל ושעודם בתוקף, אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות החברה, אך ככל שיוצא מחדש צו פיקוח המחיל את החוק על ירקות ופירות טריים, תיתכן השפעה מהותית על רווחיות החברה בקטגוריה זו.

6.5 **עליית מדד המחירים לצרכן (אינפלציה)**

ככלל, הכנסות החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"), אך חלק בלתי מבוטל מהתחייבויותיה או הוצאותיה (כגון, דמי שכירות וארנונה) צמוד למדד זה ומושפע מעלייה בשיעורו. בתקופת הדוח עלה המדד בשיעור של כ-3%, אך לשינויים שחלו בו לא היתה השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה. עם זאת, להמשך עלייה במדד עשויה להיות השפעה מהותית על רווחי החברה. על פי הערכות גורמים מאקרו-כלכליים כאמור לעיל¹⁰, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%, ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. לעלייה באינפלציה השפעה גם על שיעורי הריבית הנהוגה בשוק.

להתייחסות דירקטוריון החברה להשפעות אינפלציוניות על תוצאות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

6.6 **השפעות המצב הבטחוני**

בחודש אוקטובר 2023, בתגובה למתקפה רצחנית ואכזרית מרצועת עזה, פרצה מלחמת 'חרבות ברזל', כאשר בד בבד גוברת מתיחות בגבולות הצפון של המדינה, בליווי הפצצות של ארגוני הטרור חמאס וחיזבאללה.

המלחמה מהווה, בין היתר, אירוע בעל השלכות מקרו-כלכליות על המשק הישראלי, העשוי להימשך כתלות בתקופת הלחימה, היקפה והמשכה. על פי תחזיות מטעם גורמים מאקרו-כלכליים¹¹, תחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר בנוגע למשך אופי והיקף המלחמה, ובאשר להתמודדות התקציבית של ממשלת ישראל עם

¹⁰ ראה הי"ש 8 לעיל.

¹¹ ראה הי"ש 8 לעיל.

צרכי המלחמה. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ניכר כי קיימת התאוששות במרבית ענפי המשק והתנהלות ב"שגרת מלחמה"¹².

השפעת המלחמה ניכרת גם במדדי המניות בבורסה בתל אביב, בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליית התשואות בשוק אגרות החוב. בעקבות הלחימה ועל רקע המצב הביטחוני בישראל, הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, לרבות הורדת תחזית הדירוג. כמו כן, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA-, לצד הורדת תחזית הדירוג מ-"ציבה" ל-"שלילית". בנוסף חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch הודיעה כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הוצב תחת מעקב שלילי אשר יכול להוביל להורדת דירוג.

במטרה להגן על ביטחון אזרחיה, מבצעת ישראל פעולות רבות היקף, בחזית ובעורף, אשר יש בהן כדי להשפיע על פעילות החברה, במישרין ובעקיפין. פעולות כאמור כוללות בין היתר גיוס של כוחות מילואים, הגבלה של תנועת אזרחים ומוסדות, פינוי ישובים וסגירת גבולות, אשר יש בהם כדי להשפיע על יכולת הגישה לחנויות המכר של החברה והיעדרויות של עובדיה ונותני שירותים, ובמקרים קיצוניים אף יכולה להביא לסגירת חנויות מכר. כמו כן, המשך המלחמה עשוי להביא להאטה במשק ולצמצום של סל הקנייה של האזרח הממוצע בכלל, ובחנויות החברה בפרט. להתייחסות נוספת של דירקטוריון החברה לאמור להשפעות המלחמה על תוצאות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.1 בדוח הדירקטוריון.

6.7. השפעת שינויי חקיקה

נכון למועד פרסום הדוח שוררת אי ודאות ביחס להשלכות הכלכליות (וכן השלכות בתחומים נוספים), הנובעות מהמשך קידום שינויי החקיקה שקידמה ממשלת ישראל בקשר עם מערכת המשפט הישראלית, כאשר מנגד מאיימים אזרחים ועותרים ציבוריים להגיש עתירות לבית המשפט נגד כל שינוי, ככל שיעבור. במהלך השנה נעשה שינוי חקיקה בקשר עם צמצום הכלים השיפוטיים אשר באמתחתו של בית המשפט ביושבו בדין, אך חקיקה זו בוטלה על ידי בית המשפט העליון. נכון למועד הדוח, קל וחומר במצב מלחמה, אין בידי החברה להעריך האם קידום שינויי החקיקה ימשך, אילו שינויי חקיקה יקודמו, וככל שכן, האם ייפסלו על ידי בית המשפט העליון. על פי פרסומים מטעם גורמים כלכליים, לרבות פרסומי בנק ישראל¹³, הכוללים התייחסות לפרסומי חברות דירוג בינלאומיות ביחס לדירוג האשראי של מדינת ישראל, עשויה להיות לשינויים כאמור השפעה, בין היתר, על תחומים מקרו-כלכליים שעשויים להביא לעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, שעשויה לגרום, בין היתר, גידול בהשפעות אינפלציוניות ועליית ריבית המפורטים לעיל, וכן ירידה בביקוש לצריכה פרטית, ובכך להשפיע על תחום הפעילות של החברה, על עסקיה ותוצאותיה.

¹² ראה הי"ש 9 לעיל.

¹³ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 – <https://boi.org.il/media/xr0krimr/mpr202302hn.pdf>

חלק ג': תיאור מפורט של עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום פעילות – קמעונאות מזון

7.1. מידע כללי

7.1.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מפעילה 42 חנויות מכר בפריסה רחבה. להלן

פירוט חנויות המכר הפעילות של החברה:

שם חנות המכר	ישוב	שטח ברוטו ¹⁴	שטח נטו ¹⁵	מועד פתיחה	בעלות/שכירות
מפוח	רחובות	6,444	2,108	שנת 2002	שכירות
ביל"וי	מ.א. גזר	3,000	2,020	שנת 2005	שכירות
סטאר סנטר	אשדוד	5,537	3,384	רבעון 3, 2007	שכירות
עקרון	קרית עקרון	10,088	2,880	רבעון 4, 2009	בעלות
אחד העם ¹⁶	רחובות	3,743	1,015	רבעון 1, 2013	שכירות
גלובוס סנטר	נתיבות	4,205	2,350	רבעון 2, 2013	שכירות
רמ"א ¹⁷	רמלה	10,760	2,470	רבעון 3, 2013	שכירות
חוצות המפרץ	חיפה	5,300	2,743	רבעון 4, 2013	שכירות
אור יהודה הפלדה	אור יהודה	2,395	900	רבעון 2, 2015	שכירות
גן יבנה	גן יבנה	4,726	2,458	רבעון 3, 2015	שכירות
מודיעין ישפרו	מודיעין	5,072	3,500	רבעון 1, 2016	בעלות(*)
מודיעין כרמים ¹⁸	מודיעין	6,200	1,090	רבעון 1, 2016	בעלות
רמת אליהו	ראשון לציון	3,160	1,746	רבעון 2, 2016	שכירות
נס ציונה	נס ציונה	2,651	1,425	רבעון 3, 2016	שכירות
סנטרו	רחובות	6,747	2,782	רבעון 4, 2016	בעלות חלקית (25%)
אור יהודה המפעל	אור יהודה	5,000	2,920	רבעון 1, 2017	שכירות
הצורן	נתניה	4,744	3,004	רבעון 1, 2017	שכירות
יד אליהו	תל אביב	3,851	2,050	רבעון 2, 2017	שכירות
בת ים ניסנבאום ¹⁹	בת ים	6,848	2,026	רבעון 3, 2017	שכירות
טבריה פוריה	טבריה	3,000	2,085	רבעון 3, 2017	שכירות

¹⁴ השטחים האמורים נמדדים מחדש מעת לעת ועשוי לחול בהם שינוי בהתאם לצרכי החברה או הליכי בנייה.

¹⁵ שטח מכירה נטו. עשויים להשתנות מעת לעת עקב הליכי בנייה או צרכי החברה, לרבות בשטחי אחסון נוספים.

¹⁶ השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים.

¹⁷ השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון תת קרקעי הכולל 182 מקומות חניה.

¹⁸ השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון בן שתי קומות.

¹⁹ השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם קומת חניון תת קרקעי.

שם חנות המכר	ישוב	שטח ברוטו ¹⁴	שטח נטו ¹⁵	מועד פתיחה	בעלות/שכירות
כפר סבא עתיר ידע ²⁰	כפר סבא	6,060	3,007	רבעון 3, 2017	שכירות
מורשה	רמת השרון	4,720	2,780	רבעון 4, 2017	שכירות
סגולה	פתח תקוה	4,000	2,275	רבעון 1, 2018	שכירות
בן צבי	תל אביב	4,805	2,700	רבעון 3, 2018	שכירות
חדרה וילגי	חדרה	7,792	4,474	רבעון 4, 2018	שכירות
תלפיות ²¹	ירושלים	7,255	3,397	רבעון 2, 2019	שכירות
אירפורט סיטי	חבל מודיעין	3,200	1,955	רבעון 2, 2020	שכירות
מבקיעים	מבקיעים	4,250	2,480	רבעון 4, 2020	שכירות
קהילת ציון	עפולה	2,688	1,763	רבעון 2, 2021	שכירות
קריית שמונה	קריית שמונה	3,187	1,770	רבעון 2, 2021	שכירות
מתחם דנילוף	טבריה	2,054	1,237	רבעון 2, 2021	שכירות
מתחם מיקס	חדרה	3,572	2,090	רבעון 2, 2021	שכירות
נחלת יצחק	תל אביב	1,355	810	רבעון 3, 2021	שכירות
דיזיין פלוס	באר שבע	4,905	3,251	רבעון 3, 2021	שכירות
קניון הבאר	ראשון לציון	1,510	857	רבעון 4, 2021	שכירות
פארק אדיסון	אשדות יעקב	1,206	610	רבעון 1, 2022	שכירות
נווה זמר	רעננה	1,350	600	רבעון 3, 2022	שכירות
בית 'פסגות'	תל אביב	200	180	רבעון 4, 2022	שכירות
קניון 'הדרים'	נתניה	4,150	2,100	רבעון 1, 2023	שכירות
ברנע	אשקלון	2,680	1,305	רבעון 1, 2023	שכירות
אור עקיבא	אור עקיבא	710	475	רבעון 2, 2023	שכירות
מנהטן סנטר	נתיבות	2,100	1,300	רבעון 2, 2023	שכירות
סך הכל שטח:		177,220	86,372		

(*) ראה סעיף 1.6 לעיל.

יצוין כי תחשיבים שערכה החברה מלמדים, כי קצב הגידול במכירות של חנות מכר נתונה, עולה משמעותית במהלך שלוש השנים הראשונות לפעילותה, באופן שפדיון חנות מכר בתום

²⁰ השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם כ- 750 מ"ר שאינם בשימוש החברה (מיועדים להשכרת משנה).

²¹ השטחים בעמודת "שטח ברוטו" כוללים גם חניון.

שלוש השנים לפעילותה עולה בכ-30% על הפדיון במועד פתיחתה. יובהר, עם זאת, כי אין בנתונים אודות קצב הגידול בעבר בפדיון חנויות המכר, בכדי להעיד או לחזות את קצב הגידול בפדיון חנויות המכר בעתיד (בין אם חנויות חדשות או ותיקות). כן יצוין כי החברה סוברת שלא ניתן להתחשב בתחשיבים כאמור בקשר עם השנים 2020-2022 בלבד, וזאת עקב השפעת נגיף הקורונה על המכירות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

7.1.2. צפי החברה לפתיחת חנויות מכר חדשות :

שם חנות המכר	ישוב	שטח ברוטו (מ"ר) ²²	שטח מכירה נטו (מ"ר) ²³	מועד פתיחה ²⁴	בעלות / שכירות
מישור אדומים	מעלה אדומים	6,500	3,500	רבעון שני, 2024	בעלות
בית שאן	בית שאן	3,450	1,650	מחצית שניה, 2024	שכירות
'ביג' גדרה	גדרה	4,000	2,000	מחצית שניה, 2024	שכירות
שדרות	שדרות	3,291	2,000	מחצית שניה, 2024	שכירות
גן יבנה דרום	גן יבנה	2,275	1,500	מחצית ראשונה, 2025	שכירות
גבעת שמואל	גבעת שמואל	2,900	1,400	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
אחיסמך-לוד	אחיסמך	2,900	1,800	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
שכונת הנוריות	ראשון לציון	1,100	670	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
עיר עולם	ירושלים	4,300	טרם נקבע	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
נאות שמיר	יבנה	5,000	טרם נקבע	מחצית שניה, 2026	בעלות חלקית (30%)
אופקים	אופקים	3,500	טרם נקבע	טרם נקבע	בעלות
גיסין	פתח תקוה	5,000	2,400	טרם נקבע	בעלות
העמק	עפולה	7,000	3,000	טרם נקבע	בעלות
יהוד	יהוד	2,000	1,000	טרם נקבע	בעלות
אור יהודה ²⁵	אור יהודה	4,000	טרם נקבע	טרם נקבע	בעלות
פארק לכיש	אשדוד	3,275	2,300	טרם נקבע	בעלות

²² השטחים האמורים נמדדים מחדש מעת לעת ועשוי לחול בהם שינוי בהתאם לצרכי החברה או הליכי בנייה.
²³ שטח מכירה נטו. עשויים להשתנות מעת לעת עקב הליכי בנייה או צרכי החברה, לרבות בשטחי אחסון נוספים.

²⁴ מועד פתיחה החל לאחר תאריך פרסום הדוח הינו מועד פתיחה משוער.

²⁵ הקרקע צפויה לכלול מרכז לוגיסטי אשר לא נכלל בשטח הצפוי.

יובהר כי פתיחתן בפועל של חנויות מכר חדשות כאמור לעיל, המועדים הצפויים לכך והשטח המיועד לכל חנות מכר, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ומבוסס על הערכותיה, ואין ודאות בהתרחשותו והתממשותו בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן.

7.1.3.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

על פי נתוני סטורנקסט כאמור, בשנה החולפת ניכר המשך המגמה של גידול בנתח השוק של חנויות השוכנות במרכזי ערים, כאשר הגידול ניכר הן בחנויות שכונתיות והן בחנויות נוחות (חנויות הנוחות אף מציגות עליה במכר הריאלי). מאידך, ניכר המשך בירידה במכירות בחנויות הדיסקאונט, וזאת בניגוד למגמה בשנים קודמות של מעבר של צרכנים מרכישה בחנויות השכונתיות לרכישה ברשתות השיווק הקמעונאי, ומשויכת בעיקר לתקופת התפרצות מגפת קורונה והרגל צרכני לרכישה ליד הבית.

עם זאת, לא ניכרת השפעה מהותית על שוק קמעונאות המזון כתוצאה מכניסה לשוק של מותגי רשתות קמעונאות מזון זרות בזכיינות, אך על פי פרסומים, קיימים מותגים נוספים אשר צפויים להיכנס לשוק, אשר על פי פרסומים בעניין יבוצעו בזכיינות על ידי רשתות קמעונאות מזון ישראליות קיימות או חדשות, כאשר טרם ניתן להעריך את השפעתן על שוק קמעונאות המזון.

כמו כן, חלק מרשתות השיווק מציעות מוצריהם באפיקי שיווק באמצעות רשת האינטרנט ומשלוחים עד בית הלקוח. בשנים האחרונות חל גידול במגוון המוצרים והמותגים ברשתות השיווק הקמעונאיות. בעוד ניכרת מגמה של עלייה משמעותית בנתח השוק של המותג הפרטי של רשתות השיווק, כן, ניכר כי נבלמת הצמיחה שחוו רשתות השיווק הקמעונאיות במגזרי מוצרי הפרמיום, אשר על פי נתוני סטורנקסט חווה צמיחה קלה של כ-1% (אך פחות מהעלייה בשיעור המדד).

7.1.4.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום קמעונאות המזון מושפעת מחקיקה ומצווים בתחומים שונים ובעיקרם חוקי צרכנות ודיני עבודה. בנוסף, מכירת מצרכים שונים כרוכה בקבלת אישורים, בפקוח משרד הבריאות, ובהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. נוסף על כך, חלות על פעילות החברה הוראות חוק המזון (כהגדרתו לעיל) שמטרתו לקדם את התחרותיות בענף המזון

ומוצרי הצריכה לשם הפחתת מחירי המצרכים לצרכן. כמו-כן, להחלטות הממונה על התחרות בקשר לפעילות רשתות השיווק, לרבות במסגרת הסמכות שניתנה לו בחוק המזון, השפעה על רשתות שיווק המזון. לפרטים נוספים על מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה ראו סעיף 15 להלן.

7.1.5 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ברווחיות

לאורך שנים ניכר היה שהיקף המכר הכספי בשוק הצריכה השוטפת בישראל הינו בצמיחה מתמדת. בשנת 2023 עלה מדד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) בכ-4.2%, לעומת שנת 2022 בה לא חל שינוי במדד האמור. מדד מחירי הירקות והפירות עלה בשיעור של כ-13.6% בשנת 2023 לעומת ירידה של כ-2.3% בשנת 2022. כאמור בסעיף 6.3 לעיל, ניכר כי העלייה ברווחיות בשוק מוצרי המזון מיוחסת בעיקר לעלייה באינפלציה, ולהשפעות מלחמת חרבות ברזל. להתייחסות דירקטוריון החברה להשפעות אינפלציוניות על תוצאות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

7.1.6 התפתחויות בשווקים, או שינויים במאפייני הלקוחות

7.1.6.1 בשנים האחרונות נקלעו מספר רשתות קמעונאיות גדולות לקשיים כספיים עקב השחיקה המתמשכת ברווחיות ובמחזורי הפעילות נוכח התגברות התחרות האינטנסיבית בענף. רשתות אלו הפסיקו, מכרו או צמצמו היקף פעילותן באמצעות מכירה של חנויות מכר, סגירתן או צמצום שטחי מסחר. כתוצאה מכך, נתח השוק של הרשתות הקמעונאיות הארציות הגדולות הצטמצם ומעמדן של הרשתות הקמעונאיות הצומחות התחזק, הן רכשו חנויות מכר מהרשתות הארציות כאמור והרחיבו פעילותן לאזורים נוספים. כן רשת קמעונאית הסבה חלק מסניפיה ומפעילה אותם תחת מותג של רשת קמעונאות מזון ממדינה זרה, כאשר מספר גופים נוספים, ועל פי פרסומים בתקשורת גם רשתות קמעונאיות נוספים, עשויות לעשות כן בעתיד, וזאת, על פי הפרסומים, נעשה במודל של זכיינות ואספקה של מוצרי המותג הפרטי של הרשתות הזרות.

7.1.6.2 מגמה נוספת שניכרת בשנים האחרונות הינה שינוי בהתנהגות הצרכנים והעדפותיהם. התגברות המודעות והרגישות למחיר הביאה צרכנים לרכישת סלי קניות ממוקדים יותר ולמעבר מהמותגים היקרים למוותגים תחליפיים וזולים יותר, לרבות מוצרים הנמכרים תחת מותג פרטי של רשתות קמעונאות המזון. לצד ירידה ברכישת מוצרי הבסיס וקטגוריות דיאט/לייט, ניכרת התמתנות בעליה בביקוש למוצרי בריאות. העלייה בתודעה הציבורית לענייני

הבראות, בין היתר עם כניסתן לתוקף של תקנות²⁶ המחייבות את הנגשת המידע בדבר הערך התזונתי של המוצרים באמצעות סימון בולט וצבעוני על המוצרים, הביאה לעליה בביקוש למוצרים הנתפסים על ידי הצרכנים כמוצרים בריאים כגון מוצרים טבעוניים, מוצרים ללא גלואן ומוצרים אורגניים. במענה לביקוש הגובר, חלק מרשתות השיווק מקצות יותר ויותר שטחי מדף עבור מוצרי בריאות מסוגים אלה. החברה זיהתה מגמה זו לפני שנים והגדירה שטחי מכירה לקטגוריות אלה עם ציוד מכירה מתאים כגון מקפיאים למוצרים קפואים נטולי גלואן ומדפים ייעודיים למוצרי הטבע והאורגני. החברה מעדכנת באופן שוטף את גיוון המוצרים בקטגוריות אלה בחנויותיה כך שניתן תמיד למצוא מוצרים עדכניים ומותאמים לנטיית הצרכנים המעודכנת.

העדפות צרכנים ושינויים בהרגלי התזונה שלהם הביאו לעליה ברכישת מזון בחנויות מתמחות דוגמת: מאפיות, קצביות, ירקנים ושווקים פתוחים.

שינויים דמוגרפיים כגון הזדקנות האוכלוסייה (ממוצע ההוצאות לנפש של אוכלוסייה מבוגרת על מוצרי מזון נמוך מזה של משפחות עם ילדים) והתכווצות ההכנסה הפנויה לנפש בישראל, השפיעו אף הם על הביקושים למוצרי מזון. כמו כן, קיימת עלייה בביקוש לביצוע רכישות באמצעות שירותים מקוונים. בהקשר זה מפעילה החברה כאמור ערוץ מכירות אונליין באמצעות אתר האינטרנט שלה ויישומון.

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

7.1.7. גורמי ההצלחה הקריטיים והשינויים החלים בהם:
ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים המשפיעים על פעילותה ומעמדה של החברה:

- **מומחיות** – לחברה, לרבות באמצעות בעלי השליטה ומנהליה, ניסיון רב שנים בתחום הפעילות, במהלך צברו מיומנות, מומחיות וידע רב. ניהול החברה באמצעות מטה מצומצם ומתואם מאפשר קבלת החלטות באופן יעיל ומהיר, ניצול הזדמנויות עסקיות והתאמה וגמישות לתנאי השוק המשתנים. הניסיון רב השנים והידע הנצבר באים לידי ביטוי, בין היתר, בבחירת מיקומי חנויות מכר חדשות ובגידול בהיקף המכירות וברווחיות הגולמית של כלל חנויות המכר.
- **חנויות מכר גדולות ומרווחות במיקומים אטרקטיביים ונגישים** – מיקום

²⁶ תקנות הגנה על בריאות הציבור (מזון) (סימון תזונתי), התשע"ח-2017.

חנויות המכר של החברה נבחר בקפידה ועל פי קריטריונים מוגדרים שנועדו להבטיח נגישות מיטבית לציבור הצרכנים בין היתר באמצעות דרכי הגעה נוחות וחניה מסודרת. חנויות מכר רבות אף מצויות במיקומים נוחים לצרכן, למשל בשל קרבתן למוסדות, מתחמי תעסוקה ומסחר או מבנים ציבוריים אחרים. מירב חנויות המכר של החברה מרווחות וכוללות שטחי מכירה גדולים ביחס למרבית חנויות רשתות המזון המתחרות. לצורך כך משקיעה החברה בכל אחת מחנויות המכר שלה סכומים ניכרים (הגבוהים מהמקובל בתחום), המשתנים בהתאם לגודל החנות, טרם פתיחת החנות.

- **חנונים** – קיומו של חניון (ללא תשלום) בצמוד לחנויות המכר של החברה מהווה קריטריון כבד-משקל לבחירת מיקום. להערכת החברה, הקפדה על כך שלרשות ציבור הלקוחות יעמוד חניון גדול ומרווח נותנת את אותותיה המובהקים בהשאת רווחי החברה ובצמיחת הפעילות לאורך השנים.
- **היצע רחב ומגוון של מוצרים** – חנויות המכר שמפעילה החברה מציעות לציבור הצרכנים מגוון רחב של מוצרים. מגוון המוצרים נותן מענה לצרכי כלל שכבות האוכלוסייה. החברה אף מציעה מגוון מוצרים בתחום הטואלטיקה והמזון, תחת המותג הפרטי שלה, המגדיל את מגוון המוצרים הזמינים ללקוחות החברה, ותורם אף לייצר זמינות מדף גבוהה, הוזלת עלויות וכתוצאה מכך גם למחירים תחרותיים יותר.
- **זמינות מדף** – החברה רואה חשיבות מיוחדת במידת זמינות המדף בחנויות המכר, שמשמעותה קיומו של היצע מוצרים נרחב ומגוון בכלל החנויות למשך כל שעות פעילות החנות, ובפרט בשעות הסמוכות לשעות פתיחת וסגירת החנות.
- **מחירים תחרותיים** – החברה פועלת לשיווק ומכירה של המוצרים במחירים תחרותיים ביחס למתחרים. על מנת להבטיח סל מוצרים תחרותי ואטרקטיבי, החברה מקיימת מעקב וסקרי מחירים בתדירות יומית בכל אזורי חנויות המכר שלה.
- **אפיקי מכירה מגוונים** – החברה השיקה ומפעילה מערך מכירות מקוונות ללקוחותיה באמצעות אתר האינטרנט והיישומון של החברה, הפועל במקביל לחנויות המכר הקיימות, בשיטת איסוף עצמי מחנוני החנויות.
- **מוניטין** – החברה צוברת מוניטין בשנים האחרונות לאור פרישתה הארצית הרחבה והמואצת, הפעילות השיווקית הענפה אשר מיושמת במגוון רחב של אמצעים ושיטות: שיווק בנקודת המכירה, שיווק דיגיטלי (פייסבוק, אינסטגרם, אתר אינטרנטי, יישומון 'יוחננוף'), שיווק בפרסום חוץ (שלטי חוצות, עיתונות ורדיו), פרסום חוצות ושיווק באמצעות חסויות. כמו כן, החברה סוברת כי יש בניהול מועדון נאמנות ללקוחותיה, על הקמתו עמלה בימים אלו, בכדי לחזק את נאמנות הצרכן למותג ולמוניטין החברה.
- **הוזלת עלויות** – ייחוד החברה הינו בהוזלת עלויות התפעול, בין היתר, באמצעות מטה והנהלה מצומצמים, מתואמים ועילים וכן באמצעות

הסכמי שכירות ארוכי טווח. הצמיחה המהירה של הרשת והגדלת מחזורי המכירות מאפשרים לחברה לשפר את תנאי הסחר שלה עם מגוון רחב של ספקים ולהוזיל את עלויות רכישת המוצרים וכן שירותים הנדרשים לתפעול פעילותה. החברה מעצבת את חנויות המכר וממקמת את המוצרים בצורה המיטבית והיעילה מהבחינה הכלכלית, התפעולית, השיווקית והמסחרית.

- **איתנות פיננסית** – איתנותה הפיננסית של החברה מאפשרת לה מקורות אשראי ומימון בתנאים טובים וכן רכישת מגוון מוצרים בהיקפים גדולים ובמחירים תחרותיים. לפרטים אודות מימון החברה, ראו סעיף 12 להלן.
- **התאמת חנויות למגוון קהלי יעד** – לחברה היכולת לפנות לקהלי יעד רבים ומגוונים ולכל סוגי הצרכנים (כגון: צרכני מחיר, צרכני חוויה, צרכני מגוון, צרכני שירות, צרכני כשרות וכדומה), והיא רואה ביכולת זו את אחד מגורמי ההצלחה החשובים שלה, כפי שאף מתבטא בשם המותג שלה: יוחננוף, סופרשוק לכולם.

- **מעורבות בקהילה** – פרט לעסקיה השוטפים של החברה, דואגת החברה לקחת חלק פעיל ולתרום לקהילה באופנים שונים, בין היתר באמצעות תמיכה בעמותות שונות, תמיכה בחיילים בודדים, חלוקת סלי מזון לנזקקים בשיתוף פעולה עם ארגוני רווחה וארגונים חברתיים נוספים. כן, החל מפרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' הרחיבה החברה משמעותית את מערך התרומות שלה למשרתי הצבא וכוחות הביטחון באופן משמעותי. לפרטים נוספים בדבר תרומות החברה ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון.

7.1.8 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

בשנים האחרונות התבצעו מספר הליכי מיזוג בין ספקים, משווקים ויבואנים גדולים, המספקים לחברה את מוצריהם. להערכת החברה, מגמה זו מעניקה לספקים כוח מיקוח מסחרי שביכולתו להשפיע על תנאי ההתקשרות של החברה עימם. יחד עם זאת, בשנים האחרונות ניכר גידול במספר הספקים הפועלים בתחום המזון ובמגוון המוצרים בתחום זה, בין היתר בשל הגידול בהיקף ובמגוון של מוצרים מיובאים (לרבות יבוא מקביל). כמו כן, להרחבת דריסת הרגל של המותג הפרטי של החברה, והשקת מוצרים נוספים תחת המותג הפרטי, השפעה על יכולות המיקוח של החברה מול ספקים. לפרטים נוספים אודות הספקים של החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 7.10 בפרק זה להלן. בהתאם לפרסומים בדבר הצעות חוק שקודמו בכנסת ישראל ועל פי פרסומים נוספים, בכוונת המחוקק והרשות הרלוונטית, לקדם הוראות שיגבילו ספקים, בין היתר הגבלת בלעדיות ספקים. נכון למועד פרסום הדוח, לא אירע שינוי חקיקתי כאמור, והחברה אינה יכולה לאמוד את השפעתו על מערך הספקים, אם בכלל.

7.1.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים ושינויים החלים בהם

הקמת רשת שיווק או מעבר מפעילות בפריסה מקומית לפעילות של רשת בפריסה אזורית או ארצית מחייבים השקעה משמעותית בחנויות מכר,

בתשתיות ובהכשרת כוח אדם מקומי מתאים. החברה קשורה בהסכמי שכירות ארוכי טווח, אשר יחד עם ההשקעות והשיפורים שבוצעו בחנויות המכר המושכרות יכולים להיחשב כחסמי יציאה.

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

7.1.10. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם:

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

7.1.11. מבנה התחרות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 7.6 בפרק זה להלן.

7.2. מוצרים ושירותים

7.2.1. חנויות המכר של החברה מציעות לצרכנים מגוון רחב של מוצרים, בין היתר: מוצרי מזון, ירקות ופירות, מוצרי מעדניה וקצביה, מוצרי טיפוח, פארמה וטואלטיקה, מוצרי ניקוי וכלי בית וכן אוכל מוכן, המבושל ומיוצר במקום.

7.2.2. החברה שמה דגש מיוחד להיצע הגדול והמגוון בחנויות המכר וכן למחלקות טריות כגון מאפייה, מעדניה וקצביה, המוכרות מגוון מוצרים טריים רחב, כגון לחמים ומאפים שנאפים במקום, נקניקים וגבינות במגוון עשיר, מוצרי בשר ודגים אשר מקוצבים ונארזים במקום; זאת, על בסיס רישיון יצרן שניתן לחברה במרבית חנויות המכר שלה על ידי שירות המזון הארצי שבמשרד הבריאות, המופקד על הפיקוח על המזון בישראל.

7.2.3. ניכר כי הביקוש למוצרי החברה מצוי במגמת עליה. עם זאת, צריכת חלק

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

7.2.4. לפרטים אודות מחלקות 'זול סטוק' הפועלות בחנויות המכר של הרשת, ראו האמור בסעיף 8.5.8 להלן.

7.3. פילוח הכנסות

להלן נתונים אודות הכנסות החברה (באלפי ש"ח) מקבוצות מוצרים מסוימות, אשר הכנסות החברה מהן היוו כ- 10% או יותר מסך ההכנסות²⁷ (ללא מע"מ):

שם המוצר	שנת 2023		שנת 2022		שנת 2021	
	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות החברה	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות החברה	סך הכנסות	שיעור מסך הכנסות החברה
מכולת	1,128,436	27.59%	1,014,215	27.23%	938,421	26.91%
בשר ודגים טריים ובשר קפוא	724,423	17.71%	675,037	18.12%	667,709	19.15%
ירקות ופירות	511,096	12.50%	451,500	12.12%	442,588	12.69%
מוצרי חלב	402,733	9.85%	366,292	9.83%	345,471	9.91%
פארם וניקיון	382,662	9.36%	359,256	9.65%	342,479	9.82%

על פי תחשיבים שערכה החברה²⁸, שיעור הרווחיות הגולמית²⁹ בקבוצות המוצרים הנ"ל בשנת 2023 נע בטווח שבין כ-24 עד כ-26 אחוזים, למעט בקבוצת מוצרי הבשר והדגים הטריים והבשר הקפוא, שבה שיעור הרווחיות הגולמית נמוך מהטווח הנ"ל, וכן קבוצת מוצרי הפירות והירקות שבה שיעור הרווחיות הגולמית גבוה מהטווח הנ"ל.

²⁷ 'סך הכנסות החברה' בגין שנת 2021 כולל בגין שלושת החודשים הראשונים לאותה השנה הכנסות תחום פעילות קמעונאות המזון ואחרים בלבד וללא הכנסות 'זול סטוק' שנרכשה על ידי החברה ביום 1 באפריל 2021.

²⁸ החברה אינה עורכת את הנתונים הכספיים של קבוצות המוצרים הנ"ל בהתאם לכללי חשבוניות מקובלים, והנתונים באשר לשיעור הרווחיות הגולמית הינם בגדר אומדן בלבד.

²⁹ לאחר גילום הפחת על המלאי.

7.4. לקוחות

לקוחות החברה נמנים על כלל שכבות האוכלוסייה ולהערכת החברה אינם בעלי מאפיינים ייחודיים או קבועים, למעט היותם, על פי רוב, תושבי האזור בו ממוקמת חנות המכר בה הם קונים. החברה מעריכה שמרבית לקוחותיה הינם לקוחות חוזרים (לא לקוחות מזדמנים). יצוין בהקשר זה, כי בחלק מחנויות המכר של החברה, באפשרות הלקוח לרכוש את המוצרים בחנות המכר ולהזמין את משלוח המוצרים לביתו באמצעות שירות משלוחים שמפעילה החברה. כמו כן ברוב חנויות המכר של החברה, באפשרות הלקוח לבצע הזמנה מקוונת באמצעות אתר האינטרנט של החברה וכן יישומון "יוחננוף" לטלפון הנייד, ולאסוף את ההזמנה מהסניף באופן עצמאי בשיטת ה"פיק אפ". לאור מספר הלקוחות וגיוונם, החברה מעריכה כי פעילותה אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות שאובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות של החברה.

7.5. שיווק והפצה

7.5.1. החברה משווקת ומפיצה את המוצרים ללקוחות באופן עצמאי באמצעות חנויות המכר.

7.5.2. החברה מבצעת פעולות שמטרתן לחזק ולתחזק את המותג והמוניטין של החברה ולהגדיל את קהל לקוחות, בין היתר באמצעות פרסום במדיה, מתן הנחות, קידום מוצרים בדרך מבצעי הנחות, הקפדה על רמת מחירים תחרותית, ועוד. בנוסף החברה עמלה על הקמת מועדון נאמנות ללקוחותיה הצפוי להקנות הטבות ייחודיות לחברים בו, במטרה לחזק את נאמנות הצרכן.

7.6. תחרות

7.6.1. תחום השיווק הקמעונאי של מזון בישראל מתאפיין בתחרותיות אינטנסיבית. בשנים האחרונות ניכרת מגמת התגברות התחרות בתחום, שעיקרה תחרות על מחיר. החברה מתחרה מול רשתות שיווק מזון ארציות, דוגמת שופרסל, רמי לוי, אושר עד, יינות ביתן, חצי חיים, ויקטורי, מחסני השוק, חנויות מכולת שכונתיות, חנויות נוחות, שווקים פתוחים וחנויות מתמחות. חלק מהמתחרות כאמור הודיעו על כוונתן להסב סניפים ולהפעילם תחת מותגים של רשתות קמעונאות מזון ממדינות זרות, אשר על פי הפרסומים צפוי להיעשות במודל של זכיינות ואספקה של מוצרי המותג הפרטי של הרשתות הזרות. להערכת החברה³⁰, נתח השוק של החברה מסך שוק שיווק המזון הקמעונאי (המבוסס על כלל מכירותיה) בשנים 2022 ו-2023, הנו כ-7.3% וכ-7.5%, בהתאמה.

7.6.2. השיטות העיקריות בהן נוקטת החברה להתמודדות עם התחרות הינן: ביצוע סקירה יומית של מחירי המוצרים אצל המתחרים ותמחור מוצרי החברה באופן תחרותי ביחס למחירים המוצעים על ידי המתחרים באזורי חנויות המכר של החברה; התאמת מגוון מוצרים לתמהיל רצוי למכירות ורווח; פעילות

³⁰ הערכת החברה מבוססת על נתונים, פרסומים כלכליים וכן נתוני סיכום שנה שמפרסמת סטורנקסט בע"מ (www.storenxt.co.il) במצגותיה; על פי פרסומי סטורנקסט בע"מ, הנתונים במצגות הללו מתייחסים לשוק המבורקד ואינם כוללים, למיטב ידיעת החברה, מכירות ברשתות בתי מרקחת, חלק מחנויות נוחות וחנויות במגזר הערבי בישראל. יובהר כי החברה לא ערכה בדיקה עצמאית בדבר טיב הנתונים ומהימנותם והינם נתונים אשר למיטב ידיעתה בלבד.

מתמשכת ליבוא מקביל; הגדלת היצע המוצרים הנמכרים תחת המותג הפרטי של החברה; שיווק יעיל וממוקד; הקפדה על מטה ומנהלה מצומצמים ויעילים, המאפשרים תגובה מהירה לשינויים בשוק; שמירה על הוצאות תפעול נמוכות יחסית; הקפדה על שירות איכותי ללקוחות וניקיון חנויות המכר; שמירה על מגוון עשיר ואיכותי של מוצרים בחנויות המכר ועריכת מבצעים אטרקטיביים; חתירה לשיפור תנאי סחר עם ספקים, ושיווק הנחות ומבצעים באמצעות אתר ויישומון ייעודיים, תוך הגדלת היקף פעילות האונליין של החברה.

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

7.7. עונתיות

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

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

לפרטים אודות התפלגות מכירות החברה לפי רבעונים בשנת 2023, ראו סעיף 5 (תמצית תוצאות רווח והפסד לפי רבעונים) לדוח הדירקטוריון.

7.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

7.8.1. כאמור, החברה מפעילה 42 חנויות מכר ברחבי הארץ ששטח המכירה (נטו) הכולל בהן הוא כ-88 אלפי מ"ר. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו פתחה החברה 4 חנויות מכר חדשות.

7.8.2. למעט 3 חנויות מכר הפועלות על מקרקעין שבבעלות מלאה של החברה (לרבות חברה בת בבעלות מלאה) ולחנות מכר ומשרדי מטה והנהלת החברה המצויים על מקרקעין בבעלות חלקית (25%) של החברה, החברה שוכרת מצדדים שלישיים (שאינם קשורים לבעלי העניין בחברה) את השטחים המשמשים לפעילותה, לצורך הפעלת חנויות המכר, לרבות מחסנים ושטחי פעילות נלווים, ולצורך הפעלת מרכז לוגיסטי. השטחים המושכרים לחברה כוללים שטחי מסחר, משרדים, אחסנה וחניה. להערכת החברה, דמי השכירות בהם היא מחויבת על פי הסכמי השכירות הינם בתנאי שוק נכון למועד הדוח התקופתי.

7.8.3. תקופות השכירות על פי הסכמי השכירות הינן על פי רוב בין 10 ל-25 שנים, כאשר לרוב, התקופה מורכבת מתקופה ראשונה ומתקופות אופציה המוענקות לחברה בעת ההתקשרות. כך, החברה שואפת להתקשר בהסכמים ארוכי טווח אך שומרת לעצמה את הגמישות הנדרשת במקרה של שינוי בצרכיה. נכון למועד דוח זה, תקופת השכירות הנותרת על פי כל אחד מהסכמי השכירות (למעט סניף אחד ולרבות אופציות המוקנות לחברה על פי אותם הסכמים), עולה על חמש שנים. בהסכמי השכירות של חנויות המכר דמי השכירות נקובים בש"ח, ורובם צמודים למדד המחירים לצרכן. במרבית הסכמי השכירות קיים מנגנון על פיו דמי השכירות מתעדכנים, בין אם בחלוף תקופות קבועות מראש במהלך תקופת השכירות, ובין בעקבות מימוש אופציות לתקופות שכירות נוספות. שיעור השינוי הצפוי בסך דמי השכירות הכוללים עקב עדכון דמי השכירות כאמור, אינו מהותי לחברה. ככלל, החברה אינה נוהגת להתקשר בהסכמי שכירות הכוללים מנגנונים שעל פיהם נגזרים דמי השכירות מהיקף המכירות בחנויות, ומירב ההסכמים בהם התקשרה אינם כוללים הוראות מעין אלה, אולם כל הסכם כאמור נבחן פרטנית.

7.8.4. במסגרת התקשרויות בהסכמי שכירות עם משכירי חנויות מכר וכבטוחה להבטחת עמידתה בהתחייבויותיה, החברה מעמידה ערבויות בנקאיות ו/או מוסרת המחאות או שטרי חוב. כמו כן, מספר הסכמי שכירות כוללים התחייבויות של החברה ביחס להיעדר שינוי זהות בעלי השליטה בה.

7.8.5. משרדי הנהלת החברה ממוקמים בעיר רחובות ומשתרעים על כ-1,745 מ"ר. המשרדים מושכרים משלושה שותפים בשותפות כללית שנוסדה לשם ביצוע פעילות משותפת, אשר במסגרתה הוקם מתחם "סנטרו" ברחובות, בו ממוקמים המשרדים (החברה עצמה היא אחד משלושת השותפים). לחברה 25% מהזכויות בשותפות הנ"ל וכנגזרת מכך היא זכאית ל- 25% מדמי השכירות המשולמים בידי שוכרים במתחם סנטרו (לרבות דמי השכירות שהחברה עצמה משלמת). יצוין, כי הכנסותיה של החברה מדמי השכירות המשולמים לה על ידי שוכרים במתחם סנטרו (מכוח זכויותיה בשותפות הנ"ל), אינן מהותיות.

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

דמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)			
2021	2022	2023	
114,390	125,222	139,916	חנויות מכר, מחסנים וחניונים
635	961	1,033	מטה והנהלה ³¹
3,281	3,410	3,566	מרכז לוגיסטי

³¹ מטה ומשרדי החברה הורחבו בתחילת שנת 2022, ואינם נכללים בשנת 2021.

7.8.7. התפלגות הכנסות החברה ורווחיה על פני כלל חנויות המכר שהיא מפעילה, מצביעה על כך שנכון למועד הדוח התקופתי לחברה אין חנות מכר בודדת אשר הכנסותיה או רווחיה מהווים למעלה מ-10% מסך הכנסותיה או רווחיה של החברה, בהתאמה.

7.8.8. הרכוש הקבוע המהותי של החברה הינו השקעותיה במבנים ומקרקעין עליהם הקימה או מתכננת להקים חנויות מכר, וכן בהתאמת מבני חנויות המכר לצרכיה ובכישות הצידוד הנמצא בחנויות המכר, לרבות שיפורים במושכר (כגון מיזוג, מקררים, תאורה, קופות רושמות, ציוד חשמלי, ציוד אלקטרוני, מחשבים ריהוט וכדומה).

7.8.9. לפרטים אודות השקעות החברה ברכוש קבוע ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

7.8.10. נכסי מקרקעין (ריקים ובנויים) שבבעלות החברה (במלואם או בחלקם) :

בבעלות החברה (לרבות באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ולרבות באמצעות פעילות משותפת במקרקעין) נכסי מקרקעין המסווגים כרכוש קבוע וכנדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה). בין נכסי המקרקעין המסווגים כרכוש קבוע, נכסי מקרקעין המשמשים למטה החברה ולהפעלת ארבע (4) חנויות מכר :

- מבנה בקריית עקרון בשטח כולל של כ-10,088 מ"ר משמש את חנות המכר שפועלת במקום, ומסווג כרכוש קבוע.
- מגרש בקריית עקרון בשטח כולל של כ-15,594 מ"ר, הסמוך לחנות המכר המופעלת במקום, אשר כרבע ממנו, שטח של כ-3,892 מ"ר, מסווג כרכוש קבוע כיוון ששטח זה משמש לצרכי חניה תפעולית והצבת מתקני תפעול לשימוש חנות המכר הסמוכה. שווי של הנכס בכללותו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על כ-45 מיליון ש"ח.
- מבנה בן 5 קומות (מתוכן שלוש קומות תת קרקעיות אשר שתיים מהן משמשות חניון) בשטח כולל של כ-6,200 מ"ר בתוך העיר מודיעין (בשכונת 'כרמים') שבו פועלת חנות מכר.
- מבנה בן שתי קומות בשטח כולל של 11,840 מ"ר, באזור התעשייה הסמוך לעיר מודיעין ('ישפרו סנטר'), שבו פועלת חנות מכר (המבנה והחניון בבעלות חברה בת בבעלות מלאה, המשכירה אותו לחברה). שווי של הנכס בכללותו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על כ-106 מיליון ש"ח.
- חנות מכר נוספת של החברה פועלת בעיר רחובות במקרקעין שעליהם בנוי מרכז מסחרי (הכולל בנין משרדים, חנויות וחניון) בשם "סנטרו", ואשר לחברה בעלות ב-25% מהם. במבנה המשרדים שבמרכז המסחרי שוכן גם מטה החברה (ראו פסקה דלעיל). בגין כך, החברה מסווגת כ-31% מתוך חלקה במקרקעין הנ"ל כרכוש קבוע, בעוד היתרה (כ-69%) מסווגת כנדל"ן

להשקעה.

- קרקע המיועדת לבנייה בעיר יבנה, ששטחה כ-14 דונם, ואשר לחברה בעלות ב-30% ממנה. הקרקע כאמור מיועדת למסחר, תעסוקה ומשרדים, בעלות כוללת של כ-52 מיליון ש"ח (מתוכם, כ-44 מיליון ש"ח תשלום בגין הוצאות פיתוח הקרקע שבהן נשאה רשות מקרקעי ישראל והיתרה הינה עלות הרכישה, מסים והיטלים). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עליה עד 12 אלפי מ"ר למסחר, 6 אלפי מ"ר למשרדים ו-7.2 אלפי מ"ר לשירות בתוספת 24 אלפי מ"ר בקומות תת קרקעיות. בגין כך, במועד המכירה סיווגה החברה כ-3.3 מיליון ש"ח מתוך חלקה במקרקעין הנ"ל לרכוש קבוע, בעוד היתרה סווגה כנדל"ן להשקעה. שווי של הנכס בכללותו על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-79 מיליון ש"ח.
- קרקע ששטחה כ-19.6 דונם באזור התעשייה 'מישור אדומים' (סמוך לעיר מעלה אדומים). החברה סיימה את שלב בניית המבנה המסחרי בשטח של כ-7,000 אלף מ"ר, מתוכו חנות מכר בשטח של כ-6,500 מ"ר (ברוטו), והשאר (כ-470 מ"ר) צפוי להיות מושכר. המתחם צפוי להיפתח במהלך הרבעון השני לשנת 2024. בגין כך, החברה סיווגה כ-4 מיליון ש"ח מתוך חלקה במקרקעין והמבנה כנדל"ן להשקעה, בעוד היתרה מסווגת כרכוש קבוע, שווי של הנכס בכללותו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-47.4 מיליון ש"ח.
- קרקע המיועדת לבנייה ששטחה כ-11 דונם בפתח תקוה, אותה רכשה החברה תמורת סך של 70 מיליון ש"ח. זכויות הבניה בקרקע מתירות, בין היתר, בניית מבנה מסחרי ששטחו כ-8.3 אלפי מ"ר וכן כ-19.3 אלפי מ"ר משרדים. בכוונת החברה להקים על הקרקע חנות מכר אשר תשמש את פעילות החברה. בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית, יתכן שהחברה תבנה במקום שטחי מסחר נוספים שייועדו להשכרה.
- קרקע המיועדת לבנייה ששטחה כ-3.5 דונם ביהוד, אותה רכשה החברה תמורת סך של 34 מיליון ש"ח. הקרקע כוללת מבנה המושכר לצדדים שלישיים. זכויות הבניה בקרקע מתירות בנייה של כ-10.4 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-8.4 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה, ושטחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלת לשינוי התב"ע החלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור.
- קרקע המיועדת לבנייה ששטחה הינו כ-13.5 דונם בעיר אופקים, אותה רכשה החברה בעלות כוללת של כ-21 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עליה כ-10 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), כ-6.7 אלפי מ"ר למשרדים (עיקרי ושירות) וכן כ-2.7 אלפי מ"ר (עיקרי ושירות) בקומה תת קרקעית. בכוונת החברה להקים על הקרקע החברה חנות מכר.

- קרקע המיועדת לבנייה ששטחה כ-31.5 דונם באור יהודה, בעלות של כ-391 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח). זכויות הבניה בקרקע מתירות בנייה של כ-12.5 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), כ-91 אלפי מ"ר לתעסוקה ולוגיסטיקה (עיקרי ושירות) וכן כ-76 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. בכוונת החברה להקים על הקרקע החברה חנות מכר וכן מרכז לוגיסטי חדיש, לרבות מרכז לאספקת הזמנות מקוונות בעתיד.
- קרקע המיועדת לבנייה ששטחה כ-10 דונם באשדוד, אותה רכשה החברה בעלות של כ-70 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח). זכויות הבניה בקרקע מתירות בנייה של כ-24 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-4.5 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. בכוונת החברה להקים על הקרקע החברה חנות מכר.
- קרקע המיועדת לבנייה ששטחה כ-16 דונם בעפולה, אותה רכשה החברה תמורת סך של כ-32.6 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2023. זכויות הבניה בקרקע מתירות בנייה של כ-40.5 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-16 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. החברה הודיעה למוכרת על השלמת העסקה בחודש מרץ 2023, והצדדים צפויים להשלימה בימים הקרובים. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה, ושטחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלת לשינוי התב"ע החלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור. המקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה הם:
 - (1) חלק (69%) מזכויותיה של החברה במקרקעין שעליהם בנוי המרכז המסחרי "סנטרו" ברחובות (ראו לעיל). בענין שווי זכויות החברה (25%) בנכס כולו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2021, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון. יצוין, כי בצמוד למרכז "סנטרו" עוברת מסילת ברזל ולמיטב ידיעת החברה רשויות התכנון מתכננות לבנות במקום תחנת רכבת בעתיד (תחנת כפר גבירול). למותר לציין, כי הכוונה לבנות תחנת רכבת בסמוך למרכז "סנטרו" היא בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מידע שקיבלה החברה מצדדים שלישיים, ולחברה אין כל שליטה בדבר הגשמת התכנית או גניזתה בעתיד;
 - (2) שטח בן 11,702 מ"ר, המהווה כ-75% מהמגרש בקריית עקרון, שאינו משמש להפעלת חנות המכר הסמוכה אליו. בעניין שווי של המגרש הנ"ל בכללותו (קרי, כולל השטח המסווג כרכוש קבוע בשל השימוש בו לצרכי הפעלת החנות), על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון. במקרקעין אלה ישנן זכויות להקמת מרכז מסחרי בשטח של כ-21 אלפי מ"ר;
 - (3) חלק (כ-79%) מזכויותיה של החברה במקרקעין ביבנה. בענין שווי זכויות החברה בנכס כולו (30%), על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון;

(4) חלק (כ-7%) מזכויותיה של החברה במקרקעין במישור אדומים. בענין שווי זכויות החברה בנכס, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

7.8.11. יצוין, כי על פי שומות המקרקעין שערכה החברה למקרקעין שבבעלותה שאינם מסווגים כרכוש קבוע, אף אחת מן השומות לא מהווה הערכת שווי מהותית.

7.8.12. לפרטים נוספים על מקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים וסעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

יובהר בקשר עם האמור בסעיף 7.8 זה לעיל, כי החברה החלה בהליכי תכנון הבניה על הקרקעות באופקים, יהוד, פתח תקוה, אור יהודה, עפולה ואשדוד, אך טרם הגישה בקשות לקבלת היתרים (למעט בקשר עם הקרקעות בעפולה ופתח תקוה) וטרם ניתן לה היתר לעשות כן (למעט הקרקע בעפולה, אך בשימת לב לקידום שינוי תב"ע החלה על הקרקע). מובהר, כי הקמת חנות מכר חדשה על כל אחת מהקרקעות, וכן בניית שטחי מסחר נוספים (בהתאם לעניין), לרבות שינוי תב"ע בקשר עם הקרקעות ביהוד ובעפולה, ויתר המידע כאמור, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד (כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), אין ודאות בהתרחשותם, הם אינם מצויים בשליטת החברה בלבד והתממשותם בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן, בין היתר כתוצאה מקשיים ו/או התניות בקבלת היתרי בניה ו/או אישורים נוספים מאת הרשויות השונות, הנדרשים לשם השלמת הרכישה והבנייה המתוכננת בקרקע ופתיחת חנות מכר חדשה כמתואר לעיל.

7.9. נכסים לא מוחשיים

7.9.1. מוניטין וסימני מסחר

7.9.1.1. מוניטין החברה ושם המותג 'יוחננוף סופרשוק לכולם' תחתיו פועלות

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

לפרטים אודות הסכומים שהוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי בגין מוניטין שנרכש – ראו ביאור 12(א) לדוחות הכספיים.

7.9.1.2. החברה רשומה כבעלים של מספר סימני מסחר המשמשים לפעילותה,

ביניהם 'יוחננוף סופר שוק לכולם', לרבות בקשר עם מוצרים הנמכרים בחנויות המכר תחת סימן זה.

7.9.2. מכסות יבוא

נכון למועד הדוח, החברה הינה "יבואן ותיק" בהתאם להגדרות שקבע המנהל הכללי של משרד הכלכלה והתעשייה³², וככזו זכאית לזכויות שמעניקה "ועדת המכסות" (שפועלת במשרד) ליבואנים ותיקים, בעת שהיא מחלקת מכסות ליבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת. יודגש, כי המשך עמידת החברה בתנאים הנדרשים לשם סיווגה כיבואן ותיק, והמשך קבלת מכסות יבוא בכלל, וזכויות יתר בקשר למכסות יבוא, בפרט – הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד (המתבסס על היכרות החברה את הרגולציה הנוכחית בתחום – אשר עשויה להשתנות, בלא שלחברה קיימת שליטה על כך), אשר אין כל ודאות כי יתממש, בין היתר משום שאין כל ודאות באשר לכללים שיחולו בעתיד על אופן חלוקת מכסות היבוא, על המשך היבוא בפועל של החברה ועל היקפי היבוא שלה, כמו גם על המשך תוקפם של הסכמי סחר בין ישראל למדינות אחרות, אשר מהווים בסיס למכסות היבוא. מכל מקום יובהר, כי זכויות החברה בקשר עם מכסות יבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת אינן מהותיות לפעילותה, וכי להערכתה לא קיימת סבירות גבוהה לכך שזכויות אלה תיפגענה באופן פרטני (דהיינו, ככל שתיפגענה הזכויות הנ"ל, החברה מעריכה כי הפגיעה תהיה בהיקף דומה ביחס לרשתות שיווק מזון קמעונאיות אחרות הפועלות בשוק).

7.9.3. מאגרי מידע

נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בשני מאגרי מידע – האחד כולל מידע אודות לקוחות החברה (באפליקציה ובמוקד שירות הלקוחות) והשני כולל מידע אודות עובדיה. מאגרי המידע רשומים בפנקס מאגרי המידע ומאוחסנים בשרתים המופעלים ומוגנים על ידי גורמים שלישיים בעלי מוניטין טוב בשוק, המתמחים בעבודה מעין זו.

7.10. חומרי גלם וספקים

7.10.1. מוצרי תחום הפעילות הנמכרים בחנויות המכר של החברה נרכשים על ידי ממעל ל-500 ספקים שונים בישראל, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים.

7.10.2. המוצרים אשר נרכשו מעשרת הספקים הגדולים של החברה היוו בשנת 2023 כ-43.5%, בשנת 2022 כ-45.3%, ובשנת 2021 כ-46.2%, מסך הקניות מספקים בגין התקופות הרלוונטיות.

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

³² בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה מס' 2.7 מיום 23 באוקטובר 2018 שכותרתו "חלוקת מכסות ליבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת".

- 7.10.4. החברה מפעילה מרכז לוגיסטי אשר שוכן באזור תעשייה סמוך לעיר מודיעין ומתפרש על פני כ-7,117 מ"ר ואליו מספקים ספקי החברה פירות וירקות וממנו מוצרים אלה מופצים אל חנויותיה.
- 7.10.5. בהתאם לשיטת העבודה מול הספקים הנהוגה בחברה, החברה מעבירה לספקים הזמנות למוצרים השונים באמצעות סוכני הספק, הפוקדים את חנויות המכר בתדירות משתנה בהתאם לטיב וסוג המוצרים (החל מתדירות יומית ועד אחת לשבוע לכל הפחות). הקשר עם מרבית ספקי החברה נמשך זה שנים.
- 7.10.6. תנאי הסחר הראשיים נקבעים בין החברה לספקיה, בהמשך למשא ומתן שמנהלים גורמי מטה האמונים על הסחר עם הספקים, בעוד אספקת המוצרים המוזמנים מתבצעת במישרין על ידי הספקים לחנויות המכר בהתאם לתנאי הסחר הראשיים המוסכמים.
- 7.10.7. מרבית מוצרי הקלייה ('פיצוחים'), תבלינים ופירות יבשים הנמכרים בתפוזות מסופקים לחברה בידי ספק יחיד (בעל התמחות ייחודית בתחום), אשר אף מפעיל בחנויות המכר של החברה עמדות מכירה באמצעות עובדיו (שאינם נמנים על מצבת עובדי החברה ואף לא במסגרת מספר העובדים המועסקים על ידי קבלני כוח אדם). עם ספק זה לחברה הסכם אשר על פיו שיעור מסוים מן התמורה בגין מכירת המוצרים הנ"ל מועבר אל הספק לאחר ביצוע הרכישה בידי הלקוחות. עם זאת, לנוכח היקף המכירות של המוצרים המסופקים בידי ספק זה, החברה אינה רואה בו כספק מהותי שלה.
- מלבד ספק זה, מפעיל אשר עמו התקשרה החברה בהסכם ייחודי בקשר לסוג מוצרים אחר, כמתואר בסעיף 16.1 להלן, וכן ספק מוצרי המאפה הנמכרים בסניפים, אין לחברה ספקים אשר עובדיהם פועלים בחנויות המכר; קרי, מוצרי כלל הספקים האחרים נמכרים בחנויות על המדפים או באמצעות עובדי החברה (כתלות בסוג המוצר).
- 7.10.8. בכל קטגוריות המזון הנמכרות בחנויות המכר של החברה קיים מגוון מוצרים תחליפיים, אשר מסופקים על ידי מספר רב של ספקים, ומעת לעת החברה אף מחליפה ספקים ומוצרים הנמכרים בחנויות המכר בהתאם לקריטריונים של טיב המוצר, מחיר, עמידת הספק במועדי אספקה, רמת מכר ורווחיות (למעט כאמור בפסקה הקודמת ובסעיף 16.1, שם מדובר בספק יחיד). לאור מספר הספקים הרב עמם מצויה החברה בקשרי מסחר רציפים ומגוון המוצרים התחליפיים, החברה מעריכה כי אין לה ספק אשר יש לה תלות בו, ולהערכתה אף אין לה תלות בספק היחיד המספק לה את המוצרים הנמכרים בקצביה (בשר טרי) והדגיה (דגים טריים), ובספק היחיד הנזכר בפסקה הקודמת.

8. תחום פעילות – הקמעונאות לבית

8.1. מידע כללי

8.1.1. ביום 1 באפריל 2021 רכשה החברה 50.1% מהונה המונפק והנפרע של טליה

(**"הסכם רכישת זול סטוק"**), המחזיקה ומפעילה רשת חנויות בפריסה ארצית רחבה לייבוא וממכר קמעונאי של מגוון רחב של מוצרים, תוך שימת דגש על מחירים תחרותיים במיוחד ('דיסקאונט') תחת שם המותג 'זול סטוק'.

רשת 'זול סטוק' מייבאת ומוכרת בחנויות הרשת מוצרים מקטגוריות שונות, כגון ציוד לבתי ספר, כלי בית, כלי חד פעמיים, מוצרי פלסטיק, כלי אחסון, מוצרי ניקיון, צעצועים, מתנות, חפצי נוי, מוצרי אחסון, כלי מטבח ועוד.

8.1.2. מודל הפעלת החנויות נחלק לשני סוגים:

- **מודל חנויות בבעלות** - חנויות המופעלות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה או חלקית (כל חנות מופעלת על ידי חברה בת ייעודית אשר הוקמה למטרה זו, למעט חנויות בבעלות המפעילות מחלקות זול סטוק בסניפי יוחננוף הפועלות תחת חברה משותפת יחידה;

- **מודל זכיינות** - חנויות המופעלות באמצעות זכיינים.

נכון למועד פרסום הדוח מפעילה טליה 86 חנויות בגדלים הנעים בין 200 מ"ר ל-1,500 מ"ר, בהתאם לצורך שמזהה הנהלת זול סטוק ולמיקום הגיאוגרפי. 25 חנויות במודל בעלות (לרבות מחלקה בחנות מכר של רשת יוחננוף) ו-61 חנויות במודל זכיינות.

8.1.3. מבנה תחום הפעילות לרבות מבנה התחרות ותחליפים, ושינויים החלים בו

תחום הפעילות של זול סטוק מתאפיין בתחרות גבוהה, שינויים בתמהיל המוצרים בהתאם לעונה הרלוונטית בשנה וכן מושפע משינויים בהעדפת הצרכנים ביחס לחלק מהמוצרים אשר מוכרת זול סטוק בחנויות.

כמו כן, מתאפיין תחום הפעילות בגידול משמעותי ומתמיד בשיעור הרכישות מאתרי אינטרנט, בעיקר אתרים בינלאומיים כדוגמת עלי אקספרס, אמזון ואי-ביי, וכן אתרים ישראלים כדוגמת סטוק אונליין, המציעים אף הם מגוון רחב של מוצרים במחירים תחרותיים. אתרים אלו משפרים באופן תדיר את הממשק, זמן ואיכות המשלוח והשירות הניתן ללקוחות הקצה, ולפיכך, חלה עלייה מתמדת בשיעורי ובהיקפי הרכישה באמצעותם.

מגמה נוספת המאפיינת את תחום הפעילות, הינה עליה במודעות הצרכנית והאפשרות להשוות מחירים בקלות יחסית, המהווה לדעת הנהלת זול סטוק את אחד מיתרונותיה היחסיים בשוק, הואיל והיא מציעה מגוון רחב של מוצרים באיכות טובה במחירים תחרותיים מאוד.

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

פעילות זול סטוק בתחום הקמעונאות מושפעת מחקיקה וצווים בתחומים שונים, אשר בעיקרם בקשר עם ענייני הגנת הצרכן, נגישות, ייבוא, דיני עבודה וקניין רוחני.

8.1.5. התפתחויות ושינויים במאפייני הלקוחות

בשנים האחרונות, וביתר שאת לאחר המחאה החברתית שהונהגה בשנת 2011, ניכר שינוי בהתנהגות הצרכנים והעדפותיהם. התגברות המודעות והרגישות למחיר, יחד עם כך שהגלובליזציה מאפשרת יבוא בצורה נוחה יותר, הביאה למעבר צרכני מהמותגים היקרים למותגים תחליפיים וזולים יותר, לדוגמה בקטגוריות הביגוד והצעצועים, וכן לחנויות אשר מאפשרות לרכוש מגוון רחב של מוצרים, מקטגוריות שונות. עם הרחבת סל המוצרים הנמכר ברשתות הדיסקאונט, כזול סטוק, אשר בעבר היו מוכרות מגוון מצומצם של מוצרים, ובאיכות נמוכה יותר בהשוואה לחנויות קונספט וותיקות המתמקצעות בסוג אחד של מוצרים (חנויות צעצועים לדוגמה), נוצר מעבר מחנויות הקונספט הוותיקות, אשר בדרך כלל מוכרות במחירים גבוהים יותר, לחנויות הדיסקאונט.

8.1.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת החברה, ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים המשפיעים על פעילותה ומעמדה של זול סטוק:

- שמירה על מחירים תחרותיים ביחס למתחרים בכל קטגוריה, וזאת תוך הצעת מוצרים באיכות גבוהה בקורלציה למחיר המשולם בגינם;
- שמירה על מספר רחב ומגוון של קטגוריות מוצרים ומבחר רחב של מוצרים בכל קטגוריה. מגוון המוצרים נותן מענה לצרכי כלל שכבות האוכלוסייה;
- יעילות רכש ופיתוח של זרוע יבוא יעילה וחסכונית המאפשרת הקטנת תלות בספקים והגדלת היצע בחנויות;
- שמירה על מומחיות השדרה הניהולית, כאשר להנהלת זול סטוק ניסיון רב שנים בתחום הפעילות, במהלךן צברו מיומנות, מומחיות וידע רב. ניהול באמצעות מטה מצומצם ומתואם מאפשר קבלת החלטות באופן יעיל ומהיר, ניצול הזדמנויות עסקיות והתאמה וגמישות לתנאי השוק המשתנים;
- התאמה של מגוון המוצרים לצו האופנה העכשווי וצרכי הלקוחות, תוך למידת צרכיהם החוזרים של הלקוחות וצפיית העדפות ומגמות חולפות בשוק;

- הענקת חוויית קניה ללקוח;
- פריסה ארצית רחבה של חנויות הרשת, וכן בחירת מיקום נכון ואטרקטיבי, לצורך חשיפה מרבית ונגישות של המוצרים לקהל הלקוחות;
- יצירת ושמירה על איתנות פיננסית אשר מאפשרת נטילת אשראי ומקורות מימון בתנאים טובים, וכן רכישת מגוון מוצרים בהיקפים גדולים ובמחירים תחרותיים;
- השקעה ושימור של שותפים עסקיים, תוך יצירת יחסי נאמנות, לרבות שותפים בחנויות

8.1.7. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

הגלובליזציה והורדת המכסים על הייבוא אפשרו בשנים האחרונות להגדיל את מקורות האספקה האפשריים של קמעונאים רבים הפועלים בארץ, להקטין את התלות בספקים ספציפיים, ואפשרו למעשה הקמת חנויות המציעות סחורה מגוונת במחירים אטרקטיביים. בנוסף, הורדת המכסים על הייבוא מאפשרת לקמעונאים לייבא מוצרים באופן עצמאי, מה שמקטין את התלות בספקים ומצמצם את שרשרת האספקה.

8.1.8. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים ושינויים החלים

הקמת רשת או מעבר מפעילות בפריסה מקומית לפעילות של רשת בפריסה אזורית או ארצית מחייבים איתנות פיננסית והשקעה משמעותית למימון עלויות הקמה ועלויות נלוות. עם זאת, הקמת חנויות בודדות אינה מצריכה משאבים מימוניים מיוחדים.

כמו כן, התחרות הגוברת בתחום הפעילות, מאלצת את הרשתות לשווק את מוצריהן במחירים תחרותיים (כאשר ממילא זהו הקונספט) אשר בכך מביאים לירידה במחירי המוצרים בחנויות, ובצורך לבסס התקשרויות עם ספקים מתאימים ולבסס מערך לוגיסטי המתאים לצרכי הרשת (המסופק לרשת בעיקר באמצעות שירותי חוץ).

חסמי יציאה אפשריים בתחום הינם בעלויות הכרוכות בסגירת חנויות, לרבות בקשר עם המלאי, הסכמי שכירות, ופיטורי עובדים.

8.2. מוצרים ושירותים

זול סטוק מציעה מגוון מוצרים לצריכה יומיומית למשפחה ולבית, במגוון של קטגוריות, במחירים זולים במיוחד, לרבות מוצרים ממותגים. קטגוריות המוצרים העיקריות שמציעה זול סטוק הינן כלי בית, טקסטיל, ציוד משרדי, כלים חד פעמיים, צעצועים, כלי נוי ומתנות, מוצרי חשמל וכן מוצרים משתנים המותאמים בעיקר לעונות השנה ולחגי ישראל וכן מוצרים מתחלפים לפי ביקוש, כמפורט להלן:

8.2.1. ריהוט ומוצרים לבית – קטגוריה הכוללת מוצרים חיוניים למטבח, שירותים,

אמבטיה וניקיון, כלי עבודה, גינון ושטח, מוצרי פארם וטואלטיקה, אביזרי אופנה, מוצרי פלסטיק (כלי אחסון, הגשה ונוי), מוצרים יעודיים לבעלי חיים ומוצרים לעיצוב הבית.

8.2.2. מוצרי טקסטיל – קטגוריה הכוללת מוצרי ביגוד והנעלה (בעיקר בסיסית), הלבשה תחתונה, מגבות, מצעים ושמיכות, וילונות ושטיחים, תיקים ואביזרים נלווים.

8.2.3. ציוד משרדי ויצירה – קטגוריה הכוללת כלי כתיבה, ציוד הנדרש לעבודה משרדית, כלי יצירה ומשחק וכן ציוד נדרש לגן ולבית הספר.

8.2.4. כלים חד פעמיים וכלים לבית – קטגוריה הכוללת את כל סוגי הכלים למטבח וכן כלים חד פעמיים ומוצרים למסיבה ואירוח.

8.2.5. צעצועים – קטגוריה הכוללת צעצועים, משחקים ומוצרים לילדים ופעוטות, לרבות מוצרים ממותגים.

8.2.6. כלי נוי ומתנות – קטגוריה הכוללת רהיטים ומוצרים משלימים לעיצוב הבית, מוצרים לרכב ולסלולר, וכן מוצרי שי ויודאיקה.

8.2.7. מוצרי חשמל – קטגוריה הכוללת מוצרים חשמליים במחירים נוחים, לרבות מדיחי כלים, מכונות ומייבשי כביסה, מקררים, מקפיאים, כירות חשמליים, תנורים, טלוויזיות ומוצרי חימום.

8.2.8. מוצרים עונתיים – קטגוריה הכוללת מוצרים מתחלפים המותאמים לביקוש עונתי, לרבות מוצרים לקיץ, לרבות מוצרים הקשורים לים, בריכה, מחנאות וכו', מוצרים לחורף, לרבות מוצרים הקשורים בחימום הגוף והבית ומטריות. כמו כן, כוללת מוצרים הנרכשים בחגי ומועדי ישראל.

8.2.9. מוצרים לפי דרישה – בנוסף מציעות חנויות זול סטוק, מעת לעת, מוצרים אשר אינם בהכרח חוסים תחת אחת הקטגוריות שלעיל, בהתאם לדרישה, ביקוש וטרנדים משתנים, כפי שמזהה הנהלת זול סטוק.

8.3. פילוח הכנסות

במהלך שנת הדיווח לא היו קבוצות מוצרים מסוימות אשר הכנסות זול סטוק מהן היו כ-10% או יותר מסך הכנסות החברה.

8.4. לקוחות

לקוחות זול סטוק נמנים עם כלל שכבות האוכלוסייה ולהערכת החברה אינם בעלי מאפיינים ייחודיים או קבועים, בכל הגילאים, למעט היותם, על פי רוב, תושבי האזור בו ממוקמת החנות בה הם קונים. להערכת החברה, מרבית לקוחות זול סטוק הינם לקוחות חוזרים ומיעוט יחסי הינו לקוחות מזדמנים. לאור מספר הלקוחות וגיוונם, לזול סטוק אין תלות בלקוח מסוים אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה.

8.5. שיווק והפצה

זול סטוק משווקת את מוצריה ללקוחות באמצעות העמדת חנויות מכר בפריסה ארצית רחבה. נכון למועד הדוח מפעילה זול סטוק 84 חנויות, 25 חנויות בבעלות, באמצעות חברות בנות כאמור לעיל, ו-61 חנויות בזכיינות. גדלי החנויות נעים בין 200 מ"ר ל-1,500 מ"ר, בהתאם לצורך שמזהה הנהלת זול סטוק ולמיקום הגיאוגרפי.

8.5.1 פריסה גיאוגרפית

למועד פרסום הדוח, מתוך כלל חנויות זול סטוק (לרבות מחלקות בתוך חנויות רשת יוחננוף), פועלות החנויות בפריסה גיאוגרפית כמפורט להלן:

- 37 חנויות באזור הצפון, מהן 15 בבעלות ו-22 בזכיינות;
- 22 חנויות באזור הדרום, מהן 6 בבעלות ו-16 בזכיינות;
- 22 חנויות באזור המרכז, מהן 1 בבעלות ו-21 בזכיינות;
- 5 חנויות באזור ירושלים וסביבתה, מהן 3 בבעלות ו-2 בזכיינות.

8.5.2. זול סטוק אינה נוהגת לבצע פעולות שיווק ללקוחותיה באמצעות שיטות שיווק מסורתיות (פרסומות במדיה, שלטי חוצות, עיתונות וכו'). קהילת הלקוחות נבנית וגדלה בעיקר מפרסומים "מפה לאוזן", וכן באמצעות שיווק ברשתות החברתיות ומועדון לקוחות.

זול סטוק, באמצעות חברה חיצונית, מפעילה אתר אינטרנט, עמודים רשמיים ברשתות החברתיות המובילות, הן בקשר עם הרשת בכללותה והן בקשר עם חנות ספציפית.

בנוסף, קיימות קבוצות ברשתות החברתיות, אשר הוקמו ומנוהלות על ידי לקוחות זול סטוק בעצמם, ללא התערבות החברה, אשר בהן מעדכנים אודות מוצרי זול סטוק, המלצות ומחירים.

8.5.3. אסטרטגיית השיווק של זול סטוק נשענת על מחויבותה ליצור תמהיל רחב של מוצרים, בעוד מחירי השיווק הינם מהאטרקטיביים ביותר בשוק. התפיסה האסטרטגית-שיווקית של זול סטוק מבוססת על הנחת עבודה כי ככל שזול סטוק תמכור במחירים זולים יותר ותציע מגוון רחב יותר של מוצרים ללקוחותיה, אזי פעילות זו תייצר את הפרסום הטוב ביותר לזול סטוק.

8.5.4. בנוסף, מקצת מחנויות הרשת (בעיקר הקטנות ביותר) משמשות גם כנקודת חלוקת דברי דואר ישראל, אשר להערכת הנהלת החברה, מביא לקוחות חדשים שעוברים בחנות לשם קבלת הדואר. בתמורה לכל חנות המשמשת כנקודת חלוקה כאמור, מקבלת זול סטוק תשלום שנקבע בהסכם עם דואר ישראל. סך התשלומים בגין שירות זה אינם מהותיים.

8.5.5. להערכת החברה, לא קיימת לזול סטוק תלות באפיק שיווק כלשהו, ואין אפיק שיווק כלשהו אשר אובדנו עשוי להשפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות של זול סטוק.

8.5.6.

חננויות בבעלות

למועד פרסום הדוח מפעילה זול סטוק 25 חננויות בבעלות, באמצעות חברות בנות. בהתאם למודל העסקי של זול סטוק, מניות המיעוט בכל חברה בת מוחזקות על ידי שותף, אשר מנהל את החנות בפועל, כאשר טליה שומרת על שליטה של 51% לפחות מהון המניות של חברת בת (וזאת למעט חברות בנות בבעלות מלאה כאמור להלן).

טליה מתקשרת עם כל שותף כאמור בהסכם בעלי מניות המסדיר את ההחזקה במניות אותה חברה בת, וכן הסכם זכיינות המסדיר את פעילות אותה חנות. נכון למועד זה, לחברה 21 שותפים המנהלים חננויות בבעלות משותפת (חלק מהשותפים, שותפים ומנהלים ביותר מחנות אחת). כמו כן, 3 חננויות מופעלות על ידי חברות בנות בבעלות מלאה (100%) של טליה, בהן מטבע הדברים לא נדרש הסכם בעלי מניות כאמור. יצוין כי השותף בחנות המותג בקרית ים המופעלת כאמור באמצעות חברה בת הינו מר סהר כוכבי, מבעלי המניות בטליה.

בדירקטוריון כל חברה בת מכהן נציג של טליה בלבד. בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות שנחתם בין המוכרים בהסכם הרכישה לבין החברה, לחברה הזכות למנות דירקטור אחד נוסף מטעמה בכל אחת מהחברות הבנות של טליה, כאשר החברה שומרת לעצמה את הזכות למינוי כאמור. דירקטוריון כל חברה בת קובע את המדיניות, התקציב ואופן ניהול אותה החנות, כאשר הניהול בפועל, לרבות העסקה ופיטורים של עובדים, נעשה על ידי השותף.

כל חברה בת רשאית לעשות שימוש בשם המותג "זול סטוק", בתמורה לדמי זיכיון בגובה שנקבע וכן עמלה שוטפת הנקבעת בין הצדדים בשיעור קבוע ממחזור המכירות של החנות, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, רשאית כל חברה בת לרכוש מוצרים הנמכרים בחנויות רק בהתאם להנחיות זול סטוק, ישירות מזול הפצה או מספקים שאושרו על ידי זול סטוק. תמהיל המוצרים הנמכר בכל חנות, לרבות המחיר הסופי, נקבע בלעדית על ידי זול סטוק. כמו כן, כל חברה בת משלמת לטליה סך לא מהותי בגין השתתפות בעלויות שירותי מטה אשר מעניקה טליה לתפעול החנויות.

הנהלת זול סטוק סוברת כי מודל שותפות זה מאפשר לה ליצור תמריץ וזהות אינטרסים בין אותו שותף לבין זול סטוק, בעוד שמאפשר לזול סטוק לחסוך בעלויות תפעול וניהול.

יצוין כי למעט חנות אחת בבעלות של טליה, אין חנות נוספת אשר הכנסותיה היוו מעל ל-10% מכלל הכנסותיה של טליה.

8.5.7.

חננויות המופעלות באמצעות זכיינים

למועד פרסום הדוח מפעילה זול סטוק 61 חננויות באמצעות זכיינים, תחת אותו שם מותג "זול סטוק". זול סטוק מתקשרת עם כל זכיון בהסכם ייעודי, במסגרתו היא מעניקה לזכיון זכות שימוש בשם המותג, בתמורה לתשלום חד

פעמי של דמי זיכיון שנקבע בין הצדדים, וכן עמלה שוטפת הנקבעת בין הצדדים בשיעור קבוע ממחזור המכירות של החנות, בתוספת מע"מ כדין.

כל הסכמי הזכיינות בהם התקשרה זול סטוק עם זכיינים הינם לתקופה בלתי מוגבלת. במרבית ההסכמים כאמור, זול סטוק רשאית לקצר את תקופת הזיכיון בהודעה בכתב בעת הפרה של ההסכם על ידי הזכייין, וכן עומדת לה האפשרות לסיים כל אחד מההסכמים בתוך 14 יום ממועד הודעתה על כך בכתב לזכייין, בקרות אירועים המפורטים בהסכם, ביניהם הפרת התחייבויות הזכייין כלפי זול סטוק או פגיעה של הזכייין במותג. כמו כן במרבית הסכמי הזכיינות, הזכייין מתחייב כלפי זול סטוק שלא להתחרות בעסקיה בכל תקופת הזיכיון. כן מסדירים הסכמי הזכיינות את אופן הפעלת החנות, ניהול ורכישת המלאי, התחייבויות הזכייין, לרבות קבלת והחזקת כל ההיתרים הדרושים להפעלת החנות. הזכייין מתחייב לשפות את זול סטוק בגין כל חבות שעשויה להיות מוטלת עליה אשר תנבע מניהול החנות, שימוש בה או כל מעשה או מחדל אחרים, שאינה באחריות זול סטוק.

בדומה לחברות הבנות, הזכייין מתחייב לרכוש את המוצרים מהחברה או מספקים שאושרו על ידה. סוג המוצרים, מחיר המוצר הסופי ללקוח ותנאי התשלום לספקים - נקבעים כולם מראש על ידי זול סטוק.

יצוין כי חנות אחת בזיכיון מופעלת על ידי מר סהר כוכבי, מבעלי המניות בזול סטוק.

יצוין כי אין חנות אחת אשר הכנסותיה לטליה היוו מעל ל-10% מכלל הכנסותיה.

8.5.8. מחלקות זול סטוק המופעלות ברשת קמעונאות המזון של החברה

כמו כן, מפעילות טליה והחברה מחלקות למכירת מוצרי זול סטוק בשלוש מחנויות מכר של החברה מרשת "יוחננוף" (הנכללות בסך החנויות בבעלות כאמור לעיל).

הפעלת המחלקה על ידי זול סטוק נעשית במודל בו השירותים ניתנים בחנויות המכר של החברה על ידי חברה בת של זול סטוק, כאשר החברה הינה השותף בחברה בת כאמור (ראו האמור בסעיף 2 לעיל).

החברה וזול סטוק החליטו על הפסקת ביצוע הפיילוט, ולא צפויה להרחיבו לחנויות נוספות, כאשר החברה צפויה להפסיק הפעלתן של מחלקות זול סטוק בשלוש החנויות האמורות בשבועות הקרובים.

8.5.9. הפצה

מוצרי רשת זול סטוק, אשר מיובאים על ידי זול הפצה, מאוחסנים ומופצים לחנויות זול סטוק (בין חנויות בבעלות ובין חנויות המופעלות על ידי זכיינים), באמצעות שירותי המרכז הלוגיסטי ששוכרת זול הפצה בבית חלקיה (ראו האמור בסעיף 8.2.8 להלן). המרכז הלוגיסטי הותאם לצרכי זול סטוק, במטרה

לתמוך בקצב מכירותיה והתחלופה המהירה של מלאי רשת זול סטוק.
מוצרים הנרכשים על ידי זול סטוק מספקים מקומיים, מופצים ישירות לחנויות על ידי הספקים עצמם.

8.6. תחרות

תחום הפעילות של זול סטוק מתאפיין בתחרות גבוהה, הן מצד שחקנים בתחום הפעילות הכולל של החברה בשוק הדיסקאונט והן מצד שחקנים המתמחים בקטגוריות המוצרים הספציפיות שמוכרת זול סטוק.

בשוק פועלות רשתות נוספות בפריסה ארצית, המציעות מוצרים כדוגמת המוצרים שמציעה זול סטוק, במחירים נוחים, כדוגמת 'מקס סטוק' (כ-55 סניפים), 'הסטוק' (כ-30 סניפים), 'וידן דיל' (10 סניפים), ורשתות בינלאומיות, כגון MINISO (24 סניפים) היפנית.

במהלך תקופת הדוח סגרה את שעריה, 'גימבו סטוק', אשר הפעילה כ-20 חנויות שהתחרו בפעילות זול סטוק. בחודש יוני 2023 רכשה זול סטוק, במסגרת הליכי חדלות פירעון שהתקיימו בבית המשפט, מלאי עסקי, ציוד ושיפורים במושכר של חנויות מרשת 'גימבו סטוק', את הקניין הרוחני של 'גימבו סטוק', לרבות שמה וסימן המסחר שלה, וכן פתחה, בין בבעלות ובין בזכינות, ארבע חנויות חדשות שהופעלו על ידי גימבו סטוק, בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה ("עסקת גימבו").

בנוסף פועלות בתחום חנויות בודדות ורשתות מקומיות קטנות, בעלות מספר מצומצם של סניפים אשר מציעות תמהיל מוצרים דומה לנמכר על ידי זול סטוק (קרי, חנויות סטוק בודדות), וכן חנויות קונספט מסוימות המציעות מוצרים דומים לחלק מהמוצרים הנמכרים על ידי זול סטוק, כגון חנויות צעצועים, חנויות כלים חד פעמיים וכדומה.

הואיל והמידע בדבר הכנסות החברות ונתח השוק שלהן אינו מפורסם לציבור (למעט רשת מקס סטוק הציבורית), קשה להעריך את נתח השוק שתופסת החברה בשוק תחרותי זה.

כמו כן, מתאפיין תחום הפעילות בגידול משמעותי ומתמיד בשיעור הרכישות מאתרי אינטרנט, בעיקר אתרים בינלאומיים כדוגמת עלי אקספרס, אמזון ואי-ביי, וכן אתרים ישראלים כדוגמת סטוק אונליין, המציעים אף הם מגוון רחב של מוצרים במחירים תחרותיים. אתרים אלו משפרים באופן תדיר את הממשק, זמן ואיכות המשלוח והשירות הניתן ללקוחות הקצה, ולפיכך, חלה עלייה מתמדת בשיעורי ובהיקפי הרכישה באמצעותם, מה שמהווה תחרות נוספת לזול סטוק.

נוסף על האמור קיימות רשתות נוספות המתחרות בקטגוריות המוצרים של זול סטוק כמפורט להלן:

8.6.1. תחום כלי הבית לרבות כלי נוי – תחרות מצד רשתות וחנויות המוכרות מוצרים לבית כגון הום סנטר, Fox Home, אייס, גולף, איקאה ועוד;

8.6.2. תחום פארם וטואלטיקה – תחרות מצד חנויות הפארם, ובעיקרן סופרפארם ו-BE.

- 8.6.3. תחום הטקסטיל – תחרות מצד רשתות כגון דלתא, גולף, H&O, פוקס ועוד.
- 8.6.4. תחום הציוד המשרדי והיצירה – תחרות מצד מותגים פרטיים וכן רשתות כגון קרביץ והפנינג.
- 8.6.5. תחום הכלים החד פעמיים – רשתות מוצרים חד פעמיים ומוצרים למסיבות כגון פעמית סטור והילולית, וכן רשתות המזון.
- 8.6.6. תחום הצעצועים והמתנות – רשתות וחנויות צעצועים כגון הפיראט האדום, הפנינג, עידן 2000, טויס אר אס, כפר השעשועים ועוד.
- 8.6.7. תחום מוצרי החשמל – רשתות וחנויות חשמל כגון שקס אלקטריק, מחסני חשמל, אבי סופר, א.ל.מ ועוד.

8.7. עונתיות

תחום הפעילות מתאפיין בתנודות עונתיות בהיבט של שיווק ומכירה בקשר עם מוצרים הנחשבים עונתיים. לדוגמה, בחודשי החורף חל גידול במכירת בגדים חמים, ובקיץ גידול במכירת בגדי קיץ ומוצרים לים, לבריכה ולמחנאות. כמו כן, בחגי ישראל (ובפרט חגי תשרי ופסח) קיימים מוצרים ומתנות המזוהים עם אותו החג וכן בחודשי הקיץ חלה עליה במכירת ציוד לבתי ספר. נוכח המגמות ההפוכות והעובדה כי חגי תשרי ופסח חלים לעתים ברבעונים קלנדארים שונים, הרי שלא ניתן לאפיין באופן מובהק את השפעת חגי תשרי ופסח על מכירות זול סטוק ורווחיה בפילוח רבעוני. בנוסף, הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ משפיע (לרעה) אף הוא על רווחי זול סטוק בתקופה זו בשנה (אך לא באופן מהותי).

מנגד, מחלקות מסוימות, כגון כלים לבית, נוי ומתנות, כלי מטבח, כלי עבודה וריהוט, אינן מושפעות מעונתיות.

8.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

8.8.1. חנויות 'זול סטוק'

8.8.1.1. כאמור לעיל, מפעילה זול סטוק, באמצעות חברות בנות או זכיינים, 86 חנויות ברחבי הארץ בשטח כולל (ברוטו) של כ-40,100 מ"ר, כאשר שטח כל חנות נע בין 200 מ"ר ל-1,500 מ"ר, בהתאם לצורך ולמיקום הגיאוגרפי בו אותה חנות ממוקמת.

8.8.1.2. זול סטוק אינה הבעלים של המקרקעין המשמשים לפעילות החנויות, כאשר מרבית חנויות המכר המופעלות על ידי חברות בנות, פועלות על מקרקעין שנשכר מצדדים שלישיים (קרי, מי שאינם קשורים לבעלי העניין בחברה) את השטחים המשמשים לפעילות אותה החנות, לרבות מחסנים. ככלל, זול סטוק אינה צד (לרבות לא ערבה) להסכמי השכירות ביחס לחנויות המופעלות על ידי זכיינים, המתקשרים ישירות עם המשכירים וחבים בכל החובות בגין הסכמים אלו. בנוסף מרבית הזכיינים מתחייבים כלפי זול סטוק כי הסכמי השכירות בהם הם מתקשרים יעגנו את

זכותה של זול סטוק להחליף זכיון וכן ישפה את זול סטוק במקרה שתחוב בחובותיו בקשר עם הסכם השכירות.

8.8.1.3. השטחים המושכרים לזול סטוק בקשר עם חנויות בבעלות כוללים שטחי מסחר ואחסנה. להערכת זול סטוק, דמי השכירות בהם מחויבות חנויות הרשת על פי הסכמי השכירות הינם בתנאי שוק נכון למועד דוח זה.

8.8.1.4. הסכמי השכירות בקשר עם חנויות בבעלות נחתמים בין החברה הבת שמפעילה את החנות הספציפית לבין המשכיר הרלוונטי. תקופות השכירות על פי הסכמי השכירות הינן על פי רוב כ-10 שנים, כאשר לחברה הבת בדרך כלל הזכות להאריך את ההסכם לתקופה נוספת. בהסכמי השכירות של החנויות דמי השכירות נקובים בש"ח, וצמודים למדד המחירים לצרכן. במרבית הסכמי השכירות קיים מנגנון על פיו דמי השכירות מתעדכנים, בין אם בחלוף תקופות קבועות מראש במהלך תקופת השכירות, ובין בעקבות מימוש אופציות לתקופות שכירות נוספות. שיעור השינוי הצפוי בסך דמי השכירות הכוללים עקב עדכון דמי השכירות כאמור, אינו מהותי לזול סטוק. לא קיימים בהסכמי השכירות מנגנונים שעל פיהם נגזרים דמי השכירות מהיקף הפדיון או המכירות בחנויות.

8.8.1.5. יצוין כי ארבע מחנויות הרשת בבעלות, שוכרות את המקרקעין הדרוש להפעלתן מחברה בשליטת ה"ה סהר כוכבי ואדיר ונונו.

8.8.1.6. במסגרת התקשרויות של החברות הבנות בהסכמי שכירות עם משכירי חנויות מכר וכבטוחה להבטחת עמידתה בהתחייבויותיהן, מעמידה כל חברה בת ערבויות בנקאיות ו/או מוסרת שטרי חוב, ובנוסף לכך, למספר הסכמי שכירות ערבה טליה. מספר הסכמי שכירות כוללים התחייבויות של זול סטוק ביחס להיעדר שינוי זהות בעלי השליטה בה, כאשר בקשר עם הסכם רכישת זול סטוק התקבלו כל האישורים הנדרשים לכך.

8.8.2. מטה זול סטוק ומרכז לוגיסטי

משרדי הנהלת זול סטוק ממוקמים בעיר חיפה ומשתרעים על כ-450 מ"ר. משרדי המטה נשכרים על ידי זול סטוק מחברה בבעלות משותפת של אדיר ונונו וסהר כוכבי.

בנוסף שוכרת זול סטוק שירותי לוגיסטיקה הכוללים שירותי אחסנה במרכז לוגיסטי הממוקם בבית חלקיה, וכן קליטה, פריקה והובלה של המוצרים לחנויות הרשת. סך המחסנים אותם שוכרת זול סטוק במרכז הלוגיסטי

משתרע על כ-2,500 מ"ר. על מנת לספק מענה להגדלת פעילות הרשת, בשנת 2024 צפויה זול סטוק להשתמש בשירותי מרכז לוגיסטי נוסף סמוך לעיר עכו.

8.8.3. להלן סיכום דמי השכירות ודמי הניהול בהם נשאה זול סטוק בגין השטחים המושכרים בשנים 2022-2023 :

דמי שכירות (באלפי ש"ח)			
2021	2022	2023	
6,747	8,704	10,341	חנויות
120	200	793	מטה
2,016	3,131	4,974	מרכז לוגיסטי

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

8.9. נכסים לא מוחשיים

מוניטין זול סטוק ושם המותג 'זול סטוק' תחתיו פועלות חנויות זול סטוק במשך שנים מהווה נכס לא מוחשי חשוב של זול סטוק. מוניטין הרשת ומוניטין שם המותג הנ"ל מקדמים את פעילותה של זול סטוק מול ספקיה לקבלת תנאי סחר טובים יותר ותורמים להגברת התודעה הצרכנית אצל לקוחות.

זול סטוק הינה הבעלים של סימן מסחר רשום על לוגו 'זול סטוק' – כשמחיר וחווייה נפגשים'.

נוסף על האמור, ובהמשך לעסקת ג'מבו, בבעלות זול סטוק את הקניין הרוחני של 'ג'מבו סטוק', לרבות שמה וסימן המסחר שלה.

לפרטים אודות הסכומים שהוכרו כנכס בדוח על המצב הכספי בגין מוניטין ומותג בקשר עם רכישת זול סטוק – ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים.

8.10. חומרי גלם וספקים

זול סטוק רוכשת, באמצעות זול הפצה, כ-10% ממוצריה כמוצרים מוגמרים באופן ישיר מספקים מחוץ לישראל. בנוסף, רוכשת זול סטוק מוצרים מספקים בישראל (אשר אף הם מייבאים את רוב המוצרים מחוץ לישראל).

כל אחד מהספקים בישראל מתחייב כלפי זול סטוק כי יהא רשאי לעבוד מול חנויות הרשת לפי גיוון שנקבע על ידי זול סטוק בלבד וכן משלם לזול סטוק עמלה בשיעור כפי שהוסכם בין הצדדים מסך המכירות של אותו ספק לרשת. הרכישה מהספקים בפועל נעשית בהזמנות על ידי כל אחת מחנויות הרשת לפי צרכיה, בהתאם לגיוון שהונהג על ידי הנהלת הרשת.

בכוונת זול סטוק לפתח את פעילות היבוא העצמאי של המוצרים שלה, וגיוון המוצרים בחנויות אשר מקורם ביבוא עצמאי.

נכון למועד הדוח, אין לזול סטוק תלות באיזה מספקיה, בארץ או בחו"ל.

האמור בדבר הצפי להתפתחות זרוע היבוא של זול סטוק בעתיד, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי האמור יתממש בפועל או יתרחש כפי המצופה, והדבר התלוי, בין היתר, במצב השוק (לרבות השלכות מגבלות כניסה ויציאה במדינות המזרח הרחוק כאמור לעיל), בצדדים שלישיים ובהתקיימות אלו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 19 להלן.

עובדי החברה מועסקים ברובם על פי הסכמי העסקה הנוקבים בשכר שעתי (חלק מההסכמים הינו בדמות הודעה לעובד בלבד), ואילו עם חלק מהעובדים (בעיקר אנשי מטה, מנהלי חנויות ואזורים וכדומה), התקשרה החברה בהסכמי העסקה הנוקבים

בשכר חודשי. הסכמי ההעסקה וההודעה לעובד מפרטים את תנאי ההעסקה, שהינם בבחינת המקובל בשוק ובתחום הפעילות של החברה, בנוגע לשכר, שעות העבודה, זכאות לימי מחלה וחופשה שנתית וזכויות סוציאליות, הכל על פי דין, ובכלל זה הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה החלים על עובדי החברה, כמפורט בסעיף 9.10 להלן. בנוסף, חלק מהעובדים זכאים לקבלת רכב חברה או השתתפות בהוצאות רכב, למענקים ולתנאים נוספים. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד ומעביד מכוסות ברובן המכריע באמצעות הפקדות וסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, קופות לפיצויים ו/או פוליסות ביטוח מנהלים. בגין יתרת ההתחייבויות, רושמת החברה הפרשות בדוחותיה הכספיים. לפרטים ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

9.4. נושאי משרה

לענין תנאי העסקת בעלי ענין בחברה, לרבות מי מהם שהינו נושא משרה, ראו פרק 'פרטים נוספים' (פרק ד' בדוח התקופתי). יתר נושאי המשרה בחברה הינם מנהלים הכפופים במישרין למנהל הכללי ומועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים בשכר חודשי ובתנאים כמקובל בתחום הפעילות. תנאי התגמול של נושאי המשרה הללו נקבעים בהתאם לתפקידם ואחריותם.

9.5. תכנית תגמול הונית

החברה אימצה תכנית תגמול הונית שהוגשה לרשויות המס, על פיה עשויה החברה להקצות, מעת לעת, מניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה או יחידות מניה חסומות של החברה לעובדי החברה או חברה בת, נושאי משרה ונותני שירותים. כן קבע הדירקטוריון האפשרות ליצירת מאגר כתבי אופציה שלא יעלה על 1% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו האמור בביאור 18(ב) לדוחות הכספיים.

9.6. הדרכות

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

9.7. אנשי מפתח

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

9.8. הלוואות לעובדי החברה

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

9.9. העסקת עובדים עם מוגבלות

בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ("חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות"), כל מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט חריגים המפורטים בחוק עצמו, חייב לפעול לייצוג הולם של אנשים עם מוגבלות. ביום 21 בספטמבר 2014 חתם שר הכלכלה (כתוארו אז) על צו הרחבה לעידוד ולהגברת התעסוקה של אנשים עם מוגבלות המרחיב את הוראות ההסכם הקיבוצי שנחתם ביום 25 ביוני 2014 בין נשיאות הארגונים העסקיים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי. צו ההרחבה חל על מקומות עבודה המעסיקים 100 עובדים או יותר וקובע כי: (1) "יצוג הולם" לאנשים עם מוגבלויות יהיה רק אם לפחות 3% מעובדי המעסיק הם אנשים עם מוגבלות; ו- (2) המעסיק נדרש למנות אחראי לתעסוקת אנשים עם מוגבלות. ביום 1 באוקטובר 2015 פרסמה ועדת המעקב המשותפת של נשיאות הארגונים העסקיים והסתדרות העובדים הכללית החדשה החלטה בדבר הוראות ביצועיות לישום ההסכם הקיבוצי לעידוד העסקתם של אנשים עם מוגבלות וצו ההרחבה שיצא בעקבותיו.

9.10. הסכמים קיבוציים

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

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

התפטרות ועוד.

9.10.2. **שכר מינימום**: על פי הסכם קיבוצי כללי לעדכון שכר המינימום במשק הישראלי בין לשכת התאום של הארגונים הכלכליים בשם הארגונים הכלכליים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי, יחידותיה ושלוחותיה, שכר המינימום יעלה בהדרגה. נכון למועד הדוח התקופתי, עומד שכר המינימום השעתי על סך 30.61 ש"ח לשעה. לפרטים אודות העלייה הצפויה בשיעור שכר המינימום, ראו סעיף 6.3 לעיל.

9.10.3. **ביטוח פנסיוני**: על פי הסכם קיבוצי כללי (מסגרת) לביטוח פנסיוני מקיף במשק, שבין לשכת התאום של הארגונים הכלכליים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי ואגף הפנסיה), כל עובד זכאי להיות מבוטח בפנסיה, כאשר חלה חובה על מעסיקו להפריש לו סכומים בעבור כך. על פי צו ההרחבה המעודכן שנכנס לתוקף, שיעורי הפרשות המעסיק ושיעורי הפרשות העובד, הן לקרן פנסיה והן לקופת ביטוח או קופת גמל שאינה קרן פנסיה, הוגדלו כך שהועלה שיעור הפרשות המעסיק לתגמולים: לקרן פנסיה - 6.5%; לביטוח מנהלים, או קופת גמל שאינה קרן פנסיה - הפרשות המעסיק לתגמולים יכללו תשלום עבור רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר עבודה בשיעור הדרוש להבטחת 75% מהשכר הקובע של העובד, כאשר בכל מקרה, שיעור הפרשות המעסיק לתגמולים לבד לא יפחת מ- 5% מהשכר. ככל שיהיה צורך בהגדלת שיעורי הפרשות המעסיק לתגמולים ולאובדן כושר עבודה, עקב רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר העבודה מעבר ל- 6.5%, שיעור הפרשות המעסיק לאובדן כושר עבודה ותגמולים יחדיו לא יעלה על 7.5% מהשכר בכל מקרה.

9.11. העסקת עובדי קבלן

החברה מקבלת שירותים מאת חברות כח אדם באופן קבוע לצרכי תפעול שוטף, אבטחה, שמירה וניקיון בהיקף משתנה. על העסקת עובדים באמצעות גופים שלישיים כאמור חל, בין היתר, הסכם קיבוצי בנושא העסקת עובדי קבלני שירות, הכולל הוראות בנושא השוואת תנאי העבודה של עובדי קבלני שירות לתנאי העבודה של עובדי החברה וקליטתם של עובדי נקיון ועובדי ליבה. בנוסף, על העסקת עובדים באמצעות חברות כאמור חלות גם הוראות חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדי קבלן"). חוק העסקת עובדי קבלן קובע כי עובד קבלן כח אדם ייחשב כעובד המעסיק בפועל שאצלו הוא מועסק, בתום 9 חודשי עבודה רצופים של העסקה, וכל תקופת עבודתו באמצעות קבלן כח האדם תחשב כווקת לצורך צבירת זכויותיו בחברה. עוד קובע חוק העסקת עובדי קבלן איסור על קבלת שירותי כוח אדם מקבלן כוח אדם או קבלן שירות והתקשרות עם קבלן כוח אדם או קבלן שירות, אלא בתנאי שקבלן כאמור הינו בעל רישיון על פי דין. מעת לעת ולפי הצורך נקלטים בחברה עובדים בהתאם לחוק, תוך שהחברה מקיימת מנגנוני בקרה על פרקי הזמן שבהם מועסקים עובדים כאמור, על מנת לעמוד בהוראות הדין הללו.

9.12. ציות בתחום דיני העבודה

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

10. הון חוזר

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

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
833,576	נכסים שוטפים
834,351	התחייבויות שוטפות
(775)	הון חוזר
90,957	הון חוזר בנטרול תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות)

10.2. משיקולי עלויות אשראי, מדיניות החברה היתה להעדיף לממן את השקעותיה בנדל"ן, ואת ההשקעות הנדרשות לשם ביצוע התאמות בחנויות מכר חדשות, באמצעות נטילת אשראי לזמן קצר, וכן באמצעות שימוש במזומנים הנובעים מפעילות שוטפת.

10.3. ימי האשראי שמקבלת החברה מספקיה עולים על ימי האשראי שמעניקה ללקוחותיה ועקב כך קיים הון חוזר תפעולי שלילי³³ בסך של כ-131 מיליון ש"ח.

10.4. בנטרול השפעותיו של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות), לחברה הון חוזר תפעולי שלילי בסך כ-39 מיליון ש"ח.

³³ ר' הייש מסי' 6

11. השקעות

11.1. כאמור בפרק המבוא, וכחלק מהאסטרטגיה של החברה לייעל את הקנייה בחנויות המכר וליצור חוויית קנייה ייחודית ללקוח, משקיעה החברה במספר מיזמים טכנולוגיים, אשר החברה עושה במוצר שלהם שימוש בחנויות המכר שלה. השקעות בעולם הטכנולוגי הסינרגטי כאמור מאפשר לחברה לייעל את תהליכי העבודה שלה ברשת הקמעונאית מחד, וכן צפוי להביא להשאת ערך של מוצר שהחברה שותפה בפיתוחו ומחזיקה במיזם כבעלת מניות מאידך.

11.1.1. עגלות חכמות:

בחודש נובמבר 2020 השקיעה החברה, במסגרת הנפקה פרטית, 2 מיליון דולר ארה"ב ב-A2Z Smart Technologies Corp ("A2Z") חברה קנדית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה בקנדה (TSXV: AZ) ובבורסת נאסד"ק (NASDAQ: AZ), ואשר הינה בעלת השליטה בקאסטומייט בע"מ, חברה ישראלית המפתחת ומוכרת עגלות קניה "חכמות", המתנהגות כ'קופה ניידת' ומאפשרות רכישת מוצרים מבלי לעבור בקופת התשלום. תהליך הרכישה מאפשר לצרכן לקבל מידע ולדעת בכל רציף על סל הקניות הזמן אמת, ולדעת בכל רגע נתון מה עלות סל הקניות שלו, ובכך מאפשר רכישת חכמה ומבוקרת. נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה ב-1,921,954 מניות A2Z וכן ב-1,421,954 כתבי אופציה נוספים הניתנים למימוש למניות A2Z עד חלוף 5 שנים מהנפקתם, במחיר מימוש של 7.1418 ש"ח לכל כתב אופציה.

11.1.2. ניהול מלאי ורכש:

ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם השקעה באלגוריתם בע"מ ("אלגוריתם"), חברה פרטית ישראלית, אשר מפתחת טכנולוגיה לניהול חכם ואוטומציה של תהליכי ניהול המלאי, ביצוע רכש מדויק ואופטימלי להזמנת המוצרים מספקים, סידור וזמינות המוצרים בחנויות, ומסייעת בצמצום הפחת, זמינות המדף וימי המלאי ברשתות קמעונאיות. בהתאם להסכם ההשקעה השקיעה החברה סך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב, בהתאם לעמידה באבני דרך המתבססות על יעדי פיתוח.

בנוסף, במהלך תקופת הדוח, השקיעה החברה סך נוסף של 1 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי חברה של 30 מיליון דולר ארה"ב, ומחזיקה באופציה להשקעה של 1 מיליון דולר ארה"ב נוספים, באותו השווי.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה במניות בשיעור של כ-23.03% מההון המונפק והנפרע של אלגוריתם.

הערכות החברה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל, לרבות השאת רווחים כתוצאה מהשקעותיה במניות, אשר הינו תחום ספקולטיבי, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה ואשר עשויות להשתנות מעת לעת, התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף

אם יתממש.

11.2. בנוסף מחזיקה החברה ב-25% מהזכויות בשותפות כללית לא רשומה שנוסדה לשם ביצוע פעילות משותפת להקמת פרויקט מסחר ומשרדים בעיר רחובות (הידוע בשם "סנטרו"), אשר בו שוכרת החברה מקרקעין המשמשים לחנות מכר של החברה, למחסן הצמוד לה ולמשרדי מטה החברה, וכן ב-30% מהזכויות בשותפות כללית לא רשומה שנוסדה לשם ביצוע פעילות משותפת להקמת פרויקט מסחר ומשרדים בעיר יבנה (בה צפויה החברה להקים חנות). לפרטים אודות כלל המקרקעין שבבעלות החברה ראו סעיף 7.8 בפרק זה.

12. מימון

12.1. **מקורות המימון:** ככלל, החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים בתוספת אשראי שהיא נוטלת מתאגידים בנקאיים וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור.

12.2. **שיעורי ריבית על הלוואות:** להלן פירוט בדבר שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות שנטלה החברה ואשר היו בתוקף במהלך השנים 2021-2023, ואשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך:

הלוואות לזמן ארוך			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
2.4%	5.1%	7.0%	שיעור ריבית ממוצעת ³⁴
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	בסיס הצמדה
P+ (0.5% - 3.6%)	P+ (0.89% - 3.0%)	P+ (0.0% - 3.0%)	שיעור ריבית משתנה (טווח ריבית)
42,985	178,571	161,524	יתרת הלוואות ממקורות בנקאיים
³⁵ 4,962	4,210	4,151	יתרת הלוואות ממקורות חוץ בנקאיים
47,947	182,781	165,675	סך הכל יתרת הלוואות
הלוואות לזמן קצר			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
3.56%	5.61%	6.65%	שיעור ריבית ממוצעת ²⁴
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	בסיס הצמדה
P+ (-0.3% - 3.6%)	P+ (0.36%)	P+ (0.4%)	שיעור ריבית משתנה (טווח ריבית)
10,654	4,609	4,580	יתרת הלוואות ממקורות בנקאיים
10,654	4,609	4,580	סך הכל יתרת הלוואות

³⁴ בקירוב לריבית האפקטיבית

³⁵ הלוואות שהוענקו לחברות בנות של טליה (המפעילות חנויות זול סטוק בבעלות כאמור בסעיף 8.5.6 לעיל) על ידי השותף בכל חברה בת כאמור.

- ההלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך נושאות ריבית משתנה כאמור לעיל. לפרטים נוספים בדבר מנגנון שינוי הריבית וכן בדבר טווחי הריבית ראו ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים.
- 12.3. **מגבלות עקב נטילת אשראי**: החברה התחייבה כלפי מספר תאגידים בנקאיים שמהם קיבלה אשראי, כי לא יחול שינוי בזהות בעלי השליטה בה, לא יבוצע מיזוג של החברה והחברה לא תגביל יכולתה ליצור שעבודים נוספים לטובת התאגידים הבנקאיים, אלא כפוף לקבלת אישור מראש. כמו כן, בגין נטילת אשראי לזמן ארוך בסך של 175 מיליון ₪ (ק"ר), התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי מסוים לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, אשר נבחנות על פי הדוחות המאוחדים של החברה. למועד הדוח התקופתי החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה ביחס להלוואות אותן נטלה, לרבות עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל על פי הדוחות השנתיים הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, הכל כמפורט להלן (לאור ההשפעה המהותית של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות), הסכימו החברה והתאגיד הבנקאי כי לצורך חישוב אמות המידה הפיננסיות לשנת 2023 תנוטרלנה השפעות התקן הנ"ל):
- (1) יחס בין סך ההון העצמי המוחשי³⁶ לסך המאזן לא יפחת מ-20% - בתאריך האמור היחס עומד על 33% ;
- (2) יחס בין סך ההלוואות במאזן לרווח מפעולות רגילות לשירות החוב (EBITDA) השנתי (יחס המכונה "יחס כיסוי חוב") לא יעלה על 3 - בתאריך האמור היחס הנ"ל עומד על 0.8 ;
- (3) סכום הדיבידנד שיחולק: (1) לא יעלה על 50% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק ; או (2) לא יעלה על 70% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק, ובלבד ששיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן, לא יפחת מ-25% ויחס כיסוי החוב לא יעלה על 3. בשנת 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך של כ-60 מיליון ש"ח.
- לפרטים נוספים בדבר האשראי, לרבות המגבלות המהותיות בקשר עם נטילת האשראי, ראו ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים.
- 12.4. **ערבויות אישיות**: בעלי מניות בחברה העמידו ערבויות אישיות להבטחת התחייבויות החברה כלפי מספר ספקים ומשכירי נכסים שבהם פועלות חנויות מכר של החברה (ראו האמור בביאור 31(ד) לדוחות הכספיים).
- 12.5. **ערבויות בנקאיות**: לפרטים אודות ערבויות בנקאיות שמסרה החברה כחלק ממהלך עסקיה הרגיל, לרוב במסגרת הסכמי שכירות והסכמי סחר בהם התקשרה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.
- 12.6. בנוסף, ערבה החברה לתאגיד בנקאי בקשר עם מסגרת אשראי בסך של 30 מיליון ש"ח שניטל על ידי זול סטוק, כפי שהתחייבה במסגרת ההסכם לרכישת זול סטוק. ניצול מסגרת האשראי על ידי זול סטוק עומד על כ-10 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2023 וכן כ-5 מיליון ש"ח סמוך למועד פרסום הדוח.
- 12.7. **אשראי שנלקח לפני פרסום הדוח התקופתי**: מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך לפרסום הדוח התקופתי, לא נתקבל בחברה (סולו) אשראי נוסף או מימון חדש.
- מסגרות אשראי**³⁷: נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מסגרות אשראי לטווח קצר בסך

³⁶ ראה ה"ש 3

³⁷ הנתונים אינם כוללים הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות בגין.

- של 150 מיליון ש"ח, 80 מיליון ש"ח ו-100 מיליון ש"ח משלושה תאגידים בנקאיים. נכון לימים 31.12.2022 ו-31.12.2023 החברה לא ניצלה כלל את מסגרת האשראי האמורה.
- 12.8. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, לרבות אמות המידה הפיננסיות, ראו האמור בסעיף 16 לפרק ב' לדוח תקופתי זה – דוח הדירקטוריון.
- 12.9. **שעבודים**: החברה שעבדה את כלל נכסיה וזכויותיה בשעבוד צף (שעבוד שוטף כללי) לטובת שלושה תאגידים בנקאיים שמהם נטלה אשראי. לפרטים נוספים בדבר שעבוד נכסי החברה וזכויותיה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.
- נכון למועד פרסום הדוח התקופתי, החברה צופה כי ייתכן ותידרש בשנה הקרובה לגיוס הון ממקורות מימון נוספים לצורך הרחבת פעילותה. החברה טרם החליטה האם לגייס הון עצמי או הון זר (חוב), וטרם החליטה האם להציע לציבור ניירות ערך נוספים לשם השקעה בחברה.
- 12.10. יובהר בהקשר זה כי לא צפויה השפעה מהותית על מקורות המימון של החברה, יכולתה לבצע גיוס, ככל שתזדקק לכך, או על עמידת החברה באמות המידה המפורטות בסעיף זה לעיל כתוצאה מאינפלציה, עליית ריבית והשפעות מלחמה. לפרטים מלאים ראו האמור בסעיף 3 לפרק ב' לדוח זה – דוח הדירקטוריון.
- האמור בדבר הזדקקות החברה למימון נוסף, לרבות יכולתה לבצעו ותנאיו, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי האמור יתממש בפועל או יתרחש כפי המצופה, והדבר התלוי, בין היתר, במצב השוק (לרבות גובה הריבית בשוק), בצדדים שלישיים ובהתקיימות אלו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 19 להלן.
- 12.11. **הלוואות מהותיות**: ליום 31 בדצמבר 2023 אין לחברה הלוואות מהותיות (כאלו שהיקפן עולה על 5% מסך נכסי החברה).

13. מיסוי

לתיאור אודות היבטי המיסוי החלים על החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

שמפעילה החברה, שעניינם שמירת הסניטציה בחנויות וכן להוראות שמוציאים תאגידי המים המקומיים. כמו כן יצוין חוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, התשע"ו-2016 ("חוק השקיות"), אשר מטרתו להפחית את כמות הפסולת הנוצרת בעקבות השימוש בשקיות כאמור ואת ההשפעות הסביבתיות השליליות של פסולת זו, בין השאר, באמצעות הגבלת החלוקה של שקיות נשיאה חד-פעמיות בידי עוסקים בלא תמורה ובאמצעות הטלת היטל בעד מכירתן. בהתאם לחוק השקיות, קמעונאי גדול ישלם, בעד כל שקית נשיאה חד-פעמית שמכר, היטל בסכום של 8.54 אגורות אשר משולם לקרן לשמירת הניקיון (סכום ההיטל עשוי להשתנות בצו) וככל שלא גבה תשלום מהלקוח בגין שקית נשיאה, לא ניהל רישום מפורט או לא הגיש דוח הנוגע להתנהלות התאגיד בהתאם להוראות החוק, יוטל עליו עיצום כספי בסכום של 41,450 ש"ח. הפרת הוראות אחרות בחוק השקיות תגרור הטלת עיצומים כספיים נוספים. לחוק השקיות אין השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

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

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

15. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

15.1. **כללי** : פעילות החברה כפופה לחוקים שונים שהיחודיים ביותר מבינם לתחום הפעילות הם אלה מתחומי התברואה, דיני הצרכנות, דיני התחרות ודיני העבודה. החוקים המהותיים ביותר (לרבות תקנות שהותקנו מכוחם) המשפיעים על פעילות החברה בתחום הצרכנות הם חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980; חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (לרבות בתחומי איסור הטעיית צרכנים, סימון טובין והצגת מחירים, ביטול עסקה); חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996; בתחום דיני העבודה ראוי לציון חוק העסקת עובדי קבלן (ראו סעיף 9.11 לעיל); כן יצוין חוק הגברת האכיפה (ראו סעיף 9.12 לעיל) וחוק שכר המינימום בשל כך ששכרם של חלק ניכר מעובדי חברה נגזר משכר המינימום. ראה בהקשר זה סעיף 9.10.2 לעיל.

חוק המזון והחלטות ופעולות של הממונה על התחרות מכוח חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 בתחום רשתות קמעונאות מזון, עשויים להשפיע על פעילותה של החברה הן בתחום רכישת חנויות מכר או פעילויות אחרות, וכן ביחס לדרכי רכש, מכירה ושיווק. למיטב ידיעת החברה, ככלל, עומדת החברה בדרישות והוראות החקיקה והתקנה השונות שחלות עליה ועל פעילותה או פועלת לשם עמידתה בהן. מאז שנת 2021 נחקרו

נושאי משרה בחברה במשרדי רשות התחרות במסגרת חקירה שעורכת רשות התחרות, אך עד מועד זה, לא נפתח נגד החברה כל הליך משפטי בהקשר זה.

15.2. **תנאים למתן רישיון עסק:** כאמור, הפעלת כל חנות מכר טעונה על פי דין קבלת רישיון עסק והחברה מצייתת להוראות הדין. כמו כן, החברה נדרשת לחדש את רישיונות העסק אחת לתקופה, בהתאם לחוק או לשינויים שחלים. ביחס לחנויות מכר חדשות שמפעילה החברה יש להדגיש, כי על פי הפרקטיקה הנהוגה בישראל, רישיון עסק מתקבל לרוב רק בחלוף חודשים מיום פתיחתה של חנות המכר, בשל כך שרשויות הפיקוח המעורבות בהליך הרישוי מבקשות לעמוד על אופן הפעלת החנות בפועל, טרם מתן האישורים הנדרשים לצורך קבלת רישיון העסק. נכון למועד הדוח התקופתי, למרבית חנויות המכר שמפעילה החברה קיים רישיון עסק בתוקף (זמני או קבוע). להערכת החברה ביכולתה להביא לחידוש רישיונות קיימים, זמניים או קבועים, כאמור לחנויות המכר (או מתן רישיונות לחנויות מכר חדשות הצפויות להיפתח במהלך השנה הקרובה). נכון למועד הדוח עומד כתב אישום אחד כנגד החברה ומנהליה בגין שימוש בשטח בקרית עקרון שלא על פי היתר. מובהר כי ההערכות שלעיל, לרבות בקשר עם יכולתה של החברה לקבל או לחדש רישיונות כאמור וכן שאר האמור לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על ניסיון החברה בתחום רישוי עסקים, וכי הן עלולות שלא להתממש, ביחס לכלל החנויות או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר חלקם אינם בשליטתה של החברה, כגון שינוי בדין או בדרישות רשויות הפיקוח.

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

בהקשר לפעילות החברה בתחום ייצור וייבוא מוצרים, יצוין כי חוק הגנה על בריאות הציבור קובע סנקציות פליליות חמורות על גורמים המייצרים, מייבאים או משווקים מזון שלא בהתאם להוראות החוק וכן קובע חובת פיקוח עצמאית ונפרדת על מעסיק ונושא משרה בתאגיד למניעת עבירות המפורטות בו, בידי עובדיו. בנוסף, חוק ההגנה על בריאות הציבור מאפשר להטיל עיצומים כספיים משמעותיים, ללא צורך בהוכחת כוונה או ידיעה מצד הגורמים האמורים לביצוע העבירה.

הוראות חוק זה צפויות להשפיע על פעילות החברה הן כמשווקת מזון והן כיצרנית מזון. הצורך ברישיון יצרן נובע מהפעלת מחלקות טריות כגון מעדנייה ובשר בחנויות המכר של החברה, הטעונה, לרוב, החזקת רישיון יצרן. רישיון זה מונפק על ידי שירות המזון במשרד הבריאות ולשם קבלתו החברה נדרשת לעמוד בתנאים מסוימים. נכון למועד פרסום הדוח התקופתי, לכל חנויות המכר של החברה הדורשים קיומו של רישיון יצרן,

ניתן רישיון יצרן או שהחברה בהליכי הוצאה או חידוש רישיון כאמור. למיטב ידיעתה של החברה למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות חוק הגנה על בריאות הציבור ובתקנים מכוחו.

15.4. **חוק המזון** (כהגדרתו מעלה): החוק נועד לקדם תחרות בענף המזון ומוצרי הצריכה לשם הפחתת מחירים וקובע עונשים פליליים ומנהליים (עיצומים כספיים) בגין הפרת הוראותיו. החוק מטפל, בין היתר, בשלושה היבטים אלה:

- פעילות ספקים וקמעונאים – החוק אוסר התערבות של ספק אצל קמעונאי בעניין **המחיר לצרכן** שגובה הקמעונאי בעבור מצרך שספק אחר מספק או בעניין התנאים שבהם הקמעונאי מוכר לצרכן מצרך שספק אחר מספק; החוק אוסר התערבות של קמעונאי במחירים או בתנאים שספק מוכר לקמעונאי אחר; החוק אוסר על ספק גדול (כהגדרתו בחוק) לעסוק ב**סידור מצרכים** בחנות של קמעונאי גדול (החברה הינה קמעונאי כגדול) ועל קמעונאי גדול להגיע להסדר עם ספק גדול בנוגע לסידור מצרכים בחנויותיו. עם זאת, הותקנו כללים שבהתקיימם רשאים ספק וקמעונאי גדולים להגיע להסדרי סדרנות בחנויות הקמעונאי הגדול, בתנאי שהקמעונאי הגדול מפקח באופן שוטף על כך שסידור המצרכים על ידי הספק הגדול מתבצע בהתאם לאותם כללים. לאחרונה פרסמה רשות התחרות טיוטת תקנות המבקשות להציע כללים חדשים בעניין זה החל מסוף שנת 2024, אשר מבקשים לאפשר סידור מצרכים על ידי ספק גדול בחנות של קמעונאי גדול, ובלבד שסך המכירות של ספקים גדולים אצל אותו קמעונאי לא עלה על שיעור מסוים שיקבע. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח כללים מחייבים טרם פורסמו ולא ניתן להעריך את הנוסח הסופי שלהם. בנוסף, על פי החוק, ספק גדול לא יכתוב, ימליץ או יתערב, וקמעונאי גדול לא יהיה צד להסדר עם ספק גדול במחיר לצרכן שגובה הקמעונאי בעבור מצרך שהספק מספק, בהקצאת שטח מכירה בשיעור כלשהו למצרך שהספק מספק; ברכישת מצרך שהספק מספק בהיקף כלשהו מסך רכישות הקמעונאי של המצרך ושל מוצרים תחליפיים; ברכישה או במכירה של מצרכים שספק אחר מספק לקמעונאי, לרבות כמויות ויעדי רכישה, שטח המכירה המוקצה להם בחנות וכל תנאי מסחרי אחר. עם זאת, גם בעניינים הללו הותקנו כללים המתירים פטור מן האיסורים הללו בהתקיים תנאים שונים המעוגנים באותם כללים.

עוד אוסר החוק על קמעונאי גדול להיות צד להסדר עם ספק גדול שתוצאתו תמחור אסור (כהגדרתו בחוק) ועל ספק גדול להתנות מכירת מצרך ממצרכיו לקמעונאי ברכישת מוצר אחר של אותו ספק גדול.

איסור נוסף בחוק קובע, כי ספק לא יעביר תשלומים לקמעונאי גדול בכסף או בשווה כסף (אלא בדרך של הוזלת מחיר יחידת מצרך), וקמעונאי גדול לא יקבל תשלומים כאמור. ראוי לציין, מאידך, כי לצד הוראות החוק הללו קיימות מגוון הוראות מכוח חקיקת משנה, לרבות הקלות ופטורים שונים, כגון כללי קידום התחרות בענף המזון (פטור לפעולות ולהסדרים שעניינם מחיר לצרכן) (הוראת שעה), תשע"ה-2014.

- תחרות באזורים גיאוגרפיים – במערכת ההוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים (אשר נכנסה לתוקפה מיד עם פרסום חוק המזון) נקבעו הסדרים שמטרתם קידום והבטחת התחרות בשיווק קמעונאות מזון ברמה האזורית. הממונה

על התחרות יגדיר לגבי כל חנות גדולה של קמעונאי גדול את אזור הביקוש של אותה חנות ואת קבוצת החנויות של קמעונאים גדולים שיש חפיפה בין האוכלוסיה שבאזורי הביקוש שלהן ובין האוכלוסיה שבאזור הביקוש של החנות הגדולה. הממונה ימסור לקמעונאים גדולים, לפחות אחת לשנתיים, הודעה בדבר אזורי הביקוש של חנויותיהם הגדולות שהשיעור המחושב לגביהן עולה על 30% (דהיינו, סך המכירות של חנויות הקמעונאי הגדול באזור הביקוש עולה על 30% מסך המכירות של החנויות הגדולות של כל הקמעונאים באזור הביקוש), וכן לגבי אזורים בהם השיעור המחושב עולה על 50%. באזורים אלו ייאסר על אותם קמעונאים גדולים לפתוח חנויות חדשות, אלא באישור הממונה על התחרות ובהתאם לתנאי האישור הספציפיים. הממונה על התחרות לא יאשר בקשה לפתיחת חנות לגבי אזור ביקוש שהשיעור המחושב בו עולה על 30%, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתיחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה ימצא כי השיעור המחושב של אותו קמעונאי באזור הביקוש עולה על 50%, הממונה לא יאשר פתיחת חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, אלא אם מצא כי קיימת וודאות קרובה לכך שפתיחת החנות לא תגרום לפגיעה בתחרות. כמו כן החוק אוסר על קמעונאי גדול - שקיבל מהממונה על התחרות הודעה על כך שהשיעור המחושב שלו לאזור ביקוש מסוים עולה על 30% - להתקשר בהסדר שעניינו, מטרתו או תוצאתו הגבלת קמעונאים אחרים מלהתקשר בחוזה לעשיית עסקה במקרקעין (כולל רכישה, מכירה או השכרה), או להקמת חנות גדולה או לכל פעילות מתחרה בענף המזון, באזור הביקוש של החנות של אותו קמעונאי גדול. במפת אזורי ביקוש של חנויות בעלות שיעור מחושב של מעל 30% שמסר הממונה על התחרות לחברה, נכללות 7 חנויות מכר שמפעילה החברה.

• שקיפות מחירים –

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

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

15.5. **חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999 :** החוק קובע הוראות לעניין חובת גביית

פיקדון בגין מכירת מכלי משקה והחזר הפיקדון לצרכן המחזיר מכל משקה ריק ומסומן. למעט ארבע חנויות מכר (בעלות שטח המכירה הקטן יותר), החברה מחזיקה בכל חנויות המכר שלה מכונה אוטומטית להחזרת מכלי משקה. החברה מקפידה לזכות את

לקוחותיה ככל שהם מחזירים מכלי משקה, בהתאם להוראות החוק.

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

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

15.8. **חובת הצבת שילוט וסימון מוצרים:** מכוח מגוון רחב של הוראות דין (חקיקה ראשית, חקיקת משנה ואחרות), חלות על החברה מספר לא מבוטל של הוראות העוסקות בחובת הצבת שלטים וסימונים במרחבי חנויות המכר. השילוט והסימון נוגעים למכירת אלכוהול וסיגריות, מוצרים העלולים לגרום לחנק, סימון תזונתי, החזרת מוצרים ואריזות, הנגשה לבעלי מוגבלויות, סימון ארץ ייצור לגבי תוצרת חקלאית טרייה (לרבות בשר, דגים ומוצרי חלב) וכדומה.

16. הסכמים מהותיים

16.1. הסכם מהותי עם מפעיל בחנויות המכר: מוצרי בשר טרי ודגים טריים נמכרים בחנויות המכר של החברה בקצביה ובדגיה, בהתאמה. החברה קשורה בהסכם מהותי עם מפעיל העוסק מטעמה בממכר המוצרים הנ"ל (בפסקה זו, "**המפעיל**"). המפעיל מעמיד לרשות החברה צוות עובדים מקצועי במחלקות הקצביה והדגיה בחנויות המכר. יודגש, כי מצבת עובדי החברה (כולל העובדים המועסקים באמצעות קבלני כוח אדם וחברות חיצוניות), אינה כוללת את עובדי המפעיל, אשר מועסקים ומנוהלים על ידו במישרין. המפעיל רוכש את מלאי המוצרים מן הסוגים הנ"ל, הנמכרים בחנויות המכר, עבור החברה ועל פי הנחיותיה (ביחס לכמויות, תמהיל המוצרים וכדומה) אך עם זאת אחראי כלפי החברה לטיב המלאי הנרכש (את חלק מהמלאי אף רוכש המפעיל באמצעות שימוש במכסות הייבוא שבעלות החברה, המפורטות בסעיף 7.9.2 לעיל). המלאי הנ"ל מצוי בבעלות החברה עד למכירתו ללקוחותיה ונתון כל העת לשליטתה. לאחר רכישת המוצרים בידי הלקוחות בחנויות המכר, מעבירה החברה למפעיל שיעור מסוים מתוך התמורה שנתקבלה בעבור אותם מוצרים מאת הלקוחות. יובהר, למען הסר ספק, כי המפעיל אינו מפעיל מעדניות בחנויות המכר ואינו מספק לחברה נקניקים או בשר קר המיועד לפריסה. לאור חשיבות סוג המוצרים הנ"ל (בשר ודגים טריים) בחנויות המכר של החברה ובשים לב להיקף המכירות במתכונת זו – אשר הסתכם בכ-568 מיליון ש"ח בשנת 2021, בכ-571 מיליון ש"ח בשנת 2022 ובכ-607 מיליון ש"ח בשנת 2023 – החברה רואה בהתקשרות עם המפעיל כהסכם מהותי. במהלך שנת הדיווח הרחיבה החברה את פעילותה עם

המפעיל כך שאף מעניק לה שירותי כח אדם במחלקות הפירות והירקות וכן במוצרי קליה (בחנויות המכר בהן החברה אינה עובדת עם הספק כאמור בסעיף 7.10.7 לעיל), כאשר בקשר עם מוצרים אלה, המלאי נרכש ישירות על ידי החברה.

על פי ההסכם, אשר חלקו מעוגן בכתובים וחלקו מבוסס על הסכמות והבנות בעל פה, ההסכם אינו מוגבל בזמן והוא ניתן לסיום בידי מי מהצדדים, כפוף להודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש ובכתב, וללא שמי מהצדדים יהיה חייב בפיצוי למשנהו בשל סיומו. בנוסף, מפעיל המפעיל, באמצעות עובדיו שלו, מסעדת בשרים בשטחן של שתי חנויות מכר, כאשר בתמורה משלם המפעיל לחברה שיעור מסוים ממכירות מוצרים אלו.

16.2. הסכם רכישת זול סטוק: כאמור בחודש אפריל 2021 רכשה החברה 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של טליה תמורת סך של 45 מיליון ש"ח, וכן חתמה על הסכם בעלי מניות אשר הוראותיו מעוגנות בתקנון טליה ומסדר את אופן פעילותה. במסגרת האמור הוסדרו, בין היתר, הנושאים הבאים:

16.2.1. מימון – החברה התחייבה לדאוג להעמדת מימון בסך של עד 30 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 12.6 לעיל;

16.2.2. קביעת הרכב הדירקטוריון והחלטות מיוחדות – יוחננוף זכאית למנות עד 3 דירקטורים ואדיר ונונו וסהר כוכבי זכאים למנות דירקטור אחד, כל אחד. בקשר עם כל אחת מהחברות הבנות של טליה, תהא זכאית החברה (אך לא חייבת) למנות דירקטור אחד, ואדיר ונונו וסהר כוכבי זכאים למנות דירקטור אחד, יחדיו. בנוסף, נקבעו נושאים אשר החלטה בעניינם תחייב הסכמה של רוב מיוחד (הכולל הסכמת המיעוט);

16.2.3. מגבלות על עבירות מניות – קיימות זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות כפיית מכירה במקרה של מכירת מניות על ידי מי מבעלי המניות של זול סטוק, וכן זכות מצרנות במקרה של הנפקת מניות חדשות של זול סטוק. מגבלות אלו תפוגנה אם וככל שתהפוך זול סטוק לחברה ציבורית;

16.2.4. תנאי סף להנפקת זול סטוק בבורסה – בעלי המניות יהיו מחויבים להסכים ולשתף פעולה עם כל הצעה שתכליתה הנפקתה של זול סטוק בבורסה לניירות ערך בתל אביב, אם ההנפקה תבוצע לפי שווי (אחרי ההנפקה) של 300 מיליון ש"ח לפחות;

16.2.5. מדיניות חלוקת דיבידנד – חלוקת 30% לפחות מהרווחים בכל שנה;

16.2.6. אופציית מכירה במקרה של פיטורי אדיר ונונו וסהר כוכבי – אם טרם הפיכתה של זול סטוק לחברה ציבורית (ככל שתהפוך), מי מבין אדיר או סהר יפוטר מתפקידו כנושא משרה בזול סטוק (שלא עקב עילה כאמור להלן), תעמוד למפוטר הזכות למכור לזול סטוק (ולחייב את זול סטוק לרכוש ממנו) את מלוא החזקותיו בזול סטוק במחיר המשקף לטליה שווי לפי 'מכפיל 12' על ה-EBITDA (לפי דוחות שנתיים מבוקרים אחרונים במועד הפיטורין);

16.2.7. נוסף על תנאי העסקתם על פי הסכמי העסקתם בזול סטוק, יהיו זכאים אדיר וסהר להקצאת מניות טליה ללא תמורה, בכמות המהווה 5% (לכל אחד מהם)

מהונה המונפק והנפרע של טליה באותו המועד (לאחר ההקצאה) (בס"ק זה להלן: "המניות המוקצות"), וזאת אם וככל שהרווח הכולל של טליה יעלה על סך 20 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלה לאחת או יותר מן השנים 2022, 2023 או 2024. לחברה הזכות לרכוש מחצית מהמניות המוקצות במחיר של 9 מיליון ש"ח לכל אחד מהם, על מנת לשמר את שליטתה בטליה, וכן לכל אחד מהם הזכות לחייב את החברה לרכוש מהם מחצית מהמניות המוקצות בתנאים כאמור, ככל שבחירה החברה שלא לממש את האופציה שלה לרכוש כאמור לעיל. בגין השנים 2022 ו-2023 לא נוצרה זכאות להקצאה כאמור.

כמו כן קיימים הסדרים מקובלים נוספים להסכמים מסוג זה, לרבות לעניין עריכת דוחות כספיים וגישה למידע של החברות הנרכשות, בהתחשב בהיותה של החברה, חברה ציבורית, חובת סודיות, מקרים של חילוקי דעות וכיו"ב.

16.2.8. לפרטים אודות הסכמים לרכישת מקרקעין שביצעה החברה בשנת הדיווח, לרבות במכרזי מקרקעין שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, ראו האמור בסעיפים 7.8.13-7.8.15 לעיל.

17. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר תביעות תלויות ועומדות נגד החברה, העולים על 10% מרכושה השוטף, וכן פרטים בדבר תביעות נוספות שהוגשו נגד החברה, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדי החברה הינם בעיקרם הרחבת מחזור פעילות רשת חנויות המכר ושיפור הרווחיות, באמצעות שיפור מדדי היעילות ומדדי התפועל (בהתבסס, בין היתר, על שטחי התפועל, האחסנה והשירות הנרחבים שסמוכים לחנויות, כמפורט בסעיף 1.7 לעיל), פתיחת חנויות חדשות ורכישת חנויות מחברות אחרות, השבחת מחזור פעילות חנויות קיימות, הן על ידי הגדלת סל המוצרים הנמכר, הן על ידי הכנסת לקוחות חדשים, בין בחנויות המכר ובין ברכישות מקוונות באיסוף עצמי באמצעות אתר האינטרנט של החברה והן על ידי שיפור תנאי הסחר עם הספקים (אשר גם לכך תתרום יכולת החברה המשופרת לאחסן מלאי באופן מיטבי) וכן הגדלת נתח הפעילות בתחום המכירות של מוצרים לבית, בין היתר בהגדלת פעילות המותג 'זול סטוק', ושיעור המוצרים המיובאים על ידי זול הפצה ופתיחה של חנויות נוספות. כן עתידה החברה לפעול לחיזוק תודעת המותג, שמירה על קו נראות חדשני וחוויתי בחנויותיה, מתן מענה לסל מוצרי צריכה מקסימאלי ואיכותי (לרבות באמצעות מכירת אוכל מוכן, אשר החברה צופה כי יביא להגדלת היקף המכירות וישמש כמוקד משיכה לחנויותיה), הרחבת מספר הלקוחות המשתמשים באתר האינטרנט ובשומון "יוחננוף", באמצעות שיווק חכם ופתרונות מותאמים ללקוח לצרכיו הייחודיים. החברה מתכננת את הרחבת פעילותה על בסיס מטה ניהולי יעיל ומצומצם. החברה שואפת לבדל עצמה ממתחרותיה במספר מישורים, כגון תחום האוכל המוכן, נוחות וחווית הקניה (קיומו של חניון צמוד וחנויות מרווחות), איכות המוצרים ועוד. על מנת לשמר ולחזק את חוויית הקניה של הלקוח היא בוחנת מעת לעת הטמעת אמצעים טכנולוגיים לצורך צמצום תורים בחנויות המכר, כגון קופות בשירות עצמי. כך מעמידה החברה

בחנויותיה 'עגלות חכמות' לשימוש לקוחותיה, המייתרות את מעבר הלקוח בקופת התשלום. וכן משתמשת בתכנה ליעול ושיפור המלאי, בה ביצעה החברה גם השקעה הונית כאמור. החברה ממשיכה לבחון שימוש באמצעים טכנולוגיים אשר יש באפשרותם להיטיב את חוויית הקנייה של לקוחותיה

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

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

19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה:

החברה שואפת להמשיך ולהרחיב פעילותה בשוק שיווק המזון בקמעונאות באמצעות גידול במכירות בחנויות הקיימות וכן באמצעות פתיחת חנויות חדשות, חלקן לאחר רכישת פעילות קודמת, חלקן שהוקמו בידי החברה, וכן איתור מיקומים חדשים נוספים לפתיחת חנויות. כפי שתואר בפתח פרק זה, חנויות המכר שמפעילה החברה פרוסות בפריסה גיאוגרפית רחבה יחסית, והחברה שואפת להמשיך ולהגביר את נוכחותה ברחבי הארץ, לרבות פתיחה והפעלה של חנויות מכר גם במרכזי ערים, אך יודגש כי החברה בוחנת את מיקום חנויותיה באופן פרטני ובהתאם למגוון שיקולים רחב, כאשר הימצאות חנות במרכז העיר מהווה שיקול אחד בלבד מיני רבים.

20. דיון בגורמי סיכון:

- **מצב כלכלי בישראל ושינויים מאקרו-כלכליים:** תוצאות הפעילות של החברה מושפעות, באופן ניכר, מהתפתחויות בכלכלה בישראל, כך שהאטה או מיתון כלכליים עלולים להביא לירידה ניכרת בצריכה הפרטית ובכך להשפיע על היקף הכנסות החברה. באופן דומה, שינויים קיצוניים במצב הבטחוני והתרחבות המלחמה (ראו כאמור בסעיף 6.5 לעיל וכן בפרק ב' לדוח זה – דוח הדירקטוריון), עשויים להביא לצמצום הצריכה. כמו כן, האטה כאמור עשויה לגרום להחרפת התחרות בענף הקמעונאות ולהוביל לירידת מחירים ושחיקה ברווחיותה של החברה.

- **השפעות אינפלציוניות ועליית ריבית:** לעלייה המתמשכת באינפלציה עשויה להיות השפעה על פעילות החברה. השפעות כאמור עשויות להתבטא בהוצאותיה של החברה, כאשר התייקרות עשויה לחול בקשר עם המוצרים שרוכשת החברה מספקים לצד השפעות על מחירי שירותים שצורכת החברה, לרבות דמי שכירות (המוצגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסי זכות שימוש) וכדומה, הצמודים למדד המחירים לצרכן וכן עלויות תפעוליות אחרות. כמו כן, סביבה אינפלציונית עשויה להשפיע גם על מחירי המכירה של

המוצרים שהחברה מוכרת בחנויות המכר מחד, וכן, מאידך, על איתנותם הפיננסית של אזרחי המדינה, במה שעשוי להביא להאטה במשק ולצמצום של סל הקנייה של האזרח הממוצע בכלל, ובחנויות החברה בפרט. בנוסף, לאינפלציה עשויה להיות השפעה גם על גובה הריבית החלה, בין היתר, על אשראי שנטלה מתאגיד בנקאי, ואשראי נוסף שעשויה ליטול מעת לעת.

בעניין זה ראו האמור בפרק ב' לדוח תקופתי זה – דוח הדירקטוריון.

- **שינויים במשפט המגן בעבודה (בפרט, תעריף שכר מינימום):** נוכח היקף ההעסקה הרב בידי החברה של עובדים אשר חוקי מגן שונים במשפט העבודה בישראל חל עליהם, ובפרט חוק שכר המינימום, שינויים בחוקים האמורים, לטובת העובדים, עלולים להביא לעלייה ניכרת בהוצאות החברה בגין העסקת עובדיה.
- **איומי תחרות:** לחצים תחרותיים, בין היתר בשל כניסת רשתות זרות, עלולים לגרום לפגיעה ביכולת ההתמודדות של החברה ולהוביל לשחיקת מחירים, לאובדן נתח שוק ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.
- **רגולציה וביורוקרטיה:** על תחומי פעילות החברה חלות הוראות רגולציה שונות, לרבות בתחומי התחרות (ובכללם חוק המזון), הצרכנות, דיני עבודה, איכות הסביבה, רישוי עסקים וכו', ואשר יש בהם כדי להשפיע על תחומי פעילותה, רווחיותה ותוצאותיה. כך לדוגמה עיכוב במתן רישיון עסק או בחידושו, לחנות מכר אחת או יותר, עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה, כן אי קבלת אשור לפתיחת חנות מכר, מקום שאישור הממונה על התחרות נדרש, עשוי להשפיע לרעה על אפשרות הגידול בפעילות החברה.
- **תובענות ייצוגיות:** בשנים האחרונות ניכרת מגמת עלייה בהגשת תביעות ייצוגיות צרכניות ואחרות כנגד חברות העוסקות בשיווק מזון בקמעונאות, ומגמה זו לא פסחה על החברה (להרחבה בענין, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים). אף בהיעדר קבלתן או אישורן של התביעות בידי בית המשפט, הרי שהטיפול המשפטי לו נדרשת החברה בגינן, כרוך בעלויות לא מבוטלות.
- **תלות באנשי מפתח:** כאמור בסעיף 9.7 לעיל, לחברה תלות באנשי מפתח, כך שאם תופסק עבודתם בחברה עשויה להיות לכך השפעה שלילית על עסקי החברה ותוצאותיה העסקיות.
- **סיכונים פיננסיים:** להרחבה ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.
- **סיכוני מערכות מידע ממוחשבות:** החברה נסמכת על מערכות מידע ותוכנות שסופקו בידי גורמים שלישיים המתמחים בתחום זה. עיקר מערכות המידע והתוכנות מצויות על שרתים המופעלים בידי אותם הספקים. חלק ניכר מרישיונות המערכות אינם מוגבלים בזמן, אולם החברה מתקשרת עם בעלי הרישיונות בהסכמים לקבלת שירות ותמיכה לתוכנות והמערכות האמורות לתקופות של שנה. החברה מקפידה על התקשרות עם ספקים בעלי מוניטין טוב בשוק. מערכות מידע נוספות של החברה והגיבוי להן ממוקמים בשרתים מקומיים במטה החברה ברחובות ובשרתי ענן. החברה נוקטת באמצעים שונים להבטיח את תקינות ומהימנות מערכות המידע והמחשוב השונות, לרבות בדרכים של אבטחת מידע וגיבוי. עם זאת קריסה של מערכות המידע והמחשוב, כמו גם הפסקה של העמדת השירותים על ידי הספקים אשר תיאלץ את החברה להתקשר עם ספקים אחרים,

עלולה להשפיע לרעה על הפעילות השוטפת של החברה. כמו כן, החברה, ככל חברה, חשופה לסיכוני חדירה ופריצה של גורמים זרים למערכות המידע והמחשוב של החברה. החברה ביצעה סקר סיכונים ומבדקי חדירה על מנת לאתר פרצות אפשריות, כמו גם אימצה נהלים ובקורות בתחום אבטחת המידע על מנת לצמצם את חשיפתה לסיכונים כאמור ככל האפשר. נושא הסיכון הגלום בפריצה למערכות המידע של החברה נבחן מעת לעת על ידי ועדת הביקורת או הדירקטוריון של החברה (לרבות בשנת הדיווח).

- **הסכם מהותי עם מפעיל בחנויות המכר :** החברה מקיימת התקשרות עסקית מהותית וחשובה לפעילותה עם מפעיל בחנויות המכר שלה, כאמור בסעיף 14.1 לעיל. להערכת החברה, התקשרות זו מהווה גורם סיכון המיוחד לפעילותה.

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

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

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות 10 ו-10א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובו הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה בתקופת הדוח והתייחסות לסוגיות ממשל תאגידי ועניינים נוספים.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. אירועים עיקריים שהתרחשו בתקופת הדוח

1.1. **חנוכת חנויות מכר חדשות:** בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו השיקה החברה לקהל הרחב 4 חנויות מכר חדשות – בנתניה, אשקלון, אור עקיבא ונתיבות. לפרטים אודות חנויות המכר וכן חנויות מכר נוספות אשר החברה צופה כי תפתח בעתיד, לרבות מועדי פתיחה משוערים, ראו האמור בסעיף 6 לפרק א' לדוח – תיאור עסקי התאגיד.

1.2. **עסקאות במקרקעין של החברה**

1.2.1. **קרקע בעפולה:** בחודש מרץ 2023 השלימה החברה השלימה החברה רכישת קרקע בעפולה ששטחה כ-16 דונם, תמורת סך של כ-32.6 מיליון ש"ח, עליה מתכננת החברה להקים חנות מכר חדשה וכן ושטחי מסחר נוספים. לפרטים ראו האמור בסעיף 7.8.10 לפרק א' לדוח – תיאור עסקי התאגיד.

1.3. **עסקאות לפתיחת חנויות מכר חדשות:**

1.3.1. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמי שכירות נוספים על האמור בסעיף 1.1 לעיל, במטרה להפעיל חנויות מכר בבית שאן, אור עקיבא, נתיבות, גן יבנה, וגבעת שמואל (לחנויות הפועלות במועד פרסום הדוח ראו האמור בסעיף 1.1 לעיל). בגין חנויות באור עקיבא ונתיבות רכשה החברה ציוד ושיפורים במושכר בסכומים שאינם מהותיים לחברה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח ביטלה החברה הסכם שכירות לחנות עתידית בראשון לציון.

יודגש, כי המידע והנתונים שלעיל בקשר עם הקמת חנויות במושכר, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ומבוסס על הערכותיה ואין ודאות בהתרחשותו והתממשותו בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן.

1.4. **השקעות בחברות טכנולוגיות:** במהלך תקופת הדוח ועד מועד פרסומו השקיעה החברה במניות אלגוריתיות. לפרטים מלאים ראו האמור בסעיף 10.1 לפרק א' לדוח – תיאור עסקי התאגיד.

2. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1 עסקאות לפתיחת חנויות מכר חדשות:

לאחר תקופת הדוח ועד מועד פרסומו התקשרה החברה בהסכמי שכירות נוסף על האמור בסעיף 1 לעיל, במטרה להפעיל חנויות מכר באחיסמך וראשון לציון. לפרטים אודות שטח החנות ומועד פתיחה צפוי, ראו האמור בסעיף 6 לפרק א' לדוח – תיאור עסקי התאגיד.

2.2 לפרטים אודות אסיפות כלליות של בעלי מניות החברה שהתקיימו לאחר תקופת הדוח, ראו האמור בסעיף 17.3 לפרק ד' – פרטים נוספים לדוח זה להלן.

3. התייחסות החברה להשפעות אפשריות של גורמים חיצוניים

3.1 השפעות מלחמת 'חרבות ברזל'

לפרטים בדבר השפעות מאקרו של המלחמה על מדינת ישראל ועל תחום פעילות החברה בפרט ראו האמור בסעיף 6.6 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד לדוח זה.

ככלל, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה לא נפגעה עקב המלחמה, כלל חנויות המכר של החברה, בתחום קמעונאות המזון, ממשיכות לפעול בכל הארץ, ובידי החברה היכולת לספק בחנויות המכר את הביקושים של הציבור, גם במועדים בהם נוצרו ביקושים חריגים למוצרים שמספקת החברה במהלך התקופה. הביקושים החריגים התבטאו בגידול בהכנסות החברה החל מפרוץ המלחמה. עם תחילת המלחמה, ותוך שהחברה נמצאת בקשר מתמיד עם משרדי הממשלה והרשויות, ממשיכה החברה להיערך עם מאגרי מלאי. בנוסף רובן המוחלט של חנויות המכר כוללות מרחבים מוגנים. מאידך, ניכר המשך בקיטון היצע העובדים בתחום פעילות החברה, וזאת לצד גיוסם של עובדי החברה, בעיקר הפועלים בתחומי שינוע סחורה, וכן משאיות המשמשות לתובלה, לטובת המלחמה. יחד עם זאת ולפי שעה החברה ממשיכה באספקה סדירה של מוצריה. עם פרוץ המלחמה מזהה החברה ירידה במכירות במספר חנויות, הסמוכות למוקדי הלחימה בדרום וצפון הארץ, ומאידך בהתגברות במכירות בשאר החנויות. נכון למועד פרסום הדוח ניכרת ירידה משמעותית במכירות בחנות אחת בלבד אשר טרם חזרה לעבודה מלאה, אשר החברה מייחסת להשפעות הלחימה, אך השפעת ירידה כאמור אינה מהותית לחברה. בנוסף הגבירה החברה באופן משמעותי את מערך התרומות שלה, בתמיכה במפוני דרום וצפון הארץ, וכן בלוחמי צה"ל וכוחות הביטחון. בנוסף, קושי בביצוע עבודות קבלניות בחלק מאזורי הארץ בשל מצב המלחמה, הביאו לדחייה במועדים הצפויים לחנוכת חנויות מכר חדשות.

בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרת פגיעה משמעותית בתחום פעילות הקמעונאות לבית כתוצאה מהמלחמה, כאשר עם פרוץ המלחמה נסגרו זמנית מספר חנויות 'זול סטוק' הסמוכות למוקדי הלחימה. נכון למועד זה חנות אחת בלבד טרם חזרה לעבודה מלאה, אך השפעת סגירתה אינה מהותית לתחום הפעילות, וזניחה ביחס לחברה בכללותה.

החברה עוקבת כל העת אחר ההתפתחויות ומגיבה במהירות לכל התפתחות. במקביל לכך החברה מקיימת הערכות מצב שוטפות ונערכת למגוון תרחישים אפשריים, לרבות התרחבות משמעותית של המלחמה בגזרות נוספות אשר יכולה להביא, בין היתר, לפגיעה בתשתיות לאומיות בכלל ובחנויות המכר בפרט, וכן לצמצום ולסגירת חנויות זמנית, ככל שהדבר יידרש ובהתאם לפעילות והנחיות הדרג הצבאי והדרג המדיני.

להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, עקב סיבות רבות, חלקן ניתנות לצפייה כיום (קושי באספקת מוצרים ובהפעלת החנויות, לרבות דחייה של פתיחת חנויות חדשות, ועוד) וחלקן לא (כפי שאף לא ניתן לצפות את תקופת המשך הלחימה, התרחבותה בגזרות נוספות והשפעתה על הכלכלה). בתוך כך, להמשך המלחמה עלולות להיות השפעות עקיפות לרעה על פעילות החברה, עקב ההאטה הכלכלית שעשוי להסב המשבר בעת הזו.

החברה, מנהליה ועובדיה, המומים וכואבים את ההתקפה האכזרית והרצחנית של ארגוני הטרור ושותפיהם, משתתפים באבלן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מייחלים להחלמת הפצועים ולהחזרת החטופים, השבויים והנעדרים, ומחזקים את ידם של צה"ל וכוחות הביטחון, עד צליחת משימתם, ומייחלים לשובם בבטחה.

מודגש כי אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד המשך המלחמה תשפיע על פעילות החברה בטווח הבינוני והארוך. המשך המלחמה, התרחבותה בגזרות נוספות ונקיטת פעולות והנחיות על ידי הממשלה עקב כך, עלולים להרע באופן משמעותי את הפעילות הכלכלית בישראל, וכתוצאה מכך, אף להרע מהותית את תוצאות הפעילות של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, אין בידי החברה היכולת לצפות, לחזות או להעריך, ולו באופן חלקי, את המשך השפעת המלחמה על פעילותה, ויכולתה של החברה להתמודד עד כה עם השפעת והשלכות המלחמה ולספק מענה לביקושים חריגים, אינה מעידה על המשך יכולתה לעשות כן בעתיד. משכך, האמור לעיל ביחס לתכניות החברה להתמודדות עם המשך המלחמה, לרבות, אך לא רק, המשך פעילות סדירה של החנויות, החזקת מלאי בכמות מספקת, עבודה מרחוק של עובדי המטה וכיוצא באלו, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה ואשר מתבססים על פרסומים בישראל ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות בנושא זה ואשר עשויות להשתנות מעת לעת, והתממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש, אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

3.2. השפעות אינפלציוניות

לשינויים אינפלציוניים עשויים להיות השפעות על החברה. השפעות האינפלציה מתבטאות בגידול בהוצאותיה של החברה, החלה על המוצרים שרוכשת החברה מספקים לצד התייקרות של מחירי שירותים שצורכת החברה, לרבות דמי שכירות (המוצגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסי זכות שימוש) וכדומה, הצמודים למדד המחירים לצרכן וכן עלויות תפעוליות אחרות, לרבות עדכון שכר המינימום. מובהר כי ייתכנו השפעות אינפלציוניות נוספות כתוצאה מפרוץ והמשך מלחמת 'חרבות ברזל' אשר החלה בחודש אוקטובר 2023 (לכלל תחזיות החברה בדבר השפעותיה ראו האמור לעיל. כן ראו תחזיות בנק ישראל להלן) אשר עשויות להתבטא אף בפחות בשער המטבע העשוי לייקר מחירי סחורות ולהקשות על הכנסת סחורות.

סביבה אינפלציונית עשויה להביא להאטה במשק ולצמצום של סל הקנייה של האזרח הממוצע בכלל, ובחנויות החברה בפרט. בנוסף, גידול משמעותי של אינפלציה ועלויות מחירים מחדש את

הדיון הציבורי המתמשך סביב יוקר המחיה ורמת מחירי המזון. כלל הגורמים האמורים לעיל עשויים להביא לצמצום ברווחי החברה. אין בידי החברה היכולת להעריך האם תחול התייקרות מהותית נוספת בעתיד ואת השפעתה על תוצאות החברה. עם זאת, ונכון למועד זה, החברה אינה צופה פגיעה משמעותית בתוצאותיה בשל סביבה אינפלציונית הואיל והחברה מוכרת מוצרי צריכה בסיסיים אשר מרביתם הינם מוצרי מזון הנצרכים באופן שוטף על ידי כלל הציבור.

בנוסף, בעוד סדרת אגרות החוב שהנפיקה החברה אינה צמודה למדד ונוקבת בריבית קבועה, לאינפלציה עשויה להיות השפעה גם על גובה הריבית המשתנה החלה, בין היתר, על האשראי שנטלה מתאגיד בנקאי. עם זאת, לשיעורי הריבית הצפויים בטווח של השנים הקרובות, לא צפויה להיות השפעה מהותית על המימון של החברה ויכולת ההחזר שלה, שכן החברה הביאה בחשבון את סביבת האינפלציה ואף תוך התחשבות בתרחישי העלאת ריבית נוספים, והביאה את החברה לידי החלטה בדבר גובה ההלוואה הבנקאית. כמו כן, לחברה זכות לפרוע את האשראי הבנקאי בכל עת ללא עלות נוספת על סכום הקרן והריבית כפי שיהיו באותו מועד, ככל שתבחר החברה לפרוע. עם זאת, התייקרות נוספת בריבית בעתיד עשויה להביא להתייקרויות בעלות חוב שהחברה עשויה לגייס בעתיד, לקיטון בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו, וכן לירידה בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה.

האמור לעיל ביחס להשפעת סביבת האינפלציה על תוצאות החברה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה ואשר מתבססים על פרסומים בישראל ובעולם, נבחנים באופן תדיר ועשויים להשתנות מעת לעת, והתממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואם יתממש, אין כל וודאות שלא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

3.3. השפעות נגיף הקורונה

נכון למועד פרסום הדוח ובתקופת הדוח, אין השפעות של נגיף הקורונה על פעילות החברה.

חלק ב' - הסברי הדירקטוריון לנתונים בדוח הכספי

4. ניתוח הדוח על המצב הכספי

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות עיקריות שחלו בתקופת הדוח בסעיפי הדוח על המצב הכספי :
נכון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכם הדוח על המצב הכספי בכ-3,976,547 אלפי ש"ח, לעומת כ-3,796,005 אלפי ש"ח נכון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023.

נכסים שוטפים

ליום 31.12.2023 הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ-833,576 אלפי ש"ח לעומת כ-796,277 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

עיקר הגידול נובע מיתרת לקוחות לאור עליה במכירות חודש דצמבר (מול החודש המקביל אשתקד), מפתחת חנויות חדשות, ומגידול ביתרת מס הכנסה לקבל, ובקיזוז קיטון ביתרות חייבים כתוצאה משחרור כספי חשבון נאמנות בקשר עם מכירת קרקע ביבנה.

נכסים לא שוטפים

ליום 31.12.2023 הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ-3,142,971 אלפי ש"ח לעומת כ-2,999,728 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

עיקר הגידול נובע מסעיף רכוש קבוע כתוצאה מרכישות, השקעות ומיון מנדליין להשקעה ותשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע בתקופה בסך של כ-192 מיליון ש"ח בקיזוז הוצאות פחת בסך של כ-88 מיליון ש"ח; מגידול בנכסי זכות שימוש כתוצאה מהסכמי שכירות חדשים והשפעת עליית מדד המחירים לצרכן; מגידול בנדליין להשקעה הנובע מעליית ערך.

התחייבויות שוטפות

ליום 31.12.2023 הסתכמו ההתחייבויות השוטפות של החברה לסך של כ-834,351 אלפי ש"ח לעומת כ-755,401 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

עיקר הגידול נובע מיתרת ספקים לאור עליה ברכישות חודש דצמבר (מול החודש המקביל אשתקד), מפתחת חנויות חדשות, מגידול בהתחייבויות בגין חכירות כתוצאה מהסכמי שכירות חדשים והשפעת עליית מדד המחירים לצרכן ומגידול בזכאים כתוצאה מגידול בהתחייבויות לעובדים ובדמי ניהול ומגידול בהכנסות מראש.

התחייבויות לא שוטפות

ליום 31.12.2023 הסתכמו ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה לסך של כ-1,714,974 אלפי ש"ח לעומת כ-1,696,127 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

עיקר השינוי נובע מגידול בהתחייבויות בגין חכירות כתוצאה מהסכמי שכירות חדשים והשפעת עליית מדד המחירים לצרכן, בקיזוז קיטון ביתרת הלוואות ואגרות חוב כתוצאה מפירעון במהלך שנת 2023.

סך הכל הון

ליום 31.12.2023 הסתכם הון החברה לכ-1,427,222 אלפי ש"ח המהווים כ-35.9% מסך הדוח על המצב הכספי, לעומת כ-1,344,477 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022, אשר היוו כ-35.4% מסך הדוח על המצב הכספי.

5. ניתוח תוצאות הפעולות

להלן הסברים בדבר התפתחויות עיקריות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, לרבות בחלוקה לפי רבעונים (באלפי ש"ח):

א. שנת 2023 (באלפי ש"ח, % מההכנסות)

	2023	%	רבעון 4	%	רבעון 3	%	רבעון 2	%	רבעון 1	%
הכנסות	4,089,872	-	1,069,387	-	1,049,449	-	985,244	-	985,792	-
רווח גולמי	1,114,023	27.2%	290,220	27.1%	287,398	27.4%	269,710	27.4%	266,695	27.1%
הוצאות מכירה ושיווק	(762,620)	18.6%	(189,442)	17.7%	(205,965)	19.6%	(186,409)	18.9%	(180,804)	18.3%
הוצאות הנהלה וכלליות	(89,796)	2.2%	(23,427)	2.2%	(22,287)	2.1%	(22,072)	2.2%	(22,010)	2.2%
רווח מפעולות רגילות לפני הוצאות אחרות	261,607	6.4%	77,351	7.2%	59,146	5.6%	61,229	6.2%	63,881	6.5%
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	10,104	0.2%	6,880	0.6%	1,148	0.1%	1,126	0.1%	950	0.1%
רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים	(1,839)	0.0%	(1,511)	0.1%	(4,023)	0.4%	4,886	0.5%	(1,191)	0.1%
הוצאות מימון, נטו	(84,493)	2.1%	(21,549)	2.0%	(21,347)	2.0%	(21,543)	2.2%	(20,054)	2.0%
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,007)	0.0%	(209)	0.0%	(279)	0.0%	(272)	0.0%	(247)	0.0%
מסים על ההכנסה	(43,541)	1.1%	(14,335)	1.3%	(8,411)	0.8%	(10,305)	1.0%	(10,490)	1.1%
רווח לתקופה	140,831	3.4%	46,627	4.4%	26,234	2.5%	35,121	3.6%	32,849	3.3%
רווח כולל	142,941	3.5%	46,369	4.3%	21,365	2.0%	43,043	4.4%	32,164	3.3%
EBITDA	463,587	11.3%	127,202	11.9%	112,412	10.7%	111,411	11.3%	112,562	11.4%
הון עצמי ¹	1,427,222	-	1,427,222	-	1,380,734	-	1,359,301	-	1,316,762	-

¹ ההון העצמי נכון לסוף התקופה האמורה לעיל.

ב. שנת 2022 (באלפי ש"ח, % מההכנסות)

2022	%	רבעון 4	%	רבעון 3	%	רבעון 2	%	רבעון 1	%
הכנסות	3,724,623	925,548	27.5%	963,086	27.6%	939,540	-	896,449	27.4%
רווח גולמי	1,023,130	255,685	27.5%	265,331	27.6%	256,260	27.3%	245,854	27.4%
הוצאות מכירה ושיווק	(693,067)	(178,231)	18.6%	(178,685)	19.1%	(174,651)	18.6%	(161,500)	18.0%
הוצאות הנהלה וכלליות	(72,463)	(18,345)	2.0%	(19,401)	2.1%	(16,056)	1.7%	(18,661)	2.1%
רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	257,600	59,109	6.9%	67,245	6.4%	65,553	7.0%	65,693	7.3%
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	23,368	8,422	0.6%	1,318	0.9%	11,922	1.3%	1,706	0.2%
רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים	(38,356)	(1,168)	1.0%	(4,087)	0.1%	(12,635)	1.3%	(20,466)	2.3%
הוצאות מימון, נטו	(73,210)	(20,370)	2.0%	(20,488)	2.2%	(16,198)	1.7%	(16,154)	1.8%
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,102)	(453)	0.0%	(262)	0.0%	(240)	0.0%	(147)	0.0%
מסים על ההכנסה	(39,943)	(10,782)	1.1%	(10,868)	1.2%	(11,537)	1.2%	(6,756)	0.8%
רווח לתקופה	128,357	34,758	3.4%	32,858	3.8%	36,865	3.9%	23,876	2.7%
רווח כולל	95,639	36,796	2.6%	27,795	4.0%	25,509	2.7%	5,539	0.6%
EBITDA	432,694	106,026	11.6%	110,432	11.5%	108,788	11.6%	107,448	12.0%
הון עצמי ²	1,344,477	1,344,477	-	1,308,052	-	1,279,991	-	1,254,814	-

(*) **שימוש במדד פיננסי**: החברה מציגה בדוח זה את מדד ה- EBITDA למספר תקופות. מדד זה מחושב באמצעות ניטרול הוצאות הפחת מהרווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות. מדד ה- EBITDA הוא מדד פיננסי ידוע והשימוש בו נרחב ונפוץ, אף שהוא מדד שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. על כן, השימוש במדד זה אינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. תכליתו של מדד זה לשמש כמדד מעין תזרימי של תוצאות הפעילות השוטפת של החברה, בשל כך שאינו מביא בחשבון השפעות של מבנה ההון או השפעות אירועים חד פעמיים או חריגים במהלך עסקי החברה

החברה מציגה את המדד האמור הן בשל היותה חברה עתירת השקעות (וכתוצאה מכך, הוצאות הפחת הן מהותיות) והן על מנת לאפשר לקוראי הדוחות להשוות את פעילותה לפעילות חברות השוואה, המציגות אף הן מדד נפוץ זה.

² ההון העצמי נכון לסוף התקופה האמורה לעיל.

הסברי הדירקטוריון לתוצאות הפעולות (בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד):

הכנסות

הגידול בתקופה נובע ממכירות בחנויות חדשות שנפתחו בסך של כ-241 מיליון ש"ח, גידול במכירות חנויות זהות בסך של כ-141 מיליון ש"ח, גידול בהכנסות זול סטוק בסך של כ-16 מיליון ש"ח ובקיצוץ קיטון הנובע מגידול בהסדרי קונסיגנציה בסך כ-33 מיליון ש"ח.

הגידול ברבעון נובע ממכירות בחנויות חדשות שנפתחו בסך של כ-66 מיליון ש"ח, גידול במכירות חנויות זהות בסך של כ-80 מיליון ש"ח, גידול בהכנסות זול סטוק בסך של כ-5 מיליון ש"ח ובקיצוץ קיטון הנובע מגידול בהסדרי קונסיגנציה בסך כ-7 מיליון ש"ח.

הגידול בהכנסות ברבעון מיוחס בחלקו לגידול בצריכה כתוצאה מהשפעות מלחמת 'חרבות ברזל'.

יצוין כי החברה מציגה גידול בהכנסות בחנויות זהות, ברבעון ובתקופה, אף שעל פי מדיניותה המוצהרת, העמיקה מבצעים משמעותית והקפידה מחירי מוצרי צריכה בסיסיים, בין היתר, כמענה ליוקר המחיה ולצורך הגדלת נתח השוק שלה, וכן מעבר צרכנים לרכישת מותגים זולים יותר, וכן על אף שבתקופת הדוח חלה ירידה במכירות במספר חנויות, הסמוכות למוקדי הלחימה.

רווח גולמי

עיקר הקיטון בשיעור הרווח הגולמי בתקופה וברבעון נובע מהעמקת מבצעים משמעותית, והקפאת מחירי מוצרי צריכה בסיסיים, בין היתר, כמענה ליוקר המחיה ולצורך הגדלת נתח השוק שלה, בהתאם למדיניותה המוצהרת של החברה.

הוצאות מכירה ושיווק

עיקר הגידול בתקופה וברבעון נובע מהוצאות תפעול, בין היתר, בגין חנויות מכר חדשות, מעליה בהוצאות פחת והפחתות, בין היתר כתוצאה מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן על חוזי השכירות, כתוצאה מהשקעות בסניפים, שהכנסות מהם טרם הבשילו במלואן, וכן עליה בתעריפי חשמל וארנונה; בקיצוץ ירידה בהוצאות פרסום.

הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הגידול בתקופה וברבעון נובע מהוצאות בגין תרומות, בין היתר, לבתי חולים (כאמור בסעיף 10 להלן) ותרומות בקשר עם השפעות מלחמת 'חרבות ברזל', וכן מהוצאות שכר עבודה ונלוות ודמי ניהול, בקיצוץ קיטון בהוצאות בגין תביעות משפטיות.

הפסד מנכסים פיננסיים

ההפסד מנכסים פיננסיים בדוח רווח והפסד וברווח כולל אחר נובע מירידת ערך השקעות במניות וכתבי אופציה לרכישת מניות A2Z. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. יישום של תקן דיווח בינלאומי מספר 16 - חכירות ("תקן 16" או "IFRS 16"); הצגת EBITDA

החברה בחרה לציין השפעות עיקריות על תוצאות הפעולות, על מדד EBITDA ועל ההון העצמי לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, כמוסבר להלן: בשל יישום תקן 16 החברה אינה רושמת הוצאות בגין תשלום דמי השכירות שהיא משלמת (וכנגזרת מכך, גם אינה נדרשת למיצוע דמי השכירות), אלא במקום זאת, בדוח על המצב הכספי החברה מכירה בנכסי זכות שימוש (בצד הנכסים) ובהתחייבויות בגין חכירה (בצד ההתחייבויות). בגין נכסי זכות השימוש הנ"ל רושמת החברה הוצאות פחת ובגין ההתחייבות בגין חכירה, נרשמות הוצאות מימון. בשל כך, החברה בחרה להציג בדוח זה את סעיף הוצאות המכירה והשיווק, את סעיף הוצאות הנהלה וכלליות, את סעיף הכנסות (הוצאות) אחרות ואת סעיף הוצאות המימון, כפי שאלה היו מחושבים לפני יישום תקן 16; קרי - בנטרול הוצאות הפחת בגין נכסי זכות השימוש ובנטרול הוצאות המימון בגין ההתחייבות בגין חכירה, אך בתוספת דמי השכירות ותוצאות מיצוע דמי השכירות. כמו כן, מחשבת החברה ומציגה את השפעות יישום תקן 16 על הוצאות המסים. כמו כן יובהר, כי בסעיף ההון העצמי, מוצגים העודפים ללא ההשפעות המצטברות הנ"ל על הרווח הכולל. יש להדגיש, כי **הנתונים המוצגים בדוח זה בנטרול השפעת תקן 16 אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023			
כפי שמוצג בדוחות הכספיים	השפעת יישום IFRS 16	בנטרול השפעת IFRS 16	כפי שמוצג בדוחות הכספיים	השפעת יישום IFRS 16	בנטרול השפעת IFRS 16	
762,620	(54,140)	816,760	189,442	(14,317)	203,759	הוצאות מכירה ושיווק
89,796	(251)	90,047	23,427	(32)	23,459	הוצאות הנהלה וכלליות
261,607	54,391	207,216	77,351	14,348	63,003	רווח מפעולות רגילות
10,104	306	9,798	6,880	18	6,862	הכנסות אחרות, נטו
(84,493)	(72,157)	(12,336)	(21,549)	(18,432)	(3,117)	הוצאות מימון, נטו
184,372	(17,460)	201,832	60,963	(4,066)	65,029	רווח לפני מסים על ההכנסה
(43,541)	3,788	(47,329)	(14,335)	1,007	(15,342)	מסים על ההכנסה
140,831	(13,672)	154,503	46,627	(3,061)	49,688	רווח לתקופה
463,587	162,447	301,140	127,202	42,349	84,853	EBITDA

7. מדדי ביצוע מקובלים בתחום הפעילות :

להלן נתונים בדבר מכירות החברה ותוצאות פעילותה בתקופת הדוח ובשנה שלפניה המוצגות באמצעות מספר מדדי ביצוע המקובלים בתחום הפעילות של החברה (ראו להלן הסברים בדבר המדדים האמורים) :

שיעור השינוי 2022-2023	שיעור מהמכירות	2022	שיעור מהמכירות	2023	
(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	
9.8%	-	3,724,623	-	4,089,872	מכירות כפי שדווח
10.0%	-	3,969,623	-	4,367,872	מכירות(*)
3.6%	-	48.1	-	49.8	מכירות למ"ר – מגזר קמעונאות מזון(*)
(5.2%)	-	7.6	-	7.2	מכירות למ"ר מגזר אחרים
3.7%	-	3,832,254	-	3,973,081	מכירות בחנויות זהות – מגזר קמעונאות מזון (SSS) (*)
4.5%	-	-	-	-	מכירות בחנויות זהות ללא חנויות קו עימות – מגזר קמעונאות מזון (SSS) (**)
3.7%	-	48.1	-	49.8	מכירות למ"ר בחנויות זהות - מגזר קמעונאות מזון(*)
8.9%	27.5%	1,023,130	27.2%	1,114,023	רווח גולמי
1.6%	6.9%	257,600	6.4%	261,607	רווח תפעולי (לפני הוצאות אחרות)
9.7%	3.4%	128,357	3.4%	140,831	רווח לתקופה
(9.9%)	4.2%	157,891	3.5%	142,247	רווח לתקופה בנטרול רווח/הפסד מנכס פיננסי (***)
49.5%	2.6%	95,639	3.5%	142,941	רווח כולל
(12.8%)	4.4%	165,557	3.5%	144,362	רווח כולל בנטרול רווח/הפסד מנכס פיננסי (***)

להלן נתוני מדדי ביצוע מקובלים כאמור ברבעון הרביעי לשנת הדיווח ובשנה שלפניה :

שיעור השינוי ³	שיעור מהמכירות (*)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	שיעור מהמכירות (*)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
(%)	(%)		(%)		
15.5%	-	925,548	-	1,069,387	מכירות כפי שדווח
15.4%	-	981,548	-	1,132,387	מכירות (*)
8.4%	-	11.8	-	12.8	מכירות למ"ר – מגזר קמעונאות מזון(*)
(4.4%)	-	1.75	-	1.67	מכירות למ"ר מגזר אחרים
8.3%	-	941,171	-	1,019,011	מכירות בחנויות זהות – מגזר קמעונאות מזון (SSS) (*)
11.6%	-	-	-	-	מכירות בחנויות זהות ללא חנויות קו עימות – מגזר קמעונאות מזון (SSS) (**)
8.3%	-	11.8	-	12.8	מכירות למ"ר בחנויות זהות - מגזר קמעונאות מזון (*)
13.5%	27.6%	255,685	27.1%	290,220	רווח גולמי
30.9%	6.4%	59,109	7.2%	77,351	רווח תפעולי (לפני הוצאות אחרות)
34.1%	3.8%	34,758	4.4%	46,627	רווח לתקופה
34.0%	3.9%	35,657	4.5%	47,790	רווח לתקופה בנטרול רווח/הפסד מנכס פיננסי (***)
26.0%	4.0%	36,796	4.3%	46,369	רווח כולל
24.8%	4.3%	39,486	4.6%	49,280	רווח כולל בנטרול רווח/הפסד מנכס פיננסי (***)

הערות לטבלה דלעיל :

(*) בשל המדיניות החשבונאית של החברה, הכנסות החברה במסגרת הסדרי משגור ('קונסיגנציה' בלעז) (קרי, הסדרים עם ספקים שעל פיהם, החברה אינה משלמת לספקים בעבור מלאי אלא לאחר שנמכר) מוכרות בסעיף ההכנסות בניכוי עלות המכר (ובהתאמה, לא מוצגת עלות המכר של המוצרים). בשל כך, ההכנסות המוצגות בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר נמוכות מפדיון המכירות בפועל (ובהתאם, גם עלות המכר המוצגת בדוח נמוכה מהתשלום בעבור המוצרים הנמכרים). מטבע הדברים, לטיפול החשבונאי בהסדר המשגור אין השפעה על הרווח הגולמי אך יש השפעה על שיעורו מסך ההכנסות. החברה בחרה להציג סעיפים נבחרים מהדוחות הכספיים שלה בנטרול הטיפול החשבונאי בהסדרי המשגור, באופן שההכנסות, עלות המכר והמדדים הנגזרים מהן יוצגו כפי שהיו מוצגים בהיעדר הסדרי המשגור.

לשם השלמת התמונה יובאו נתונים חשובים מתוך הטבלה לעיל, ללא נטרול הטיפול החשבונאי האמור :

³ שיעור השינוי בתקופה של שלושת החודשים האחרונים לשנת 2023 לעומת תקופה של שלושת החודשים האחרונים לשנת 2022.

- (1) המכירות למ"ר המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 הן 45.0 אלפי ש"ח ו-46.5 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 3.4%.
- (2) המכירות למ"ר המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2023 הן 11.1 אלפי ש"ח ו-12.1 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 8.5%.
- (3) המכירות בחנויות זהות המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 הן 3,588,460 אלפי ש"ח ו-3,711,799 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 3.4%, המכירות למ"ר בחנויות זהות המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 הן 45.0 אלפי ש"ח ו-46.5 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 3.4%.
- (4) המכירות בחנויות זהות המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2023 הן 885,907 אלפי ש"ח ו-960,567 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 8.4%, המכירות למ"ר בחנויות זהות המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 הן 11.1 אלפי ש"ח ו-12.0 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 8.4%.
- (**) החברה בחרה להציג בנוסף שיעור הגידול בהכנסות (במסגרת הסדרי משגור באמור בהערה (*) לעיל) מחנויות זהות, בניטרול מכירות חנויות המכר בקרית שמונה ומבקיעים, הסמוכות למוקדי העימות, אשר הירידה במכירותיהן בתקופת הרבעון מיוחסת להשפעות פרוץ המלחמה.
- (***) החברה בחרה להציג בנוסף את הרווח לתקופה והרווח הכולל, בניטרול ההפסד מנכסים פיננסיים, הנובע משערוך השקעות בכתבי אופציה ומניות של חברת A2Z, וזאת הואיל ולדעת החברה אינו מייצג בקשר עם תוצאותיה לתקופה.

הסברים אודות מדדי הביצוע: בטבלה לעיל בחרה החברה להציג, בנוסף לנתונים שנלקחו מהדוחות הכספיים, גם נתונים ומדדים שונים, שחלקם אינם חשבונאיים ואינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים. מדדים אלה אינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. תכלית המדדים הינה למדוד את הביצועים העסקיים או התפעוליים של החברה, והם מקובלים בקרב חברות שעוסקות בתחום הפעילות בו עוסקת החברה. להלן הסבר על נתונים ומדדים אלה:

- **מכירות למ"ר:** המנה המתקבלת מחלוקת סך ההכנסות בסך שטחי המסחר, נטו. החברה כוללת חנויות שעבדו באופן מלא בכל התקופה אליה מתייחס הנתון (לדוגמה, בטבלה לעיל המציגה תקופה של שלושה חודשים, עשויים להיכלל חנויות שפעלו בכל שלושת החודשים האמורים, אך לא יכללו בטבלה לעיל המציגה תקופה של תשעה חודשים, שכן ייתכן כי לא פעלו בכל תשעת החודשים האמורים).
- **מכירות בחנויות זהות:** סך כל ההכנסות בחנויות המכר שפעלו במשך כל התקופה שהחלה ביום 1.1.2022 ועד מועד הדוח. למעשה, הנתון מנטרל את הכנסות חנויות המכר החדשות שנפתחו לאחר יום 1.1.2022. תכלית הנתון לאפשר לקורא הדוחות לבחון את נתוני החברה ואת צמיחתה ללא הגידול שנוצר עקב פתיחת חנויות חדשות.
- **מכירות למ"ר בחנויות זהות:** המנה המתקבלת מסך ההכנסות בחנויות זהות בחלוקה בסך שטחי המסחר, נטו באותן חנויות (נתון זה מחושב באמצעות שילוב של שני המדדים דלעיל).

8. ניתוח נזילות

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הדוח בסעיפי הדוח על תזרים המזומנים:

8.1 מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

סך המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכם בכ-358,803 אלפי ש"ח, לעומת כ-310,198 אלפי ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול נובע בעיקר מגידול ברווח לאחר התאמות סעיפים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח ומשינויים בסעיפי רכוש והתחייבות בסך של כ-53 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4 לעיל) בקיזוז מיסים ששולמו בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

8.2 מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכם בכ-179,822 אלפי ש"ח, לעומת כ-602,150 אלפי ש"ח ששימשו לפעילות השקעה, בתקופה המקבילה אשתקד.

השימוש בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשלמת רכישת קרקע בעפולה והשלמת עלויות נוספות בקשר עם הקרקע בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מהשקעות בחנויות מכר חדשות בסך של כ-60 מיליון ש"ח, משיפוץ חנויות מכר קיימות בסך של כ-71 מיליון ש"ח, מרכישת רכבים בסך של כ-7 מיליון ש"ח וכן השקעה במשרדי החברה בסך של כ-3 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, וכן השקעה באלגוריטייל בסך של כ-5 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה ממכירת רכוש קבוע בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

8.3 מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו ל) מפעילות מימון

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכם בכ-182,911 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-157,468 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח השימוש נובע בעיקר מפירעון התחייבויות בגין חכירות בסך של כ-84 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב לציבור בסך של כ-20 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-18 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 12 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד, לדוח זה לעיל וביאור 15 לדוחות הכספיים) ותשלום דיבידנד בסך של כ-61 מיליון ש"ח.

8.4 דיון בדירקטוריון במצב נזילות החברה עקב גירעון בהון החוזר ליום 31.12.2023

נכון ליום 31.12.2023 לחברה גירעון בהון חוזר (על בסיס מאוחד) בסך של כ-775 אלפי ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-41 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2022, וכן גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 31.12.2023 בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-29 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2022.

עיקר הגידול בגירעון בהון החוזר (מאוחד וסולו) ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נבע בשל קיטון ביתרות המזומנים של החברה הנובע ברובו מפעילות השקעה וביצוע חלוקה. כמו כן, נכון ליום 31.12.2023, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות משלושה תאגידים בנקאיים (כל אחד בנפרד).

יצוין כי לחברה התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-92 מיליון ש"ח הכלולות בהתחייבויותיה השוטפות. בניכוי התחייבויות אלה לחברה הון חוזר חיובי של כ-91 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי על אף הגירעון בהון החוזר ליום 31.12.2023 לא קיימת בעיית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה קבע כאמור, בין היתר, לאור נגישותה של החברה למקורות אשראי ומימון נוספים (תוך שימת דגש לכך שנכסי המקרקעין שבבעלותה חופשיים מכל שעבוד), תוך בחינת יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תחזית תזרים המזומנים הצפוי של הקבוצה בעתיד, וסך ההון החוזר בניכוי התחייבויות בגין חכירה.

9. נכסי מקרקעין של החברה

להלן נתונים בדבר שווי נכסי המקרקעין שבבעלות החברה:

שם הנכס (אזור)	כפי שמוצג בדוחות הכספיים בסעיף רכוש קבוע ⁴	כפי שמוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה	סה"כ כפי שמוצג בדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)			
סנטרו (רחובות) (*) (**)	14,010	68,143	82,153
כרמים (מודיעין) (*)	47,252	-	47,252
ישפרו (מודיעין) (*)	74,764	-	74,764
חנות מכר (עקרון) (*)	36,096	-	36,096
מגרש (עקרון) ⁵	4,734	32,035	36,769
קרקע יבנה (***)	3,491	19,496	22,987
קרקע מישור אדומים	50,364	7,740	58,104
קרקע יהוד	36,374	-	36,374
קרקע אופקים	22,973	-	22,973
קרקע אור יהודה	409,726	-	409,726
קרקע אשדוד	74,307	-	74,307
קרקע פתח תקוה	76,529	-	76,529
קרקע עפולה	44,724	-	44,724
סה"כ	895,618	127,414	1,023,032

(*) בנכסים אלה מפעילה החברה חנויות מכר.

(**) בנכס זה, בנוסף להפעלת חנות מכר, ממוקם מטה החברה. כמו כן, הנכס הינו נכס מניב המושכר לצדדים שלישיים (השווי המוצג בטבלה הינו שווי זכויות החברה בנכס, קרי - 25% משווי הנכס כולו).
(***) השווי המוצג בטבלה הינו שווי זכויות החברה בנכס, קרי - 30% משווי הנכס כולו.

⁴ רכוש קבוע מוצג בעלות מופחתת.

⁵ לפרטים נוספים ראה ביאור 10(1) לדוחות הכספיים.

10. מקורות מימון החברה

לפרטים בדבר היבטי המימון של החברה – ראה סעיף 12 בפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' בדוח התקופתי.

להלן נתונים בדבר היקפם הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות ואשראי שנטלה ונתנה החברה:

סוג המימון	היקף ממוצע בתקופת הדוח (אלפי ש"ח)
הלוואות לזמן ארוך	174,250
הלוואות לזמן קצר	4,682
אגרות חוב	193,240
אשראי מספקים	598,976
אשראי ללקוחות	351,354

סוג המימון	ימי אשראי ממוצעים
אשראי מספקים	66
אשראי ללקוחות	26

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

11. תרומות

עיקרי מדיניות התרומות אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה (ואשר דירקטוריון החברה רשאי לסטות מהם או לשנותם) הינם כמפורט להלן:

א. תרומה של עד 1,000,000 ש"ח תדרוש את אישורו של מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון שלה כאשר תרומה מעל סכום כאמור תאושר על ידי דירקטוריון החברה. לצורך קביעת הליך האישור כאמור, יחושבו סך התרומות אשר ייתרמו למוסד אחד, במצטבר ועל בסיס שנתי;

ב. תרומות יוענקו ככלל באמצעות עמותות רשומות או למוסדות אחרים, המוכרים לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 (להלן: "מוסד מוכר"), ולמוסדות מוערכים ומכובדים ואשר התרומה תינתן מצורך ערכי, לדעת החברה. על אף האמור, יוכל האורגן המאשר של החברה כאמור בס"ק (א) לעיל לאשר תרומה למוסד שאינו מוסד מוכר ככל שסבר כי מדובר בתרומה למטרה ראויה;

ג. סך כל התרומות שהוענקו על ידי החברה בשנה מסוימת, לא יעלו על סך השווה לשיעור של 5% מהרווח השנתי של החברה לפני מס (וזאת בניכוי תרומות למוסדות כאמור בס"ק (ו) להלן);

ד. ככלל, תרומות לא יוענקו לגורמים אשר קיימת זיקה בינם לבין בעלי השליטה בחברה או נושאי המשרה בה (להלן: "מוסד קשור"), כאשר על אף האמור לעיל, והיות שהחברה מכירה בכך שיכולים להיות מוסדות קשורים אשר החברה תרצה לסייע להם בתרומה, בשל ערך שנחשב על ידי הנהלת החברה כערך אנושי עליון על אף זיקה כאמור, תובא תרומה ספציפית כאמור לדיון ואישור בדירקטוריון החברה ללא תלות בסכום התרומה, בהתאם להוראות הדין (קרי, בלבד שמדובר בעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות חוק החברות). החליט הדירקטוריון על מתן תרומה למוסד קשור, ינמק החלטתו זו;

ה. כן קבע דירקטוריון החברה הליך לקבלת אישורים מהמוסד הרלוונטי אודות קבלת התרומה ודרך לבחינת זיקה של המוסדות הרלוונטיים.

ו. בנוסף, קבע דירקטוריון החברה הענקת תרומות קבועות, בהיקפים המשתנים ממוסד למוסד, למספר מוסדות שאינם קשורים למי מבעלי העניין או בעלי השליטה בחברה, אשר החברה תרמה להם באופן קבוע בעבר, או החליטה לתרום להם באופן קבוע, ואינם כפופים לכללים שלעיל

בשנת הדיווח תרמה החברה כ-8,824 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח אישרה החברה הענקת תרומות בסך של 4 מיליון ש"ח לבתי חולים ברחבי הארץ אשר ישולמו במהלך השנים 2023 ו-2024, ונכללים בסך התרומות בתקופת הדיווח כאמור לעיל.

למקבלי התרומות (לרבות אלו שקיבלו תרומות בסך העולה על 50 אלפי ש"ח) אין כל קשר עם החברה, דירקטור בחברה, מנהלה הכללי, בעלי השליטה בה או קרוביהם.

אין לחברה התחייבות כלשהי לתרומות עתידיות.

12. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 הוא דירקטור אחד. דירקטוריון החברה קבע את המספר המזערי האמור בהתחשב, בעיקר, באופי פעילות החברה וברמת מורכבות דוחותיה הכספיים. נכון למועד הדוח, בחברה מכהנות שלוש דירקטוריות בעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית – גב' ברכה ליטבק, גב' אסתר גילעז רן וגב' אתי לנגרמן. למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, אולם שלוש הדירקטוריות הנזכרות לעיל הינן דירקטוריות בלתי תלויות. לפרטים נוספים (לרבות בדבר כישוריהן, השכלתן וניסיוןן של חברות הדירקטוריון, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותן כמי שיש להן מומחיות חשבונאית ופיננסית), ראו תקנה 26 פרק פרטים נוספים (פרק ד' בדוח התקופתי).

13. מבקר פנימי

- 13.1. **שם המבקר הפנימי** : רואה חשבון חיים חלפון.
- 13.2. **תאריך תחילת כהונת המבקר הפנימי** : 30 במרץ 2020.
- 13.3. **אי תלות המבקר הפנימי** : למיטב ידיעת החברה ועל יסוד הצהרותיו, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1999 וכן הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה, ואין לו כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה. יצוין, למען הסדר הטוב, כי במהלך שנת 2019 קיבלה החברה שירותים למשך מספר חודשים מאת חברה בשליטת משרד רו"ח PKF עמית, חלפון בו שותף מבקר הפנים. נכון למועד מינוי המבקר הפנימי החברה אינה מקבלת עוד שירותים כאמור ואף לא צפויה לקבל שירותים מאותה חברה. בעבור השירותים שילמה החברה תמורה שאינה מהותית לה או לחברה שסיפקה את השירותים.
- 13.4. **דרך מינוי המבקר הפנימי** : דירקטוריון החברה מינה את המבקר הפנימי ביום 30 במרץ, 2020 לאחר שקיבל לכך את המלצת ועדת הביקורת מיום 27 במרץ 2020. הנימוקים לאישור המינוי היו בעיקרם ניסיונו של המבקר הפנימי, המוניטין אותו רכש בתחום, מקצועיותו וכן בשל סבירות תנאי הצעתו, ובהתחשב, בין היתר, בסוג ההחברה גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.
- המבקר הפנימי מכהן כנושא משרה בכירה בחברה מכוח הוראות הדין. לפרטים מלאים אודות מבקר הפנים ראו תקנה 26א' לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.
- 13.5. **הממונה הארגוני על המבקר הפנימי** : יושב ראש דירקטוריון החברה.
- 13.6. **תכנית עבודה** : תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה שנתית והצעותיו לתכנית עבודה כאמור, מוגשות בכתב להנהלת החברה, ועדת הביקורת וליו"ר הדירקטוריון. ועדת הביקורת הינה האחראית על אישור ובחינת תכנית העבודה של המבקר הפנימי. בהתאם לסקר סיכונים שבוצע על ידי המבקר הפנימי, גובשה הצעה לתכנית ביקורת רב-שנתית, אשר בהתאם לאמור בה גוזרת ועדת הביקורת של החברה את התכנית השנתית של המבקר הפנימי. הסכם רכישת זול סטוק לא הובא לבחינת המבקר הפנימי, הואיל והעסקה לוותה על ידי יועצים רבים, משפטיים, עסקיים וחשבונאיים.

13.7. **היקף ההעסקה** : היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות עובדיו בקשר עם הדוחות שהוגשו בגין שנת הדיווח כמפורט להלן היה כ-400 שעות. היקף זה נקבע לאור הערכת ועדת הביקורת והמבקר הפנימי בדבר היקף השעות הצפוי לרמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע תכנית הביקורת לשנת הדיווח. בידי ועדת הביקורת האפשרות להרחבת השעות כאמור. כלל שעות כאמור הושקעו בחברה עצמה.

13.8. **עריכת הביקורת** : בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכה על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת.

13.9. **גישה למידע** : למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וניתנה לו גישה מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ולמערכות מידע של החברה וכן של חברות בנות שלה, לרבות נתונים כספיים, והכול לצורך ביצוע תפקידו.

13.10. **דין וחשבון המבקר הפנימי** : דין וחשבון המבקר הפנימי מוגש באופן שוטף בכתב ונדון בוועדת הביקורת ביחד עם הנהלת החברה.

בגין עבודת מבקר הפנים בשנת הדיווח, ובהתאם להחלטות ועדת הביקורת, נערכו והוגשו דוחות ביקורת והתקיימו ישיבות ועדת ביקורת לדיון בדוחות בחודשים נובמבר 2023 ופברואר 2024.

13.11. **הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי** : להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי, ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

13.12. **תגמול** : בתמורה לעבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת הדיווח, החברה שילמה למבקר הפנימי שכר טרחה בסך של כ-100 אלפי ש"ח. לדעת החברה, התגמול כאמור הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

14. נהלי עבודה, תכנית אכיפה ונהלים בתחום דיני ניירות ערך

החברה אימצה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך אשר מטרתה להסביר, לוודא ולאכוף את הסטנדרטים הנדרשים מבחינת החברה בכל הקשור לציות החברה, נושאי המשרה ועובדיה לדרישות החלות על החברה כחברה ציבורית בתחום ניירות הערך והתהלכים הנעשים בחברה לצרכי עמידה באמות מידה אלה.

תכנית האכיפה קובעת מגוון של נהלים אשר מטרתם להתוות את התנהלותה של החברה מתוך מטרה להביא לקיום מלא של הוראות הדין והוראות רשות ניירות ערך בכל הקשור לדיני ניירות ערך. התכנית גובשה בהתייחסות למאפייניה הייחודיים וסביבת פעילותה של החברה, וזאת בהתבסס הוראות וניירות עמדה שפורסמו על ידי רשות ניירות ערך וכן בחינה פנימית שעשתה בתחום ניירות הערך.

לממונה על האכיפה הפנימית מונה מר עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים של החברה, הממונה על הטמעת התכנית ובחינת עמידה בה, בעצמו או באמצעות בעלי תפקידים נוספים בחברה. הבקרה על יישומה של תכנית האכיפה ועבודת הממונה על האכיפה הפנימית נעשית על ידי ועדת הביקורת של החברה והמבקר הפנימי של החברה.

כחלק מתכנית האכיפה אימצה החברה נהלים המסדירים, בין היתר, קביעת עסקאות שידרשו אישור דירקטוריון, אופן פרסום דיווחים, דרך בחינת עסקאות עם בעלי עניין, טיפול ובחינת איסור השימוש במידע פנים, ואמות מידה לסיווג עסקאות כזניחות (לסיווג כאמור ראו האמור בפרק ד' לדוח זה – פרטים נוספים על תאגיד).

כמו כן אימצה החברה מספר של נהלים בתחומי עבודתה (לרבות בנושאי תשלומים, רכש ובינוי), אשר מטרתם לנהל את סיכוני החברה בנושאים אלה, וכן קוד אתי.

15. רואה החשבון המבקר

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

שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת הדוחות הכספיים לשנים 2022-2023 (באלפי ש"ח) הינו כמפורט להלן:

שנת 2022	שנת 2023	
620	679	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת
-	-	שירותים נוספים שאינם נכללים לעיל

חלק ד' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

16. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

ביום 3 ביולי 2022, הנפיקה החברה 204,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, של החברה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב ראו דוח הצעת מדף ושטר נאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביוני 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-067773).

16.1. פירוט סדרת תעודות התחייבות שבמחזור

סדרה	א'
מועד הנפקה	3.7.2022
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה	204,000,000 ש"ח
שווי נקוב ליום 31.12.2023	183,600,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה עד ליום 31.12.2023	3,626,829 ש"ח
ערך בספרים של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) ליום 31.12.2023	185,947,516 ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.12.2023	177,706,440 ש"ח
סך הערך הנקוב במועד פרסום הדוח	173,400,000 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	3.94% שנתית קבועה
מועד תשלומי הקרן וריבית	שני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר ישולמו ב-1 בינואר וב-1 ביולי של כל שנה בין השנים 2023 ועד 2032.
סוג הצמדה של הקרן או הריבית	אין
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות שטר הנאמנות
דירוג	A1.il, Stable
מהותיות	כן
הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ: רח' יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222. אשר הקשר אצל הנאמן: עו"ד הגר שאול, דוא"ל: hagar@rpn.co.il

16.2. דירוג אגרות החוב

סדרה	חברה מדרגת	דירוג בעת מועד הנפקה	דירוג בעת מועד הדוח	מועד דוח דירוג אחרון	דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי למועד פרסום הדוח
א'	מידורג	A1.il, stable	A1.il, stable	15.6.2023	12.6.2022 A1.il, stable

16.3. פירוט אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לעמידה באמות מידה פיננסיות⁶ כמפורט להלן:

אמות המידה הפיננסיות									סדרה
הון עצמי מינימלי (במיליוני ש"ח)			יחס הון עצמי למאזן			יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA			א'
עילה לפירעון מיידי(*)	עילה להעלאת שיעור ריבית	נכון ליום 31.12.2023	עילה לפירעון מיידי(*)	עילה להעלאת שיעור ריבית	נכון ליום 31.12.2023	עילה לפירעון מיידי(*)	עילה להעלאת שיעור ריבית	נכון ליום 31.12.2023	
יפחת מ-700	יפחת מ-775	כ-1,404	יפחת מ-20%	יפחת מ-23%	כ-53.6%	עלה על 5	עלה על 4.5	כ-0.1	

(*) למשך שני רבעונים רצופים.

⁶ הגדרת כל אחת מאמות המידה הינה כמפורט בהוראות שטר הנאמנות.

- 16.4. בתקופת הדוח החברה לא נמצאה בהפרה של התחייבות או תנאי שנקבעו בשטר הנאמנות ולא התקיים כל תנאי המקיים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי.
- 16.5. תעודות ההתחייבות אינן מובטחות בביטחונות כלשהם.

26 במרץ 2024

איתן יוחננוף
מנהל כללי ודירקטור

מרדכי יוחננוף
יושב ראש הדירקטוריון

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

3-4	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
5	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8-9	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-65	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברה מוחזקת המוצגת על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

יתרת המלאי

החברה עוסקת בשיווק קמעונאי בתחום המזון. יתרת המלאי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 130,877 אלפי ש"ח. המלאי הינו סעיף מהותי ומורכב שנמצא במיקומים רבים ברחבי הארץ ודורש מעקב ושימת לב מיוחדת מהחברה, שכוללת בדיקות על כניסה ויציאה של מלאי מהספק לסניפים ומהסניפים ללקוחות הקצה. יתרת המלאי מבוססת על מלאי המנוהל באופן תמידי במערכת ממוחשבת וכן על ספירות שמבוצעות אחת לשנה המאמתות את הכמות בפועל. ספירות המלאי מתבצעות ע"י חברה חיצונית. הפרשים בין הספירה לבין מערכת המלאי נבדקים ומהווים בסיס לחישוב אחוז הפחת של המלאי בחברה. לשינוי ביתרת המלאי עשוי להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

לאור האמור לעיל, ולאור כך שסעיף המלאי הינו בעל סיכון מובנה לעקיפת בקורות פנימיות על ידי ההנהלה, בדיקת יתרת המלאי הייתה משמעותית בביקורתנו ודרשה ידע וניסיון של רואה החשבון המבקר על מנת לבחון כיצד ההנהלה ביססה את נאותות קיום המלאי וחישובה באופן נאות את ערך המלאי ולפיכך קבענו שנושא זה הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

בחנו את תהליך ניהול המלאי, התכנון, היישום של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת כמות המלאי, לרבות בקורות בנושאים הבאים: בקורות על כניסה של פריטי מלאי מהספק לסניפים, בקורות על השמדות מלאי ובקורות על תהליך ספירת מלאי תקופתית.

ביצענו נהלים מבססים ואנליטיים לבדיקת יתרת המלאי שכללו בחינת סבירות כמויות וערך המלאי בסניפי ובמחסני החברה, בחינת תכנון וביצוע של ספירת המלאי על ידי החברה שכללה: בחינה כי כל הסניפים והמחסנים נספרים, בדיקה כי סופרים חיצוניים ומיומנים סופרים את מלאי החברה, קיבלנו את ספירות המלאי ישירות מחברת הספירה וביצענו השוואה בין נתוני הספירה החיצונית לנתונים במערכת החברה. נכחנו בעת מפקד המלאי במדגם סניפים ובדקנו את תקינות הספירה כולל ספירה מדגמית על ידינו והשוואה לנתוני הספירות, בדקנו שטעויות שהתגלו תוקנו. כמו כן, בדקנו כי מלאי שנספר במהלך השנה ולא בתאריך החתך הופחת בהתאם לאחוז הפחת שבמדיניות החברה המסתמכת על ניסיון החברה.

ירושלים, 26 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

לכבוד

הדירקטוריון של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה")
מוטי קינד 10, רחובות

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ מחודש ינואר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש ינואר 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

ירושלים, 26 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
330,502	326,572		מזומנים ושווי מזומנים
317,433	353,191	7	לקוחות
15,664	10,149	8	חייבים ויתרות חובה
132,274	130,877		מלאי
404	12,787		מס הכנסה לקבל
796,277	833,576		סך-הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
13,724	17,677	6	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
14,304	12,459	4	נכסים פיננסיים
1,459,641	1,562,429	9	רכוש קבוע
1,310,847	1,355,367	11	נכסי זכות שימוש
120,085	125,079	10	נדל"ן להשקעה ובהקמה
9,665	-		תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע
2,512	3,595	26	מסים נדחים
68,950	66,365	12	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
2,999,728	3,142,971		סך-הכל נכסים לא שוטפים
3,796,005	3,976,547		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
26,069	26,989	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
24,386	24,027	16	אגרות חוב
81,546	91,732	11	התחייבויות בגין חכירה
557,742	614,927	13	ספקים ונותני שירותים
63,092	76,175	14	זכאים ויתרות זכות
2,566	501		מס הכנסה לשלם
755,401	834,351		סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
161,321	143,266	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
182,170	161,921	16	אגרות חוב
1,305,326	1,365,889	11	התחייבויות בגין חכירה
5,773	3,853	32	הפרשות
7,944	12,483	31	התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות
19,526	19,823	17	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
14,067	7,739	26	מסים נדחים
1,696,127	1,714,974		סך-הכל התחייבויות לא שוטפות
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה האם:			
827,378	825,110		הון מניות נפרע וקרנות הון
497,520	578,960		עודפים
1,324,898	1,404,070		סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
19,579	23,152		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,344,477	1,427,222		סה"כ הון
3,796,005	3,976,547		

עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	26 במרץ, 2024
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
3,487,388	3,724,623	4,089,872	19א	הכנסות
(2,545,869)	(2,701,493)	(2,975,849)	19ב	עלות ההכנסות
941,519	1,023,130	1,114,023		רווח גולמי
(600,158)	(693,067)	(762,620)	20	הוצאות מכירה ושיווק
(69,951)	(72,463)	(89,796)	21	הוצאות הנהלה וכלליות
271,410	257,600	261,607		רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות
9,385	6,747	4,833	10	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
8	10,391	11	9	רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
3,715	6,230	5,260	22	הכנסות אחרות, נטו
284,518	280,968	271,711		רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות אחרות
1,066	3,383	9,815	23	הכנסות מימון
(64,481)	(76,593)	(94,308)	24	הוצאות מימון
48,942	(38,356)	(1,839)	4	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
(14,473)	(111,566)	(86,332)		הוצאות מימון, נטו
(132)	(1,102)	(1,007)		חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
269,913	168,300	184,372		רווח לפני מסים על ההכנסה
(61,700)	(39,943)	(43,541)	26	הוצאות מסים על ההכנסה
208,213	128,357	140,831		רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:				
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
(932)	3,639	2,115	17	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
-	4,027	-	9	שערוך בשל מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
28,820	(40,384)	(5)	4	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
236,101	95,639	142,941		רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
210,323	126,456	139,306	
(2,110)	1,901	1,525	
<u>208,213</u>	<u>128,357</u>	<u>140,831</u>	
238,211	93,738	141,416	
(2,110)	1,901	1,525	
<u>236,101</u>	<u>95,639</u>	<u>142,941</u>	
15.34	8.73	9.62	25

רווח לתקופה המיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל לתקופה המיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה האם
(בש"ח):**

רווח למניה בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
-	838,908	(1,717)	4,027	(9,825)	(4,015)	497,520	1,324,898	19,579	1,344,477
-	-	-	-	-	-	139,306	139,306	1,525	140,831
-	-	-	-	(5)	-	2,115	2,110	-	2,110
-	-	-	-	(5)	-	141,421	141,416	1,525	142,941
-	-	-	-	-	(2,263)	-	(2,263)	3,433	1,170
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,385)	(1,385)
-	-	-	-	-	-	(59,981)	(59,981)	-	(59,981)
-	838,908	(1,717)	4,027	(9,830)	(6,278)	578,960	1,404,070	23,152	1,427,222

(1) לפרטים ראה ביאור 18(ג)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח									
-	838,908	(1,717)	-	30,559	(1,810)	467,391	1,333,331	15,465	1,348,796
-	-	-	-	-	-	126,456	126,456	1,901	128,357
-	-	-	4,027	(40,384)	-	3,639	(32,718)	-	(32,718)
-	-	-	4,027	(40,384)	-	130,095	93,738	1,901	95,639
-	-	-	-	-	(2,266)	-	(2,266)	3,434	1,168
-	-	-	-	-	61	-	61	89	150
-	-	-	-	-	-	-	-	280	280
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,590)	(1,590)
-	-	-	-	-	-	(99,966)	(99,966)	-	(99,966)
-	838,908	(1,717)	4,027	(9,825)	(4,015)	497,520	1,324,898	19,579	1,344,477

(1) לפרטים ראה ביאור 18(ג)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

הון המיוחס לבעלים של חברת האם								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
-	490,558	(1,717)	1,739	-	319,931	810,511	-	810,511
-	-	-	-	-	210,323	210,323	(2,110)	208,213
-	-	-	28,820	-	(932)	27,888	-	27,888
-	-	-	28,820	-	209,391	238,211	(2,110)	236,101
-	-	-	-	-	-	-	15,340	15,340
-	347,889	-	-	-	-	347,889	-	347,889
-	-	-	-	-	-	-	5	5
-	461	-	-	-	-	461	-	461
-	-	-	-	(1,699)	-	(1,699)	2,575	876
-	-	-	-	(111)	-	(111)	(213)	(324)
-	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)
-	-	-	-	-	(61,931)	(61,931)	-	(61,931)
-	838,908	(1,717)	30,559	(1,810)	467,391	1,333,331	15,465	1,348,796

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירוף עסקים
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות
תשלום מבוסס מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה
שינויים בזכויות הבעלות בחברות מאוחדות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
208,213	128,357	140,831	רווח לתקופה
			התאמות בגין:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
			חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
132	1,102	1,007	פחת והפחתות
144,864	175,094	201,980	מסים על ההכנסה ברווח או הפסד
61,700	39,943	43,541	רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
(8)	(10,391)	(11)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(9,385)	(6,747)	(4,833)	הוצאות (הכנסות) ממימון, נטו
(64)	6,391	287	תשלום מבוסס מניות
4,742	5,708	5,708	סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים
1,811	2,512	959	ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(48,942)	38,356	1,839	רווח כתוצאה משינויים בזכויות בחברות מאוחדות
-	(482)	(122)	
154,850	251,486	250,355	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
(16,165)	(540)	(35,758)	עליה בלקוחות
(2,685)	(1,902)	(1,731)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(20,504)	(24,432)	1,397	ירידה (עליה) במלאי
38,335	9,630	56,491	עליה בספקים ונותני שירותים
352	(1,756)	13,248	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(667)	(19,000)	33,647	
(30,902)	(50,645)	(66,030)	מסים ששולמו, נטו
331,494	310,198	358,803	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(215,076)	(628,797)	(177,901)	השקעות ברכוש קבוע
(37,472)	(5,831)	-	תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע
-	-	(1,390)	השקעה בנכס זכות שימוש
(800)	(482)	(2,496)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובהקמה
-	(50)	-	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(5,858)	(9,100)	(4,960)	השקעה בחברה מוחזקת (1)
362	42,145	6,925	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	(35)	-	יציאה מאיחוד
(39,051)	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(297,895)	(602,150)	(179,822)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעולות מימון
(326)	150	-	שינויים בזכויות הבעלות בחברות מאוחדות
(404)	(11,421)	(3,410)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
347,894	-	-	הנפקת מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(61,809)	(71,246)	(83,516)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(25,006)	(47,617)	(18,286)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,783	186,663	4,067	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	202,495	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(20,400)	פירעון אגרות חוב
(132)	(1,590)	(1,385)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(61,931)	(99,966)	(59,981)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
202,069	157,468	(182,911)	מזומנים נטו, מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
235,668	(134,484)	(3,930)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
229,318	464,986	330,502	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
464,986	330,502	326,572	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(1) לפרטים ראה ביאור (3)6.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
9,028	2,581	996
50,726	127,032	111,350

השקעה ברכוש קבוע
התחייבות בגין נכס זכות שימוש

נספח ב' - מידע נוסף לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,070	3,240	9,576
63,807	67,958	92,462

תקבולי ריבית
תשלומי ריבית

נספח ג' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(45,000)	-	-
5,949	-	-
(39,051)	-	-

תמורה ששולמה במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים ב.טליה ליום הרכישה
סה"כ תזרים נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 1 – כללי

א. פעילות החברה:

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. ביום 21 בנובמבר, 2019 השלימה החברה את הנפקת המניות לציבור ומניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 27 בנובמבר, 2019. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, כוללים את נתוני הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד – "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברה כלולה ובהסדרים משותפים, לפרטים בדבר חברות מאוחדות כלולות ופעילויות משותפות ראה ביאורים 5 ו-6.

מטה החברה ממוקם ברחובות.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף.

הקבוצה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף" ו-"זול סטוק".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 42 חנויות מכר "יוחננוף" אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ-88 אלפי מ"ר נטו ו-86 חנויות מכר "זול סטוק", (בבעלות ובזכיינות).

החברה פועלת לפתיחתן של 16 חנויות מכר "יוחננוף" חדשות וכן לפתיחת חנויות מכר נוספות תחת המותג "זול סטוק".

ב. השפעות מלחמה 'חרבות ברזל'

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' בעזה, מול ארגון הטרור חמאס, ותוך לחימה גם בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה.

המלחמה מהווה, בין היתר, אירוע בעל השלכות מאקרו-כלכליות על המשק הישראלי, העשוי להימשך כתלות בתקופת הלחימה, היקפה והמשכה, אשר יש לה השפעה על פעילות החברה, במישרין ובעקיפין, לרבות בגיוס של כוחות מילואים, בין היתר של עובדי החברה, הגבלה של תנועת אזרחים ומוסדות, פינוי ישובים וסגירת גבולות, אשר יש בהם כדי להשפיע על יכולת הגישה לחנויות המכר של החברה והיעדרויות של עובדיה ונותני שירותים.

נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה לא נפגעה עקב המלחמה, כלל חנויות המכר של החברה ממשיכות לפעול בכל הארץ, ובידי החברה היכולת לספק בחנויות המכר את הביקושים של הציבור, גם במועדים בהם נוצרו ביקושים חריגים לתקופה.

להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על פעילותה של החברה, כאשר עם פרוץ המלחמה מזהה החברה ירידה במכירות במספר חנויות, הסמוכות למוקדי הלחימה בדרום וצפון הארץ, ומאידך בהתגברות במכירות בשאר החנויות. בנוסף, החברה הגבירה באופן משמעותי את מערך התרומות שלה, בתמיכה במפוני דרום וצפון הארץ, וכן בלוחמי צה"ל וכוחות הביטחון. להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, עקב סיבות רבות, חלקן ניתנות לצפייה כיום (קושי באספקת מוצרים ובהפעלת החנויות, לרבות דחייה של פתיחת חנויות חדשות, ועוד) וחלקן לא (כפי שאף לא ניתן לצפות את תקופת המשך הלחימה, התרחבותה בגזרות נוספות והשפעתה על הכלכלה). בתוך כך, להמשך המלחמה עלולות להיות השפעות עקיפות לרעה על פעילות החברה, עקב ההאטה הכלכלית שעשוי להסב המשבר בעת הזו.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. **ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:**
הדוחות הכספיים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).
- ב. **עקרונות עריכת דוחות כספיים:**
הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
המחזור התפעולי של הקבוצה הינו 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות החברה (כולל באמצעות החברות המוחזקות שלה).
המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.
הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך בביאור 2.
- ג. **יישום לראשונה של תקנים חדשים**
1. **תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים - גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):**
התיקונים ל-1 IAS שפורסמו בפברואר 2021 דורשים מישויות לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית. בנוסף, נוספו הנחיות ודוגמאות שנועדו להסביר ולהדגים את תהליך קביעת המהותיות על ידי תיקון המדריך הפרקטי (2 IFRS Practice Statement), שיקול דעת בקביעת מהותיות.
להלן סקירה של עיקרי התיקונים:
הישות נדרשת לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית. הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים ניתן לצפות באופן סביר שישפיע על החלטות אותן המשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס אותם דוחות.
הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים אחרים או נסיבות אחרות לא מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לו גילוי. מידע אודות מדיניות חשבונאית עשוי בכל זאת להיות מהותי בשל מהות העסקאות, האירועים האחרים או הנסיבות האחרות הקשורות, גם אם הסכומים אינם מהותיים. למרות זאת, לא כל מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים אחרים או נסיבות אחרות מהותיים, הוא מהותי בפני עצמו.
הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם משתמשים בדוחות הכספיים של ישות יזדקקו לו בכדי להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים ובנוסף, נוספו דוגמאות למצבים כאלה.
הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית המתמקדת באופן יישום תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לנסיבות הספציפיות של הישות, הוא יותר רלוונטי למשתמשי הדוחות הכספיים מאשר מידע סטנדרטי, או מידע שרק משכפל או מתמצת את דרישות אותם תקנים.
הובהר כי אם ישות נותנת גילוי אודות מדיניות חשבונאית לא מהותית, מידע זה לא יעיב על מידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית.
כאשר ישות מסיקה כי מידע אודות מדיניות חשבונאית אינו מהותי, אין זה משפיע על גילויים קשורים המפורטים בתקנים אחרים.
התיקונים ל-1 IAS ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. שווי הוגן:

1. מדידת שווי הוגן:

הקבוצה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), הקבוצה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

הקבוצה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלקבוצה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלקבוצה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, הקבוצה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

2. מידרג השווי ההוגן:

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידת שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הינו:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכוללים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. השקעות בחברות כלולות

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה.

ו. פעילויות משותפות

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

ז. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה הוא ש"ח. מטבע ההצגה של החברה הוא ש"ח.

ח. דוחות כספיים מאוחדים:

חברת בת:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

ט. ירידת ערך:

אחת לשנה, גם אם לא קיימים סימנים לירידת ערך, מבוצעת בגין מוניטין שנרכש בצירוף עסקים בחינה לעניין ירידת ערך ואם קיימים סימנים לירידת ערך, אומדת הקבוצה את סכום בר ההשבה של הנכס או של היחידה המניבה מזומנים.

י. נדל"ן להשקעה ובהקמה:

החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה שניתן ליחסן במישרין לרכישה.

לאחר ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה שבה הם נבעו.

במעבר מנדל"ן להשקעה ובהקמה לרכוש קבוע, שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובהקמה במועד השינוי בשימוש היווה את עלותו הנחשבת של הרכוש קבוע.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. רכוש קבוע:

1. הכרה ומדידה:

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

2. תקופת הפחת ושיטת הפחת:

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס. בקביעת אורך החיים השימושיים של שיפורים במושכר, נבחנו גם מועדי פקיעת החכירות הקשורות.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת	אורך חיים שימושיים	
%	שנים	
4	25	מבנים
15-20	6.67-5	כלי רכב ומלגזות
7-33	14-3	ריהוט וציוד
		שיפורים במושכר (*)

(*) מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה שבידי החברה להארכת תקופת השכירות), שאינה עולה על אורך החיים הכלכלי של הנכס.

החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

3. עלויות עוקבות:

החברה לא הכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע בעלויות תחזוקה שוטפות של הפריט. עלויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

4. מימוש וגריעה:

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח או הפסד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נכסים בלתי מוחשיים

1. הכרה ומדידה

נכס בלתי מוחשי שנרכש בצירוף עסקים, הוכר לראשונה בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה: נכס בלתי מוחשי, למעט נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר ולמעט מוניטין, מוצג לפי עלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו; נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר מוצג לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינו מופחת; מוניטין הנובע מצירופי עסקים ומרכישת זכויות בפעילויות משותפות שפעילותיהן מהוות עסק ממדד בסכום שהוכר במועד הרכישה בניכוי הפסדים שנצברו מירידת ערך.

2. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה

החברה מעריכה לגבי כל נכס בלתי מוחשי אם אורך החיים השימושיים שלו הוא מוגדר או בלתי מוגדר (כלומר, בהתבסס על ניתוח של כל הגורמים הרלוונטיים, אין הגבלה נראית לעין של התקופה שבה הנכס חזוי להפיק תזרימי מזומנים חיוביים נטו לחברה). החברה בוחנת מידי תקופה אם ניתן לתמוך בהערכה כי אורך החיים השימושיים של הנכס הוא בלתי מוגדר. שינויים בהערכת החברה טופלו כשינוי אומדן חשבונאי.

החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת ההפחתה שבה נעשה שימוש לפחות בכל סוף שנת כספים. שינויים טופלו כשינוי באומדן חשבונאי.

3. מידע נוסף

לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים - ראה ביאור 2(ט) להלן.

יג. מלאי:

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. החברה מכירה במלאי במועד בו השליטה במלאי עברה אליה מהספק, לרבות במקרים בהם קיימת לה זכות החזרה של המלאי לספק.

מלאי הוערך לפי הנמוך מבין עלותו לבין שווי המימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. המלאי של החברה הינו מלאי תוצרת גמורה. עלות המלאי נקבעת לפי מחיר קניה אחרון.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצת המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

ב. השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מכשירים הוניים, שאינם מוחזקים למסחר ושאין תמורה מותנית של רכש בצירוף עסקים, שבעת ההכרה לראשונה יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים אלה הוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בקרן הון בגין השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר למעט הכנסות מדיבידנדים שהוכרו ברווח או הפסד (אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה).

ג. השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

כל הנכסים הפיננסיים האחרים שבעת ההכרה לראשונה ייעדה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החזויים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, ככל שקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטה ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיימת, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד. בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון ניסיון העבר, הביטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של החייב.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

להערכת החברה להפסדי האשראי העתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

טו. הכרה בהכנסה:

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה ומודדת את ההכנסה בסכום המייצג של התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה.

(1) הכנסה ממכירת סחורות:

- ההכנסה ממכירת סחורות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:
- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות;
 - הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הסחורות שנמכרו;
 - סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
 - צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
 - העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.
 - בעסקאות בהם מעורב צד נוסף בהספקת הסחורות או השירותים, החברה בוחנת מהי מחויבות הביצוע שלה. החברה תחשב כספק עיקרי במידה והסחורה או השירות נמצאים בשליטתה לפני מסירתם ללקוח. לצורך כך החברה בוחנת האם היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה, אם היא נושאת בסיכון מלאי ומהו שיקול הדעת שלה בנושא קביעת המחיר.
 - בעסקאות משגור החברה מטפלת בהם כסוכן כלומר מוכרת הכנסה מסכום העמלה נטו מכיוון שלא מתקיימים הקריטריונים לפיהן מתקיימת לחברה שליטה בסחורה לפני העברתה ללקוח.
 - בעסקאות בהם מעורב צד נוסף בהספקת הסחורות, החברה בוחנת מהי מחויבות הביצוע שלה. החברה תחשב כספק עיקרי במידה והסחורה או השירות נמצאים בשליטתה לפני מסירתם ללקוח. לצורך כך החברה בוחנת האם היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה, אם היא נושאת בסיכון מלאי ומהו שיקול הדעת שלה בנושא קביעת המחיר.
 - בהתאם, בעסקאות משגור מוכרת הכנסה מסכום העמלה נטו מכיוון שלא מתקיימים הקריטריונים לפיהן מתקיימת לחברה שליטה בסחורה לפני העברתה ללקוח.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יז. מסים על הכנסה:

1. כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

2. מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח.

3. מסים נדחים:

הקבוצה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

מדידה של מסים נדחים הנובעים מנדל"ן להשקעה ובהקמה שנמדד במודל השווי ההוגן מתבצעת על בסיס ההנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב לצורכי מס באמצעות מכירה בלבד.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הטבות לעובדים:

1. הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: התחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין מטופלות כתוכנית להפקדה מוגדרת. החברה הכירה בעלות ההטבה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, לפי הסכום שיש להפקיד במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

התחייבות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח או הפסד בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התוכנית בתשואות שוק של אגרות חוב ממשלתיות, הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התוכנית, ובעלות תקופות פדיון הזהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התוכנית. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בהוצאות מכירה והנהלה וכלליות בדוח על הרווח והפסד.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על ידי הכפלת השווי ההוגן של נכסי התוכנית לתחילת התקופה בשיעור ההיוון של המחויבות ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שווים הוגן של נכסי התוכנית.

2. הטבות לעובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין משכורת וסוציאליות ודמי הבראה. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כהתחייבות.

3. תשלום מבוסס מניות

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה או של חברות הבנות שלה. שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים. במקרה שהמענק מותנה בתנאי הבשלה שהינו תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינו תנאי שוק, הסכום שנזקף מתואם על מנת לשקף את חלק המענק שכן צפוי להבשיל. במקרה של הענקת אופציית מכר המאפשרת למכור מניות חזרה לחברה טופלה כתשלום מבוסס מניות המסולק במזומן לפי התמורה שסוכמה מהוונת לפי ערך נוכחי.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. **חכירות:**

1. כללי

הקבוצה קובעת במועד ההתקשרות בחכירה אם חוזה הוא חכירה, או אם הוא כולל חכירה, על ידי בחינה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. הקבוצה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

הקבוצה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש את האופציה.

2. החברה כחוכרת:

במועד תחילת החכירה (או במועד צירוף העסקים שבו הנרכש הוא חוכר) החברה הכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות בכפוף לאמור להלן:

החברה טיפלה בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. הזכות להשתמש בנכס בסיס מהווה רכיב חכירה נפרד אם החברה יכולה להפיק הטבות מהשימוש בנכס הבסיס לבדו, או יחד עם משאבים אחרים שהיא יכולה להשיג בנקל; וכן נכס הבסיס אינו תלוי במידה רבה או קשור במידה רבה לנכסי הבסיס האחרים בחוזה.

החברה קבעה את תקופת החכירה כאמור בביאור 2(יט)(1). בתקופות עוקבות, החברה מעריכה מחדש אם ודאי באופן סביר שהיא תממש (לא תממש) אופציה להאריך (או לבטל) את החכירה בהתקיים אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות, הנמצא בשליטת החברה ואשר משפיע על ההחלטה המקורית שהתקבלה.

החברה מדדה במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי של החברה באותו מועד. תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה כוללים תשלומים קבועים (לרבות תשלומים קבועים במהותם); תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד, תוך שימוש במדד הקיים; מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה זו; וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החברה.

נכס זכות שימוש נמדד במועד תחילת החכירה בעלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, בתוספת תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו באותו מועד או לפניו.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה. להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
103.9	109.4	112.6	מדד המחירים לצרכן (בגין)
103.6	109.1	112.8	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
3.110	3.519	3.627	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
2.442	2.597	2.739	דולר של קנדה (בש"ח ל-1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
2.8	5.3	2.9	מדד המחירים לצרכן (בגין)
2.4	5.3	3.4	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
(3.27)	13.15	3.1	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
(3.17)	6.35	5.5	דולר של קנדה (בש"ח ל-1 דולר)

כא. מגזרי פעילות

המתכונת לדיווח מגזרי של הקבוצה נערכה בהתאם לאופן שבו המידע מוצג למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה.

במסגרת הרווח המגזרי, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה בוחן את הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות בנטרול השפעת תקן חשבונאות בינלאומי 16 – חכירות, בנטרול הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות וכן בנטרול הוצאות בגין הפחתת נכסים בלתי מוחשיים הנובעים מצירופי עסקים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

א. אורך חיים שימושי של רכוש קבוע:

אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות ההנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת הנזקפות לרווח או הפסד.

ב. הפרשה לתביעות:

הקבוצה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלהם, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

ג. נדל"ן להשקעה:

לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות הערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 10(ב) להלן.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 4 - נכסים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
4,822	2,983	השקעה בנגזר – רמה 2
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
9,482	9,476	השקעה במניות – רמה 1
14,304	12,459	

החברה מחזיקה 1,921,953 מניות רגילות וכן 1,421,953 כתבי אופציה (שאינם רשומים למסחר) של A2Z Smart Technologies Corp ("A2Z"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסת נאסד"ק (NASDAQ:AZ), ומחזיקה, בין היתר, בחברה המפתחת עגלות חכמות למרכולים. מחיר המימוש של כתבי האופציה הינו 7.1418 ש"ח למניה וניתנים למימוש עד נובמבר, 2025, במסגרת ההנפקה השקיעה החברה סך של כ-2.6 מיליון דולר קנדי (כ-7 מיליון ש"ח).

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר:

בתקופות הדיווח הכירה החברה ברווחים (הפסדים) משערך מכשירים פיננסיים הנובעים מהשקעה שביצעה החברה במניות, בכתבי אופציה ובאופציות של חברת A2Z.

להלן פירוט אודות הסכומים כפי שהוכרו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
48,942	(38,356)	(1,839)	רווחים (הפסדים) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
37,429	(52,447)	(6)	רווחים (הפסדים) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
86,371	(90,803)	(1,845)	סה"כ רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
(11,257)	8,822	423	מסים נדחים שהוכרו בהכנסות (הוצאות) מס בדוח רווח או הפסד
(8,609)	12,063	1	מסים נדחים שהוכרו ברווח כולל אחר
(19,866)	20,885	424	סה"כ מס נדחה בגין נכסים פיננסיים
66,505	(69,918)	(1,421)	סה"כ רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים, נטו ממס

ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר נגזרים אינם נסחרים בשוק פעיל, שווי הוגן נמדד לפי מודל Black & Scholes, המתחשב בנתונים כמו סיכוני שוק, סיכון אשראי ועוד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 5 - חברות בנות

א. הרכב הקבוצה:

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום		מדינת התאגדות	מידע נוסף	שם החברה
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023			
מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	50.1%	50.1%	ישראל	(1)	י.טליה יבוא ושיווק בע"מ
מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	100%	100%	ישראל		מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ
מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	75%	75%	ישראל	(2)	זול סטוק יוחננוף 2021 בע"מ

(1) חברת י.טליה יבוא ושיווק בע"מ ("י.טליה") מחזיקה ב-25 חברות בנות בשיעורים של 51%-100% באמצעותם מפעילה חנויות מרשת המותג 'זול סטוק' ופעילות הרכש בחברה.

(2) החברה וי.טליה מחזיקות בזול סטוק יוחננוף 2021 בע"מ בשיעורים של 49.9%-50.1% בהתאמה, אותה הקימו לצרכי ניהול מחלקות 'זול סטוק' בחנויות המכר של החברה. נכון למועד הדוח קיימת פעילות בסניפי יוחננוף בחיפה, בירושלים ומודיעין.

ביאור 6- השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות

הרכב הקבוצה:

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה:		מדינת התאגדות	שם החברה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2022	2023		
19.3%	23.2%	ישראל	חברות כלולות:
			אלגורייטייל בע"מ ("אלגורייטייל") (3)
			פעילויות משותפות:
25%	25%	ישראל	סנטרו (1)
30%	30%	ישראל	מליסרון יוחננוף (2)

(1) ראה ביאור 9ב(2)א.

(2) ראה ביאור 9ב(2)ג.

(3) השקעה בחברת אלגורייטייל בע"מ

בחודש ספטמבר, 2021 התקשרה החברה בהסכם עם אלגורייטייל, לפיו השקיעה סך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב (כ-16 מיליון ש"ח), בהתאם לעמידה באבני דרך, בתמורה למניות בשיעור של 20%.

בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה בהסכם השקעה נוסף עם אלגורייטייל, על פיו השקיעה החברה סך נוסף של 1 מיליון דולר ארה"ב (כ-3.6 מיליון ש"ח) לפי שווי חברה של 30 מיליון דולר ארה"ב, ובנוסף קיבלה אופציה להשקעה של 1 מיליון דולר ארה"ב נוספים, באותו השווי. נכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה במניות בשיעור של כ-23.03% ממניותיה של אלגורייטייל.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 7 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
296,591	331,530
13,928	14,095
7,754	8,196
(840)	(630)
317,433	353,191

כרטיסי אשראי
המחאות לגבייה
חובות פתוחים
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,072	3,455
1,384	3,007
1,052	1,070
995	1,618
235	317
5,612	-
2,314	682
15,664	10,149

הוצאות מראש
מקדמות לספקים
הכנסות לקבל
עובדים
מס ערך מוסף
פיקדון בנאמנות
אחרים

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

2023				
מבנים ומקרקעין	ציוד וריהוט	כלי רכב, מלגזות וכלי הרמה אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סך הכל
869,674	467,653	43,432	537,884	1,918,643
76,646	77,013	8,192	27,972	189,823
-	(616)	(4,216)	(10)	(4,842)
2,335	-	-	-	2,335
948,655	544,050	47,408	565,846	2,105,959
(50,060)	(230,340)	(22,187)	(156,415)	(459,002)
(7,368)	(42,596)	(5,590)	(32,514)	(88,068)
-	275	3,265	-	3,540
(57,428)	(272,661)	(24,512)	(188,929)	(543,530)
891,227	271,389	22,896	376,917	1,562,429

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
השקעות בתקופה
מימושים וגרועות
מעבר מנדל"ן להשקעה (1)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
פחת לתקופה
מימושים וגרועות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

2022				
מבנים ומקרקעין	ציוד וריהוט	כלי רכב, מלגזות וכלי הרמה אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סך הכל
392,209	389,466	34,753	490,662	1,307,090
528,673	79,056	10,221	47,332	665,282
(36,593)	(869)	(1,542)	(110)	(39,114)
(19,844)	-	-	-	(19,844)
5,229	-	-	-	5,229
869,674	467,653	43,432	537,884	1,918,643
(43,061)	(197,117)	(18,624)	(127,779)	(386,581)
(6,999)	(33,544)	(4,765)	(28,636)	(73,944)
-	321	1,202	-	1,523
(50,060)	(230,340)	(22,187)	(156,415)	(459,002)
819,614	237,313	21,245	381,469	1,459,641

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
השקעות בתקופה
מימושים וגרועות
מעבר לנדל"ן להשקעה (2)
הערכה מחדש (3)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
פחת לתקופה
מימושים וגרועות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

- (1) לפרטים נוספים ראה סעיפים ב(2)א'.
(2) לפרטים נוספים ראה סעיפים ב(2)ג' וב(2)ד' להלן וביאור 10.
(3) לפרטים נוספים ראה סעיפים ב(2)ג' וב(2)ד'.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - רכוש קבוע (המשך):

ב. פרטים נוספים

(1) רווח (הפסד) הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע

בשנים 2023, 2022 ו-2021 מכרה החברה רכוש קבוע בתמורה לכ-1,313 אלפי ש"ח, כ-42,145 אלפי ש"ח וכ-362 אלפי ש"ח, בהתאמה והכירה ברווח הון ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-11 אלפי ש"ח, כ-10,391 אלפי ש"ח ובהפסד של כ-8 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(2) מבנים ומקרקעין

א. החברה מחזיקה בחלק ממקרקעין ברחובות (להלן: "הנכס") וחתמה על הסכם לפעילות משותפת (להלן: "שותפות סנטרו") בה חלק החברה 25% עם אחרים המחזיקים ביתרת המקרקעין. החברה חתמה על הסכם לשכירת 5,000 מ"ר (כ-42%) מהשטחים המסחריים לשימושה כחנות מכר, שהחלה לפעול בחודש ספטמבר 2016, שכירת כ-2,050 מ"ר (כ-7.5%) משטחי המשרדים לשימושה כמחסן חנות המכר ומשרדים ועל שכירת 1,745 מ"ר (כ-6.5%) משטחי המשרדים לשימושה כמשרדי החברה. כמו כן, במהלך שנת 2023 התקשרה החברה ע"י חברת בת בהסכם לשכירת 600 מ"ר (כ-5%) מהשטחים המסחריים לשימושה כחנות מכר למוצרים לבית מרשת 'זול סטוק' ובהתאם סיווגה החברה שטחים אלו כרכוש קבוע. יתרת השטחים סווגו בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה והם משמשים להשכרה (ראה גם ביאור 10).

חלק הנכס, בשווי הוגן בסך של כ-65,808 אלפי ש"ח, מסווג כנדל"ן להשקעה (2022 - 66,898 אלפי ש"ח), חלק הנכס, שעלותו המופחתת בסך של כ-14,010 אלפי ש"ח, מסווג כרכוש קבוע (2022 - 12,147 אלפי ש"ח).

ב. החברה מחזיקה במלוא הון המניות (100%) בחברת מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ (להלן: "החברה הבת") המחזיקה בזכויות חכירה על קרקע במודיעין ממנהל מקרקעי ישראל. החברה הבת בנתה חנות מכר על קרקע זו לצורך שימוש החברה האם. חנות המכר החלה לפעול במהלך שנת 2016. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, המבנה משמש את החברה בפעילותה הקמעונאית ומסווג כרכוש קבוע בעלות מופחתת בסך של כ-74,764 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - כ-73,706 אלפי ש"ח).

ג. החברה מחזיקה ב-30% ממגרש בעיר יבנה, ששטחו כ-14 דונם, ואשר מיועד למסחר, תעסוקה ומשרדים. החברה שילמה בגין כלל זכויות הבעלות במגרש כאמור (100%), סך כולל של כ-52 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2022 מכרה החברה 70% מזכויותיה בקרקע למליסרון בע"מ (להלן - "מליסרון") לפי שווי של 67 מיליון ש"ח ובתמורה לסך של 46.9 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון, והביצוע במשותף של פרויקט, להקמת מרכז מסחרי פתוח אשר יכלול שטחי מסחר ומשרדים על הקרקע. בגין המכירה הכירה החברה ברווח הון בסך של כ-10.3 מיליון ש"ח. המרכז המסחרי יכלול, בין היתר, חנות מכר של החברה בשטח ברוטו הנאמד בכ-6,000 מ"ר, אותה תשכור החברה מהפעילות המשותפת לתקופה של כ-25 שנים. במהלך שנת 2022 סיווגה החברה סך כ-15,844 אלפי ש"ח מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה. חלק הנכס בשווי הוגן בסך של כ-19,496 אלפי ש"ח הוכר כנדל"ן להשקעה (בשנת 2022 - כ-17,152 אלפי ש"ח), חלק הנכס שעלותו המופחתת בסך של כ-3,491 אלפי ש"ח מסווג כרכוש קבוע (בשנת 2022 - כ-3,279 אלפי ש"ח). כתוצאה מסווג במהלך שנת 2022 מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה הכירה החברה בעליית ערך כתוצאה מהערכה מחדש של רכוש קבוע בסך של 3,638 אלפי ש"ח.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - רכוש קבוע (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(2) מבנים ומקרקעין (המשך):

- ד. קרקע ששטחה כ- 19.6 דונם באזור התעשייה 'מישור אדומים' (בסמוך לעיר מעלה אדומים). זכויות הבניה בקרקע הנרכשת מתירות בניית מבנה מסחרי ששטחו כ-31 אלף מ"ר. החברה סיימה את שלב בניית המבנה המסחרי, בשטח של כ-7,000 אלף מ"ר, מתוכו חנות מכר בשטח של כ-6,500 מ"ר (ברוטו), והשאר (כ-470 מ"ר) צפוי להיות מושכר. המתחם צפוי להיפתח במהלך הרבעון השני לשנת 2024. במהלך שנת 2022 סיווגה החברה סך של כ-4 מיליון ש"ח מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה.
- חלק הנכס בשווי הוגן בסך של כ-7,740 אלפי ש"ח מסווג כנדל"ן להשקעה (בשנת 2022 – כ-4,000 אלפי ש"ח), חלק הנכס שעלותו המופחתת בסך של כ-50,364 אלפי ש"ח מסווג כרכוש קבוע (בשנת 2022 – כ-36,628 אלפי ש"ח).
- ה. בשנת 2020 רכשה החברה קרקע באזור התעשייה בעיר אופקים, בשטח כולל של כ-13.5 דונם (להלן - "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עליה כ-10 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), 6.7 אלפי מ"ר למשרדים וכן 2.7 אלפי מ"ר בקומה תת קרקעית. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה.
- ו. קרקע בעיר פתח תקוה, ששטחה כ-11 דונם ואשר מיועדת למסחר, תעסוקה ומשרדים. זכויות הבניה בקרקע מתירות, בין היתר, בניית מבנה מסחרי ששטחו כ-8.3 אלפי מ"ר וכן כ-19.3 אלפי מ"ר משרדים. בכוונת החברה להקים על הקרקע חנות מכר אשר תשמש את פעילות החברה. בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שתשקול החברה בהמשך, יתכן שהחברה תבנה במקום שטחי מסחר נוספים שייועדו להשכרה.
- ז. בחודש מרץ 2023 השלימה החברה הסכם לרכישת קרקע ששטחה כ-16 דונם בעפולה, תמורת סך של כ-32.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. זכויות הבניה בקרקע מתירות, בין היתר, בניית מבנה מסחרי ששטחו כ-40.5 אלפי מ"ר וכן כ-16 אלפי מ"ר שירות (בקומות תת קרקעיות). בכוונת החברה להקים במקום חנות מכר חדשה, ושטחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלת לשינוי התב"ע החלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור.
- ח. בשנת 2021 רכשה החברה קרקע ביהוד ששטחה כ-3.5 דונם, הכוללת מבנה המושכר לצדדים שלישיים, תמורת סך של כ-36 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). בחודש ינואר, 2022 קיבלה החברה את החזקה בקרקע. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה, ובוחנת הקמת שטחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלת לשינוי התב"ע החלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור.
- ט. בשנת 2022 רכשה החברה מגרש באור יהודה, ששטחו הכולל הינו כ-31.5 דונם המיועדים למסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה, בעלות של כ-410 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח ומס רכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עליה כ-12.5 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), כ-91 אלפי מ"ר לתעסוקה ולוגיסטיקה (עיקרי ושירות) וכן כ-76 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. הרכישה הושלמה בחודש אוגוסט 2022. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר וכן מרכז לוגיסטי חדיש, לרבות מרכז לאספקת הזמנות מקוונות בעתיד.
- י. בשנת 2022 רכשה החברה מגרש באשדוד, ששטחו הכולל הינו כ-10 דונם, המיועדים למסחר ותעסוקה, בעלות של כ-74 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח ומס רכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עליה כ-24 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-4.5 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. הרכישה הושלמה בחודש אוגוסט 2022. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ובהקמה

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
93,012	120,085	יתרה לתחילת התקופה
6,747	4,833	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
482	2,496	השקעות
19,844	-	מיון מרכוש קבוע (1)
-	(2,335)	מיון לרכוש קבוע (2)
120,085	125,079	יתרה לסוף התקופה

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 9 סעיפים ב(2) ג' ו-ב(2) ד'.

(2) לפרטים ראה ביאור 9 סעיף ב(2) א'.

ב. פרטים בדבר שווי הוגן

(1) נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן בהתבסס על עסקאות השוואה. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועדי חידוש הסכמי השכירות וכן מגבלות על גובה דמי השכירות, והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן, בכל תקופות הדיווח.

(2) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

א. נכסים מניבים ונדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים להשכרה למטרת מסחר ומשרדים

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון אומדן תזרימי המזומנים בשילוב עסקאות השוואה. שווי השוק הממוצע של תשלומי שכירות למטר לשטחי המסחר נע בין 70 לבין 135 ש"ח למטר. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 6.0% לבין 7.5% (בשנת 2022 בין 6% לבין 6.5%).

ב. נדל"ן להשקעה בהקמה

הערכות השווי מבוססות בהתאם לגישת החילוץ בה הוערך שווי למ"ר למסחר בין 8.8 אלפי ש"ח לבין 18.5 אלפי ש"ח ושווי למ"ר לספורט, פנאי ונופש ב- 8.25 אלפי ש"ח למ"ר, בניכוי רווח יזמי ועלויות השלמה צפויות.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 10- נדל"ן להשקעה ובהקמה (המשך):

ג. ניתוח רגישות

להלן השפעת שינויים בשיעורי ההיוון ששימשו בהערכות שווי הנכסים על שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח):

-0.25%	+0.25%
6,739	(6,250)

ד. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה

לפרטים בדבר סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 10א לעיל.

ה. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

סכום מצרפי של תקבולי החכירה המינימליים העתידיים בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
5,663	5,898	בשנה הראשונה
15,962	17,261	בשנה השנייה עד השנה החמישית
18,140	15,846	מעל חמש שנים
39,765	39,005	

ו. פרטים נוספים

(1) החברה מחזיקה בארבע חלקות בקרית עקרון (להלן: "החלקות"). חלקה אחת שעלותה המופחתת 4,915 אלפי ש"ח משמשת את חנות המכר הסמוכה ומסווגת כרכוש קבוע. שלוש החלקות האחרות, אשר שויין ההוגן הינו בסך 32,035 אלפי ש"ח (2022 - 32,035 אלפי ש"ח) מסווגות לנדל"ן להשקעה.

(2) לפרטים נוספים בדבר נדל"ן להשקעה ראה ביאור 9(ב)2 לעיל.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 11 – חכירות (החברה כחוכרת)

א. מידע לגבי פעילויות חכירה

החברה חוכרת שטחי מסחר על פי רוב לטווח של 15-25 שנים תמורת תשלומי חכירה קבועים, מרבית חוזי החכירה כוללים תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן.

ב. מידע לגבי נכסי זכות שימוש

31 בדצמבר 2023		פחת – לשנה שהסתיימה ביום יתרה ליום
זכויות שימוש		
סה"כ	מבנים	
אלפי ש"ח		
111,327	111,327	
1,355,367	1,355,367	
31 בדצמבר 2022		פחת – לשנה שהסתיימה ביום יתרה ליום
זכויות שימוש		
סה"כ	מבנים	
אלפי ש"ח		
98,577	98,577	
1,310,847	1,310,847	

סך התוספות לנכסי זכות שימוש במהלך שנת 2023 בגין חוזי חכירה חדשים הוא 111,350 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2022 – 127,032 אלפי ש"ח), בתקופת הדוח סך 46,485 אלפי ש"ח הינם תוספת בגין השפעת מדד (במהלך שנת 2022 – 67,569 אלפי ש"ח).

ג. ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה

לעניין ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה – ראה ביאור 27 (ד).

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 11 – חכירות (החברה כחוכרת) (המשך):

ד. מידע כמותי נוסף לגבי חכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
66,342	72,167
137,284	152,750

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ביאור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה

2023		
סה"כ	מוניטין	מותג
אלפי ש"ח		
73,474	37,930	35,544
73,474	37,930	35,544
(4,524)	-	(4,524)
(2,585)	-	(2,585)
(7,109)	-	(7,109)
66,365	37,930	28,435
2022		
סה"כ	מוניטין	מותג
אלפי ש"ח		
73,474	37,930	35,544
73,474	37,930	35,544
(1,938)	-	(1,938)
(2,586)	-	(2,586)
(4,524)	-	(4,524)
68,950	37,930	31,020

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

הפחתה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

הפחתה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין (המשך)

ב. רכישת פעילות העסקית של מרכול באור יהודה

1. ביום 24 בפברואר, 2015 חתמה החברה על הסכם לרכישת הפעילות העסקית של מרכול באור יהודה תמורת סכום של 19 מיליון ש"ח. הסניף החל לפעול בחודש מאי, 2015. החברה ערכה, בסיוע מעריך שווי חיצוני, הקצאה של התמורה בגין צירוף העסקים שאירע בשנת 2015. בהתאם לכך, נרשמה הקצאת התמורה בגין צירוף העסקים הנ"ל, לרבות מוניטין בסך 8,146 אלפי ש"ח.
2. בשל הפריסה הארצית של החברה ובחינת הפעילות הקמעונאית כיחידה מניבת מזומנים אחת, מייחסת החברה את המוניטין לפעילות הקמעונאית תחת המותג "יוחננוף" בכללותה.
3. החברה רואה את המוניטין כמוניטין של כלל החברה, סכום בר ההשבה נקבע על בסיס שווי השוק של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאור כך, נקבע כי אין פגיעה בערכו של המוניטין, ועל כן לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

ג. רכישת שליטה בחברת י.טליה יבוא ושיווק בע"מ

1. ביום 1 באפריל, 2021 רכשה החברה 50.1% ממניות חברת י.טליה יבוא ושיווק בע"מ (לפרטים נוספים ראה ביאור 5). החברה ערכה, בסיוע מעריך שווי חיצוני, הקצאה של התמורה בגין צירוף העסקים, בהתאם לכך, נרשמה במסגרת הקצאת התמורה בגין צירוף העסקים הנ"ל, לרבות מותג בסך כ-35,544 אלפי ש"ח ומוניטין בסך כ-29,784 אלפי ש"ח.
2. המותג בעל אורך חיים שימושי של 13.75 שנה, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי בחברה, במהלך שנת 2023 רשמה החברה הוצאות הפחתה של כ-2,585 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2022 – כ-2,586 אלפי ש"ח) שהוכרו בסעיף הוצאות מכירה ושיווק בדוח רווח או הפסד.
3. בשל הפריסה הארצית של חברת י.טליה יבוא ושיווק בע"מ ובחינת הפעילות הקמעונאית כיחידה מניבת מזומנים אחת, מייחסת החברה את המוניטין לפעילות הקמעונאית תחת המותג "זול סטוק" בכללותה.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 13 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
453,098	484,905
104,644	130,022
557,742	614,927

חשבונות פתוחים
המחאות לפרעון

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
31,523	37,254
1,402	5,000
10,250	8,119
5,440	6,552
6,397	7,114
3,338	6,001
4,442	4,309
300	1,826
63,092	76,175

התחייבויות לעובדים בשל שכר ונלוות (1)
מענק לבעלי שליטה בגין עמידה ביעדים (2)
התחייבויות לעובדים בגין חופשה
הוצאות לשלם
מס ערך מוסף
הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
הפרשות (לפרטים ראה ביאור 32)
אחרים

(1) בשנת 2023 ו-2022 היתרה כוללת שכר ונלוות לבעל שליטה בסך של כ-202 אלפי ש"ח (ראה גם ביאור 31 להלן).

(2) לפרטים נוספים אודות מענקים לבעלי השליטה בחברה ראה ביאור 31 להלן.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב הלוואות לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2023
2022	2023	
אלפי ש"ח		
21,460	22,409	6.65%
4,609	4,580	
26,069	26,989	

חלויות שוטפות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ב. הרכב הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2023
2022	2023	
אלפי ש"ח		
182,781	165,675	
(21,460)	(22,409)	
161,321	143,266	

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
בניכוי - חלויות שוטפות

ג. פרטים נוספים:

1. ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.0% - 3.0%.
2. ביום 3 ביולי 2022 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 175 מיליון ש"ח אשר עומדת לפירעון רבעוני לתקופה של 10 שנים.
3. הסכמי האשראי כוללים התניות פיננסיות בקשר עם מתן אשראי בנקאי.

להלן ההתניות הפיננסיות המתייחסות לפרעון מיידי של הלוואת החברה כאמור בביאור 15(ג) לעיל:

1. היחס בין סך ההון העצמי המוחשי (מונח המוגדר בהסכם בין החברה לתאגיד הבנקאי) לסך המאזן לא יפחת מ-20%.
2. היחס בין סך ההלוואות במאזן לרווח מפעולות רגילות לשירות החוב (EBITDA) השנתי ("יחס כיסוי חוב") לא יעלה על 3.
3. סכום הדיבידנד שיחולק: (1) לא יעלה על 50% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק; או (2) לא יעלה על 70% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק, ובלבד ששיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן לאחר החלוקה, לא יפחת מ-25% ויחס כיסוי החוב לא יעלה על 3;
4. התחייבות לאי-ביצוע מיזוג ללא אישור מראש מהבנק, למעט חריגים שנקבעו בין הצדדים.
5. התחייבות לאי-שינוי השליטה בחברה כפי שנקבע בין הצדדים;
6. התחייבות לשמירת דירוג אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה שלא יפחת מדירוג Baa3 של חברת מידרוג בע"מ, או דירוג מקביל לו על ידי חברה אחרת.

ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה החברה בהתניות הפיננסיות כאמור לעיל.

4. בדבר ערבויות שנתנו בעלי שליטה ראה ביאור 31(ד).

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 16 - אגרות חוב

א. הרכב

התחייבויות לא שוטפות 31 בדצמבר		התחייבויות שוטפות 31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית 31 בדצמבר 2023	בסיס הצמדה	
2022	2023	2022	2023			
אלפי ש"ח						
182,170	161,921	24,386	24,027	4.09%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה א') (1)
182,170	161,921	24,386	24,027			סה"כ

(1) ביום 3 ביולי 2022 הנפיקה החברה 204 מיליון אגרות חוב (סדרה א'), 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח, לתקופה של 10 שנים. אגרות החוב אינן צמודות למדד ונושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 3.94%. הקרן תיפרע בשני תשלומים שנתיים שווים החל מיום 1 בינואר 2023.

שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הוא 4.09% לשנה.

יתרת ההתחייבויות השוטפות כוללת ריבית לשלם אשר נצברה עד ליום 31 בדצמבר, 2023.

החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, אשר אי עמידה בהן עשוי להוביל לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

- סך הון עצמי מינימלי – לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח למשך 2 רבעונים רצופים.
- יחס הון עצמי למאזן (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא יפחת מ-20% למשך 2 רבעונים רצופים.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו, של החברה ל-EBITDA של החברה (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא יעלה על 5 למשך 2 רבעונים רצופים.

בנוסף, החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, אשר אי עמידה בהן עשוי להוביל להעלאת ריבית של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

- סך הון עצמי מינימלי – לא יפחת מ-775 מיליון ש"ח למשך 2 רבעונים רצופים.
- יחס הון עצמי למאזן (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא יפחת מ-23% למשך 2 רבעונים רצופים.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו, של החברה ל-EBITDA של החברה (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא יעלה על 4.5 למשך 2 רבעונים רצופים.

ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה החברה בהתניות הפיננסיות כאמור לעיל.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א. הטבות לאחר סיום העסקה:

תוכניות להטבה מוגדרת:

(1) כללי:

התחייבות לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה :

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - "החוק"), מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטל לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. בתחשיבי החברה להתחייבות לפיצויים, לא נלקחו בחשבון עובדים שעבדו פחות משנה ברציפות.

במסגרת התוכנית, מחויבת הקבוצה בהפקדת סכומים בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל. כנקבע בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תשי"ז 1957 (להלן - "צו ההרחבה"), בשנת הדיווח שיעור הפרשות החברה לפיצויים עומד על 6% אשר יופקדו בקרן פנסיה. החברה רשאית להפקיד את השלמת פיצויי הפיטורין עד ל-8.33% מרכיבי השכר שבגינם מפרישה החברה לקופת גמל אישית לפיצויים על שם העובד או לקופת גמל לקצבה. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, על פיו הפקדויות השוטפות של החברה בקרן פנסיה, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת.

התוכנית המפורטת לעיל, חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם. (כגון: סיכון אורך חיים, סיכון ריבית, סיכון שערי חליפין, סיכון בגין אינפלציה, סיכון בגין שינויים בשכר) וכן "סיכון שוק" בגין נכסי התוכנית. נכסי התוכנית הושקעו ברובם בקופות פנסיה.

(2) הסכם קיבוצי:

ביום 2 בפברואר 2010 נחתם צו הרחבה של ההסכם הקיבוצי בענף רשתות שיווק המזון. הצו חל על החברה. צו זה בא להוסיף על זכויות העובדים ותנאי שכרם כפי שהם קיימים טרם כניסת ההסכם והצו לתוקף. הצו מעגן בתוכו את ההפרשות לפנסיה, תוספת ותק, משכורת 13, קרן השתלמות, ימי מחלה וכו'. מרבית התוספות הינן לעובד בעל ותק של למעלה מ-3 שנים. הצו מעגן את הפרשות הפנסיה כך שבגין כל עובד בעל ותק של חצי שנה ומעלה, יופרשו האחוזים הבאים:

חלקו של המעביד:	בגין גמל	6%
	בגין פיצויים	6%
חלקו של העובד:	בגין גמל	5.5%

החברה מיישמת את צו ההרחבה להסכם הקיבוצי החל מיום החלתו.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך):

א. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

תוכניות להטבה מוגדרת (המשך):

(3) הנחות אקטואריות עיקריות משמעותיות ששימשו כדי לקבוע את הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
%	%	
2.09-3	2.5-2.8	שיעור היוון
3-4	3-4	שיעור גידול חזוי בשכר הריאלי
0.5 – 7	0.5 – 7	שיעור תחלופה ועזיבה

(4) סכום, עיתוי וחוסר ודאות של תזרימי מזומנים עתידיים:

ניתוח רגישות לכל הנחה אקטוארית משמעותית (שניתן לה גילוי בסעיף (3)) לסוף תקופת הדיווח:

השפעה על המחויבות להטבה מוגדרת		
קיטון בהנחה	גידול בהנחה	
-1%	+1%	
אלפי ש"ח		
64	(64)	שיעור היוון על המחויבות
(1,947)	2,457	שיעור גידול (קיטון) חזוי בשכר
2,234	(1,480)	שיעור תחלופת עובדים

שיטת החישוב ששימשה לניתוח הרגישות מבוססת על שיטת יחידת הזכאות החזויה באותו אופן כפי שחושבה המחויבות להטבה מוגדרת לצורך הכרה בדוח על המצב הכספי. החישוב מציג את ההשפעה הכספית על המחויבות להטבה מוגדרת בהנחה כי שאר המשתנים נשארים קבועים. במציאות הנחה זו פעמים רבות אינה מתקיימת ועשויה להיות קורלציה בין ההנחות.

ב. הרכב:

התחייבויות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
20,590	21,640	ערך נוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת
(1,064)	(1,817)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
19,526	19,823	

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך):

ב. הרכב (המשך):

התנועה בערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
24,875	20,590
2,199	2,630
743	1,967
(4,218)	(1,624)
(1,235)	(635)
(1,774)	(1,288)
20,590	21,640

יתרה לתחילת השנה
עלות שירות שוטף
הוצאות ריבית
משינויים בהנחות דמוגרפיות
מהבדלים בין ההנחות האקטואריות הקודמות לבין מה
שהתרחש בפועל
הטבות ששולמו באופן שוטף
יתרה לסוף השנה

התנועה בשווי ההוגן של נכסי התכנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,642	1,064
48	102
(760)	494
134	157
1,064	1,817

יתרה לתחילת השנה
הכנסות ריבית
מדידות מחדש
הפקדות לתכנית על ידי החברה
יתרה לסוף השנה

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך):

ג. הטבות עובדים לזמן קצר:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
31,523	37,254
10,250	8,119
41,773	45,373

שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
הטבות בגין חופשה

(3) צדדים קשורים:

למידע בדבר התחייבויות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים ראה ביאור 31.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 18 – הון

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				מניות רגילות ללא ע.ג.
מספר מניות				
2022		2023		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
14,487,860	1,000,000,000	14,487,860	1,000,000,000	

ב. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה:

מספר מניות		יתרה ליום 1 בינואר הנפקת מניות יתרה ליום 31 בדצמבר
2022	2023	
14,487,860	14,487,860	
-	-	
14,487,860	14,487,860	

ג. דיבידנדים שהוכרזו

בשנת 2023 הכריזה ושילמה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של כ-60 מיליון ש"ח (בשנת 2022 הכריזה ושילמה החברה דיבידנדים בסך של כ-100 מיליון ש"ח ובשנת 2021 הכריזה ושילמה על חלוקת דיבידנדים בסך של כ-62 מיליון ש"ח).

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 – הכנסות ועלות ההכנסות

א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
345,471	366,292	402,733	מוצרי חלב
342,480	359,256	382,662	פארם וניקיון
667,709	675,037	724,423	בשר ודגים טריים ובשר קפוא
442,588	451,500	511,096	פירות וירקות
938,421	1,014,215	1,128,436	מכולת
223,896	248,527	286,678	משקאות
138,064	137,881	144,006	מוצרים קפואים
111,126	113,211	126,994	מעדניה
9,710	31,340	29,949	מאפיה
267,923	327,364	352,895	מוצרים אחרים
3,487,388	3,724,623	4,089,872	

במהלך תקופת הדיווח חל גידול, ביחס לשנים קודמות, בעסקאות משגור שמבצעת החברה, בעיקר במוצרי מאפיה ופירות וירקות. בהתאם מכירה החברה בהכנסות מעסקאות כאמור על בסיס נטו.

ב. עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(2,565,557)	(2,724,480)	(2,976,577)	קניות
19,688	22,987	728	שינוי במלאי
(2,545,869)	(2,701,493)	(2,975,849)	

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 – הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
307,454	342,274	369,487	שכר עבודה ונלוות
44,086	52,355	56,246	מסים עירוניים
47,866	58,860	71,519	חשמל ואחזקה שוטפת
140,993	170,632	196,496	פחת והפחתות
22,509	22,980	25,764	עמלות כרטיסי אשראי
5,129	6,055	6,533	אחזקת רכב
3,960	4,881	4,867	חומרי אריזה והיטלים
3,917	6,957	7,766	משלוחים והובלות
19,388	22,334	16,220	פרסום
1,062	1,180	1,589	תקשורת
3,794	4,559	6,133	אחרות
<u>600,158</u>	<u>693,067</u>	<u>762,620</u>	

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
37,454	43,185	52,244	שכר עבודה נלוות
10,517	7,881	11,998	דמי ניהול (1)
5,867	4,674	4,728	שירותים מקצועיים
101	112	128	אחזקת משרד
3,256	4,425	4,965	פחת
1,769	1,795	2,416	ביטוחים
1,453	892	1,116	מסים ואגרות
1,002	1,444	1,360	אחזקת רכב
342	611	670	משרדיות
741	232	65	חובות אבודים
1,977	1,708	(385)	הוצאות בגין תביעות משפטיות
3,688	3,900	8,824	תרומות
1,784	1,604	1,667	אחרות
<u>69,951</u>	<u>72,463</u>	<u>89,796</u>	

(1) דמי ניהול ומענקים לבעלי שליטה. לפרטים נוספים ראה ביאור 31.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
5,859	7,353	6,681
(2,207)	(2,353)	(2,393)
63	1,230	972
<u>3,715</u>	<u>6,230</u>	<u>5,260</u>

הכנסות מדמי שכירות וניהול (1)
עלות ההשכרה
אחרות

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לעיל.

ביאור 23 – הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
377	2,983	9,684
-	28	115
689	372	16
<u>1,066</u>	<u>3,383</u>	<u>9,815</u>

ריבית פיקדונות בבנקים
הפרשי שער
ריבית מס הכנסה

ביאור 24 – הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,453	4,243	11,648
-	4,061	7,617
1,369	1,823	1,573
10	108	1,250
24	-	9
-	16	44
61,625	66,342	72,167
<u>64,481</u>	<u>76,593</u>	<u>94,308</u>

ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (1)
ריבית בגין אגרות חוב (2)
ריבית בגין אשראי לזמן קצר ועמלות
ריבית מס הכנסה
הפרשי שער
ריבית לבעלי עניין
ריבית התחייבויות בגין חכירה (3)

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 15.
(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 16.
(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 11.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 25 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח לתקופה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
210,323	126,456	139,306
13,713	14,488	14,488
15.34	8.73	9.62

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה (אלפי ש"ח)
הממוצע המשוקלל (באלפים) של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך
חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה (לפרטים ראה ביאור 18)
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

ביאור 26 - מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים - הרכב ותנועה:

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	
אלפי ש"ח				
2,029	-	810	1,219	הפסדים לצרכי מס
(51,405)	-	(3,863)	(47,542)	רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ומוניטין
6,462	(632)	207	6,887	הטבות לעובדים
5,370	-	5,370	-	נכסים אחרים
1,878	-	(472)	2,350	הפרשות
128	-	(48)	176	חובות מסופקים
(1,280)	1	423	(1,704)	נכסים פיננסיים
(301,846)	-	(7,207)	(294,639)	נכסי זכות שימוש
334,520	-	12,822	321,698	התחייבויות בגין חכירות
(4,144)	(631)	8,042	(11,555)	סך הכל

ב. מסים נדחים - הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,512	3,595
(14,067)	(7,739)

נכסי מסים נדחים
התחייבויות מסים נדחים

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 26- מסים על ההכנסה (המשך):

ג. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(50,198)	(49,069)	(46,261)	מסים שוטפים
1,775	12	(5,322)	מסים בגין שנים קודמות
(13,277)	9,114	8,042	מסים נדחים
(61,700)	(39,943)	(43,541)	סך הכל

ד. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למסים על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקפה ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
269,913	168,300	184,372	רווח לתקופה לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעורי המס הרגילים
62,080	38,709	42,406	המס התיאורטי
1,602	1,761	2,090	הוצאות לא מוכרות, נטו
(1,775)	(12)	(47)	הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות
-	(1,808)	-	סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים
(30)	(253)	(232)	רווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(886)	הפרש זמני שלא הוכר בגינו מסים נדחים
(177)	1,546	210	בתקופות קודמות
61,700	39,943	43,541	הפרשים אחרים, נטו
			סך הכל

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שמתווה דירקטוריון החברה, כאשר מנהל הכספים מבצע פעילות שוטפת המקיימת את מדיניות הקבוצה ומציע להנהלה דרכים להתמודד עם הסיכונים הפיננסיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. סיכויי שוק:

סיכויי שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכויי השוק אליהם חשופה החברה כוללים שני סוגי סיכונים: סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר, כדלקמן:

1. סיכון ריבית:

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		מכשירים בריבית משתנה:
2022	2023	
אלפי ש"ח		התחייבויות פיננסיות
187,390	170,255	

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לווות בשיעורי ריביות משתנות.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 0.5%-1% בריבית הפריים לה צמודות ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, וההשפעה הכוללת על הרווח לפני מס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
השינוי בריבית הפריים				
-1%	-0.5%	+1%	+0.5%	
אלפי ש"ח				
1,681	840	(1,681)	(840)	2023
926	463	(926)	(463)	2022

2. סיכון מחיר אחר:

הקבוצה התקשרה בהסכמי שכירות לצורך שכירות חנויות הרשת. מרבית חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במדד המחירים לצרכן.

להלן ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על תזרים המזומנים מפעילות מימון:

השפעה על תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
השינוי במדד המחירים לצרכן				
-2%	-4%	+2%	+4%	
אלפי ש"ח				
4,608	9,217	(4,608)	(9,217)	2023
3,966	7,931	(3,966)	(7,931)	2022

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות הקבוצה נובעות מלקוחות בישראל.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי, בשל מדיניות הקבוצה המבטיחה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי או באמצעות המחאות, אשר התקבולים בגין מכוסים על ידי צד שלישי.

סיכון האשראי בגין סכומים נזילים מוגבל מאחר והצדדים הנגדיים ליתרות אלה הינם בנקים עם דירוג אשראי גבוה הנקבע על ידי סוכנויות בינלאומיות לדירוג אשראי.

ד. סיכון נזילות:

הדירקטוריון הינו אחראי לניהול סיכון נזילות של הקבוצה. סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. מדיניות הקבוצה היא להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על מסגרות אשראי בנקאיות בארץ ועל ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים השוטפים והצפויים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):
ד. סיכון נזילות (המשך):

1. נכסים והתחייבויות פיננסיים כלולים בדוח על המצב הכספי בסעיפים הבאים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				ביאור	
2022		2023			
בהצמדה למדד המחירים ללא הצמדה	ללא הצמדה למדד המחירים ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים ללא הצמדה	ללא הצמדה למדד המחירים ללא הצמדה		
אלפי ש"ח					
317,433	-	353,191	-	7	נכסים שוטפים:
9,973	-	3,370	-	8	לקוחות
					חייבים ויתרות חובה
					נכסים שאינם שוטפים:
14,304	-	12,459	-	4	נכסים פיננסיים
					התחייבויות שוטפות:
26,069	-	26,989	-	15	אשראי מתאגידים בנקאיים
24,386	-	24,027	-	16	אגרות חוב
557,742	-	614,927	-	13	ספקים ונותני שירותים
43,107	-	54,941	-	14	זכאים ויתרות זכות
-	81,546	-	91,732	11	התחייבויות בגין חכירה
					התחייבויות לא שוטפות:
161,321	-	143,266	-	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים
182,170	-	161,921	-	16	אגרות חוב
7,944	-	12,483	-	31ג	התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות
5,773	-	3,853	-	32	הפרשות
-	1,305,326	-	1,365,889	11	התחייבויות בגין חכירה

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון נזילות (המשך):

2. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לסוף תקופת הדיווח:

סך הכל	מעל חמש שנים	בין 4-5 שנים	בין 2-3 שנים	בין 6 חודשים לשנה	בין 1-6 חודשים	בתוך 30 ימים	שיעור הריבית הנקובה %
אלפי ש"ח							
<u>ליום 31 בדצמבר, 2023:</u>							
614,927	-	-	-	-	267,641	347,286	ספקים ונותני שירותים
54,941	-	-	-	-	11,136	43,805	זכאים ויתרות זכות
2,049,602	1,274,505	303,203	313,617	77,372	55,535	25,370	7.1-0.1 התחייבויות בגין חכירה
170,255	69,774	35,072	38,418	9,584	5,595	11,812	פריים + 0.0-3 הלוואות מבנקים ומאחרים
185,948	80,998	40,499	40,499	10,125	-	13,827	3.94 אגרות חוב
<u>3,077,672</u>	<u>1,425,277</u>	<u>378,774</u>	<u>392,534</u>	<u>97,081</u>	<u>339,907</u>	<u>442,100</u>	סך הכל
<u>ליום 31 בדצמבר, 2022:</u>							
557,742	-	-	-	-	276,410	281,332	ספקים ונותני שירותים
43,107	-	-	-	-	6,142	36,965	זכאים ויתרות זכות
1,958,794	1,243,447	284,354	285,738	72,295	48,953	24,007	7.1-0.1 התחייבויות בגין חכירה
187,390	87,276	35,528	38,517	9,554	5,085	11,430	פריים + 0.36-3 הלוואות מבנקים ומאחרים
206,556	101,172	40,499	40,499	10,125	-	14,261	3.94 אגרות חוב
<u>2,953,589</u>	<u>1,431,895</u>	<u>360,381</u>	<u>364,754</u>	<u>91,974</u>	<u>336,590</u>	<u>367,995</u>	סך הכל

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 28 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים:

2023			
סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות בגין חכירה	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
אלפי ש"ח			
	1,386,872	206,556	187,390
(61,366)	-	-	-
(18,286)	-	-	(18,286)
4,067	-	-	4,067
(3,410)	-	-	(3,410)
(20,400)	-	(20,400)	-
(83,516)	(83,516)	-	-
(182,911)	(83,516)	(20,400)	(17,629)
		(208)	494
	46,483	-	-
	107,782	-	-
	1,457,621	185,948	170,255

יתרה ליום 1 בינואר

דיבידנדים ששולמו
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ומאחרים
פרעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
שערוך
הצמדה התחייבות בגין חכירה
התקשרות בחכירות חדשות
יתרה ליום 31 בדצמבר

2022			
סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות בגין חכירה	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
אלפי ש"ח			
	1,259,315	-	58,601
-	(5,466)	-	(1,166)
(101,556)	-	-	-
(47,617)	-	-	(47,617)
186,663	-	-	186,663
(11,421)	-	-	(11,421)
202,495	-	202,495	-
(71,246)	(71,246)	-	-
157,318	(71,246)	202,495	127,625
	-	4,061	2,330
	67,569	-	-
	136,700	-	-
	1,386,872	206,556	187,390

יתרה ליום 1 בינואר

יציאה מאיחוד
דיבידנדים ששולמו
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ומאחרים
פרעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הנפקת אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
שערוך
הצמדה התחייבות בגין חכירה
התקשרות בחכירות חדשות
יתרה ליום 31 בדצמבר

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 29 - שיעבודים וערבויות

- א. ערבויות
לחברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה בסך של 28,989 אלפי ש"ח (25,594 אלפי ש"ח בשנת 2022).
בדבר ערבויות שניתנו על ידי בעלי השליטה בחברה ראה ביאור 31(ד) להלן.
- ב. שיעבודים
להבטחת התחייבויות החברה והחברה הבת כלפי בנקים וגורמים נוספים, נרשמו שיעבודים שוטפים על הרכוש ועל המוניטין.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 30 – מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה פועלת בשני מגזרים. כל מגזר הוא יחידה עסקית ואסטרטגית המנוהלת בנפרד, כיוון שלכל מגזר נפרד נדרשת מדיניות תפעולית ומדיניות שיווקית שונה. רוב העסקים נרכשו כיחידות אינדיבידואליות, וההנהלה שהייתה במועד הרכישה נשמרה.

המגזרים משיגים את הכנסותיהם בעיקר מהפעילויות כדלקמן:

(1) מגזר קמעונאות מזון – מגזר זה כולל שיווק ומסחר קמעונאי בתחום המזון.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מפעילה החברה במסגרת פעילותה במגזר 42 סניפים בפריסה ארצית ומערך מכירות מקוונות באמצעות יישומון, בשיטת איסוף עצמי מחניוני הסניפים ('פיק אפ').

(2) מגזר אחרים – מגזר אחרים כולל את פעילות זול סטוק אשר לא מקיים את הספים הכמותיים לפיהם נקבעים המגזרים בני הדיווח בקבוצה.

מחירי מכירה בין המגזרים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

במסגרת הרווח המגזרי, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה בוחן את הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות בנטרול השפעת תקן חשבונאות בינלאומי 16 – חכירות, בנטרול הוצאות שכר בגין אופציות לעובדים וכן בנטרול הוצאות בגין הפחתת נכסים בלתי מוחשיים הנובעים מצירופי עסקים.

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	התאמות	אחרים	מגזר קמעונאות	
	למאוחד		מזון	
אלפי ש"ח				
4,089,872	-	134,932	3,954,940	סך הכנסות מחיצונים
-	(907)	907	-	הכנסות בין מגזרים
4,089,872	(907)	135,839	3,954,940	הכנסות המגזר
269,900	54,391	15,293	200,216	רווח מגזרי
(8,293)				הוצאות לא מוקצות
10,104				הכנסות לא מוקצות
(1,839)				הפסד מנכסים פיננסיים
(94,308)				הוצאות מימון
9,815				הכנסות מימון
(1,007)				חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
184,372				רווח לפני מיסים על הכנסה

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 30 – מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
סה"כ	התאמות למאוחד	אחרים	מגזר קמעונאות מזון	
אלפי ש"ח				
3,724,623	-	117,976	3,606,647	סך הכנסות מחיצונים
-	(2,099)	2,099	-	הכנסות בין מגזרים
<u>3,724,623</u>	<u>(2,099)</u>	<u>120,075</u>	<u>3,606,647</u>	הכנסות המגזר
 <u>265,893</u>	 <u>48,938</u>	 <u>15,042</u>	 <u>201,913</u>	רווח מגזרי
(8,293)				הוצאות לא מוקצות
23,368				הכנסות לא מוקצות
(38,356)				הפסד רווח מנכסים פיננסיים
(76,593)				הוצאות מימון
3,383				הכנסות מימון
(1,102)				חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי
<u>168,300</u>				שיטת השווי המאזני, נטו
				רווח לפני מיסים על הכנסה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
סה"כ	התאמות למאוחד	אחרים	מגזר קמעונאות מזון	
אלפי ש"ח				
3,487,388	-	72,077	3,415,311	סך הכנסות מחיצונים
-	(783)	783	-	הכנסות בין מגזרים
<u>3,487,388</u>	<u>(783)</u>	<u>72,860</u>	<u>3,415,311</u>	הכנסות המגזר
 <u>277,630</u>	 <u>43,987</u>	 <u>4,323</u>	 <u>229,320</u>	רווח מגזרי
(6,220)				הוצאות לא מוקצות
13,108				הכנסות לא מוקצות
48,942				רווח מנכסים פיננסיים
(64,481)				הוצאות מימון
1,066				הכנסות מימון
(132)				חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי
<u>269,913</u>				שיטת השווי המאזני, נטו
				רווח לפני מיסים על הכנסה

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	אלפי ש"ח		
375	420	7		לקוחות
6,839	7,090	17		התחייבויות בגין הטבות עובדים, נטו
1,738	5,338	14		זכאים ויתרות זכות
4,210	4,151	15		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,944	12,483	31ג(1)		התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות

ב. עסקאות ותגמול עבור שירותים של בעלי עניין ואנשי מפתח בהנהלה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2021	2022	2023		
19,015	16,743	21,010	21	שכר, נלוות ודמי ניהול למועסקים בחברה (באלפי ש"ח)
-	148	-	9	רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע לבעל שליטה (באלפי ש"ח)
3	3	3		מספר בעלי העניין שהועסקו במהלך השנה (1)
7	6	6		מספר צדדים קשורים שהועסקו במהלך השנה (1) (2)

(1) בחברה מועסקים 3 בעלי שליטה לפרטים נוספים ראה סעיף ג (1) להלן. כמו כן, לתאריך אישור הדוחות הכספיים מועסקים בחברה 4 עובדים שהינם קרוביהם של בעלי העניין. במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023 הועסקו בחברה קרובים של בעלי העניין, אשר עלות העסקתם בשנים הללו הסתכמה בכ-648 אלפי ש"ח, כ-789 אלפי ש"ח וכ-928 אלפי ש"ח, בהתאמה. קרובי בעלי העניין הינם עובדים שכירים בחברה שאינם נושאי משרה ומועסקים בתפקידים זוטרים ובתנאים (שכר ונלוות) כמקובל בחברה לתפקידם ולהיקף המשרה בה מועסקים.

(2) החל מיום 1 באפריל, 2021 מועסקים בחברה מספר בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות.

(3) חברות בנות של החברה התקשרו בהסכמי שכירות שטחי מסחר ומשרדים מחברה שבבעלות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. דמי השכירות כאמור מסתכמים לסך של כ-191 אלפי ש"ח לחודש.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. הסכמי שכר ודמי ניהול עם בעלי עניין

א. מרדכי יוחננוף - מייסד החברה ויושב ראש הדירקטוריון. מועסק בחברה בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 200 אלפי ש"ח. בנוסף לשכרו החודשי, מר יוחננוף זכאי להפרשות פנסיוניות, לרבות בגין פיצויי פיטורין כחוק, לתנאים נלווים שאינם מהותיים כמקובל בחברה וכן להעמדת רכב לרשותו. בנוסף זכאי להיכלל בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וכן כל הסדר נוסף ביחס לאחריות נושאי משרה כמקובל בה, לרבות מתן כתבי שיפוי ופטור.

ב. איתן יוחננוף - מכהן בתפקיד המנהל הכללי בחברה וכן חבר בדירקטוריון החברה. מעניק את שירותיו לחברה על פי הסכם למתן שירותים בין החברה לבין חברה פרטית בשליטתם של מר איתן יוחננוף ורעייתו ("החברה הפרטית"), ואשר אלה עיקריו: השירותים ינתנו לחברה בידי מר איתן יוחננוף עצמו, בלבד; התמורה בעבור השירותים הינה בסך 180 אלפי ש"ח לחודש בתוספת סך של 28 אלפי ש"ח לחודש (בגין הוצאות אחזקת רכב ודלק), סכומי התגמול לבעלי העניין הנ"ל (הן התמורה בעבור השירותים והן הסכום הנוסף בגין אחזקת רכב ודלק) יהיו צמודים למדד ויתעדכנו מדי חודש. לפרטים בדבר זכאות למענק שנתי החל משנת 2020 ראה סעיף ו' להלן.

ג. שרית יוחננוף - מכהנת בתפקיד המשנה למנהל הכללי בחברה וחברה בדירקטוריון החברה. מעניקה את שירותיה לחברה על פי הסכם למתן שירותים בין החברה לבין חברה פרטית בשליטתה של גב' שרית יוחננוף, התמורה בעבור השירותים הינה בסך 100 אלפי ש"ח לחודש בתוספת סך של 28 אלפי ש"ח לחודש (בגין הוצאות אחזקת רכב ודלק), סכומי התגמול לבעלי העניין הנ"ל (הן התמורה בעבור השירותים והן הסכום הנוסף בגין אחזקת רכב ודלק) יהיו צמודים למדד ויתעדכנו מדי חודש. לפרטים בדבר זכאות למענק שנתי החל משנת 2020 ראה סעיף ו' להלן.

ד. מר גיורא יוחננוף - ביום 7 בינואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר גיורא יוחננוף כדירקטור בחברה וביום 27 בפברואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה למר גיורא יוחננוף גמול דירקטורים בסך שנתי של 72 אלפי ש"ח, וכן גמול בגין השתתפות בישיבות בהתאם לגמול הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 אשר היה נכון לשנת הדיווח בסך של 2,550 ש"ח לכל ישיבה עובר השתתפות בישיבות, סך של 1,530 ש"ח לכל ישיבה עובר ישיבות שאינן פרונטליות וסך של 1,275 ש"ח לכל החלטה בלא התכנסות. בנוסף זכאי להיכלל בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וכן כל הסדר נוסף ביחס לאחריות נושאי משרה כמקובל בה, לרבות מתן כתבי שיפוי ופטור.

ה. מר אדיר ונונו ומר סהר כוכבי (להלן: "אדיר וסהר"), נושאי המשרה הבכירים בזול סטוק, זכאים בגין העמדת שירותיהם כמנכ"לים משותפים על ידי חברת ניהול בשליטת כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך של 62 אלפי ש"ח, וכן עשויים להיות זכאים למענק הוני מיוחד בגין עמידה ביעד רווח של זול סטוק. ככל שהרווח הכולל של זול סטוק יעלה על סך 20 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלה לאחת או יותר מן השנים 2022, 2023 או 2024, יוקצו לאדיר וסהר מניות זול סטוק בכמות המהווה 5% מהונה המונפק והנפרע של זול סטוק באותו המועד (לאחר ההקצאה) לכל אחד מהם, ללא תמורה (להלן: "המניות המוקצות"). לחברה תעמוד הזכות לרכוש מחצית מסך המניות המוקצות במחיר של 18 מיליון ש"ח (9 מיליון ש"ח לכל אחד), ככל שאכן יוקצו. אם החברה תבחר שלא לממש את אופציית הרכש כאמור, תוך תקופה של 90 ימים, תעמוד לאדיר וסהר הזכות לחייב את החברה לרכוש מהם את אותה הכמות בתנאים ובמחיר כאמור לעיל.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. הסכמי שכר ודמי ניהול עם בעלי עניין (המשך):

ו. תשלום מענקים שנתיים תלויי רווח

החל משנת 2020 החברה תשלם לכל אחד משני בעלי העניין, איתן ושרית יוחננוף, מענק שנתי כשיעור מהרווח הכולל, לפני השפעת המענק, לתקופת שנים עשר חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר בכל שנה, כפי שיקבע בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה. שיעור המענק יהיה מדורג, קרי: בעבור כל מדרגה (או חלק מדרגה) ישולם חלק מענק על פי השיעור הקבוע לאותה מדרגה, כדלקמן:

שיעור המענק מתוך מדרגת הרווח השנתי		מדרגת הרווח השנתי
שרית יוחננוף	איתן יוחננוף	בש"ח
0%	0%	עד 60,000,000
0.5%	1%	60,000,001 עד 70,000,000
1%	2%	70,000,001 עד 80,000,000
2%	3%	80,000,001 עד 90,000,000
2.5%	4%	90,000,001 עד 100,000,000
3%	5%	מעל 100,000,000 (*)

(*) סכום המענק המירבי שישולם בגין שנה כלשהי לכל אחד מבעלי העניין לא יעלה על הסכומים הבאים:

שכר יוחננוף	איתן יוחננוף	סכום מענק מירבי לשנה אחת
2 מיליון ש"ח	3 מיליון ש"ח	

במהלך שנת 2023 הופרשו לבעלי עניין בחברה סך של כ-5 מיליון ש"ח בגין רווחי 2023.

ד. ערבויות:

בעלי השליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות ערבים בערבות אישית כלפי ספקים ומחירים במהלך העסקים הרגיל של החברה.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. עסקאות זניחות

ביום 31 במאי 2020 אימץ דירקטוריון החברה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה, לרבות בעל שליטה וצדדים קשורים לו, כעסקה זניחה, כקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ובהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות, תשנ"ט-1999. כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לצורך בחינת היקף הגילוי לגבי עסקה של החברה בדוחותיה התקופתיים וכן לבחינת הצורך בדיווח מיידי והכל כמפורט להלן.

החברה וחברות קשורות שלה מבצעות או עשויות לבצע עסקאות בעלי עניין במהלך העסקים הרגיל שלהן, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור, ובכלל זאת עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישת או שכירת ציוד, קרקע, נכסים ורכוש קבוע אחר; רכישת פוליסות ביטוח (כגון ביטוחי נכסים ורכוש); מתן שירותים; התקשרויות עם צדדים שלישיים, שבמסגרתן נכללים טובין של בעלי עניין, שהתקשרו עם הצד השלישי.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, בהתאם לאמות המידה שלהלן:

א. העסקה אינה עסקה חריגה בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999;

ב. ביחס לעסקאות רכישה אשר אינן עסקאות מתמשכות תיחשבה כזניחות בהתקיים שני התנאים המצטברים הבאים: (א) סכומה של עסקה בודדת לא יעלה על סך של 400,000 ש"ח; ו-(ב) היקפן השנתי של עסקאות מצטברות מסוג זה עם אותו בעל עניין (כאמור להלן) לא יעלה על 1,000,000 ש"ח בשנה.

ג. ביחס לעסקאות מתמשכות הנערכות במהלך פעילותה השוטפת של החברה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות שלהלן ועסקאות כאמור תיחשבה כזניחות בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, לפי הנמוך מביניהם:

(1) "יחס ההכנסות", "יחס המכירות", "יחס הרווח" או "יחס הנכסים" המחושב בגין העסקה אינו עולה על שיעור של 1%.

"יחס הכנסות" - ההכנסות המוערכות בגין העסקה, חלקי סך ההכנסות הכוללות (ברוטו) של החברה המופיע בדוח רווח והפסד בארבעת (4) הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים (מבוקרים או סקורים) של החברה;

"יחס המכירות" - המכירות המוערכות בגין העסקה, חלקי סך המכירות הכוללות (ברוטו) של החברה המופיע בדוח רווח והפסד בארבעת (4) הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים (מבוקרים או סקורים) של החברה;

"יחס הרווח" - סך הרווח בפועל או החזוי בגין העסקה, חלקי סך הרווח התפעולי הכולל של החברה המופיע בדוח רווח והפסד בארבעת (4) הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים (מבוקרים או סקורים) של החברה;

"יחס הנכסים" - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל עניין כאמור חלקי סך נכסי החברה.

(2) היקפן השנתי המצטבר של עסקאות כאמור סוג עם אותו בעל עניין לא יעלה על 1,000,000 מיליון ש"ח בשנה.

ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי (לפי שנה קלנדרית).

כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם אם עסקה מהווה חלק מעסקות אחרות (למשל, רכישת שירותים מסוימים על פני תקופה, או ציוד שלא על בסיס חד פעמי או התקשרויות שמתקיימת בהן תלות באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות) – אזי לצורך בחינת הזניחות תבוצע בחינה אחת לכלל העסקות כאמור במצטבר על בסיס שנתי כאילו היו עסקה אחת.

על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין, יכולה להביא לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם היקפה נמוך מהרפים שנקבעו לעיל). למשל, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא מהווה אירוע משמעותי מבחינת הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל עניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווחים מיידיים עליהם. עסקה חריגה של החברה (עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה) לא תסווג כעסקה זניחה.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. עסקאות זניחות (המשך):

אחת לרבעון (או מוקדם מכך ככל שתבקש ועדת הביקורת) תעביר הנהלת החברה לעיון ועדת הביקורת פירוט של עסקאות אשר אושרו על ידיה כ"עסקאות זניחות" לצורך בחינתן.

ביאור 32 - הפרשות

במהלך העסקים הרגיל החברה מעורבת במספר הליכים משפטיים, להלן פירוט התביעות התלויות המהותיות שהחברה הינה צד להם:

(1) בחודש ינואר, 2020 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בבית הדין לעבודה על סך של כ-67 מיליון ש"ח בידי עובד לשעבר שלה. עילת התביעה העיקרית בתובענה שהוגשה (המבססת כ-61 מיליון ש"ח מסכומה) עוסקת באיחור לכאורה בהשלמת הפרשות פנסיוניות בגין חודשי העבודה הראשונים של עובדים הנקלטים בחברה. עילת התביעה הנוספת (המבססת את יתרת סכום התביעה) עניינה אי תשלום לכאורה בעבור ימי חג לעובדים שטרם השלימו תקופת עבודה בת 3 חודשים. הצדדים הגישו הסכם פשרה בתיק לאישור בית הדין לעבודה. החברה הכירה בהפרשה בסך של 1.5 מיליון ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(2) בחודש ינואר, 2022 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ-193 מיליון ש"ח נגד החברה בגין אי קיזוז משקל אריזות בקנייה מוצרים הנארכים עלי ידי החברה לפני מסירתם הנמכרים בתפזורת או לפי יחידת משקל או שניתן לגביהם שירות של חיתוך או פריסה. הצדדים הגישו הסכם פשרה בתיק לאישור בית המשפט. החברה הכירה בהפרשה בסך של 250 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(3) בחודש ספטמבר, 2022 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ-200 מיליון ש"ח כנגד החברה בטענה כי החברה גובה סכומים הגבוהים, לכאורה, מהמחירים שהציגה החברה לצרכנים על גבי מדבקות המחירים המוטבעות על מוצרים שמוכרת החברה או על גבי השילוט שנמצא בצד אותם המוצרים. הבקשה נקבעה לדיון הוכחות בשלהי השנה הקרובה. החברה הכירה בהפרשה בסך של 250 אלפי ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(4) בחודש יולי, 2023 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ-12 מיליון ש"ח נגד החברה בגין אי קיזוז משקל אריזות בקנייה במחלקת אוכל מוכן במספר סניפים של החברה. למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי התביעה או את החשיפה הכספית, אם בכלל.

הליכים משפטיים אחרים:

כמו כן, מלבד התביעות המתוארות לעיל, נגד החברה תלויות ועומדות תריסר בקשות לאישור תובענות כתובענות ייצוגיות אשר הסך הנתבע בהן במצטבר, הינו עשרות מיליוני ש"ח, אך הסך הנתבע בכל אחת מהן אינו עולה כדי 10% מנכסיה השוטפים של החברה למועד הדיווח, מתוכן שלוש תביעות שהוכרו כתובענות ייצוגיות. בהתאם להערכת הנהלת החברה לפי הסיכון הקיים ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, חשיפת החברה בגין כל אחת מתביעות כאמור, לרבות תביעות שהוכרו כתובענות ייצוגיות, ובשימת לב לכך שחלקן צפויות להסתיים בהסדרי פשרה או הסתלקות, אינה מהותית, אם בכלל.

בנוסף להליכים שתוארו לעיל, מתנהלות נגד החברה תביעות נוספות בסכומים שאינם מהותיים במהלך העסקים הרגיל. בהתאם להערכת החברה, ובהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים הסיכון הקיים לחברה בגין תביעות אלו, ככל שקיים, הינו בסכומים לא מהותיים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2023
לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2023
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-14	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ.יחננוף ובניו (1988) בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של מ.יחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות ולרווח בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבוניים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		נכסים
		נכסים שוטפים:
322,563	312,184	מזומנים ושווי מזומנים
304,852	335,631	לקוחות
-	11,658	מס הכנסה לקבל
14,065	7,964	חייבים ויתרות חובה
110,451	109,343	מלאי
751,931	776,780	סך-הכל נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
99,392	110,008	יתרה בגין חברות מוחזקות
1,377,248	1,476,915	רכוש קבוע
1,316,012	1,343,817	נכסי זכות שימוש
120,085	127,414	נדל"ן להשקעה ובהקמה
9,665	-	תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע
8,146	8,146	מוניטין
-	3,014	מיסים נדחים
40,198	38,307	הלוואות לחברה מוחזקת
14,304	12,459	נכסים פיננסיים
2,985,050	3,120,080	סך-הכל נכסים לא שוטפים
3,736,981	3,896,860	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

19,695	20,166	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
24,386	24,027	אגרות חוב
78,009	85,784	התחייבויות בגין חכירה
539,179	592,613	ספקים ונותני שירותים
59,909	72,474	זכאים ויתרות זכות
1,918	-	מס הכנסה לשלם
723,096	795,064	סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

153,125	135,625	הלוואות מתאגידים בנקאיים
182,170	161,921	אגרות חוב
1,317,676	1,364,219	התחייבויות בגין חכירה
5,773	3,853	הפרשות
19,330	19,625	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7,944	12,483	התחייבות לרכישת מניות
2,969	-	מסים נדחים
1,688,987	1,697,726	סך-הכל התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

827,378	825,110	הון המניות הנפרע וקרנות הון
497,520	578,960	עודפים
1,324,898	1,404,070	סך-הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
3,736,981	3,896,860	

			26 במרץ, 2024
עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,415,311	3,606,647	3,954,940	הכנסות
(2,505,034)	(2,640,965)	(2,905,576)	עלות ההכנסות
910,277	965,682	1,049,364	רווח גולמי
(578,510)	(658,207)	(721,968)	הוצאות מכירה ושיווק
(60,488)	(59,862)	(76,411)	הוצאות הנהלה וכלליות
271,279	247,613	250,985	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות
9,385	6,747	4,833	עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
8	10,486	11	רווח הון מממוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
3,836	5,730	4,811	הכנסות אחרות, נטו
284,508	270,576	260,640	רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות אחרות
2,247	4,607	10,863	הכנסות מימון
(67,024)	(78,003)	(94,766)	הוצאות מימון
48,942	(38,356)	(1,839)	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
1,742	3,621	4,033	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
270,415	162,445	178,931	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(60,092)	(35,989)	(39,625)	מסים על ההכנסה
210,323	126,456	139,306	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:			
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת			
שערוך בשל מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר			
רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם			
(932)	3,639	2,115	
-	4,027	-	
28,820	(40,384)	(5)	
238,211	93,738	141,416	

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
210,323	126,456	139,306
(1,742)	(3,621)	(4,033)
138,723	165,625	190,667
60,092	35,989	39,625
(8)	(10,486)	(11)
(9,385)	(6,747)	(4,833)
461	-	-
(30)	6,197	263
2,304	2,561	958
(48,942)	38,356	1,839
(1,344)	(1,367)	(847)
140,129	226,507	223,628
(17,257)	2,210	(30,779)
(1,764)	(2,175)	(1,145)
(17,087)	(19,393)	1,108
35,125	10,903	53,434
(12)	(1,683)	12,730
(995)	(10,138)	35,348
(30,455)	(45,233)	(59,815)
319,002	297,592	338,467

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

התאמות בגין:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
 רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
 פחת והפחתות
 מסים על הכנסה ברווח או הפסד
 רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
 תשלום מבוסס מניות
 הוצאות (הכנסות) ממימון, נטו
 סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים
 ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 הכנסות ריבית ושערון הלוואות לחברות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות
 עליה בחייבים ויתרות חובה
 ירידה (עליה) במלאי
 עליה בספקים ונותני שירותים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מסים ששולמו, נטו

מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(212,953)	(626,047)	(173,630)
(37,470)	(5,831)	-
-	-	(1,390)
(800)	(482)	(2,496)
675	7,305	2,737
(50,858)	(9,100)	(4,960)
361	41,846	6,915
-	(50)	-
-	926	651
(301,045)	(591,433)	(172,173)
-	-	(20,400)
-	202,495	-
347,889	-	-
(60,654)	(67,750)	(78,791)
(22,150)	(43,565)	(17,500)
-	175,000	-
(61,931)	(99,966)	(59,981)
203,154	166,214	(176,672)
221,111	(127,627)	(10,379)
229,079	450,190	322,563
450,190	322,563	312,184

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע
החזרים (תשלומים) על חשבון רכוש קבוע
השקעה בנכס זכות שימוש
השקעות בנדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון התחייבויות בגין חכירה
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

נספח א' - עסקאות מימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
8,000	2,581	996
6,292	127,562	87,837

השקעה ברכוש קבוע
התחייבות בגין נכס זכות שימוש

נספח ב' - מידע נוסף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
903	3,240	10,031
65,938	69,787	93,261

תקבולי ריבית
תשלומי ריבית

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. ביום 21 בנובמבר, 2019 השלימה החברה את הנפקת המניות לציבור ומניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 27 בנובמבר, 2019.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 42 חנויות מכר ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ- 86 אלפי מ"ר נטו. החברה פועלת להקמה ופתיחה של 16 חנויות מכר נוספות.

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי הנפרד

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ומה"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, שהרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 3 - נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
304,852	335,631	לקוחות
8,753	2,126	חייבים ויתרות חובה
13,075	10,360	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות (1)
27,123	27,947	שטרי הון שניתנו לחברה מוחזקת (2)

- (1) ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשנת 2023 בטווח שבין 2.9% לבין 4.0%.
 (2) שטרי ההון מוצגים בערכם הנוכחי בהתאם לשיעור ריבית אפקטיבית של 3.04%.

ביאור 4 - התחייבויות פיננסיות

א. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2023			
סך הכל	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
	אלפי ש"ח		
155,791	-	155,791	אשראי מתאגידים בנקאיים
185,948	-	185,948	אגרות חוב
1,450,003	1,450,003	-	התחייבויות בגין חכירה
592,613	-	592,613	ספקים ונותני שירותים
52,677	-	52,677	זכאים ויתרות זכות
12,483	-	12,483	התחייבות לרכישת מניות
3,853	-	3,853	הפרשות לזמן ארוך
<u>2,453,368</u>	<u>1,450,003</u>	<u>1,003,365</u>	

ליום 31 בדצמבר 2022			
סך הכל	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
	אלפי ש"ח		
172,820	-	172,820	אשראי מתאגידים בנקאיים
206,556	-	206,556	אגרות חוב
1,395,685	1,395,685	-	התחייבויות בגין חכירה
539,179	-	539,179	ספקים ונותני שירותים
46,550	-	46,550	זכאים ויתרות זכות
7,944	-	7,944	התחייבות לרכישת מניות
5,773	-	5,773	הפרשות לזמן ארוך
<u>2,374,507</u>	<u>1,395,685</u>	<u>978,822</u>	

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 4 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות:

הדירקטוריון הינו אחראי לניהול סיכון נזילות של הקבוצה. סיכויי נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. מדיניות הקבוצה היא להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על מסגרות אשראי בנקאיות בארץ ועל ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים השוטפים והצפויים.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לסוף תקופת הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2023							
סך הכל	מעל חמש שנים	בין 4-5 שנים	בין 2 ל-3 שנים	בין 6 חודשים לשנה	בין 1-6 חודשים	בתוך 30 ימים	שיעור הריבית הנקובה
אלפי ש"ח							%
155,791	65,625	35,000	35,000	8,750	4,375	7,041	פריים + 0.89
185,948	80,998	40,499	40,499	10,125	-	13,827	3.94
592,613	-	-	-	-	253,016	339,597	
52,677	-	-	-	-	11,047	41,630	
2,071,858	1,304,123	300,578	310,592	76,516	54,821	25,228	7.1-0.1
12,483	-	-	12,483	-	-	-	
3,853	-	-	3,853	-	-	-	
3,075,223	1,450,746	376,077	402,427	95,391	323,259	427,323	
ליום 31 בדצמבר 2022							
סך הכל	מעל חמש שנים	בין 4-5 שנים	בין 2 ל-3 שנים	בין 6 חודשים לשנה	בין 1-6 חודשים	בתוך 30 ימים	שיעור הריבית הנקובה
אלפי ש"ח							%
172,820	83,068	35,000	35,000	8,750	4,375	6,627	פריים + 0.89
206,556	101,172	40,499	40,499	10,125	-	14,261	3.94
539,179	-	-	-	-	264,169	275,010	
40,988	-	-	-	-	6,049	34,939	
2,000,988	1,280,658	286,813	287,421	72,715	49,304	24,077	7.1-0.1
7,944	-	-	7,944	-	-	-	
5,773	-	-	5,773	-	-	-	
2,974,248	1,464,898	362,312	376,637	91,590	323,897	354,914	

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 5 - מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים

1. הרכב ותנועה:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח			
(42,903)	-	(4,545)	(38,358)
5,370		5,370	-
6,274	(631)	220	6,685
(299,938)		(6,828)	(293,110)
333,501		12,493	321,008
(1,279)	1	424	(1,704)
1,989		(521)	2,510
3,014	(630)	6,613	(2,969)

רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
נכס מס בגין הסכם שומות
הטבות לעובדים
נכס זכות שימוש
התחייבויות בגין חכירה
השקעה במניות ואופציות
אחרים
סך הכל

2. הצגה בנכסים ובהתחייבויות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	3,014
(2,969)	-

נכס מס נדחה
התחייבות מסים נדחים

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 5 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
47,345	43,927	40,952
(1,778)	(12)	5,286
14,525	(7,926)	(6,613)
60,092	35,989	39,625

מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
מסים נדחים

ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. להלן פרטים בדבר התקשרויות עם חברת מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ (להלן: "חברת הבת"):

1. החברה שוכרת מחברת הבת חנות מכר במודיעין בדמי שכירות שנתיים בסך של כ-7.9 מליון ש"ח.
2. החברה העניקה הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות בסכום כולל של כ-38,307 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לעיל).

ב. להלן פרטים בדבר התקשרויות עם חברת י. טליה יבוא ושיווק בע"מ (להלן: "חברת הבת"):

1. החברה רכשה מלאי במהלך שנת 2023 בסך של כ-907 אלפי ש"ח (בשנת 2022 – כ-2,099 אלפי ש"ח).

ביאור 7 - התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לפרטים בדבר התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

פרק ד' פרטים נוספים על החברה

1. תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל (תקנה 10א)

ראו נתונים כאמור בסעיף 5 לדוח הדירקטוריון (פרק ב' לדוח התקופתי; יכונה להלן "דוח הדירקטוריון" ואילו הדוח התקופתי יכונה בפרק זה - "הדוח", או "דוח זה").

2. שימוש בתמורות ניירות הערך שהונפקו (תקנה 10ג)

במהלך תקופת הדוח לא הנפיקה החברה ניירות ערך.

3. חברות בנות וחברות כלולות

3.1. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות (תקנה 11) לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם חברה	סך ניירות הערך המוחזקים ליום 31.12.2023	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה במניות	שיעור מכוח ההצבעה	שיעור מהסמכות למנות דירקטורים
מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ	120 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת	41,641	100%	100%	100%
י. טליה יבוא ושיווק בע"מ	50,100 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת	50,618	50.1%	50.1%	60%
זול סטוק יוחננוף 2021 בע"מ	499 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת	72	49.9%	49.9%	33%
אלגורטייל בע"מ	3,026,420 מניות רגילות 0.01 ש"ח כל אחת	17,677	23.03%	23.03%	20%

3.2. יתרת הלוואות שניתנו לחברות בנות לתאריך הדוח על המצב הכספי

3.2.1. יתרת שטרי הון שהעמידה החברה למ.ג.ל מסתכמת בסך של כ-27,947 אלפי ש"ח. כן יתרת הלוואה בסך של כ-9,600 אלפי ש"ח שהעמידה החברה למ.ג.ל. הלוואה כאמור עומדת לפירעון בתוך תקופה של 5 שנים, בתשלומים חודשיים שווים, בריבית של 4% לשנה או בריבית בשיעור הקבוע בפקודת מס הכנסה, לפי הגבוה.

3.2.2. החברה ערבה למסגרת אשראי של זול סטוק בסך של 30 מיליון ש"ח בהתאם להוראות הסכם רכישת זול סטוק.

3.2.3. יתרת הלוואה בסך של כ-760 אלפי ש"ח שהעמידה החברה לזול סטוק יוחננוף 2021 בע"מ, בריבית בשיעור בהתאם לקבוע בפקודת מס הכנסה.

3.3. שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות (תקנה 12)

לפרטים אודות השקעות החברה אלגורטייל בע"מ בתקופת הדוח ראו האמור בסעיף 11 לפרק א' לדוח זה לעיל.

3.4. הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

שם חברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023			החל מיום 1.1.2024 ועד מועד פרסום הדוח		
			ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד
מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ	6,476	5,204	1,262	-	-	262	-	-
י. טליה יבוא ושיווק בע"מ	8,049	4,932	-	-	651	-	-	-
זול סטוק יוחננוף 2021 בע"מ	242	187	22	-	-	9	-	-
אלגוריטייל בע"מ	(4,495)	(4,495)	-	-	-	-	-	-

לפרטים נוספים אודות השקעות החברה בחברות ובעסקאות משותפות, ראו ביאורים 4, 5 ו-6 לדוחות הכספיים.

4. ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה (תקנה 20)

4.1. בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה.

4.2. בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה.

5. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

5.1. תגמולי נושאי משרה

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (פרק ג' לדוח) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה (באלפי ש"ח, במונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר ¹	מענק ²	תגמולים בעבור שירותים				תגמולים אחרים			סה"כ
						דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
איתן יוחננוף	מנהל כללי	100%	16.06%	-	874	-	2,353	-	³ 366	-	-	-	3,593
מרדכי יוחננוף	יו"ר דירקטוריון	100%	25.83%	2,419	-	-	-	-	-	-	-	-	2,419
שרית יוחננוף	משנה למנכ"ל	100%	13.00%	-	521	-	1,307	-	³ 366	-	-	-	2,194
אלעד חרזי (1)	משנה למנכ"ל	100%	0.03%	2,074	732	-	-	-	-	-	-	⁴ 26	2,832
עוז יוסף (2)	סמנכ"ל כספים	100%	0.01%	904	500	-	-	-	-	-	-	-	1,404

¹ הסכומים שמופיעים בעמודה זו כוללים גם שווי בשימוש ברכב ככל שהועמד לרשות העובד.

² מענקים ששולמו בשנת הדיווח בגין עבודה בשנת 2022.

³ כולל נשיאה בעלויות רכב, טלפון, ותנאים נלווים.

⁴ גילום שווי ריבית על הלוואה כאמור בס"ק (1) להלן.

(1) אלעד חרזי, משנה למנכ"ל החברה, מועסק בחברה בתפקידים שונים החל מיום 3 בפברואר 2013. שכרו החודשי של מר חרזי, עומד על סך של 140,000 ש"ח (ברוטו). מר חרזי זכאי לרכב (מגולם) ולטלפון סלולרי על חשבון החברה, וכן זכאי לימי חופשה ומחלה על פי דין ולהפרשות פנסיוניות כמקובל. הסכם ההעסקה ניתן לסיום בידי אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 60 ימים. כמו כן במהלך תקופת הדוח הועמדה לו הלוואה מאת החברה בסך של חצי מיליון ש"ח, ובסך הכל 1 מיליון ש"ח הלוואה נכון למועד הדוח, אשר תיפרע עד שנתיים לאחר העמדתה, כאשר החברה נושאת בהוצאות הריבית החלות על ההלוואה בהתאם להוראות הדין. ההלוואה צפויה להיפרע מסך המענק שישולם לו כמתואר להלן.

לאחר סיום שנת הדיווח שולמו או אושרו לתשלום, בהתאמה, למר חרזי מענקים בגין עבודתו בשנת הדיווח, והחברה ביצעה הפרשה בגין תשלום זה בדוחות הכספיים, כמפורט להלן: (1) מענק בשיקול דעת בסך 420 אלפי ש"ח, השווה ל-3 משכורות חודשיות; וכן (2) מענק בסך כולל של 2,580 אלפי ש"ח, בגין עמידה ביעד רווח שנקבע מראש⁵, בהתאם למדרגות רווח שנתי כמפורט בטבלה בסעיף 5.1.2 למדיניות התגמול של החברה שצורפה כנספח לפרק 8 בתשקיף.

(2) עוז יוסף מכהן בחברה כסמנכ"ל הכספים במשרה מלאה החל מיום 17 במרץ 2017. נכון למועד פרסום הדוח, שכרו החודשי עומד על סך של 60,000 ש"ח (ברוטו) (חלף 55,000 ש"ח במהלך שנת הדיווח). מר יוסף זכאי לרכב (מגולם) וכן זכאי לימי חופשה ומחלה על פי דין ולהפרשות פנסיוניות וקרן השתלמות כמקובל. הסכם ההעסקה ניתן לסיום בידי אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 30 ימים.

לאחר סיום שנת הדיווח שולם למר יוסף מענק בשיקול דעת בסך 240 אלפי ש"ח (שווה ל-4 משכורות חודשיות), וכן מענק מיוחד בסך של 60 אלפי ש"ח בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 29 בפברואר 2024 (ראו האמור בסעיף 17.3 להלן), והחברה ביצעה הפרשה בגין תשלום זה בדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר עיקרי ההסכמים שבין החברה לבין בעלי העניין בה, לרבות בקשר עם מענקים בגין תוצאות שנת הדיווח אשר ישולמו לאחר פרסום הדוחות הכספיים והחברה ביצעה הפרשה בגינם בדוחותיה הכספיים, ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

6. גמול דירקטורים

כל אחת מהדירקטוריות החיצוניות בחברה, ברכה ליטבק ואסתרי גילעז-רן, זכאיות לגמול שנתי בהתאם ל'סכום המרבי' לפי הדרגה אליה מסווגת החברה נכון למועד התשלום בתקופת הדיווח לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). כמו כן, זכאיות לגמול השתתפות בסכום הקבוע בתקנות הגמול, על פי הדרגה אליה תסווג החברה מעת לעת.

⁵ בהתאם להוראות מדיניות התגמול ולקביעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, סך המענק שישולם למר חרזי בגין תוצאות שנת 2023 לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח, כולל מענק בשיקול דעת.

שכר הדירקטורים האחרים, שאינם דירקטורים חיצוניים או דירקטורים הנמנים על מקבלי השכר בחברה בשל כהונתם בתפקידים אחרים, קרי, ה"ה אתי לנגרמן וג'ורא יוחננוף, זהה לשכר הדירקטורים החיצוניים כאמור לעיל.

7. זהות בעל השליטה בחברה (תקנה 21א)

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה מרדכי יוחננוב (יו"ר הדירקטוריון), בנו איתן יוחננוב (דירקטור ומנכ"ל), ובנותיו שרית יוחננוף (דירקטורית ומשנה למנכ"ל) וחלי יוחננוף.

8. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

8.1. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות של החברה (או חברות מאוחדות או כלולות שלה) עם בעלי השליטה בחברה, בקשר עם תנאי כהונתם של מי מבעלי השליטה המועסקים בחברה בתפקידים ניהוליים, וכן קרובים נוספים לבעלי השליטה המועסקים בתפקידים זוטרים ובדבר עסקאות של החברה (או חברות מאוחדות או כלולות שלה) אשר לבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי, אשר החברה (או חברות מאוחדות או כלולות שלה) התקשרה בהן מאז יום 1 בינואר 2022 ועד למועד זה, או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

8.2. ביום 28.3.2022 אישרה אסיפה כללית מיוחדת עדכון תנאי ההעסקה של שני עובדים אשר הינם קרובים לבעל השליטה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוצאות אסיפה מימים 26 בינואר 2021 ו-28 במרץ 2022 (מספרי אסמכתא 017424-01-2022 ו-01-2022-031089, בהתאמה).

8.3. ביום 29.9.2022 אישרה אסיפה כללית מיוחדת עדכון תנאי ההעסקה של נועה יוחננוב, קרובה של בעלי השליטה בחברה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוצאות אסיפה מימים 22 באוגוסט 2021 ו-29 בספטמבר 2022 (מספרי אסמכתא 01-106375-2022 ו-01-2022-099117, בהתאמה). סמוך למועד פרסום הדוח החליטה הנהלת החברה להעבירה לתפקיד מנהלת במערך העגלות החכמות בחברה, חלף תפקידה הקודם. מובהר כי מאפייני התפקידים זהים, לרבות מבחינת היקף המשרה וסמכויות, וכי תנאי העסקתה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית נותרו בעינם עד חלוף 3 שנים ממועד אישורם, והכל כאמור לעיל.

8.4. ביום 24.11.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 20.11.2022, את העסקתו של יאיר יוחננוב, קרוב של בעלי השליטה בחברה, כעובד של החברה באחד מסניפי הרשת, בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(4) לתקנות ההקלות. לפרטים מלאים אודות תנאי העסקתו ראו האמור בדוח מיידי מיום 27 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא 01-141849-2022).

8.5. עסקאות זניחות

החברה אימצה נוהל המהווה כללים וקווים מנחים לסיווג ודיווח של עסקה של החברה עם בעל עניין בה, לרבות בעל שליטה, כעסקה זניחה, כקבוע בתקנה 41 (א3) לתקנות ניירות

ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ובהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("נוהל עסקאות זניחות"). לפרטים אודות כללים אלו, ראו האמור בביאור 31ה לדוחות הכספיים.

במהלך שנת הדיווח ביצעה החברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים, אשר אושרו בהתאם לנוהל עסקאות זניחות: (1) רכישת כלי רכב מקרובים לבעלי השליטה; (2) הענקת שירותי הנהלת חשבונות לחברות בבעלות בעלי השליטה; (3) חברה בבעלות בעל שליטה הציגה בכנס שהפיקה החברה לתמיכה בחקלאות.

8.6. שיפוי, פטור וביטוח

לפרטים בדבר ההסדרים בנוגע לפטור, שיפוי וביטוח, החלים אף על נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם ראו האמור בסעיף 18 להלן.

9. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה, נכון למועד הדוח, ראו באמצעות הכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-001960).

10. הון רשום והון מונפק (תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של החברה, ראו בביאור 18 לדוחות הכספיים. נכון למועד דוח זה, החברה לא הנפיקה ניירות ערך הניתנים להמרה במניות או המקנים זכות לרכוש מניות.

11. מרשם בעלי המניות (תקנה 24ב)

למרשם בעלי המניות בחברה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-000322).

12. המען הרשום של החברה (תקנה 25א)

מוטי קינד 10, רחובות 7638519. כתובת דואר אלקטרוני: Hezi@yochananof.co.il. מספר הטלפון של החברה: 076-8175717; מספר הפקס של החברה: 08-9448179.

13. פרטים אודות הדירקטורים בחברה (תקנה 26)

שם הדירקטור	מרכזי יוחנוב	איתן יוחנוב	שרית יוחנוב	ג'ורא יוחנוב	אתי אסתר לנגרמן	ברכה ליטבק	אסתר גילעז-רן
מספר זיהוי	008844508	022496327	024324212	22291678	024676587	53554945	025682154
תאריך לידה	1940	15.4.1967	6.4.1969	15.1.1966	12.11.1969	28.8.1955	7.3.1974
מען להמצאת כתבי דינ	השיטת 8, נס ציונה	סמטת מגל 4, סביון	בר יוחאי 5, ראשון לציון	יחזק קורדובה 74, משמר השבעה	פינס 39, תל אביב	בורלא יהודה 30, ת"א	יפה נוף 1/803, גבעתיים
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדת דירקטוריון	-	-	-	-	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים
האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית / דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	לא	דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
התפקידים שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	יושב ראש דירקטוריון פעיל	מנהל כללי דירקטור בי. טליה יבוא ושיווק בע"מ וב.א זול סטוק הפצה בע"מ	משנה למנהל כללי	אינו ממלא תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואף לא בחברה לבעל עניין בחברה	אינה ממלאת תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואף לא בחברה לבעל עניין בחברה	אינה ממלאת תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואף לא בחברה לבעל עניין בחברה	אינה ממלאת תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואף לא בחברה לבעל עניין בחברה
התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור	26.12.1988	1.5.2000	31.1.2006	7.1.2019	4.11.2019	5.2.2020	5.2.2020
השכלתו	-	-	-	-	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני (MBA) במנהל עסקים התמחות במימון, שניהם באוניברסיטת בר אילן	עורכת דינ מוסמכת, בעלת תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב ובעלת תואר שני במנהל עסקים מאת	רואת חשבון מוסמכת, בעלת תואר ראשון בניהול מהאוניברסיטה הפתוחה, תואר שני במנהל עסקים,

שם הדירקטור	מרדכי יוחננוב	איתן יוחננוב	שרית יוחננוב	ג'ורא יוחננוב	אתי אסתר לנגרמן	ברכה ליטבק	אסתר גילעז-רן
						אוניברסיטת תל אביב Northwestren University (תוכנית Kellog-Recanati).	התמחות במימון מאת אוניברסיטת בן גוריון, Ph. D. (חשבונאות, מיסים ומימון) מאוניברסיטת בן גוריון ו-Post-Doc – פרופסור אורח באוניברסיטת NYU, ניו יורק, בביה"ס למנהל עסקים.
עיסוקיו בחמש השנים האחרונות, כולל כהונה כדירקטור	יושב ראש דירקטוריון פעיל של החברה	המנהל הכללי של החברה דירקטור בחברות פרטיות: דאון ווינד בע"מ, גליישר פוד-טק בע"מ דירקטור בי. טליה יבוא ושיוק בע"מ וב.א זול סטוק הפצה בע"מ	משנה למנהל הכללי של החברה	30.6.2019-1.1.1999 : הועסק בחברה כמנהל סחר פירות וירקות.	בעלים (50%) במור לנגרמן בע"מ -בנקאות להשקעות ויעוץ פיננסי. מכהנת כדירקטורית חיצונית בחברות: כלל ביטוח אש, ויתניה. דירקטורית בקרוויל בע"מ. בעבר כיהנה כממלאת מקום יו"ר דירקטוריון הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו, כדירקטורית בתעשייה אווירית.	עוסקת בייזום, מימון וניהול של מיזמים וכן במתן ייעוץ עסקי, פיננסי ומשפטי ומכהנת כנציגת ציבור (מעסיקים) בביה"ד לעבודה. מכהנת כדירקטורית חיצונית במבני תעשייה בע"מ וב-נ.ר ספאנטק תעשיות בע"מ, כדירקטורית בלתי תלויה בישרוטל בע"מ, אקוואריוס מנועים (א.מ.) בע"מ, וכן כדירקטורית בחברת ליטבק – י - דר שירותי ייעוץ בע"מ (חברה פרטית). בעבר כיהנה כדירקטורית חיצונית בהלמן אלדובי בית השקעות בע"מ, בבית הזהב בע"מ, בחלל תקשורת בע"מ, בנ.ר. בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ, במסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ובמסלקת המע-ף -	עיסוק במחקר – התמחות ועבודות אקדמיות (פרסומים בג'ורנלים אקדמיים – בתחומים של הסדרי חוב (כולל מחקר בשיתוף בנק ישראל), תקינה חשבונאית, מניפולציות חשבונאיות וניהול רווחים, חדשנות, מימון ויזמות, תכנוני מס וחוקי עידוד השקעות הון, שווי הון בחשבונאות, גילוי, רגולציה ממשל תאגידי ואחריות חברתית. • מומחית בהערכת שווי חברות ופרויקטים, הסדרי חוב, רגולציה וממשל תאגידי, מתן שירותים מקצועיים כלכליים וחשבונאיים, כולל ידע רב ב-IFRS, לרבות לפי דרישות רשות ניירות ערך בישראל והפקוח על הבנקים בעבר: חברה בוועדת הבחינות במועצת רואי

שם הדירקטור	מרדכי יוחננוב	איתן יוחננוב	שרית יוחננוב	ג'ורא יוחננוב	אתי אסתר לנגרמן	ברכה ליטבק	אסתר גילעז-רן
						הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	חשבון, וחברה במועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל. מכהנת כדירקטורית (לרבות חיצונית) בחברות : עמינח בע"מ, אורדע פרינט בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ, ארן מחקר ופתוח בע"מ, נתנאל גרופ בע"מ, אינג'סאט ISI בע"מ, דירקטורית בועדת הבקורת של האגודה למען החייל. בעבר דירקטורית חיצונית : רבוע כחול נדל"ן, ואוברסי קומרס
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אביהם של ה"ה שרית, איתן וחלי יוחננוב ; הנ"ל מחזיקים במניות החברה	בנו של מר מרדכי יוחננוב	בתו של מר מרדכי יוחננוב	בנו של מר מרדכי יוחננוב	לא	לא	לא
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן

14. פרטים אודות נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים (תקנה 26א)

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטיהם לא הובאו בסעיף הקודם (בהתאם לתקנה 26):

שם נושא המשרה הבכירה	אלעד חרזי	עוז יוסף	רמי שתיי	מאור איטח	חיים חלפון
מספר זיהוי	33543315	036451706	027281542	21664255	068931690
תאריך לידה	30.11.1976	18.6.1979	18.02.1974	1.11.1985	27.12.1964
תאריך תחילת הכהונה	3.2.2013	7.3.2017	1.9.2021	5.6.2019	30.3.2020
תפקידו בחברה, בחברה בת של החברה או בחברה קשורה לחברה או לבעל ענין בה	משנה למנכ"ל דירקטור ב. טליה יבוא ושיווק בע"מ וב.א. זול סטוק הפצה בע"מ, דירקטור באלגורייטל בע"מ	סמנכ"ל כספים דירקטור ב. טליה יבוא ושיווק בע"מ וב.א. זול סטוק הפצה בע"מ	סמנכ"ל סחר	חשב החברה	מבקר פנים
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
השכלתו	מהנדס תעשיה וניהול	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות ; מוסמך במנהל עסקים	תואר ראשון במנהל עסקים ושיווק	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות מוסמך במנהל עסקים
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	משנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל סחר ושיווק בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה	מנהל מכירות ארצי שוק פרטי ונוחות בדיפלומט, מנהל סחר רשתות מאורגנות בשטראוס	חשב החברה, עוזר חשב בחברה פרטית	שותף במשרד רו"ח PKF עמית, חלפון
האם הוא מורשה חתימה עצמאי	כן	כן	לא	לא	לא

15. **מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)**
- לחברה שלושה מורשי חתימה עצמאיים: (1) מר מרדכי יוחננוב המכהן כיו"ר הדירקטוריון (2) מר איתן יוחננוב המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (3) הגב' שרית יוחננוב המכהנת כדירקטורית וכמשנה למנכ"ל החברה. בנוסף המשנה למנכ"ל החברה, מר אלעד חרזי, וסמנכ"ל הכספים, מר עוז יוסף, הינם בעלי זכויות חתימה עצמאיות בקשר עם נושאים אשר נובעים מתחום אחריותם.
16. **פרטים אודות רואה החשבון המבקר (תקנה 27)**
- זיו האפט, רואי-חשבון, מרח' כנפי נשרים 62, ירושלים
17. **המלצות הדירקטוריון בפניה האסיפה הכללית והחלטותיו שאינן טעונות אישורה והחלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29)**
- 17.1. **תשלום דיבידנד**: לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בשנת הדוח ולאחריה ראה האמור בסעיף 4 לפרק א' לדוח זה לעיל – תיאור עסקי התאגיד.
- 17.2. **שינויים בהון הרשום או המונפק**: לפרטים אודות שינוי בהון המונפק של החברה במהלך תקופת הדוח ראו האמור בסעיף 2 לפרק זה לעיל.
- 17.3. **החלטות אסיפה כללית מיוחדת**: (1) ביום 18.1.2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת את הארכת כהונתן של ברכה ליטבק ואסתר גילעז רן כדירקטוריות חיצוניות בחברה לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 5.2.2023. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוצאות אסיפה מימים 13 בדצמבר 2022 ו-18 בינואר 2023 (מספרי אסמכתא 119016-01-2022 ו-2023-01-007603, בהתאמה). (2) ביום 1.3.2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת הענקת מענק מיוחד בסך של 280 אלפי ש"ח לסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוצאות אסיפה מימים 17 בינואר 2023 ו-1 במרץ 2023 (מספרי אסמכתא 007117-01-2023 ו-019222-2023, בהתאמה). (3) ביום 29.2.2024, לאחר תאריך המאזן, אישרה אסיפה כללית מיוחדת הענקת מענק מיוחד בסך של 60 אלפי ש"ח לסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוצאות אסיפה מימים 23 בינואר ו-29 בפברואר 2024 (מספרי אסמכתא 007864-01-2024 ו-018169-01-2024 בהתאמה)
18. **החלטות מיוחדות של החברה (תקנה 29א)**
- להלן עיקרי תנאי כתבי הפטור והשיפוי וכן עיקר תנאי הכיסוי הביטוחי אשר הינם בתוקף בתקופת הדוח ובמועד פרסומו:
- 18.1. **פטור**: החברה פטרה מראש את נושאי המשרה מאחריות כלפיה בשל הפרת חובת הזהירות בידי נושא המשרה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, בהתאם להוראות חוק החברות), הכל כמפורט בנוסח כתב הפטור שצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף.
- 18.2. **שיפוי**: החברה התחייבה לשפות את נושאי המשרה, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף, באופן הרחב ביותר האפשרי

על פי הוראות כל דין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שאושרו טרם היווצרות עילת השיפוי.

18.3. ביטוח: פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, המתעדכנת מדי שנה, מכסה עד 20 מיליון דולר למקרה ולכל תקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. סכום ההשתתפות העצמית הוא בסך 200,000 דולר (לחברה בלבד) או פחות, כתלות במקרה או במקום התביעה. נוסף על פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה הנ"ל, רכשה החברה, על חשבונה, פוליסת ביטוח ייעודית לכיסוי אחריות החברה ונושאי המשרה בה, בשל הצעת ניירות ערך על פי התשקיף (פוליסה מסוג Public Offering of Securities Insurance), אשר תעמוד בתוקפה 7 שנים ממועד תחילת הצעת ניירות הערך לציבור בפועל (Road Show). גבול האחריות (סכום הביטוח) על פי הפוליסה זהה לפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה כאמור. הפרמיה הכוללת בעבור כל תקופת הביטוח עומדת על 111,600 דולר והיא שולמה בידי החברה; סכום ההשתתפות העצמית הוא בסך 250,000 דולר (לחברה בלבד) או פחות, כתלות במקרה או במקום התביעה. על פי תנאיה, לנושאי המשרה ולעובדי החברה תהא זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי ביטוח, בקרות מקרה הביטוח.

26 במרץ 2024

איתן יוחננוב
דירקטור ומנהל כללי

מרדכי יוחננוב
יושב ראש הדירקטוריון

פרק ה' - הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 99(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לשנת 2023:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתן יוחננוב, המנהל הכללי ודירקטור;
2. שרית יוחננוף, משנה למנכ"ל החברה;
3. אלעד חרזי, משנה למנכ"ל החברה;
4. עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים.

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 בטחון 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 וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: בקורות ברמת הארגון, תהליך עריכת דיווח כספי, בקרת מערכות מידע ותהליכים מהותיים מאוד כדלקמן: (א) מלאי; (ב) מכירות; (ג) שכר; (ד) רכש.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, איתן יוחננוב, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מ. יוחננוב ובניו (1988) בע"מ (להלן - **החברה**) לשנת 2023 (להלן - **הדוחות**).
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 יכולתה של החברה 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 בחברה :
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברה מאוחדת שלה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברה המאוחדת, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עוז יוסף, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - **החברה**) לשנת 2023 (להלן - **הדוחות**) ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 יכולתה של החברה 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 בחברה :
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברה מאוחדת שלה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברה המאוחדת, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות ; מסקנותיי 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.