

קבוצת שופרסל

קבוצת הקמעונאות המובילה בישראל
דו"ח תקופתי לשנת 2024



תוכן עניינים

פרק מבוא

חלק א'	תיאור עסקי התאגיד
חלק ב'	דו"ח הדירקטוריון
חלק ג'	דוחות כספיים
חלק ד'	פרטים נוספים על התאגיד
חלק ה'	דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק מבוא



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

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

קבוצת

שופרסל



"להיות הקבוצה
הקמעונאית המובילה
באיכות ובשירות
והבחירה הראשונה
של כל בית בישראל"



ניהול עם חזון וערכים



חדשנות

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



שירות ומקצוענות

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



ישראליות

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



איכות

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



מחויבות לעובדים

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



הוגנות

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



דבר יו"ר הדירקטוריון

ארז כלפון
יו"ר דירקטוריון שופרסל

בשנה החולפת קיבלנו עוד הוכחה לחוסנה ואיתנותה של קבוצת שופרסל, המהווה חלק בלתי נפרד מהחברה ומהכלכלה הישראלית. שופרסל מחויבת לביטחון המזון של ישראל, לאספקת מוצרי מזון ומוצרי צריכה מצפון ועד דרום, גם לאזורי העימות.

התוצאות הכספיות הן הבעת אמון של הלקוחות בשופרסל, פרי של עבודה מאומצת של כל עובדי קבוצת שופרסל בהובלת הנהלת הקבוצה המתחדשת, בראשות המנכ"לים המשותפים, יוסי ושלומי אמיר. בשנה זו חוזקו היסודות האיתנים של הקבוצה בתחומי הקמעונאות והנדל"ן, לצד השקעה משמעותית במנועי צמיחה ובחדשנות, כדי להבטיח שגם בעתיד שופרסל תמשיך להוביל את הענף.

אני מודה לבעלי המניות, לדירקטוריון שופרסל, למנכ"לים המשותפים, להנהלת הקבוצה, לעובדות ולעובדים, ולכל משפחת שופרסל שפועלים כל העת למען הצלחת הקבוצה.





דבר המנכ"לים המשותפים

יוסי ושלומי אמיר
מנכ"לים משותפים

קבוצת שופרסל מסכמת שנה של צמיחה ותנופה בפעילויות השונות. אנו גאים שמיליוני ישראלים בוחרים בשופרסל, ונהנים מחוויית הקנייה והשירות הטובות בתחום. בשנה זו פעלנו להרחיב את מגוון המוצרים כדי לתת מענה לכלל לקוחותינו. בנוסף, אנו מקדמים פרויקטים לשדרוג נראות הסניפים בכל הפורמטים, ופועלים כל העת להשבחת והרחבת נכסי הקבוצה.

ההישגים הגדולים הם בזכות עבודה מסורה של כל משפחת שופרסל, על עובדיה ומנהליה, בשטח ובמטה. זוהי רק תחילת הדרך!

לצד הגידול בפעילות והשיפור הדרמטי בתוצאות, מובילה הנהלת שופרסל תהליכי התייעלות וחדשנות, השקעה בפיתוח ההון האנושי ובטכנולוגיה, לחיזוק איתנותה של הקבוצה ולהמשך צמיחתה.

גם בשנה הקרובה נפעל להעמיק את הסינרגיה בין כלל מותגי הקבוצה, תוך מיקוד בשיפור האיכות והשירות ללקוחותינו. אנו שמחים לבשר על השבת הפורמט האהוב – יוניברס. אנו בטוחים שביחד נביא את קבוצת שופרסל לכדי התפתחות וצמיחה בתחומי הקמעונאות והנדל"ן.

אנו מודים לבעלי המניות, ליו"ר ולדירקטוריון על האמון והשותפות לדרך, להנהלת הקבוצה ולכל עובדות ועובדי משפחת שופרסל, על המחויבות, העשייה המבורכת והתרומה המשמעותית להגשמת היעדים.



2024 כרטיס ביקור

קבוצת שופרסל

כ- **1,952** מיליוני ש"ח
EBITDA
(12.5% מההכנסות)



כ- **15.6** מיליארד ש"ח
הכנסות



כ- **916** מיליוני ש"ח
רווח תפעולי
(לפני הכנסות/הוצאות אחרות)



כ- **3.1%**
גידול במכירות חנויות זהות



כ- **0.1** מיליארד ש"ח
חוב נטו



כ- **4** מיליארד ש"ח
הון עצמי



ilAA-/Stable
דרוג מנפיק מעלות S&P



כ- **9.9** מיליארד ש"ח
שווי שוק נוכחי ליום 25.03.25



2024

14.3 כ-
אלפי עובדים
(כולל עובדים במיקור חוץ)



429
סניפים בפריסה ארצית



543 כ-
אלפי מ"ר
שטחי מסחר*



3.8 כ-
מיליארד ש"ח
שווי נכסי מגזר נדל"ן
(נכון ליום 31.12.2024)



2.3 כ-
מיליון
חברי מועדון
(נכון ליום 31.12.2024)



614 כ-
אלפי לקוחות
מחזיקי כרטיס האשראי
(נכון ליום 31.12.2024)

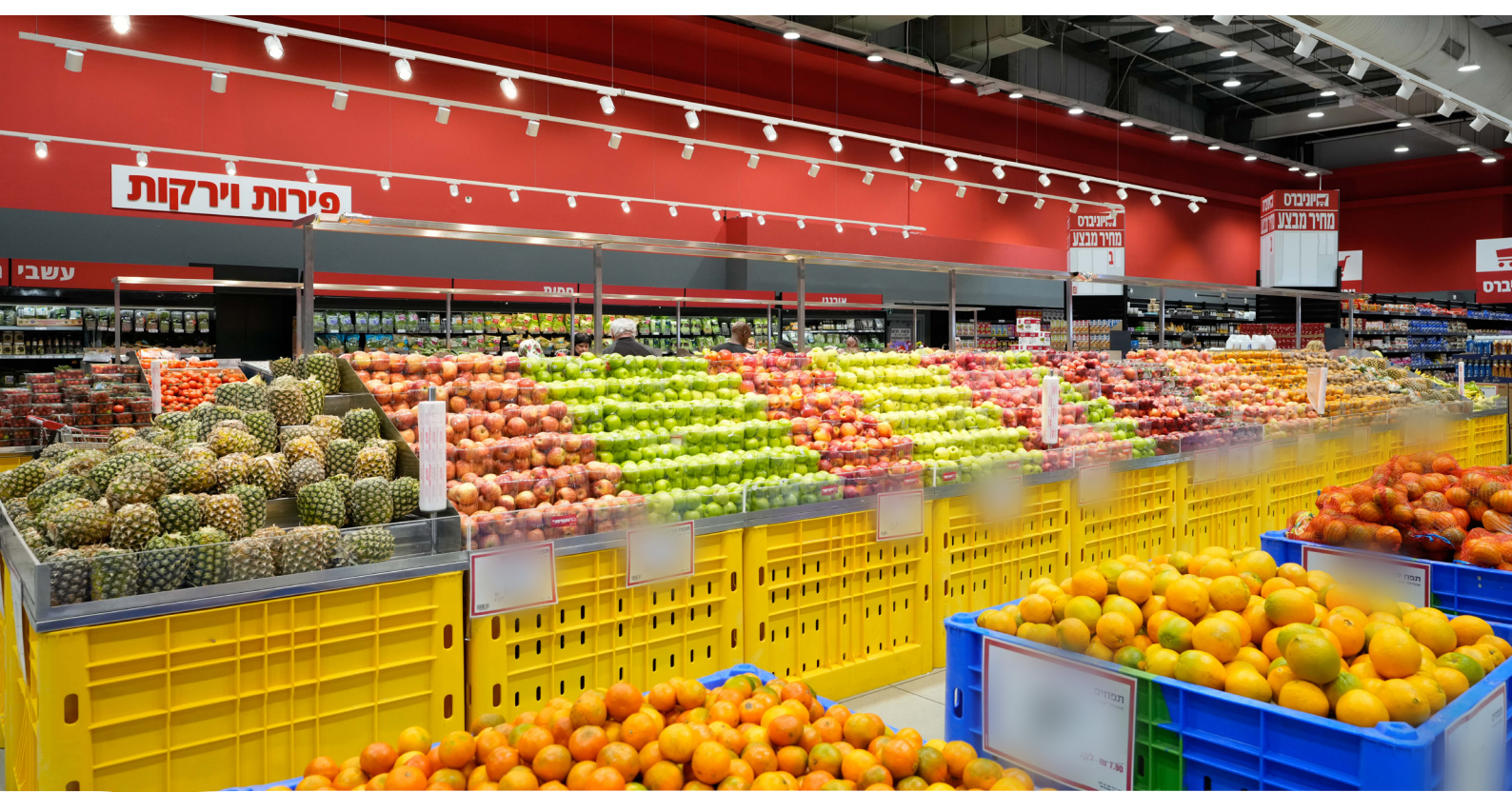


*שטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

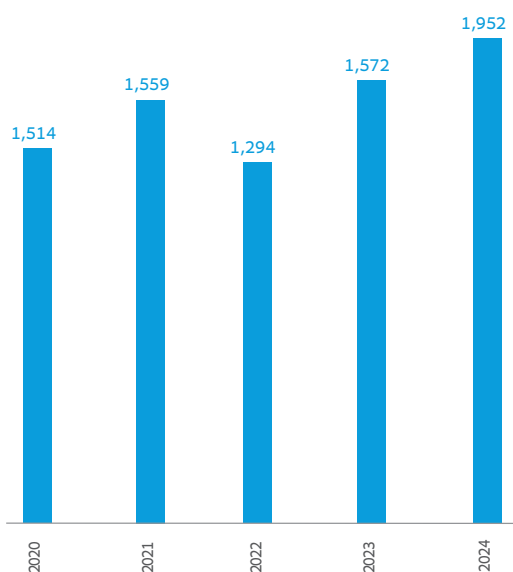
שופרסל במספרים

נתונים פיננסיים עיקריים, ינואר - דצמבר 2024 (מיליוני ש"ח)

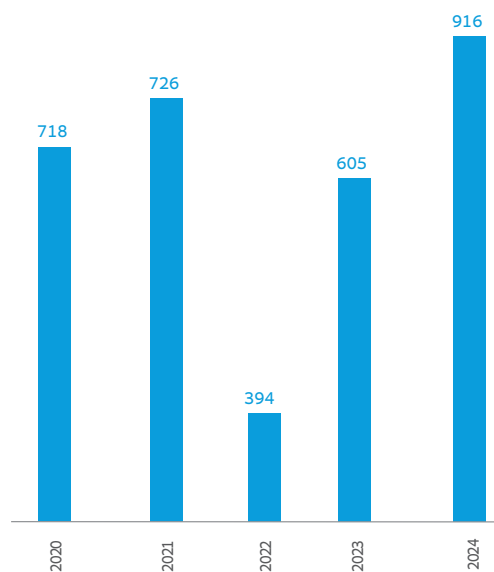
שיעור שינוי / הפרש*	2023	2024	
3.0%	15,183	15,644	הכנסות
10.0%	4,027	4,431	רווח גולמי
*1.8%	26.5%	28.3%	שיעור רווח גולמי
51.4%	605	916	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
*1.9%	4.0%	5.9%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
	707	993	רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
*-1.6%	4.7%	6.3%	שיעור רווח תפעולי אחרי הכנסות/הוצאות אחרות
	323	665	רווח לתקופה
*2.2	2.1%	4.3%	שיעור רווח לתקופה
24.2%	1,572	1,952	EBITDA
*2.1%	10.4%	12.5%	שיעור EBITDA



EBITDA (מיליוני ש"ח)



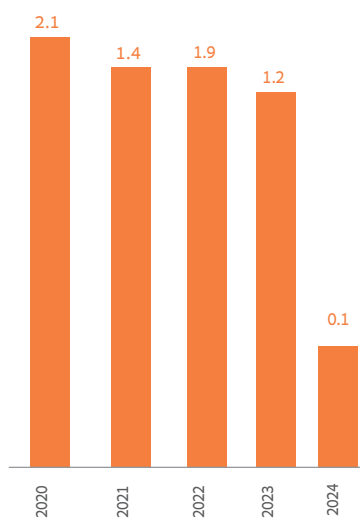
רווח תפעולי מאוחד* (מיליוני ש"ח)



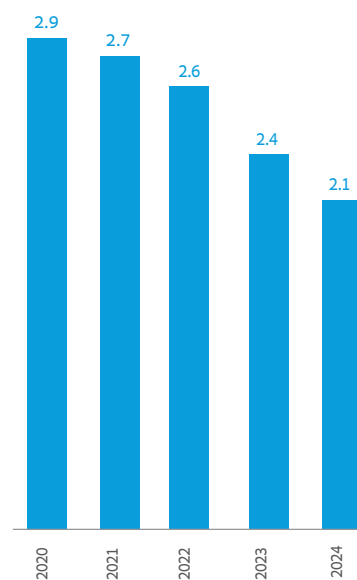
* לפני הכנסות / הוצאות אחרות

חוב פיננסי* (מילארדי ש"ח)

חוב נטו** סגירה



חוב ברוטו סגירה

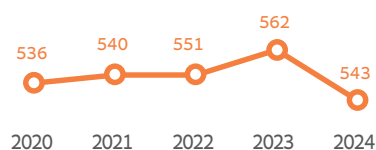


* התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, כולל ריבית לשלם
** בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר (בטוחות סחירות)

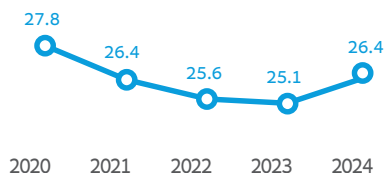


הכנסות, מכירות למ"ר ושטחי מסחר

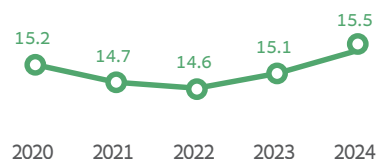
שטחי מסחר ** (אלפי מ"ר)



מכירות למ"ר ** (אלפי ש"ח)



הכנסות * (מיליארדי ש"ח)



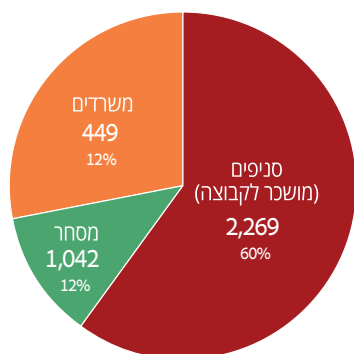
* מגזר קמעונאות
** שטח ברוטו

מגזרים (מיליוני ש"ח)

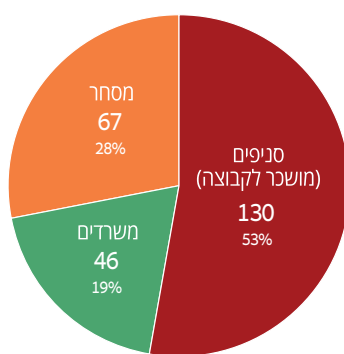
	מאוחד*	נדל"ן	קמעונאות	
2024	15,644	267	15,528	הכנסות
2023	15,183	250	15,078	הכנסות
	461	17	450	פער
2024	916	197	790	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
2023	605	173	502	רווח תפעולי לפני הכנסות/הוצאות אחרות
	311	24	288	פער

* כולל התאמות למאוחד כמתואר בביאור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים

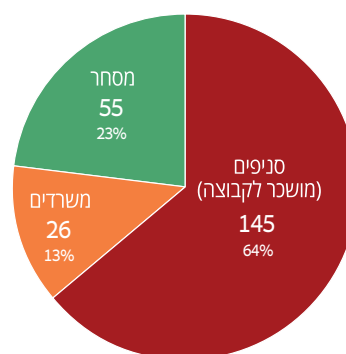
נתוני נדל"ן*



3,760
במיליוני ש"ח
שווי נכסי מגזר נדל"ן**



243
אלפי מ"ר
שטח כולל



226
מיליוני ש"ח
NOI***

* בנטרול נכסים בהקמה שלא מסווגים למשרדים ומסחר.
** שווי נכסים של מגזר הנדל"ן ליום 31 בדצמבר 2024.
*** נתוני NOI לשנת 2024.



חברי דירקטוריון והנהלה

חברי דירקטוריון שופרסל

אזר כלפון | יו"ר הדירקטוריון*

יוסף אמיר

אלדד אברהם

איריס שפירא ילון

פרופ' יצחק שפירא

משה אטיאס

מיכל ארלוזורוב

חזי צאיג

צילי נוח

משה וינגרטן

הנהלת שופרסל

יוסף אמיר | מנכ"ל משותף

שלמה אמיר | מנכ"ל משותף

אפרת בינשטוק | משנה למנכ"ל

יצחק כהן-יהונתן | משנה למנכ"ל

גיל וייס | סמנכ"ל כספים

אלה ברין | סמנכ"ל סחר

אהרון קאופמן | סמנכ"ל, יועץ משפטי

ערן סלע | סמנכ"ל תפעול ומכירות

דפנה אנגלשטיין | סמנכ"ל מערכות מידע

שלומי שמיר | סמנכ"ל שרשרת אספקה

שלמה ראובן | סמנכ"ל ביטחון

עמיחי פינקלשטיין | מנכ"ל שופרסל נדל"ן

רן אהרוני | מנכ"ל פורמט "יש חסד"

תום יונאי | סמנכ"ל תקשורת וחדשנות

שמעון חדד | מנכ"ל פיננסים

דורון רדולסקו | סמנכ"ל בינוי ופרוייקטים

ליאור לייזר | מנכ"ל פורמט עסקים

רעות רפאלי כהן | סמנכ"ל משאבי אנוש

איתן סיידה | מנכ"ל פורמט "Be פארם"

מידע לבעלי המניות והמשקיעים

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

סמל המניה "SAE"

משרדים ראשיים

שופרסל בע"מ, קריית שופרסל
רח' שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7536333
www.shufersal.co.il

קשרי משקיעים

תום יונאי, סמנכ"ל תקשורת וחדשנות
טל. 03-9481193 | פקס. 03-9480918
tomy@shufersal.co.il

קשר עם בעלי מניות

עו"ד הילה כהן ויסברג, מזכירת החברה
שופרסל בע"מ ת.ד. 15103, ראשון לציון
רח' שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7536333
טל. 03-9481727 | פקס. 03-9480917
hilac@shufersal.co.il

* יו"ר דירקטוריון זמני

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד



תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

1.	מקרא	2
2.	כללי	3
3.	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	3
4.	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	8
5.	חלוקת דיבידנדים	9
6.	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	9
7.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה	11
8.	תחום הקמעונאות	14
9.	תחום הנדל"ן	41
10.	הסכמים מהותיים	58
11.	יעדים ואסטרטגיה עסקית	58
12.	מימון	62
13.	ביטוח	64
14.	מיסוי	64
15.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	64
16.	הון אנושי	66
17.	הליכים משפטיים	69
18.	גורמי סיכון	69

תיאור עסקי התאגיד

מקרא

1.

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

גדרון – גדרון תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

דוח הדירקטוריון – דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הכלול בחלק ב' לדוח התקופתי.

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

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

הדוחות הכספיים – הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי.

הדוח התקופתי – הדוח התקופתי לשנת 2024 הכולל את כל החלקים כמפורט בתוכן העניינים.

הדוח התקופתי לשנת 2023 – הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 27 במרס 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-026653).

הממונה – הממונה על התחרות.

הקבוצה או קבוצת שופרסל – שופרסל והתאגידים המאוחדים שלה.

התאגיד או החברה או שופרסל – שופרסל בע"מ.

חוק החברות – חוק החברות, התשנ"ט-1999.

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

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

חוק המזון – חוק קידום התחרות ענפי המזון והפארם, התשע"ד-2014.

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

לב המפרץ – לב המפרץ בע"מ, חברה המוחזקת על-ידי שופרסל נדל"ן בשיעור של 58.73%.

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

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

קמעונאות – קמעונאות מזון ומוצרי צריכה.

שופרסל אמיגה – שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

שופרסל נדל"ן – שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

שופרסל סטוק – שופרסל סטוק בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

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

3. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

3.1 כללי

שופרסל התאגדה בישראל בשנת 1957. מניות החברה נסחרות בבורסה החל משנת 1980. במהלך השנים ביצעה שופרסל הנפקות של ניירות ערך שלה לציבור, אשר רשומים למסחר בבורסה.

נכון למועד הדוח והחל מיום 21 ביוני 2018, החברה היא חברה ללא בעל שליטה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים בקשר עם השלמת עסקה לרכישת 24.99% מהון המניות של החברה בחודש פברואר 2024 על-ידי ה"ה יוסף ושלמה אמיר, מנכ"לים משותפים בחברה, וכן למכתב שקיבלה החברה ביום 16 באפריל 2024 מב"כ יוסף ושלמה אמיר, בקשר עם החלה וולונטרית של מגבלות מסוימות החלות על בעלי שליטה בחברה, ראו סעיף 3.2 להלן.

החברה פועלת בשני תחומי פעילות: תחום הקמעונאות ותחום הנדל"ן.

הקבוצה היא הקמעונאית הגדולה והמובילה בישראל מבחינת היקף מכירותיה. עיסוקה העיקרי של הקבוצה הוא בשיווק קמעונאי בתחום המזון ומוצרי צריכה. במהלך שנת 2024 המשיכה הקבוצה במימוש האסטרטגיה העסקית ובפיתוח וביסוס מנועי הצמיחה שלה. הקבוצה מנהלת ומפתחת את עסקיה במטרה להציע מגוון רחב של מוצרים, שירותים ומותגים ברמת איכות גבוהה, במחיר תחרותי, תוך מתן דגש לחוויית לקוח ורמת שירות גבוהה, במסגרת פריסה רחבה של סניפים וערוצי אונליין, ובהתאמה לצורכיהם של לקוחות הקבוצה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפעילה הקבוצה 429 סניפים בפורמטים שונים, לעומת 420 סניפים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בשטח סניפים כולל של כ-543 אלפי מ"ר (בהשוואה לשטח סניפים כולל (ברוטו) של כ-562 אלפי מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2023), וכן 2 מרכזי שילוח אוטומטיים¹ בשטח כולל (ברוטו) של כ-50 אלפי מ"ר, כפי שהיה גם ביום 31 בדצמבר 2023.

לפרטים אודות האסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 11 להלן.

3.2 התפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדוח ולאחריה עד ובסמוך למועד פרסום דוח זה

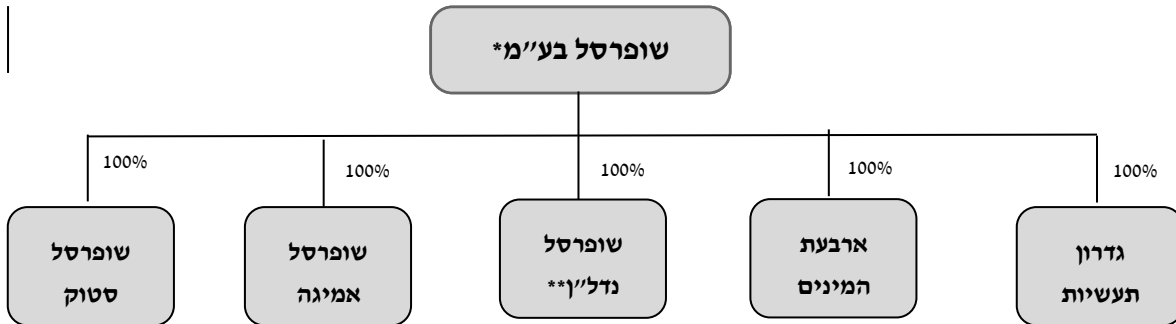
- לסקירת הנהלת החברה את שנת 2024, ראו סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.
- להשפעות העלייה בשיעורי האינפלציה והיריבות על החברה ראו סעיף 7.2 להלן.
- להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, ראו סעיף 7.1 להלן.

¹ מרכזים ייעודיים למטרת אספקת מוצרים דרך אתר האונליין והאפליקציות של הקבוצה.

- לפרטים אודות מכירת החזקותיה של החברה בחברת פייבוקס בע"מ (חברה פרטית, בה החזיקה החברה (49.9%) ("פייבוקס"), ראו סעיף 8.10.4 להלן.
- ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר רכשו, באמצעות חברות בשליטתם, 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה (למועד הרכישה) ממספר גופים מוסדיים. לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת רכישת המניות ועדכון החזקות בעלי עניין של החברה ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 בפברואר ו-3 במרס 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-017998, 2024-01-018454, 2024-01-018457, 2024-01-018673, 2024-01-018904 ו-2024-01-018898), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 16 באפריל 2024 קיבלה החברה מכתב מב"כ ה"ה יוסף ושלמה אמיר בקשר עם החלה וולונטרית של מגבלות מסוימות החלות על בעלי שליטה בחברה, בהמשך לדיון שקיימו בנושא עם סגל רשות ניירות ערך, על-אף שלעמדתם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר וב"כ הם אינם בעלי שליטה בחברה, ובכלל זה: [א] תנאי הכהונה והעסקה של ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר ושל קרוביהם, כמו גם עסקאות חריגות בהן יש להם עניין אישי, יובאו לאישור בחברה בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות החלות על בעל שליטה או לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ככל שהן רלוונטיות; [ב] יחולו על ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר ההוראות החלות על בעל שליטה בקשר לרוב הדרוש לאישור מינויים וסיום כהונתם של דירקטורים חיצוניים בחברה, בהתאם להוראות סימן ה' לפרק הראשון של החלק השישי לחוק החברות. במסגרת המכתב הובהר, כי האמור בו יכנס לתוקפו החל ממועד המכתב ויימשך ככל שלא יחול שינוי מהותי בנסיבות.
- לפרטים בקשר עם תביעה ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית, אשר הומצאה לחברה ביום 30 באפריל 2024 והוגשה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז, נגד ה"ה שלמה ויוסף אמיר, החברות האחים אמיר – שלומי (2024) בע"מ והאחים אמיר יוסי (2024) בע"מ (בסעיף זה יחד - "המשיבים"), וכן כנגד החברה, כמשיבה פורמלית, בטענה שהמשיבים רכשו דבוקת שליטה ושלמה בחברה ללא ביצוע הצעת רכש כדין בניגוד להוראות סעיף 328 לחוק החברות, וכן בגין קיפוח בעלי המניות מהציבור, הפרת חובת תום הלב, ועשיית עושר על חשבון חברי וחברות הקבוצה הנתענת, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.
- לפירוט אודות השינויים שחלו בשדרה הניהולית של החברה במהלך שנת 2024 ראו בסעיף 16 לדוח זה להלן וכן בתקנות 26 ו-26א' לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.
- בהמשך לדיווח של החברה מיום 9 בנובמבר 2021 (אסמכתה מס': 2021-01-164715) בקשר עם חקירת רשות התחרות, למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, לא קיבלה רשות התחרות החלטה בשאלת שקילת הגשת כתבי אישום בעבירות על-פי חוק התחרות בהן נחקרו החברה ונושאי משרה לשעבר שלה.

3.3 תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות בקבוצה, נכון למועד הדוח:



* בנוסף, מחזיקה החברה בחברות בת נוספות כדלקמן: קטיף בע"מ (100%); שופרסל טרוול בע"מ (53%).
 ** שופרסל נדל"ן מחזיקה, במישרין ו/או בעקיפין, בחברות הבאות: היפרכל בע"מ (100%); שופרסל ביילסול השקעות בע"מ (100%); חברת הנכסים של שופרסל בע"מ (100%); הנץ יבואנים ויצואנים בע"מ (100%); עורבני חברה להשקעות בע"מ (100%); ולב המפרץ (58.73%).

3.4 תיאור תחומי פעילותה של החברה

3.4.1 תחום הקמעונאות

נכון למועד דוח זה, החברה מפעילה במסגרת "תחום הקמעונאות" מספר פורמטים אשר מותאמים לצרכים ומאפייני הקניה המגוונים של לקוחות הרוכשים בהם מוצרים. להלן פירוט הפורמטים העיקריים בתחום הקמעונאות בחלוקה לשתי קבוצות סניפים בפריסה ארצית - "פורמטי הדיסקאונט" ו-"פורמטי השכונתיים".

פורמטי הדיסקאונט:

- **"שופרסל-דיל"** – פורמט סניפי Discount אשר מתאפיין במחירים נמוכים, בהם מגוון גדול של מוצרים (לרבות מוצרי Non-Food) הפרוסים בסניפים בינוניים וגדולים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מנה הפורמט 104 סניפים;
- **"יוניברס"** – פורמט סניפי Discount אשר מתאפיין בחנויות גדולות במחירים נמוכים ובמבצעי עומק מיוחדים של מגוון גדול של מוצרים (לרבות מוצרי Non-Food), ומציע סל קניות משתלם בקנייה מרוכזת. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מנה הפורמט סניף אחד. במהלך שנת 2025 בכוונת החברה לפתוח ו/או להסב סניפים נוספים לפורמט יוניברס;
- **"יש חסד"** – פורמט סניפי Discount המבוסס על מחירים תחרותיים במשך כל השנה, הפונה לכלל האוכלוסייה ומותאם לצורכי אוכלוסיות ברוכות ילדים, באמצעות התאמת מגוון המוצרים לקהל הלקוחות והקפדה על מוצרים בכשרות מהודרת. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מנה הפורמט 21 סניפים;
- **"שופרסל Online"** – אתר אינטרנט ואפליקציות המיועדים למכירה מקוונת ללקוחות פרטיים ועסקיים בפריסה ארצית, ומאפשרים חסכון בזמן ונוחות מקסימאלית. אספקת המוצרים ללקוחות נעשית משני מרכזי שילוח אוטומטיים וכן מסניפים פיזיים.

הפורמטים השכונתיים:

- **"שופרסל שלי"** – פורמט סניפים שכונתיים הכולל מגוון מוצרים המותאמים לקהל היעד ופרוסים על שטחי סניפים קטנים ובינוניים אשר נותן מענה לצרכן בנושאי נוחות, זמינות, טריות, שירות ויחס אישי. הסניפים ממוקמים בשכונות ובמרכזי הערים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מנה הפורמט 73 סניפים;
- **"שופרסל אקספרס"** – פורמט סניפים קטנים מאוד בשכונות ומרכזי ערים, המופעלים על-ידי זכיינים. מגוון המוצרים בסניפי הפורמט מותאם לגודל הסניף. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מנה הפורמט 94 סניפים;
- **"Be פארם"** – פורמט סניפי פארם בפריסה ארצית (בעיקר בשכונות ומרכזי ערים) אשר חלקם מופעל על-ידי זכיינים, למכירת מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה ומוצרי בית מרקחת וטבע. זאת, בנוסף למוצרי מזון ומוצרי Non-Food. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מנה הפורמט 99 סניפים.

להלן פרטים נוספים על "פורמטי הדיסקאונט" ו"הפורמטים השכונתיים" ליום 31 בדצמבר 2024, לפי העניין:

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024			
שכונתי**	דיסקאונט*		
284	131	מס' סניפים :	
103	266	רצפת מכירה	שטח מסחר אלפי מ"ר
51	111	שטח אחסון	
3,228	8,476	מספר עובדים :	
4.88%	2.62%	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (1)(2)	
מיליוני ש"ח			
4,326	10,498	הכנסות***	
28%	68%	שיעור מסך הכנסות המגזר	
1,519	2,629	רווח גולמי	
35%	25%	שיעור הרווח הגולמי	
207	440	רווח תפעולי	
4.8%	4.2%	שיעור רווח תפעולי	
250	395	דמי שכירות	
121	173	הוצאות פחת	
941	1,621	הוצאות תפעול אחרות	
26	30	בסניפים חדשים	השקעות (CAPEX)
36	68	בשיפוץ בסניפים קיימים	

* בסניפי הדיסקאונט נכללים הפורמטים הבאים: דיל, יוניברס, יש חסד, המפיץ, שערי רווחה, שופרסל Online.

** בסניפים השכונתיים נכללים הפורמטים הבאים: שלי, אקספרס, BE, יש בשכונה וגוד מרקט.

*** יתר הכנסות מגזר הקמעונאות הם מפורמטים לא מהותיים.

(1) סניפים שהיו פעילים בתקופות מקבילות בשתי שנות השוואה.

(2) החברה כוללת את נתוני המכירות דרך מרכזי השילוח כחלק מהמכירות בחנויות זהות.

השונות במכירות למ"ר ובשיעורי הרווח התפעולי, ובחלק מהפורמטים גם בשיעורי הרווח הגולמי, בין סניפי החברה, נובעת, בעיקר, ממיקום הסניף, קהל

לקוחותיו, המתחם בו ממוקם הסניף, מגוון המוצרים הנמכרים בסניף, המתחרים באזור ועלויות תפעול הסניף הספציפי, ולא רק מהפורמט אליו משתייך אותו הסניף. עלויות התפעול בפורמטים השכונתיים (דמי שכירות וארנונה ורמת השירות בסניף) הן בדרך כלל גבוהות מעלויות התפעול בפורמטי הדיסקאונט.

בנוסף לאמור לעיל, כולל תחום הקמעונאות גם את הבאים: (א) **"פורמט המפיץ סיוטונאות מזון"** (לשעבר Cash & Carry) – מכירה סיוטונאית בסניפים גדולים, וכן הזמנת סחורות מהסניפים באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציית "שופרסל עסקים"; (ב) **"פורמט המרחב הכפרי"** – מכירה לגופים קמעונאיים בתחום המזון באמצעות אספקה ישירה מהמרכזים הלוגיסטיים של החברה, זאת באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציית "שופרסל עסקים"; (ג) **"פורמט אמיגה"** – מכירה והפצה לשוק המוסדי באמצעות חברת הבת שופרסל אמיגה וחברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ;² (ד) **"גדרון"** – ייצור מוצרי מאפה, קפואים ואפויים, באמצעות חברת הבת גדרון, אשר מרבית מכירותיה הן לסניפי הקבוצה; ו-(ה) **"שופרסל סטוק"** – ייבוא וממכר קמעונאי (באמצעות סניפי "פורמט דן דילי") וסיוטנאי של מגוון רחב של מוצרים, תוך שימת דגש על מחירים תחרותיים במיוחד.

בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח את כל הפורמטים שלה, וזאת בין היתר, בשים לב לתחרות בתחום הפעילות (לעניין התחרות בתחום הקמעונאות, ראו סעיף 8.17 להלן) ולהוראות חוק המזון (לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.24.2 להלן).

לפרטים נוספים בדבר תחום הקמעונאות, ראו סעיף 8 להלן וביאור 31 לדוחות הכספיים.

3.4.2. תחום הנדל"ן

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן, נעשית באמצעות חברת בת בבעלות מלאה – שופרסל נדל"ן³, והיא כוללת ניהול פיתוח, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן. במסגרת זו מושכרים שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים לצדדים שלישיים ולפעילות הקמעונאית של הקבוצה.

כמו-כן, נבחנות כל העת פעילויות, נכסים ורכישות של שטחי מקרקעין ביעודים שונים. הכנסותיה של הקבוצה בתחום הנדל"ן נובעות בעיקר מדמי שכירות מהשכרת נכסים ומדמי ניהול המשולמים לה בגין שירותי ניהול.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה נכסי נדל"ן המשויכים לתחום הנדל"ן בהיקף כולל של כ-240 אלפי מ"ר (חלק הקבוצה⁴), מתוכם כ-130 אלפי מ"ר מושכרים לפעילות הקמעונאית. האמור לא כולל נכס בהקמה בהיקף של כ-5 אלפי מ"ר.

תחום הנדל"ן כולל הן את נכסי הנדל"ן המושכרים לצדדים שלישיים (המהווים נכסים מניבים או נכסים המיועדים לפיתוח לצורך הפיכתם לנכסים מניבים)

² חברה בת בבעלות מלאה של שופרסל אמיגה, אשר, החל מיום 31 בדצמבר 2024, מוזגה עם ולתוך שופרסל אמיגה.

³ למעט כ-2,200 מ"ר המצויים בבעלותה של ארבעת המיינרים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

⁴ כולל את חלק הקבוצה בלבד בנכסים המוחזקים בעסקאות משותפות ובחברה מאוחדת.

ומשויכים בדוחות הכספיים לנדל"ן להשקעה, והן את נכסי הנדל"ן אשר בבעלות שופרסל נדל"ן (במישרין או בעקיפין) המושכרים לקבוצה (בעיקר סניפים) ומסווגים בדוחות הכספיים כ-"רכוש קבוע" (לגבי נכסים בבעלות) או כ-"נכסי זכות שימוש" (לגבי נכסים שחכורים מרשות מקרקעי ישראל).⁵

לפרטים בדבר אי השלמת עסקת שינוי המבנה והחלטת דירקטוריון החברה שלא להמשיך בבחינת מהלכים פיננסיים בשופרסל נדל"ן ראו סעיף 9.12.6 להלן.

לפרטים נוספים בדבר תחום הנדל"ן, ראו סעיף 9 להלן וביאורים 10, 11 ו-31 לדוחות הכספיים.

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

השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו

.4

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים 2023, 2024 ועד למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון התאגיד (שלא במסגרת מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה)⁶ וכן לא בוצעו על-ידי בעלי עניין בשופרסל עסקאות מהותיות במניות שופרסל מחוץ לבורסה, למעט:

4.1. ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ביום 28 בפברואר 2024 רכשו באמצעות חברות בבעלותם המלאה 33,194,917 ו-33,194,916 מניות רגילות של החברה, כל אחד בהתאמה, מגופים מוסדיים, במחיר של 22.58 ש"ח למניה, כך שהחל ממועד זה מחזיקים ה"ה יוסף ושלמה אמיר (ביחד) ב-66,389,833 מניות רגילות של החברה שהיו באותה עת כ-24.99% מהון המניות של החברה. כפי שנמסר לחברה, בין מר יוסף אמיר לבין מר שלמה אמיר נחתם הסכם החזקה משותפת לפיו: (1) כל אחד מה"ה יוסף ושלמה אמיר התחייב כלפי משנהו שלא להעביר מניות כלשהן של החברה, אלא בהסכמה בכתב ומראש של הצד השני. מובהר כי האיסור על מכירה או העברה לא יחול על העברה לנעבר מורשה וכן על העברה בדרך של הורשה, והכל – ובלבד שהנעבר ייכנס בנעלי הצד המעביר בהסכם ההחזקה המשותפת;⁷ (2) ה"ה יוסף ושלמה אמיר התחייבו, האחד כלפי משנהו, כי בכפוף לכל דין הם יצביעו באסיפה הכללית של החברה מכוח החזקתם בכל מניות החברה המוחזקות על-ידיהם באותה עת (במישרין ובעקיפין), בהתאם להחלטה מקדמית שתתקבל על-ידיהם. לפני כל אסיפה כללית של החברה יקיימו ה"ה יוסף ושלמה אמיר ישיבה מקדמית שעל סדר יומה יהיה קבלת החלטה על אופן ההצבעה באסיפה הכללית בנוגע לנושאים שעל סדר היום של האסיפה הכללית של החברה. ההחלטות בישיבה המקדמית תתקבלנה ברוב רגיל, בהתאם לשיעור ההחזקה של כל אחד מהם במניות החברה ב"מועד הקובע" שנקבע לאותה אסיפה כללית; (3) הסכם ההחזקה המשותפת יהיה בתוקף, כל עוד החזקתם המצרפית של ה"ה יוסף ושלמה אמיר היא לפחות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. פחתה החזקתם המצרפית מהשיעור האמור, יפקע ההסכם.

⁵ יובהר, כי תחום הנדל"ן אינו כולל את המרכזים הלוגיסטיים של הקבוצה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), וכן אינו כולל את חלק הקבוצה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין.

⁶ לפרטים נוספים אודות מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה בחברה, ראו תקנה 20 בפרק הפרטים הנוספים וביאור 22 בדוחות הכספיים.

⁷ "להעביר" – רכישה, מכירה, הסבה, המחאה, שעבוד או העברה, בין מרצון ובין שלא מרצון, לרבות מכוח הדין, ולרבות במקרה של מתנה, העברה ללא תמורה, או במקרה של מכר כפוי עקב כינוס נכסים, פירוק, פשיטת רגל, הליכי הוצאה לפועל או סיבה אחרת כלשהי, והכל – בין במישרין ובין בעקיפין. "נעבר מורשה" – נעבר על-פי אחת מן ההעברות המותרות המפורטות להלן: (א) העברת מניות מצד להסכם לתאגיד בשליטתו; (ב) העברת מניות מצד להסכם לבעל השליטה בו; (ג) העברת מניות מצד להסכם לתאגיד אחר הנשלט על-ידי אותו בעל שליטה; (ד) העברה לצאצא.

5. חלוקת דיבידנדים

- 5.1. ביום 26 במרס 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 180 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 1 במאי 2024, למחזיקים במניות ביום 4 באפריל 2024.
- 5.2. ביום 25 במרס 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 360 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 6 במאי 2025, למחזיקים במניות ביום 9 באפריל 2025.
- 5.3. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה לתאריך הדוח היא כ-2 מיליארד ש"ח.
- 5.4. מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד
- הוראות שטרי הנאמנות על-פיהם הונפקו אגרות החוב מהסדרות ד', ה', ו' ו-ז', של החברה והוראות הסכמי מסגרות האשראי בהן קשורה החברה עם שלושה תאגידים בנקאיים (כל אחד בהתקשרות נפרדת) כוללות מגבלות על חלוקת דיבידנד. לפרטים, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.
- 5.5. נכון למועד הדוח, אין מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

- 6.1. למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.
- 6.2. נתונים כספיים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן (*)	תחום הקמעונאות	שנת 2024	
15,644	-	116	15,528	מחיצוניים	הכנסות (במיליוני ש"ח)
-	(151)	151	-	מתחומי פעילות אחרים	
<u>15,644</u>	<u>(151)</u>	<u>267</u>	15,528	סך הכל	
14,728	29	70	14,629	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)
-	(109)	-	109	עלויות המהוות של הכנסות תחומי פעילות אחרים	
<u>14,728</u>	<u>(80)</u>	<u>70</u>	<u>14,738</u>	סך הכל	
-	-	57	1,726	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
-	-	13	13,012	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
905	(71)	186	790	רווח מפעולות רגילות לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	סך הרווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)
11	-	11	-	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	
<u>916</u>	<u>(71)</u>	<u>197</u>	<u>790</u>	סך הרווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	
14,922	(2,867)	3,924	13,865	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	
10,883	(511)	874	10,520	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	

שנת 2023		תחום הקמעונאות	תחום הנדל"ן (*)	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות (במיליוני ש"ח)	מחיצוניים	15,078	105	-	15,183
	מתחומי פעילות אחרים	-	145	(145)	-
	סך הכל	15,078	250	(145)	15,183
סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	14,476	77	25	14,578
	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	100	-	(100)	-
	סך הכל	14,576	77	(75)	14,578
	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	1,656	66	-	-
	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	12,920	11		
	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	502	162	(70)	594
	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	-	11	-	11
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	סך ה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	502	173	(70)	605
	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	13,836	3,743	(2,666)	14,913
	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	10,954	921	(530)	11,345
	שנת 2022				
	מחיצוניים	14,591	71	-	14,662
הכנסות (במיליוני ש"ח)	מתחומי פעילות אחרים	-	135	(135)	-
	סך הכל	14,591	206	(135)	14,662
סך העלויות המיוחסות (במיליוני ש"ח)	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	14,198	49	21	14,268
	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	104	-	(104)	-
	סך הכל	14,302	49	(83)	14,268
	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	1,677	41	-	-
	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	12,625	8		
	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעלים של החברה האם (במיליוני ש"ח)	289	156	(52)	393
	החלק ברווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (במיליוני ש"ח)	-	1	-	1
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	סך ה"כ רווח מפעולות רגילות (במיליוני ש"ח)	289	157	(52)	394
	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	13,601	3,460	(2,514)	14,547
	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (במיליוני ש"ח)	11,017	905	(594)	11,328
	שנת 2022				

(*) סך הנכסים המיוחסים לתחום פעילות הנדל"ן כוללים גם סניפים המושכרים לחברה.

6.3. מהות ההתאמות למאוחד וחלוקת עלויות משותפות

בין תחומי הפעילות של החברה קיימות עלויות משותפות. לפרטים אודות התאמות למאוחד וחלוקת עלויות משותפות ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

6.4. הסבר ההתפתחויות שחלו

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

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה

בנוסף למגמות והתפתחויות בענף המזון בו פועלת הקבוצה, קיימים גורמים בסביבה המאקרו כלכלית, להם ישנה השפעה על פעילות הקבוצה, כמפורט להלן ובהם, שיעור צמיחת המשק ומצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, סביבת ריבית, שינויים במחירי חומרי גלם ומוצרים ושינויים בשערי חליפין, צמיחת שוק המזון, הצריכה הפרטית לנפש (לרבות ההכנסה הפנויה לנפש), עליית שכר המינימום ועוד. כן עשויה פעילות הקבוצה להיות מושפעת מגורמים כלל עולמיים המשפיעים על המשק הישראלי.

7.1. המצב הביטחוני-כלכלי בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". עם פרוץ המלחמה, ננקטו שורה של צעדים בישראל אשר גרמו לצמצום והאטה מסוימת בפעילות המשק הישראלי וכן הגבירו את רמת הסיכון ואי הוודאות בשוק זאת, בין היתר, מספר הורדות דירוג האשראי של מדינת ישראל על-ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המובילות, ובהתאם ירד דירוג 5 הבנקים בישראל, זאת על רקע החשש מהרעה נוספת במצב הביטחוני, התפתחות לחימה בגזרות נוספות ומחוסר יציבות פוליטית במדינה.

ככלל, הקבוצה, אשר פועלת כמפעל חיוני (על-פי חוק שירות עבודה בשעת-חירום, תשכ"ז-1967), וכקבוצת קמעונאות מזון מובילה המחויבת לביטחון התזונתי של כלל תושבי המדינה, המשיכה מאז פרצה המלחמה בפעילותה כסדרה מהבחינה המהותית. במהלך ימיה הראשונים של המלחמה, התמודדה הקבוצה עם אתגרים שונים שכללו עלייה חדה ברמת הביקושים למוצרי מזון וצריכה בסיסיים לצד ירידה ברמת הביקושים בשוק העסקי מחד, ומחסור משמעותי בכוח אדם שיצר עיכובים בשרשרת האספקה מאידך. הקבוצה ריכזה מאמצים על-מנת לתת מענה יעיל ומהיר ברציפות השירות ללקוחות וביצעה מספר מהלכים כך שתוך מספר ימים חזרה לפעול באופן סדיר.

בשנת 2024 ונכון למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של מלחמת "חרבות ברזל" על תוצאות פעילות הקבוצה ומצבה הכספי.

להערכת החברה, ככל שלא תהיה החמרה במגבלות על פעילות הקבוצה עקב הרעה מהותית במצב הביטחוני ו/או הכלכלי במדינה עקב המלחמה, לא צפויה השפעה מהותית על הפעילות ועל התוצאות הכספיות של הקבוצה עקב המלחמה. עם זאת, מאחר שלמועד פרסום הדוח קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות של הקבוצה, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים שלה, נכסי הנדל"ן שלה ואיתנותה הפיננסית.

במהלך שנת 2024 המשיכה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם כאשר עליית מדד המחירים לצרכן לשנת 2024 מסתכמת בשיעור של 3.4% (לעומת 3% בשנת 2023), ונמצאת מעל לרף העליון של טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל (1%-3%). כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים, ולנוכח אי הוודאות הגיאוגרפית והפוליטית הגבוהה ועליית ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר, החליט בנק ישראל להותיר בשנת 2024 את שיעור הריבית על 4.5% (הורדת הריבית האחרונה בוצעה ביום 1 בינואר, 2024 משיעור של 4.75% ל-4.5%), כך שנכון למועד פרסום דוח זה, שיעור הריבית במשק עומד על 4.5%. על-פי התחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל, שפורסמה בחודש ינואר 2025, שיעור הריבית במשק צפוי לרדת מעט ולעמוד על שיעור של 4%-4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2025.

כמו-כן, ביחס למדיניות הפיסקלית, על רקע המלחמה עלה הגירעון בתקציב הממשלה בשנת 2024 והסתכם ב-7% תוצר (לעומת 4.2 אחוזי תוצר בשנת 2023). שיעור הצמיחה הכלל משקי עמד בשנת 2024 על כ-0.6% (לעומת שיעור צמיחה של כ-2% בשנת 2023). לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו כלכליים, במהלך שנת 2025 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-4.0%⁸. מבחינת שוק העבודה, שנת 2024 התאפיינה בהיעדרויות עובדים שגויסו לשירות מילואים, הן בתחילת השנה והן בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2024 בשל החרפת העימות בצפון.

7.2.1. השפעות הריבית המשקית

בתקופת הדוח, כתוצאה מייצוב שיעור הריבית בשנת 2024, לא נרשמה השפעה מהותית של הריבית המשקית על תוצאות הקבוצה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

7.2.2. השפעות האינפלציה

נכון למועד הדוח, כתוצאה מהעלייה בשיעורי אינפלציה במהלך שנת 2024, חלה השפעה חיובית על הרווח והפסד הנובעת מגידול בהכנסות מדמי שכירות (בגין הסכמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן) וכן, מעלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, כתוצאה מהגידול בהכנסות כאמור. מאידך, חל גידול בהוצאות המימון בגין אגרות חוב, הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן וכן בהתחייבויות בגין חכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

להשפעות נוספות על מצבה הכספי, נזילותה ומקורות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 12 להלן.

7.2.3. השפעות שינויים במחירי התשומות

אירועים מאקרו כלכליים והשפעתם האפשרית על הסחר הבינלאומי, עשויים לגרום לתנודתיות במרכיבי העלות של הקבוצה, לרבות במחירי השירותים והמוצרים. נכון למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את השינויים האפשריים במחירי התשומות ובמחירי השירותים והמוצרים כאמור ואת השפעתם על רווחיות הקבוצה.

⁸ בהתבסס על התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר שפרסם בנק ישראל ביום 6 בינואר 2025.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשפעות וההשלכות האפשריות של שינויי הריבית והאינפלציה ומחירי התשומות, כמו גם השלכותיה האפשריות של המצב הכלכלי-חברתי בישראל ומלחמת חרבות ברזל, כמפורט לעיל על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של הקבוצה, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת הקבוצה בתחומי פעילותה, המידע הקיים בקבוצה למועד הדוח ותחזיות כלכליות פומביות. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה, השלכות המלחמה ואי הוודאות ששוררת סביב אופייה ומשכה, מצב הכלכלה בישראל ובעולם, מצב שוק הקמעונאות לרבות התחרות בענף, וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של הקבוצה כמפורט בסעיף 18 להלן.

7.3. יוקר המחיה בישראל

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

שנת 2024 התאפיינה בעליית מחירים במגוון תחומים ולהתגברות השיח הציבורי על יוקר המחיה. החל מיום 1.1.2025 עודכן שיעור המע"מ ל-18% (לעומת 17% בשנת 2024). לעליית שיעור המע"מ השפעה ישירה על יוקר המחיה בישראל.

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

7.4. חקיקה ורגולציה

לפרטים אודות הוראות חקיקה ורגולציה הנוגעות לפעילות הקבוצה, ראו סעיף 8.24 להלן.

7.5. תחרות

לפרטים אודות התחרות בתחום קמעונאות בישראל, לרבות אודות השפעתה על הקבוצה ודרכי התמודדותה של הקבוצה, ראו סעיף 8.17 להלן. לפרטים אודות התחרות בתחום הנדל"ן, ראו סעיף 9.7 להלן.

7.6. שינויים בשערי חליפין

פיחות ניכר בשער החליפין של המטבע הישראלי, בהשוואה למטבעות אחרים, עלול לגרום לעליה במחירי המוצרים, המיובאים או בעלי מרכיב יבוא מהותי, ולהשפעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. ראו גם סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

7.7. שינויים בעלויות שכר עובדים מכוח חקיקה

נכון למועד הדוח והחל מיום 1 לאפריל 2024, עומד שיעורו של שכר המינימום על סך של 5,880.02 ש"ח לחודש בהתאם לחוק שכר מינימום (העלאת סכומי שכר המינימום - הוראת שעה), (תיקון) התשע"ח-2017. בהתאם לחוק האמור, בחודש אפריל 2025 שכר המינימום צפוי לעלות לסכום השווה ל-47.5% מהשכר הממוצע במשק, כך שיעמוד על סך של כ-6,242 ש"ח לחודש (תוספת של כ-362 ש"ח).

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

בהתאם לאמור לעיל בתתי סעיף 7, קיים קושי להעריך את ההיקף הכולל של ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות, בטווח הקצר, הבינוני והארוך, של המצב האמור על הקבוצה, שווי נכסיה, תוצאותיה, מצב עסקיה, הונה העצמי ויכולתה לממש את נכסיה.

הנהלת הקבוצה בוחנת באורח שוטף את ההשפעות המאקרו כלכליות וההשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי הקבוצה.

8. תחום הקמעונאות

8.1 מידע כללי על תחום הקמעונאות

תחום הקמעונאות מהווה את תחום הפעילות העיקרי בו פועלת הקבוצה ואת "ליבת עסקיה". הקבוצה היא קבוצה מובילה בתחום הקמעונאות בישראל והיא מפעילה פורמטים מגוונים (פיזיים ומקוונים) בפריסה ארצית למכירת שירותי ומוצרי מזון, ניקיון, תרופות, קוסמטיקה, חשמל, כלי בית ועוד.

להלן נתונים כלליים בנוגע לסניפים המופעלים על-ידי החברה ועיקרי התוצאות של החברה בתחום הקמעונאות:

לשנה שנסתיימה ביום				
2022	2023	2024		
במיליוני ש"ח				
נתונים כלליים				
102	113	128	מספר סניפים בזכיינות (1)	
308	307	301	מספר סניפים בהפעלה ישירה	
551	562	543	שטח מסחר ברוטו (באלפי מ"ר) (2)	
392	401	399	שטח מסחר נטו (באלפי מ"ר)	
16,119	15,354	13,866	סניפים (3)	הון אנושי
426	453	404	אחר	
תוצאות הפעילות				
13,831	14,188	14,498	הפעלה ישירה	הכנסות
198	207	253	זכיינות (4)	
562	683	777	סיטונאות	
-	-	-	הכנסות אחרות	

לשנה שנסתיימה ביום				
2022	2023	2024		
במיליוני ש"ח				
157	199	206	עלויות קבועות	עלות המכר
10,600	10,918	10,973	עלויות משתנות	
590	622	658	קבועים (5)	דמי שכירות
15	17	18	משתנים	
251	173	105	השקעות הוניות בשיפוץ סניפים	
88	104	58	השקעות הוניות בהקמת סניפים חדשים	
2,220	2,261	2,277	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)	
160	110	75	הוצאות פרסום	
972	1,039	1,106	הוצאות פחת	
289	502	790	רווח תפעולי	
(836)	(1,341)	(1,780)	הון חוזר תפעולי	
נתונים בדבר פדיון ומכירות				
(2.4%)	2.1%	3.1%	שיעור השינוי במכירות חנויות זהות (%)	
נתונים בדבר מועדון לקוחות				
2.3	2.3	2.3	מספר חברים במועדון לקוחות (במיליונים)	
659	615	614	מספר חברים המחזיקים בכרטיס האשראי של מועדון הלקוחות (באלפים)	
79%	78%	74%	שיעור רכישה מזוהה (%) (6)	
צמיחה ברמת הקבוצה				
2.0%	2.0%	-3.4%	שיעור השינוי בשטחי מסחר / רצפת מכירה	

- (1) סניפים המופעלים על-ידי מי שאינם עובדי הקבוצה.
- (2) כלל שטחי הסניפים (ללא מרכזי שילוח אוטומטיים) בהפעלה עצמית ובזכיינות לרבות מחסנים ומשרדים בסניפים.
- (3) כולל את כל עובדי הסניפים, לרבות יחידות תומכות ולמעט עובדי מטה המוצגים במסגרת "אחר".
- (4) עמלות זכיינות מפעילות בסניפי הקבוצה.
- (5) הוצאות שכירות של כלל הנכסים התפעוליים של תחום הפעילות.
- (6) מחושב ביחס למכירות בפורמטים בהם מזוהים לקוחות מועדון.

להלן פרטים בדבר פריסה גיאוגרפית של סניפי הקבוצה ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 עד 2024 :

אזור	מספר סניפים לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
צפון	109	110	111
מרכז	243	248	252
דרום	58	62	66
סה"כ	410	420	429

8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הקמעונאות בישראל מגוון מאוד וכולל רשתות שיווק הפועלות בפריסה ארצית. בשוק המזון ומוצרי הצריכה פועלות, בנוסף לקבוצה, מספר רב של רשתות שיווק מזון דוגמת הרשתות הבאות: "רמי לוי שיווק השקמה", "יוחננוף", "מחסני השוק", "ויקטורי רשת סופרמרקטים", "חצי חינם", "טיב טעם", "אושר עד", "קארפור ישראל", "פרשמרקט", "וולט מרקט", "קינג סטור", "סופר יודה", "מחסני מזון", "היפר דודו", "סופר חביב" ועוד. בנוסף פועלות בשוק האמור חנויות מתמחות (כגון: ירקניות, אטלזים, מעדניות ובתי מאפה); חנויות נוחות עירוניות ובתחנות דלק, הפועלות לרוב במתכונת של שעות פעילות רציפות לאורך כל השבוע כגון: "AM-PM", חנויות מכולת, ושווקים פתוחים וסגורים.

בשוק הפארם, בנוסף לקבוצה, פועלות, בין היתר, הרשתות הבאות: "סופר פארם", "גוד פארם", "ליאור עדיקה", וכן חנויות מתמחות בתחום האיפור, חנויות תמרוקים ייעודיות, בתי מרקחת של קופות החולים ובתי מרקחת פרטיים.

בשוק הסטוק, בנוסף לקבוצה, פועלות, בין היתר, הרשתות הבאות: "מקס סטוק", "זול סטוק", "הסטוק", "ג'מבו סטוק", "ג'מבו יוון" וכן חנויות ייעודיות לתחום סטוק, כלי בית ועוד.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות וכן אודות התחרות בתחום הפעילות ודרכי התמודדותה של הקבוצה על רקע התחרות בשווקים, ראו סעיפים 7.4, 7.5, 8.17 ו-8.24 לדוח.

8.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הקמעונאות

לפי נתוני הלמ"ס, בשנת 2024 חל גידול בשיעור של 2.7% במחירים קבועים בפדיון של רשתות המזון ביחס לשנת 2023.

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

למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות רשתות השיווק פועלות להרחבת היקף שטחי המסחר שלהן, ליצירת שיתופי פעולה, בין היתר עם גורמים בינלאומיים, ובכלל זה הן

מגבירות את הפעילות לשיווק מוצריהן בערוצים שיווקיים מקוונים באמצעות אפליקציות ייעודיות ובאתרי האינטרנט, לרבות פיתוח והרחבה של פעילות האונליין בה מתאפשרות רכישות כאמור. בנוסף, ניכרת מגמה של כניסת שחקנים חדשים בתחום האונליין (מישראל ומח"ל) ובפתיחת פלטפורמות מכירה נוספות באפליקציות ייעודיות שהן שחקניות בתחום ה-Quick Commerce. במהלך השנים האחרונות החלו רשתות שיווק חדשות את פעילותן בתחום המזון ומוצרי הצריכה וכן חל גידול בכמות והיקף פעילותן של חנויות מתמחות שונות. ישנה מגמה מתפתחת של שירותים המתמחים בשליחויות בטווחי זמן קצרים באזורי ביקוש גבוה. לצד תמורות אלו, החלו בשנים האחרונות פיתוחים טכנולוגיים חדשניים, לרבות הקמת חנויות אוטונומיות, להיטמע בענף, והתפתחות הטכנולוגית בתחום זה הולכת וגדלה לרבות בערוצי המכירה והשיווק בחנויות הפיזיות ובמישור המקוון, בלוגיסטיקה ובניתוח אנליטי של מידע ושימוש במודלים מתקדמים של בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML), בין היתר אודות הלקוחות והעדפותיהם. כמו-כן, שנת 2024 התאפיינה על-ידי צמיחה של חנויות הנוחות, חנויות שכונתיות וחנויות מתמחות, אשר מספקות חווית קניה, מגוון, נוחות גיאוגרפית ושעות פתיחה גמישות, חלקן בשילוב עם פתרונות אספקה בערוץ האונליין.

לעניין השפעת המצב הכלכלי בישראל והוראות חוק המזון, בהתאמה, על שוק קמעונאות המזון בישראל ראו גם סעיף 7 לעיל וסעיף 8.24.2.

הקבוצה עוקבת אחר ההתפתחויות בענף המזון ומוצרי הצריכה ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות. פעולות אלה כוללות את יישומה של התכנית העסקית של הקבוצה ובכלל זאת, התאמה של שטחי המסחר של הקבוצה לשם שיפור השירות וחווית הלקוח, התאמת מגוון המוצרים בפורמטים השונים לרבות, חיזוק וקידום המותג הפרטי, עדכון מדיניות השיווק וההטבות ללקוחות הקבוצה, לרבות: מבצעי עומק, חיזוק מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי "שופרסל" ו"יש" באמצעות מתן הטבות לחברי מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי, שיפור חווית הלקוח ורמת השירות והגדלת יכולות הקבוצה באתרי שופרסל Online ופלטפורמות דיגיטליות נוספות.

8.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

שופרסל היא קבוצה קמעונאית הפועלת במגוון רחב של ערוצים ושירותים.

בפעילות בתחום המזון ומוצרי הצריכה ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, להם ישנה השפעה על המעמד התחרותי בתחום זה, כדלהלן: (א) תפיסת המחיר – מחירי מדף תחרותיים לאורך זמן; (ב) חנויות במיקומים אטרקטיביים בפריסה ארצית: במרכזי הערים וחנויות שכונתיות; באזורים מחוץ למרכזי הערים – חנויות גדולות (פורמט דיסקאונט); (ג) היכולת להציע מגוון רחב של מוצרים, בזמינות ובאיכות גבוהה, המותאמים לצרכים השונים של הצרכנים, במחירים אטרקטיביים, וביצירת ערך מוסף לצרכן; (ד) בטיחות מזון; (ה) זמינות המוצרים, המשפיעה על חוויית הקנייה של לקוחות הקבוצה; (ו) היכולת להעניק שירות איכותי בכלל ערוצי המפגש עם הלקוח (באתר האונליין, אפליקציה, מוקדי שירות לקוחות וכו'), תוך יצירת חווית קניה ייחודית ללקוח ובפרט מתן שירותי אספקה לבית הלקוח דרך אתרי Online ופלטפורמות דיגיטליות נוספות; (ז) לצד רכישה בסניפים, פיתוח מתמיד של אפשרות רכישה דרך האונליין (אתר/אפליקציה) הכוללת שירותי אספקה לבית הלקוח בפריסה ארצית רחבה (כולל הגעה ליישובים מרוחקים); (ח) היכולת לפתח, לשווק ולחזק מוצרי מותג פרטי מובילים עם מחיר תחרותי מבלי לפגוע באיכות (לפרטים אודות המותג הפרטי שמפעילה הקבוצה, ראו סעיף 8.10.2 לדוח); (ט) יכולת הפצה עצמית לסניפי

הקבוצה המאפשר ייעול תהליכים בשרשרת האספקה ובסניפים, לצד יתרונות של גמישות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה (ראו סעיף 8.15 לדוח); (י) יכולת רכישה ממספר רב ומגוון של ספקים בישראל ובחו"ל בתנאי סחר אטרקטיביים; (יא) היכולת לשמור על נאמנות והעדפת הלקוחות באמצעות מועדון הלקוחות של הקבוצה, לרבות באמצעות כרטיסי האשראי "שופרסל" ו-"יש" (לפרטים אודות מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי שמפעילה הקבוצה ראו סעיפים 8.10.5 ו-8.14 לדוח); (יב) חוסן פיננסי; (יג) חדשנות הבאה לידי ביטוי בין היתר באמצעות שדרוג חווית הקניה, קופות בשירות עצמי, סריקה עצמית של מוצרים ועוד, המאפשרים תשלום עצמאי בסניפי הקבוצה ופלטפורמות דיגיטליות (מכירות באמצעים טכנולוגיים המאפשרים התאמה אישית ללקוחות באמצעות האינטרנט ואפליקציה בטלפונים חכמים); (יד) הון אנושי איכותי ומקצועי ושדרה ניהולית מנוסה בהובלת תהליכים חוצי ארגון תוך יצירת מחוברות ארגונית של העובדים בקבוצה; (טו) קיומה של זרוע נדל"נית בקבוצה הפועלת לאיתור, פיתוח וייזום נכסים מסחריים ולוגיסטיים המצויים בבעלות הקבוצה ומשמשים את תחום הפעילות.

8.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הקמעונאות

לפרטים אודות שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם, ראו סעיף 8.21 להלן.

8.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

הקמת חנות יחידה בתחום המזון ומוצרי הצריכה אינה מצריכה משאבים מיוחדים. עם זאת, המעבר מפעילות באמצעות חנות יחידה או מספר חנויות בפריסה מקומית לפעילות פיזית ומקוונת ברמה של רשת ארצית דורש השקעות משמעותיות נוספות בתשתיות, בלוגיסטיקה, בטכנולוגיה ובכוח אדם איכותי ולצורך כך נדרשת איתנות פיננסית מתאימה. בנוסף, קיימים חסמי כניסה רגולטוריים לרישוי והקמת בתי מרקחת, לייצור, ייבוא ומכירת מוצרי מזון ועוד.

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

הסכמי השכירות ארוכי הטווח בהם קשורה הקבוצה, יכולים להיחשב כחסמי יציאה.

8.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ברשתות השיווק נמכרים אלפי מוצרים אשר לרובם ישנם תחליפים מסוגים שונים, לרבות מוצרי המותג הפרטי של הקבוצה. ישנם מספר מוצרים הנמכרים ברשתות השיווק, המתאפיינים בנאמנות גבוהה למותג בקרב הלקוחות, ומכאן שהתחליפיות של מוצרים אלה מוגבלת. ככל שאחד או יותר ממוצרים אלה לא יימכר על-ידי הקבוצה כתוצאה מהפסקה ממושכת של אספקת מוצרים כאמור לעיל, עלולות להיפגע תוצאות פעילות הקבוצה בשל נאמנות הלקוחות למותג הספציפי, וזאת כתלות במשך תקופת אי אספקתם, ככל שתקרה. יצוין, כי חלקם של מוצרים אלה משווק על-ידי ספקים שהוכרזו כמונופולין לעניין המוצרים האמורים, ולכן יכולתם להפסיק לספק את מוצריהם לקבוצה, מוגבלת. הפסקת אספקת המוצרים האמורים לקבוצה, מסיבות שאינן תלויות בקבוצה, תיתכן כמעט רק במסגרת הפסקת שיווק המוצרים לכלל השוק. במקרה כאמור ההשפעה תהא אחידה על כלל שוק הקמעונאות.

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 8.17 להלן.

8.9. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים 2022, 2023 ו-2024 (במיליוני ש"ח):

2022	2023	2024	
410	420	429	כמות סניפים
551	562	543	שטח סניפים (אלפי מ"ר)
14,591	15,078	15,528	הכנסות מגזר קמעונאות
972	1,039	1,106	פחת והפחתות
3,835	3,961	4,349	רווח גולמי
26.3%	26.3%	28.0%	שיעור רווח גולמי
289	502	790	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
89	551	822	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

8.10. מוצרים ושירותים בתחום הפעילות

8.10.1. כללי

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

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

8.10.2. המותג הפרטי

הקבוצה מציעה ללקוחותיה פתרונות ייחודיים ורחבים באמצעות מותג פרטי בתחומי מזון, בריאות, טואלטיקה, חשמל, כלי בית ומוצרי טיפוח הבית ועוד. במסגרת המותג הפרטי, הקבוצה מציעה לקהל לקוחותיה, בפורמטים השונים, מוצרים איכותיים במחירים תחרותיים המיוצרים על-ידי ספקים מובילים בישראל ובחו"ל עבור הקבוצה ומעשירים את המגוון המוצע ללקוחות הקבוצה בהתאם להעדפותיהם השונות.

בשנת 2024 עמדו מכירות המותג הפרטי על סך של כ-3.6 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.8 מיליארד ש"ח אשתקד. במהלך שנת 2024, המשיכה הקבוצה לפעול לחיזוק המותג הפרטי והרחיבה את המותג הפרטי והשיקה מוצרים חדשים בקטגוריות מובילות נוספות. שיעור המכירות של מוצרי המותג הפרטי של הקבוצה בשנת 2024 עמד על כ-22% מסך מכירות ברוטו (פדיון) בתחום הקמעונאות⁹ (לעומת שיעור של כ-24% בשנת 2023). הקבוצה רואה במוצרי המותג הפרטי כמנוע

⁹ מכירות תחום הפעילות בסניפים ובפעילות המקוונת.

צמיחה וככלי לפיתוח נאמנות צרכנים, לבידול מול מתחרים, להגברת המודעות למותגי הקבוצה, להצגת חדשנות בשוק ולשיפור הרווחיות של הקטגוריה.

8.10.3. שופרסל סטוק (דן דיל)

ביום 3 במאי 2022, התקשרה החברה בהסכם עם כל בעלי מניותיה ("המוכרים") של "קבוצת דן דיל" ("קבוצת דן דיל") לרכישת מלוא מניותיהם בקבוצת דן דיל הכוללת תשע חברות אשר הפעילו יחד עשרה סניפי "דן-דיל" בישראל ולרכישה מחברת דן-אס בע"מ שאף היא בבעלות המוכרים, את פעילותה הסיטונאית הכוללת ייבוא מוצרים ומכירתם לסניפי קבוצת דן דיל ולצדדים שלישיים. התמורה הכוללת בגין המניות הנרכשות והפעילות הנרכשת כאמור, הורכבה מתמורה במועד ההשלמה ותמורה מותנית. ביום 2 באוגוסט 2022, הושלמה העסקה ("מועד ההשלמה"), כאשר התמורה למועד ההשלמה, אשר שולמה בשנת 2022, עמדה על סך של כ-106 מיליוני ש"ח. התמורה תלויה הביצועים תשולם לאחר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2026.¹⁰ ביום 19 בפברואר 2023, הושלם מיזוג שמונה חברות קבוצת "דן דיל" עם ולתוך שופרסל סטוק, בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022.

יצוין, כי ביום 5 בנובמבר 2024, התקבל בידי החברה מכתב מטעם בעלי מניות קבוצת דן דיל במסגרתו טוענים בעלי מניות קבוצת דן דיל, כי החברה אינה עומדת בהתחייבויותיה על-פי ההסכם, בין היתר, משום שלטענתם החברה לא עשתה ולא עושה את כל המאמצים הסבירים על-מנת למקסם את ביצועי שופרסל סטוק ובכך נגרם, לטענתם, נזק לשופרסל סטוק. לטענת בעלי מניות קבוצת דן דיל התחייבויותיה של החברה על-פי ההסכם היו בלב הסכמות הצדדים לפיצול התמורה לעסקה, ולדחיית חלק משמעותי ממנה לאחר תום שנת 2026. יצוין, כי החברה דוחה את הטענות האמורות.

נכון למועד הדוח, מפעילה הקבוצה 13 סניפי "דן דיל" בגדלים הנעים בין 150 מ"ר ל-1,600 מ"ר.

8.10.4. פייבוקס

פייבוקס בע"מ, היא חברה המציעה שירותים פיננסיים באמצעות אפליקציה ואשר הייתה בבעלות ובשליטת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("הבנק") (50.1%) ובעלות החברה (49.9%). ביום 17 בספטמבר 2024, הושלמה עסקה, במסגרתה רכש הבנק את מלוא החזקותיה וזכויותיה של החברה בפייבוקס, לרבות שטרי הון וכתבי התחייבות נדחים שהעניקה לה, בתמורה כוללת של כ-78 מיליוני ש"ח (כולל הצמדה למדד מיום 16 ביוני 2024 מועד החתימה על הסכם המכר, ועד למועד השלמת העסקה). במועד השלמת העסקה פקע הסכם שיתוף הפעולה בין הבנק לבין החברה בקשר עם פעילות פייבוקס. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח לפי מס בסך של כ-44 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

¹⁰ לפרטים נוספים בקשר עם התמורה המותנית ראו בביאור 5(ג)(2) לדוחות הכספיים.

הקבוצה מציעה לקהל הרחב (בכפוף לתנאים מסוימים) את כרטיס אשראי "שופרסל" ואת כרטיס אשראי "יש" המקנים, במסגרת פעילות הפורמטים השונים בתחום הפעילות, חברות במועדון הלקוחות של הקבוצה, הטבות ייחודיות (בנוסף להטבות הקיימות לחברי מועדון הלקוחות של הקבוצה) והעמדת קווי אשראי חוץ בנקאי על-ידי כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ("כאל") (יחד – **"כרטיסי האשראי של הקבוצה"**).

החל מיום 18 בינואר 2018 מונפקים כרטיסי האשראי של הקבוצה ללקוחות הקבוצה על-ידי כאל, וזאת מכוח מסמך עקרונות שנחתם בין החברה ובין כאל ביום 2 בנובמבר 2017 וכפי שעודכן מעת לעת ("הסכם כאל"). ביום 11 באפריל 2022 חתמו החברה וכאל על תיקון להסכם כאל הכולל, בין היתר, הארכת תוקף ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2030. לפרטים נוספים על הסכם כאל והתיקון לו, ראו ביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם מספר כרטיסי האשראי התקפים של הקבוצה המוחזקים בידי לקוחות הקבוצה בכ-614 אלפי כרטיסי אשראי. הקבוצה ממשיכה במאמציה לשימור לקוחותיה והגדלת מספר מחזיקי כרטיסי האשראי של הקבוצה.

כ-15% מסך מכירות החברה בשנת 2024 בוצעו על-ידי לקוחות אשר שילמו באמצעות כרטיסי האשראי של הקבוצה. סך מחזיקי כרטיסי האשראי של הקבוצה, מהווים כ-27% מחברי מועדון הלקוחות של הקבוצה. הכנסות הקבוצה מכרטיסי האשראי שלה נובעות מעמלות, מרווחי אשראי, דמי חבר ודמי כרטיס. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לפרסומי דוחות חברות האשראי, נכון לסוף הרבעון הרביעי של שנת 2024, חלקם של כרטיסי האשראי של הקבוצה בשוק כרטיסי האשראי החוץ בנקאיים עמד על כ-11%.

למיטב ידיעת החברה, חברות וארגונים רבים במשק מציעים ללקוחותיהם כרטיס אשראי חוץ בנקאי בדומה לכרטיסי האשראי של הקבוצה. בהתאם לפרסומי דוחות חברות האשראי, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כ-37% מכרטיסי האשראי הפעילים בישראל הם כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חלק מרשתות שיווק המזון המתחרות בקבוצה בתחום המזון ומוצרי הצריכה מציעות אף הן ללקוחותיהן כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים אשר מקנים הטבות למשלמים באותם כרטיסי אשראי בסניפי רשתות השיווק ובאותם גופים עמן קשורות אותן רשתות שיווק בשיתופי פעולה ביחס לכרטיסי האשראי.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2023 היה בכוונת החברה לפעול להכנסת שותף או משקיע לפעילות הפיננסים של הקבוצה (הכוללת, בין היתר, את פעילות כרטיסי האשראי של הקבוצה) ובמסגרת זו נבחנו התכנות וחלופות לביצוע מהלך כאמור. ביום 25 במרס 2025, החליט דירקטוריון החברה שלא להמשיך לפעול להכנסת שותף או משקיע כאמור.

8.10.6 שופרסל Travel

למועד הדוח, שופרסל Travel, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מקיימת פעילות בהיקף זניח בתחום התיירות. בהמשך להחלטת החברה, פועלת החברה לסגירת הפעילות.

8.11 פילוח מכירות ורווחיות מוצרים בתחום הפעילות

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות הקבוצה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים בתחום הקמעונאות: (*)

קבוצת מוצרים			מכירות ברוטו במיליוני ש"ח (פדיון) ¹¹			שיעור מכלל מכירות ברוטו (פדיון)		
2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
מזון יבש	3,896	3,793	3,532	23.2%	24.1%	23.8%		
משקאות	958	940	942	6.2%	6.0%	5.9%		
בשר וקפואים	2,059	1,956	1,887	12.4%	12.4%	12.6%		
חלב ומוצריו	2,208	2,129	1,968	12.9%	13.5%	13.5%		
ירקות ופירות	2,238	2,054	1,973	13.0%	13.0%	13.7%		
פארג וניקיון	2,241	2,197	2,140	14.1%	13.9%	13.7%		
בריאות ובית מרקחת	1,004	950	973	6.4%	6.0%	6.1%		
אחרים	1,746	1,742	1,811	11.9%	11.1%	10.7%		
סה"כ	16,350	15,761	15,227	100.0%	100.0%	100.0%		

(*) יצוין, כי מספרי ההשוואה בקשר עם המכירות השתנו לאור שינוי בסיווג קטגוריות המוצרים.

8.12 לקוחות בתחום הפעילות

הקבוצה מוכרת את מוצריה בחנויות פיזיות ובפעילות מקוונת באינטרנט ובאפליקציות ייעודיות ללקוחות פרטיים וללקוחות עסקיים בפריסה ארצית ואינה תלויה בלקוח יחיד או במספר מצומצם של לקוחות.

8.13 פעילות מקוונת (Online)

לקבוצה מספר אתרי אינטרנט ואפליקציות ייעודיות המשמשים כערוצי שיווק ומכירה של מוצרים בפריסה ארצית ללקוחות פרטיים ועסקיים בפורמטים השונים.

להלן נתונים בדבר מכירות כלל הפעילות המקוונת של הקבוצה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
3.21	3.06	3.16	מכירות (מיליארדי ש"ח)
21.1%	19.4%	19.3%	שיעור מסך מכירות ברוטו (פדיון) ¹²

המכירה באמצעות אתרי אינטרנט ואפליקציות ייעודיות מהווה מענה לצורך ההולך וגדל בקרב ציבור הלקוחות לביצוע רכישות מקוונות, לחסכון בזמן ולנוחות מקסימאלית, ובהתאם, לשינויים בהרגלי הצריכה ולמגמות ולשינויים הטכנולוגיים המשפיעים על סגנון

¹¹ מכירות תחום הפעילות בסניפים ובפעילות המקוונת.

¹² מכירות תחום הפעילות בסניפים ובפעילות המקוונת.

החיים בימינו וכן תורמת לגידול במכירות והגברת הנאמנות. הפעילות המקוונת מבוצעת תוך שמירה ושיפור מתמיד של רמת השירות הגבוהה הניתנת ללקוחות הקבוצה, באמצעות שיפורים טכנולוגיים ולוגיסטיים המאפשרים קיצור זמני אספקה ושילוב הזמנות מפורמטים שונים, קבלת מידע ואפשרות למימוש הטבות במעמד ההזמנה, שיפור מתמיד של איכות וטריות המוצרים, הרחבת מגוון המוצרים ועוד. הקבוצה פועלת באופן מתמיד לשיפור השירות בהובלה טכנולוגית רלוונטית גם באמצעות שיתופי פעולה עם חברות טכנולוגיה מתקדמות בשירות המשלוחים ובשירות הלקוחות, והיא מפעילה מערך לבקרת איכות השירות ולמידת רמת השירות וחווית הלקוח גם בתחום ה-Online.

בתקופת הדוח ולאחריה, המשיכה הקבוצה בפיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית הכוללת כאמור מספר אתרי אינטרנט ואפליקציות ייעודיות והמערכים התפעוליים והלוגיסטיים התומכים בפעילות המקוונת של הקבוצה לרבות פיתוח אפליקציות חדשות המאפשרות שיפור הסינרגיה בין פעילות הפורמטים השונים ובין הפעילות המקוונת לבין הפעילות בסניפים הפיזיים. בתקופת הדוח הקבוצה המשיכה בקידום מרכזי השילוח האוטומטיים שלה ובכלל זה הגיעה לפעילות מלאה של מרכז השילוח האוטומטי ביישוב קדימה, שיפרה משמעותית את הפעילות והיעילות התפעולית לרבות הגדלת תפוקת הפעילות במרכז השילוח האוטומטי במודיעין, וזאת במטרה לשפר את איכות השירות ללקוחות הקבוצה, לאפשר עמידה בביקושים ובהעדפות הצריכה של הלקוחות תוך הקטנת התלות בכח אדם, הגדלת מגוון המוצרים ושיפור זמינותם ואיכותם.

8.14. שיווק ופרסום בתחום הפעילות

מחירים ומבצעים

המוצרים הנמכרים על-ידי הקבוצה מתומחרים, בין היתר, על-פי מחירון המבוסס על מחיר הקניה ותנאי השוק. הקבוצה מחויבת למחירים הנקובים בעלוני קידום מכירות אותם היא מפרסמת, מעת לעת. לעיתים, מקיימת הקבוצה מבצעי עומק או מבצעים מקומיים, לתקופות מוגבלות, לקידום מכירות בחלק מסניפי הקבוצה, וזאת כחלק מהתמודדות עם תחרות מקומית. בהתאם להוראות חוק המזון והתקנות מכוחו, מפרסמת החברה באופן שוטף, במסגרת אתר אינטרנט, את מחירי המצרכים (כהגדרתם בחוק המזון) הנמכרים על-ידיה.

מועדון לקוחות

הקבוצה מפעילה את מועדון הלקוחות שלה, תחת המותגים "שופרסל" ו"יש" ("מועדון הלקוחות"). ההצטרפות למועדון הלקוחות מותנית בהרשמה. לקוחות הקבוצה המשתייכים למועדון הלקוחות נהנים מהטבות והנחות ייחודיות מסוגים שונים ומסינרגיה בין הפורמטים השונים של הקבוצה, תוך התאמה אישית לסל המוצרים של כל לקוח באמצעות דיוור הטבות ומבצעים ישירות לחבר המועדון באמצעים שונים ובהם דואר, דואר אלקטרוני, הודעות SMS (מסרונים), אפליקציה ייעודית וכו'. הקבוצה רואה במועדון הלקוחות אמצעי להגדלת נאמנות הלקוחות ולמתן פתרון לצורכי הלקוח הייחודיים, ומשכך משקיעה מאמצים באפיון הלקוח וצרכיו. נכון למועד הדוח, מועדון הלקוחות מונה כ-2.3 מיליון חברי מועדון (כולל מחזיקי כרטיסי האשראי של הקבוצה).¹³

¹³ חבר מועדון הוא מי שהזדהה וביצע רכישה לפחות פעם אחת בשנים עשר החודשים האחרונים.

היקף מכירותיה של הקבוצה לחברי מועדון הלקוחות (ובכללם מחזיקי כרטיסי האשראי של הקבוצה) מתוך סך מכירותיה של הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2024, עמד על כ-74%.

תווי קניה ושוברי מתנה

הקבוצה מקדמת את מכירותיה, בין היתר, גם על-ידי מכירת תווי קניה ושוברי מתנה לצרכן: "תו הזהב", "תו יש", "גיפט כארד שופרסל" בפלטפורמות שונות. רוב מכירות תווי הקניה ושוברי המתנה נעשות בדרך-כלל לפני חגי תשרי ופסח. מכירות הקבוצה הנובעות מממוש תווי קניה ושוברי מתנה בסניפי הקבוצה ובאתרי האונליין שלה, היוו כ-6% מתוך סך המכירות בסניפי הקבוצה ובאתרי האונליין שלה בשנת 2024. יצוין, כי ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים של החברה נעשית בעת מימוש תווי הקניה/שוברי המתנה בפועל.

קידום מכירות ופרסום

הקבוצה מפרסמת את פעילותה בהתאם לתוכנית פרסום שנתית ולהתפתחויות בשוק, באמצעות עלונים דיגיטליים ופיסיים המופצים לקהל הלקוחות, בדיוור ישיר, בעיתונות כתובה, בטלוויזיה וברדיו.

לקבוצה פעילות שיווק ענפה בתחום האונליין, המקדמת את פעילותה באתרי הקבוצה השונים ובאפליקציות של הקבוצה לרבות באתר שופרסל Online.

בנוסף, הקבוצה מפתחת, מטמיעה ומקדמת התמחות בתחום השיווק והדאטה באונליין, תוך פיתוח של מודלים אנליטיים המאפשרים בחינת פעילויות לקידום מכירות פרסונלי ברמה מתקדמת ביותר, תוך מינוף הנכסים הדיגיטליים של הקבוצה.

הפצה בתחום הפעילות 8.15

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפעילה הקבוצה 7 מרכזי אחסון והפצה מרכזיים בשטח כולל של כ-114 אלפי מ"ר, הכוללים מרכזי אחסון והפצה בשוהם, בראשון לציון, בראש העין, במודיעין (שני אתרים), בבית שמש ובפתח תקווה. בנוסף, הקבוצה משתמשת במרכז הפצה נוסף המתופעל על-ידי חברה חיצונית ומשמש, בין היתר, מעת לעת ולפי צרכי הקבוצה, כאתר אחסנה עורפית ("מרכזי ההפצה").

מרכזי ההפצה והטכנולוגיה המתקדמת התומכת בפעילותם, מאפשרים לקבוצה לאחסן, ללקט הזמנות ולהפיץ סחורות ממרכזים לוגיסטיים עיקריים במיקומים מרכזיים על-מנת לתמוך במחויבות הקבוצה לזמינות מגוון רחב של מוצרים ולאספקת סחורות באיכות ובטירות גבוהה תוך עמידה בציפיות ובצרכי הלקוחות לזמינות מוצרים ומועדי אספקה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כ-56% מהסחורות המסופקות לסניפי הקבוצה, הופצו באמצעות מרכזי ההפצה האמורים. יתרת המוצרים הנמכרים על-ידי הקבוצה בסניפיה משווקים בהפצה ישירה לסניפים על-ידי ספקי המוצרים, על-פי הזמנות המתבצעות ישירות מהסניפים או באופן מרוכז על-ידי מערך הלוגיסטיקה של הקבוצה, ובאמצעות גורם חיצוני המפיץ מוצרים מסוימים לסניפי הקבוצה וללקוחותיה. מאחר שהקבוצה מפיצה חלק ממוצריה באופן עצמאי לסניפיה כאמור, חלף הפצה של מוצרי הספקים על-ידיהם לסניפיה, הקבוצה גובה עמלת הפצה מהספקים עבור הפצת מוצריהם בהתאם לאופי שירותי הלוגיסטיקה הניתנים לכל ספק. עמלת ההפצה מקבלת את ביטוייה בהנחה ממחיר יחידות המוצר המופץ על-ידי הקבוצה. מרכזי ההפצה מרכזים את מרבית פעילות ההפצה של הקבוצה, הפועלת להתייעלות מירבית במתחמי ההפצה שלה וכן להתייעלות בשרשרת האספקה והסניפים לצד שיפור בזמינות המוצרים והשירות לסניפים.

מערך ההפצה של שופרסל Online מתופעל ברובו באמצעות קבלני משלוחים חיצוניים, כאשר הבקרה על ההפצה נעשית בעיקר במוקד שירות הלקוחות של הקבוצה. אספקת מוצרים להזמנות מאתר ומאפליקציית שופרסל Online מבוצעות לוגיסטית משני מרכזי השילוח האוטומטיים של הקבוצה ומ-29 סניפים משולבים¹⁴ של פורמט שופרסל דיל. נכון למועד הדוח, רוב המוצרים בהזמנות מאתר ומאפליקציית שופרסל Online ו-Be פארם מסופקים מהסניפים המשולבים. כמו-כן, אספקת מוצרים ללקוחות בפעילויות מקוונות אחרות, נעשות ממרכזי האחסון והפצה ובחלק מהפורמטים גם (או רק) מסניפים. כמו-כן, כחלק מסל הפתרונות ללקוחות הקבוצה בחלק מהפורמטים, פועלת הקבוצה בתחום הפעילות בשיתוף פעולה עם חברת המשלוחים Wolt.

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

סך ההשקעות בגין הקמת מרכזי השילוח האוטומטיים במודיעין ובקדימה כאמור לעיל מוערך, נכון למועד הדוח, בכ-700 מיליוני ש"ח (לא כולל הוון עלויות), והן נפרשות על-פני תקופה של כ-7 שנים.

הקבוצה התקשרה בהסכם תחזוקה בקשר עם מרכזי השילוח האוטומטיים במודיעין וקדימה עם ספק האוטומציה KNAPP. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי יש לה תלות ב-KNAPP לצורך תחזוקת מרכזי השילוח הנ"ל, כאשר קיימת לקבוצה אפשרות להקים מערך תפעול ותחזוקה עצמאי בעתיד. התמורה ל-KNAPP בגין שירותי ההכשרה, התחזוקה וההפעלה כאמור היא בסכומים שאינם מהותיים לקבוצה.

8.16. תלות בערוצי הפצה

הקבוצה היא קמעונאית המשווקת ללקוחות פרטיים ועסקיים את המוצרים אותם היא רוכשת, באמצעות מערך הסניפים המופעל על-ידיה בפריסה ארצית. כאמור בסעיף 8.15 לעיל, הקבוצה מפיצה כ-56% מהמוצרים הנמכרים בסניפיה, באמצעות מרכזי ההפצה. במקרה בו הקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזי ההפצה בהם היא עושה שימוש, מכל סיבה שהיא, הקבוצה מעריכה כי היא תוכל להסיט פעילות לוגיסטית בין המרכזים הלוגיסטיים ולהיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה, בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. בנוסף, לקבוצה ערוצי שיווק דיגיטליים באמצעותם היא משווקת מוצרים ללקוחות פרטיים ועסקיים תוך שימוש במערך סניפים משולבים, במרכזים הלוגיסטיים, במרכזי שילוח אוטומטיים ובמערך הפצה

¹⁴ סניפים פיזיים המשרתים גם את הפעילות המקוונת.

המשלב מערך שילוח עצמאי וקבלני שילוח חיצוניים. במקרה בו הקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במחסן שילוח אוטומטי לצורך ההפצה ללקוחותיה, הקבוצה מעריכה כי היא תוכל להסיט תוך פרק זמן סביר את פעילות הליקוט וההפצה לסניפים פיזיים ולמרכזים לוגיסטיים. לאור הכיסוי הביטוחי של הקבוצה, הקבוצה מעריכה כי הדבר עלול להשפיע באופן לא מהותי על תוצאותיה.

8.17. תחרות בתחום הפעילות

הקבוצה היא קמעונאית המזון ומוצרי הצריכה הגדולה בישראל. שוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה בישראל נתון לתחרות גבוהה מזה מספר שנים, הן ברמת המחירים והן כתוצאה מהתפתחותן של רשתות השיווק הנוספות, אשר מגדילות את שטחי המסחר ונתח השוק שלהן ופתיחת חנויות דיסקאונט לצד החנויות הרגילות שלהן, וכן גידול בכמות והיקף הפעילות של חנויות שכונתיות וחנויות מתמחות והרחבת פעילות אונליין של המתחרות. בנוסף, תחרות כאמור עשויה להתגבר עקב הרחבת פעילות הקמעונאות של קבוצות שונות באמצעות רכישת זרוע משמעותית של קמעונאות מזון ומוצרי צריכה. נכון למועד הדוח, הקבוצה מתחרה בשוק זה מול רשתות השיווק הנוספות בתחום המזון ומוצרי צריכה לרבות רשתות המתמחות בפארם וקוסמטיקה, לרבות רשתות בינלאומיות, חנויות מתמחות (כגון: ירקניות, אטליזים, מעדניות ובתי מאפה, חנויות נוחות בערים ובתחנות דלק, חנויות מכולת שכונתיות, שווקים פתוחים וסגורים), קמעונאים אחרים ומודלים חדשים של שירותים המתמחים בשליחויות של מוצרי מזון בטווחי זמן קצרים באיזורי ביקוש גבוה. התחרות בתחום הקמעונאות בשנת 2024 הושפעה בעיקר כתוצאה מהמשך התחרות מול רשתות השיווק, בדגש על מתחמי תחרות אזוריים, והיא צפויה להימשך גם בעתיד. כמו-כן, במהלך שנת 2024 המשיכו רשתות השיווק בשוק הדיסקאונט להגביר את מאמציהן לכניסה ופתיחת חנויות גם בשכונות וגם ברחובות ראשיים במרכזי ערים. להערכת הקבוצה, רשתות השיווק הנוספות ימשיכו להוות תחרות, הן במרכזי ערים והן מחוץ להן.

לפרטים נוספים בדבר רשתות מתחרות הפועלות למיטב ידיעת הקבוצה בתחום פעילותה, ראו סעיף 8.2 בדוח זה לעיל.¹⁵

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

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו, בדרכים שונות. הקבוצה מיישמת את האסטרטגיה העסקית כמתואר בסעיף 11 להלן, אשר מאפשרת לה להציע ערך ללקוחותיה בפורמטים הפיזיים והמקוונים, לרבות באמצעות מחירים ומבצעים אטרקטיביים, המשך פיתוח ושיפור הכלים הטכנולוגיים והלוגיסטיים התומכים בפעילות ה-Online של הקבוצה, השקעה בנראות הסניפים הפיזיים תוך מיקוד בצרכי הלקוחות ובשימור שירות איכותי ושיפור חווית הקנייה בסניפי הפורמטים השונים, מגוון עשיר, רחב ואיכותי של מוצרים הנמכרים בסניפיה, לרבות באמצעות הרחבה ופיתוח של מוצרי המותג

¹⁵ לרשימת קמעונאים גדולים בהתאם להוראות החוק לקידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014, ראו באתר רשות התחרות.

הפרטי. כמו-כן, הקבוצה מבצעת פעולות שיווק, פרסום וקידום מכירות שונות, וכן מפעילה את מועדון הלקוחות ואת מועדון כרטיסי האשראי ופועלת לפיתוח תוכניות ערך חדשות לשימור נאמנות לקוחותיה. בנוסף, פועלת הקבוצה ליצירת בידול ומיתוג תוך שימוש ופיתוח של: נכסי הנדל"ן שבבעלותה, של הנכסים הדיגיטליים ומאגרי הדאטה שבבעלות הקבוצה, של כלים טכנולוגיים וחדשנות במערכי התפעול ושרשרת האספקה הגדולים של הקבוצה וזאת באמצעות ההון האנושי בעל הידע המגוון והניסיון הרב שנצבר במהלך שנות פעילותה.

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

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: איתנותה הפיננסית של הקבוצה; נתח השוק של הקבוצה; קיומם של מרכזים לוגיסטיים ומערך הפצה המאפשרים גמישות, זמינות ועצמאות בהפצת מוצרי הקבוצה לסניפיה; פריסה ארצית המאפשרת גמישות בהתמודדות הקבוצה מול המתחרים ברמה הארצית והמקומית; קיום מרכזי שילוח אוטומטיים וערוצי ליקוט ושילוח נוספים המאפשרים כיסוי ארצי רחב של מערך שופרסל Online ושל פעילויות מקוונות נוספות כולל הגעה ליישובים מרוחקים (לעומת כיסוי מצומצם יותר של מתחריה של החברה) תוך מתן גמישות וזמינות באספקת מוצרים ללקוחות הפעילויות המקוונות; מועדון הלקוחות המונה כ-2.3 מיליון חברי מועדון (כולל לקוחות מחזיקי כרטיסי האשראי של הקבוצה) המבוסס על מאגר מידע והמאפשר מתן מענה מותאם באופן ייחודי לצרכי הלקוחות השונים ברמה מתקדמת ביותר; מיצובה של החברה בתחום חנויות ה-Discount ובחנויות השכונתיות; מגוון פורמטים הנותן מענה לצרכי לקוחות מכל האוכלוסיות; מגוון מוצרים רחב הכולל מגוון מוצרי מותג פרטי שנמצא באופן מתמיד בהרחבה ופיתוח של מוצרים איכותיים חדשים ובמחירים תחרותיים; הרחבה ופיתוח של כלים טכנולוגיים וחדשנות באמצעות אתר ואפליקציית "שופרסל Online", אתרים ואפליקציות ייעודיות נוספות, מערך קופות בשירות עצמי ופתרונות לסריקה עצמית של מוצרים; מהלכים לשימור ושיפור מתמיד של איכות השירות במגוון רחב של ערוצים תוך מחויבות למתן מענה מירבי לצרכי הלקוחות וכו'.

בין הגורמים השליליים המשפיעים או העלולים להשפיע לרעה על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: התמודדות עם רשתות הפועלות בשבת ורשתות המשווקות מוצרים שאינם כשרים; מיזוגים של רשתות שיווק; כניסתן של רשתות השיווק בשוק הדיסקאונט למרכזי הערים; כניסה של מתחרים חדשים, לרבות בינלאומיים, לתחום קמעונאות המזון ובכלל זה חנויות מתמחות; גידול במסחר קמעונאי באמצעים מקוונים; מגבלות על יכולתה של הקבוצה לרכוש פעילויות שונות או לפתוח סניפים חדשים באזורים מסוימים, אשר עשויות לדרוש את אישור הממונה; התגברות התחרות על כוח אדם בשוק התעסוקה; וכן הגבלות מכוח הוראות דין שונות המשפיעות על פעילותה של הקבוצה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 18.8 בדוח זה להלן.

8.18. עונתיות בתחום הפעילות

תחום הקמעונאות בישראל נתון לתנודות במכירות וברווחים הרבעוניים, בראש ובראשונה עקב תקופות הקניות לקראת חגי תשרי ופסח, אשר חלות ברבעונים שונים בשנים שונות,

ומביאות לגידול בהיקף הצריכה. להלן התפלגות הכנסות החברה בתחום הקמעונאות לפי רבעונים בשנים 2023 ו-2024 :

	שנת 2023		שנת 2024	
	שיעור מסך ההכנסות בשנת 2023	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות בשנת 2024	סך ההכנסות (במיליוני ש"ח)
רבעון 1	25%	3,695	24%	3,758
רבעון 2	24%	3,676	26%	3,968
רבעון 3	25%	3,826	26%	4,069
רבעון 4	26%	3,881	24%	3,733

8.19. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הקבוצה היא בעלת זכות הבעלות או החכירה של 65 סניפים המשתרעים על כ-124 אלפי מ"ר (לעומת כ-66 סניפים המשתרעים על שטח של כ-126 אלפי מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2023), מתוכם סניף אחד בבעלות ישירה של החברה ו-64 סניפים בבעלות חברת בת, שופרסל נדל"ן (במישרין או בעקיפין) ומושכרים לחברה. יצוין, כי הסניפים בבעלות שופרסל נדל"ן (במישרין או בעקיפין) מסווגים בדוחות הכספיים של שופרסל נדל"ן, כנדל"ן להשקעה, בעוד שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הם מסווגים כרכוש קבוע או כנכס זכות שימוש. הקבוצה בעלת זכות הבעלות או החכירה של שטחים המשמשים למחסנים, למשרדים ולמרכזים לוגיסטיים.

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

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הקבוצה שוכרת מצדדים שלישיים שטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי קניות, חלקם בקניונים וחלקם במיקום אחר, המשתרעים על כ-419 אלפי מ"ר (לעומת כ-436 אלפי מ"ר ביום 31 בדצמבר 2023), אשר עליהם ממוקמים יתרת 364 סניפיה (לעומת 354 סניפים ביום 31 בדצמבר 2023). חוזי השכירות של הסניפים הם לתקופות שונות, כאשר לרוב ניתנות לקבוצה אופציות להארכת תקופות השכירות. כמדיניות, הקבוצה שואפת להתקשר לתקופות שכירות ארוכות טווח, תוך שמירה על גמישות במהלך תקופת השכירות. על-פי חוזי השכירות נדרשת הקבוצה לשלם דמי שכירות הצמודים לרוב למדד המחירים לצרכן ("דמי שכירות בסיסיים"). בחלק מחוזי השכירות קיימת חלופה של תשלום דמי שכירות הנגזרים כשיעור ממחזור המכירות של הסניף הפועל במושכר. בהסדר זה נקבע, כי במקרה שדמי השכירות הנגזרים ממחזור המכירות גבוהים מדמי השכירות הבסיסיים, הקבוצה תשלם את סכום ההפרשים. בנוסף, קיימים חוזי שכירות בודדים בהם מחויבת הקבוצה בתשלום דמי שכירות כשיעור ממחזור המכירות בלבד. סך דמי השכירות המשולמים כשיעור ממחזור המכירות או המשולמים כתוספת לדמי השכירות עד לשיעור ממחזור המכירות, הסתכם בשנת 2024 בסכומים לא מהותיים לקבוצה.

להלן פרטים בדבר נכסי הקבוצה אשר משמשים את הפעילות הקמעונאית, נכון ליום 31

בדצמבר 2024: ¹⁶

הערות	שנת 2024		סוג הזכות בנכס (זמן שנותר)
	מספר הנכסים	שטח (אלפי מ"ר)	
	סניפים פעילים		
הנכסים כאמור כוללים סניף אחד בבעלות ישירה של החברה. יתרת הנכסים מושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדל"ן. ¹⁷	31	48	בעלות
נכסים אלו מושכרים לחברה על-ידי שופרסל נדל"ן.	34	76	חכירה מרשות מקרקעי ישראל (לטווח ארוך)
ראו הערות לעיל.	65	124	סה"כ בבעלות/חכירה מרשות מקרקעי ישראל
	138	160	שכירות (בין 16 ל-24.9 שנים)
	71	83	שכירות (בין 11 ל-15 שנים)
	82	105	שכירות (בין 6 ל-10 שנים)
	72	72	שכירות (פחות מ-5 שנים)
	364	419	סה"כ בשכירות
	429	543	סה"כ
	סניפים בשלבי פיתוח – שכירות		
	33	23	שכירות
	סניפים בשלבי פיתוח בעלות		
	0	0	בעלות
	מרכזי הפצה ומשרדים		
	3	63	בעלות/חכירה
	6	41	שכירות
	מרכזי שילוח		
	1	13	בעלות
	2	40	שכירות
	מחסנים ומאפיות		
	1	4	חכירה/בעלות
	4	30	שכירות (מעל חמש שנים)
	1	5	שכירות (מתחת חמש שנים)
	קרקע בבעלות או בחכירה מרשות מקרקעי ישראל (זכויות בנייה)		
	19	255	זכויות בנייה - נכסים בבעלות/חכירה

לפרטים נוספים אודות הסניפים המושכרים לקבוצה על-ידי שופרסל נדל"ן ועדכון הסכמי השכירות בגינם, ראו סעיף 9.1 להלן.

¹⁶ בהנחת מימוש אופציות של הקבוצה להארכת תקופות השכירות על-ידיה.
¹⁷ נכסים אלה אינם כוללים נכס אחד נוסף (שאינו סניף) בהיקף שאינו מהותי ואשר בבעלות הקבוצה. כמו-כן, יצוין כי שופרסל נדל"ן מחזיקה ב-35% בסניף בפסגות רוממה, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.12.8 להלן.

להלן פרטים בדבר הסכמי השכירות של הקבוצה ביחס לנכסים אשר משמשים את הפעילות
הקמעונאית, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024			משך הזמן לסיום החוזה
שטח (אלפי מ"ר)	מספר נכסים	דמי שכירות מינימאליים (אלפי ש"ח)	
ללא אופציה			
0	0	0	עד שנה
374,825	308	336	בין 1 ל-5 שנים
247,121	115	198	בין 5 ל-10 שנים
4,663	3	3	בין 10 ל-15 שנים
6,028	3	6	מעל 15 שנים
עם מימוש אופציות			
0	0	0	עד שנה
95,282	73	77	בין 1 ל-5 שנים
122,006	83	105	בין 5 ל-10 שנים
97,503	72	83	בין 10 ל-15 שנים
317,846	201	277	מעל 15 שנים

להלן פרטים נוספים בדבר נכסי הקבוצה המשמשים את תחום הפעילות :

כמות סניפים	דיל	שלי	BE	אקספרס	אחרים	סה"כ
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024	104	73	99	94	59	429
נפתחו	1	0	8	7	6	22
הוסבו לפורמט אחר	-2	-3	0	3	2	
נסגרו	-6	0	-2	-5	0	-13
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023	111	76	93	89	51	420
נפתחו	3	0	4	5	7	19
הוסבו לפורמט אחר	1	-2	0	2	-1	
נסגרו	0	-3	-2	-4	0	-9
לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022	107	81	91	86	45	410

כמות סניפים	דיל	שלי	BE	אקספרס	אחרים	סה"כ
נפתחו	3	2	6	6	12	29
הוסבו לפורמט אחר	0	0	0	0	0	
נסגרו	-3	0	-5	-3	-3	-14
שטחי מסחר (אלפי מ"ר)						סה"כ
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	303	78	41	23	97	543
נפתחו	1	0	4	2	6	13
הוסבו לפורמט אחר	-7	-2	0	2	7	0
נסגרו	-28	0	-1	-1	-2	-32
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	339	81	38	20	85	562
נפתחו	4	0	2	1	9	16
הוסבו לפורמט אחר	1	-2	0	1	0	0
נסגרו	0	-2	-1	-1	0	-4
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	334	85	37	20	76	551
נפתחו	6	2	3	1	9	21
הוסבו לפורמט אחר	0	0	0	0	0	0
נסגרו	-8	0	-1	-1	0	-10

להלן פירוט אודות המרכזים הלוגיסטיים של החברה ליום 31.12 בשנים 2023-2024 :

לשנה שנסתיימה ביום (במיליוני ש"ח)						
31.12.2023			31.12.2024			
סה"כ הוצאות פחת	סה"כ הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	סה"כ שטח (אלפי מ"ר)	סה"כ הוצאות פחת	סה"כ הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	סה"כ שטח (אלפי מ"ר)	
9,665	24,788	51	8,670	26,468	50	
						מרלו"גים בשכירות

לשנה שנסתיימה ביום (במיליוני ש"ח)						
31.12.2023			31.12.2024			
סה"כ הוצאות פחת	סה"כ הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	סה"כ שטח (אלפי מ"ר)	סה"כ הוצאות פחת	סה"כ הוצאות שכירות (אלפי ש"ח)	סה"כ שטח (אלפי מ"ר)	
25,558	-	64	29,996	-	64	מרלו"גים בבעלות
35,223	24,788	115	38,665	26,468	114	סה"כ

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

8.20. נכסים לא מוחשיים בתחום הפעילות

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

לפרטים בדבר נכסים בלתי מוחשיים והוצאות נדחות, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים.

8.21. חומרי גלם וספקים בתחום הקמעונאות

8.21.1. שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

לאורך השנים מגוון המוצרים בשוק המזון בישראל הולך וגדל, לרבות בשל פיתוח מוצרים חדשים ובשל גידול בייבוא מוצרים לשוק המקומי. בשנה האחרונה חלה עליה במחיריהם של מוצרי גלם שונים שמייבאת הקבוצה, בין היתר, בשל מלחמת רוסיה-אוקראינה והשפעתה על מחירי החיטה והתירס בעולם, וכן בשל מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על עלויות וזמני השילוח של המוצרים המיובאים, וכן על תוצרת חקלאות ישראלית באזורי העימות, אשר נפגעה עם פרוץ המלחמה.

8.21.2. שיעור רכישות מספקים עיקריים

הקבוצה רוכשת מוצרים ממגוון רחב של ספקים, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים בישראל ובחו"ל, לצורך מכירתם באמצעות הפורמטים השונים וערוצי השיווק הדיגיטליים של הקבוצה. מוצרים אלה נמכרים במותגי הספקים השונים ובמותג הפרטי של הקבוצה. בשנים 2022 ו-2023 אין לקבוצה ספק סחורות שהיקף הקניות של הקבוצה ממנו עולה על 10% מסך הקניות שלה.

שיעור הקניות מעשרת הספקים הגדולים של הקבוצה, היוו כ-43% מסך קניות הקבוצה בשנת 2024, בדומה לשנת 2023.

8.21.3. צורות ההתקשרות עם ספקים

הקבוצה רוכשת את המוצרים הנמכרים על-ידיה בהובלת אגף הסחר שלה. אגף הסחר, ביחד עם מנהלי הסחר בחלק מהפורמטים המקיימים במשולב סחר עצמאי לגבי חלק מהמוצרים הייחודים לאותם פורמטים, קובע את תמהיל המוצרים שישווקו בסניפי הפורמטים השונים ובפעילויות המקוונות שלה, ומקיימים משא ומתן עם הספקים באשר למחירי הקניה של המוצרים, הנחות בגין המבצעים ותנאי התשלום. הקבוצה נוהגת להתקשר עם ספקיה בהסכמים ו/או תכתובות, בדרך כלל לתקופות של שנה (בחלק מהמקרים נערכות התקשרויות לתקופה ארוכה משנה). לקבוצה הסכמות עם מרבית ספקיה בדבר אספקת מוצרים באופן שוטף, לפי דרישת הקבוצה המבוססת על הערכת הביקושים בקרב לקוחותיה בפורמטים השונים. לקבוצה הסכמות ו/או הסכמים כתובים עם אותם ספקים לעניין תנאי הסחר המתייחסים, בין היתר, להנחות להן זכאית הקבוצה מאותם ספקים לרבות, הנחות בגין הפצה (במקרים בהם מופצת הסחורה באמצעות הקבוצה), ניהול וסידור מדף (ראו סעיף 8.24.3 להלן) ועוד. בהתאם להוראות חוק המזון, כל ההנחות שהקבוצה מקבלת מספקיה הן חלק ממחיר הקניה ליחידת מוצר. שיטת העבודה המקובלת היא שהקבוצה מוציאה לספקים הזמנות למוצרים השונים, ואלו מאשרים את קבלתן וביצוען. ככלל, אין לקבוצה הסכמים המחייבים אותה לרכישת מוצרים. הקשר עם מרבית ספקי הקבוצה נמשך לאורך שנים רבות.

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

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

8.21.4. תלות בספקים

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

החברה רוכשת את רוב מוצרי החלב מתנובה, אשר מחזיקה בעמדה מובילה בשוק מוצרי החלב המקומיים. באשר למוצרי החלב, מקום שתנובה תחדל מלספק לקבוצה מוצרי חלב, מכל סיבה שהיא, תוכל הקבוצה לקבל אספקה חלקית בלבד של מוצרי חלב מספקים אחרים, ולפיכך לקבוצה ישנה תלות בתנובה לעניין מוצרי החלב.

בשנת 2024 היוו רכישות מוצרי החלב מתנובה כ-6.7% מכלל רכישות המוצרים בתחום הפעילות (לעומת 6.4% לשנת 2023).

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

להערכת החברה, עלולה להיות ל-Be פארם תלות בחברות סלמון לוי אלשטיין (ס.ל.א), נובלוג (פארם אפ 1966) בע"מ וכמיפל בע"מ ביחס לרכש של תרופות הנמכרות על-ידי Be פארם ללקוחות קופות החולים.

למעט כמפורט בסעיף זה לעיל, ככלל לקבוצה אין תלות בספקים נוספים, מאחר שלכל המוצרים המסופקים על-ידי ספקי הקבוצה ניתן למצוא תחליף בתנאים דומים. לעיתים, הפסקת התקשרות עם ספק כלשהו יכול ותגרום לפגיעה זמנית, בשל נאמנות הצרכנים למותג מסוים שאותו ספק מספק, על-אף שהקבוצה מציעה בסניפיה מוצרים תחליפיים לאותו מותג. עם זאת, להערכת הקבוצה, ובהסתמך על ניסיון העבר של הקבוצה, לא צפויה פגיעה משמעותית ומתמשכת בהכנסות ו/או ברווחיות הקבוצה כתוצאה מחילופי ספקים כאמור, גם אם אלו נמנים עם ספקיה הגדולים של הקבוצה וזאת לאור קיומו של מגוון מוצרים רחב ומוצרי המותג הפרטי של הקבוצה.

8.22. הון חוזר בתחום הפעילות

תמצית הרכב ההון החוזר של הקבוצה בתחום הפעילות

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

מלאי: עיתוי הרכישות למלאי והכמויות הנרכשות על-ידי הקבוצה נעשים בחלוקה לפי מוצרים, על סמך ניסיון העבר של הקבוצה וביחס לקצב ונפח המכירות בסניפי הקבוצה, תוך התחשבות בזמינות מוצרים, עיתוי החגים ובהתחשב בניצול הצעות רכש אטרקטיביות, בתוכנית השיווקית של הפורמטים השונים של הקבוצה, בתנאי שוק עולמי ומקומי ועוד. בשנת 2024 החזיקה הקבוצה מלאי מוצרים, לשם מכירתם בסניפי הקבוצה, לתקופה ממוצעת של כ-30 ימים למול 32 ימי מלאי בשנת 2023. המלאי מוצג בדוחות הכספיים במחירי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם. לקבוצה קיימים הסכמים מול חלק מספקיה אשר אינם מאפשרים החזרה של מוצרים שפג תוקפם או מוצרים שלא נרכשו על-ידי ציבור הצרכנים. בנוסף, מוצרי המותג הפרטי, מוצרים המיובאים על-ידי הקבוצה, מוצרים אשר נרכשו במסגרת עסקה ייעודית ומוצרים נוספים הנרכשים ממספר מצומצם של ספקים, אינם ניתנים להחזרה. סך ההוצאה נטו שנרשמה בדוחות הכספיים בגין כל המוצרים הפגומים, פגי תוקף ו/או מוצרים שלא נרכשו על-ידי ציבור הצרכנים ושלא ניתן היה להחזירם לספקים, הסתכמה בסכום לא מהותי ביחס לסך רכישות מספקים. בנוסף, ביחס לחלק מסוים מספקיה, שמורה לקבוצה הזכות להחזיר מוצרים לספק, במקרים אלה מזכה הספק את הקבוצה בסכום רכישת המוצר.

אשראי ספקים: הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה (סחר ואחרים), בהתאם להסכמות עם הספקים השונים, לתקופות משתנות, בהתאם לסוג ההתקשרות, שעיקרו, בשנת 2024 הן תקופות ממוצעות של שוטף + 39 ימים (לעומת 37 ימים בשנת 2023). יצוין, כי במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 פעלה הקבוצה לשיפור תנאי האשראי מול ספקיה.

אשראי לקוחות: עיקר מכירות הקבוצה הן ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי, מזומן, המחאות ותווי קניה. תנאי האשראי ללקוחות הם כמקובל בשוק, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה. רוב המכירות הן בכרטיסי אשראי ובמזומן. יתרת החובות המסופקים הנובעת בעיקרה ממכירות ללקוחות עסקיים למועד הדוח מוערך בסך של כ-42 מיליוני ש"ח. הקבוצה מנהלת את סיכוני האשראי של הלקוחות העסקיים שלה ואף מבטחת את רובם באמצעות ביטוח אשראי.

לפרטים נוספים אודות ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

8.23. סיכונים סביבתיים בתחום הפעילות ודרכי ניהולם

לפרטים נוספים אודות סיכונים סביבתיים בתחום הפעילות ודרכי ניהולם, ראו סעיף 15 להלן.

8.24. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום הפעילות

8.24.1. החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות")

בתמצית, חוק הריכוזיות כולל שלושה פרקים עיקריים: (א) הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי; (ב) שקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות (כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות); ו-(ג) הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים (כהגדרת המונחים בחוק הריכוזיות).

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

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

הוועדה לצמצום הריכוזיות מפרסמת בלקוט הפרסומים את רשימות הגורמים הריכוזיים, התאגידים הריאליים המשמעותיים והגופים הפיננסיים המשמעותיים על-פי חוק הריכוזיות. למועד הדוח, החברה (לרבות חברות בשליטתה) נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, ובהתאם לכך היא מנויה גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

המזון")

בתמצית, חוק המזון כולל שלוש מערכות הוראות: [א] הוראות המסדירות את הפעילות של ספקים וקמעונאים, לרבות פעילות של קמעונאי גדול (אשר הוגדר ככל אחד מאלה: (1) קמעונאי המחזיק בשלוש חנויות לפחות שמחזור המכירות הכולל של חנויותיו, בשנת הכספים הקודמת, עולה על כ-286 מיליוני ש"ח בשנה ו-(2) קמעונאי המחזיק בחנות מקוונת אשר מחזור המכירות השנתי הכולל שלו בישראל מן החנות המקוונת, ואם הוא מחזיק גם בחנות שאינה מקוונת, אחת או יותר - יחד עם הכנסותיו ממנה וממצרכים שספק מכר בחנות של הקמעונאי, בשנת הכספים הקודמת, עולה על כ-286 מיליוני ש"ח בשנה ("קמעונאי גדול")¹⁸ ופעילות של ספק גדול (אשר הוגדר כספק שמחזור המכירות שלו לקמעונאים, או באמצעות קמעונאים, בישראל, בשנת הכספים הקודמת, עלה על כ-344 מיליוני ש"ח בשנה או ספק שהוא בעל מונופולין לגבי מצרך מסוים שבשלו הוכרז מונופולין); [ב] הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים; ו-[ג] הוראות המסדירות שקיפות מחירים.

ביום 4 ביולי 2024 פורסם ברשומות תיקון מספר 8 לחוק המזון אשר מרחיב את תחולת חוק המזון גם לענף הפארם. חלק מהוראות התיקון נכנסו לתוקף באופן מיידי עם פרסומן ברשומות וחלק בחודש ינואר 2025. התיקון הגדיר כי הוראות הפרק ההתנהגותי של חוק המזון יחולו גם על קמעונאי פארם גדול (קמעונאי פארם שמחזור המכירות שלו עולה על הסכום הקבוע בהגדרת קמעונאי גדול) ועל ספק גדול שמתקשר עם קמעונאי פארם גדול. תיקון זה לא שינה באופן מהותי את תחולת חוק המזון על פורמט Be פארם – שחלו עליה מרבית הוראות חוק המזון עובר לתיקון זה (למעט למשל החלת חוק המזון גם ביחס לחנות פארם), נוכח היותה חלק מהקבוצה. עוד נקבעו בעניין זה הוראות לעניין תחרות גיאוגרפית בענף הפארם ונקבעה הוראת שעה הקובעת חובה לפנות לרשות לקבלת אישור לפתיחת חנות פארם בהתקיים בתנאים בחוק. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.24.5 להלן. בנוסף, נקבע איסור על קמעונאי פארם גדול לחתום על הסדר בלעדיות במקרקעין או להאריך הסדר כאמור ביחס לחנות פארם.

8.24.3. מערכת הוראות בחוק המזון המסדירות פעילות של ספקים וקמעונאים

חוק המזון כולל הוראות המסדירות פעילות של ספקים וקמעונאים. הוראות אלו קובעות, בין היתר: [1] איסור על ספק להתערב בצורה כלשהי אל מול הקמעונאי לגבי המחיר לצרכן שגובה הקמעונאי על מצרכיו¹⁹ של ספק אחר או תנאי אותה מכירה; [2] איסור על קמעונאי להתערב בצורה כלשהי אל מול הספק בעניין המחיר לצרכן שגובה קמעונאי אחר בעבור מצרך או תנאי אותה מכירה; [3] איסור על ביצוע סדרנות של מצרכים או התערבות בסידור מצרכים בחנות של קמעונאי גדול על-ידי ספק גדול; [4] איסור על התערבות כלשהי של ספקים גדולים במחיר המצרך הנגבה על-ידי הקמעונאי בגין מצרכיו של אותו ספק, בהקצאת שטחי מכירה בשיעור כלשהו למצרכיו של הספק, ברכישת מצרך

¹⁸ בחודש נובמבר 2024 פרסמה רשות התחרות רשימה מעודכנת של הקמעונאים הגדולים לשנת 2023, כהגדרתם בחוק המזון, כאשר החברה נכללת גם ברשימה זו.

¹⁹ "מצרך", הוגדר כמזון וכל מוצר אחר הנמכר בחנות, למעט מוצרי חשמל, מוצרי טקסטיל, ציוד משרדי, כלי בית, ספרים ועיתונים.

שהספק מספק בהיקף כלשהו מסך רכישות הקמעונאי של המצרך ושל מצרכים תחליפיים; וברכישה או מכירה של מצרכים שספק אחר מספק לקמעונאי, לרבות כמויות ויעדי רכישה, שטח המכירה המוקצה להם בחנות וכל תנאי מסחרי אחר; [5] הוראות בנוגע לתמחור אסור וקשירה אסורה על-ידי ספק גדול כדלקמן: (א) איסור על קמעונאי גדול וספק גדול להיות צד להסדר ביניהם שתוצאתו היא תמחור אסור (ככלל הכוונה היא לאסור על תמחור של סל מוצרים באופן שאיזה מהמצרכים בסל יתומחר במחיר נמוך מהעלות השולית או על תמחור מצרכים או סל מצרכים באופן המאלץ רכישה של סל המצרכים המוצע כולו או רכישה בהיקפים מינימאליים של מצרכים. זאת, באמצעות תמחור מספר יחידות קטן יותר או של סל בהרכב מצומצם יותר במחיר שווה או גבוה יותר); (ב) איסור על ספק גדול להתנות מכירת מצרך שלו לקמעונאי ברכישת מצרך אחר של אותו ספק גדול; [6] הוראות סעיפים 8(ג) ו-8(ג2) שנכנסו לתוקף ביום ה-1 בפברואר 2024 הקובעות כי: [א] ספק גדול לא יתנה מתן הנחה לקמעונאי גדול הנכלל ברשימה, בעבור מצרך ממצרכיו, במישרין או בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, ברכישת מצרך אחר של אותו ספק גדול (בסעיף זה - הנחה אסורה); [ב] קמעונאי גדול לא יהיה צד להסדר עם ספק גדול הנכלל ברשימה, שתוצאתו היא הנחה אסורה; [7] איסור על ספק להעביר תשלומים (בכסף או שווה כסף) לקמעונאי גדול, למעט חריגים שנקבעו בחוק. מובהר בחוק המזון, כי אין באיסור כדי למנוע הוזלת מחיר יחידת מצרך; [8] כן נקבע, כי הממונה רשאי לתת לקמעונאי גדול המוכר מצרך של ספק גדול הוראות בדבר הצעדים שעליו לנקוט בקשר לאותו מצרך או בקשר למצרכים תחליפיים לאותו מצרך, והכל כדי למנוע פגיעה בתחרות או כדי להגביר את התחרות.²⁰

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

נכון למועד הדוח, הקבוצה עונה להגדרת "ספק גדול" ונכללת ברשימת הספקים הגדולים של רשות התחרות שפורסמה בחודש מאי 2024.

8.24.4. מערכת הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים

במערכת ההוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים (אשר נכנסה לתוקפה מיד עם פרסום חוק המזון ברשומות) נקבעו הסדרים שמטרתם קידום והבטחת התחרות בשיווק קמעונאות מזון ברמה האזורית ובכלל זה: קמעונאי גדול (לעניין מערכת הוראות זו קמעונאי גדול הוא כהגדרתו לעיל או קמעונאי המחזיק בחנות גדולה (חנות ששטח המכירה שלה הוא לפחות 250 מ"ר) אחת לפחות שמחזור המכירות שלה, בשנת הכספים הקודמת, עלה על 100 מיליוני ש"ח), אשר שיעור מחזור המכירות שלו מחנויותיו הגדולות בקבוצת התחרות²¹ של אותה חנות

²⁰ בסעיף 11 לחוק המזון נקבע, כי במקרה שראה הממונה שכתוצאה מהתנהגותו של קמעונאי גדול ביחס למצרכי המותג הפרטי אותו הוא מוכר, קיים חשש לפגיעה משמעותית בתחרות או בציבור, אזי הוא רשאי לתת הוראות לאותו קמעונאי גדול בדבר צעדים שעליו לנקוט על-מנת למנוע פגיעה כאמור.

²¹ ביום 25 בנובמבר 2014 פרסם הממונה את דוח המתודולוגיה ליישום פרק התחרות הגיאוגרפית בין קמעונאים על-פי חוק המזון. במסגרת דוח זה, הגדיר הממונה, בהתאם לסמכות שניתנה לו בחוק, מהי "קבוצת התחרות" לגבי חנות גדולה של קמעונאי גדול. בהתאם להגדרה שנקבעה, קבוצת התחרות תכלול חנויות של קמעונאים גדולים אשר יש חפיפה בין האוכלוסייה שבאזורי הביקוש שלהן לבין האוכלוסייה שבאזור הביקוש של החנות הנבחנת, בשיעור העולה על 20%; כן, הממונה הגדיר בדוח זה "אזור

(לרבות מאותה חנות) ביחס לכלל מחזור המכירות של החנויות הגדולות בקבוצת התחרות (לרבות אותה חנות) ("השיעור הממוצע") עולה על 30%, שברצונו לפתוח חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, יידרש לבקש את אישור הממונה לכך. הממונה לא יאשר פתיחת החנות כאמור, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתיחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה קבע, כי השיעור הממוצע של אותו קמעונאי באזור הביקוש עולה על 50%, הממונה לא יאשר פתיחת חנות גדולה נוספת באזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, אלא אם מצא כי קיימת ודאות קרובה לכך שפתיחת החנות לא תגרום לפגיעה בתחרות.

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

ביום 26 לדצמבר 2024 התקבלה בחברה הודעה מרשות התחרות בדבר החנויות הגדולות של החברה ("הודעת אזורי הביקוש"). על-פי הודעה זו, מספר החנויות הגדולות אשר השיעור הממוצע שלהן (כהגדרת המונח לעיל) עולה על 30% אך נמוך מ-50% עומד על 42 חנויות גדולות, ומספר החנויות הגדולות אשר השיעור הממוצע שלהן עולה על 50% עומד על 20 חנויות גדולות.

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

8.24.5 מערכת הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאי פארם גדולים

תיקון 8 לחוק המזון קבע הוראת שעה למשך חמש שנים (החל משנת 2024) שבמהלכה קמעונאי פארם גדול (כהגדרת מונח זה בחוק המזון) המבקש לפתוח חנות פארם (כהגדרתה בחוק המזון) במרכז מסחרי (כהגדרת המונח בחוק המזון) יגיש בקשה לממונה כאשר הוא פותח חנות פארם נוספת ברדיוס של קילומטר מחנות פארם קיימת – ברשות מקומית גדולה או במרחק של שני קילומטרים, ברשות מקומית קטנה – לפי העניין. בחלוף הוראת השעה קמעונאי פארם גדול יידרש לבצע הערכה עצמית האם כתוצאה מפתיחת החנות עשוי לעלות חשש סביר לפגיעה בתחרות.

8.24.6 מערכת הוראות בעניין שקיפות המחירים

במערכת ההוראות בעניין שקיפות המחירים נקבעו הסדרים להגברת שקיפות המחירים של מצרכים על-ידי חיוב קמעונאי גדול (לעניין זה קמעונאי גדול הוא כהגדרתו לעיל, ובלבד שאם הוא מחזיק חנויות שאינן מקוונות שטח המכירה הממוצע שלהן עולה על 120 מ"ר) לפרסם לציבור בקובץ בשפה קריאת מחשב כהגדרתה בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995, באינטרנט, וללא עלות לצרכן, ובאופן שייקבע בתקנות, נתונים שונים הנוגעים למחירי מצרכים אותם הוא מוכר

ביקוש" לגבי חנות גדולה של קמעונאי גדול, בהתאם להערכת זמן הנסיעה אליה לפי קריטריון גודל החנות וצפיפות האוכלוסייה בסביבתה, ובאופן המבוסס על האזור הסטטיסטי שבו נמצאת החנות הנבחנת ועל אזורים סטטיסטיים הסובבים אזור זה.

בחנויותיו, כך שתתאפשר השוואת מחירים מול קמעונאים אחרים. הפרסום יכלול את רשימת המצרכים הנמכרים בחנות, מחירי המצרכים, לרבות המחירים לסוגי צרכנים שונים וכל מכירה מיוחדת, לרבות מבצעים והנחות ובכלל זה תנאיהם ומועדי פקיעתם.

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

8.24.7. הוראות בדבר תחולה מקבילה של חוק המזון וחוק התחרות הכלכלית

בחודש דצמבר 2015 פרסם הממונה גילוי דעת בדבר התחולה המקבילה של חוק התחרות הכלכלית וחוק המזון. גילוי הדעת מונה, בין היתר, מקרים אשר לגביהם יחולו הוראות חוק המזון בלבד ולא תידרש הסדרה נוספת בהתאם לחוק התחרות. לפרטים נוספים ראו ביאור 29(ב) לדוחות הכספיים.

8.24.8. צו מוסכם בעניין הסדרי בלעדיות במקרקעין

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

8.24.9. תווי קניה ושוברי מתנה

בחודש נובמבר 2023 פורסמו ברשומות תקנות שירותי תשלום (פטור מהוראות החוק) (תיקון), התשפ"ד-2023, אשר נועדו לפטור אמצעי תשלום שונים מהוראות חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019 ("תקנות הפטור").

בהתאם לתקנות הפטור הוארך הפטור מתחולת חוק שירותי תשלום על מספר אמצעי תשלום, ביניהם תווי הקניה ושוברי המתנה השונים שניתנים לעובדים לקראת החגים וניתנים למימוש ברשתות השונות. ביחס לאמצעי תשלום זה, שאינו מיועד לשימוש של משלם מסוים, לפי תנאי החוזה הקובע את תנאי השימוש בהם בו, אשר הסכום המרבי שניתן לצבור בו הוא 1,500 ש"ח, הוא אינו ניתן לטעינה חוזרת של ערך צבור, והחויב בו מידי כנגד היתרה הצבורה ולא ניתן לבצע בו תשלומים נדחים – תקופת הפטור הוארכה עד יום 13 במאי 2025.

ככל שהפטור לפי תקנות הפטור לא יוארך לאחר מועד סיום הפטור, עשויות לחול על תווי הקניה ושוברי מתנה מלוא הוראות חוק שירותי תשלום אשר קובעות הוראות צרכניות שונות ובין היתר, בנוגע לחובת עריכת חוזה מול משתמש הקצה, גניבה או אובדן, מועדי חיוב, הקפאת אמצעי התשלום האמור וכיו"ב. בשלב זה לחברה אין יכולת להעריך אם הפטור יוארך אם לאו.

ביום 6 ביוני 2024 נכנס לתוקפו חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום, התשפ"ג-2023 ("חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום"). לפי תקנות הסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום (פטור מחובת רישוי), התשפ"ד-2024 מנפיקי אמצעי תשלום (תווי קניה) יזכו לפטור מחובת רישוי עד 6 ביוני

2027. הקבוצה בוחנת את השפעות הוראות החוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום על פעילות זו.

8.24.10. כללי

פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות כפופה לחוקים שונים, בעיקרם חוקי צרכנות, חוקים מתחום דיני התחרות (ראו ביאור 29(ב) לדוחות הכספיים) לרבות חוק המזון על תקנותיו, חקיקה בתחום הבריאות, וחוקים בתחום דיני העבודה. בין החוקים המהותיים המשפיעים על פעילותה של הקבוצה (מלבד חוק המזון וחוק התחרות) ניתן למנות, בין היתר, את חוק האחיות למוצרים פגומים, התש"ס-1980, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ותקנותיו (מדובר, בין היתר, בהוראות בדבר איסור הטעיית צרכנים, הוראות בדבר סימון טובין והצגת מחירים, והוראות בדבר ביטול עסקה), חוק התקשורת (בזק ושירותים), התשמ"ב-1982 בקשר עם מאמצי הדיוור הישיר של הקבוצה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015, חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כ-4.2% ממכירות הקבוצה בתחום הפעילות מקורן במוצרים הנתונים לפיקוח כאמור), חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999, וחוקים שונים בדיני העבודה ובכלל זה – חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 (נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בקבוצה כ-1,727 עובדי כוח אדם (לרבות עובדים בסניפי זכיון, ולמעט עובדי נותני שירותים) המוצבים בה מטעם חברות כוח אדם), לרבות צו ההרחבה בעניין עובדי הקבלן בענף הניקיון במגזר הפרטי, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 (שכרם של רוב עובדי הקבוצה מבוסס על שכר המינימום, ראו בהקשר זה סעיף 7.7 לעיל), החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 (אשר מטרתו, בין היתר, לייעל ולהגביר את האכיפה של דיני העבודה) וחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996. בנוסף, במסגרת פעילות מועדון הלקוחות של הקבוצה, ובכלל זה, בקשר עם מחזיקי כרטיסי האשראי, כפופה הקבוצה לחוק שירותי תשלום²² וכן לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.²³ כמו-כן, כפופה הקבוצה להוראות פקודת הרוקחים [נוסח חדש], התשמ"א-1981 והתקנות מכוחה וכן הנחיות והוראות של משרד הבריאות בקשר עם בתי המרקחת אותם מפעילה הקבוצה ובקשר עם מכירת קנאביס רפואי.

הפעלת כל אחד מסניפי הקבוצה טעונה קבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. נכון למועד הדוח, קיים סניף אחד של הקבוצה, שלגביו מתנהל הליך משפטי בענייני רישוי עסקים, וזאת כנגד הקבוצה ובעלי תפקידים בה. יצוין כי פעילות הסניפים האמורים מתנהלת כסדרה והקבוצה פועלת לקבלת או חידוש רישיון עסק עבורם. בנוסף, הקבוצה פועלת באופן שוטף ובמהלך העסקים הרגיל להסדרת רישיונות עסק לכל סניפיה בפורמטים השונים. להערכת הקבוצה, אין באמור כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

הפעילויות היצרניות בהן מעורבת הקבוצה, בעיקר בקשר לפעילותה של גדרון ולפעילותה של הקבוצה בתחום המותג הפרטי, מחייבות עמידה בתקנים שונים

²² בקשר עם פעילות תווי הקנייה של הקבוצה, וראו לעניין זה גם סעיף 8.24.9 לעיל.
²³ יצוין למען שלמות התמונה, כי הרגולציה הקשורה בהנפקת כרטיסי האשראי ותפעולם וכן מתן אשראי צרכני אינה חלה על החברה.

לגבי פעולות יצרניות. הקבוצה מקפידה כי המוצרים המיוצרים עבורה יעמדו בכל הדרישות לפי הדין והתקנים. כמו-כן, נדרשת הקבוצה לעמוד בדרישות אבטחת איכות שונות בכל הנוגע למוצרים שונים הנמכרים בסניפיה.

יצוין בנוסף, כי ככלל, האחריות למוצר לפי דין מוטלת על היצרן ו/או היבואן. מקום בו לא ניתן לזהות יצרן ו/או יבואן, יכול ותוטל האחריות על המשווק.

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

9. תחום הנדל"ן

9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות הנדל"ן בקבוצה, נעשית בעיקר באמצעות חברת בת בבעלות מלאה – שופרסל נדל"ן, והיא כוללת ניהול, פיתוח, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן. במסגרת זו מושכרים שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים לצדדים שלישיים ולפעילות הקמעונאית של הקבוצה. תחום פעילות זה כולל נכסי נדל"ן בבעלות שופרסל נדל"ן (במישרין ובעקיפין) המושכרים לקבוצה (בעיקר סניפים) (נכסים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של שופרסל נדל"ן כנדל"ן להשקעה, ובדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע או כנכס זכות שימוש ביחס לנכסים החכורים מרשות מקרקעי ישראל), והן את נכסי הנדל"ן בבעלות של שופרסל נדל"ן (במישרין ובעקיפין) המושכרים לצדדים שלישיים (נכסים אלו מסווגים הן בדוחות הכספיים של שופרסל נדל"ן והן בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה). תחום פעילות הנדל"ן כולל הן את נכסי הנדל"ן המצויים בשופרסל נדל"ן, והן את חלק החברה היחסי בנדל"ן להשקעה בחברה בת בבעלותה המלאה והנכלל גם הוא בנכסי הנדל"ן להשקעה.

נכסי תחום פעילות הנדל"ן אינם כוללים את המרכזים הלוגיסטיים בבעלות הקבוצה בשוהם ובראשון לציון (לרבות הסניף הצמוד לו), וכן אינם כוללים את זכויות הקבוצה במרכז השילוח האוטומטי באזור התעשייה במודיעין. נכסים אלו הם בבעלות הקבוצה שלא באמצעות שופרסל נדל"ן והיות שהם משמשים את הקבוצה הם מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע או כנכס זכות שימוש ביחס לנכסים החכורים מרשות מקרקעי ישראל.

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן המשויכים לתחום פעילות הנדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

נכסים	שטח כולל (אלפי מ"ר) ⁽⁵⁾	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	דמי ניהול שנתיים (מיליוני ש"ח) בשנת 2024 ⁽²⁾	NOI (מיליוני ש"ח) ⁽³⁾	תשואה ממוצעת	EBITDA (מיליוני ש"ח) ⁽⁶⁾	FFO (מיליוני ש"ח) ⁽⁷⁾
נכסי נדל"ן המושכרים על-ידי קבוצת שופרסל נדל"ן לקבוצה (בעיקר סניפים) ⁽¹⁾	130	2,269	152	145	6.9%	-	-
נכסים בהקמה (נכסים שעתידי להיות מושכרים לחיצוניים)	5	48	-	-	-	-	-
נכסי נדל"ן המושכרים לחיצוניים	113	1,492	116	81	6.3%	-	-
סה"כ	248	3,809	268	226	6.7% ⁽⁴⁾	201	143

(1) כאמור, הצגת השווי ההוגן ביחס לסניפים אלו היא בהתאם להצגת נכסים אלו בדוחות כספיים מאוחדים של שופרסל נדל"ן. בדוחות הכספיים של החברה נכסים אלו מסווגים לפי עלות רכישתם המופחתת ולא בשוויים ההוגן. יתרת העלות המופחתת בדוחות הכספיים של החברה היא כ-955 מיליוני ש"ח.

(2) כולל הכנסות בגין שוונות.

(3) NOI לגבי נכס מניב: אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הוא כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של שופרסל נדל"ן בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של שופרסל נדל"ן בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

(4) לא כולל שווי הוגן של הנכסים בהקמה.

(5) לא כולל שטחי חניונים בהיקף של כ-66 אלפי מ"ר.

(6) Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization – EBITDA אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הוא הרווח התפעולי החשבונאי לתקופה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, ובניכוי פחת והפחתות. יצוין כי נתוני ה-EBITDA לעיל מתייחסים לנתונים מותאמים של נתונים מהדוחות הכספיים המאוחדים של שופרסל נדל"ן.

(7) Funds From Operation) FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; המדד הוא הרווח נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין. יצוין כי נתוני ה-FFO לעיל מתייחסים לנתונים מותאמים של נתונים מהדוחות הכספיים המאוחדים של שופרסל נדל"ן.

במהלך חודש מרס 2023, החברה ושופרסל נדל"ן (במישרין ובעקיפין) התקשרו בתוספות להסכמי השכירות הקיימים (אשר עדכנו את ההסכמים הקיימים בין הצדדים בתוקף מיום 1 בינואר 2023) על-פיהם תמשיך החברה לשכור משופרסל נדל"ן את אותם נכסים (ברובם סניפים) המשמשים אותה. בהתאם להסכם המעודכן בוצע עדכון של דמי השכירות כך שישקפו את תנאי השוק, וכן הוארכה תקופת השכירות כך שהיא תיספר מחדש החל מיום 1 בינואר 2023 שלאחריה יחולו תקופות אופציה נוספות שסיומן בתום 24 שנים ו-11 חודשים מתחילת תקופת השכירות. לפרטים נוספים ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

להלן פרטים אודות הכנסות צפויות בתחום הפעילות בגין חווי השכירות החתומים עם הקבוצה :

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות (במיליוני ש"ח)*	מספר הסניפים שהחזרה לגביהם מסתיים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	-	-
	רבעון 2	-	-
	רבעון 3	-	-
	רבעון 4	1	1
שנת 2026	146	146	1
שנת 2027	142	145	2
שנת 2028	140	141	1
שנת 2029 ואילך**	407	281	64
סה"כ	983	863	69

* ההכנסות כוללות גם דמי ניהול המשולמים על-ידי הקבוצה לשופרסל נדל"ן ; הנתונים כוללים 50% הכנסות מסניף בכורדני שנמצא בבעלות של שופרסל נדל"ן בשיעור של 50% ; הנתונים כוללים 35% הכנסות מסניף בפסגות רוממה שנמצא בבעלות של שופרסל נדל"ן בשיעור של 35%.

** בהנחה של מימוש כל האופציות בכל ההסכמים, ההכנסות בגין שנת 2029 ואילך הן כ-3,349 מיליוני ש"ח.

הפרטים והתיאור של תחום הפעילות בסעיפים 9.1 עד 9.19 (כולל) לדוח, מתייחסים לפעילות נדל"ן להשקעה הכלול בתחום פעילות הנדל"ן והמושכר לצדדים שלישיים (קרי – נדל"ן שאיננו מושכר על-ידי שופרסל נדל"ן לקבוצה לצורך שימוש כסניפים אשר תואר לעיל). נכסי נדל"ן אלו מסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוחות הכספיים של שופרסל נדל"ן כנדל"ן להשקעה. התיאור להלן הוא בהתאם לטיטות התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה בתקנות מחודש דצמבר 2013.

9.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

הפעילות בתחום הנדל"ן מושפעת מגורמים נוספים, כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב ביטחוני ובפרט השלכות מלחמת חרבות ברזל על ענף הבנייה; אי הוודאות הכלכלית במשק; זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו); מדיניות שער הריבית והחשיפה לריבית המשתנה והעולה בשוק העלולים להשפיע על היקף וקצב הפעילות, על-אף שמרבית נכסי הקבוצה אינם ממונפים ו/או משועבדים; רגולציה; והמגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על-ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לבניה ולעניין "לווה בודד" ו"קבוצת לווי" המשפיעים גם הם על הפעילות בתחום הפעילות.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על-ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2024 ביצעה הקבוצה עדכונים להערכות השווי של נכסי הקבוצה. בהערכות השווי שבוצעו עדכנה הקבוצה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים שלה, אשר הושפעו בין היתר מעליית מדד המחירים לצרכן שחלה במהלך שנת 2024. כמו-כן הערכות שווי שבוצעו על-פי גישת החילוץ (בעיקר נכסים בהקמה וזכויות בניה) הושפעו מהתייקרות עלויות הביצוע.

למועד הדוח, ממשיכה במשק הישראלי אי הוודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של מלחמת חרבות ברזל. לפרטים, ראו סעיף 7.1 לעיל.

ככלל, על פעילות החברה בתחום הנדל"ן חלות מגבלות מתוקף דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), דיני התכנון והבנייה, חוקים הנוגעים לבטיחות בעבודה, דיני עבודה, חקיקה הנוגעת לאיכות וכיו"ב.

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

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

האטת הפעילות בתחום הנדל"ן וכן האטה כלכלית, עלולות להשפיע על הגדלת רמות הסיכון, אליהן חשופים בעלי נכסים, עקב קיטון באכלוס שטחים מושכרים ובירידה בגובה דמי השכירות, וכתוצאה מכך להשפיע על הסיכון והתשואות הנדרשות בעסקאות נדל"ן ולגרום לירידה בביקושים. גם העלאת שיעורי הריבית במשק והקושי בגיוס הון להשקעה עלולים להשפיע על הפחתת הביקושים בתחום. מלאי שטחי המשרדים אשר הולך וגדל בהיקף גבוה עלול להשפיע גם כן על רווחיות חברות נדל"ן מניב בענף זה. כמו-כן, למלחמת חרבות ברזל השלכות גם כן על ענף הנדל"ן, המתבטאות, בין היתר, בחוסר כוח אדם בענף הבניה המשפיע על קצב הבנייה. ענף המרכזים המסחריים מפגין יציבות בביקושים לשטחים במרכזים האמורים אך אותותיה של האטה כלכלית והשיח הציבורי לעניין יוקר המחיה בישראל עלולים להשפיע על ענף זה. נכון למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של מלחמת "חרבות ברזל" על תוצאות תחום הפעילות. להערכת החברה, ככל שלא תהיה החמרה במגבלות על פעילות הקבוצה ולא תהיה הרעה של ממש במצב הביטחוני ו/או הכלכלי במדינה, לא צפויה השפעה מהותית על תחום הפעילות ועל תוצאותיה הכספיות עקב המלחמה.

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

הנכס, מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה בו.

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

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

9.6.1. חסמי כניסה

השקעה בנכסי נדל"ן דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית, לצורך מימון רכישת הנדל"ן, עלויות ההקמה ומתן תקציבי השקעות לשוכרי נכסים מניבים בעת אכלוסם לראשונה של שטחים בייזום. מכאן, שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה בתקופות של האטה כלכלית בארץ ובעולם.

כמו-כן, נדרשים ידע מקצועי וניסיון לצורך, איתור, ייזום, ניהול ותפעול של נכסי נדל"ן.

9.6.2. חסמי יציאה

בתחום פעילות זה עשויים להיות מספר חסמי יציאה רלוונטיים, בין היתר, התלויים בעיקר ביכולת לממש נכסים, המושפעת בעיקר מהבאים: (1) תנאי היצע וביקוש; (2) תנאים ומגבלות מכוח תבי"ע או מכוח תנאי ההתקשרות במכרזים; (3) אישור גופים מממנים; (4) עלויות מימוש שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין; (5) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, שוכרים ורשויות; (6) טווחי זמן ארוכים לביצוע של פרויקטים.

9.7. התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום, ראו סעיף 9.18 להלן.

9.8. האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. לקבוצה זכויות בנדל"ן הממוקם במרכז הארץ, בצפונה ובדרומה, באזורים אורבניים ובאזורים אחרים, כאשר הנכס הצפוני ביותר של הקבוצה מצוי בנהריה והנכס הדרומי ביותר במצפה רמון. הקבוצה מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בקשר עם נכסי הנדל"ן המניב שלה.

9.9. ניהול פעילות הנדל"ן באזור הפעילות

תחום הפעילות עוסק בהקמה, השכרה וניהול של נדל"ן מניב, לרבות נדל"ן המשמש את הפעילות הקמעונאית של הקבוצה. ברוב המקרים, ממוקם סניף של החברה כחלק ממתחם. כמו-כן, כולל תחום הפעילות קידום ומימוש זכויות בנייה קיימות, בחינת הגדלת זכויות בנייה בנכסים קיימים ובמסגרת זאת, פועלת הקבוצה למול גופי התכנון בוועדות המקומיות וכן מול הרשויות המקומיות, להשבת נכסים ורכישת נכסי נדל"ן מניבים נוספים. הנכסים מנוהלים במישרין על-ידי הקבוצה או באמצעות חברות ניהול חיצוניות.

כמו-כן, במסגרת הליכים המתנהלים מול ועדות התכנון המקומיות והרשויות המקומיות כאמור, נדרשת הקבוצה, מעת לעת, למסור לוועדות התכנון כתבי שיפוי ללא הגבלה בסכום בגין תביעות לפי חוק התכנון והבניה ביחס לתכניות שאותן היא מקדמת. להערכת הקבוצה למועד הדוח, החשיפה הצפויה לה בגין כתבי השיפוי כאמור אינה מהותית.

9.10. סוגי נכסים בתחום הפעילות

הנכסים הכלולים בתחום הפעילות כוללים בעיקר את הנכסים אשר מושכרים לקבוצה במסגרת הפעילות הקמעונאית כאמור בסעיף 9.1 לעיל, וכן מרכזים מסחריים, שטחי מסחר ומשרדים. הנכסים ממוקמים ברובם באזורים אורבניים ומספקים צרכים בסיסיים של האוכלוסייה שבסביבה הקרובה והסמוכה לה. מתוך כלל הנכסים כאמור, לשופרסל נדל"ן (במישרין ובעקיפין) זכויות חכירה בקומפלקס הכולל תעשיית היי טק ושטחי מסחר ששטחם הבנוי הכולל עומד על כ-34 אלפי מ"ר. כמו-כן, שופרסל נדל"ן מחזיקה (במישרין ובעקיפין) 58.73% מקניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-32 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים, ראו גם סעיף 9.12.3 להלן.

9.11. פיתוח והשבחת נכסים

9.11.1. תמהיל שוכרים: הקבוצה מעדיפה להחזיק מרכזים בהם פועל סניף ממגוון הפורמטים של הקבוצה כעוגן וסביבו שוכרים אחרים. הנכסים המוחזקים על-ידי הקבוצה מושכרים בין היתר לרשתות פארם, רשתות מוצרי חשמל, רשתות ביגוד והלבשה, מזון, רשתות עשה זאת בעצמך, בנקים, קופות חולים ומשרדים.

9.11.2. קריטריונים להשקעה: בבסיס השיקולים לרכישת נכסים מניבים חדשים או השקעה בהשבחת נכסים קיימים עומדים בין היתר הפרמטרים הבאים: ההשקעה הנדרשת ברכישת/השבחת המקרקעין; תשואה המתקבלת/תתקבל מהנכס; נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; מיקוד באזורים אורבניים שכונתיים; פוטנציאל השבחה ומיצוי זכויות בנייה קיימות ועתידיות, כמו-כן אפשרות להוספת סניף או סניפים ממגוון הפורמטים של הקבוצה (ככל שלא קיים); סינרגיה עם פעילות הקבוצה.

9.11.3. שלב הרכישה בחיי הנכס: הקבוצה פועלת לאיתור ולבחינה של נכסים לרכישה הכוללים בין היתר נכסים מסחריים, תוך התמקדות במרכזים שכונתיים, שטחי מסחר המיועדים לסניפי הקבוצה, או כל נדל"ן עסקי אחר (משרדים, לוגיסטיקה וכיו"ב) וכן מגרשים המיועדים לכך.

9.11.4. השבחת נכסים ומקרקעין: הקבוצה פועלת להשבחת נכסים בדרך של מימוש זכויות קיימות ו/או העצמת זכויות בדרך של תוכנית בניין עיר (תב"ע), ו/או הסדרת בעלות במקרקעין.

9.11.5. מדיניות מימוש נכסים: הקבוצה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות על-מנת לממש ברווח נכסים ספציפיים.

9.12. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות

9.12.1. בחודשים מרס-אפריל 2024, התקבלו אישורי אכלוס לפרויקט ברעננה, אשר הוקם במסגרת הסכם קומבינציה והסכם עסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב ים") (חלק שופרסל נדל"ן בפרויקט – 30.5%). הפרויקט

כולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר וכ-33 אלפי מ"ר תת קרקעי. סמוך למועד הדוח כ-58% מהשטחים בפרויקט שווקו. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי (מתוקן) של החברה בדבר זימון אסיפה כללית לאישור התקשרות כאמור מיום 27 במאי 2018 (אסמכתה מס': 2018-01-051457).

9.12.2 בהמשך להתקשרות הקבוצה מיום 5 ביולי 2022, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עם חברת אפרים רוגובין בע"מ, בהסכם קומבינציה ועסקה משותפת ביחס למקרקעין בבעלותה של הקבוצה הממוקמים בצומת כפר סבא, לטובת הקמת פרויקט אשר היה צפוי להיבנות בהתאם לשיעור קומבינציה של 67% לזים ו-33% לחברה, בהתאם לתנאיהם, ביום 31 בדצמבר 2024, הסכימו הצדדים על ביטול ההסכמים. כתוצאה מביטול ההסכמים כאמור הכירה החברה בשנת 2024 בהפסד מירידת ערך (בניכוי השפעות המס) בסך של כ-38 מיליוני ש"ח (לפני מס) שנכלל במסגרת סעיף שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 6 ביולי 2022 ומיום 31 בדצמבר 2024 (אסמכתאות מס': 2022-01-070731 ו-2024-01-629033, בהתאמה).

9.12.3 ביום 6 ביולי 2022, התקשרה הקבוצה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עם קבוצת מנורה ועם רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ ("רם בקרה") בהסכם לפיו הקבוצה ורם בקרה ירכשו את כל החזקותיה (37%) של קבוצת מנורה בלב המפרץ (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה על-ידי לב המפרץ), באופן יחסי לשיעור החזקתם בלב המפרץ, בתמורה כוללת של כ-102 מיליוני ש"ח (מתוכה, חלק הקבוצה כ-60 מיליוני ש"ח). ביום 2 באוקטובר 2022 (לאחר קבלת אישור הממונה על התחרות בחודש ספטמבר 2022), הושלמה העסקה ונכון למועד הדוח, מחזיקות הקבוצה ורם בקרה בכ-58.73% וכ-41.27%, בהתאמה, מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בחברת לב המפרץ. בהתאם, החל מיום 2 באוקטובר 2022 מוצגת לב המפרץ כחברה מאוחדת של החברה. בין בעלי המניות של לב המפרץ קיים הסכם בעלי מניות הכולל בין היתר הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה המוקנית לבעלי המניות במקרה של מכירת מניות לב המפרץ; הוראות לגבי מינוי דירקטורים; והחלטות הדורשות הסכמה פה אחד.

9.12.4 ביום 8 בספטמבר 2022, התקשרה הקבוצה בהסכם מכר והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת רייסדור בע"מ (בסעיף זה – "היזם") ביחס למקרקעין שבבעלותה של הקבוצה הממוקמים בנהריה. על-פי ההסכם, היזם יהא זכאי לקבל חלק מזכויות הבעלות של הקבוצה במקרקעין המשקפים את כל ומלוא הזכויות להקמת יחידות מגורים במקרקעין על-פי תב"ע החדשה, ככל שתאושר וזאת בתמורה לכ-62 מיליוני ש"ח (כ-8 מיליוני ש"ח מסך התמורה ישולמו על דרך של מתן שירותי בנייה לצורך בניית חנות חדשה של הקבוצה, והיתרה באמצעות תשלום כספי). ההסכם כפוף לתנאי מתלה, אישור התב"ע החדשה כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, אין ודאות כי העסקה תושלם.

9.12.5 ביום 19 בדצמבר 2022, התקשרה הקבוצה בהסכם מכר והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת רייסדור בע"מ (בסעיף זה – "היזם") ביחס למקרקעין שבבעלותה של הקבוצה הממוקמים בקרית גת. על-פי ההסכם, היזם יהא זכאי

לקבל חלק מזכויות הבעלות של הקבוצה במקרקעין המשקפים את כל ומלוא הזכויות להקמת יחידות מגורים במקרקעין על-פי תב"ע החדשה, ככל שתאושר, וזאת בתמורה לכ-24.5 מיליוני ש"ח (כ-9.6 מיליוני ש"ח מסך התמורה ישולמו בדרך של מתן שירותי בנייה לצורך בניית נכס חלופי, והיתרה באמצעות תשלום כספי). ההסכם כפוף לתנאי מתלה, אישור התב"ע החדשה כאמור לעיל, ונכון למועד הדוח, אין ודאות כי העסקה תושלם.

9.12.6 ביום 27 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה, כחלק מהאסטרטגיה של הקבוצה במועד קבלת ההחלטה, וכשלב מקדים לאיתור שותף או משקיע לשופרסל נדל"ן או בחינת הנפקתה, לפעול להעברת המרכזים הלוגיסטיים של הקבוצה בשוהם ובראשון לציון (יחד עם חוב שיש ליחס לאותו נכס) וכן זכויות הקבוצה במרכז השילוח האוטומטי במודיעין לשופרסל נדל"ן ("עסקת שינוי המבנה"). יצוין, כי בהתאם להערכות שווי שערכה החברה (באמצעות שמאי חיצוני) ליום 31 במרס 2023, סך השווי ההוגן של המרלוג'ג בראשון לציון והמרלוג'גים בשוהם ובמודיעין (חלק החברה בלבד) הוערך בכ-1,266 מיליוני ש"ח. עסקת שינוי המבנה הותנתה, בין היתר, בקבלת אישור מרשות המסים לביצוע העסקה בפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיפים 103ב ו-105 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים, לרבות בקשר עם החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה בקשר עם הקצאת חוב נוספת מהחברה לשופרסל נדל"ן (היינו מעבר לחוב המועבר במסגרת עסקת שינוי המבנה), ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתה מס': 2023-01-060208) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 12 במרס 2025, החליט דירקטוריון החברה למשוך את הבקשה להחלטה מקדמית שהוגשה לרשות המיסים בקשר עם עסקת שינוי המבנה. לאור האמור, לא התקיים התנאי המתלה שנקבע בעסקת שינוי המבנה והעסקה פקעה על-פי תנאיה טרם השלמתה. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה שלא להמשיך בבחינת מהלכים פיננסיים בשופרסל נדל"ן לרבות בהון ובחוב. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 במרס 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-016834) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. כמו-כן, הסכמי השכירות בהם התקשרה החברה עם שופרסל נדל"ן ביחס למרלוג'גים בראשון לציון ובשוהם לא נכנסו לתוקפם.

9.12.7 ביום 31 בדצמבר 2023 הושלם הסכם בין החברה לבין שופרסל נדל"ן להעברת זכויותיה במקרקעין בבית שמש (60%), עליהם ממוקם סניף של החברה, לרבות העברת הסכם שיתוף הפעולה שבין החברה לבין המחזיק ב-40% מהזכויות במקרקעין, והעברת הסכם השכירות בקשר לסניף החברה (כבעלים בלבד, כאשר הזכויות וההתחייבויות כשוכרת תוותרנה בידי החברה) (בסעיף זה – "הזכויות המועברות"). בתמורה, הקצתה שופרסל נדל"ן לחברה מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת של שופרסל נדל"ן, בכמות ששיקפה את היחס של שווי הזכויות המועברות לעומת השווי של שופרסל נדל"ן, בהתאם לסעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] תשכ"א-1961, והמגבלות מכוחו.

9.12.8 ביום 19 באוקטובר 2023 חתמה שופרסל נדל"ן על הסכם עם צד ג' (בסעיף זה – "ההסכם") אשר מחזיק ב-35% מהזכויות של מרכז מסחרי בנוי בשטח של כ-8,150 מ"ר בשכונת רוממה בירושלים (בסעיף זה – "הנכס"), לרכישת מלוא החזקותיו בנכס, בתמורה לסך של כ-76 מיליוני ש"ח. עם קיומו של התנאי

המתלה בעסקה, ביום 16 בנובמבר שילמה שופרסל נדל"ן תשלום ראשון בסך של 7.7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 26 בדצמבר 2023 שולמה יתרת התמורה והעסקה הושלמה. בהמשך לכך, נחתם ביום 13 בנובמבר 2023 הסכם בין שופרסל נדל"ן לבין השותף בנכס (שהוא בעל עניין בחברה מכוח החזקתו במניות החברה) אשר מחזיק ביתרת ה-65% בזכויות בנכס (במושעא) (בסעיף זה – "השותף"), לפיו שירותי הניהול לנכס יסופקו על-ידי שופרסל נדל"ן. כמו-כן, יכול היה השותף לממש את זכות ההצטרפות הקיימת לו על-פי הסכם השיתוף, בהודעה שתניתן בתקופה שבין 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 12 באוקטובר 2024 במסגרתה יוכל למכור את מלוא חלקו בנכס בשווי זהה לשווי שנקבע בהסכם (לפי חלקו היחסי), דהיינו סך של כ-141 מיליוני ש"ח. ביום 10 באוקטובר 2024 הודיע השותף כי לא יעשה שימוש בזכות ההצטרפות כאמור. עיקר שטחו של הנכס (כ-71%) מושכר לקבוצה ומשמש את הפעילות הקמעונאית של הקבוצה ועם רכישתו, הוכר כרכוש קבוע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאם לחלקה היחסי בזכויות בנכס. כמו-כן, ביום 21 בדצמבר 2023 נחתם הסכם בין שופרסל נדל"ן לבין תאגיד בנקאי לצורך העמדת מימון חלקי לרכישת הזכויות בנכס בסכום של 57 מיליוני ש"ח, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ההלוואה כאמור. יצוין, כי יתרת הרכישה של הנכס מומנה מהונה העצמי של שופרסל נדל"ן.

9.12.9. במהלך חודש דצמבר 2024, אושרה למתן תוקף תוכנית חדשה החלה על מקרקעין בבעלות חברה מוחזקת, בבעלותה המלאה של החברה, במתחם תלפיות בירושלים ("פרויקט תלפיות"). במסגרת התוכנית החדשה אושרו זכויות בניה אותן ניתן לממש לטובת הקמת פרויקט הכולל כ-190 יח"ד למגורים, כ-80 יח"ד להשכרה, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-10,100 מ"ר שטחי תעסוקה. כמו-כן, בחודש ספטמבר 2024, חתמה החברה המוחזקת על הסכם פשרה עם רשות מקרקעי ישראל לפיו תרכוש החברה המוחזקת את הבעלות במקרקעין כאמור בתמורה לסך של כ-40 מיליוני ש"ח, אשר שולמה במלואה בחודש מרס 2025.

המידע בדבר השקעות מהותיות, עסקאות וקידום תכניות בניה שמבצעת שופרסל נדל"ן, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילותה והמידע הקיים בקבוצה למועד הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות כאמור, כולן או חלקן, אכן יתממשו והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה, המצב הביטחוני-חברתי בישראל, המצב הכלכלי, מצב שוק הנדל"ן, אישור צדדים שלישיים וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של הקבוצה כמפורט בסעיף 18 להלן.

9.13 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן, עבור השנים 2022, 2023, ו-2024:²⁴

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
במיליוני ש"ח			
71	105	116	סך כל הכנסות הפעילות
69	57	1	רווחים או הפסדים משערוכים
117	128	83	רווחי הפעילות
47	45	48	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)
50	74	81	סה"כ NOI

9.14 אזורים גיאוגרפיים

כאמור, פועלת החברה במדינת ישראל בלבד. להלן טבלת פרמטרים כלכליים אודות ישראל, עבור השנים 2022, 2023 ו-2024:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
פרמטרים מאקרו כלכליים :			
כ-1,764 מיליארד ש"ח	כ-1,878 מיליארד ש"ח	כ-2,007 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי*
183	191	201	תוצר לנפש (באלפי ש"ח, במחירים שוטפים)*
6.3%	1.8%	1.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
4.3%	-0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (בנטרול עליית מחירים)*
5.2%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה**
2.6%	3.9%	4.4%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
A1	A2	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****
3.519 ש"ח	3.627 ש"ח	3.647	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה*

* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - <https://www.cbs.gov.il/he/cbsnewbrand/Pages/default.aspx>

** מקור: אתר בנק ישראל - <https://www.boi.org.il>

*** מקור: אתר ה-OECD - <https://www.oecd.org>

**** מקור: אתר MOODY'S: https://www.moodys.com/research/docid--PR_495586

²⁴ הנתונים בטבלה אינם כוללים נתונים בגין הסניפים המושכרים לקבוצה על-ידי שופרסל נדל"ן. סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

9.15.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2023 ו-2024 :

ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל שטח הנכסים
מדינת ישראל	במאוחד	46	-	67	113	100%
	חלק התאגיד	46	-	54	100	100%
שיעור מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	41%	-	59%	100%	100%
	חלק התאגיד	46%	-	54%	100%	100%

ליום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל שטח הנכסים
מדינת ישראל	במאוחד	29	-	66	95	100%
	חלק התאגיד	29	-	52	81	100%
שיעור מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	30%	-	70%	100%	100%
	חלק התאגיד	36%	-	64%	100%	100%

9.15.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2023 ו-2024:²⁶

ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל שווי הנכסים
מדינת ישראל	במאוחד	449	-	1,042	1,492	100%
	חלק התאגיד	449	-	865	1,315	100%
שיעור מסך שווי הנכסים	במאוחד	41%	-	59%	100%	100%
	חלק התאגיד	34%	-	66%	100%	100%

ליום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל שווי הנכסים
מדינת ישראל	במאוחד	380	-	866	1,246	100%
	חלק התאגיד	380	-	697	1,076	86%
שיעור מסך שווי הנכסים	במאוחד	30%	-	70%	100%	-
	חלק התאגיד	35%	-	65%	100%	-

²⁵ הנתונים בטבלאות הכלולות בסעיף זה, אינם כוללים נתונים בגין הסניפים המושכרים לקבוצה על-ידי שופרסל נדל"ן (במשרין ובעקיפין). סניפים אלו מסווגים בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.
²⁶ אינו כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וכן אינו כולל תשלומים לרשויות בגין היטלים ותשלומים אחרים.

9.15.3 . NOI²⁷ לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2022 ו-2023, 2024 :

ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל NOI של הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	26	-	55	81	100%
	חלק התאגיד	26	-	44	70	100%
שיעור מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	32%	-	68%	100%	-
	חלק התאגיד	37%	-	63%	100%	-

ליום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל NOI של הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	21	-	53	74	100%
	חלק התאגיד	21	-	42	63	100%
שיעור מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	29%	-	71%	100%	-
	חלק התאגיד	34%	-	66%	100%	-

ליום 31.12.2022						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך כל NOI של הנכסים
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	21	-	29	50	100%
	חלק התאגיד	21	-	26	47	100%
שיעור מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	42%	-	58%	100%	-
	חלק התאגיד	44%	-	56%	100%	-

9.15.4 . רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, עבור השנים 2022 ו-2023, 2024 :

ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	שיעור מסך רווחי או הפסדי השערך
						במיליוני ש"ח
מדינת ישראל	במאוחד	19	-	14	33	100%
	חלק התאגיד	19	-	10	29	100%
שיעור מסך רווחי השערך	במאוחד	56%	-	44%	100%	100%
	חלק התאגיד	65%	-	35%	100%	100%

27 NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

ליום 31.12.2023						
שיעור מסך רווחי או הפסדי השערון	סה"כ	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזור
	במיליוני ש"ח					
100%	68	45	-	23	במאוחד	מדינת ישראל
100%	60	37	-	23	חלק התאגיד	
100%	100%	67%	-	33%	במאוחד	שיעור מסך רווחי השערון
100%	100%	62%	-	38%	חלק התאגיד	

ליום 31.12.2022						
שיעור מסך רווחי או הפסדי השערון	סה"כ	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזור
	במיליוני ש"ח					
100%	45	39	-	6	במאוחד	מדינת ישראל
100%	44	38	-	6	חלק התאגיד	
100%	86%	-	14%	במאוחד	במאוחד	שיעור מסך רווחי או הפסדי השערון
100%	86%	-	14%	חלק התאגיד	חלק התאגיד	

9.15.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים לחודש בפועל: ²⁸

מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום						אזור
⁽⁴⁾ 31.12.2023	⁽³⁾ 31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	⁽²⁾ 31.12.2023	⁽¹⁾ 31.12.2024	
בש"ח						
73	78	-	-	65	64	מדינת ישראל

- (1) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2024 הם 39 ש"ח למ"ר ו-131 ש"ח למ"ר, בהתאמה.
- (2) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש משרדים בשנת 2023 הם 44 ש"ח למ"ר ו-127 ש"ח למ"ר, בהתאמה.
- (3) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2024 הם 26 ש"ח למ"ר ו-761 ש"ח למ"ר, בהתאמה.
- (4) דמי השכירות המינימאליים/מקסימאליים למ"ר לשימוש מסחר בשנת 2023 הם 22 ש"ח למ"ר ו-794 ש"ח למ"ר, בהתאמה.

9.15.6. להלן פילוחים נוספים של תחום פעילות נדל"ן באזור ישראל:²⁹

שימושים		משרדים		מסחר
		לימים		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
מספר נכסים מניבים		4	5	19
שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים)		89%	73%	88%
שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)		6.86%	6.64%	6.39%
		22		

9.15.7. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:³⁰

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים						בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים* (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים** (אומדן) (במיליוני ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים* (במיליוני ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים** (אומדן) (במיליוני ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)		
שנת 2025	רבעון 1	29	5	26	3	30	6	13	2		
	רבעון 2	28	5	32	5	29	5	12	3		
	רבעון 3	27	5	15	3	29	5	7	2		
	רבעון 4	25	5	31	22	27	5	12	13		
שנת 2026		61	12	70	14	82	13	27	3		
שנת 2027		37	11	57	17	77	13	30	2		
שנת 2028		24	7	30	13	72	13	21	2		
שנת 2029 ואילך		92	7	51	37	565	59	190	87		
סה"כ		323	57	312	114	911	119	312	114		

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

** הנחת העבודה של החברה היא שלא חל שינוי ברמת ההכנסות ברכיב זה לכל שוכר ביחס לשנת 2024.

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

9.15.8. נכסים מניבים בהקמה במדינת ישראל (מצרפי):³¹

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
מדינת ישראל - (מסחרי)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	2	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	2.6	2.6	2.6
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)*	7	2	3
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	16	30	28
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	-	-	-

²⁹ הנתונים הם כפי שנכללים בדוחות הכספיים המאוחדים, ואינם כוללים נכס בהקמה.

³⁰ הנתונים הם כפי שנכללים בדוחות הכספיים המאוחדים, ואינם כוללים נכס בהקמה.

³¹ הנתונים משקפים את חלק הקבוצה בנכסים.

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסיימה ביום)		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקט שיושלים בתקופה העוקבת ושנחתמו לגבי חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
מדינת ישראל – (משרדים)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	3	3	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	21	21	1.9
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)*	48	14	19
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	262	239	20
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח)	-	-	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	9%	21%	0%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)*	-	-	-

* כולל אומדן עלויות שירותי בניה שהושלמו במסגרת עסקת קומבינציה כאמור בסעיף 9.12 לדוח.

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

9.16. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, אין לקבוצה נכסים מהותיים או מהותיים מאוד כהגדרתם בטיטות התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה בתקנות ביום 12 בדצמבר 2013.

9.17. שווי הוגן לערכים של הנכסים המפורטים בדוח על המצב הכספי:

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2023	31.12.2024		
1,240	1,485	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי
269	48	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור (מאוחד)	
-	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור (מאוחד)	
1,509	1,533	סה"כ (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2023	31.12.2024		
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
6	7	התחייבות לתשלום היטלי השבחה ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל	
6	7	סה"כ התאמות	
1,515	1,540	סה"כ אחרי התאמות	
1,246	1,492	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
269	48	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,515	1,540	סה"כ	

9.18. תחרות

9.18.1. תנאי התחרות בתחום הפעילות

בשוק הנדל"ן פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים שחלקן עוסקות אף בייזום ובניה ומשום כך מקיימות פעילות בהיקפים גדולים מאוד. להערכת הקבוצה, שוק הנדל"ן המניב בו פועלת הקבוצה מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. מרבית נכסיה המניבים של הקבוצה ממוקמים באזורים רוויים בשטחי מסחר ומשרדים, בהם ישנו היצע רב של שטחים מסוג זה, ומכאן שהקבוצה מתחרה בגורמים המחזיקים בנכסים אלה. התחרותיות הגבוהה בתחום הנדל"ן המניב נובעת, בין היתר, מהיצע רב של מרכזי מסחר הפזורים ברחבי הארץ, וכן פרויקטי משרדים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. הקבוצה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן כחלק זניח מכלל שוק הנדל"ן המניב העסקי.

9.18.2. שיטות להתמודדות עם התחרות

על-מנת להשכיר את הנכסים ועל-מנת לתת מענה לרמת התחרות הגבוהה בתחום הנדל"ן, פועלת הקבוצה להציע לקוחותיה רמת ניהול גבוהה וכן מציעה תנאים תחרותיים ביחס לשוק לשוכרים חדשים.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: מיקומים טובים, סינרגיה עם הפעילות הקמעונאית של הקבוצה, תנאים אטרקטיביים של הנכסים אותם משכירה הקבוצה, הפעלת סניפים של הקבוצה במגוון של פורמטים המיועדים לכלל האוכלוסייה במדינת ישראל, שמהווים מוקדי משיכה בפני עצמם מבחינת נגישות טובה ומבחינת חשיפה לקהל לקוחות ושטחי חניה נרחבים במרבית הנכסים אותם משכירה הקבוצה וכן, חוסנה ואיתנותה הפיננסית של החברה התומכים באסטרטגיית צמיחה והרחבה של תחום פעילות הנדל"ן של הקבוצה.

בין הגורמים השליליים המשפיעים או עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את הגורמים הבאים: חלקם של הנכסים אותם משכירה הקבוצה הם מבנים ותיקים אשר אינם מתאפיינים ברמת גימור גבוהה וחלקם של המבנים אותם משכירה הקבוצה אינם מאפשרים ניצול פונקציונאלי (שטחים גדולים שאינם ניתנים לפיצול ו/או להתאמה לצרכים שונים) ומיקומם בסביבה עסקית תחרותית. בהקשר זה יצוין, כי הקבוצה פועלת בהתאם לתוכנית לשדרוג

נכסים ולשינוי אופן ניהול ותפעול הנכסים על-מנת להשיג שיפור ברמת הניהול ותפעול הנכסים על-מנת לשפר את שביעות רצון השוכרים את נכסיה

9.18.3 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום הפעילות, ראו סעיף 9.3 לעיל.

9.19 הסכמים מהותיים

לפירוט אודות הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים, ראו בסעיף 9.12 לעיל.

עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה:

10. הסכמים מהותיים

10.1. הסכמים קיבוציים

ראו סעיף 16.4.1 להלן.

10.2. הסכם כרטיסי אשראי

ראו ביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

10.3. הסכם פייבוקס

ראו סעיף 8.10.4 לעיל.

10.4. הסכם עם KNAPP

ראו סעיף 8.15 לעיל.

11. יעדים ואסטרטגיה עסקית

11.1. כללי

האסטרטגיה של הקבוצה מבוססת על היותה קמעונאית המזון ומוצרי הצריכה הגדולה והמובילה בישראל, העוסקת בעיקר בשיווק ומכירה של מוצרי מזון, מוצרי צריכה ושירותים, ללקוחות פרטיים ועסקיים. אסטרטגיית הקבוצה היא להמשיך ולפתח את ליבת העסקים שלה, פעילותה בתחום המזון ומוצרי הצריכה, ובמקביל לפעול לפיתוח והרחבה של פעילות הנדל"ן של הקבוצה, כמנוע צמיחה מרכזי נוסף לצד פעילות הקמעונאות.

בנוסף לכך, אסטרטגיית הקבוצה מבוססת על פיתוח וחיזוק מנועי צמיחה קיימים וחדשים בתחומים הסינרגטיים לפעילויותיה כגון: שירותים פיננסיים, הקמה של פורמטים ומותגים חדשים, הרחבת הפלטפורמה המבוססת על מועדון הלקוחות של הקבוצה והעמקת שיתופי פעולה עם גורמים עסקיים, פיתוח שירותים חדשניים תוך מימוש היכולות המבדלות ובאמצעות הנכסים הדיגיטליים ומערך שרשרת האספקה של הקבוצה. הקבוצה תפעל לפיתוח מנועי הצמיחה כאמור, תוך מיקוד בהמשך צמיחתה של הקבוצה בחיזוק פעילות הליבה שלה ופיתוח מנועי צמיחה קיימים, חיזוקה ובידולה כרשת הקמעונאות המובילה בישראל.

צמיחתה של הקבוצה מבוססת על עוצמותיה, בהן: היותה של הקבוצה הרשת הקמעונאית הגדולה והמובילה בישראל; מגוון רחב של פורמטים; פריסה ארצית רחבה הן במרכזי הערים והן מחוץ להן; יכולת אספקה עצמאית של סחורות לסניפי הקבוצה (באמצעות המרכזים הלוגיסטיים ומערך ההפצה של הקבוצה); מערך מתקדם של סחר ורכש מוצרים ושירותים, מערך Online הגדול מסוגו בישראל; מערכי דיגיטל ודאטה מתקדמים; קיומו של מותג פרטי מבוסס התומך בהרגלי הצריכה של לקוחות הקבוצה; הון אנושי וארגוני בעל ידע וניסיון שנצברו במהלך עשרות שנים; בעלות על נכסי נדל"ן המשמשים את פעילותה הקמעונאית של הקבוצה ואת פעילותה בתחום הנדל"ן; הצעת ערך לבעלי עסקים ולשוק המוסדי על בסיס תשתיות הסחר והלוגיסטיקה של הקבוצה; חוסן פיננסי המקנה לקבוצה

מקורות מימון פוטנציאליים הנדרשים לתמיכה בצמיחה והרחבת עסקי הקבוצה לרבות עסקי הנדל"ן שלה; מערך שיווק מתקדם וחדשני, מועדון הלקוחות ומועדון כרטיסי האשראי של הקבוצה.

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

בנוסף, במסגרת אסטרטגיית הקבוצה, מקדמת הקבוצה באופן שוטף ומתמשך חתירה למצוינות, השגת יעילות תפעולית ופיננסית ושיפור מתמיד של תהליכים חוצי ארגון להעמקת הסינרגיה בתחומי פעילותה השונים, המשך פיתוח והטמעה של טכנולוגיות חדשניות בסניפי הקבוצה, במרכזי ההפצה, מרכזי השילוח האוטומטיים ובפלטפורמה הדיגיטלית של הקבוצה לשיפור חווית לקוחות הקבוצה.

11.2. עיקרי התכנית העסקית של הקבוצה וצפי התפתחות לשנה הקרובה :

11.2.1. בתחום הקמעונאות

- הקבוצה ממשיכה לפעול להמשך מיצובה כקבוצת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה והמובילה בישראל, תוך בחינת מהלכים אסטרטגיים לחיזוק פעילות הליבה שלה בהתבסס על פלטפורמות מרכזיות הקיימות בקבוצה.
- הקבוצה פועלת להקמה ופיתוח סניפים במרכזי ערים, בערים חדשות ובשכונות חדשות, כל זאת במקביל לבחינה של סך שטחי המסחר המשמשים את פעילותה של הקבוצה.
- הקבוצה פועלת לקידום תוכנית ההשקעות בסניפים לצורך שיפור נראות וחווית הלקוח בפורמטים השונים.
- הקבוצה פועלת להרחבת פורמט "יוניברס", בהתאם לתוכנית הפריסה שנקבעה על-ידי הנהלת הקבוצה, תוך מיקוד בצרכי והעדפות לקוחות הקבוצה.
- כחלק מהמגמה העולמית של צמצום צריכת מזון מתועש ומעובד, ומעבר לצריכת מוצרי מזון טריים ובריאים יותר, ועל-מנת להעניק ללקוחות חווית קניה בדגש על מוצרים טריים ואיכותיים, הקבוצה ממשיכה לפעול לשיפור האיכות והטריות של מוצריה, תוך התמקדות במחלקות הטריות, פירות וירקות, מעדניה, קצביה, מחלקת דגים ומוצרי מאפה ותוך הרחבת ושדרוג המגוון; השקת קווי מוצרים חדשים, שיפור הצעת הערך ללקוחות הקונים בשופרסל Online ועוד.
- הקבוצה פועלת להמשך קידום תהליך הטרנספורמציה של המותג הפרטי לצורך הרחבת מגוון המוצרים הזמין ללקוחותיה בפורמטים השונים תוך התאמתו להעדפות אוכלוסיות שונות.

- הקבוצה פועלת להמשך קידום ופיתוח תוכנית מועדון הלקוחות, ויצירת הצעות ערך נוספות טובות ומשתלמות עבור הלקוחות.
- הקבוצה פועלת להרחבת השירותים בתחום הפיננסים, ובין היתר פועלת למיצובם של כרטיסי האשראי של "שופרסל" ו"יש" ככרטיסי אשראי משתלמים ומובילים לקהל הלקוחות, בעלי היקף שימושים רחב המעניקים הטבות מגוונות, המשך הגדלת מצבת המשתמשים בכרטיסי האשראי והרחבת השימוש בהם, לרבות בדרך של גיוסים איכותיים במגוון ערוצי גיוס; המשך העצמת ערוצי שירותים דיגיטליים שונים, וכן הגדלת תיק האשראי ללקוחות הקבוצה. במסגרת המיקוד במועדון כרטיסי האשראי של הקבוצה, פועלת הקבוצה לגיבוש הצעת ערך חדשה למחזיקי כרטיסי האשראי.
- בנוסף, הקבוצה רואה בטיפול בשרשרת ערך המוצר וביישום כלים מתקדמים במערך שרשרת האספקה, אמצעי לשיפור היעילות וכושר התחרות. במסגרת זו, מבוצעות בחינות תהליכיות לאורך כל שלבי השרשרת, משלב תכנון ההזמנה, קבלת הסחורה, שיטות האחסון וההפצה, ניהול המלאי וההזמנות וניהול הזמינות בחנויות, והכל על-מנת להביא להתייעלות ושיפור חווית הקנייה ואיכות השירות ללקוח באופן שיתמוך בבידול ומיצוב הקבוצה כמובילה בשוק.
- הקבוצה שמה דגש על פיתוח הפלטפורמות הדיגיטליות שלה, הכוללת אתרי אינטרנט שונים ואפליקציות ייעודיות, שעיקרה אתר ואפליקציות: שופרסל Online ו-Be Pharm תוך המשך התייעלות התהליכים התפעוליים בקשר עם המערך הלוגיסטי של פעילות זו. הקבוצה ממשיכה לפתח את מרכזי השילוח האוטומטיים לליקוט אוטומטי של משלוחי און ליין והפצה ללקוח (CFC), שהם מהמתקדמים מסוגם בעולם, התומכים בשיפור רמת השירות וחווית הלקוח ובהגדלת סל הקניה כתוצאה מהעלאת רמת הזמינות, על-מנת לאפשר מענה לביקושי הלקוחות תוך הקטנת התלות בכוח אדם והעלאת שיעור הרווחיות התפעולית.
- הקבוצה פועלת להמשך הטמעת טכנולוגיות ויצירת חדשנות שיובילו לשדרוג בשירות ובחווית הלקוח, לפיתוח מנועי צמיחה והתייעלות ארגונית. הקבוצה ממשיכה לפתח ולהשקיע בקידום ופריסה של פרויקטים טכנולוגיים בתוכנית רב שנתית, שכוללת גם שדרוג מערכות ומעבר לפלטפורמות חדשות, לצורך שיפור היכולות הטכנולוגיות התומכות בתהליכים חוצי ארגון ובהתפתחויות עסקיות ושימור גמישות ויציבות המערכות.
- הקבוצה פועלת להמשך שיפור ושדרוג תשתיות הדאטה הארגוני באמצעות בניית כלים למיצוי שימוש במידע לטובת מתן ערך גבוה ללקוחות דרך למידת מאפייני הקניה שלהם ופיתוח כלי אופטימיזציה שונים, מבוססי מערכות אנליטיקה מתקדמת ובניית מודלים מבוססי בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML), בהסתכלות רחבה, חוצת ארגון. יכולות אלו יסייעו בגיבוש היקף ועומק הפעילות

הפרסונלית מול לקוחות הקבוצה וקפיצת מדרגה בחוויית הלקוח, בחנויות, באתר האונליין ובשירות הלקוחות.

- הקבוצה בוחנת שיתופי פעולה עם קמעונאים ויצרני מזון ומוצרי צריכה מובילים בכל העולם, לשיתוף בידע וניסיון, ומגמות בעולם הקמעונאות, וכן בקידום קהילת הריטייל-טק הישראלית מול קמעונאים בעולם.
- בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח את השיווק והמכירות ללקוחות עסקיים ומוסדיים בערוצים השונים, בין היתר, באמצעות אתר "שופרסל Online".

11.2.2. תחום הנדל"ן

- הקבוצה מתמקדת, בפיתוח והשבחה של נכסים שבבעלותה, המשמשים כנדל"ן מניב או כסניפי הקבוצה, וזאת על-פי החלטות של כדאיות כלכלית, הזדמנויות עסקיות ובהתאם לשימוש המיטבי בקרקע.
- הקבוצה בוחנת באופן שוטף הזדמנויות לרכישת נכסים חדשים, לרבות נכסים סינרגטיים לפעילות הקמעונאות של הקבוצה ונכסים בעירוב שימושים. במסגרת זו, בוחנת הקבוצה גם השתתפות במכרזי רמ"י ו/או רכישה של קרקעות במיקומים אסטרטגיים אשר תוביל לייזום, הקמה והשבחה של נכסים מניבים באזורי ביקוש, תוך הבטחת מיקומים איכותיים עבור הפעילות הקמעונאית. חוסנה ואיתנותה הפיננסית של הקבוצה, מעניקים לקבוצה זמינות וגמישות של מקורות מימון פוטנציאליים בנוסף למקורותיה העצמאיים, ויאפשרו מימוש הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים כחלק מתוכנית הצמיחה של פעילות הנדל"ן.
- הקבוצה בוחנת, בין היתר, שיתופי פעולה בתחום הייזום, רכישה וניהול של פרויקטים שונים שמטרתם להשיא את ערך הפרויקטים ויסייעו לקבוצה להפוך לשחקן משמעותי בענף הנדל"ן.
- הקבוצה פועלת לשיפור הניהול והתפעול של הנכסים שבבעלותה ובכלל זה בוחנת חלופות לאופן הניהול והתפעול של הנכסים האמורים, ושיפור שביעות רצון השוכרים והמבקרים בנכסיה.
- הקבוצה פועלת לקידום פרויקטים לשיפור הנראות של נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה לצורך העלאת מיצוב נכסי הקבוצה על-מנת לאפשר שיפור תמהיל השוכרים והגדלת שיעורי התפוסה בנכסיה.

המידע בדבר אסטרטגיית החברה ועיקרי התכנית העסקית של הקבוצה וצפי התפתחות לשנה הקרובה כאמור, הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על הערכות של החברה. יישום אסטרטגיית החברה כאמור, עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה מצב הכלכלה, מצב שוק הקמעונאות, מורכבות שילוב מערכות אוטומציה חדשניות בפעילות הקבוצה, שינויים בשוק הנדל"ן, לרבות שינויי רגולציה ומיסוי ושינויים ברמות המחירים השוררים כיום, התארכות בקצב התקדמות הפרויקטים שנחזה

על-ידי החברה, אי השלמה של ההצעות כאמור, התייקרות בעלויות הבנייה, שינוי במצב המשק שישפיע לרעה על חוסנם הפיננסי של קבלנים ונותני שירותים אחרים בפרויקטים השונים של החברה המצב הבטחוני-חברתי בישראל, אישורי צדדים שלישיים ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, וכן כתוצאה מהשפעתם של גורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 להלן.

12. מימון

12.1. כללי

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

12.2. הלוואות מהותיות

נכון למועד הדוח קיימות במחזור אגרות חוב מסדרות ד', ה', ו' ו-ז' ("אגרות החוב של החברה") בסכום כולל של כ-1,798 מיליוני ש"ח ע.נ. בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2011, כפי שעודכנה בחודש מרס 2017, בחודש פברואר 2023 ובחודש ינואר 2024 ("עמדת הרשות"), בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה וכן בכל אחת ממסגרות האשראי המחייבות של החברה (לפרטים אודות מסגרות האשראי המחייבות של החברה ראו בסעיף 12.5 להלן), נכללת תניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות) מסוג Cross-Default, בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבע בשטרי הנאמנות של אגרות החוב ובמסגרות האשראי של החברה, לפי העניין. בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית באחד או יותר מאגרות החוב ומסגרות האשראי המחייבות של החברה כאמור לעיל, בכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל אחד משטרי נאמנות או מסגרות האשראי המחייבות של החברה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ושל מסגרות האשראי המחייבות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון של החברה.

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

12.3. שעבדים ובטחונות

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

לפרטים נוספים לעניין ערבויות ושעבדים, ראו ביאורים 29(ד) ו-30 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

לפרטים בדבר התחייבות החברה במסגרת שטרי הנאמנות על-פיהם הונפקו סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה ובמסגרת התקשרות החברה במסגרות האשראי לא יצירת שעבוד שוטף על נכסיה של החברה, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

12.4. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי לשנת 2024 (מיליוני

ש"ח):

הלוואות לזמן קצר / חלויות שוטפות (*)	התחייבויות לזמן ארוך (*)	שיעור ריבית ממוצע (**)
152	468	3.95%
156	1,133	4.17%
12	131	3.15%

* הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים ריבית לשלם.

** ממוצע משוקלל של ריבית נקובה.

*** לפרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב שבמחזור, ראו נתונים בטבלה בסעיף 5 לדוח הדירקטוריון. שיעור הריבית האפקטיבית בקשר לאשראי מתאגידים בנקאיים הוא 3.15%.

12.5. מסגרות האשראי של החברה, תנאיהן ויתרת האשראי שנוצלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה מסגרות אשראי לא מחייבות בסך כולל של כ-400 מיליוני ש"ח (ללא שינוי מהותי למועד הדוח). המסגרות כאמור ניתנות לשינוי על-ידי הבנקים בכל עת. מתוך מסגרות האשראי האמורות ניצלה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 כ-50 מיליוני ש"ח (לעומת 90 מיליוני ש"ח בשנת 2023 וללא שינוי מהותי למועד הדוח) (כולל ערבויות בהיקף של כ-23 מיליוני ש"ח אשר ניתנו במסגרת ערבויות מכרז/ביצוע לגופים שונים ואשר מרביתן צמודות למדד המחירים לצרכן). מסגרות האשראי האמורות מנוצלות בעיקר לפעילות החברה בחדרי עסקאות, לערבויות ולאשראי דוקומנטרי.

כמו-כן ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה מסגרות אשראי מחייבות בסך כולל של 400 מיליוני ש"ח משלושה תאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, החברה לא ניצלה מסגרות אשראי אלה. לפרטים אודות מסגרות האשראי המחייבות וחידושן, ראו ביאור 17(3) לדוחות הכספיים.

12.6. דירוג האשראי של החברה

נכון למועד הדוח, עומד דירוג החברה על (AA-) Stable ודירוג אגרות החוב של החברה על (AA) בהתאם לאשרור דירוג החברה על-ידי חברת מעלות מחודש אוקטובר 2024. לפרטים אודות אשרור דירוג החברה ואגרות החוב של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוקטובר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-610605) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

12.7. אמות מידה פיננסיות ועמידה בהן

לפרטים אודות מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי, בכלל כן, התחייבויות החברה לעמידה באמות פיננסיות במסגרת שטרי הנאמנות על-פיהן הונפקו סדרות איגרות החוב(סדרות ד', ה', ו' ו-ז') של החברה ובמסגרת מסגרות האשראי המחייבות, לעמידה באותן אמות פיננסיות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, ופרטים בקשר עם התחייבויות נוספות על-פי שטרי הנאמנות ומסגרות האשראי האמורים, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

12.8. תשקיף המדף של החברה

ביום 28 בנובמבר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף (אסמכתה מס': 2021-01-172404). תשקיף המדף כאמור מאפשר לחברה להציע ולמכור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל. ביום 26 במאי 2024, הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 29 בנובמבר 2021, עד ליום 28 במאי 2025, בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך.

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה לא תידרש הקבוצה למקורות נוספים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים.

13. ביטוח

הקבוצה קשורה בפוליסות ביטוח שונות לצורך פעילותה, הכוללות, בין היתר, פוליסת ביטוח רכוש וציוד, פוליסות ביטוח חבויות שונות הנוגעות לפעילותה השוטפת של הקבוצה, וכן פוליסות זיהום מוצר, סייבר ואחריות נושאי משרה ודירקטורים. התקשרויות הקבוצה בפוליסות כאמור נעשות, ככלל, תוך התייעצות עם יועצי הביטוח של הקבוצה.

14. מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על הקבוצה ו/או סוגיות שונות בנושא מיסוי ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

15.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד

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

עם זאת, על הקבוצה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, לרבות כחלק מהסדרת היתרי בניה ורישיונות עסק עבור סניפיה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר, ובהם: פקודת בריאות העם, לעניין השפעה על מערכות מי השתייה; חוק המים, התשי"ט – 1959 ותקנותיו, חוק תאגידי מים וביו, התשס"ע-2001 וכללי תאגידי מים וביו (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014 בכל הקשור לאיכות השפכים המוזרמים לביוב; פקודת העיריות וחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, תקנותיו והצווים מכוחו; חוק הפיקדון על מיכלי משקה, התשנ"ט-1999, חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, התשנ"ג-1993, חוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 ("חוק האריזות") והחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, התשע"ו-2016. פעילות הקבוצה מושפעת גם מחוקי עזר עירוניים בנושא שמירת התברואה בסניפים. בנוסף, משום שהקבוצה מחזיקה ומפעילה משאיות כחלק מפעילותה, היא כפופה להוראות שניתנו על-ידי המשרד להגנת הסביבה מכוח חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008, בנושא צמצום זיהום האוויר מצי רכב כבד. כמו-כן, נכון למועד הדוח, הקבוצה נערכת להשפעת רגולציה המחייבת הפחתת גזי קירור (HFC/CFC) הידועים גם כגזי חממה בהם עושים שימוש במקררים ובמקפואים בסניפים. התיקון שאושר בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בנובמבר 2020 קובע בין היתר לוחות זמנים להגבלה והפחתה של ייבוא וצריכה של HFC. מדינת ישראל החלה ביישום תיקונה של הרגולציה האמורה בהגבלה והפחתה של יבוא וצריכת גזי קירור בחודש יולי 2022 ותוך דרישה ליישום הדרגתי עד לשנת 2040.

כל סניף חדש של הקבוצה מצויד מראש במתקנים הנדרשים לשמירה על דרישות הרגולציה והתקינה המקומית בקשר עם גזי חממה כאמור.

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

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

החלת חקיקה חדשה בתחום הסביבתי, ובפרט מיסוי בגין פליטות גזי חממה, עלולים לייקר את מחירי האנרגיה ולהשית עלויות נוספות על הקבוצה. בנוסף, אירועי אקלים וסביבה קיצוניים, כגון רעידות אדמה, גלי חום, יובש או הצפות עלולים לחשוף את הקבוצה לסיכון של קשיי אספקה סדירה ותנודתיות במחירי מוצרים וברווחיות כתוצאה, בין השאר, מפגיעה ביבולים חקלאיים בשל אירועי אקלים קיצוניים.

15.2. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

תחום האחריות הסביבתית של הקבוצה מטופל על-ידי מנהל תחום איכות ורישוי עסקים של הקבוצה (בשיתוף וסיוע של גורמים שונים בקבוצה, ביניהם, קצין הציות ומנהל הרגולציה, המחלקה הטכנית ושרשרת האספקה), אשר מפקח על התקדמות הקבוצה בתחום זה ומדווח לסמנכ"ל תפעול ומכירות, מעת לעת, בהתאם לצורך.

נכון למועד הדוח, בוחנת הקבוצה את תהליכי הניהול והדיווח בתחום האחריות התאגידית, לרבות בתחום איכות הסביבה.

הקבוצה נוקטת פעולות שונות לשמירה על איכות הסביבה, להגברת המודעות בקרב עובדיה ולקוחותיה ולצמצום השפעה סביבתית שלילית. וביניהן: טיפול בפסולת – הגברת פעולות איסוף קרטונים ונייר בסניפי הקבוצה לצורך מיחזורם על-ידי חברה חיצונית; טיפול בפסולת - בחלק מהסניפים מבוצע איסוף של ניילונים נצמדים; טיפול בפסולת – איסוף פסולת אלקטרונית בהתאם לחוק טיפול סביבתי לצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; החלפה ושידרוג רכיבי מערכות תאורה ומיזוג לרכיבים חסכוניים באנרגיה; בקרה על חומרי הדברה מתוצרת חקלאית: על-מנת להביא לשיפור האיכות והטריות של תוצרת חקלאית הנמכרת בסניפיה ולהפחתת השימוש בחומרי הדברה לצורך עמידה בדרישות הרגולציה, הובילה הקבוצה מהלך של "יותר בקרה פחות הדברה", אשר מטרתו ייצור מערך בקרה על הגידול, האיסוף והאחסון של התוצרת החקלאית המסופקת לקבוצה על-ידי החקלאים השונים, עידוד מעבר משקית אריזה מניילון ל"סל ירוק" רב פעמי

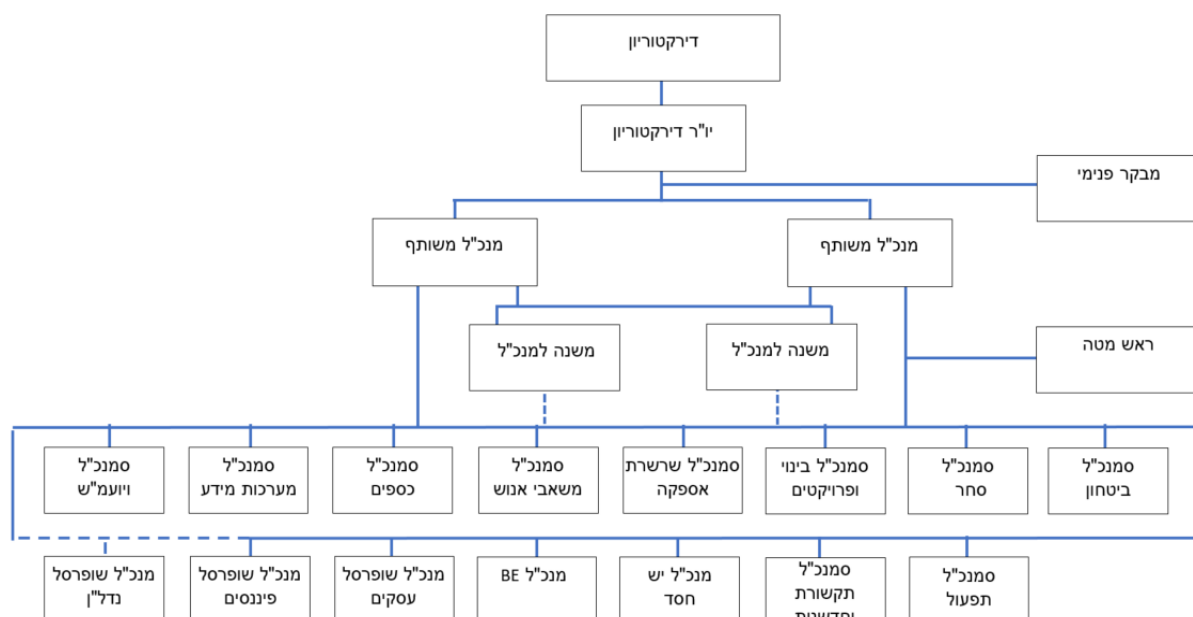
והפחתת השימוש בשקיות נשיאה בהתאם לחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד פעמיות, התשע"ו-2016; איסוף של מיכלי משקה על-פי הוראות חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999; החלפה מדורגת של הגז הנמצא במערכות הקירור של הסניפים, מגז פריאון לגז "ירוק"; מדידת טביעת רגל פחמנית של כלל פעילות הקבוצה כבסיס עבודה בכל הקשור להתייעלות וצמצום ההשפעה הסביבתית; קביעת צוות פעולה לקבוצה, לגיבוש אסטרטגיה תפעולית ליישום הפתרונות המקצועיים הנדרשים לאור כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, ובכללם: ניטור תהליכים ומציאת פתרונות לקבלת איכות שפכים נאותה בהתאם לכללים האמורים, גיבוש נהלי איכות סביבה לרשת, אכיפה פנימית והדרכת עובדים רלוונטיים; ופינוי תרופות פגות תוקף מבתי המרקחת שבחלק מסניפיה, על-ידי חברה חיצונית ובהתאם לתקנים.

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

16. הון אנושי

16.1. המבנה הארגוני של הקבוצה

16.1.1. תרשים המבנה הארגוני



16.1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הקבוצה מעסיקה 14,281 עובדים, שווה ערך לסך כולל של 13,122 משרות מלאות. חלק מהעובדים כאמור מועסקים בהתאם להסכם קיבוצי וחלקם בהסכמים אישיים (ראו סעיף 16.4 להלן).

16.1.3. פילוח עובדי הקבוצה

להלן פרטים על המבנה הארגוני של הקבוצה ומספר העובדים והמשרות בקבוצה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023:

מספר משרות ליום 31 בדצמבר		מספר עובדים ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
12,108	11,028	13,466	12,106	סה"כ עובדי סניפים כולל יחידות תומכות
1,009	1,027	1,096	1,044	שרשרת אספקה
797	662	800	727	עובדי חברות בת
446	403	453	404	מטה החברה
14,360	13,122	15,815	14,281	סה"כ עובדי הקבוצה

16.2. שינויים מהותיים במצבת העובדים של החברה בשנת 2024

במהלך שנת 2024 חל קיטון של כ-9.7% במצבת העובדים של הקבוצה וזאת בין היתר לאור תהליכי שינוי מבני והתייעלות במטה הקבוצה וביחידות התומכות שביצעה הקבוצה וכן לאור פרישת עובדים לגמלאות ואתגרים בצד גיוס כוח האדם, אשר התגברו בשל מלחמת "חברות ברזל". בנוסף, תקופת הדוח התאפיינה בשינויים בשדרה הניהולית של הקבוצה, אשר נבעו, בין השאר משינויים שבוצעו לאחר מינויים של ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר כמנכ"לים משותפים בחברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 26א' לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.

16.3. הוצאות שכר

בשנת 2024 עמד סך הוצאות השכר של הקבוצה על כ-2,284 מיליוני ש"ח (ללא סניפים בזכיינות ודמי ניהול) (לעומת כ-2,296 מיליוני ש"ח בשנת 2023) ועלות השכר הממוצע לעובד בקבוצה עמדה על כ-14,420 ש"ח לחודש (לא כולל הפרשות חד פעמיות) למשרה מלאה.

16.4. הסכמי העסקה

16.4.1. הסכמים קיבוציים

כ-11,100 מעובדי הקבוצה מועסקים במסגרת הסכמים קיבוציים מיוחדים.

על-פי ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים בקבוצה, העובדים, בהתאם לכפיפותם להסכם הקיבוצי הרלוונטי החל עליהם, זכאים להטבות שונות, מעבר לקבוע בחוקי העבודה השונים, לרבות: חופשות חגים, חופשות מיוחדות, חופשות מחלה מוגדלות לפי ותק והפרשות סוציאליות בשיעורים הקבועים בהסכם הרלוונטי. כמו-כן, על-פי הוראות ההסכם, על הצדדים, המעביד ונציגות העובדים, לקיים הליכים קיבוציים, על-מנת לברר וליישב חילוקי דעות שיתעוררו בין הצדדים, לרבות לעניין הליכי פיטורים של עובדים. בנוסף, על-פי ההסכמים הקיבוציים האמורים, תנאי לצמצום כוח אדם הוא הסכמה הדדית של ההנהלה, של ועד העובדים ושל ההסתדרות. כמו-כן, על-פי ההסכמים הקיבוציים, אחת לשנה מעבירה החברה לטובת ועד העובדים והעובדים עליהם חלים ההסכמים הקיבוציים, סכום בשיעור של כ-6% מהרווח התפעולי של החברה, כהגדרתו וכפי שנקבע מול ועד העובדים. בנוסף, עובדים שהשלימו תקופת עבודה מסוימת בחברה זכאים להטבות שונות.

כמו-כן, על-פי הסדרים הקיימים בחברה, זכאים בעלי תפקידים מסוימים, לתגמול בגין עמידה ביעדים על-פי קריטריונים תפעוליים ופיננסיים שנקבעו כגון: פדיון, הוצאות מסוימות וכדומה. בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 שולמו בגין מענקים ותמריצים שוטפים לעובדים הזכאים, כמפורט לעיל, סך כולל של כ-96 מיליוני ש"ח וכ-97 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

בחברה, בגדרון, באמיגה ובשופרסל סטוק מועסקים עובדים אשר אינם נכללים תחת ההסכמים הקיבוציים המיוחדים או הכלליים החלים על עובדי החברה. על חלקם, חלים צווי הרחבה כלליים רלוונטיים.

מערכת יחסי העבודה בין ההנהלה לעובדים, בשלושים השנים האחרונות, התאפיינה בשקט תעשייתי ללא השבתות. ביום 7 במאי 2024 חתמו החברה, נציגות העובדים וההסתדרות על הארכת תוקפם של ההסכמים הקיבוציים עד ליום 31 במאי 2027.

16.4.2. הסכמים אישיים

קיימים כ-1,490 עובדים המועסקים בקבוצה בהסכמים אישיים³², ואשר לא חלות עליהם הוראות ההסכמים הקיבוציים המיוחדים החלים על שאר עובדי הקבוצה.³³ שכרם של העובדים ובעלי תפקידים אחרים בהסכמים אישיים נקבע בהתאם לתפקידם. כמו-כן, על-פי הסדרים הקיימים הקבוצה זכאים בעלי תפקידים מסוימים, לתגמול בגין עמידה ביעדים על-פי קריטריונים תפעוליים ופיננסיים כגון: פדיון, הוצאות מסוימות וכדומה. בנוסף, אחת לשנה, רשאי מנכ"ל החברה, לפי שיקול דעתו, להעניק לעובדים בהסכמים אישיים מענק שנתי, במסגרת תקציב מאושר על-ידי הדירקטוריון.

16.4.3. הסכמי נושאי משרה

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

לחברה אין תלות במי מנושאי המשרה המכהנים בה.

16.5. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור, הביטוח והשיפוי בקבוצה, ראו תקנות 21 ו-29א לחלק ד' לדוח התקופתי.

16.6. השקעת התאגיד בהדרכה

ההדרכה היא כלי לקידום יעדיה העסקיים של הקבוצה, תמיכה בהעלאת המכר, שיפור השירות הפנימי והחיצוני והתאמת מיומנויות הניהול לעולם החדש וכן שמירה על מודעות ועל עמידה בהוראות חוק.

כולל חברות בת.

לכ-340 סגני מנהלי סניפים בחברה אשר מועסקים על-פי הסכמים קיבוציים, מוענקות על-ידי החברה זכויות עודפות העולות על הקבוע בהסכמים הקיבוציים.

32

33

משכך, הקבוצה עוסקת בחיזוק מערך הלמידה הקיים ושיפור תשתיות למידה, כך שיאפשרו לכל לומד, בכל תפקיד ומכל מקום וזמן, לבצע למידה מותאמת.

כחלק מתפיסתה הייחודית של החברה לטובת השקעה מתמשכת בהתמקצעות, למידה מתמדת ומובילות בתחום, החברה מלמדת ומכשירה את עובדיה למקצועות בעולם הקמעונאות.

תשתיות ההדרכה נסמכות על פרסונליזציה (התאמת הכלים ללומדים על-פי תפקידים, שפה וכו'), פשטות ונגישות.

פעילות התאגיד כוללת הכשרות בתחום הרגולציה והציות, לרבות בתחום הבטיחות, תכניות הכשרה ופיתוח למנהלים בסניפים ובמטה החברה וכן הכשרות לדרג סגני מנהלי סניפים ומנהלי מחלקות, כחלק מ"תכנית אקדמיה לקמעונאות" שגיבשה החברה.

הלמידה מתקיימת במגוון ערוצים: פרונטלי, ON THE JOB והדרכות מקוונות הניתנות ללמידה מכל טלפון חכם. הלמידה המקוונת מתעדכנת מעת לעת וכוללת סרטוני למידה, סרטוני "יום בחיי" עובדים בתפקידים שונים, מבדקי בקיאות ולומדות אינטראקטיביות.

16.7. תכניות תגמול לעובדים

לפרטים אודות תגמול הוני לנושאי משרה בחברה ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

17. הליכים משפטיים

17.1. ביום 29 בנובמבר 2021 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה שמכהנים או כיהנו בה בגין הטענה כי החברה מפעילה אתר משלוחים "ישיר למהדרין" באופן שיש בו כדי להוות אפליה אסורה ללקוחות שאינם מהמגזר החרדי ולפיכך בלתי חוקי כביכול, וכי אי-גילוי אודות כך בדיווחי החברה מהווה "פרט מטעה" על-פי חוק ניירות ערך. ביום 2 בינואר 2024 הורה בית המשפט על סילוקה של הבקשה לסילוק על הסף. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 29 בנובמבר 2021 ו-3 בינואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2021-01-172824 ו-2024-01-001350 (בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

17.2. לפרטים אודות סך ההפרשה של החברה בגין תביעות והליכים משפטיים ליום 31 בדצמבר 2024 וכן פרטים נוספים על תביעות והליכים משפטיים, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

18. דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו

18.1. המצב הכלכלי בישראל ושוק קמעונאות המזון בישראל

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

לפרטים אודות מצב הכלכלה בארץ ומצב שוק קמעונאות המזון, ראו סעיף 7 לעיל.

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

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

18.2. דעת הקהל והשיח הציבורי בנושא יוקר המחיה בישראל

דעת הקהל והשיח הציבורי בנושא יוקר המחיה בישראל עלולים להביא לפגיעה באמון הצרכנים, לפגיעה בתדמית הקבוצה ובמיצובה, להוביל לאובדן נתח שוק וכן להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה זאת, בין היתר, בשל עליית הרגישות הציבורית ליוקר המחיה, תפיסת מחיר גבוהה מדי של מוצרי הקבוצה, ו/או רווחיות גבוהה של הקבוצה.

הקבוצה מקיימת מעקב שוטף אחר מיצובה ותדמיתה הציבוריים, הן בתקשורת המסורתית והן ברשתות החברתיות.

לפרטים נוספים אודות מצב הכלכלה ויוקר המחיה בארץ, ראו סעיפים 7.2 ו-7.3 לעיל.

18.3. תלות במצב הביטחוני והפוליטי בישראל

הקבוצה תלויה במצב הביטחוני והפוליטי בישראל.

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

לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה, ראו לעיל סעיף 7.1 בדבר סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה.

18.4. שינויי ריבית ואינפלציה

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

לפרטים אודות השפעת תנודות בשיעור האינפלציה על הקבוצה, ראו סעיף 7.2 לעיל. כמו-כן, הוצאות והכנסות המימון של הקבוצה נתונות לתנודות בגין שינויים בשיעורי הריבית הנוגעים לפיקדונות שהופקדו בבנקים. בנוסף לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על הכנסות הקבוצה בקשר עם תיק האשראי ללקוחות מחזיקי כרטיסי אשראי של הקבוצה. לפרטים בדבר מדיניות הקבוצה לעניין ביצוע עסקאות הגנה, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים וסעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

עליה עתידית בעלויות השכר במשק ובנוסף, ככלל, עליה משמעותית באינפלציה עלולה להוביל להעלאת שכר המינימום בהתאם לחוק שכר מינימום או צווי הרחבה במשק, ובכך עשויה להביא להגדלה משמעותית בהוצאות השכר של הקבוצה. לפרטים אודות עליית שכר המינימום במשק והשפעתו על החברה, ראו סעיף 7.7 לעיל.

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

להתפתחויות ולזעזועים כאמור לעיל, עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות העסקיות של הקבוצה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה, דירוג האשראי שלה, יכולתה לחלק דיבידנדים, ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה, ככל שתידרש לכך, כמו גם על תנאי המימון.

סיכונים ענפיים

18.5 תלות בספקים

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

18.6 אישורים ורישיונות

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

כישלון בהשגת אישורים, רישיונות (לרבות רישיון בית מרקחת) ומסמכים הקשורים למקרקעין, עבור חלק מסניפי הקבוצה עלול להביא לסגירת סניפים אלה או לאי פתיחתם. אי קבלת היתר מהממונה לפתיחת סניפים חדשים, בהתאם לחוק המזון, עלול לפגוע ביכולת הקבוצה להרחיב את מספר סניפיה. לפרטים נוספים אודות אישורים, רישיונות והיתרים הנדרשים לקבוצה לצורך פעילותה השוטפת, ראו סעיפים 8.24 ו-9.3 לעיל.

18.7 שינויי חקיקה ורגולציה

הקבוצה חשופה לשינויי חקיקה ורגולציה רבים בתחומים שונים כגון: חקיקה צרכנית, דיני תחרות, דיני חברות וניירות ערך, חוקים מתחום בריאות המזון תקנה, הנחיות בנוגע לסימון מוצרים, כשרות מוצרים, חקיקה בתחום התוצרת החקלאית ומוצרים טריים, חוק הגנת פרטיות, תכנון ובניה, איכות סביבה ודיני עבודה, רגולציה בנושא מכירת תרופות וניהול בתי מרקחת, ורגולציה בתחום האונליין – להם עשויה להיות השפעה על עסקיה ותוצאות הפעילות של הקבוצה וכן על תחומי פעילות עתידיים. לפרטים אודות עיקרי הרגולציה לה כפופה הקבוצה, ראו סעיף 8.24 לעיל. לעניין חוק המזון, ראו סעיף 7.4 לעיל.

חקיקה בתחום רישוי עסקים, תברואה וכן חקיקה צרכנית חדשה המקנה סמכויות נרחבות לרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן, חקיקה צרכנית ואכיפה מוגברת שלה, הטלת פיקוח נרחב יותר על מחירים או עליה בשכר המינימום (ראו סעיף 7.7 לעיל), עליית שיעור המכסים

על ייבוא מזון לישראל, עלולות להשפיע לרעה על עסקי הקבוצה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

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

בעקבות החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל (תיקוני חקיקה), התשע"ז-2017 (הידוע כ"חוק שטרומ") והסדרת שוק מתן האשראי בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, עשויה התחרות בהנפקה של כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים ובמתן אשראי צרכני להתעצם.

לפרטים אודות פעילות תווי הקניה והרגולציה החלה בהקשר זה, ראו סעיף 8.24.9 לעיל.

18.8. תחרות

התגברות התחרות בענף עלולה להביא לקיטון בהכנסות, בשיעורי הרווח ולאובדן נתח שוק.

לפרטים אודות התחרות בשוק קמעונאות המזון, ראו סעיפים 8.2 ו-8.17 לדוח. הקבוצה עוקבת אחר ההתפתחויות בענף הקמעונאות באופן שוטף ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות. לחצים תחרותיים ובהם תגובת המתחרים והשוק לאסטרטגית הקבוצה ולאופן יישומה, עלולים להביא לפגיעה ביכולת ההתמודדות של הקבוצה ולהוביל להורדת מחירים ואובדן נתח שוק באופן העלול להשפיע לרעה על עסקי הקבוצה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

18.9. נדל"ן

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

בנוסף, סביבת ריבית עולה, וכן ירידה בהשקעות בארץ מצד חברות בינלאומיות עלולות להשפיע על שיעורי התפוסה במשרדים ועל העסקת עובדים ולהוביל להימשכות הליכי תכנון. לפרטים נוספים בדבר סיכון שינויי הריבית, ראו סעיף 18.4 לעיל.

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

18.10. חבות מוצר ואיכות ייצור

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

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

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

בנוסף, נכון למועד הדוח, הקבוצה, באמצעות גדרון, מתפעלת 3 מפעלי ייצור, ובהתאם נתונה לסיכונים המוטלים, ככלל, על יצרנים והכרוכים בייצור מוצרי מזון. לבעיה משמעותית בייצור עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי הקבוצה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

18.11. גיוס ושימור כוח אדם

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

בשנת 2024 המשיכה הקבוצה להתמודד עם אתגרים בצד גיוס כוח האדם, אשר התגברו עם התפרצותה של מלחמת חרבות ברזל.

לפרטים אודות מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על גיוס כוח האדם, ראו סעיף 7.1 לעיל.

כאמור בסעיף 16.4 לעיל, להערכת הקבוצה, לא קיימת תלות במי מנושאי המשרה בה. עם זאת, קושי בגיוס, שימור ופיתוח הון אנושי איכותי במגוון תחומים מקצועיים וניהוליים בקבוצה עלול לגרום לאובדן ידע, לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה וביכולתה לעמוד ביעדיה.

18.12. מעילות והונאות

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

סיכונים ייחודיים לקבוצה

18.13. המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וערוצי הפצה

חלק גדול מהמוצרים אותם מוכרת הקבוצה מופץ לסניפיה באמצעות המרכזים הלוגיסטיים אשר נותנים מענה לוגיסטי ארצי לכלל סניפי הקבוצה, לרבות ללקוחות מוסדיים ועסקיים. אם ובמידה שהקבוצה לא תוכל לעשות שימוש במרכזים הלוגיסטיים, מכל סיבה שהיא, יכולת הקבוצה להפיץ את מוצריה לסניפים עלולה להיפגע. להערכת הקבוצה, תיתכן אפשרות להסיט פעילות לוגיסטית בין המרלוגים ולהיערך להפצה ישירה של מרבית המוצרים לכלל סניפיה בטווח זמן סביר ובהתאם ליכולת הספקים לספק את המוצרים ישירות לסניפים. לפרטים אודות מערך ההפצה של הקבוצה, ראו סעיף 8.15 לעיל.

מחסור בכוח אדם, שיבושי אספקה, פגיעה באחסון ושינוע מוצרים, שינויים לא צפויים בהיקף הביקושים העשויים להקשות על תכנון תחזיות וניהול רמות המלאי, עלולים לגרום לפגיעה בזמינות המוצרים, איכות המוצרים רמות השירות ושיעור הרווחיות.

לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה ראו סעיף 7.1 לעיל.

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

מרכזי השילוח האוטומטיים – לפרטים אודות מחסני השילוח האוטומטיים של הקבוצה, ראו סעיף 8.15 לעיל.

מורכבות הפעלת מרכזי השילוח האוטומטיים עלולה לפגוע באי-עמידה ביעדי הקבוצה ופגיעה בפעילות העסקית שלה.

18.14. הסכם קיבוצי

החברה היא צד להסכם קיבוצי.

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

18.15. זיהום מותג; פגיעה במוניטין

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

כמו-כן, לקבוצה מוניטין באשר לפעילויות השונות שלה ובכלל זה בתחום קמעונאות המזון על כל רכיביו. ביחס לחלק מפעילויותיה של החברה מבוצעת הפעילות באמצעות זכיינים,

קבלני משנה או חברות במיקור חוץ ("קבלני משנה"). מעשיהם ומחדליהם של קבלני המשנה בפועלם עבור הקבוצה עלול לגרום לפגיעה במוניטין והמותג "שופרסל" או כל אחד מהמותגים של הקבוצה ולפגוע בפעילות העסקית של הקבוצה וכפועל יוצא בתוצאותיה הכספיות.

18.16. איכות סביבה

הקבוצה חשופה בתחומי פעילותה לסוגיות שונות בתחום איכות הסביבה. לפרטים נוספים בדבר הסיכונים הסביבתיים ומדיניות הקבוצה בניהולם, ראו סעיף 15 לעיל.

18.17. תווי קניה

הקבוצה נתונה לסיכונים הכרוכים בהנפקת תווי קניה.

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

הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים בהנפקת תווי קניה כאמור, לרבות לעניין תרמית וגניבה. על-אף שהקבוצה נוקטת צעדים לצמצום סיכונים אלה, לתרמית משמעותית עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי הקבוצה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כפופה הקבוצה להוראות חוק הגנת הצרכן וחלק מהוראות חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019 והוראות החוק להסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום, התשפ"ג-2023. נכון למועד הדוח, מעריכה הקבוצה כי חשיפתה אינה מהותית.

18.18. מערכות עיבוד מידע ומחשוב וסייבר

הקבוצה רואה בסיכון סייבר פוטנציאל למימוש פגיעה במוניטין ובמערכות המידע שלה. על כן, לצורך התמודדות עם סיכון סייבר אפשרי, פועלת הקבוצה במישורים שונים על-מנת להבטיח ולהגן על זמינות, מהימנות ותקינות המידע ומערכות המידע. במסגרת זו, פעלה הקבוצה לשיפור ושדרוג מערך הגיבוי של מערכות המחשב באופן שיותאם לסטנדרטים העדכניים היום וכן יוכל לשמש את הקבוצה לצורך התאוששות מאסון. האחריות בקבוצה בנושא הסייבר היא של ממונה אבטחת המידע, הסייבר והגנת הפרטיות בכפיפות לסמנכ"ל מערכות המידע של החברה אשר כפוף למנכ"לים המשותפים. לרשות הממונה צוות מיישמי אבטחת מידע וצוות התערבות לאירוע סייבר IR (Incident Response) חיצוני וצוות יועצים בתחום. הקבוצה גיבשה תכנית עבודה רב שנתית לטיפול בפערים הקיימים באבטחת המידע.

אחת לתקופה מתכנסת ועדת היגוי סייבר והגנת הפרטיות שמטרתה סקירה תקופתית על אבטחת המידע והגנת הפרטיות וכן לקדם נושאים שונים הקשורים לפעילות זו. דירקטוריון החברה מקבל עדכונים ומבצע מעקב באשר לאופן התקדמות תהליכי הטמעת הגנת הסייבר והגנת הפרטיות בקבוצה ושותף בקביעת המדיניות בתחום. כמו-כן, לקבוצה נוהל המסדיר את התנהלות הקבוצה בעת אירוע סייבר ואבטחת מידע.

ניהול סיכון הסייבר מושתת על עיקרון ה"הגנה בשכבות", בנוסף על עקרונות אבטחת מידע נוספים, הבאים לידי ביטוי ומימוש בתהליכים פנימיים שמבצעת הקבוצה. יחד עם זאת, אין הקבוצה מניחה כי היא מוגנת באופן הרמטי מפני תקיפה ו/או ניצול של חולשות אבטחה המתגלות באופן תדיר ועל כן פועלת בכמה מישורים לצמצום אפשרויות הפגיעה: הקבוצה

פועלת ליישום רגולציות ותקנות ביניהן הגנת הפרטיות ותקן PCI-DSS (Payment Card Industry Data Security Standard); ביצוע מבדקי חוסן וסקרים לממשקים חיצוניים שונים בין אם בכלים אוטומטיים או בדיקות ידניות על-ידי מי שהוסמך לכך; הפעלה של גורמים מומחים לטיוב שוטף של מערכות ההגנה השונות על-מנת לוודא כי הן פועלות ומוגדרות כשורה; הפעלת תכנית התאוששות וניהול משברים למקרה תקיפה; בחינה מתמדת של סביבות הסיכון ויישום מתודות להגברת יכולות ניהול ובקרה של סיכוני הסייבר המושפעים; פעולות הסברה להגברת מודעות העובדים בהיבטי אבטחת המידע והסייבר; תרגול מצבי משבר ממתקפות סייבר והפעלת מוקד ניטור והתראה לאירועי אבטחת מידע (SIEM/SOC) בזמן אמת המושתת על מוצרים מובילים בשוק; ניהול תכנית השקעות לטובת פרויקטים חוצי ארגון אשר מטרתם להתמודד עם איומי אבטחת המידע והסייבר. כמו-כן, הקבוצה מבוטחת כנגד סיכוני סייבר.

18.19. דיני תחרות

הקבוצה השיגה חלק ניכר מצמיחתה בעבר מרכישות של פעילויות קמעונאיות שונות. רכישות עתידיות של פעילויות שונות בתחום קמעונאות המזון ו/או כניסה לתחומי קמעונאות נוספים שאינם בתחום המזון, עשויות לדרוש את אישור מערך דיני התחרות, ואין כל ודאות שאישור זה יינתן ואם כן, האם יותנה בתנאים ובאילו תנאים יותנה. דיני תחרות, עלולים אפוא להגביל את הקבוצה ברכישות עתידיות ופיתוח תחומי פעילות חדשים וכפועל יוצא להגביל את צמיחת הקבוצה ולמנוע מהקבוצה לפתח את עסקיה במתווה הרצוי.

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

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 7.4, 7.5 ו-8.24 לעיל וביאור 29(ב) לדוחות הכספיים.

כמו-כן, לפתיחת סניפים חדשים השפעה ניכרת על צמיחתה של החברה. במערכת ההוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים נקבעו הסדרים שמטרתם קידום והבטחת התחרות בשיווק קמעונאות מזון ברמה האזורית אשר עלולות להשפיע לרעה על החברה בפתיחת סניפים גדולים חדשים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.24.4 לעיל.

18.20. אי מימוש אסטרטגיית הקבוצה

לפרטים אודות יעדיה העסקיים ואסטרטגיית הקבוצה, ראו סעיף 11 לעיל. הקבוצה נתונה לסיכונים הכרוכים ביישום האסטרטגיה.

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

18.21. ניהול שטחי מסחר

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן בהם משתמשת הקבוצה לצורך פעילותה, ראו סעיף 8.19 לעיל. הקבוצה נתונה לסיכונים הנובעים מניהול לא מושכל של תמהיל שטחי המסחר שלה והתאמתם לפעילות הקבוצה. בהתאם לאסטרטגיה, בכוונת הקבוצה להרחיב את פעילות

ה-Online שלה כמפורט בדוח זה. כפועל יוצא, עם גידול נתח פעילות כאמור מסך פעילות החברה, נבחן כל העת הצורך של הקבוצה בשטחי מסחר פיזיים וכן התאמת שטחי מסחר ומבוצעות פעולות בהתאם.

חוסר יכולתה של הקבוצה להשתחרר מחוזי שכירות קיימים, עלול לגרום לעודף שטחי מסחר בחברה אשר אין בצידם הכנסות או ערך עסקי אשר עלולים להפוך לנכסים מכבידים ובכך עלולים לגרום לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

18.22. סיום הסכם תפעול עם מנפיק כרטיסי האשראי וגיוס מחזיקי כרטיסי האשראי מחדש

ככלל, סיום הסכם תפעול כרטיסי האשראי של הקבוצה מול הגורם המתפעל עלול להשית עלויות על הקבוצה וכן להשפיע על היקף פעילות כרטיסי האשראי ובכלל זה לפגוע במספר מחזיקי כרטיסי האשראי. כמו-כן, סיום התקשרות עם גורם המעניק הטבות ביחס לכרטיסי האשראי עלול להשפיע על מספר מחזיקי כרטיסי האשראי ונכונותם של לקוחות חדשים להחזיק בכרטיסי האשראי של הקבוצה.

לפרטים אודות כרטיסי האשראי שמציעה הקבוצה ללקוחותיה יחד עם כאל, במסגרת שיתוף הפעולה ביניהן, ראו סעיף 8.10.5 לעיל, וביאור 29(א) לדוחות הכספיים.

18.23. הליכים משפטיים

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

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

18.24. המשכיות עסקית

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

18.25. בטיחות בעבודה

הקבוצה היא בעלת פעילות נדל"נית, סניפים רבים, מרכזים לוגיסטיים ומרכזי שילוח אוטומטיים בהם מועסקים עובדים רבים על-ידי הקבוצה או באמצעות קבלנים חיצוניים. לאור האמור ייתכן כי עובדי הקבוצה וקבלני חוץ יהיו חשופים לנזקי גוף הנובעים מעבודתם ו/או מסיבת העבודה כאמור. הקבוצה שמה דגש רב על נושא הבטיחות בעבודה במסגרת העבודה בקבוצה וביחס להתקשרויותיה עם קבלנים חיצוניים, בין היתר, באמצעות,

מחלקת בטיחות בפריסה גיאוגרפית, נהלי בטיחות בהתאם להוראות הדין, קיומה של ועדת בטיחות, הדרכות ומערך נרחב לניהול בטיחות. אי עמידה בתקני בטיחות עלולה להוביל לפגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות וחושפת את החברה ונושאי המשרה בה לאחריות פלילית, מינהלית ואזרחית.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			סוג הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו			
	✓		המצב הכלכלי ושוק קמעונאות המזון בישראל
	✓		דעת הקהל והשיח הציבורי בנוגע ליוקר המחיה בישראל
	✓		תלות במצב הביטחוני והפוליטי בישראל
		✓	שוקי ההון והכספים
סיכונים ענפיים			
		✓	תלות בספקים
		✓	אישורים ורישיונות
✓			שינויי חקיקה ורגולציה
✓			תחרותיות
		✓	נדל"ן
	✓		חבות מוצר ואיכות ייצור
✓			גיוס ושימור כוח אדם
	✓		מעילות והונאות
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
✓			המרכזים הלוגיסטיים, מחסני שילוח אוטומטיים וערוצי הפצה
	✓		הסכם קיבוצי
	✓		זיהום מותג ; פגיעה במוניטין
		✓	איכות סביבה
		✓	תווי קניה
✓			מערכות מידע, פרטיות וסייבר
✓			הגבלים עסקיים/תחרות וחוק המזון
✓			אי מימוש אסטרטגית הקבוצה
	✓		ניהול שטחי מסחר
		✓	סיום הסכם תפעול עם מנפיק כרטיסי האשראי וגיוס מחזיקי כרטיסי האשראי מחדש
	✓		הליכים משפטיים
	✓		המשכיות עסקית
	✓		בטיחות בעבודה

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון

על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2024



שופרסל בערבון מוגבל

תוכן עניינים

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
 - 1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד
 - 1.1.1. תיאור מגזרי הפעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה
 - 1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2024
 - 1.1.3. אירועים עיקריים שחלו בתקופת הדוח
 - 1.2. ניתוח תוצאות הפעילות
 - 1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2024 בהשוואה לשנת 2023
 - 1.2.2. נתונים נוספים אודות מגזר הקמעונאות שנת 2024 בהשוואה לשנת 2023
 - 1.2.3. ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022
 - 1.2.4. נתונים נוספים אודות מגזר הקמעונאות שנת 2023 בהשוואה לשנת 2022
 - 1.2.5. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד
 - 1.2.6. נתונים נוספים אודות מגזר הקמעונאות לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד
 - 1.2.7. תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים לפי רבעונים לשנת 2024 ולרבעון הרביעי של שנת 2023
 - 1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון
 - 1.3.1. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות שנת 2024 לעומת שנת 2023
 - 1.3.2. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022
 - 1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים
 - 1.3.4. דיון הדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024
2. תיאור סיכוני שוק
 - 2.1. סיכוני מדד המחירים לצרכן
 - 2.2. סיכוני שער חליפין
 - 2.3. סיכוני ריבית
3. היבטי ממשל תאגידי
 - 3.1. דירקטוריון החברה וועדותיו
 - 3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים
 - 3.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד
 - 3.4. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים
 - 3.5. תרומה לקהילה
4. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
 - 4.1. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
 - 4.2. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים
5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

שופרסל בערבון מוגבל

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של שופרסל בע"מ (להלן – "שופרסל" או "החברה") לשנת 2024 (להלן – "תקופת הדוח")¹ בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן – "תקנות הדוחות"). שופרסל, יחד עם החברות המאוחדות והכלולות שלה תכנינה להלן "קבוצת שופרסל" או "הקבוצה". דוח הדירקטוריון כולל, בין היתר, תיאור של מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה ואופן השפעתם של אירועים מהותיים בתקופת הדוח על הנתונים שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

שופרסל היא קבוצת קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הגדולה והמובילה בישראל.

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בפעילות הקבוצה בתקופת הדיווח ראה סעיף 1.1.3 בחלק תיאור עסקי התאגיד וביאור לב לדוחות הכספיים.

1.1.1. תיאור מגזרי הפעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים, מגזר הקמעונאות ומגזר הנדל"ן. לפרטים אודות מגזרי הפעילות כאמור ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

1.1.2. דיון ההנהלה בעיקרי התוצאות לשנת 2024

תוצאות הקבוצה בשנת 2024 הושפעו ממספר גורמים עיקריים:

- בניית שדרה ניהולית חדשה ומנוסה.
- מיקוד הפעילות המסחרית במגזר הקמעונאות, אשר הביא לגידול בהכנסות הקבוצה וברווחיותה הגולמית והתפעולית.
- מכירת חלק הקבוצה בחברה כלולה (ראה סעיף 1.1.3 להלן).
- שיערוך התחייבות בגין תמורה מותנית שנוצרה בשנת 2022 ברכישת מניות קבוצת "דן דיל" (ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים).
- עדכון שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בעקבות ביטול עסקת קומביניציה ועסקה משותפת בצומת כפר סבא, בהתאם לתנאיהן.

1.1.3. אירועים עיקריים שחלו בתקופת הדוח

- לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על הקבוצה, ראה סעיף 7.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- לפרטים אודות רכישת 24.99% מהון המניות של החברה (במועד הרכישה) על-ידי ה"ה יוסף ושלמה אמיר וכן בקשר עם החלה וולונטרית של מגבלות מסוימות החלות על בעלי שליטה בחברה, ראה סעיפים 3.1 ו-3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- לפרטים אודות מכירת החזקותיה של החברה בפייבוקס, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.
- לפרטים בדבר הליך ביקורת ניכויים מול רשות המסים ראה ביאור 28(2) לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות אירועים נוספים שאירעו בקבוצה בתקופת הדוח, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים.

¹ לעניין דוח זה, "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" הינם תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

שופרסל בערבון מוגבל

1.2. ניתוח תוצאות הפעילות

1.2.1. ניתוח תוצאות שנת 2024 לעומת שנת 2023 (במיליוני ש"ח)

הסבר	שיעור השינוי	2023	2024	
הגידול בהכנסות בשנת 2024 נבע מגידול בסך כ-450 מיליוני ש"ח בהכנסות מגזר הקמעונאות וכן מגידול בסך של כ-11 מיליוני ש"ח בהכנסות מחיצוניים במגזר הנדל"ן.	3.0%	15,183	15,644	הכנסות
הגידול בהכנסות מגזר הקמעונאות נבע בעיקרו מגידול של כ-3.1% במכירות חנויות זהות ² על רקע מיקוד הפעילות המסחרית של הקבוצה. המכירות למ"ר ³ בחנויות ובמרכזי השילוח גדלו בכ-5% עקב גידול במכירות וצמצום שטחי מסחר. שיעור מכירות פעילות מקוונת (Online) בשנת 2024 הוא כ-19.3% בהשוואה לכ-19.4% בשנת 2023. שיעור מכירות המותג הפרטי בשנת 2024 הוא 22.2% בהשוואה לכ-24.2% בשנת 2023.				
הגידול בהכנסות מחיצוניים במגזר הנדל"ן נבע בעיקר מגידול במצבת השטחים להשכרה ומהשפעת עליית המדד.				
הגידול ברווח הגולמי בשנת 2024 נבע בעיקר מגידול בהכנסות כמתואר לעיל. הגידול בשיעור הרווח הגולמי נבע בעיקר מגידול בהכנסות לצד התייעלות בעלויות שונות הקשורות לעלות המכר.	10.0%	4,027 26.5%	4,431 28.3%	רווח גולמי
לאור הגידול בפעילות, פתיחת סניפים חדשים והתייקרות תשומות חל גידול בהוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות אשר קוזז בחלקו מצעדי התייעלות בהם נקטה הקבוצה.	2.7%	(3,422) 22.5%	(3,515) 22.5%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
הגידול ברווח התפעולי ובשיעור הרווח התפעולי נבע מגידול בהכנסות ומשיפור ברווחיות הגולמית כמוסבר לעיל.	51.4%	605 4.0%	916 5.9%	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
הקיטון בעלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נובע בעיקר מהפסד בסך של כ-38 מיליוני ש"ח בשל ביטול עסקת קומבינציה בצומת כפר סבא, על פי תנאיה.		57	1	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות בשנת 2024 נבעו בעיקר מרווח בסך כ-44 מיליוני ש"ח בגין מכירת חברה כלולה וכן מרווח הון בסך כ-24 מיליוני ש"ח ממכירת נכסים לא פיננסיים.		45	76	הכנסות אחרות, נטו
הגידול ברווח התפעולי ובשיעור הרווח התפעולי נבע מגידול בהכנסות ומשיפור ברווחיות הגולמית כמוסבר לעיל.	40.4%	707 4.7%	993 6.3%	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
הקיטון בשנת 2024 נבע בעיקר מהכנסות בסך כ-53 מיליוני ש"ח מעדכון שוויה ההוגן של ההתחייבות בגין התמורה המותנית שנוצרה ברכישת קבוצת "דן דיל", וכן מגידול בסך כ-21 מיליוני ש"ח בהכנסות מריבית על פיקדונות בנקאיים.	(35.6%)	(222)	(143)	הוצאות מימון, נטו
השינוי נובע ממכירת החברה הכלולה במהלך שנת 2024.	(57.1%)	(42)	(18)	חלק בהפסדי חברה כלולה
הגידול ברווח לפני מסים על ההכנסה נובע מהאמור לעיל.		443	832	רווח לפני מסים על הכנסה
		(120)	(167)	מסים על הכנסה
הגידול ברווח לשנה נובע מהאמור לעיל.		323 2.1%	665 4.3%	רווח לשנה
		312	657	רווח המיוחס לבעלים של החברה
		11	8	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
		1.17	2.47	רווח בסיסי ומדולל למניה
הגידול בסך של 380 מיליוני ש"ח נבע בעיקרו מעלייה ברווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)		1,572 10.4%	1,952 12.5%	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)

1.2.2. נתונים נוספים אודות מגזר הקמעונאות בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 (במיליוני ש"ח)

שינוי/שיעור השינוי	2023	2024	
9.8%	3,961	4,349	רווח גולמי
1.7%	26.3%	28.0%	שיעור רווח גולמי
3.1%	14,780	15,238	מכירות חנויות זהות ²
5.0%	25,118	26,375	מכירות למ"ר (ברוטו) ³

2 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות ההשוואה.
3 שטח הסניפים שנפתחו או נסגרו במהלך תקופת הדוח מחושבים באופן יחסי ממוצע פתיחתם או סגירתם, בהתאמה. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

שופרסל בערבון מוגבל

1.2.3. ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022 (במיליוני ש"ח)

הסבר	שיעור השינוי	2022	2023	
הכנסות	3.6%	14,662	15,183	הגידול בהכנסות בשנת 2023 נובע מגידול בסך כ-487 מיליוני ש"ח בהכנסות מגזר הקמעונאות וכן מגידול בסך של כ-34 מיליוני ש"ח בהכנסות מחיצוניים במגזר הנדל"ן.
רווח גולמי	3.7%	3,882 26.5%	4,027 26.5%	הגידול ברווח הגולמי בשנת 2023 נבע בעיקר מגידול בהכנסות כמתואר לעיל.
הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות	(1.9%)	(3,844) 23.8%	(3,422) 22.5%	הקטון בסך ההוצאות ובשירותים בשנת 2023 נבע בעיקר מהמשך יישום תכנית ההתייעלות כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש אוקטובר 2022.
רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	53.6%	394 2.7%	605 4.0%	הגידול בשנת 2023 נבע מהגידול בהכנסות במקביל לשיפור שיעור ההוצאות התפעוליות.
עליה בשווי הוגן בדל"ן להשקעה, נטו		69	57	
הוצאות בגין תכנית התייעלות		(182)	-	
הכנסות אחרות, נטו		2	45	הכנסות אחרות בשנת 2023 נבעו בעיקר מהכנסות בסך כ-43 מיליוני ש"ח בגין שינויי אומדן של נכסים לא פיננסיים.
רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות	150%	283 1.9%	707 4.7%	
הוצאות מימון, נטו	7.2%	(207)	(222)	הגידול בשנת 2023 נבע בעיקר מעלייה בהוצאות המימון בגין התחייבויות חכירה וקישור ברווח מעסקאות צמודות מט"ח, כאשר מנגד, חל קישור בהשפעת המדד על התחייבויות בגין אג"ח וגידול בהכנסות ריבית על פיקדונות בנקאיים.
חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו		(42)	(42)	
רווח לפני מסים על הכנסה		34	443	
מסים על הכנסה		(32)	(120)	
רווח לשנה		2 0%	323 2.1%	
רווח המיוחס לבעלים של החברה		1	312	
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		1	11	
רווח בסיסי ומדולל למניה		-	1.17	
רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)		1,294 8.8%	1,572 10.4%	הגידול בסך של 278 מיליוני ש"ח נבע בעיקר מעלייה ברווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה כאמור לעיל.

1.2.4. נתונים נוספים אודות המגזר הקמעונאות שנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 (במיליוני ש"ח)

שינוי/שיעור השינוי	2022	2023	
3.3%	3,835	3,961	רווח גולמי
-	26.3%	26.3%	שיעור רווח גולמי
2.7%	14,393	14,780	מכירות חנויות זהות ⁴
(1.8%)	25,577	25,118	מכירות למ"ר (ברוטו) ⁵

4 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות ההשוואה

5 שטחי הסניפים שנפתחו או נסגרו במהלך תקופת הדוח מחושבים באופן יחסי ממוצע פתיחתם או סגירתם, בהתאמה. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

שופרסל בערבון מוגבל

1.2.5. ניתוח תוצאות שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח)

הסבר	שיעור השינוי	רבעון 4 2023	רבעון 4 2024	הכנסות
הקלטון בהכנסות ברבעון הרביעי של שנת 2024 נבע מקלטון בסך של כ-148 מיליוני ש"ח בהכנסות מגזר הקמעונאות אשר קוזז בחלקו מגידול בסך של כ-4 מיליוני ש"ח בהכנסות מחיצוניים במגזר הנדל"ן. הקלטון בהכנסות מגזר הקמעונאות נבע בעיקרו מקלטון של כ-3.8% מיליוני ש"ח במכירות בחנויות זהות ⁶ אשר נבע בין היתר מהשפעת המלחמה אשתקד. המכירות למ"ר ⁷ בחנויות ובמרכזי השילוח קטנו בכ-1.1% עקב קלטון במכירות בשיעור גבוה מהצמצום בשטחי מסחר. שיעור מכירות פעילות מקוונת (Online) ברבעון הרביעי של שנת 2024 הוא כ-19.0% בהשוואה לכ-17.7% בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור מכירות מותג פרטי ברבעון הרביעי של שנת 2024 הוא 21.0% בהשוואה לכ-23.8% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות מחיצוניים במגזר הנדל"ן נבע מגידול במצבת השטחים להשכרה ומהשפעת עליית המדד.	(3.7%)	3,906	3,762	
הגידול ברווח הגולמי ובשיעורו מסך ההכנסות ברבעון הרביעי של שנת 2024 נבע בעיקר מהתייעלות בעלויות שונות הקשורות לעלות המכר.	6.5%	1,031 26.4%	1,098 29.2%	רווח גולמי
הגידול ברווח התפעולי ובשיעורו נבע משיפור ברווחיות הגולמית כמוסבר לעיל.	0.9%	(867) 22.2%	(875) 23.3%	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
הקלטון בעלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נובע בעיקר מהפסד בסך של כ-38 מיליוני ש"ח בשל ביטול עסקת קומבינציה בצומת כפר סבא, על פי תנאיה.	36.0%	164 4.2%	223 5.9%	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
הירידה בהכנסות האחרות נובעת בעיקרה מעדכוני אומדן שבוצעו ברבעון הרביעי של שנת 2023 בקשר עם תכנית התייעלות.		23	(32)	עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
		57	2	הכנסות אחרות, נטו
	(21%)	244 6.2%	193 5.1%	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
השינוי נבע בעיקר מהכנסות בסך כ-61 מיליוני ש"ח מעדכון שווי ההוגן של ההתחייבות בגין התמורה המותנית שנוצרה ברכישת קבוצת "דן דיל".	135.1%	(57)	20	הוצאות מימון, נטו
השינוי נבע ממימוש השקעה בחברה כלולה במהלך שנת 2024. הגידול ברווח לפני מסים על ההכנסה נובע מהאמור לעיל.		(9)	-	חלק בהפסדי חברה כלולה
		178	213	רווח לפני מסים על הכנסה
		(45)	(44)	מסים על הכנסה
הגידול ברווח לשנה נובע מהאמור לעיל.		133 3.4%	169 4.5%	רווח לתקופה
		132	167	רווח המיוחס לבעלים של החברה
		1	2	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
		0.5	0.43	רווח בסיסי ומדולל למניה
הגידול בסך של 72 מיליוני ש"ח נבע בעיקרו מעלייה ברווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות של הקבוצה כאמור לעיל.		427 10.9%	499 13.3%	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, פחת והפחתות (EBITDA)

1.2.6. נתונים נוספים אודות המגזר הקמעונאות לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח)

שינוי/שיעור השינוי	רבעון 4 2023	רבעון 4 2024	
5.9%	1,017	1,077	רווח גולמי
2.7%	26.2%	28.9%	שיעור רווח גולמי
(4.0%)	3,853	3,699	מכירות חנויות זהות ⁶
(1.1%)	6,444	6,371	מכירות למ"ר (ברוטו) ⁷

6 מכירות חנויות זהות – מכירות ברוטו של חנויות פעילות באופן מלא בתקופות מקבילות בשתי שנות ההשוואה.

7 שטחי הסניפים שנפתחו או נסגרו במהלך תקופת הדוח מחושבים באופן יחסי ממוצע פתיחתם או סגירתם, בהתאמה. שטח הסניף הינו השטח ברוטו הכולל שטחי מכירה ושטחי תפעול נוספים.

שופרסל בערבון מוגבל

1.2.7. תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים לפי רבעונים לשנת 2024 ולרבעון הרביעי של שנת 2023 (מיליוני ש"ח)

2023	2024					
רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	סך שנה	
3,906	3,786	3,996	4,100	3,762	15,644	הכנסות
1,031	1,027	1,138	1,168	1,098	4,431	רווח גולמי
(867)	(862)	(876)	(902)	(875)	(3,515)	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
164	165	262	266	223	916	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
23	7	16	10	(32)	1	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
57	11	9	54	2	76	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
244	183	287	330	193	993	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(57)	(53)	(55)	(55)	20	(143)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(9)	(9)	(9)	-	-	(18)	חלק בהפסדי חברה כלולה
178	121	223	275	213	832	רווח לפני מסים על ההכנסה
(45)	(32)	(54)	(37)	(44)	(167)	מסים על ההכנסה
133	89	169	238	169	665	רווח לתקופה
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד						
(1)	1	(2)	*-	(3)	(4)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים
-	*-	*-	*-	-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שנזקף לקרן עלות הגידור
1	*-	*-	*-	1	1	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
-	1	(2)	*-	(2)	(3)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד						
(5)	-	12	-	(13)	(1)	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
-	-	(2)	-	-	(2)	קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
1	-	(2)	-	3	1	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(4)	-	8	-	(10)	(2)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
(4)	1	6	*-	(12)	(5)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
129	90	175	238	157	660	סה"כ רווח כולל לתקופה
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:						
128	89	171	237	155	652	בעלים של החברה
1	1	4	1	2	8	זכויות שאינן מקנות שליטה
129	90	175	238	157	660	סה"כ רווח כולל לתקופה

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ₪.

שופרסל בערבון מוגבל

1.3. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.3.1. תזרים מזומנים – ניתוח תוצאות שנת 2024 לעומת שנת 2023

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של כ-2,238 מיליוני ש"ח בשנת 2024, בהשוואה לסך של כ-1,949 מיליוני ש"ח אשתקד. הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול ברווח לתקופה ושינויים בסעיפי הון חוזר בקיזוז השפעה חד פעמית שנרשמה אשתקד בגין שיפור תנאי התשלום מול חברות כרטיסי האשראי (לפרטים נוספים ראה דוחות על תזרימי מזומנים, כמופיע בדוחות הכספיים).

תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של כ-819 מיליוני ש"ח בשנת 2024, בהשוואה לסך של כ-980 מיליוני ש"ח אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2024 כללו בעיקר השקעה בפיקדונות נטו בסך של כ-570 מיליוני ש"ח וכן השקעות בנכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה) בסך של כ-376 מיליוני ש"ח, ומנגד, תמורה בסך של כ-78 מיליוני ש"ח שהתקבלה ממכירת חברה כלולה וריבית שהתקבלה בסך של כ-57 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2023 כללו בעיקר השקעות בנכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה) בסך של כ-654 מיליוני ש"ח.

תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו לסך של כ-1,157 מיליוני ש"ח בשנת 2024, בהשוואה לסך של כ-917 מיליוני ש"ח אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2024 כללו בעיקר פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-583 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של כ-387 מיליוני ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של 180 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2023 כללו בעיקר פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-568 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של כ-392 מיליוני ש"ח ומנגד קבלת הלוואה בסך של כ-57 מיליוני ש"ח.

1.3.2. תזרים מזומנים – ניתוח תוצאות שנת 2023 לעומת שנת 2022

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של כ-1,949 מיליוני ש"ח בשנת 2023, בהשוואה לסך של כ-1,319 מיליוני ש"ח בשנת 2022. הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2023 נבע בעיקר משינויים בסעיפי ההון החוזר, בעיקר בשל שיפור תנאי התשלום מול חברות כרטיסי אשראי וכן מגידול ברווח התזרימי לתקופה (לפרטים נוספים ראה דוחות על תזרימי מזומנים, כמופיע בדוחות הכספיים).

תזרים מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של כ-980 מיליוני ש"ח בשנת 2023, בהשוואה לסך של כ-76 מיליוני ש"ח בשנת 2022. עיקר השינוי נבע מתזרים מזומנים ששימש להשקעה בפיקדונות בסך של כ-354 מיליוני ש"ח בשנת 2023, לעומת תזרים מזומנים שנבע ממימוש פיקדונות בסך של כ-760 מיליוני ש"ח בשנת 2022.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2023 כללו בעיקר השקעות בנכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה) בסך של כ-654 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 כללו בעיקר השקעות בנכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה) בסך של כ-711 מיליוני ש"ח וצירופי עסקים בסך של כ-158 מיליוני ש"ח ומנגד מימוש פיקדונות, נטו בסך של כ-760 מיליוני ש"ח.

שופרסל בערבון מוגבל

תזרים מזומנים לפעילות מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו לסך של כ-917 מיליוני ש"ח בשנת 2023, בהשוואה לסך של כ-1,048 מיליוני ש"ח בשנת 2022. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2023 כללו בעיקר פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-568 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של כ-392 מיליוני ש"ח ומנגד קבלת הלוואה בסך של כ-57 מיליוני ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2022 כללו בעיקר פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-508 מיליוני ש"ח, פירעון אג"ח וריבית בסך של כ-393 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 140 מיליוני ש"ח.

1.3.3. יתרות נכסים נזילים ויחסים פיננסיים

נכון לסוף שנת 2024 הסתכמו הנכסים הנזילים נטו (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בניכוי אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים) לסך של כ-1,971 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,133 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2023.

בסוף שנת 2024 עמדו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם (להלן – "**החוב הפיננסי ברוטו**") לסך של כ-2,090 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-2,367 מיליוני ש"ח לסוף שנת 2023 (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים).

יחס החוב הפיננסי ברוטו לסך נכסי הקבוצה נכון לסוף שנת 2024 עמד על כ-14.0%, בהשוואה לכ-15.9% בסוף שנת 2023. נכון לסוף שנת 2024 הסתכם **החוב הפיננסי נטו** (החוב הפיננסי ברוטו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר) לסך של כ-107 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-1,225 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2023.

נכון לסוף שנת 2024 הסתכם סך ההון של החברה בכ-4,039 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-3,568 מיליוני ש"ח לסוף שנת 2023. יחס ההון לסך נכסי החברה בשנת 2024 עמד על כ-27.1%, בהשוואה לכ-23.9% בסוף שנת 2023.

1.3.4. דיון הדירקטוריון במצב נזילות החברה לאור הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024

להלן הרכב ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024:

מיליוני ש"ח		
2023	2024	
3,316	3,974	נכסים שוטפים
4,390	4,610	התחייבויות שוטפות
(1,074)	(636)	סה"כ ההון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה גירעון בהון החוזר (מאוחד) בסך של כ-636 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של כ-1,074 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, וכן גירעון בהון החוזר (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-765 מיליוני ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר (סולו) בסך של כ-1,129 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון בגירעון בהון החוזר (מאוחד וסולו) ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023, נבע משינויים בסעיפי הנכסים וההתחייבויות השוטפים. החברה סיימה את שנת 2024 בתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (ראה סעיף 1.3.1 לעיל).

נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכמים עם שלושה תאגידים בנקאיים להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה. ההסכמים הם לתקופה שתסתיים בחודש דצמבר 2025, בסכום כולל של 400 מיליוני ש"ח והחברה אינה צופה קושי בקבלת מסגרות אשראי לתקופות נוספות, ככל שתידרש לכך. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, המסגרות האמורות אינן מנוצלות.

שופרסל בערבון מוגבל

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

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בזמינות החברה למקורות אשראי ומקורות מימון נוספים, ולאור יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה ותחזית תזרים מזומנים צפוי של הקבוצה לתקופה של שנתיים ממועד הדוח, קבע הדירקטוריון כי על אף הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיימת בעיית נזילות בחברה.

יודגש, כי המידע על נגישות החברה למקורות מימון ומצב הנזילות של החברה, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בעיקרו על תחזיות החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שהוערך, בין היתר כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך מהתנהגות השוק ומהתממשות גורמי הסיכון האמורים בסעיף 18 לחלק תיאור עסקי התאגיד.

2. תיאור סיכוני שוק

2.1. סיכוני מדד המחירים לצרכן

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות החוב צמודות מדד שהנפיקה החברה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 היא כ-643 מיליוני ש"ח (לעומת כ-768 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), להלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 היא כ-143 מיליוני ש"ח (לעומת כ-147 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) ולהתחייבויות בגין חכירה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 היא כ-4,382 מיליוני ש"ח (לעומת כ-4,662 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). בגין האמור, לקבוצה חשיפה לתשלומים שנתיים צמודי מדד בהיקף של כ-533 מיליוני ש"ח עבור התחייבויות בגין חכירה, כ-177 מיליוני ש"ח עבור אגרות חוב צמודות מדד וכ-12 מיליוני ש"ח עבור הלוואות מתאגידים בנקאיים. לקבוצה הכנסות שכר דירה מצדדים שלישיים צמודות מדד בהיקף שנתי המסתכם לסך של כ-116 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו') של החברה. היקף עסקאות ה-SWAP עומד על סך של 267 מיליוני ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקת הגנה חשבונאית. בשנת 2024 התהוו לקבוצה הכנסות מימון בגין עסקאות אלו בסך של כ-10 מיליוני ש"ח, בהשוואה להכנסות מימון בסך של כ-9 מיליוני ש"ח אשתקד.

לעניין ניתוח רגישות ראה ביאור 3ב23 בדוחות הכספיים.

2.2. סיכוני שער חליפין

מדיניות הקבוצה היא להגן על שערי המטבע בגין ייבוא רכוש וסחורות מחו"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה חוזים עתידיים מסוג פורוורד על שער הדולר בסך של כ-13 מיליוני דולר ארה"ב לפירעון עד חודש יוני 2025, חוזים עתידיים מסוג פורוורד על שער האירו בסך של כ-10 מיליוני אירו לפירעון עד חודש יוני 2025. בשנת 2024 התהוו לקבוצה הכנסות מימון בגין חוזים אלו בסך של כ-3 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-16 מיליוני ש"ח אשתקד. חשיפת הקבוצה לסיכוני שער חליפין איננה מהותית.

שופרסל בערבון מוגבל

2.3. סיכוני ריבית

הקבוצה אינה חשופה לשינויים מהותיים בשיעורי הריבית המשקית מאחר וההתחייבויות הפיננסיות שלה הינם בריבית קבועה בעיקרם. על כן, לשינוי של 1% בשיעור הריבית לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. דירקטוריון החברה וועדותיו

נכון למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 10 חברים, מתוכם 7 דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים (שני דח"צים וחמישה דב"תים). זאת, לאחר שביום 28 ביולי 2024 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' איריס שפירא ילון כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שניה, בת שלוש שנים, החל מיום 21 ביולי 2024 וכן לאחר אישור האסיפה הכללית השנתית של החברה ביום 1 בספטמבר 2024, את מינויים של מר ארז כלפון (יו"ר הדירקטוריון, דירקטור בלתי תלוי), מר יוסף אמיר, מר חזי צאיג, הגב' מיכל ארלוזורוב (דירקטורית בלתי תלוייה), מר משה אטיאס (דירקטור בלתי תלוי), פרופ' יצחק שפירא (דירקטור בלתי תלוי), גב' צילי נוח (דירקטורית בלתי תלוייה) ומר משה וינגרטן, כדירקטורים בחברה החל ממועד האסיפה השנתית ועד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה. באותו מועד, סיימו הדירקטורים מר אילן רון ומר רון הדסי את כהונתם כדירקטורים בחברה. לפרטים נוספים אודות שינויים שחלו בדירקטוריון החברה במהלך שנת 2024, ראה ביאור 32.א לדוחות הכספיים.

לדירקטוריון מספר ועדות: ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי, ועדת פיתוח סניפים. הדירקטוריון והוועדות מקיימים דיונים מפורטים בהיבטים השונים של פעילות החברה, לפי הצורך. כמו-כן, במהלך שנת 2024 פעלה בחברה ועדה נוספת – ועדה לבחינת פרופיל תפקידו של יו"ר הדירקטוריון, אשר הוסמכה על-ידי הדירקטוריון לבחון, בין היתר, את שאלת הצורך במינוי יו"ר דירקטוריון המועסק בחברה, ואת הפרופיל והיקף התפקיד הנדרש ואשר הציגה לדירקטוריון החברה את מסקנותיה והמלצותיה.

בחברה קיימת תכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך, לרבות על בסיס נהלים שאימצה החברה ו/או תאמץ מעת לעת, בתחום זה. דירקטוריון החברה מינה את מר אהרון קאופמן, היועץ המשפטי של החברה, להיות הממונה על האכיפה בחברה מכוח התכנית האמורה.

3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד הדוח, הינם ה"ה ארז כלפון, אלדד אברהם, איריס שפירא ילון, משה אטיאס, חזי צאיג, משה וינגרטן, פרופ' יצחק שפירא וצילי נוח (לפרטים אודות ניסיונם והשכלתם של הדירקטורים האמורים ראה תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים אודות התאגיד) לדוח התקופתי).

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון בחברה. נכון למועד הדוח, מונה דירקטוריון החברה 10 חברים, מתוכם 7 דירקטורים בלתי תלויים (שני דח"צים וחמישה דירקטורים בלתי תלויים). לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי.

שופרסל בערבון מוגבל

3.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

פרטי המבקר הפנימי

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

דרך מינוי המבקר הפנימי

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

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

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

תכנית העבודה והשיקולים בקביעתה

תכנית העבודה השנתית מוגשת על-ידי המבקר הפנימי ומאושרת על-ידי ועדת הביקורת של החברה. בשנת 2021 הוצג סקר סיכונים לדירקטוריון החברה ו-26 הנושאים שהועלו בסקר קיבלו ביטוי בתכנית העבודה הרב שנתית. הסקר תוקף בפברואר 2024 בוועדת הביקורת. נושאים אשר הועלו בסקר הסיכונים לאורך השנים מהווים בסיס להכנת התכנית הרב שנתית. למועד הדוח, טרם אושרה תכנית עבודה לשנת 2025, והיא צפויה לבוא לאישור ועדת הביקורת לאחר תחילת כהונתו של המבקר הפנימי שמונה חלף מר שטינבוים כמתואר להלן. עמידה בתוכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת אחת לשנה. ככלל, תכנית העבודה כוללת: כיסוי לנושאים החשובים בכל יחידות החברה תוך מתן דגש לנושאים שנבדקו בעבר ונמצאו בחשיפה גבוהה, מתן מענה לנושאים שהועלו בסקר סיכונים שנערכים בחברה וביצוע ביקורת בתחומים קבועים בתדירות סבירה (נושאים חשובים ומהותיים אחת לשנה ונושאים אחרים אחת לשלוש או ארבע שנים).

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

התייחסות לביקורת של תאגידים מוחזקים מהותיים של החברה

תכנית הביקורת הפנימית כוללת ביקורת בחברות בשליטת החברה.

שופרסל בערבון מוגבל

אופן והיקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו ותגמולם

החברה העסיקה בשנת 2024 ארבעה עובדים (כולל המבקר הפנימי) (להלן – "מחלקת הביקורת הפנימית") במשרה מלאה העוסקים בביקורת פנימית ונעזרה בגורמי חוץ לצורך יישום תכנית העבודה. בשנת 2024 נעזרה מחלקת הביקורת הפנימית ביועצים חיצוניים בתחומים של מערכות מידע, מעילות והונאות, התאוששות עסקית ומבט על.

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בשנת 2024	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברות מוחזקות בשנת 2024	היקף שעות עבודה של יועצים חיצוניים בשנת 2024
5,950	1,000	750

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

התקנים המקצועיים על-פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית לשנת 2024 כפי שפורסמו על-ידי האיגוד הבינלאומי IIA ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת. בשנת 2019 נערך סקר הערכת איכות הביקורת הפנימית על-ידי חברה חיצונית ונמצא כי ככלל הביקורת הפנימית בשופרסל פועלת בהתאם להנחיות האיגוד הבינלאומי IIA. בשנת 2024 תוכנן ביצוע סקר QAR חיצוני בהתאם לתקנים של IIA של ביצוע סקר אחת לחמש שנים. הסקר לא נערך עקב מלחמת חרבות ברזל וחילופי בעלי התפקידים בחברה הן בדירקטוריון והן בהנהלה. יצוין כי בחודש ינואר 2025 נכנסו לתוקף תקנים חדשים והחברה נערכת ליישומם.

גישה למידע

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי מוגשים באופן שוטף ובכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, ליו"ר ועדת הביקורת, לחברי ועדת הביקורת, למנכ"לים המשותפים וכן לראי החשבון המבקרים החיצוניים של החברה. בשנת 2024 התכנסה ועדת הביקורת לצורך דיונים בדוחות ביקורת פנימית שהוגשו לה בשנה זו (19 דוחות), במועדים הבאים: 22/2, 8/5, 29/7, 29/10, 24/12.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

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

תגמול המבקר הפנימי

עלות העסקתו של המבקר לשנת 2024 היא כ-1.6 מיליוני ש"ח. סך התגמול ששולם לעובדי מחלקת הביקורת הפנימית (למעט המבקר הפנימי) בשנת 2024 הסתכם בכ-1.1 מיליוני ש"ח. התגמול למבקר הפנימי ולעובדי מחלקת הביקורת הפנימית אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי ועל תוצאות הביקורת.

שופרסל בערבון מוגבל

סיום כהונת המבקר הפנימי הנוכחי ומינוי מבקר פנימי חדש

ביום 27 בפברואר 2025 מינה דירקטוריון החברה (לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה) את מר יוסי גינוסר למבקר הפנימי של החברה, החל 1 באפריל 2025, חלף המבקר הפנימי הפורש ביום 31 במרס 2025.

3.4. גילוי בדבר שכר רואי חשבון מבקרים

משרד קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, משמש כרואי חשבון של החברה ושל תאגידים מהותיים לחברה ולחברות הבנות. להלן פירוט השכר הכולל לרואי החשבון המבקרים של החברה והחברות הבנות בשנים 2023 ו-2024:

שנת 2023	שנת 2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1.55	1.35	שירותי ביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת*
0.15	0.15	שירותים נוספים לחברה
1.7	1.5	סה"כ

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

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים בגין שירותי הביקורת, ביחס לשנת 2023, נקבע בהתאם למשא ומתן בין רואי החשבון המבקרים לבין נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים לסכום קבוע (תשלום גלובלי). שכר הטרחה סוכם בהתייחס להיקף פעילות עבודת הביקורת הצפויה בשנת הדוח, והובא לאישור דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בהתבסס על היקף עבודתם בפועל. הוועדה בחנה את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו, לרבות בשים לב לכללי התנהגות מוצעים לדירקטורים לקידום איכות הביקורת על הדוחות הכספיים (Best Practice), כפי שפורסמו על-ידי רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2021, לעניין בחינת שכר הטרחה, וקבעה, בין היתר, כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר של החברה הולם את צרכי החברה ופעילותה וכן הוא נאות לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, וכי שכר רואי החשבון הוא הוגן וסביר. לגבי עבודות נוספות שאינן ביקורת, נקבע שכר טרחה בנפרד על-פי היקף העבודה הנדרש.

ביום 1 בספטמבר 2024 החליטה האסיפה הכללית השנתית של החברה, בין השאר, על ביטול ההחלטה להחליף את רואה החשבון המבקר של החברה (בהתאם להחלטות האסיפה הכללית של החברה שהתכנסה בימים 22 בינואר 2024 ו-11 באפריל 2024), ואישור מינוי מחדש של משרד רואי חשבון קסלמן וקסלמן (PWC), כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה.

3.5. תרומה לקהילה

א. תרומות כספיות או מוצרים בשנת 2024

הקבוצה רואה עצמה כמחויבת למעורבות פעילה ושוטפת בתחומי התרומה לקהילה ובהתאם לכך אימצה בחודש אוגוסט 2023 מדיניות מעודכנת להשקעה בקהילה. הקבוצה פועלת לתמיכה באוכלוסיות מוחלשות בהתאם לערכיה ובהתאמה לליבת הפעילות העסקית שלה. מדיניות ההשקעה בקהילה מתמקדת בקידום בטחון תזונתי וכן, קידום תעסוקה לאוכלוסיות בתת ייצוג. תרומות הכספיות ותווי הקנייה הסתכמו בשנת 2024 בסך של כ-10 מיליוני ש"ח.

שופרסל בערבון מוגבל

ב. פעילויות התרמה בגין מלחמת חרבות ברזל

קבוצת שופרסל פועלת לתמיכה בקהילה באירועי אסון ומצבי חירום לאומיים אשר מצריכים מענה מידי ודחוף לטובת אוכלוסיות במצוקה. כך, החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" פעלה החברה למתן סיוע ותרומות לתמיכה בתושבים שפונו מביתם ובלוחמים באזורי הכינוס וכן גיבשה תוכנית סיוע מיידית לליווי ותמיכה בחקלאי העוטף ובתוצרת מקומית. כמו כן, החברה עומדת בקשר עם ארגון נכי צה"ל וקיימה עבורו פעילות התרמת לקוחות בקווי הקופה שלה. בנוסף קיימה הקבוצה אירועי הנצחה במסגרתם תרמה ספרי תורה לזכרם של חללי מלחמת חרבות ברזל ולמען אחדות ישראל.

ג. פעילויות התרמה בשנת 2024

כחלק ממעורבות זו מתקיימות, בין השאר, פעילויות להתרמת לקוחות בקופות ובסניפי החברה הפזורים בכל רחבי הארץ. כל התרמה היא עבור עמותה ספציפית בהתאם למיקודי מדיניות ההשקעה בקהילה שגיבשה הקבוצה והכספים שנתרמים מועברים אליה לפעילות שוטפת בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וכיוצא בזה. זאת בנוסף להתרמת מוצרי מזון בראש השנה ובפסח בשיתוף עם ארגון "לתת". במסגרת כל פעילויות ההתרמה הועברו בכסף או בשווה כסף (מזון) כ-13 מיליוני ש"ח לעמותות ולארגונים השונים. בשנת 2024 לא עלה היקף התרומות לגוף מסוים על 50 אלף ש"ח, למעט תרומות ל-10 עמותות, אשר לגבי כל אחת מהן אין קשרים עם החברה, דירקטור ו/או מנכ"ל החברה.

4. הוראות הגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בהמשך להחלטות דירקטוריון החברה מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023, התקשרה החברה בעסקה לשינוי מבנה עם שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל נדל"ן") וארבעת המינים בע"מ (שתיהן חברות בבעלותה המלאה של החברה), להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן זכויות החברה (25%) במרכז השילוח האוטומטי במודיעין, לבעלותה של שופרסל נדל"ן ("עסקת שינוי המבנה"), בתוקף מיום 31 במרס 2023 ובכפוף לקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים. ביום 12 במרס 2025, החליט דירקטוריון החברה, למשוך בקשה להחלטה מקדמית שהוגשה לרשות המסים בקשר עם עסקת שינוי המבנה. לאור האמור, לא התקיים התנאי המתלה שנקבע בעסקת שינוי המבנה והעסקה פקעה על-פי תנאיה טרם השלמתה.

4.2. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיימות בחברה הערכות שווי 'מהותיות מאוד', אך קיימת הערכת שווי 'מהותית', וזאת בקשר לבחינת שוויה ההוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית של החברה הבת שופרסל סטוק.

לפרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת השווי כאמור, ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

שופרסל בערבון מוגבל

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נתונים ליום 31 בדצמבר 2024

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה (מיליוני ש"ח)	סך תמורה במועד הנפקה בניכוי עמלות גיוס (מיליוני ש"ח)	יתרה בספרים (מיליוני ש"ח)*	יתרת הערך הנקוב ללא הצמדה (מיליוני ש"ח)	יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה (מיליוני ש"ח)	סכום הריבית שנצברה (מיליוני ש"ח)	שווי בורסאי/הוגן (מיליוני ש"ח)	סוג הריבית	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	שיעור הריבית הנקוב	מועדי תשלום הקרן		מועדי תשלום הריבית	סוג הצמדה
												החל מ-	עד		
סדרה ד'-	10/2013	472	468	170	148	170	1	174	קבועה	3.12%	2.99%	8.10.2014	8.10.2029	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2014-2029	מדד
סדרה ה'-	10/2013	448	444	141	140	140	2	143	קבועה	5.23%	5.09%	8.10.2014	8.10.2029	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2014-2029	לא צמוד
	11/2016	463	**473	183	178	178	2	182	קבועה	4.50%	5.09%	8.10.2017	8.10.2029	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2017-2029	לא צמוד
	01/2018	476	563	216	198	198	2	202	קבועה	2.12%	5.09%	8.10.2018	8.10.2029	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2018-2029	לא צמוד
סדרה ו'-	09/2015	317	313	163	141	162	2	171	קבועה	4.44%	4.30%	8.10.2020	8.10.2028	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2016-2028	מדד
	07/2016	601	**643	310	267	309	3	324	קבועה	4.50%	4.30%	8.10.2020	8.10.2028	ריבית שנתית ביום 8 באוקטובר 2016-2028	מדד
סדרה ז'-	01/2019	555	549	492	488	488	6	477	קבועה	3.69%	3.52%	20.2.2022	20.8.2030	ריבית חצי שנתית ביום 20 באוגוסט ובפברואר בשנים 2019-2030	לא צמוד
	04/2020	300	312	272	264	264	3	258	קבועה	2.97%	3.52%	20.2.2022	20.8.2030	ריבית חצי שנתית ביום 20 באוגוסט ובפברואר בשנים 2020-2030	לא צמוד
		3,632	3,765	1,947	1,824	1,909	21	1,931							

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

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

שופרסל בערבון מוגבל

הערות:

1. ביום 20 בפברואר וב-20 באוגוסט 2024, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב סדרה ז' בהיקף של כ-31 מיליוני ש"ח כל אחד.
2. ביום 8 באוקטובר 2024, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות חוב סדרה ד' בהיקף כולל של כ-40 מיליוני ש"ח, של אגרות חוב סדרה ה' בהיקף כולל של כ-134 מיליוני ש"ח ושל אגרות חוב סדרה ו' בהיקף כולל של כ-142 מיליוני ש"ח.
3. ביום 20 בפברואר 2025, פרעה החברה תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב סדרה ז' בהיקף של כ-39 מיליוני ש"ח.
4. תשלומים על חשבון קרן אגרות החוב סדרות ד' ה' ו-ו' הינם תשלומים שנתיים. התשלומים על חשבון קרן אגרות החוב סדרה ז' הינם 18 תשלומים חצי שנתיים, לא שווים, בימים 20 בפברואר עד 20 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) שישה תשלומים של 2% מהקרן, שני תשלומים של 3% מהקרן, שני תשלומים של 6% מהקרן, שני תשלומים של 7% מהקרן, ארבעה תשלומים של 9% מהקרן ושני תשלומים של 10% מהקרן).
5. הנאמן של אגרות החוב סדרה ד' ואגרות החוב סדרה ה' הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב סדרה ד' ואגרות החוב סדרה ה' הינו מר יוסי רזניק, ר"ח, דואר אלקטרוני: Trust@rpn.co.il. הנאמן של אגרות החוב סדרה ו' הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל-אביב (טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב סדרה ו' הינו מר אורי לזר, ר"ח ועו"ד, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il. הנאמן של אגרות החוב סדרה ז' הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים 30, בני ברק (טלפון: 03-5544553, פקס: 03-5271736). אנשי הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב סדרה ז' הינם גב' מרב עופר-אורן ו/או מר דן אבנון, דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il.
6. בשנת 2024 ועד למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה שבמחזור לפירעון מיידי.
7. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' של החברה הינן מהותיות. כל סדרות אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
8. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' כוללות עילות להעמדה לפירעון מיידי בהן נקבע, בין היתר, מקרה בו הועמד לפירעון מיידי חוב אחר שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי הינו בהיקף העולה על 300 מיליוני ש"ח, או הועמדה סדרה אחרת של אגרות חוב שהונפקה על-ידי החברה לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) (בסדרות ד' ו-ה' העילה של cross-default של סדרת אג"ח אחרת, הותנתה בכך שהיקף הסדרה האחרת שהועמדה לפירעון מיידי הינו 40 מיליוני ש"ח לפחות); והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בהקשר זה.
9. בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה סדרות ד', ה', ו' ו-ז', רשאית החברה להעמיד את אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' לפדיון מוקדם (מלא או חלקי). לפרטים נוספים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') וסעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') (כמפורט בנספח שטרי הנאמנות לתשקיף המדף של החברה מיום 30 במאי 2012, כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2013), סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בנספח שטר הנאמנות לדוח הצעת המדף של החברה מיום 3 בספטמבר 2015 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 25 ביוני 2015, וסעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז') כמפורט בנספח שטר הנאמנות לדוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בינואר 2019.
10. אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז', כוללות אמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים אודות תנאיהן של אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' של החברה, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף, ומגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד ראה ביאור 17 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח התקופתי זה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

שופרסל בערבון מוגבל

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' (ועל-פי תנאי מסגרות האשראי של החברה), ליום 31 בדצמבר 2024:

אמת המידה הפיננסית	
תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2024	
יחס חוב (פיננסי) נטו לסך מאזן לא יעלה על 60%	0.7%
סך ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-550 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו-800 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')	4,039 מיליוני ש"ח

להלן תוצאות חישוב המגבלות לחלוקת דיבידנד אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו-ז' (ועל-פי תנאי מסגרות האשראי של החברה) ליום 31 בדצמבר 2024:

התנאי		תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2024
סך ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-750 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו-1,000 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')		4,039 מיליוני ש"ח
היחס בין החוב (פיננסי) נטו של החברה לבין ה-EBITDA השנתית לא יעלה על 7 (ביחס לאגרות החוב ד', ה' ו-ו') ו-5 (ביחס לאגרות החוב סדרה ז')		0.05

פרטים אודות דירוג האשראי של החברה

למועד פרסום הדוח עומד דירוג החברה על (AA-) Stable (AA) ודירוג אגרות החוב של החברה על (AA), בהתאם לאשרור דירוג החברה על-ידי מעלות מחודש אוקטובר 2024. לפרטים אודות אשרור דירוג החברה ואגרות החוב של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 14 באוקטובר 2024 (אסמכתה מספר: 2024-15-610605).

שופרסל בערבון מוגבל

פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לתאריך פרסום הדוח		דירוג במועד ההנפקה	דירוג נוכחי ואופק דירוג נוכחי	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך				
iIA+ Negative	3.10.2013 (דירוג ראשוני)	iIA+ Negative	iIAA	מעלות	סדרה ד' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIA+ Stable	23.4.2014 (אשרור דירוג)				
iIA Stable	6.5.2015 (הורדת דירוג ואשרור תחזית הדירוג)				
iIA Positive	26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Stable	20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Positive	28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג)				
iIAA	19.3.2018 (העלאת דירוג)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				
iIAA	16.10.2023 (אשרור דירוג)				
iIAA	14.10.2024 (אשרור דירוג)				
iIA+ Negative	3.10.2013 (דירוג ראשוני)	iIA+ Negative	iIAA	מעלות	סדרה ה' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIA+ Stable	23.4.2014 (אשרור דירוג)				
iIA Stable	6.5.2015 (הורדת דירוג ואשרור תחזית הדירוג)				
iIA Positive	26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Stable	20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Stable	15.11.2016 (דירוג ראשוני להרחבת סדרה)				
iIA+ Positive	28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	21.1.2018 (הרחבת סדרה)				
iIAA	19.3.2018 (העלאת דירוג)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				
iIAA	16.10.2023 (אשרור דירוג)				
iIAA	14.10.2024 (אשרור דירוג)				

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

שופרסל בערבון מוגבל

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לתאריך פרסום הדוח		דירוג במועד ההנפקה	דירוג נוכחי ואופק דירוג נוכחי	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך				
iIA Stable	02.09.2015 (דירוג ראשוני)	iIA Stable	iIAA	מעלות	סדרה ו' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIA Positive	26.5.2016 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA	11.7.2016 (דירוג ראשוני להרחבת סדרה)				
iIA+ Stable	20.9.2016 (העלאת דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIA+ Positive	28.5.2017 (אשרור דירוג והעלאת תחזית הדירוג)				
iIAA- Stable	15.1.2018 (העלאת דירוג ועדכון תחזית הדירוג)				
iIAA	19.3.2018 (העלאת דירוג)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)	iIA Stable	iIAA	מעלות	סדרה ז' - אגרות חוב רשומות למסחר
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				
iIAA	16.10.2023 (אשרור דירוג)				
iIAA	14.10.2024 (אשרור דירוג)				
iIAA	16.1.2019 (דירוג ראשוני)				
iIAA	6.10.2019 (אשרור דירוג)				
iIAA	5.4.2020 (הרחבת סדרה)				
iIAA	24.9.2020 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2021 (אשרור דירוג)				
iIAA	3.10.2022 (אשרור דירוג)				
iIAA	16.10.2023 (אשרור דירוג)				
iIAA	14.10.2024 (אשרור דירוג)				

שופרסל בערבון מוגבל

דוח שנתי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראה דיווח מ"די בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, שפרסמה החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם למנהלים ולעובדי החברה על עבודתם המקצועית ועל שיתוף הפעולה ותרומתם לחברה בשנה זו ומודים להם על כך.

יוסף אמיר
מנכ"ל משותף

שלמה אמיר
מנכ"ל משותף

ארז כלפון
יו"ר הדירקטוריון

25 במרס, 2025

שופרסל בערבון מוגבל

נספח א'

מידע אודות הערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות הדוחות

זיהוי נושא ההערכה:	
הערכה לקביעת השווי ההוגן של התחייבות החברה הבת שופרסל סטוק בע"מ לתשלום תמורה מותנית בגין עסקת רכישת מניות קבוצת "דן דיל" ופעילות דן אס בע"מ.	
עיתוי ההערכה:	
31 בדצמבר 2024.	
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בערכו, בהתאם להערכת השווי:	106 מיליוני ש"ח.
שווי נושא ההערכה בהתאם להערכה:	42 מיליוני ש"ח.
זיהוי המערך ואפיונו:	
שם המערך והשכלתו:	הערכת השווי בוצעה על-ידי BDO Consulting Group Ltd. העבודה בוצעה על-ידי צוות בראשות ר"ח שגיב מזרחי, שותף, מנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance. שגיב מזרחי הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	שגיב הוא בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכת שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה חשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בנושאי חשבונאות והערכות שווי.
תלות במזמין ההערכה:	אין.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום שישולם על-ידי מעבר לסכום שמעל שלוש פעמים שכר טרחתו והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו:	הערכת השווי חושבה בהתאם לערכו הנוכחי של התשלום שצפוי להיות משולם למוכרים על-ידי שופרסל סטוק נכון למועד ההערכה, המשקף את השווי ההוגן של ההתחייבות. תחשיב התמורה שצפויה להיות משולמת למוכרים התבסס על תחזית תזרים מוזמנים תוחלתית (DCF) של שופרסל סטוק לשנים 2025-2026 ועל טיטוט דוחות כספיים של שופרסל סטוק נכון ליום 31 בדצמבר 2024.
ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה: תמורת הרכישה חושבה לפי 36% מהסכום המתקבל ממכפיל 8 על ממוצע ה-EBITDA של שופרסל סטוק לשנים 2025 ו-2026 ובהתאמות לחוב והון חוזר כפי שיהיו בתום שנת 2026 והתאמות נוספות כפי שנקבעו בין הצדדים. ממוצע ה-EBITDA החזוי בשנים 2025-2026: כ-16 מיליוני ש"ח. שיעור הון: WACC (13%), מחיר חוב כ-5.38%.	

חלק ג'

דוחות כספיים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2024

2024

**חלק ג'-
שופרסל בערבון מוגבל
דוחות כספיים מאוחדים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024**

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים
	דוחות כספיים מאוחדים:
6	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
8	דוחות רווח והפסד מאוחדים
9	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
10	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
12	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
14	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בערבון מוגבל
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שופרסל בערבון מוגבל וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על רישום הכנסות; (3) בקרות על קניות; (4) בקרות על מלאי; (5) בקרות על שכר עבודה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה בלבתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 25 במרס 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 25 במרס, 2025
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שופרסל בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של שופרסל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2.9% וכ-2.8% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.3%, כ-0.3% וכ-0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-44 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, וחלקה של החברה בהפסדי אותן חברות הינו בסך של כ-42 מיליון ש"ח וכ-42 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 25 במרס 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 3ה' ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-1,540 מיליוני ש"ח. העליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לכדי 1 מיליון ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבעת על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. השווי ההוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות או בגישת החילוץ.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור, השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות או בגישת החילוץ. בטכניקת היוון הכנסות מודל הערכת השווי מתבסס על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, על בסיס ההכנסות הקיימות והחזויות מהנכס, כשהן מהווונות בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים בני השוואה. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים ואיתנותם הפיננסית של הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר, לאחר השכרת מושכר פנוי, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס, המצב הפיסי של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. בגישת החילוץ הערכת השווי מבוססת על חילוץ השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על שווי נכס כבנוי או בהתבסס על תזרימי המזומנים נטו הצפויים להתקבל מהנכס המהווים בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת השווי
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים
- סקירת הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמו
- בחינת נאותות הגילוי ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה
- הבנת הנהלים שבוצעו על ידי רואי חשבון אחרים כמענה לעניין המפתח וסקירת ממצאיהם.

מדידת שווי הוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית

כפי שמתואר בביאור 5ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, התמורה בגין המניות הנרכשות והפעילות הנרכשת מידי בעלי המניות של קבוצת "דן דיל" על ידי חברת שופרסל סטוק בע"מ (להלן – "שופרסל סטוק") כוללת תמורה תלויה ביצועים (להלן – "תמורה מותנית").

כאמור בביאורים 3א' ו-3ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, התחייבות בגין תמורה מותנית נמדדת לפי שווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר מועד הרכישה מוכרים בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות/הכנסות מימון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ההתחייבות המוערכת בגין התמורה המותנית הינו כ-42 מיליוני ש"ח. כמו כן, הכנסה בסך של כ-53 מיליוני ש"ח מעדכון השווי ההוגן של ההתחייבות בשנת 2024 נכללה במסגרת הכנסות המימון.

תהליך מדידת שווי הוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על יתרת ההתחייבות בגין תמורה מותנית המוצגת בדוחות הכספיים של החברה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב שווי הוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית

בעת חישוב השווי ההוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית על ידי החברה, מופעל שיקול דעת בעיקר לגבי קביעת ממוצע ה-EBITDA החזוי לשנים 2025-2026 של שופרסל סטוק.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס למדידת השווי ההוגן של ההתחייבות בגין תמורה מותנית, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן השווי ההוגן של ההתחייבות בגין תמורה מותנית.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

- סקירת המתודולוגיה לקביעת סכום התמורה המותנית ובדיקה כי היא תואמת למאפייניה
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים בחישוב התמורה המותנית
- הערכת סבירות הנחות ההנהלה
- סקירת הערכת השווי על ידי מומחים בתחום הערכות שווי מטעמנו
- בחינת נאותות ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי מדידת שווי הוגן של התחייבות בגין תמורה מותנית.

תל אביב,
25 במרס, 2025

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2023	2024		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	ביאור	
			נכסים
683	945		מזומנים ושווי מזומנים
459	1,038	4	פיקדונות לזמן קצר
997	975	6	לקוחות
214	138	7א	חייבים ויתרות חובה
*963	878	8	מלאי
3,316	3,974		סה"כ נכסים שוטפים
44	-	5א	השקעה בחברה כלולה
62	-	5ב	שטרי הון של חברה כלולה
117	108	7ב	חייבים ויתרות חובה
29	29	9	השקעות אחרות
*3,652	3,398	10	רכוש קבוע
1,515	1,540	11	נדל"ן להשקעה
1,545	1,546	12	נכסים בלתי מוחשיים
4,482	4,171	13	נכסי זכות שימוש
151	156	28	מסים נדחים
11,597	10,948		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
14,913	14,922		סה"כ נכסים

* סווג מחדש – ראה ביאור 10.

בשם הדירקטוריון חתמו:

ארז כלפון יו"ר הדירקטוריון

שלמה אמיר מנכ"ל משותף

יוסף אמיר מנכ"ל משותף

גיל וייס סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות: 25 במרס 2025

2023	2024	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			התחייבויות
9	12		חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
309	328	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
434	437	13	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
2,297	2,407	15	ספקים ונותני שירותים
1,270	1,365	14	זכאים ויתרות זכות
71	61	16	הפרשות
4,390	4,610		סה"כ התחייבויות שוטפות
138	131		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,911	1,619	17	אגרות חוב
4,228	3,945	13	התחייבויות בגין חכירה
259	265	18	הטבות לעובדים, נטו
213	89	19	התחייבויות אחרות
206	224	28	מסים נדחים
6,955	6,273		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
11,345	10,883		סה"כ התחייבויות
		20	הון
245	245		הון מניות
1,649	1,649		פרמיה על מניות
78	74		קרנות הון
(85)	(85)		מניות באוצר
1,582	2,053		עודפים
3,469	3,936		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
99	103		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,568	4,039		סה"כ הון
14,913	14,922		סה"כ התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
14,662	15,183	15,644	א24	הכנסות
10,780	11,156	11,213	ב24	עלות ההכנסות
3,882	4,027	4,431		רווח גולמי
3,198	3,168	3,296	א25	הוצאות מכירה ושיווק
290	254	219	ב25	הוצאות הנהלה וכלליות
3,488	3,422	3,515		סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
394	605	916		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(182)	-	-		הוצאות בגין תכנית התייעלות
69	57	1	11	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2	45	76	26	הכנסות אחרות, נטו
(111)	102	77		סך הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
283	707	993		רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(285)	(310)	(300)	27	הוצאות מימון
78	88	157	27	הכנסות מימון
(207)	(222)	(143)		הוצאות מימון, נטו
(42)	(42)	(18)	א5	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
34	443	832		רווח לפני מסים על ההכנסה
(32)	(120)	(167)	28	מסים על ההכנסה
2	323	665		רווח לשנה
1	312	657		רווח מיוחס ל:
1	11	8		בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
2	323	665		רווח לשנה
			21	רווח למניה
0.00	1.17	2.47		רווח בסיסי ומדולל למניה (ש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2022	2023	2024		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	ביאור	
2	323	665		רווח לשנה
				פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
*-	(3)	(4)		החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
*-	*-	*-		שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים שנזקק לקרן עלות הגידור
*-	1	1	28	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
*-	(2)	(3)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
				פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
48	(5)	(1)	18	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
6	16	(2)	10	הערכה מחדש בגין פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
(12)	(3)	1	28	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
42	8	(2)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
42	6	(5)		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
44	329	660		סה"כ רווח כולל לשנה
				סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
43	318	652		בעלים של החברה
1	11	8		זכויות שאינן מקנות שליטה
44	329	660		סה"כ רווח כולל לשנה

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

מתייחס לבעלים של החברה							
הון מניות מיליוני ש"ח	פרמיה על מניות מיליוני ש"ח	קרנות הון מיליוני ש"ח	מניות באוצר מיליוני ש"ח	עודפים מיליוני ש"ח	סה"כ מיליוני ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה מיליוני ש"ח	סה"כ מיליוני ש"ח
245	1,649	78	(85)	1,582	3,469	99	3,568
-	-	-	-	(5)	(5)	(4)	(9)
*-	*-	-	-	-	-	-	-
*-	*-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(180)	(180)	-	(180)
-	-	-	-	657	657	8	665
-	-	(4)	-	(1)	(5)	-	(5)
245	1,649	74	(85)	2,053	3,936	103	4,039
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
תשלום מבוסס מניות							
מימוש כתבי אופציה לעובדים							
הבשלת יחידות מניה חסומות שהוענקו לעובדים							
דיבידנדים לבעלי המניות							
רווח לשנה							
הפסד כולל אחר לשנה							
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024							
245	1,649	69	(85)	1,257	3,135	84	3,219
-	-	-	-	17	17	4	21
*-	*-	-	-	-	-	-	-
-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	-	312	312	11	323
-	-	10	-	(4)	6	-	6
245	1,649	78	(85)	1,582	3,469	99	3,568
יתרה ליום 1 בינואר 2023							
תשלום מבוסס מניות							
הבשלת יחידות מניה חסומות שהוענקו לעובדים							
רווחי והפסדי גידור ועלות גידור שהועברו לעלות רכוש קבוע							
רווח לשנה							
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה							
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023							

* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

מתייחס לבעלים של החברה							
סה"כ מיליוני ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה מיליוני ש"ח	סה"כ מיליוני ש"ח	עודפים מיליוני ש"ח	מניות באוצר מיליוני ש"ח	קרנות הון מיליוני ש"ח	פרמיה על	
						מניות מיליוני ש"ח	הון מניות מיליוני ש"ח
3,220	(1)	3,221	1,350	(85)	62	1,649	245
9	-	9	9	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	*-	*-
-	-	-	-	-	-	*-	*-
84	84	-	-	-	-	-	-
(140)	-	(140)	(140)	-	-	-	-
2	-	2	-	-	2	-	-
2	1	1	1	-	-	-	-
42	-	42	37	-	5	-	-
3,219	84	3,135	1,257	(85)	69	1,649	245

יתרה ליום 1 בינואר 2022

תשלום מבוסס מניות
מימוש כתבי אופציה לעובדים
הבשלת יחידות מניה חסומות שהוענקו לעובדים
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
דיבידנדים לבעלי המניות
רווחי והפסדי גידור ועלות גידור שהועברו לעלות רכוש קבוע
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2	323	665	רווח לשנה
			התאמות:
400	426	471	פחת רכוש קבוע
418	450	472	פחת נכסי זכות שימוש
82	91	93	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
32	120	167	מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד
(97)	(120)	(96)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
207	222	143	הוצאות מימון, נטו
42	42	18	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
(69)	(57)	(1)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
182	-	-	הוצאות בגין תכנית התייעלות
2	(15)	(9)	שינוי בהטבות לעובדים
(13)	1	(24)	הפסד (רווח) ממכירת נכסים לא פיננסיים
-	(43)	(7)	שינויי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים
9	21	(9)	תשלום מבוסס מניות
-	-	(44)	רווח ממכירת חברה כלולה*
1	-	-	הפסד ממימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
(22)	483	22	שינוי בלקוחות
7	(5)	86	שינוי בחייבים ויתורות חובה
29	(73)	85	שינוי במלאי
46	30	154	שינוי בספקים ונותני שירותים
61	53	52	שינוי בזכאים ויתורות זכות, הפרשות ואחרות
1,319	1,949	2,238	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(598)	(528)	(265)	רכישת רכוש קבוע
3	7	7	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(82)	(92)	(102)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(158)	(8)	-	צירופי עסקים, בניכוי מזומנים שנרכשו
(31)	(34)	(9)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	78	תמורה ממכירת חברה כלולה*
(10)	-	-	השקעות אחרות לזמן ארוך
(4)	34	3	שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו
73	-	-	מימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
(4)	(39)	(18)	השקעה בחברה כלולה*
(39)	-	-	השקעה בשטרי הון של חברה כלולה
760	(354)	(570)	מימוש (השקעה) בפיקדונות לזמן קצר, נטו
14	34	57	ריבית שהתקבלה
(76)	(980)	(819)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

* ראה ביאור 5א, להלן

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(278)	(283)	(290)
(6)	(9)	(9)
(115)	(109)	(97)
(508)	(568)	(583)
-	(8)	(5)
(140)	-	(180)
(1)	3	7
-	57	-
(1,048)	(917)	(1,157)
195	52	262
436	631	683
631	683	945

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון קרן אגרות חוב
פירעון קרן הלוואות מתאגידים בנקאיים
ריבית ששולמה
פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה
מימוש אופציה לרכישת זכויות בחברה בת
דיבידנד ששולם
תקבולים (תשלומים) בגין עסקאות גידור
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

שופרסל בערבון מוגבל (להלן: "החברה" ו/או "שופרסל") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים את נתוני הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברה כלולה ובהסדרים משותפים.

הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות: [1] תחום הקמעונאות - שיווק ומכירה של מוצרי מזון, פארם ומוצרים אחרים ללקוחות פרטיים, לעסקים, לקמעונאים ולגופים מוסדיים, באמצעות הפעלת חנויות פיזיות, תחת פורמטים שונים, ובאון ליין; ניהול מועדון לקוחות (גם באמצעות ניהול מועדון כרטיסי אשראי); וכן ייצור מוצרי מאפה הנמכרים בעיקר בסניפי החברה; ו- [2] תחום הנדל"ן (באמצעות שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה) - השבחת והשכרת נכסי נדל"ן מסוגים שונים הכוללים מרכזים מסחריים ונכסים אחרים. פעילות הנדל"ן כוללת הן נכסים המושכרים לגורמים חיצוניים והן נכסים המושכרים לקבוצה ומשמשים לפעילותה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.

ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה השלימו, באמצעות חברות בשליטתם, רכישה של 24.99% מהון המניות של החברה. כמו כן, ביום 16 באפריל 2024 קיבלה החברה מכתב מב"כ ה"ה יוסף ושלמה אמיר בקשר עם החלה וולונטרית של מגבלות מסוימות החלות על בעלי שליטה בחברה, בהמשך לדיון שקיימו בנושא עם סגל רשות ניירות ערך.

השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת גם במועד הדוח. כחלק מההתמודדות עם איומי המלחמה, בוצעו שורה של צעדים בישראל ובכללם גיוס מילואים נרחב לפרקי זמן ממושכים, פינוי עשרות יישובים הממוקמים בדרום הארץ, סביב רצועת עזה, ובצפון הארץ, לאורך הגבול עם לבנון, סגירה זמנית או חלקית של עסקים מסוימים, הטלת מגבלות שונות על פעילות אזרחית באזורים נרחבים ועוד. כל אלה גרמו לצמצום והאטה מסוימת בפעילות המשק הישראלי וכן הגבירו את רמת הסיכון ואי הוודאות בשוק, מה שהביא למספר הורדות דירוג אשראי של מדינת ישראל על ידי סוכנויות דירוג בינלאומיות, זאת, על רקע החשש מהרעה נוספת במצב הבטחוני, התפתחות לחימה בגזרות נוספות ומחוסר יציבות פוליטית במדינה. נכון למועד הדוח לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על תוצאות פעילות הקבוצה ולא נרשמה השפעה מהותית על מצב הנזילות של החברה והתאגידים המוחזקים שלה, ולא על מקורות המימון שלהם. להערכת החברה, ככל ולא תהיה החמרה במגבלות על פעילות הקבוצה ולא תהיה הרעה של ממש במצב הביטחוני ו/או הכלכלי במדינה, לא צפויה השפעה מהותית על הפעילות ועל התוצאות הכספיות של הקבוצה עקב המלחמה.

מאחר שלמועד פרסום הדוח קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה (לרבות, בכל הנוגע להתפתחות בגזרות נוספות), היקפה, התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים שלה, נכסי הנדל"ן שלה ואיתנותה הפיננסית.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- (1) ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר השלימו, באמצעות חברות בשליטתם, רכישה של 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), המהוות כ-24.99% מהון המניות של החברה, ממספר גופים מוסדיים. לפרטים בדבר מינויים כמנכ"לים משותפים בחברה, אישור תנאי כהונתם ושינוי הרכב דירקטוריון החברה ראה ביאור 32 להלן.
- (2) ביום 5 ביוני 2024 הודיעה גב' איילת צור, סמנכ"ל הכספים של הקבוצה, על סיום כהונתה אשר הסתיימה בפועל ביום 31 באוגוסט 2024. מר גיל וייס החל לכהן כסמנכ"ל הכספים של הקבוצה החל מיום 1 בספטמבר 2024.
- (3) לפרטים בדבר מכירת חברה כלולה, ראה ביאור 5, להלן.
- (4) לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות והליכים משפטיים, ראה ביאור 16, להלן.
- (5) לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 20, להלן.
- (6) לפרטים בדבר עדכון שווי התמורה המותנית בגין רכישת מניות קבוצת "דן דיל", ראה ביאור 5, להלן.
- (7) לפרטים בדבר ביטול הסכם קומביניציה ועסקה משותפת ביחס למקרקעין בכפר סבא, בהתאם לתנאיהם, ראה ביאור 11(3), להלן.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - שופרסל בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה בדוחות כספיים אלה על בסיס שווי מאזני או איחוד יחסי.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards להלן: "IFRS"). כמו כן, דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במרס 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה וחברות הקבוצה, ומעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן.
- נכסים והתחייבויות של מסים נדחים.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- הפרשות.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3 בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה אחת.

ה. שימוש באומדנים משמעותיים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה ההנהלה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שעל בסיסם הוכנו דוחות כספיים אלו נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים, מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

- **סכום בר השבה בגין יחידות מניבות מזומנים** - ביאור 23 לעניין בחינת ירידת ערך וביאור 12 בדבר מוניטין.
- **מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** - ביאור 11 בדבר נדל"ן להשקעה.
- **הערכת סיכויי התחייבויות תלויות ומדידת הפרשות** - ביאור 3 לעניין הפרשות וביאור 16.
- **מדידת שווי הוגן של התחייבויות בגין תמורה מותנית** - ביאור 23 בדבר התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים, ביאור 25 וביאור 23 לעניין תמורה מותנית.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ו. קביעת שווי הוגן**

לצורך עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- ביאור 25, בדבר התחייבות בגין תמורה מותנית
- ביאור 11, בדבר נדל"ן להשקעה;
- ביאור 12, בדבר נכסים בלתי מוחשיים; וכן
- ביאור 23, בדבר מכשירים פיננסיים;

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ז. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים**1. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים שיושמו לראשונה**

(1) תיקון ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל-1 IAS (ראו להלן), מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קובע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון מבחיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון והתיקון העוקב מיושמים החל מתקופות דיווח שנתיים המתחילות ב-1 בינואר 2024. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים (המשך)

1. תקנים חדשים ותיקונים שיושמו לראשונה (המשך)

(2) החלטת ה-IFRIC בנושא גילוי הכנסות והוצאות של מגזרים בני דיווח

בחודש יולי 2024, אישר ה-IASB את החלטת ה-IFRIC בנושא גילוי הכנסות והוצאות של מגזרים בני דיווח. החלטת ה-IFRIC דנה באופן יישום דרישות הגילוי הקבועות בסעיף 23 לתקן דיווח כספי בינלאומי 8 מגזרי פעילות ("IFRS 8") ומספקת הבהרות בנושא. העקרונות העיקריים בהחלטת ה-IFRIC הם:

(1) סעיף 23 ל-IFRS 8 דורש מחברות לגלות פריטי הכנסה והוצאה ספציפיים אם הם נכללים במדידת הרווח או ההפסד המגזרי שמסופק למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי ("ה-CODM"), גם אם הם לא מסופקים ל-CODM בנפרד.

(2) "פריטי הוצאה והכנסה מהותיים" שיש לספק להם גילוי בהתאם לסעיף 23(ו) ל-IFRS 8, אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד פעמיים.

(3) קביעת היקף המידע שייכלל בדיווח המגזרי כרוך בהפעלת שיקול דעת, זאת בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, העקרון המרכזי של IFRS 8 (המחייב ישות לגלות מידע שיאפשר למשתמשים בדוחותיהם הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הפיננסיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת) ועקרונות המהותיות בתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1, סעיף 7).

החברה יישמה את ההחלטה במסגרת דוחות כספיים מאוחדים אלה, בדרך של יישום למפרע. כתוצאה מכך, הקבוצה הרחיבה את המידע המסופק במסגרת הביאור על הדיווח המגזרי. ראה ביאור 31 להלן.

2. תקנים חדשים ותיקונים שטרם יושמו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות ההצגה החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח והפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מחמש קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה.

כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים וביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות. מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.

הקבוצה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה על ידי כל ישויות הקבוצה, לרבות חברות כלולות.

א. בסיס האיחוד וצירופי עסקים

הקבוצה מבחינה בין רכישה של נכס (או קבוצת נכסים) לרכישה של עסק. במידה ומדובר ברכישה של עסק הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה.

במסגרת שיטת הרכישה, הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה, לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

הקבוצה מקצה את המוניטין ליחידות או לקבוצות של יחידות המייצגות את הרמה הנמוכה ביותר שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים, שאינה גדולה ממגזר פעילות.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת והתחייבויות שהתהוו לקבוצה מול הבעלים הקודמים של הנרכשת. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת, שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה, לבין הערך הפנקסי לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות / הכנסות מימון.

למידע נוסף ראה ביאור 5.

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, המסולקת במזומן, מוכרת כהתחייבות לפי הערך הנוכחי של אומדן תוספת המימוש. שינויים בערך ההתחייבות מוכרים בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית ומוצגים בסעיף המימון. חלק הקבוצה בתוצאות חברה בת כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר גם במקרים שלזכויות שאינן מקנות שליטה קיימת גישה לתשואות הנובעות מהזכויות בחברה הבת.

ב. מכשירים פיננסיים**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות לזמן קצר, חייבים אחרים והשקעות אחרות. הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. הנכסים הפיננסיים של הקבוצה מסווגים לקטגוריות נכסים פיננסיים בעלות מופחתת ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן והוצאות העסקה בגינם נזקפות לרווח והפסד ולמעט לקוחות שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי הנמדדים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם.

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בשטרי הון של חברה כלולה, פיקדונות ומכשירי חוב המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפים תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת בניכוי הפסדי אשראי חזויים.

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת זילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

למידע נוסף אודות הנכסים הפיננסיים של הקבוצה ראה ביאורים 4, 5, 6, 7, 9, 23.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות בעיקר אגרות חוב שהנפיקה החברה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות בגין חכירה, התחייבות בגין תמורה מותנית, התחייבויות בגין תווי קניה אשר ניתנים למימוש אצל צדדי ג' וכן ספקים וזכאים אחרים. ההתחייבויות כאמור נמדדות בעלות מופחתת, פרט להתחייבות בגין תמורה מותנית אשר נמדדת לפי שווי הוגן.

למידע נוסף אודות ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ראה ביאורים 13, 14, 15, 17, 19, 23.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים

שיטת ההכרה ברווח או הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים תלויה בשאלה האם המכשיר הנגזר מיועד כמכשיר מגדר, ובמקרה שכן, בטבעו של הפריט המוגן. הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור כלכלי של סיכונים מדד ומטבע חוץ, כאשר חשבונאות גידור אינה מיושמת לגביהם. נגזרים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון. בדוח על תזרימי המזומנים, הקבוצה מציגה את התקבולים והתשלומים בגין נגזרים אלו בפעילות השקעה. הקבוצה מייצגת מכשירים נגזרים מסוימים לגידור החשיפה להשתנות של תזרימי מזומנים שניתן לייחס לסיכון ספציפי המיוחס לנכס או התחייבות שהוכרו או לעסקה חזויה שצפויה ברמה גבוהה וכן שיכולה להשפיע על רווח או הפסד (גידור תזרימי מזומנים). בהתייחס למכשירים אלה מיושם גידור חשבונאי.

ג. רכוש קבוע

הקבוצה מודדת פריטי רכוש קבוע לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. עלות הנכסים שהקבוצה הקימה בעצמה כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, הוצאות פחת בגין חכירת השטח עליו מוקם הנכס (במקרים מסוימים), וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה מגריעה של רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין תמורה נטו מגריעת הנכס לבין ערכו בספרים של הנכס, ומוכר בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

בקביעה האם להוון עלויות המתהוות בתקופות עוקבות, כולל עלויות החלפת רכיבים, הקבוצה בוחנת את מהות העלויות לצורך הקביעה האם להוון או להכיר כהוצאה. כאשר העלות משפרת או משביחה את הנכס, היא מהוונת ואילו כאשר מדובר בעלות השומרת על הקיים היא מוכרת כהוצאה.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בהקשר של בדיקת תקינות של מרכז שילוח אוטומטי חדש, מרכז השילוח מגיע למיקום ולמצב שהתכוונה ההנהלה בתום תקופת הפיילוט וערב הכניסה לתקופת ההרצה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, למעט קרקעות בבעלות שאינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

מבנים	בעיקר 50 שנים
שיפורים במושכר	בעיקר 10 שנים או תקופת החכירה לפי הנמוך
ציוד ומתקנים	בעיקר 10 עד 14 שנים
ציוד אלקטרוני	בעיקר 5 עד 15 שנים
כלי רכב	בעיקר 5 עד 10 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

למידע נוסף אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה ביאור 10.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ד. נכסים בלתי מוחשיים**

מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, אלא נבחן לירידת ערך אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן לירידת ערך, ונמדד לפי הסכום שהוכר במועד צירוף העסקים בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי הקבוצה, בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתה של נכסים בלתי מוחשיים נזקפת לדוח רווח והפסד על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו:

תוכנות 3 עד 7 שנים

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושי נבחנים מחדש לפחות בכל סוף תקופת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ה. נדל"ן להשקעה

הקבוצה משקיעה בקרקעות ובמבנים המוחזקים על ידיה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות שניתן ליחס במישרין לרכישתו. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה, לרבות קבלני משנה, ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו". הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן גם עבור נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תדרימי המזומנים השליליים המתייחסים להיטל.

סיווג מחדש מסעיף או לסעיף נדל"ן להשקעה

כאשר קיימות ראיות לשינוי בשימוש בנדל"ן, משימוש על ידי הבעלים (רכוש קבוע) לנדל"ן להשקעה, הנכס נמדד מחדש לפי שווי הוגן ומסווג כנדל"ן להשקעה. כל רווח שנוצר מהמדידה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בקרן שערך בהון, אלא אם הרווח מבטל הפסד קודם מירידת ערך של הנדל"ן, במקרה זה הרווח נזקף תחילה לדוח רווח והפסד עד לסכום ירידת הערך שהוכרה בעבר. כל הפסד שנוצר בעקבות המדידה מחדש נזקף ישירות לרווח והפסד. כאשר הנדל"ן להשקעה שסווג בעבר כפריט רכוש קבוע נמכר, קרן השערך, נטו ממס, הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן הנ"ל, מועברת ישירות לעודפים. במעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

הגדרת זכויות בניה כנדל"ן להשקעה

הקבוצה בוחנת בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה את שווי של זכויות בנייה נוספות, כתלות בהתקדמות התהליך והיקף ומהות האישורים הנדרשים לצורך קבלת הזכויות.

לצורך קביעת מועד שינוי סיווג של זכויות בנייה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, הקבוצה בוחנת בהתאם לעובדות והנסיבות הספציפיות מהו המועד בו קיימות ראיות מספקות בנוגע לשינוי הייעוד של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. במסגרת זאת, הקבוצה בוחנת ראשית האם זכויות הבנייה הינן מזוהות באופן מספק כך שניתן למכור או להחכיר אותן בנפרד מהנכס הקיים. ככל וכן, הקבוצה בוחנת מהו המועד בו בוצעו פעולות משמעותיות לצורך קידום זכויות הבנייה לשימוש כנדל"ן להשקעה.

למידע נוסף ראה גם באור 11 בדבר נדל"ן להשקעה.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ו. מלאי

מלאי בעיקרו הינו מלאי סחורות בסניפי הקבוצה ובמחסניה. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "ממוצע נע". מלאי נמדד כנמוך מבין העלות ושויי המימוש נטו. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

שווי מימוש נטו, כאמור, נבחן באופן שוטף תוך הבאה בחשבון של סוג המוצר וגילו, בהתאם לניסיון העבר שנצבר בחברה בדבר אורך חיי המוצר.

ז. ירידות ערך

נכסים שאינם פיננסיים

הקבוצה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים שאינם פיננסיים. במידה ומתקיימים סימנים כאמור פועלת החברה כדלקמן:

נכסים אשר נמצאו בגינם סימנים לירידת ערך, נבחנו כחלק מיחידה מניבת המזומנים אליהם הם משויכים. יחידה מניבת מזומנים הינה קבוצת סניפים באותו אזור גיאוגרפי, זאת בהתאם לאסטרטגית הקבוצה הבוחנת האם סגירת סניף מפסיד באזור בו ממוקמים סניפים נוספים עלולה להביא להקטנת רווחיות של סניף אחר הממוקם באותו אזור גיאוגרפי.

עבור יחידות מניבות מזומנים אשר נמצאו בגינם סימנים לירידת ערך, הקבוצה אומדת את הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים שהינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוות הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים ליחידה מניבת מזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מיחידה מניבת מזומנים. אם סכום בר ההשבה נמוך מהעלות המופחתת בספרים, מוכרת ירידת ערך בגין היחידה מניבת המזומנים.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח והפסד. הפסד מירידת ערך מוקצה תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחם ליחידה מניבת מזומנים ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת מזומנים, באופן יחסי לנכסים המרכיבים את היחידה. לאחר ההקצאה הערך בספרים של הנכס לא יפחת משוויו ההוגן בניכוי עלויות מכירה או אפס. החברה בוחנת ירידת ערך לסניפים שהחליטה לסגור בנפרד מהיחידה מניבת המזומנים אליה שויכו ומחשבת סכום בר השבה לכל סניף בפני עצמו.

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל תקופת דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך יבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

נכסי מטה החברה אינם מפיקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין יחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים. נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים נבחנים אל מול מגזר הקמעונאות בכללותו.

במסגרת בדיקת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים הקבוצה לוקחת בחשבון תזרימי מזומנים תפעוליים בלבד ומשתמשת בשיעור היוון הלוקח בחשבון את מחיר החוב ומחיר ההון.

כאשר מבוצע שינוי במגזרי הפעילות או במבנה הארגוני, הקבוצה בוחנת האם נדרש להקצות מחדש את המוניטין. במידה ויש צורך בהקצאה מחדש, ההקצאה מתבצעת בהתאם לגישת הערך היחסי.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ח. הטבות לעובדים**

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שיגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית, תוך הבאה בחשבון של שינויים בהתחייבות (בנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת במהלך התקופה. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבויות של הקבוצה באותו תאריך. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר חל שיפור בהטבות שמעניקה התכנית לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדרות המתייחס לשירותי עבר של העובדים, נזקף לרווח והפסד כאשר מתרחש התיקון של התוכנית. מדידה מחדש של התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תכנית (למעט ריבית) אשר נזקפים, דרך רווח כולל אחר, ישירות לעודפים. עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת והכנסות ריבית בגין נכסי תכנית מוצגות במסגרת הוצאות המימון והכנסות המימון, בהתאמה.

ט. עסקאות תשלומים מבוססי מניות

באשר לאופציות, הקבוצה מודדת את השווי ההוגן של כתבי האופציה באמצעות מודל בלאק ושולס. באשר ליחידות מניה חסומות הקבוצה מודדת את השווי ההוגן של יחידות המניה בהתאם לשווי המניה במועד המדידה בניכוי ציפיות דיבידנד עד למועד ההבשלה של כל מנה. השווי ההוגן במועד ההענקה של אופציות ו/או מניות חסומות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בעודפים על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית של העובדים לאופציות ו/או מניות חסומות.

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

תביעות משפטיות

כנגד הקבוצה תביעות והליכים משפטיים שנוצרו במהלך העסקים הרגיל שלה. הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, שסביר יותר מאשר לא (more likely than not), כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות, וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**יא. הכנסות****מקורות ההכנסה של הקבוצה**

הכנסות הקבוצה מורכבות בעיקרן ממכירת סחורות ללקוחות פרטיים ועסקיים, בחנויות הפיזיות ובאון ליין, של הפורמטים השונים של הקבוצה. בנוסף, לקבוצה הכנסות הנובעות מפעילות מועדון כרטיס האשראי והכנסות מדמי שכירות וניהול.

הקבוצה מכירה בהכנסה מפעילויותיה השונות באופן המפורט להלן:

- (1) **מכירת סחורות**
הכנסות ממכירת המוצרים בחנויות הקבוצה ובאון ליין מוכרות בנקודת הזמן שבה השליטה בנכס מועברת ללקוח, בדרך כלל עם מסירת המוצרים ללקוח. התמורה מהמכירה נמדדת על פי הסכומים אשר משקפים את התמורה שהקבוצה זכאית לקבל, בניכוי אומדן החזרות והנחות מסחריות המוענקות ללקוח במועד ביצוע עסקת המכירה.
- (2) **עמלות ודמי חבר**
הכנסות המתקבלות מעמלות מוכרות על פי עסקאות שנעשו בכרטיסי אשראי שופרסל לפי השיעור והמועד שבו זוכו בתי עסק. הכנסות ממרווחי אשראי מוכרות במועד הזכאות לריבית והכנסות מדמי חבר ודמי כרטיס מוכרות על בסיס חודשי. הקבוצה פועלת בעסקאות אלה כסוכן ולא כספק עיקרי ולכן מוכרת ההכנסה בגובה סכום העמלה נטו.
- (3) **תכנית נאמנות לקוחות**
כחלק מעסקת מכירת מוצרים, מעניקה הקבוצה ללקוחותיה מענק בגין נאמנותם בדרך של נקודות הניתנות לפידיון באמצעות רכישת מוצרים נוספים בעתיד בסניפי החברה וברשתות נוספות. חלק מהתמורה המתקבלת בגין מכירת המוצרים המזכה במענק, מוקצה בין המענק לבין יתר רכיבי המכירה, על בסיס יחסי מחירי המכירה הנפרדים. בגין רכיב המענק בדרך של נקודות הניתנות למימוש בסניפי הקבוצה, הקבוצה מכירה בהכנסה על פי צפי מימוש הנקודות בעתיד בסניפיה.
- (4) **תווי קניה**
הקבוצה מקדמת את מכירותיה, בין היתר, על-ידי מכירת תווי קניה לצרכן בפלטפורמות שונות. במועד מסירת התו ללקוח הקבוצה מכירה בהתחייבות, ובמועד מימוש התו על ידי הלקוח הקבוצה מכירה בהכנסה, כאשר אופייה נקבע בהתאם לאופן מימוש התו כדלהלן:
- במידה והתו מומש בסניפי שופרסל הקבוצה מכירה בהכנסה (בניכוי הנחות תווים) ועלות מכר.
- במידה והתו מומש אצל צד ג' הקבוצה מכירה בהכנסה בגין גביית עמלה.
- (5) **הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול**
דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות. דמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים מוכרים כהכנסה בקו ישר על פני תקופת השכירות.
- (6) **הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו**
בעסקאות עם זכיינים הקבוצה בוחנת האם היא מהווה ספק עיקרי או סוכן. בעסקאות בהן הקבוצה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח, מוצגות ההכנסות על בסיס ברוטו. בעסקאות בהן הקבוצה אינה שולטת על הסחורה המובטחת בחוזה, לפני שהיא מועברת ללקוח, מוצגות ההכנסות על בסיס נטו.

יב. עלות ההכנסות

- (1) **באשר לפעילות הקמעונאית, עלות המכירות כוללת את עלויות הרכישה של המלאי שנמכר, בניכוי הנחות מספקים, כאמור להלן, לרבות הוצאות בגין אובדן, פחת בגין סחורות, סדרנות עצמית, אחסון ושינוע מלאי עד נקודת המכירה הסופית והוצאות נוספות הקשורות לפעילות האונליין. כן כוללת עלות המכירות הוצאות פחת רכוש קבוע בגין מרכזיה הלוגיסטיים של הקבוצה וכן הוצאות הקשורות למרכזי השילוח האוטומטיים.**
- (2) **הקבוצה מזהה את נקודת המכירה כנקודה בה המלאי נמצא במצב בו הוא מוכן לצורך מכירתו ללקוחותיה. בהתאם, במכירות המבוצעות בסניפים הפיזיים נקודת המכירה הינה המדף בסניף, כאשר במכירות מקוונות המתבצעות מהסניפים מתהוות לחברה גם עלויות ליקוט ומשלוח, שהן עלויות הקשורות באופן ישיר לקיום מחויבויות הביצוע של הקבוצה מול לקוחותיה. במכירות מקוונות המתבצעות ממרכזי השילוח האוטומטיים, מרכז השילוח מהווה כנקודת המכירה, ובדומה למכירות מקוונות המתבצעות מהסניפים הפיזיים, מתהוות לחברה גם עלויות ליקוט ומשלוח.**

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**יב. עלות ההכנסות (המשך)**

(3) הנחות מספקים נרשמות כהקטנת עלות הקניות. לפיכך, חלק מההנחות, בגין אותו חלק מהקניות המתווסף למלאי הסגירה, מיוחס למלאי והחלק הנותר של ההנחות מקטין את עלות המכירות.

חלק מההנחות הינן הנחות בשיעור קבוע שאינו תלוי בהיקף הרכישות, חלקן בסכום משתנה (הנחה זו מחושבת כאחוז קבוע ממחזור הרכישות מהספק) והן נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע הקניות היחסיות המזכות את החברה בהנחות האמורות. לאור כניסתו לתוקף של חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד - 2014 ("חוק המזון"), החל משנת 2015, לגבי מוצרים אשר חוק המזון חל עליהם, הנחות מספקים ניתנות כחלק ממחיר הקנייה ליחידת מוצר.

(4) עלויות בגין הפעלה וניהול של מרכזים מסחריים המוחזקים על ידי הקבוצה, במסגרת פעילות נדל"ן להשקעה, נכללות בדוח רווח והפסד במסגרת עלות ההכנסות.

יג. סיווג של ריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים

ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים בדוחות על תזרימי המזומנים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יד. הוצאות מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ומסים נדחים נזקפים לרווח והפסד, במידה והמס נובע מפריטים המוכרים ישירות בהון או ברווח הכולל האחר, המס נזקף ישירות להון או לרווח כולל אחר, בהתאמה.

הקבוצה מקצזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מיסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מס.

הקבוצה בודקת מחדש בכל מועד דיווח על המצב הכספי את נכסי המסים הנדחים, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות תתממשנה, הם מופחתים. הקבוצה מעריכה מחדש בכל מועד דיווח נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו ומכירה בהם במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

טו. חכירות

הקבוצה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים כסניפים ומחסנים במסגרת פעילותה העסקית וכן כנדל"ן להשקעה. במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. עבור חוזים המהווים חכירה או הכוללים חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בכל רכיבי החכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה.

הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס זכות שימוש ו/או התחייבות בגין חכירה בדוח על המצב הכספי.

בהסדרי החכירה בקבוצה שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, ולכן נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה.

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה. במרבית מהסכמי החכירות של הסניפים בהן לקבוצה קיימת אופציית הארכה, מניחה הקבוצה כי ודאי באופן סביר שתמומש אופציית הארכה ובהתאם כוללת אותן בתקופת החכירה, זאת לאחר הפעלת שיקול דעת לגבי העובדות והנסיבות, ניסיון העבר וסוגי הנכסים החכורים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

טו. חכירות (המשך)

בקבוצה ישנם תשלומי חכירה שתלויים במדד המחירים הידוע לצרכן (להלן - המדד). תשלומים אלו נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה.

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר ומוכר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.

נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה נמדדים בהתאם למודל השווי ההוגן ומוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד נכס זכות השימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

הקבוצה מבצעת תיקוני חכירה בעיקר בעסקאות החכירה של הסניפים. הקבוצה מטפלת בתיקון חכירה כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.

עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח והפסד המתייחס לביטול החלקי או לביטול המלא של החכירה.

עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

הקבוצה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים יותר את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה בחכירה הראשית. לגבי סניפים, כאשר הקבוצה מחליטה לצאת מהסניף ומחכירה אותו בחכירת משנה עד למועד היציאה הקרוב, חכירת משנה זו מסווגת כחכירה מימונית.

ביאור 4 - פיקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום
2023	2024	31 בדצמבר 2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%
459	1,038	4-4.9

פיקדונות לא צמודים

ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות

א. השקעה בחברה כלולה:

1. כללי
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הקבוצה החזיקה ב-49.9% מהון המניות של חברת פייבוקס בע"מ (להלן – "החברה הכלולה" או "פייבוקס").

ביום 19 בינואר 2021, התקשרה החברה עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן – "בנק דיסקונט") בהסכם שיתוף פעולה להקמת ארגון דיגיטלי ללקוחות כל הבנקים (להלן – "ההסכם"), על בסיס פלטפורמת התשלומים "פייבוקס" של בנק דיסקונט. ביום 30 ביוני 2021, הושלמה העסקה וביום 1 ביולי 2021, החלה הפעילות המשותפת לפעול במסגרת חברה ייעודית המוחזקת בבעלות ובשליטת בנק דיסקונט (50.1%) ובבעלות החברה (49.9%). בהתאם להסכם, בנק דיסקונט העביר לחברה הייעודית את נכסי פייבוקס במתכונתה ערב העסקה ומנגד החברה הקנתה לחברה הייעודית זכות בלעדית להנגשה דיגיטלית של מועדון לקוחותיה, כאשר להערכת החברה ובנק דיסקונט שווי הנכסים שכל צד העביר לחברה הייעודית, כאמור, נאמד בכ-107 מיליוני ש"ח. ההשקעה בספרי החברה טופלה בהתאם לשיטת השווי המאזני ונרשמה במועד השלמת העסקה כנגד הכנסות נדחות להכרה כהכנסות על פני 10 שנים ממועד העסקה.

ביום 26 בפברואר 2024, הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ מניות רגילות לבעלי מניותיה לפי שיעור החזקתם בה, כך שלא חל שינוי בשיעורי ההחזקה של בעלי המניות. לחברה הונפקו 70,641 מניות רגילות בתמורה לסך של כ-18 מיליוני ש"ח.

ביום 16 ביוני 2024, התקשרו החברה ובנק דיסקונט, בהסכם מכר, לפיו ירכוש הבנק את מלוא החזקותיה וזכויותיה של החברה בפייבוקס, לרבות שטרי ההון שהונפקו לה, בתמורה כוללת של כ-78 מיליוני ש"ח (כולל הצמדה למדד מיום 16 ביוני 2024, מועד החתימה על הסכם המכר, ועד למועד השלמת העסקה). ביום 17 בספטמבר 2024, בהמשך להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בה, הושלמה העסקה, כך שבאותו המועד פקע הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין הבנק לבין החברה בקשר עם פעילות פייבוקס. בעקבות האמור, גרעה החברה את ההשקעה לרבות שטרי ההון ויתרת ההכנסות הנדחות הקשורות להסכם, והכירה ברווח לפני מס בסך של כ-44 מיליוני ש"ח, אשר סווג במסגרת סעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו.

2. הרכב השקעה בחברה כלולה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
-	107	עלות מקורית
-	39	השקעה בשטרי הון
-	6	מרכיב הטבה בגין הלוואה ושטרי הון
-	(108)	חלק בהפסדים הצבורים
-	44	השקעה בחברה כלולה

ב. השקעה בשטרי הון של חברה כלולה

1. בימים 4 ביולי 2021, 1 בינואר 2022 ו-1 ביולי 2022 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-23 מיליוני ש"ח, כ-22 מיליוני ש"ח וכ-21 מיליוני ש"ח, בהתאמה. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד החתימה על ההסכמים הינו כ-21 מיליוני ש"ח, כ-20 מיליוני ש"ח וכ-19 מיליוני ש"ח, בהתאמה. סך הפער בין שווי שטרי ההון כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח, בכל אחד משטרי ההון, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים. בחודש יוני 2024 מומשו שטרי ההון כאמור במסגרת מכירת החזקותיה של החברה בפייבוקס, כמתואר בסעיף 1א לעיל.

2. בימים 13 בינואר 2023 ו-23 ביולי 2023 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכ-18 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של פייבוקס. בהתאם, שטרי ההון נזקפו ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה. בחודש יוני 2024 מומשו שטרי ההון כאמור במסגרת מכירת החזקותיה של החברה בפייבוקס, כמתואר בסעיף 1א לעיל.

ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות

1. ביום 27 באוקטובר 2020 התקשרה החברה בהסכם לרכישת שליטה בפעילות בתחום המכירה וההפצה של מוצרי מזון וניקיון לשוק המוסדי. ביום 1 בפברואר 2021 (להלן – "מועד הרכישה"), הושלמו התנאים המתלים, העסקה הושלמה והשליטה בפעילות הועברה לידי חברת שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת בבעלות (75%) החברה. בנוסף, כלל הסכם רכישת הפעילות הסדרי אופציות מכר ורכש על יתרת מניות (25%) חברת שופרסל אמיגה בע"מ. תמורת רכישת הפעילות (100%) הסתכמה לסך של כ-24 מיליוני ש"ח בהתאם ליחס ההחזקות (חלק החברה כ-18 מיליוני ש"ח). אופציית המכר ניתנה למימוש החל מחלוף שנה ממועד החתימה על הסכם רכישת הפעילות ואילו אופציית הרכש ניתנה למימוש החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה על ההסכם. שווי אופציית המכר הוערך על ידי החברה נכון למועד העסקה בסך של כ-4 מיליוני ש"ח. ביום 1 בינואר 2023 השלימה החברה את רכישת יתרת מניות (25%) שופרסל אמיגה, בתמורה לסך של 13 מיליוני ש"ח, באופן שהחל מאותו מועד שופרסל אמיגה בע"מ הפכה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ופקעו אופציות המכר והרכש על אותן המניות. סך של כ-8 מיליוני ש"ח שולמו במהלך שנת 2023, והיתרה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח שולמה במהלך שנת 2024.

2. ביום 3 במאי 2022 התקשרה הקבוצה בהסכם עם כל בעלי מניותיה של קבוצת "דן דיל" (להלן – "המוכרים") לרכישת מלוא מניותיהם בתשע חברות אשר מפעילות עשרה סניפי דן-דיל בישראל (להלן - המניות הנרכשות) ולרכישת פעילות סיטונאית הכוללת ייבוא מוצרים ומכירתם לסניפי דן-דיל ולצדדים שלישיים אחרים (להלן – "הפעילות הנרכשת") של חברת דן-אס בע"מ (להלן - דן-אס), שאף היא בבעלות המוכרים, באמצעות חברת שופרסל סטוק בע"מ (להלן – שופרסל סטוק), חברה בת בבעלות מלאה שהוקמה לצורך עסקת הרכישה כאמור. ביום 22 ביוני 2022 התקבל בידי הקבוצה אישור הממונה על התחרות לעסקה וביום 2 באוגוסט 2022 הושלמה העסקה.

התמורה הכוללת בגין המניות הנרכשות והפעילות הנרכשת תלויה ביצועים ותשולם בשני מועדים. תמורה ראשונה בסך 106 מיליוני ש"ח המשקפת 64% משווי החברות ופעילות דן אס לשנת 2021 עם התאמות לחוב פיננסי, הון חוזר, התאמות נוספות כפי שנקבעו בין הצדדים. כמו כן, הזרימה החברה 4 מיליוני ש"ח ששימשו לפירעון הלוואות הבעלים ערב המכירה. בנוסף, במהלך שנת 2027, תשולם תמורה מותנת שתחושב לפי 36% מהסכום המתקבל ממכפיל 8 על ממוצע ה-EBITDA של שופרסל סטוק לשנים 2025 ו-2026 ובהתאמות לחוב והון חוזר כפי שיהיו בתום שנת 2026 והתאמות נוספות כפי שנקבעו בין הצדדים. אם וכלל שסך התמורה במצטבר יעלה על 350 מיליוני ש"ח, החברה תהא זכאית לשלם את ההפרש שבין 350 מיליוני ש"ח כאמור לבין התמורה, כולו או חלקו, במניותיה. בשנת 2022 הועברה מלוא התמורה הראשונה למוכרים. להערכת הקבוצה, בהתבסס על יועציה החיצונית, יתרת התמורה המותנת, נאמדה למועד הרכישה בסך של כ-147 מיליוני ש"ח ושוויה ההוגן נכון לאותו המועד הוערך בכ-80 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ההתחייבות המוערכת בגין התמורה המותנית הינו כ-42 מיליוני ש"ח (כ-95 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) וזאת בהתבסס על הערכת השווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הכנסה בסך של כ-53 מיליוני ש"ח מעדכון השווי ההוגן של ההתחייבות בשנת 2024 נכללה במסגרת הכנסות המימון. הפרמטר העיקרי ששימש בהערכת השווי הינו ממוצע ה-EBITDA החזוי לשנים 2025-2026 של שופרסל סטוק, אשר נאמד בסך של כ-16 מיליוני ש"ח.

ביום 2 בנובמבר 2022 קיבלו חברות קבוצת דן דיל החלטה להתמזג עם ולתוך שופרסל סטוק. ביום 19 בפברואר 2023 הושלם המיזוג. משנרשם המיזוג ברשם החברות, הושלם המיזוג של חברות קבוצת "דן דיל" עם ולתוך שופרסל סטוק. עם השלמת המיזוג, חוסלו חברות קבוצת דן דיל ללא פירוק, בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, התשנ"ט - 1999, וכל נכסיהן, זכויותיהן וחובותיהן עברו לשופרסל סטוק. אין לאמור השפעה על דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ביום 5 בנובמבר 2024 התקבל בידי החברה מכתב מטעם בעלי מניות קבוצת "דן דיל" במסגרתו טוענים בעלי מניות "קבוצת דן דיל", כי החברה אינה עומדת בהתחייבותיה על פי ההסכם, בין היתר, משום שלטענתם החברה לא עשתה ולא עושה את כל המאמצים הסבירים על מנת למקסם את ביצועי שופרסל סטוק ובכך נגרם, לטענתם, נזק לשופרסל סטוק. לטענת בעלי מניות "קבוצת דן דיל" התחייבותיה של החברה על פי ההסכם היו בלב הסכמות הצדדים לפיצול התמורה לעסקה, ולדחיית חלק משמעותי ממנה לאחר תום שנת 2026. יצוין, כי החברה דוחה את הטענות האמורות.

תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:

מיליוני ש"ח

(106)
8

(98)

מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת

ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות (המשך)

3. ביום 6 ביולי 2022 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, עם קבוצת מנורה בהסכם לפיו החברה הבת תרכוש כ-21.73% מאחזקותיה של קבוצת מנורה בחברת לב המפרץ בע"מ ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה על-ידי לב המפרץ), כך שלאחר הרכישה החזיקה הקבוצה כ-58.73% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה של לב המפרץ. תמורת הרכישה הינה כ-60 מיליוני ש"ח אשר שולמו במזומן (כ-16 מיליוני ש"ח מתוכם מיוחסים להלוואת הבעלים). ביום 2 באוקטובר 2022 הושלמה העסקה. החל ממועד השלמת העסקה חברת לב המפרץ מוצגת בדוחותיה הכספיים של הקבוצה כחברה מאוחדת. בעקבות האמור, גרעה הקבוצה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 את ההשקעה אשר טופלה עד לאותו המועד לפי שיטת השווי המאזני ורשמה רווח מעליה לשליטה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח אשר נזקף כהכנסות אחרות.

סילוק יחסים קודמים עם הנרכשת

נכון למועד הרכישה, בין הקבוצה לבין החברה הנרכשת הייתה הלוואת בעלים ("הלוואה לחברה כלולה"). מנקודת מבטה של הקבוצה ההלוואה הייתה נחותה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח בהשוואה למחירי שוק ושוויה ההוגן נכון למועד הרכישה עמד על כ-43 מיליוני ש"ח. בעקבות האמור, הכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 בהפסד מסילוק יחסים קודמים בסך 5 מיליוני ש"ח אשר נזקף כהוצאות אחרות.

תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:

מיליוני ש"ח	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
(60)	מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת
*-	
(60)	

4. ביום 1 בינואר 2023 הושלמה עסקה לרכישת 100% מניות חברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ, העוסקת בתחום סיונאות מזון לשוק המוסדי בישראל בעיקר באזור הצפון ("המפיץ"). הרכישה בוצעה באמצעות חברת שופרסל אמיגה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("אמיגה"). תמורת העסקה הסתכמה לסך של כ-17 מיליוני ש"ח (לאחר התאמות הון חוזר), כאשר כ-12 מיליוני ש"ח מתוכה שולמו לבעלי המניות הקודמים של המפיץ, כ-4 מיליוני ש"ח הועברו ישירות למפיץ וכ-1 מיליוני ש"ח קוזזו כנגד יתרת החו"ז של המפיץ ואמיגה.

ביום 15 בספטמבר 2024 קיבלה חברת המפיץ החלטה להתמזג עם ולתוך אמיגה. ביום 31 בדצמבר 2024 הושלם המיזוג. משנרשם המיזוג ברשם החברות, הושלם המיזוג של חברת המפיץ עם ולתוך אמיגה. עם השלמת המיזוג, חוסלה חברת המפיץ ללא פירוק, בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, התשנ"ט - 1999, וכל נכסיה, זכויותיה וחובותיה עברו לאמיגה. אין לאמור השפעה על דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו למועד העסקה:

שווי הוגן מיליוני ש"ח	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות חייבים ויתרות חובה מלאי רכוש קבוע נכסים בלתי מוחשיים הטבות לעובדים, נטו ספקים וזכאים אחרים זכאים ויתרות זכות התחייבויות אחרות התחייבויות מיסים נדחים
4	
13	
3	
4	
1	
7	
*-	
(21)	
(1)	
*-	
(2)	
8	

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

ביאור 5 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעות נוספות בחברות מוחזקות (המשך)

4. (המשך)

תזרימי המזומנים המצרפיים לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה למועד העסקה:

מיליוני ש"ח	
(16)	מזומנים ושוי מזומנים ששולמו
4	מזומנים ושוי מזומנים שהועברו ישירות לחברה הבת
4	מזומנים ושוי מזומנים של החברה הבת
(8)	

מוניטין

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין כמפורט להלן.

מיליוני ש"ח	
17	תמורה
(4)	בניכוי: מזומנים שהועברו ישירות לחברה הבת
(8)	בניכוי: שוי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
5	מוניטין

ביאור 6 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
430	392	חובות פתוחים
63	47	המחאות לגביה ושטרות לקבל
493	439	
(43)	(42)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
450	397	
547	578	חברות כרטיסי אשראי
997	975	

למידע נוסף בדבר לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים. למידע בדבר ניהול סיכונים והכרה בהפסדי אשראי חזויים, ראה ביאור 23 בדבר ניהול סיכונים מכשירים פיננסיים.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

א. חייבים ויתרות חובה שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
45	17
23	10
14	14
14	14
48	23
13	30
40	11
6	10
11	9
214	138

מקדמות לספקים
הוצאות מראש
נכס חייבים בגין חכירות (1)
נכסי ביטוח
הכנסות לקבל
מקדמה למוסדות
מסים שוטפים
מכשירים פיננסיים נגזרים
חייבים אחרים

ב. חייבים ויתרות חובה שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
53	64
46	42
18	2
117	108

נכס חייבים בגין חכירות (1)
מכשירים פיננסיים נגזרים
חייבים אחרים (2)

(1) ראה ביאור 13 בדבר חכירות.
(2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כללה בעיקר יתרה בגין בונוס יעדים לקבל מפעילות כאל. לפרטים נוספים ראה ביאור 29א בדבר הסכם התקשרות עם ויזה כאל.

למידע נוסף בדבר חייבים ויתרות חובה המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאור 8 - מלאי

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
*1,004 (45)	915 (42)
959 4	873 5
963	878

מלאי מוצרים גמורים
בניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי

סך מלאי מוצרים גמורים
חומרי גלם, עבודות בתהליך ואריזות

* סווג מחדש – ראה ביאור 10.

ביאור 9 - השקעות אחרות

השקעות במניות לא סחירות של חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ. ההשקעה מטופלת כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 23ב5.

ביאור 10 - רכוש קבוע

עלות	בניינים וקרקעות מיליוני ש"ח	שיפורים במושכר מיליוני ש"ח	מתקנים וציוד** מיליוני ש"ח	כלי רכב מיליוני ש"ח	סך הכל מיליוני ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	1,798	2,887	*4,350	103	9,138
תוספות	61	201	233	27	522
צירופי עסקים	-	-	1	-	1
שערוך נכס לקרן הון בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	16	-	-	-	16
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	(48)	-	-	-	(48)
גריעות	-	(8)	(19)	(25)	(52)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	1,827	3,080	*4,565	105	9,577
תוספות	27	99	116	5	247
שערוך נכס לקרן הון בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	(2)	-	-	-	(2)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	(16)	-	-	-	(16)
גריעות	(2)	(43)	(95)	(6)	(146)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	1,834	3,136	4,586	104	9,660
פחת והפחתות	641	1,769	3,100	69	5,579
יתרה ליום 1 בינואר 2023	35	174	205	12	426
פחת והפחתות	-	(15)	(10)	-	(25)
ביטול ירידת ערך	(11)	-	-	-	(11)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	-	(5)	(14)	(25)	(44)
גריעות	665	1,923	3,281	56	5,925
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	35	194	228	14	471
פחת והפחתות	-	(2)	(2)	-	(4)
ביטול ירידת ערך	(2)	-	-	-	(2)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	(2)	(33)	(88)	(5)	(128)
גריעות	696	2,082	3,419	65	6,262
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	1,138	1,054	1,167	39	3,398
הערך בספרים	1,162	1,157	*1,284	49	3,652
ליום 31 בדצמבר 2023	1,157	1,118	*1,250	34	3,559
ליום 1 בינואר 2023					

* סיווג מחדש של מלאי בסיסי אשר סווג ממלאי לרכוש קבוע.

** כולל מלאי בסיסי בסך של כ-45 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 (כ-29 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-1 בינואר 2023).

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

רכישות רכוש קבוע באשראי

יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של רכוש קבוע, המהווה בעיקר שיפורים במושכר וציוד הינה כ-26 מיליוני ש"ח וכ-66 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

תנועה בנדל"ן להשקעה (הנמדד בשווי הוגן ברמה 3):

סך הכל		נדל"ן להשקעה בהקמה		קרקעות ומבנים	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
מיליוני ש"ח					
1,380	1,515	278	269	1,102	1,246
35	9	1	*-	34	9
57	1	(10)	(32)	67	33
37	14	-	-	37	14
-	-	-	(189)	-	189
5	-	-	-	5	-
1	1	-	-	1	1
135	25	(9)	(221)	144	246
1,515	1,540	269	48	1,246	1,492

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות ושינויים בשווי ההוגן במהלך השנה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה, נטו
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה לקרקעות ומבנים
מעבר מנכס זכות שימוש לנדל"ן להשקעה
תנועה במיצוע הכנסות שכר דירה
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. שינוי בשווי ההון נדל"ן להשקעה, נטו

קביעת שווי הון-

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הון ברמה 3 בהיררכיית השווי ההון. נתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההון אינם ניתנים לצפייה בשוק. להלן גישות המדידה העיקריות בהן השתמשה הקבוצה:

1. גישת היוון הכנסות - השווי ההון נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מתבסס על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, על בסיס ההכנסות הקיימות והחזויות מהנכס, כשהן מהוונות בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים בני השוואה. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים ואיתנותם הפיננסית של הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר, לאחר השכרת מושכר פנוי, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס, המצב הפיסי של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

שווי שוק של תשלומי שכירות למטר נע בין 26 ש"ח ל-761 ש"ח למטר (בעיקר בין 60 ש"ח ל-110 ש"ח למטר) (2023): בעיקר בין 60 ש"ח ל-110 ש"ח למטר).
שיעור היוון של תזרימי המזומנים נע בין 6% לבין 8.5% (בעיקר בין 6.75% לבין 7.25%) (2023): בעיקר 6.75% - 7.25%.

2. "גישת החילוץ" - הערכת השווי מבוססת על חילוץ השווי ההון של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על שווי נכס כבנוי או בהתבסס על תזרימי המזומנים נטו הצפויים להתקבל מהנכס המהוונים בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה-

שולי רווח יזמי כ-15% (2023): 15%
שיעור היוון של תזרימי המזומנים נע בין 7.5% ל-8% (2023): בין 6.75% ל-7%
שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי מסחר נע בין 16,000 ש"ח למ"ר ל-21,000 ש"ח למ"ר (2023): בין 17,100 ש"ח למ"ר ל-19,000 ש"ח למ"ר).
שווי שוק של מ"ר בנוי לשטחי משרדים נע בין 9,600 ש"ח למ"ר ל-12,000 ש"ח למ"ר (2023): בין 10,700 ש"ח למ"ר ל-11,100 ש"ח למ"ר).

תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה-

השווי ההון של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי פנימיות על ידי הקבוצה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ככל שחלים שינויים בפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס, נבחן אומדן השווי ומבוצעת הערכה ע"י שמאי חיצוני.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- א. שולי רווח יזמי - רווח יזמי המקובל למסחר ומשרדים לנכסים חדשים ולנכסים ותיקים. קווים מנחים לשיעורי רווח יזמי נקבעו על פי קווים מנחים של השמאי הממשלתי.
- ב. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה - מבוסס על נתוני השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים והשוואה לשיעורי התשואה המתקבלים מעסקאות דומות, תוך התאמה למרכיב סיכון אי הוודאות וטיב השוכרים כגון עוגנים, רשתות ארציות וכו'.
- ג. דמי שכירות ראויים (market rent) - מבוסס על דמי שכירות המשולמים בפועל בגין הנכסים המניבים למסחר ולמשרדים וכן מבוסס על נתוני שכירות בסביבה.
- ד. עלויות בנייה למטר רבוע המבוססות על עלויות המקובלות בענף למבנים דומים בהתחשב בתקציבים שנקבעים על ידי מהנדס החברה בכל פרויקט.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
71	105	116
(23)	(34)	(33)
69	57	1
117	128	84

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
הוצאות ישירות בגין נדל"ן להשקעה
שהפיק הכנסות שכירות במהלך השנה
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

ג. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		מועדי סיום
2023	2024	תקופת החכירה *
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	שנים
983	927	2025-2065
532	613	
1,515	1,540	

בבעלות
בחכירה

* כולל תקופות האופציה

חלק מהנכסים בבעלות או חכירה בישראל טרם נרשם על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות.

ד. פרטים בדבר חוזי שכירות

להלן הכנסות דמי השכירות המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות לתקופת ההסכם, ללא אופציות להארכת השכירות:

ליום 31 בדצמבר 2024		
סה"כ	נכסים בבעלות	נכסים בחכירה
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
110	77	33
123	93	30
91	80	11
324	250	74

עד שנה
משנה ועד ארבע שנים
חמש שנים ואילך

ה. פרטים בדבר התקשרויות

(1) ביום 26 באפריל 2018, התקשרה חברה בת בהסכם קומביניציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - גב-ים). בהתאם להסכם תמכור החברה הבת לגב ים 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין ששטחו כ-8,800 מ"ר ברעננה, בתמורה לקבלת שירותי בנייה מגב ים להקמת חלק החברה בפרויקט. עם השלמת הפרויקט יהיו החברה הבת וגב ים בעלות הזכויות במושעא בפרויקט בהתאם ליחס קומביניציה של 30.5% לחברה הבת ו-69.5% לגב ים. ביום 25 ביוני 2020 ניתן תוקף לתב"ע מפורטת לפרויקט, ובכך התמלאו כל התנאים המתלים נשוא ההסכם והוא נכנס לתוקפו. במהלך חודש אפריל 2024 הפרויקט הושלם, והתקבל אישור אכלוס (טופס 4). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שיווקה החברה שטח עילי כולל של כ-24 אלף מ"ר בפרויקט (מתוך שטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר).

(2) במהלך שנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה עם אמות השקעות בע"מ בהסכם משותף להקמת מבנה משרדים בהיקף של כ-6,000 מ"ר (חלק החברה 25%). העסקה מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת האיחוד היחסי.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים בדבר התקשרויות (המשך)

(3) בהמשך להתקשרות החברה, באמצעות חברה בבעלותה (בעקיפין) המלאה, מיום 5 ביולי 2022, בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת אפרים רוגובין בע"מ (להלן – "היזם") ביחס למקרקעין בבעלותה של החברה הממוקמים בפינת הרחובות דרך השרון – נתיב האבות בצומת כפר סבא, זאת בהתאם לשיעור קומבינציה של 67% ליזם ו-33% לחברה הבת, בפרויקט מסחר ותעסוקה אשר היה צפוי להיבנות בהתאם לזכויות החלות במקרקעין. ביום 31 בדצמבר 2024, הסכימו הצדדים על ביטול ההסכמים בהתאם לתנאיהם. כתוצאה מביטול ההסכמים כאמור הכירה החברה במהלך תקופת הדיווח בהפסד מירידת ערך בסך של כ-38 מיליוני ש"ח (לפני מס) שנכלל במסגרת סעיף עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו.

(4) בהמשך להתקשרות החברה בהסכם עם שותף (שהינו בעל עניין) בנכס בשכונת רוממה בירושלים (חלק החברה בנכס-35%), מיום 19 באוקטובר 2023, לפיו השותף יוכל לממש את זכות ההצטרפות הקיימת לו על פי הסכם השיתוף ולמכור לחברה את מלוא חלקו בנכס, בהודעה שתינתן בתקופה שבין 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 12 באוקטובר 2024, ביום 10 באוקטובר 2024 הודיע השותף כי לא יעשה שימוש בזכות ההצטרפות כאמור.

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

מוניטין	תוכנות מחשב	הרכשת לקוח ואחרים	סך הכל	עלות
מיליוני ש"ח				
1,287	715	240	2,242	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5	-	7	12	צירופי עסקים
13	83	8	104	תוספות (*)
1,305	798	255	2,358	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	69	25	94	תוספות (*)
1,305	867	280	2,452	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
הפחתות שנצברו				
4	546	157	707	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	86	20	106	הפחתה
4	632	177	813	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	76	17	93	הפחתה
4	708	194	906	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
הערך בספרים				
1,301	159	86	1,546	ליום 31 בדצמבר 2024
1,301	166	78	1,545	ליום 31 בדצמבר 2023
1,283	169	83	1,535	ליום 1 בינואר 2023

(*) יתרת ההתחייבות לשלם בגין רכישות של נכסים בלתי מוחשיים, הינה כ-9 מיליוני ש"ח וכ-17 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה.

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

מוניטין

להלן תמצית נתוני המוניטין של המגזרים העסקיים:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,295	1,295	מגזר הקמעונאות
6	6	מגזר הנדל"ן
1,301	1,301	

החברה מבצעת בחינה לירידת ערך יתרות המוניטין בכל סוף שנה קלנדרית, ככל שלא היו סימנים לירידת ערך במהלך השנה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הסתמכה החברה על הסכום בר ההשבה של מגזר הקמעונאות, כפי שהוערך, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, ליום 31 בדצמבר 2023, וזאת כמתאפשר בהתאם לעמידתה בכל התנאים המפורטים בסעיף 99 לתקן חשבונאות בינלאומי 36 בדבר ירידת ערך נכסים, כדלקמן:

- הנכסים וההתחייבויות אשר מרכיבים את היחידות לא השתנו באופן משמעותי מאז החישוב העדכני ביותר של הסכום בר ההשבה;
- התוצאה של החישוב העדכני ביותר של הסכום בר ההשבה הייתה סכום שעלה על הערך בספרים של הנכס במרווח משמעותי; וכן
- בהתבסס על ניתוח אירועים מאקרו כלכליים, ביטחוניים ופוליטיים שהתרחשו ובנסיבות שהשתנו מאז החישוב העדכני ביותר של הסכום בר ההשבה, הסבירות שהסכום בר ההשבה שייקבע בתקופה השוטפת יהיה נמוך מהערך השוטף בספרים של היחידות הוא קלוש וזאת בהתבסס על התוצאות בפועל של כל אחת מהפעילויות.

לאור עמידתה בכל התנאים המצויינים לעיל, השתמשה החברה בחישוב העדכני ביותר של הסכום בר ההשבה, כפי שבוצע ליום 31 בדצמבר 2023 ולא בוצעה הערכת שווי נוספת לתאריך הדוח על המצב הכספי. יצוין, כי לתאריך הדוח על המצב הכספי לא קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך המוניטין של מגזר הקמעונאות.

בנוסף, בחנה החברה את סכום בר ההשבה של פורמט Be בנפרד. הסכום בר ההשבה של פורמט Be התבסס על שווי השימוש של הפורמט לפי גישת ההכנסות, בשיטת היוון תזרימי מזומנים. פרמטרים עיקריים ששימשו בהערכת השווי הינם שיעור היוון נומינלי של 12.25% (לאחר מס) ושיעור צמיחה לשנה המייצגת של 2.5%. בהתאם לתוצאות הבחינה, שווי השימוש שהתקבל לפורמט Be הינו גבוה מערכו בדוחות הכספיים של החברה ועל כן לא נדרשה ירידת ערך של המוניטין האמור.

מדידות השווי המתוארות לעיל נכללו ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן.

ביאור 13 - חכירות

במסגרת הסכמי החכירה הקבוצה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים אותה לצורך פעילותה העסקית. בנוסף, הקבוצה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

א. נכסי חייבים בגין חכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
57	67	יתרה ליום 1 בינואר
(15)	(16)	תקבולי קרן וריבית
3	4	הכנסות ריבית
20	21	תוספות*
2	2	אחר**
67	78	יתרה ליום 31 בדצמבר

* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.
 ** נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14	14	עד שנה
37	45	בין שנה לחמש שנים
28	34	מעל חמש שנים
79	93	סך הכל תזרימים מזומנים חוזי

ב. נכסי זכות שימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,411	4,482	יתרה ליום 1 בינואר
(450)	(472)	פחת
346	10	תוספות, נטו*
33	3	ביטול ירידת ערך נכסי זכות שימוש
(5)	-	סיווג לנדר"ן להשקעה
7	-	סיווג מרכוש קבוע
140	148	אחר**
4,482	4,171	יתרה ליום 31 בדצמבר

* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.
 ** נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

ביאור 13 - חכירות (המשך)

ג. התחייבויות בגין חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4,588	4,662
(568)	(583)
139	148
366	5
(2)	-
139	150
4,662	4,382
434	437
4,228	3,945
4,662	4,382

יתרה ליום 1 בינואר
פירעון קרן וריבית
הוצאות מימון
תוספות, נטו*
הפחתה בגין תכנית התייעלות
אחר**

יתרה ליום 31 בדצמבר

חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

סך הכל התחייבויות בגין חכירה

* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.
** נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות (סכומים לא מהוונים)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
557	570
2,096	2,084
2,908	2,576
5,561	5,230

עד שנה
בין שנה לחמש שנים
מעל חמש שנים

סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

ד. מידע נוסף בגין חכירות

1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(450)	(472)
(69)	(91)
(136)	(144)
-	26
35	3
(620)	(678)

הוצאות פחת בגין נכסי שימוש
הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו
במדידת התחייבויות בגין חכירה*
הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו
רווח מיציאה מחוזי חכירה ומהכרה בנכסי חייבים בגין חכירות
עדכון בגין תכנית התייעלות

סך הוצאות

* בעיקר הוצאות מבוססות פדיון ודמי ניהול אשר מוכרות במסגרת הוצאות המכירה והשיווק.

ביאור 13 - חכירות (המשך)

ד. מידע נוסף בגין חכירות (המשך)

2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
15	16
568	583

סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
681	732
365	402
41	38
91	88
20	2
1	2
3	42
5	-
11	-
12	13
13	15
27	31
1,270	1,365

התחייבות בגין תווי קניה

עובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר

מוסדות

הוצאות לשלם

תכנית נאמנות לקוחות (נקודות מועדון)

מכשירים פיננסיים נגזרים

מסים שוטפים

התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 5ג)

הכנסות נדחות (ראה ביאור 1א5)

הכנסות מראש בגין עסקאות נדל"ן

הכנסות שכר דירה מראש

זכאים אחרים

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

קניות החברה מספק עיקרי הסתכמו לסך של כ-972 מיליוני ש"ח בשנת 2024, כ-955 מיליוני ש"ח בשנת 2023 וכ-816 מיליוני ש"ח בשנת 2022.

ביאור 16 - הפרשות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
25	26
46	35
71	61

תביעות לקוחות
הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים

הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים

במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות או תלויים ועומדים כנגדה הליכים משפטיים שונים (להלן בסעיף זה: "תביעות משפטיות").
להערכת הנהלת הקבוצה המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכויי התביעות המשפטיות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות, במקום בו נדרשו הפרשות, לכיסוי החשיפה כתוצאה מהתביעות המשפטיות כאמור.
כנגד הקבוצה קיימות בקשות להכיר בתביעות כתובענות ייצוגיות שלא צוין בתביעה סכום תביעה מדויק אשר בגין קיימת לקבוצה חשיפה נוספת מעבר לאמור לעיל.

א. תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2024

1. תיאור ההתחייבויות, מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	מהות התביעות	מספר התביעות	סכום התביעות	יתרת הפרשה
מיליוני ש"ח				
ייצוגיות	בעיקר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ושעניין טענות לגביית כספים שלא כדין ופגיעה במתן שירותים או ביחס למוצרים המסופקים על ידי חברות הקבוצה.	50	803 ^{(1),(2)}	24
תביעות עובדים	בעיקר תביעות משפטיות שהוגשו על ידי עובדים ועובדים לשעבר של החברה שעניין דיני עבודה ובכלל זאת, דרישה להכרה ברכיבי שכר שונים כרכיבים לצורך חישוב תשלומים שונים לעובדי החברה.	60	11	1
ספק-לקוח, רשויות וכללי	תביעות משפטיות בגין מחלוקות מסחריות עם ספקי שירותים ו/או מוצרים והליכים משפטיים מצד המדינה, גופים ממשלתיים ורשויות המדינה לרבות בגין הליכים בתחום הרגולציה החלה על החברה ומחלוקות כספיות שונות בנוגע לכספים המשולמים ע"י החברה לרשויות.	38	117	10
תביעות נזיקין לקוחות	תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח	555	35	26 ⁽³⁾
סה"כ		703	966	61

(1) כולל תביעות כנגד החברה ונתבעים נוספים בסך של כ-448 מיליוני ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד החברה בנפרד.
(2) כולל תביעות בסך של כ-182 מיליוני ש"ח שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן.
(3) כנגד יתרת ההפרשה קיים לחברה נכס שיפוי בסך של כ-13 מיליוני ש"ח כחלק מיתרת חייבים ויתרות חובה.

ביאור 16 - הפרשות (המשך)

הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)

א. תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (המשך)

2. פרוט מספרן וסכומן של התביעות, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות (מיליוני ש"ח)
עד 100 מיליוני ש"ח	639*	406*
100 מיליוני ש"ח ועד 500 מיליוני ש"ח	2	524
תביעות בהן לא צוין סכום התביעה	22	-
תביעות בהן לא צוין סכום התביעה כנגד החברה ונוספים	11	-
תביעות נגד החברה ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד החברה בנפרד	29	36
סה"כ	703	966

* כולל 555 תביעות נזיקין לקוחות ליום 31 בדצמבר 2024 בהיקף תביעות מצטבר של 35 מיליוני ש"ח.

ב. פרטים בדבר אירועים מהותיים בהליכים משפטיים בתקופת הדוח

1. במהלך התקופה הוגשו כנגד חברות הקבוצה 16 בקשות לאישור תביעות ייצוגיות, מתוכן 5 תביעות בסכום כולל של כ-37 מיליוני ש"ח וביתר התביעות לא צוין סכום התביעה המדויק או בכלל. מנגד, 24 בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברות הקבוצה בסך של כ-1,057 מיליוני ש"ח נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

2. במהלך התקופה הוגשו כנגד החברה ונתבעים נוספים 7 בקשות לאישור תביעות ייצוגיות, מתוכן 2 תביעות בסכום כולל של כ-28 מיליוני ש"ח וכן תביעה נוספת כנגד החברה ונתבעים נוספים שנדחתה ובגינה הוגש ערעור בסך של כ-420 מיליוני ש"ח, ביתר התביעות לא צוין סכום התביעה המדויק או בכלל. מנגד, 3 בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד החברה ונתבעים נוספים, מתוכן תביעה אחת בסכום של כ-2 מיליוני ש"ח וביתר התביעות לא צוין סכום התביעה המדויק או בכלל, נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

עבור תביעות בסך של כ-30 מיליוני ש"ח, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעות בשלב מקדמי זה. עבור תביעות בסך של כ-445 מיליוני ש"ח החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה נאותה לכיסוי החשיפה, ככל שנדרש ובהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים.

3. ביום 30 באפריל 2024 הומצאה לחברה תביעה ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז נגד ה"ה שלמה ויוסף אמיר, החברות האחים אמיר - שלומי (2024) בע"מ והאחים אמיר - יוסי (2024) בע"מ, וכן נגד החברה, כמשיבה פורמלית. על-פי הנטען בבקשת האישור, המשיבים רכשו דבוקת שליטה ושליטה בחברה ללא ביצוע הצעת רכש כדין בניגוד להוראות סעיף 328 לחוק החברות, כי המשיבים ניהלו את ענייניה של החברה תוך קיפוח בעלי המניות מהציבור ותוך הפרת חובת תום הלב, וכן כי המשיבים עשו עושר על חשבון חברי וחברות קבוצת התובעים. במסגרת בקשת האישור מתבקש בית המשפט, בין היתר, ליתן פיצוי כספי לטובת חברי וחברות קבוצת התובעים בגין נזקיהם המוערכים בבקשת האישור בסכום של 232 מיליוני ש"ח. סיכויי התביעה אינם ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה וממילא החברה הינה משיבה פורמלית בלבד בהליך.

ג. תביעות עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ותביעות כלליות אחרות

במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד הקבוצה תביעות משפטיות שונות על ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות וכן תביעות אחרות, שעניין בעיקר טענות להפרת הוראות הדין ביחס לסיום העסקת עובדים ותשלומי חובה לעובדים, טענות להפרת הסכמים ותשלומי חובה לרשויות. ליום 31 בדצמבר 2024, הסכום הכולל הנתבע מהחברה בגין תביעות אלו מסתכם לסך של כ-128 מיליוני ש"ח.

החברה כללה בדוחות הכספיים, בהסתמך על יועציה המשפטיים, הפרשה נאותה לכיסוי החשיפה.

ביאור 16 - הפרשות (המשך)

הפרשות בגין תביעות לקוחות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)

ד. פרטים בדבר תביעות מהותיות לאחר תאריך הדיווח

כנגד החברה הוגשה בקשה אחת לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית בסכום של כ-2.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, הוגשו כנגד החברה 5 תביעות ספקים, בסכום של כ-15 מיליוני ש"ח. סיכויי התביעות לא ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

5 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד החברה ונתבעות נוספות, בסכום כולל של כ-1.5 מיליוני ש"ח, נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט בסכומים זניחים. בנוסף, תביעת ספק נגד החברה, בסכום כולל של כ-5.5 מיליוני ש"ח, נסתיימה בהסכם פשרה.

ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אגרות חוב. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות ניתן בביאור 23(ב) בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		שיעור ריבית אפקטיבית ליום הנפקה	שיעור ריבית נקובה ליום הנפקה				
ערך בספרים (**)	ערך נקוב (*)	ערך בספרים (**)	ערך נקוב (*)						
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח						
(1) <u>תנאי אגרות החוב והרכב</u>									
אגרות חוב צמודות מדד שנרשמו למסחר בבורסה:									
197	177	170	148	3.12%	2.99%	אגרות חוב (סדרה ד') אוקטובר 2013			
197	176	163	141	4.44%	4.30%	אגרות חוב (סדרה ו') ספטמבר 2015			
374	334	310	267	4.50%	4.30%	אגרות חוב (סדרה ו') יולי 2016			
אגרות חוב לא צמודות שנרשמו למסחר בבורסה:									
170	168	141	140	5.23%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') אוקטובר 2013			
220	214	183	178	4.50%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') נובמבר 2016			
262	238	216	198	2.12%	5.09%	אגרות חוב (סדרה ה') ינואר 2018			
514	511	492	488	3.69%	3.52%	אגרות חוב (סדרה ז') ינואר 2019			
286	276	272	264	2.97%	3.52%	אגרות חוב (סדרה ז') אפריל 2020			
2,220	2,094	1,947	1,824						
309 (***)	269	328 (***)	287			<u>בניכוי חלויות שוטפות</u>			
1,911	1,825	1,619	1,537			<u>אגרות חוב לזמן ארוך</u>			

(*) יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הינה בערכים נומינליים, לא צמוד.

(**) הערך בספרים של אגרות החוב צמודות מדד
הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהוון לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה, וצמוד למדד המחירים לצרכן, לתאריך הדוח.

הערך בספרים של אגרות החוב לא צמודות
הערך בספרים של קרן בתוספת ריבית מהוון לפי ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה, לתאריך הדוח.

(***) כולל ריבית לשלם שנצברה בסכום של 21 מיליוני ש"ח (בשנת 2023: 24 מיליוני ש"ח).

ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

(2) סדרות אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' של החברה (להלן יחד - "אגרות החוב") כוללות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג וכן אמות מידה פיננסיות שונות כמפורט להלן:

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב ד', ה' ו-ו'
על-פי תנאי אגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב האמורות, כך שהוא יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג ilA (או דירוג מקביל), תעלה הריבית השנתית (ריבית הבסיס) בשיעור של 0.25%. בכל מקרה של הורדת דירוג נוספת יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25% נוספים בגין כל דרגה. בכל מקרה, לא תעלה תוספת הריבית בגין הפחתת הדירוג כאמור על 1% מעבר לריבית הבסיס; והכל כפוף וכמפורט בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו'.

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב סדרה ז'
על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ז', במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב האמורות כך שהוא יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג ilAA (או דירוג מקביל), תעלה הריבית השנתית (ריבית הבסיס) בשיעור של 0.5%; אם הדירוג שייקבע לאגרות החוב האמורות יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג ilAA יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% נוספים, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; אם הדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג ilAA יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% נוספים, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. בכל מקרה לא תעלה תוספת הריבית בגין כל הפחתות הדירוג כאמור על 1% מעבר לריבית הבסיס; והכל כפוף וכמפורט בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה ז'.

עילה לפירעון מיידי במקרה של הורדת דירוג
על-פי תנאי אגרות החוב ד', ה', ו-ו', במקרה שנקבע דירוג לאגרות החוב האמורות הנמוך מ: "BBB-" (או דירוג מקביל) והדירוג לא הועלה בתוך 60 ימים מעבר לרף האמור, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי. על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ז' במקרה שנקבע דירוג לאגרות החוב האמורות הנמוך מ: "BBB-" (או דירוג מקביל) יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי.
עוד יצוין, כי במסגרת העילות לפירעון מיידי שבאגרות החוב נקבעה גם עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שהועמד לפירעון מיידי חוב אחר שנטלה החברה (שאינו חוב למחזיקי אגרות חוב מסדרה כלשהי של החברה) מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי (לרבות מגוף מוסדי) כלשהו, ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי כאמור הינו בהיקף העולה על 300 מיליוני ש"ח; עילה נוספת לפירעון מיידי הינה במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה) כאשר עילה זו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב ד' ו-ה' הוגבלה רק לסדרה שהועמדה לפירעון מיידי בהיקף של 40 מיליוני ש"ח לפחות; והכל כפוף וכמפורט בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו סדרות אגרות החוב.

זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה של החברה
תנאי אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' קובעים גם זכות לחברה לבצע ביוזמתה פדיון מוקדם של אגרות החוב, כולן או חלקן, והכל בתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אותן סדרות אגרות חוב.

התחייבות לאמות מידה פיננסיות; התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף; Cross Default
במסגרת אגרות החוב ד', ה', ו' ו-ז' התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות (יצוין, כי ההגדרות של המונחים "חוב נטו" ושל "ה-EBDITA השנתית" המצוטטים בביאור זה להלן הינם כמופיע באגרות החוב (סדרה ז'). באגרות החוב מסדרות ד', ה' ו-ו' מצויות הגדרות עם משמעות זוהה אך עם מלל מעט שונה):

1. היחס בין החוב (פיננסי) נטו של החברה (שהוגדר לעניין זה כיתרת ההלוואות (התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות) כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים ובעלי אגרות חוב, ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון לזמן קצר ובטוחות סחירות) לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, למועד אותם דוחות, לא יעלה על 60%.

2. סך כל ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, למועד אותם דוחות, לא יפחת מסך של 550 מיליוני ש"ח ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', ואילו בסדרה ז' הרף הוא 800 מיליוני ש"ח.

החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

ביאור 17 - אגרות חוב ואשראי (המשך)

במסגרת אגרות החוב סדרה ז' נקבע כי החל מהדוחות הכספיים של החברה לרבעון שני 2019, במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית לפיה ייערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2019 ("התקינה נכון לרבעון ראשון 2019"), ולשינוי זה יש השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלה על חלוקה (כאמור להלן), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על-פי מאזן דוח רווח והפסד פרפורמה במתכונת מקוצרת הכוללים ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, סקורים (אך לא מבוקרים) בהתאם לתקינה נכון לרבעון ראשון 2019, ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם. לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית לפי התקינה החשבונאית העדכנית החלה על החברה לבין תוצאת אותה אמת מידה לפי התקינה נכון לרבעון הראשון 2019.

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה נכון לרבעון הראשון 2019 תבוצע על-ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה, וינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), בכל מקרה של השפעה מהותית כאמור.

יצוין, כי באגרות החוב ד', ה' ו-ו' קבועה הוראה אחרת בהקשר זה ולפיה ככל שהחברה לא תעמוד באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות או במגבלות על ביצוע חלוקה (כאמור להלן), ואי עמידתה כאמור נובעת כתוצאה משינויים מהותיים בכללי החשבונאות שחלים על החברה ו/או כתוצאה ממדיניות חשבונאית חדשה או תקנים חשבונאיים חדשים שיאומצו על-ידי החברה ו/או שינויים מהותיים רגולטורים בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים, והכל לעומת המצב במועד חתימת שטר נאמנות מכוחו הונפקו אותן סדרות, דהיינו כך שאלמלא אותם שינויים החברה הייתה עומדת באותם תנאים ומגבלות, אזי השינויים האמורים לא יילקחו בחשבון לצורך בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והמגבלות על ביצוע חלוקה.

במסגרת שטרי הנאמנות התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, למעט בתנאים כמפורט באגרות החוב.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

על-פי אגרות החוב, החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או רכישה עצמית של מניותיה ו/או כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות:

1. ככל שתוצאתה של חלוקה כאמור הינה כי סך כל ההון של החברה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים של החברה הקודמים למועד החלוקה, ולאחר שינוכה ממנו סכום החלוקה, יפחת מסך של 750 מיליוני ש"ח ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', כאשר בסדרה ז' הרף הוא 1,000 מיליוני ש"ח.
2. ככל שבעקבות חלוקה כאמור היחס בין החוב (פיננסי) נטו (כהגדרתו לעיל) של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה הקודמים למועד החלוקה, לבין ה-EBITDA השנתית של החברה (כהגדרתה להלן), בהתחשב בחלוקה כאמור, יעלה על 7 ביחס לאגרות החוב סדרות ד', ה' ו-ו', כאשר בסדרה ז' הרף הוא 5.
- לעניין זה, ה-EBITDA שנתית" הוגדרה כסכום המצטבר, בתקופה של ארבעת (4) הרבעונים הקלנדאריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה, של הרווח התפעולי של החברה (לפני הוצאות והכנסות אחרות), בתוספת פחת והפחתות, מחושב בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין), לארבעת (4) הרבעונים האחרונים שקדמו למועד החלוקה.
3. ככל שבמועד קבלת ההחלטה על ידי דירקטוריון החברה על חלוקה כאמור בהתאם להוראות הדין, החברה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בשטר הנאמנות או שהתקיימה מי מהעילות להעמדה לפירעון מידי הקבועות בשטר הנאמנות (כאשר בסדרה ז' נקבע גם כי לא יילקחו בחשבון לעניין זה תקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות). בסדרה ז' נקבעו מגבלות נוספות לחלוקה ובכלל זה כי לא תבוצע חלוקה אם במועד קבלת ההחלטה על-ידי דירקטוריון החברה על החלוקה, החברה אינה עומדת באיזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי אגרות החוב סדרה ז'.

(3) נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכמים עם תאגידים בנקאיים להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה. ההסכמים הם לתקופה שתסתיים בחודש דצמבר 2025, בסכום כולל של 400 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, המסגרות האמורות אינן מנוצלות.

ביאור 18 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, כוללות הטבות בגין מענקי פרישה, שי לגמלאים ולעובדים שיפרשו (עבור השנים לאחר פרישתם העתידית לגמלאות) וימי מחלה. כאשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תכנית הטבה מוגדרת בגין היא מפקידה סכומים בקופות אישיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לחברה תכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963. בדבר תשלומים מבוססי מניות ראה ביאור 22 ובדבר הטבות לאנשי מפתח ניהוליים ראה ביאור 32(ד).

הרכב ההטבות לעובדים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
67	63
25	27
310	275
402	365
144	153
46	43
55	44
20	19
265	259

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות - זכאים ויתרות זכות:

התחייבות לעובדים בגין חופשה
התחייבות לעובדים בגין דמי הבראה
התחייבות לעובדים בגין שכר

מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות - הטבות לעובדים:

פיצויים
מענק פרישה
שי לגמלאים ולעובדים לאחר פרישה
מענק בגין אי ניצול ימי מחלה

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר	
2024	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
554	541
(289)	(282)
265	259
136	133
77	75
34	33
42	41
289	282

הרכב

סך ערך נוכחי של מחויבויות (1)
בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכניות (1)

סך התחייבות נטו, שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

נכסי התוכניות (פוליסות הביטוח וקופות מרכזיות) מורכבים כדלקמן:

אגרות חוב מדינה
אגרות חוב קונצרניות
מכשירים הונניים
אחר

ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת (המשך)

(1) התנועה בהתחייבויות (נכסים) בגין תכניות הטבה מוגדרות ומרכיביו

סך ההתחייבות נטו, שהוכרה בגין תוכנית הטבה מוגדרת		שווי הוגן של נכסי תוכנית		מחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
מיליוני ש"ח					
256	259	(289)	(282)	545	541
33	34	-	-	33	34
-	9	-	-	-	9
13	14	(15)	(17)	28	31
(8)	-	-	-	(8)	*-
(2)	-	-	-	(2)	-
14	14	-	-	14	14
1	(13)	1	(13)	-	-
(30)	(32)	39	43	(69)	(75)
(18)	(20)	(18)	(20)	-	-
259	265	(282)	(289)	541	554

יתרה ליום 1 בינואר

הוצאה (הכנסה) שנזקפה לרווח והפסד:

עלות שירות שוטף
עלות שירות עבר
עלויות (הכנסות) ריבית

הוכר ברווח כולל אחר:

רווחים אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות הפיננסיות
רווחים אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות הדמוגרפיות
הפסדים אקטואריים אחרים
התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית

תנועות נוספות:

הטבות ששולמו
הפקדות נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

* מצוין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

(2) התשואה בפועל

התשואה בפועל על נכסי תכנית בשנת 2024 הינה 10% (בשנת 2023: 5% ובשנת 2022: -3%).

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות

ההנחות האקטואריות העיקריות (לפי ממוצע משוקלל):

2022	2023	2024
%	%	%
2.2-2.9	2.7-3.3	2.9-3.0
5.1-5.3	5.1-6.2	5.3-6.0
0-3.0	0-5.0	0-5.0

שיעור היוון ריאלי ביום 31 בדצמבר
שיעור היוון נומינלי ביום 31 בדצמבר
שיעור עלויות שכר עתידיות ריאליות

החישובים מתבססים על הנחות דמוגרפיות, כדלקמן:

- (1) ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים.
- (2) שיעורי עזיבת עובדים מתבססים על ניתוח של נתוני העבר.

ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הטבה מוגדרת (המשך)

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות (המשך)

שינויים אפשריים באופן סביר בתאריך הדיווח לאחת מההנחות האקטואריות, בהנחה שיתר ההנחות נותרות ללא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר					
קטון 1%		גידול 1%			
2023	2024	2023	2024		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
(40)	(40)	43	43	שיעור עליות שכר עתידיות	
52	55	(47)	(50)	שיעור היוון	

לשינוי של 10% בשיעור העזיבות אין השפעה מהותית על המחויבות להטבה מוגדרת.

(4) השפעת התכנית על תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה

אומדן הקבוצה להפקדות הצפויות בשנת 2025 בתכנית הטבה מוגדרת ממומנת הינו בסך 18 מיליוני ש"ח. אומדן הקבוצה לאורך חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) לסוף תקופת הדיווח הינו 10.72 שנים (לשנת 2023: 10.53 שנים).

ב. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכניות הפקדה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
51	51	51	הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכניות להפקדה מוגדרת (*)	

(*) לקבוצה תכניות הפקדה מוגדרת בגין חלק עיקרי מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג 1963 על חלק מסוים מהמחויבות או על כולה. הפקדות הקבוצה בגין תכניות להפקדה מוגדרת שהינן הפקדות בגין עובדים אשר חל לגביהם סעיף 14 מוכרות כהוצאות בדוח רווח והפסד.

ביאור 19 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
22	24	התחייבות בגין היטל השבחה לרשות מקרקעי ישראל בגין נדל"ן להשקעה	
70	-	הכנסות נדחות (1)	
95	42	תמורה מותנית (2)	
26	23	אחרים	
213	89		

(1) ראה ביאור 5א בדבר השקעה בחברה כלולה.
(2) ראה ביאור 2ג5 בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

ביאור 20 - הון

א. הון המניות

הרכב הון המניות: מניות רגילות בנות 0.1 שקל חדש ערך נקוב.

2022	2023	2024	
400,000,000	400,000,000	400,000,000	רשום
274,191,478	274,522,913	274,530,398	מונפק ונפרע יתרה ליום 1 בינואר
79,683 251,752	7,485 -	23,541 781,080	הנפקת מניות לעובדים בגין הבשלת יחידות מניה חסומות במהלך התקופה (1) מימוש כתבי אופציה (2)
274,522,913	274,530,398	275,335,019	יתרה ליום 31 בדצמבר
8,864,801	8,864,801	8,864,801	מניות באוצר

- (1) ביום 23 במרץ 2024 הבשילה המנה הראשונה של יחידות מניה חסומות אשר הוענקה בשנת 2022 ל-2 נושאי משרה שסיימו עבודתם בחברה. כתוצאה מכך, הנפיקה החברה 23,541 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב.
- (2) במהלך שנת 2024 מומשו כ-3 מיליון כתבי אופציות על ידי 7 נושאי משרה שסיימו עבודתם בחברה.

ב. דיבידנדים

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך חלוקת הדיבידנד	ש"ח למניה	סכום הדיבידנד (במיליוני ש"ח)	תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	
01/05/2024	0.68	180	26/03/2024	בשנת 2024:
	0.68	180		
26/04/2022	0.53	140	22/03/2022	בשנת 2022:
	0.53	140		

כל החלוקות המפורטות לעיל בוצעו במזומן ולא הצריכו את אישור בית המשפט.

לפרטים בדבר הכרזה על חלוקת דיבידנד על ידי דירקטוריון החברה, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 33, להלן.

ביאור 21 - רווח למניה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות והרווח ששימשו לצרכי חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה הינם כדלקמן:

רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, מחולק בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המחושב באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
1,000	312,000	657,000

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

274,191	274,523	274,530
(8,865)	(8,865)	(8,865)
50	6	18
195	-	206
265,571	265,664	265,889

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (באלפי מניות)

יתרה ליום 1 בינואר

בניכוי מניות באוצר*

בתוספת מניות חסומות שהונפקו בתקופה משוקללות*

בתוספת כתבי אופציה שמומשו למניות בתקופה משוקללות*

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

0.00	1.17	2.47
------	------	-------------

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

* ראה ביאור 20א

רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות המחושב באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
1,000	312,000	657,000

הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

265,571	265,664	265,889
29	2	3
12	-	186
265,612	265,666	266,078

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (באלפי מניות)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

בתוספת השפעת יחידות מניה חסומות שטרם הונפקו (ראה ביאור 22)

בתוספת השפעת כתבי אופציה למניות שטרם מומשו

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

0.00	1.17	2.47
------	------	-------------

רווח מדולל למניה (בש"ח)

שווי השוק הממוצע של מניות החברה, לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציות למניות ויחידות המניה החסומות, התבסס על הממוצע של מחירי שוק מצוטטים לתקופה שבה היו כתבי האופציות ויחידות המניה החסומות במחזור.

ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות

א. כללי:

ביום 28 במאי 2019, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את "שופרסל בע"מ - תכנית תגמול הוני 2019" (להלן – "התכנית") ולהגישה לרשות המיסים. בהתאם לתכנית ובאישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, הקצתה החברה כתבי אופציות (להלן – "האופציות"), יחידות מניה חסומות ויחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (להלן – "יחידות מניה חסומות") שאינן סחירות. האופציות ויחידות המניה החסומות לניצעים מוצעות בהתאם לתכנית ובהתאם להוראות מסלול רווח הון הקבועות בסעיף 102(ב)(2) ("מסלול רווח הון") לפקודת מס הכנסה, ותופקדנה בידי נאמן במשך התקופות הקבועות בסעיף 102(ב)(2) לפקודה. האופציות ויחידות המניה החסומות הוענקו לניצעים ללא תמורה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., לפי מחיר המימוש שנקבע (מחיר המימוש יהיה מתואם דיבידנד). מימוש כתבי האופציה יבוצע במתכונת של "מימוש נטו" במניות. כל יחידת מניה חסומה תמומש באופן אוטומטי למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג., ללא תוספת מימוש ובתנאי של עמידה בתנאי הביצוע ככל שהוגדרו בעת ההענקה.

להלן פרטי כתבי אופציה הקיימים במחזור ליום 31 בדצמבר 2024:

1. כתבי אופציה שהוענקו על ידי החברה:

מועד הענקה/ עובדים זכאים	מחיר מימוש (בש"ח)	שווי במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	מספר המכשירים (באלפים)	תנאי ההבשלה*	משך החיים החוזיים של המכשיר*
2 נושאי משרה אחד בחברה ביום 2 באוקטובר 2022	23.64	3.1	606	מחצית לאחר שנתיים, רבע לאחר 3 שנים ורבע לאחר 4 שנים	4 שנים - מנה ראשונה 5 שנים - מנה שנייה 6 שנים - מנה שלישית
2 נושאי משרה בחברה ביום 27 ביוני 2023	23.64	3.5	875	מחצית לאחר שנתיים, רבע לאחר 3 שנים ורבע לאחר 3.3 שנים	4 שנים - מנה ראשונה 5 שנים - מנה שנייה 5.3 שנים - מנה שלישית
2 משנים למנכ"לים ביום 27 במאי 2024**	24.82	2.7	392	3 מנות שנתיות שוות	3 שנים - מנה ראשונה 4 שנים - מנה שנייה 5 שנים - מנה שלישית

להלן פרטי יחידות מניה חסומות שהוענקו על ידי החברה וקיימות במחזור ליום 31 בדצמבר 2024:

מועד הענקה/ עובדים זכאים	תנאי ביצוע	שווי במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	מספר המכשירים (באלפים)	תנאי ההבשלה*
2 משנים למנכ"לים ביום 27 במאי 2024**	-	1.5	64	3 מנות שנתיות שוות

* החל ממועד אישור הדירקטוריון.

** לגבי אחד הניצעים ההענקה נכנסה לתוקף עם תחילת עבודתו בחברה, ביום 1 ביוני 2024.

ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

א. כללי (המשך)

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים:

הענקה בשנת 2024		הענקה בשנת 2023		הענקה בשנת 2022	
יחידות מניה חסומות ל-2 משנים למנכ"לים	אופציות ל-2 משנים למנכ"לים	אופציות לשני נושאי משרה	אופציות לשני נושאי משרה	אופציות לשני נושאי משרה	אופציות לשני נושאי משרה
1.5	2.7	3.5	3.1	שווי הוגן במועד הענקה (במיליוני ש"ח)	
24.50	24.50	19.82	22.35	מחיר מניה במועד הענקה (בש"ח)	
-	24.82	24.32	24.32	מחיר מימוש (בש"ח)	
-	26.90	25.93	23.69	תנודתיות צפויה (באחוזים)	
4	4	4.7	5	משך החיים הממוצע הצפוי (בשנים)	
-	4.37-4.54	3.58-3.65	0.32-0.33	שיעור ריבית חסרת סיכון (באחוזים)	
2.45	-	-	-	תשואת דיבידנד ליחידות מניה חסומות (באחוזים)	

ב. פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן של האופציות ויחידות המניה החסומות, אשר משמש את החברה לצרכי הרישום החשבונאי, נקבע במועד ההענקה, בהתאם לאמור להלן:

שווי הוגן של כתבי אופציה נמדד באמצעות מודל בלאק ושולס. הנחות המודל כוללות את מחיר המניה למועד המדידה, מחיר המימוש של המכשיר, תנודתיות צפויה (על בסיס הממוצע המשוקלל של התנודתיות ההיסטורית במניות החברה על פני התקופה הצפויה של האופציות), אורך החיים הצפוי של המכשירים (אורך חיי האופציה ביחס לכל הניצעים ייקבע על בסיס ההנחה שכל האופציות ימומשו ביום האחרון של תקופת המימוש) ושיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות שקליות, כאשר יתרת התקופה שלהן שווה לאורך החיים הצפוי של האופציות). תנאי שירות אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן.

שווי הוגן של יחידות מניה חסומות נמדד בהתאם לשווי המניה במועד המדידה בניכוי ציפיות דיבידנד עד למועד ההבשלה של כל מנה. תנאי שירות וכן תנאי ביצוע אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן של יחידות המניה החסומות.

ג. הרכב ונתונים נוספים

1. כתבי אופציה למניות*

ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	
מספר כתבי אופציה	מספר כתבי אופציה	מספר כתבי אופציה	מספר כתבי אופציה	מספר כתבי אופציה	מספר כתבי אופציה
2022	2023	2022	2023	2024	2024
4,883,884	10,733,541	25.55	24.38	10,295,117	24.25
(1,836,092)	-	25.11	-	(3,061,237)	26.32
(421,033)	(2,590,523)	-	-	(5,752,687)	-
8,106,782	2,152,099	24.13	24.32	391,676	24.82
10,733,541	10,295,117	24.38	24.25	1,872,869	23.89

1 בינואר מומשו במשך השנה חולטו ופקעו במהלך השנה הוענקו במשך השנה

31 בדצמבר

* לא כולל 14,200 כתבי אופציות שהוענקו בשנת 2023 בחברה הבת, שופרסל נדל"ן, וחולטו במהלך שנת 2024.

ביאור 22 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

ג. הרכב ונתונים נוספים (המשך)

2. יחידות מניה חסומות

מספר יחידות מניה חסומות	
2023	2024
182,380	108,696
(7,485)	(23,541)
(106,513)	(85,155)
40,314	64,094
108,696	64,094

יתרה ליום 1 בינואר
מומשו במשך השנה
חולטו במהלך השנה
הוענקו במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר

3. הוצאות שכר בגין הסדרי תשלומים מבוססי מניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
9	21	*(9)

סך ההוצאות (הכנסות) שנזקפו כהוצאות (הכנסות) שכר בגין
תשלומים מבוססי מניות

* כולל הכנסות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח בגין כ-5 מיליון כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות של החברה וכן כתבי אופציה של חברה בת, שחולטו לאורך השנה.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר אחר)

בביאור זה ניתן מידע איכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל בדוחות כספיים מאוחדים אלה, ראה ביאור 23(ב).

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (בתקופת הדוח ועד ליום 30 בינואר 2025, בשבתה כוועדת השקעות) אשר הוסמכה על-ידי הדירקטוריון, קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה וכן, אחראית על פיקוח ומעקב יישום מדיניות זו על ידי ההנהלה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה ולפקח על הסיכונים הנ"ל והעמידה בהנחיות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה, באמצעות הכשרה ונהלים, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים הרלוונטיים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

בתהליך הפיקוח נעזר הדירקטוריון בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)**א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)****2. סיכון אשראי**לקוחות, חייבים ויתרות חובה

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות הקבוצה המבטיחה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי וכן, הפיזור הרב של לקוחות הקבוצה מקטין מהותית את סיכון האשראי.

בקבוצה קיים נוהל למתן אשראי ללקוח. על פי הנוהל הלקוח מעביר מסמכים המזהים את הלקוח, פרטי מורשי קניה וקבלת בטחונות אישיים כגון שיקים לביטחון, ערבות בנקאית, ערבות אישית או שטר חוב או בטחונות מצדדים שלישיים, במידת הצורך. קיימות סמכויות אישור לאובליגו בהתאם לסכומי האשראי ממנהלת סיכונים אשראי וגביה ועד סמנל"ל הכספים וכן, מתקיים מעקב חודשי אחר גיוול חוב לקוחות באשראי.

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים המשקפת את הערכתה לגבי הפסדי אשראי חזויים מלקוחות וחייבים ויתרות חובה. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

השקעות

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

נגזרים

הצדדים שכנגד לנגזרים שמחזיקה הקבוצה הינם בנקים שמדורגים ilAAA/Negative עד ilAAA/Stable בהתבסס על הדירוג של חברת מעלות S&P.

3. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

4. סיכונים שוק

מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

במהלך העסקים הרגיל מתקשרת הקבוצה בעסקאות הגנה לצורך ניהול סיכונים שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם לקווים המנחים שנקבעו ונקבעים מעת לעת על ידי ועדת ההשקעות.

סיכון מטבע

עיקר פעילות הקבוצה הינו במטבע שיקלי. הקבוצה מנהלת את חשיפתה המטבעית הנובעת מתנוודות בשערי החליפין של מטבע חוץ בגין התחייבויות ותזרימי מזומנים הנקובים במטבע חוץ בעיקר בשל יבוא מוצרים הנקובים בדולר ויורו. הקבוצה נקטה בפעולות לצמצום החשיפה המטבעית על-ידי ביצוע עסקאות גידור. ראה גם ביאור 23(ב)(3) בדבר יתרות עסקאות הגידור.

סיכון מדד

הקבוצה חשופה לסיכון מדד בעיקר בגין אגרות חוב אשר הונפקו על ידי הקבוצה והינן צמודות מדד ולהתחייבויות בגין חכירה הצמודות למדד. להקטנת החשיפה כאמור התקשרה החברה בעסקאות SWAP להחלפת תזרימי מזומנים שקליים צמודי מדד בתזרימי מזומנים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ו' 2016) של החברה.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

4. סיכוני שוק (המשך)

חוזים עתידיים מסוג פורוורד

הקבוצה נוקטת לעיתים במדיניות של גידור סיכון הטמון באגרות חוב צמודות מדד ובהתחייבויות בגין חכירה ע"י ביצוע עסקאות הגנה וזאת על פי החלטת ועדת השקעות. נכון למועד הדיווח, לקבוצה אין יתרות של חוזים עתידיים מסוג פורוורד הצמודים למדד.

ב. מכשירים פיננסיים

1. סיכון אשראי

(א) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
הערך בספרים במיליוני ש"ח	
683	945
459	1,038
997	975
196	164
62	-
2,397	3,122

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה (*)
שטרי הון של חברה כלולה

(*) יתרת חייבים ויתרות חובה לזמן קצר וזמן ארוך אינה כוללת יתרת הוצאות מראש, מקדמות לספקים, מקדמה למוסדות, מסים שוטפים ונכסי ביטוח בסך כולל של כ-82 מיליוני ש"ח וכ-135 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה.

מרכיבי לקוחות הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
הערך בספרים במיליוני ש"ח	
547	578
63	47
387	350
997	975

חברות כרטיסי אשראי
המחאות לגביה ושטרות לקבל
אשראי פתוח ואחרים, נטו

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון אשראי (המשך)

(ב) גיל חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיל חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר			
2023		2024	
הפרשה לירידת ערך	ברוטו	הפרשה לירידת ערך	ברוטו
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(3)	990	(2)	972
(7)	9	(4)	7
(19)	27	(16)	18
(14)	14	(20)	20
(43)	1,040	(42)	1,017

אינם בפיגור
פיגור של 0-30 יום
פיגור של 31 יום ועד שנה
פיגור של מעל שנה

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרת לקוחות, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(51)	(43)
8	1
*-	*-
(43)	(42)

יתרה ליום 1 בינואר
הפסד שבוטל מירידת ערך
הכרה בחוב אבוד

יתרה ליום 31 בדצמבר

חובות והפסדים מירידת ערך

הפסדי אשראי חזויים נרשמים כנגד הפרשה לירידת ערך. אם הקבוצה משוכנעת שאין כל סיכוי לגבות את סכום החוב אזי מקוזז הסכום שאינו ניתן לגביה מסך ההפרשה לירידת ערך ישירות כנגד הנכס הפיננסי. הנהלת הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לירידת ערך המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את הפסדי האשראי החזויים.

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נדילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות והמכשירים הפיננסיים הנגזרים בשנים הבאות, כולל פירעון קרן ואומדן תשלומי ריבית עתידיים, לא מהוונים (*).

ליום 31 בדצמבר 2024					
הערך בספרים	עד 1 שנים	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים	סה"כ תזרים מזומנים חוזי
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(2)	(2)	-	-	-	(2)
(143)	(15)	(31)	(111)	-	(157)
(1,947)	(384)	(845)	(749)	(175)	(2,153)
(2,407)	(2,407)	-	-	-	(2,407)
(42)	-	(47)	-	-	(47)
(4,541)	(2,808)	(923)	(860)	(175)	(4,766)

מכשירים פיננסיים נגזרים
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (***)
אגרות חוב (**)
ספקים ונותני שירותים
תמורה מותנית

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2023					
הערך בספרים	עד 1 שנים	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים	סה"כ תזרים מזומנים חוזי
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(1)	(1)	-	-	-	(1)
(147)	(13)	(30)	(29)	(95)	(167)
(2,220)	(373)	(793)	(854)	(482)	(2,502)
(2,297)	(2,297)	-	-	-	(2,297)
(95)	-	-	(104)	-	(104)
(4,760)	(2,684)	(823)	(987)	(577)	(5,071)

מכשירים פיננסיים נגזרים
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
אגרות חוב (**)
ספקים ונותני שירותים
תמורה מותנית

סך הכל

(*)

1. תזרים מזומנים חוזי כולל את השפעת המדד נכון למועד הדיווח.
2. הטבלה אינה כוללת התחייבות בגין תווי קניה שמועד פירעונם אינו קבוע מראש.
3. לפירוט מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות בגין חכירה, ראה ביאור 13.

(**) הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

(***) לקבוצה שתי הלוואות מתאגידים בנקאיים שניטלו על ידי חברות בנות. במסגרת הסכמי ההלוואות, התחייבו החברות לעמידה באמות מידה פיננסיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדות החברות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכוני מדד ומטבע חוץ

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים הרשומה בספרים

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ מיליוני ש"ח	אחרים* מיליוני ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי
		בעיקר דולר מיליוני ש"ח	צמוד מיליוני ש"ח	לא צמוד מיליוני ש"ח
945	-	18	-	927
1,038	-	-	-	1,038
975	-	-	-	975
138	82	-	30	26
878	878	-	-	-
108	-	-	105	3
29	-	-	-	29
3,398	3,398	-	-	-
1,540	1,540	-	-	-
1,546	1,546	-	-	-
4,171	4,171	-	-	-
156	156	-	-	-
14,922	11,771	18	135	2,998
12	-	-	12	-
328	-	-	157	171
437	-	-	436	1
2,407	-	6	-	2,401
1,365	631	2	-	732
61	61	-	-	-
131	-	-	131	-
1,619	-	-	486	1,133
3,945	-	1	3,941	3
265	265	-	-	-
89	25	-	-	64
224	224	-	-	-
4,039	4,039	-	-	-
14,922	5,245	9	5,163	4,505
-	6,526	9	(5,028)	(1,507)

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים ויתרות חובה
השקעות אחרות
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי זכות שימוש
מסים נדחים

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים
בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון

חשיפה נטו**

* כולל פריטים לא כספיים ופריטים כספיים שאינם בתחולת IFRS7.

** החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים הרשומה בספרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023				
		מטבע חוץ		מטבע ישראלי
סה"כ	אחרים**	בעיקר דולר	צמוד	לא צמוד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
683	-	-	-	683
459	-	-	-	459
997	-	-	-	997
214	135	-	27	52
963	*963	-	-	-
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים				
פיקדונות לזמן קצר				
לקוחות				
חייבים ויתרות חובה				
מלאי				
נכסים שאינם שוטפים:				
השקעה בחברות כלולות				
שטרי הון של חברה כלולה				
חייבים ויתרות חובה				
השקעות אחרות				
רכוש קבוע				
נדל"ן להשקעה				
נכסים בלתי מוחשיים				
נכסי זכות שימוש				
מסים נדחים				
44	44	-	-	-
62	-	-	-	62
117	-	-	99	18
29	-	-	-	29
3,652	*3,652	-	-	-
1,515	1,515	-	-	-
1,545	1,545	-	-	-
4,482	4,482	-	-	-
151	151	-	-	-
14,913	12,487	-	126	2,300
התחייבויות שוטפות:				
חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים				
בנקאיים				
חלויות שוטפות של אגרות חוב				
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה				
ספקים ונותני שירותים				
זכאים ויתרות זכות הפרשות				
9	-	-	9	-
309	-	-	153	156
434	-	-	433	1
2,297	-	19	-	2,278
1,270	588	1	-	681
71	71	-	-	-
התחייבויות שאינן שוטפות:				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים				
אגרות חוב				
התחייבויות בגין חכירה				
הטבות לעובדים, נטו				
התחייבויות אחרות				
מסים נדחים				
138	-	-	138	-
1,911	-	-	615	1,296
4,228	-	2	4,223	3
259	259	-	-	-
213	94	-	-	119
206	206	-	-	-
3,568	3,568	-	-	-
14,913	4,786	22	5,571	4,534
-	7,701	(22)	(5,445)	(2,234)
חשיפה נטו***				

* סוג מחדש – ראה ביאור 10.

** כולל פריטים לא כספיים ופריטים כספיים שאינם בתחולת IFRS7.

*** החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

ניתוח רגישות

שינוי במדד המחירים לצרכן, משפיע על ההון ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ניתוח זה אינו כולל התחייבויות חוץ מאזניות בקשר להתקשרויות של הקבוצה.

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		עליה במדד המחירים לצרכן ב-1% ירידה במדד המחירים לצרכן ב-1%
הפסד לפני מס	שינוי בהון	הפסד לפני מס	שינוי בהון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(54)	(42)	(50)	(39)	
54	42	50	39	

חשיפת הקבוצה לסיכון שער מטבעות חוץ אינה מהותית.

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

תאור הנגזר	מטבע לקניה	מטבע למכירה	ערך נקוב במיליוני ש"ח	מועד תחילת עסקה	מועד פקיעה/מימוש	שווי הוגן במיליוני ש"ח
הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:						
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	דולר	שקל	53	1-12.2024	1-6.2025	-*
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	אירו	שקל	46	1-12.2024	1-6.2025	(2)
מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:						
SWAP - החלפת ריבית	-	-	267	8-11.2016	10.2028	52
פורוורד - הגנה על יבוא רכוש בהקמה	אירו	שקל	22	12.2024	6.2025	-*
			388			50

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023:

תאור הנגזר	מטבע לקניה	מטבע למכירה	ערך נקוב במיליוני ש"ח	מועד תחילת עסקה	מועד פקיעה/מימוש	שווי הוגן במיליוני ש"ח
הגנה על עסקאות צמודות מט"ח:						
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	דולר	שקל	98	1-12.2023	1-12.2024	-*
פורוורד - הגנה על יבוא סחורות	אירו	שקל	113	1-12.2023	1-12.2024	-*
מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:						
SWAP - החלפת ריבית	-	-	333	8-11.2016	10.2028	52
פורוורד - הגנה על יבוא רכוש בהקמה	אירו	שקל	23	8-11.2023	1.2024	(1)
			567			51

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. סיכון שיעורי ריבית

סוג ריבית

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ההתחייבויות הפיננסיות נושאות הריבית של הקבוצה, הינן התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה.

5. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים אחרים, ספקים וזכאים אחרים והתחייבויות לתאגידים בנקאיים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן השווי ההוגן של אגרות החוב וערכן כפי שמוצג בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
שווי הוגן*	הערך בספרים	שווי הוגן*	הערך בספרים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

(2,228) (2,220) (1,931) (1,947)

אגרות חוב (כולל ריבית לשלם)

* השווי ההוגן של אגרות החוב הינו השווי הבורסאי (רמה 1).

היררכיה של שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

רמה 1: שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.

רמה 2: שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3: שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 31 בדצמבר 2023				ליום 31 בדצמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח				מיליוני ש"ח			

-	52	-	52	-	52	-	52
-	-	29	29	-	-	29	29
-	52	29	81	-	52	29	81

נכסים פיננסיים

SWAP-החלפת ריביות

השקעה*

התחייבויות פיננסיות

תמורה מותנית

פורורד

-	-	(42)	(42)	-	(42)	-	(95)
-	(2)	-	(2)	-	(1)	-	(1)
-	(2)	(42)	(44)	-	(1)	(95)	(96)
-	50	(13)	37	-	51	(66)	(15)

* השקעה במניות לא סחירות של חברת שופיק טכנולוגיות בע"מ המטופלת כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ביאור 23 - ניהול סיכונים ומכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. שווי הוגן (המשך)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

להלן התפתחות ביתרת ההשקעה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024	
תמורה	השקעה במניות	תמורה	השקעה במניות
מותנית	לא סחירות	מותנית	לא סחירות
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(81)	29	(95)	29
(4)	-	-	-
(10)	-	53	-
(95)	29	(42)	29

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות

רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לפי הערכת ההנהלה, שינוי של אחד או יותר מהנתונים שאינם ניתנים לצפייה אשר ישקפו הנחות חלופיות אפשריות באופן סביר, לא ישנה משמעותית את השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2024.

6. שינויים במכשירים פיננסיים אשר תזרימי המזומנים בגינם מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

אשראי מתאגידים בנקאיים	עסקאות SWAP	אגרות חוב חלות שוטפת וריבית	סך הכל
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(95)	52	(2,485)	(2,528)
(45)	(3)	385	337
-	(6)	-	(6)
(7)	9	(120)	(118)
(147)	52	(2,220)	(2,315)
13	(7)	380	386
-	(2)	-	(2)
(9)	9	(107)	(107)
(143)	52	(1,947)	(2,038)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

תזרימי מזומנים ששולמו (התקבלו), נטו

סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר

סכומים שנזקפו לרווח והפסד

יתרה ליום 1 בינואר 2024

תזרימי מזומנים ששולמו (התקבלו), נטו

סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר

סכומים שנזקפו לרווח והפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לפרטים בדבר התנועה בהתחייבויות בגין חכירה ראה ביאור 13.

ביאור 24 - הכנסות ועלות ההכנסות

א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
14,393	14,871	15,275
198	207	253
71	105	116
14,662	15,183	15,644

הכנסות מקמעונאות (*)
על בסיס ברוטו
על בסיס נטו (**)
הכנסות דמי שכירות מנדל"ן להשקעה

(*) מתוך כלל מכירות מגזר הקמעונאות בשנת 2024 שיעור של כ-19.3% הינו בגין פעילות מקוונת (בהשוואה לכ-19.4% בשנת 2023 ולכ-21.1% בשנת 2022) וכ-22.2% הינו בגין המותג הפרטי (בהשוואה לכ-24.2% בשנת 2023 ולכ-24.4% בשנת 2022).
(**) עמלות זכיינות מפעילות בסניפי הקבוצה.

ב. עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
9,135	9,471	9,401
940	956	944
(14)	(64)	85
719	793	783
10,780	11,156	11,213

קניות, נטו (*)
שכר ונלוות
שינויים במלאי
אחר (**)

(*) עלות הרכישה של המלאי בניכוי הנחות מספקים.
(**) כולל בעיקר הוצאות בגין פחת והפחתות, אחסון ושינוע מלאי עד לנקודת המכירה הסופית וכן עלויות ייצור מלאי.
עלות ההכנסות כוללת גם את עלות השירותים והניהול בגין הפעלה וניהול מרכזים מסחריים המוחזקים על ידי הקבוצה.

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות

א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,314	1,382	1,446
244	260	301
762	780	830
160	110	75
351	344	341
87	75	76
66	47	50
61	51	48
153	119	129
3,198	3,168	3,296

שכר עבודה והוצאות נלוות
שכר דירה, דמי ניהול ומסים עירוניים
פחת והפחתות
הוצאות פרסום וקידום מכירות
ניקיון, אחזקה וחשמל
עמלות אשראי
נסיעות ורכב
הוצאות ביטחון ומחשוב
הוצאות אחרות

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות (המשך)

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
103	107	81
34	37	41
36	33	34
43	32	18
22	17	15
5	(7)	-
47	35	30
290	254	219

שכר עבודה והוצאות נלוות
פחת והפחתות
אחזקה ומחשוב
שירותי ייעוץ
תביעות משפטיות
הפרשה להפסדי אשראי חזויים
הוצאות אחרות

ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(10)	6	(2)
13	(1)	24
-	43	7
-	-	44
(1)	(3)	3
2	45	76

הכנסות (הוצאות) המיוחסות להתחייבות למוסדות
רווח (הפסד) הון
שינויי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים
רווח ממכירת חברה כלולה (*)
אחרות, נטו

(*) ראה ביאור 5א.

ביאור 27 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(116)	(139)	(148)
(151)	(120)	(107)
(16)	(28)	(31)
(3)	(4)	(3)
(5)	(10)	-
-	(6)	(9)
(6)	(5)	(2)
(297)	(312)	(300)
12	2	-
(285)	(310)	(300)
9	-	-
44	25	12
8	15	17
2	3	4
12	42	63
-	-	53
-	-	5
3	3	3
78	88	157
(207)	(222)	(143)

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
הוצאות ריבית והצמדה למדד בגין אגרות חוב
עלויות ריבית בגין תכנית הטבות לאחר העסקה
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים
הוצאות בגין עדכון שווי הוגן תמורה מותנית
הוצאות ריבית בגין התחייבות לתאגידים בנקאיים
הוצאות אחרות

סך הוצאות מימון לפני ניכוי עלויות אשראי שהונו
עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים

הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הכנסות משערוך נכסים פיננסיים
הכנסות בגין עסקאות גידור
הכנסות ריבית בגין נכסי תכנית הטבות לעובדים
הכנסות ריבית בגין חכירות משנה
הכנסות ריבית על פיקדונות בתאגידים בנקאיים
הכנסות בגין עדכון שווי הוגן תמורה מותנית
הכנסות ריבית מס הכנסה
הכנסות אחרות

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון, נטו

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

ביאור 28 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

(1) שיעור מס חברות

הכנסות הקבוצה בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעור מס החברות שחל על הקבוצה בישראל הינו 23%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצג לעיל.

(2) אי החלת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לצרכי מס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS. תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), אף אם הוחל דוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות. במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב. בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2024, כאמור לעיל, הישבה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2024 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית, בכפוף להתאמות מסוימות.

(3) הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה

גדרון תעשיות בע"מ, חברה מאוחדת, הינה "חברה תעשייתית" כהגדרתה בחוק עידוד התעשייה (מסים) תשכ"ט 1969, ובהתאם לכך היא זכאית, בין היתר, לפחת בשיעורים מוגדלים.

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סך הכל	פריטים אחרים	חכירות (*)	הפסדים לצרכי מס	רכוש קבוע ואחר ונדל"ן להשקעה	הטבות לעובדים	חופשה והבראה
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(14)	(29)	28	95	(190)	59	23
יתרה ליום 1 בינואר 2023						
שינויים בשנת 2023						
(37)	3	(2)	(7)	(30)	(1)	-
(2)	1	-	-	(4)	1	-
(2)	(2)	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023						
(55)	(27)	26	88	(224)	59	23
151						
(206)						
(55)						
מוצג במסגרת הנכסים מוצג במסגרת ההתחייבויות סה"כ						
(55)	(27)	26	88	(224)	59	23
יתרה ליום 1 בינואר 2024						
שינויים בשנת 2024						
(15)	5	5	(12)	(16)	2	1
2	1	-	-	1	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024						
(68)	(21)	31	76	(239)	61	24
156						
(224)						
(68)						
מוצג במסגרת הנכסים מוצג במסגרת ההתחייבויות סה"כ						

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת נכסי מסים נדחים בסך של כ- 1,008 מיליוני ש"ח כנגד התחייבויות בגין חכירות וכן התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 977 מיליוני ש"ח כנגד נכסי זכות שימוש וחייבים בגין חכירות (ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ- 1,072 מיליוני ש"ח וסך של כ- 1,046 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
73	61	149	הוצאות מסים שוטפים	
1	22	3	בגין השנה השוטפת	
74	83	152	בגין שנים קודמות	
(42)	62	14	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים	
-	(25)	1	מסים נדחים, נטו	
(42)	37	15	מסים נדחים בגין שנים קודמות	
32	120	167	סך הוצאות מסים על ההכנסה	

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1	4	(1)
11	(1)	1
12	2	(2)

מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים

קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המס שנכללו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
34	443	832
23%	23%	23%
8	102	191
(3)	-	-
9	9	4
(1)	-	(26)
9	-	-
1	(3)	4
2	5	(2)
7	7	(4)
32	120	167

רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד

שיעור המס

מס המחושב לפי שיעור המס

תוספת (חיסכון) בחבות המס בגין:

ניצול ויציירה של הפסדים והטבות משנים קודמות

שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר

נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות

כלולות, נטו

שינוי בהפרשים זמניים בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר

הפסדים לצרכי מס שנוצרו השנה ובגינם לא נזקפו מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות, נטו

תשלום מבוסס מניות

אחרים

סך הוצאות מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. שומות מס

(1) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם.

ביום 1 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם שומות לשנים 2017 עד 2020 מול רשות המסים על פיו שילמה החברה סך כולל של כ-34 מיליוני ש"ח (כולל 7 מיליוני ש"ח הפרשי הצמדה וריבית). במסגרת ההסכם סך של כ-25 מיליוני ש"ח מתוך סכום התשלום האמור יותר לחברה בניכוי החל משנת 2023 ועד לשנת 2035.

(2) לחברה שומות ניכויים סופיות עד וכולל שנת 2017. ביום 28 במרס 2024 התקבלו בידי החברה שומות ניכויים לשנים 2018-2021, לפיהן החברה נדרשת לשלם סך של כ-31 מיליוני ש"ח (כולל ריבית, הפרשי הצמדה וקנסות על-פי דין למועד השומות). יצוין, כי החברה חולקת על עמדת רשות המסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדת רשות המסים ולפיכך הגישה השגה בגין השומות. נכון למועד הדוח מקיימת החברה דיונים עם רשות המסים אודות ההשגה כאמור, במסגרתם נוספו לביקורת גם השנים 2022 ו-2023. להערכת החברה, ובהסתמך על יועציה המקצועיים, הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מספקת בגין השומות.

(3) לחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018, למעט חברה אחת לה שומות מס סופיות עד שנת המס 2022. נכון למועד אישור דוחות אלה, כל התשלומים שהחברות כאמור חייבות בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם.

ז. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות

לקבוצה הפסד עסקי נצבר לצרכי מס הכנסה בסך של כ-265 מיליוני ש"ח, בגינו קיימים לקבוצה נכסי מסים נדחים בסך של כ-60 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה, הפסד עסקי נצבר בסך של כ-331 מיליוני ש"ח בגינו קיימים נכסי מסים נדחים בסך של כ-77 מיליוני ש"ח). כמו כן, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ-69 מיליוני ש"ח, בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-16 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה הפסד הון נצבר בסך של כ-49 מיליוני ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח). לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס.

ביאור 29 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. הסכם התקשרות עם כאל

ביום 2 בנובמבר 2017 חתמו החברה וקרטיסי אשראי לישראל בע"מ ודיינרס קלוב ישראל בע"מ (יחד – "כאל") על מסמך עקרונות כפי שעודכן מעת לעת (להלן – מסמך העקרונות) להנפקה ותפעול של כרטיסי אשראי חוץ בנקאי שיונפקו על-ידי כאל ללקוחות החברה ("הפעילות"). הפעילות הושקה ביום 18 בינואר 2018 (תאריך תום הסכם לאומי קארד). במסמך העקרונות נקבע כי הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מפורט שיסדיר את מכלול הנושאים בין הצדדים בקשר עם הפעילות הנ"ל, כאשר עד לחתימת ההסכם המפורט מסמך העקרונות יחייב את הצדדים. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לא נחתם ההסכם המפורט והצדדים ממשיכים לפעול במסגרת מסמך העקרונות (כפי שתוקן). בהתאם לתיקון מיום 10 באפריל 2022, הוארך תוקף מסמך העקרונות עד ליום 31 בדצמבר 2030, כאשר תקופה זו תוארך בכל פעם לתקופות נוספות של שנתיים כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא להאריך את תוקף המסמך לתקופה נוספת, וזאת באמצעות הודעה שתניתן 12 חודשים לפני תום כל תקופה. על פי מסמך העקרונות, בין היתר: (1) כל המחויבויות החלות על מנפיק על-פי דין יחולו על כאל. (2) כאל תהיה המנפיק היחיד שיורשה להציע כרטיסי חיוב ולהציע הלוואות ללקוחות החברה. (3) החברה הינה הבעלים של מאגר המידע של מחזיקי הכרטיסים, ויהיו לה כל הזכויות הקנייניות במאגר, כאשר כאל תיחשב כמחזיקה במאגר בלבד. (4) כרטיסי האשראי ירשמו תחת BIN (Bank Identification Number) של כאל, שיוותר אצל כאל, ואולם בהתאם לבקשת החברה, בכפוף לרישום מתאים, להסמכה ולאישור של הארגון הבינלאומי הרלוונטי (ויזה או מסטרקארד) כרטיסי האשראי ירשמו תחת BIN של החברה וחדוש כרטיסים קיימים יונפקו גם הם תחת BIN של החברה. (5) כפוף להשגת יעדים של הפעילות, כפי שנקבעו במסמך העקרונות תשלם כאל לחברה שני בונוסים של 35 מיליוני ש"ח כל אחד בתום השנה הרביעית והשמינית להסכם. בחודש ינואר 2022, קיבלה החברה את הבונוס הראשון. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 העריכה החברה שלא תעמוד ביעדי הבונוס השני בשנת 2025 (השנה השמינית להסכם) ולפיכך זקפה בשנת 2024 סך של כ-18 מיליוני ש"ח (לפני מס) כקישון מסעף ההכנסות.

ביאור 29 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. הוראות חוק המזון והוראות חוק התחרות הכלכלית (הגבלים עסקיים)

בחודש מרס 2014 פורסם ברשומות חוק קידום התחרות בענפי המזון והפארם, התשע"ד - 2014 ("חוק המזון") בשנת 2024 תוקן חוק המזון וחלק מהוראותיו הוחלו על ענף הפארם. חוק המזון כולל שלוש מערכות הוראות: (א) הוראות המסדירות את הפעילות של ספקים וקמעונאים, לרבות פעילות של קמעונאי גדול וקמעונאי פארם גדול, (ב) הוראות בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים וקמעונאי פארם גדולים ו- (ג) הוראות המסדירות שקיפות מחירים. בנוסף, קיים בחוק פרק העוסק בנושא של אכיפה, עונשין ועיצומים כספיים.

להוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח - 1988 ("חוק התחרות") וחוק המזון עלולה להיות השלכה על פעילותה של החברה בעיקר באשר לאפשרויות לבצע רכישות עתידיות של פעילויות בתחום קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה ולעניין הסדרי הסחר של הברה עם ספקיה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתחשב במבנה שוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה ובמגבלות החלות על-פי דין על החברה וכן לאור הוראות חוק המזון, צמיחת החברה בדרך של רכישת גורם משמעותי בשוק קמעונאות המזון ומוצרי הצריכה הינה, להערכת החברה, בעלת סיכויי התממשות קטנים. כמו כן, להוראותיו של חוק המזון בעניין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים עלולה להיות השפעה על יכולתה של החברה להתרחב באמצעות פתיחת סניפים גדולים חדשים באזורים מסוימים.

ביום 31 באוגוסט 2005 פרסם הממונה החלטת אישור מיזוג בתנאים למיזוג שופרסל - קלאבמרקט. בהחלטה זו, הושטו על החברה מספר מגבלות, ובין היתר: נאסר עליה לאמץ מחירונים היוצרים לרשת הפסד מובהק, אשר אינם מידתיים ואשר מטרתם הוצאת מתחרים מן השוק; נאסר עליה להתקשר עם ספקיה בהסכמים הכוללים מגבלות שונות על התקשרותם של אותם ספקים עם מתחריה של החברה; עוד נאסר על החברה להתערב בתנאים מסחריים הנקבעים בין ספקים ובין מתחריה של החברה.

במסגרת פעילות שופרסל עסקים, מוכרת החברה, בין היתר, לקמעונאים מצרכי מזון ומוצרי צריכה (לרבות מוצרי המותג הפרטי של החברה) ובכובעה זה הינה פועלת כ"ספק" כהגדרתו בחוק המזון. נכון למועד הדוח, עונה החברה להגדרת "ספק גדול" ונכללת ברשימת הספקים הגדולים של רשות התחרות שפורסמה בשנת 2024.

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה

על-פי תקנות החברה, החברה מבטחת ותשפה נושאי משרה בגין אחריותם בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות.

ד. ערבויות

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לגורמים שונים, מסרה החברה ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-23 מיליוני ש"ח.

למידע נוסף בדבר ערבויות אשר ניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 32 בדבר בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאור 30 - שעבודים

לקבוצה שעבודים על נכסים שערכם בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ-510 מיליוני ש"ח. השעבודים ניתנו כנגד התחייבויות של חברות בנות לתאגידים בנקאיים, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה 143 מיליוני ש"ח.

ביאור 31 - דיווח מגזרי

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 8, בדבר מגזרי פעילות, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת. לקבוצה שני מגזרים בני דיווח אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות שירותים ומוצרים אשר מנוהלים בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה שהינם המנכ"לים המשותפים שלה.

המגזרים המדווחים הם:

- מגזר הקמעונאות
- מגזר הנדל"ן

יצוין כי עד למועד דיווח זה דיווחה הקבוצה על שלושה מגזרי פעילות, כאשר תוצאות פורמט Be, המהוות חלק מהפעילות הקמעונאית של הקבוצה, הוצגו כמגזר נפרד. לאור העובדה שבחינת התוצאות של פורמט Be, על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה, לצורך קבלת החלטות והקצאת משאבים נעשית ברמת הפעילות הקמעונאית בכללותה וכחלק בלתי נפרד ממנה, החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 תוצאות הפורמט כאמור אינן מוצגות כמגזר נפרד אלא נכללות במסגרת מגזר הקמעונאות.

בנוסף, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 עודכנו מפתחות ההעמסה של הוצאות המטה המשותפות בקבוצה החל מיום 1 בינואר 2024, באופן אשר מייחס את ההוצאות כאמור, בצורה נאותה יותר לפורמטים השונים וחברות הקבוצה, ובכלל זה למגזרים העסקיים שלה.

נתוני ההשוואה לשנים 2022 ו-2023 הוצגו מחדש על מנת לשקף את השינויים האמורים.

מגזר הקמעונאות

מגזר זה כולל פעילות שיווק ומכירה של מוצרי מזון, פארם ומוצרים אחרים (להלן - הפעילות הקמעונאית). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הקבוצה מפעילה במסגרת פעילותה הקמעונאית 429 סניפים בפריסה ארצית תחת פורמטים שונים שנועדו בעיקר לצרכים שיווקיים ומיצוב הסניף הספציפי לקהל היעד הרלוונטי. בשנת 2024 פורמטים אלה כוללים בעיקר את "שופרסל-דיל", "יוניברס", "יש חסד", "שופרסל שלי", "שופרסל אקספרס" ו-"Be פארם". זאת לצד פעילות אתר ואפליקציית "שופרסל Online" ואתרים ואפליקציות יעודיים אחרים אשר מציעים ללקוחות הקבוצה את האפשרות לבצע קנייה באופן מקוון. לקבוצה תמהיל מוצרים מגוון הנמכר בסניפיה, ובכלל זה, מוצרים הנמכרים כמותגים פרטיים של הקבוצה. בנוסף לאמור לעיל, כולל מגזר הקמעונאות גם את הבאים: (א) "פורמט המפיץ סטונאות מזון" (לשעבר Cash & Carry) – מכירה סטונאית בסניפים גדולים, וכן הזמנת סחורות מהסניפים באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציית "שופרסל עסקים"; (ב) "פורמט המרחב הכפרי" – מכירה לגופים קמעונאיים בתחום המזון באמצעות אספקה ישירה מהמרכזים הלוגיסטיים של החברה, זאת באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציית "שופרסל עסקים"; (ג) "פורמט אמגה" – מכירה והפצה לשוק המוסדי באמצעות חברת הבת שופרסל אמגה וחברת המפיץ יוסי ישראלי בע"מ; (ד) "גדרון" – ייצור מוצרי מאפה, קפואים ואפויים, באמצעות חברת הבת גדרון, אשר מרבית מכירותיה הן לסניפי הקבוצה ו-(ה) "שופרסל סטוק" – ייבוא וממכר קמעונאי (באמצעות סניפי "פורמט דן דיל") וסיוואי של מגוון רחב של מוצרים, תוך שימת דגש על מחירים תחרותיים במיוחד.

מגזר הנדל"ן

מגזר זה כולל בעלות והשכרת נכסי נדל"ן מסוגים שונים הכוללים מרכזים מסחריים ונכסים אחרים. פעילות הנדל"ן כוללת פיתוח והשבת נכסי הנדל"ן במסגרתה מושכרים שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים הן לצדדים שלישיים והן לשימוש לצרכי פעילות הקבוצה (יצוין, כי נכסים המשמשים כסניפי הקבוצה מסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כרכוש קבוע או כנכסי זכות שימוש ולא כנדל"ן להשקעה). רובה המוחלט של פעילות הנדל"ן בחברה מרוכזת בקבוצת שופרסל נדל"ן. הכנסות המגזר כוללות הכנסות שכר דירה בהתאם לחיובים בפועל אותם חייב מגזר הנדל"ן את מגזר הקמעונאות והתוצאות התפעוליות של המגזר כוללות, בין היתר, דמי ניהול בהם חויב מגזר הנדל"ן בידי מגזר הקמעונאות. בהתאם להסכם בין החברה לשופרסל נדל"ן, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, בוצע עדכון לדמי השכירות בהם מחויב מגזר הקמעונאות, כך שישקפו את תנאי השוק.

התאמות למאוחד

התאמות לדוח המאוחד כוללות בעיקר את נטרול הכנסות דמי השכירות של הסניפים המושכרים על ידי מגזר הנדל"ן למגזר הקמעונאות וכן נטרול הוצאות הפחת של נכסי זכות השימוש כפי שנרשמים במגזר הקמעונאות בגין אותם סניפים (כ-106, כ-98 ו-97 מיליוני ש"ח לשנים 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה). ההתאמות כוללות גם את הוספת הוצאות הפחת של הרכוש הקבוע (כ-29, כ-25 וכ-24 מיליוני ש"ח לשנים 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה) וביטול שינויים בשווי ההוגן של סניפים אלה.

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

מגזר קמעונאות*	מגזר נדל"ן	התאמות למאוחד	מאוחד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
15,528	116	-	15,644
-	151	(151)	-
15,528	267	(151)	15,644
1,106	3	(73)	1,036
790	197	(71)	916
32	113	(68)	77
822	310	(139)	993
הוצאות מימון			(300)
הכנסות מימון			157
חלק בהפסדי חברה כלולה			(18)
מסים על הכנסה			(167)
רווח לשנה			665

* תוצאות מגזר הקמעונאות כוללות פריט הוצאה משמעותי של עלות ההכנסות בסך 11,179 מיליוני ש"ח.

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

מגזר קמעונאות**	מגזר נדל"ן	התאמות למאוחד	מאוחד	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
15,078	105	-	15,183	הכנסות מחיצוניים
-	145	(145)	-	הכנסות בין המגזרים
15,078	250	(145)	15,183	סך הכנסות המגזר
1,039	1	(73)	967	פחת והפחתות
*502	*173	(70)	605	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
49	118	(65)	102	הכנסות אחרות, נטו
551	291	(135)	707	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
			(310)	הוצאות מימון
			88	הכנסות מימון
			(42)	חלק בהפסדי חברה כלולה
			(120)	מסים על הכנסה
			323	רווח לשנה

* סווג מחדש בהתאם לאמור לעיל בדבר עדכון מפתחות ההעמסה של הוצאות המטה המשותפות בקבוצה.
** תוצאות מגזר הקמעונאות כוללות פריט הוצאה משמעותי של עלות ההכנסות בסך 11,117 מיליוני ש"ח.

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

מגזר קמעונאות**	מגזר נדל"ן	התאמות למאוחד	מאוחד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
14,591	71	-	14,662
-	135	(135)	-
14,591	206	(135)	14,662
972	1	(73)	900
*289	*157	(52)	394
(200)	294	(205)	(111)
89	451	(257)	283
			(285)
			78
			(42)
			(32)
			2

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין המגזרים
סך הכנסות המגזר

פחת והפחתות

רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו
מסים על הכנסה

רווח לשנה

* סווג מחדש בהתאם לאמור לעיל בדבר עדכון מפתחות ההעמסה של הוצאות המטה המשותפות בקבוצה.
** תוצאות מגזר הקמעונאות כוללות פריט הוצאה משמעותי של עלות ההכנסות בסך 10,756 מיליוני ש"ח.

מידע לגבי מוצרים

להלן פרטים אודות התפלגות מכירות הקבוצה הנובעות מקבוצות עיקריות של מוצרים דומים במגזר הקמעונאות (מכירות ברוטו):

1. מוצרי "מזון יבש" הכוללים מוצרי מזון שונים ללא חלב ומוצריו וללא משקאות.
2. מוצרי "משקאות".
3. מוצרי "חלב ומוצריו".
4. מוצרי "בשר וקפואים" הכוללים מוצרי בשר ודגים טריים וקפואים ומוצרי המעדניות הבשריות.
5. מוצרי "הירקות והפירות" הכוללים ירקות ופירות שונים ופירות יבשים.
6. מוצרי "הפארם והניקיון" הכוללים, בין היתר, מוצרי ניקיון ונייר, קוסמטיקה ומוצרי תינוקות.
7. מוצרי "בריאות ובית מרקחת" הכוללים מוצרי בריאות ותרופות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח		
3,532	3,793	3,896
942	940	958
1,968	2,129	2,208
1,887	1,956	2,059
1,973	2,054	2,238
2,140	2,197	2,241
973	950	1,004

מזון יבש
משקאות
חלב ומוצריו
בשר וקפואים
ירקות ופירות
פארם וניקיון
בריאות ובית מרקחת

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה והחברות המאוחדות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין, ובכלל זה עסקאות מהסוגים והמאפיינים כמפורט להלן.

א. שינויים מהותיים במהלך השנה

ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה הודעה מטעם ה"ה יוסף ושלמה אמיר, לפיה ה"ה יוסף ושלמה אמיר השלימו, באמצעות חברות בשליטתם, רכישה של 66,389,833 מניות רגילות של החברה (ביחד), אשר היוו באותה עת כ-24.99% מהון המניות של החברה.

לאחר הרכישה כאמור ולאורך תקופת הדוח, חלו שינויים בהרכב דירקטוריון החברה. נכון למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 10 חברים, מתוכם 7 חיצוניים ו/או בלתי תלויים (שני דח"צים וחמישה דב"טים).

ביום 16 באפריל 2024 קיבלה החברה מכתב מב"כ ה"ה יוסף ושלמה אמיר בקשר עם החלה וולונטרית של מגבלות מסוימות החלות על בעלי שליטה בחברה, בהמשך לדיון שקיימו בנושא עם סגל רשות ניירות ערך, על-אף שלעמדתם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר וב"כ הם אינם בעלי שליטה בחברה, ובכלל זה: [א] תנאי הכהונה והעסקה של ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר ושל קרוביהם, כמו גם עסקאות חריגות בהן יש להם עניין אישי, יובאו לאישור בחברה בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות החלות על בעל שליטה או לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ככל שהן רלוונטיות; [ב] יחולו על ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר ההוראות החלות על בעל שליטה בקשר לרוב הדרוש לאישור מינויים וסיום כהונתם של דירקטורים חיצוניים בחברה, בהתאם להוראות סימן ה' לפרק הראשון של החלק השישי לחוק החברות. במסגרת המכתב הובהר, כי האמור בו יכנס לתוקפו החל ממועד המכתב ויימשך ככל שלא יחול שינוי מהותי בנסיבות.

עסקאות זניחות שאינן חריגות

1. ועדת הביקורת של החברה קבעה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברות מאוחדות וקשורות שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים"). כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לבחינת היקף הגילוי בדוח תקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן - "תקנות פרטי תשקיף") (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות דוחות תקופתיים ובתקנות פרטי תשקיף הנזכרים לעיל, להלן - "עסקאות בעל עניין"). הקווים המנחים משמשים גם לקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין. קווים מנחים אלה משמשים ביחס לעסקאות בין החברה לצדדים קשורים לחברה ובינם לבין עצמם. הכללים והקווים המנחים הנ"ל עודכנו בחודש פברואר 2025.

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות זניחות שאינן חריגות (המשך)

2. הקווים המנחים קובעים ביחס לעסקאות זניחות, כי בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה עם בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב גם כעסקה זניחה, אם הבחינה הכמותית המחושבת לעסקה, לפי העניין, הינה בשיעור של פחות מ-0.5% או היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליוני ש"ח, כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד המחירים לצרכן. לצורך כך, אמת המידה הרלוונטית הינה: (1) יחס מכירות – סך המכירות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך המכירות השנתית; (2) יחס עלות מכירות – עלות העסקה חלקי סך עלות המכירות השנתית; (3) יחס רווחים – הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשווה לעסקה חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים סקורים או מבוקרים; (4) יחס נכסים – היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי סך הנכסים; (5) יחס התחייבויות – סך ההתחייבויות נשוא העסקה חלקי סך ההתחייבויות; (6) יחס הוצאות תפעוליות – היקף ההוצאה נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתית. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת מהותיותה של עסקה, תיחשב העסקה כמהותית, אם היא בשיעור העולה על 10% מאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה. יצוין, כי עסקה עשויה להיחשב כמהותית אף אם היא בשיעור העולה על 5% מאמת המידה הרלבנטית, כפוף לשיקולים איכותיים המתחשבים במכלול האינפורמציה ובמכלול הנסיבות הרלבנטיות.

עוד קובעים הקווים המנחים ביחס לעסקאות זניחות כי בעסקאות רב שנתיות וכן בעסקאות המבוצעות באופן תדיר, קבוע וחוזר לאורך תקופה, החישוב יהיה על בסיס שנתי. כמו כן, עסקאות נפרדות שמתקיימת ביניהן תלות, באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות, תיבחנה כעסקה אחת לצורך בחינת רכיב המהותיות.

בנוסף, אישרה ועדת הביקורת קווים מנחים לסיווג עסקאות כחריגות או שאינן חריגות. סיווג ההתקשרויות כאמור ייעשה על-ידי פורום של הנהלת החברה שבו ינכחו לפחות שניים מבין מנכ"ל החברה, משנים למנכ"לים, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועץ המשפטי ומזכירת החברה.

3. לפי מיטב ידיעת החברה, לחברה ולחברות מאוחדות שלה קיימות או היו קיימות עסקאות זניחות, שאינן חריגות, עם בעלי עניין בחברה, ובין לבין עיצמן במהלך העסקים הרגיל שלהן, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור, לרבות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן:

עסקאות בקשר עם תווי קניה של החברה ומתן הנחות לרכישת מוצרים בסניפי החברה, מכירת מוצרי מזון או מוצרים אחרים בערוצי המכירה השונים של הקבוצה, עסקאות לרכישת מוצרים או שירותים במהלך העסקים הרגיל.

ג. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שההתקשרות בהן היתה בשנת 2024 או לאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסומו או שהינן בתוקף במועד הדוח

1. תנאי כהונה של המנכ"לים המשותפים בחברה

ביום 3 בנובמבר 2024, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מהימים 24 בספטמבר 2024 ו-26 בספטמבר 2024, בהתאמה, החליטה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה לאשר את תנאי כהונתם של מר יוסף אמיר ומר שלמה אמיר כמנכ"לים משותפים בחברה לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 7 באפריל 2024. לפרטים ראה סעיף ז לביאור זה.

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים

(1) ביטוח אחריות נושאי משרה

בימים 24 ו-26 בספטמבר 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה, עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). הפוליסה נערכה לתקופה של 14 חודשים החל מיום 1 באוגוסט 2024 בגבול אחריות של 50 מיליוני דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר.

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שההתקשרות בהן היתה בשנת 2024 או לאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסומו או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (המשך)

(2) פטור ושיפוי נושאי משרה
ביום 5 בנובמבר 2001 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן, לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, שיהיו זכאים לכך, מעת לעת, פטור מראש מאחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם לה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתום לב בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

ביום 26 בדצמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתאריכים 7 ו-14 בנובמבר 2016, בהתאמה, מתן כתבי שיפוי מעודכנים לנושאי משרה בחברה, כפי שיכנהו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו ויכנהו מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, כפי שיהיו וכפי שיכנהו בחברה מעת לעת, וכן למי שמכהן או יכהן לבקשת החברה כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה, לרבות נושא משרה כאמור שהינו מקרב בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי במתן השיפוי לאותו אדם, וכפי שיהיו ויכנהו מעת לעת. ביום 7 בנובמבר 2016 החליטה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, לקצוב עד ליום 31 בדצמבר 2024, את התקופה במהלכה יוענקו כתבי השיפוי, מעת לעת, לנושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתב שיפוי להם (להבדיל מנושאי משרה בעלי שליטה עצמם וקרוביהם), כפי שיכנהו בחברה מעת לעת.

ביום 28 ביולי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 21 ו-27 במאי 2024, בהתאמה, הענקת כתבי שיפוי ופטור לה"ה יוסף ושלמה אמיר, הזחים לתנאי כתבי השיפוי והפטור שהוענקו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, למעט כך שהפטור לפי כתב הפטור מאחריות לא יחול על הפרת חובת הזהירות בהחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

(3) גמול דירקטורים

(א) ביום 24 בנובמבר 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון את זכאותם של הדירקטורים של החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בעד כהונה כדירקטור של החברה ובעד השתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו ("גמול דירקטורים") בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), וזאת בסכומים הקצובים המרביים האפשריים לפי תקנות הגמול, כפי שיהיו מעת לעת, ובהתאם לסיווגו של כל דירקטור כאמור כדירקטור מומחה או כדירקטור שאינו מומחה ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להוראות תקנות הגמול.

(ב) בימים 2 ו-21 במרס 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות חוק החברות ובהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות ההקלות, לעדכן את החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 בנובמבר 2020, על-מנת להבהיר כי: (א) הדירקטורים הנ"ל יהיו זכאים גם להחזר הוצאות בקשר עם השתתפותם בישיבות הדירקטוריון בכפוף לאישור ועדת התגמול; (ב) דירקטור בחברה המכהן גם בדירקטוריון של חברה מוחזקת של החברה יהיה זכאי לתשלום גמול השתתפות בישיבות דירקטוריון החברה המוחזקת והחזר הוצאות בקשר עם השתתפות בישיבות כאמור בהתאם לתקנות הגמול (גמול כאמור ישולם על-ידי החברה המוחזקת וביחס לחברה בת המוחזקת ב-100% יכול שישולם על-ידי החברה). הובהר, כי ההחלטה האמורה לעיל לא חלה על דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים של החברה.

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שההתקשרות בהן היתה בשנת 2024 או לאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסומו או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (המשך)

(3) גמול דירקטורים (המשך)

(ג) עוד הובהר, כי החברה לא תשלם גמול דירקטורים כאמור לדירקטורים המועסקים בשכר בחברה או בחברה מוחזקת שלה או שהיו זכאים לתגמול נפרד מהחברה או מחברה מוחזקת שלה בעד מילוי תפקיד בה (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטורים), וזאת כל עוד יועסקו בשכר או יהיו זכאים לתגמול נפרד כאמור (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטורים).

(ד) בימים 21 ו-27 במאי 2024 אישרו ואשררו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי מר יוסף אמיר יהיה זכאי לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול, שהינו זהה לגמול הקיים לדירקטורים האחרים בחברה (דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים) בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות. יצוין, כי לאחר אישור תנאי הכהונה של מר יוסף אמיר, כמנכ"ל משותף, על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 3 בנובמבר 2024 כמפורט בסעיף ג.1. לבאור זה לעיל, בוטלה זכאותו האמורה לגמול דירקטורים בגין התקופה בה כיהן כמנכ"ל משותף, כך שזכאותו לגמול דירקטורים הסתכמה לסך של כ-37 אלפי ש"ח.

3. בימים 20 במרס, 2025 ו-25 במרס, 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי העסקתה של הגב' אלינור אמיר, זוגתו של מר שלמה אמיר, בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות ההקלות, את תנאי העסקה של הגב' אלינור אמיר בתפקידה כיועצת למנכ"לים המשותפים בחברה, כמפורט להלן: (א) הגב' אמיר תועסק בחברה ביחסי עובד-מעביד בתפקיד יועצת למנכ"לים המשותפים, בהיקף של משרה מלאה; (ב) תקופת העסקתה הינה לשלוש שנים החל מיום 1 במרס 2025, כאשר כל אחד מבין החברה ו/או הגב' אמיר יהיו רשאים להביא את עבודתה לידי סיום, בכל עת, על-ידי מתן הודעה מוקדמת על-פי דין. עבור עבודתה, תהיה זכאית הגב' אמיר לשכר מינימום בהתאם לתעריפים הקבועים בחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987. למען הסר ספק, ככל שיעודכן שיעור שכר המינימום בעתיד, יתעדכן בהתאם השכר לו זכאית גב' אמיר, ללא צורך באישור נוסף. בנוסף, הגב' אמיר תהיה זכאית לתנאים נלווים המתחייבים על-פי דין, ובכלל זה, הפרשות סוציאליות (ביטוח פנסיוני ופיצוי פיטורין) כנדרש לפי דין, 21 ימי חופשה וימי מחלה, דמי הבראה, השתתפות בהוצאות נסיעה. כן, יועמד לשימושה ציוד הנדרש לצורך מילוי תפקידה כגון, טלפון סלולרי ומחשב נייד.

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים והתחייבויות שוטפים:

11	(1)	חייבים ויתרות חובה - הוצאות מראש (*)
13	*-	חייבים ויתרות חובה - נכסי ביטוח
-	(1)	ספקים ונותני שירותים
(5)	(9)	זכאים ויתרות זכות - הוצאות לשלם

(*) היתרה הגבוהה ביותר במהלך תקופת הדיווח (על בסיס יתרות סגירה חודשיות) הייתה 2 מיליוני ש"ח.

ה. שטרי הון של חברות כלולות

לפרטים בדבר שטרי הון של חברה כלולה, ראה ביאור 5א ו-5ב.

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. להלן תיאור כללי של העסקאות שנערכו עם בעלי עניין בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(27) 2	(21) 1	(10) -

הוצאות (1)
הכנסות מימון בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה

(1) הרכב ההוצאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
3	3	3
24	18	7
27	21	10

עלות ההכנסות
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות

2. בשנת 2024 הנפיקה החברה תווים לצדדים קשורים בתמורה לסך של כ-10 מיליוני ש"ח (כ-9 וכ-5 מיליוני ש"ח, בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה).
3. לפרטים בדבר הסכם שיתוף ועסקה משותפת בין החברה לחברת מגדל, אשר הייתה צד קשור במועד העסקה, ראה ביאור 11ה(4).

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. שכר, דמי ניהול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) וכן המנהלים הבכירים המועסקים בקבוצה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכדומה). הקבוצה מפקידה עבורם כספים במסגרת תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. למנהלים בכירים מסוימים הוקצו יחידות מניה חסומות ואופציות למניות של החברה (ראה ביאור 22, בדבר תשלומים מבוססי מניות).

שכר, דמי ניהול והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללות (***):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח
4	7	2	6	2	13
3	4	2	9	-	-
	11		15		13

שכר, דמי ניהול והטבות לזמן קצר לאנשי מפתח ניהוליים (*)
תשלומים מבוססי מניות (**)

(*) בשנת 2024 כולל את המנכ"לים המשותפים של החברה, החל ממועד מינויים. מנגד, לא כולל שכר והטבות ששולמו ליו"ר הדירקטוריון לשעבר ומנכ"ל החברה לשעבר, אשר הסתכמו בשנת 2024 לסך של כ-2 מיליוני ש"ח.

(**) בשנת 2024 לא כולל הכנסות מביטול תשלומים מבוססי מניות בהתייחס ליו"ר הדירקטוריון לשעבר ומנכ"ל החברה לשעבר, אשר הסתכמו לסך של כ-3 מיליוני ש"ח.

(***) עיקרי תנאי כהונתם של כל אחד מבין מר יוסף אמיר ומר שלמה אמיר, כמנכ"ל משותף בחברה, הינם כדלקמן: (1) תגמול קבוע: דמי ניהול חודשיים, עבור כל אחד מהם, בסך של 250,000 ש"ח, כנגד חשבונית ובתוספת מע"מ כדין, בתוקף החל ממועד מינויים למנכ"לים משותפים בחברה, ביום 7 באפריל 2024. דמי הניהול כוללים גם תשלום בגין רכב עבור כל אחד מהם. התשלום החודשי יהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד חודש מרס 2024; (2) תגמול משתנה: מענק שנתי, הנגזר מהרווח הנקי של החברה, לפני מס, בנטרול הוצאות בגין תוכנית התייעלות ובנטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ("הרווח"), בתקרה שלא תעלה על 4,000,000 ש"ח לשנה, עבור כל אחד מהם, כמפורט להלן:

מדרגת "רווח" כהגדרתו לעיל	שיעור תגמול משתנה	סך תגמול למדרגה	סך תגמול מצטבר
עד 100,000,000 ש"ח	0.25%	250,000 ש"ח*	250,000 ש"ח*
100,000,001 ש"ח עד 200,000,000 ש"ח	0.50%	500,000 ש"ח*	750,000 ש"ח*
200,000,001 ש"ח עד 300,000,000 ש"ח	0.75%	750,000 ש"ח	1,500,000 ש"ח
300,000,001 ש"ח עד 400,000,000 ש"ח	0.75%	750,000 ש"ח	2,250,000 ש"ח
400,000,001 ש"ח עד 500,000,000 ש"ח	0.75%	750,000 ש"ח	3,000,000 ש"ח
500,000,001 ש"ח עד 600,000,000 ש"ח	1%	1,000,000 ש"ח	4,000,000 ש"ח

*תגמול משתנה ישולם רק בשנה בה ה"רווח" כהגדרתו לעיל יהיה בסך של 200,000,000 ש"ח לפחות.

(3) תנאים נלווים: תנאים נלווים מקובלים, לרבות החזר הוצאות אש"ל ואירוח כמקובל בחברה (כנגד חשבוניות או דיווח), 22 ימי חופשה שנתית בשנה ו-21 ימי מחלה בשנה; (4) פטור, ביטוח ושיפוי: ביטוח נושאי משרה וכתבי פטור ושיפוי בנוסחים המקובלים בחברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול ולהחלטת האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 28 ביולי 2024; (5) תקופת הודעה מוקדמת: הסכמי השירותים מול כל אחד מה"ה יוסף ושלמה אמיר יהיו לתקופה בלתי קצובה (בכפוף לאישורים מעת לעת בהתאם להוראות הדין) ויהיו ניתנים לביטול על-ידי כל אחד מהצדדים במסירת הודעה מוקדמת של שישה חודשים, במהלכה יהיו זכאים ה"ה יוסף ושלמה אמיר לכל תנאי כהונתם והעסקתם (6) תקופת הסתגלות: שישה חודשי הסתגלות במהלכם יהיו זכאים ה"ה יוסף ושלמה אמיר לכל תנאי כהונתם והעסקתם.

ביאור 32 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. שכר, דמי ניהול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) (המשך)

שכר דירקטורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח	מס' אנשים	מיליוני ש"ח
11	6	8	3	14	4

ביאור 33 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

- א. בהמשך להחלטות דירקטוריון החברה מהימים 28 במרס 2023 ו-27 ביוני 2023, התקשרה החברה בעסקה לשינוי מבנה עם שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל נדל"ן") וארבעת המינים בע"מ (שתיהן חברות בבעלותה המלאה של החברה), להעברת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בשוהם, ראשון לציון וכן זכויות החברה (25%) במרכז השילוח האוטומטי במודיעין, לבעלותה של שופרסל נדל"ן ("עסקת שינוי המבנה"), בתוקף מיום 31 במרס 2023 ובכפוף לקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים. ביום 12 במרס 2025, החליט דירקטוריון החברה, למשוך בקשה להחלטה מקדמית שהוגשה לרשות המסים בקשר עם עסקת שינוי המבנה. לאור האמור, לא התקיים התנאי המתלה שנקבע בעסקת שינוי המבנה והעסקה פקעה על-פי תנאיה טרם השלמתה.
- ב. ביום 25 במרס 2025, לאחר תאריך הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 360 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 6 במאי 2025, למחזיקים במניות ביום 9 באפריל 2025.
- ג. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות משפטיות, לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 16 ד לעיל.

ביאור 34 - ישויות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
שיעור	שיעור	שיעור	שיעור
הצבעה	הבעלות	הצבעה	הבעלות
%	%	%	%

חברות מאוחדות פעילות

100	100	100	100	קטיף בע"מ
100	100	100	100	גידרון תעשיות בע"מ
100	100	100	100	שופרסל נדל"ן בע"מ
100	100	100	100	עורבני חברה להשקעות בע"מ*
100	100	100	100	חברת הנכסים של שופר - סל בע"מ*
100	100	100	100	הנץ יבואנים ויצואנים בע"מ*
100	100	100	100	היפר - כל בע"מ*
100	100	100	100	ארבעת המינים בע"מ
100	100	100	100	שופרסל - ביילסול השקעות בע"מ*
100	100	100	100	שופרסל אמיגה בע"מ
53	53	53	53	שופרסל טרוול בע"מ
100	100	100	100	שופרסל סטוק בע"מ
58.7	58.7	58.7	58.7	לב המפרץ בע"מ*
100	100	100	100	המפיץ יוסי ישראלי בע"מ**

שותפויות מאוחדות

100	100	100	100	שופרסל פיננסים, שותפות מוגבלת
-----	-----	-----	-----	-------------------------------

חברות כלולות

49.9	49.9	-	-	פייבוקס בע"מ
------	------	---	---	--------------

* מוחזקות בעקיפין או במישרין על ידי שופרסל נדל"ן בע"מ.
** מוחזקת במישרין על ידי שופרסל אמיגה בע"מ, ראה ביאור ג5(4).

כל החברות התאגדו במדינת ישראל.

שופרסל בערבון מוגבל
מידע כספי נפרד
ליום
31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	נתונים על המצב הכספי
5	נתוני רווח והפסד
6	נתונים על רווח כולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
9	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



לכבוד
בעלי המניות של שופרסל בערבון מוגבל
שמוטקין 30, ראשון לציון

א.ג.ב.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של שופרסל בערבון מוגבל (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-141 מיליוני ש"ח וכ-172 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של כ-12 מיליוני ש"ח, כ-(25) מיליוני ש"ח וכ-(39) מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל אביב,
25 במרס 2025

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

2023	2024	ביאור	נכסים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
663	882		מזומנים ושווי מזומנים
459	1,038		פיקדונות לזמן קצר
881	874		לקוחות
147	173	6	חברות מוחזקות
163	97		חייבים ויתרות חובה
*902	818		מלאי
3,215	3,882		סה"כ נכסים שוטפים
29	29		השקעות אחרות
117	105		חייבים ויתרות חובה
2,014	2,111		השקעות בחברות מוחזקות
195	160		אגרות חוב מחברה מאוחדת
248	112	6	שטרי הון של חברות מוחזקות
155	232	6	חברות מוחזקות
*2,586	2,356		רכוש קבוע
4,130	3,841	5	נכסי זכות שימוש
1,366	1,373		נכסים בלתי מוחשיים
150	156	4	מסים נדחים
10,990	10,475		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
14,205	14,357		סה"כ נכסים

* סיווג מחדש - ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים.

בשם הדירקטוריון חתמו:

אריז כלפון יו"ר הדירקטוריון

שלמה אמיר מנכ"ל משותף

יוסף אמיר מנכ"ל משותף

גיל וייס סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות: 25 במרס 2025

2023 מיליוני ש"ח	2024 מיליוני ש"ח	ביאור	
65	50		התחייבויות
309	328		שטרי הון לחברות מוחזקות
422	424	5	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,117	2,230		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
167	277		ספקים ונותני שירותים
1,205	1,257		חברות מוחזקות
59	48		זכאים ויתרות זכות הפרשות
4,344	4,647		סה"כ התחייבויות שוטפות
1,911	1,619		
4,136	3,872	5	אגרות חוב
251	258		התחייבויות בגין חכירה
94	25		הטבות לעובדים, נטו
			התחייבויות אחרות
6,392	5,774		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
245	245		הון
1,649	1,649		הון מניות
78	74		פרמיה על מניות
(85)	(85)		קרנות הון
1,582	2,053		מניות באוצר
			יתרת עודפים
3,469	3,936		סה"כ הון
14,205	14,357		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2022	2023	2024	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14,270	14,646	15,058	הכנסות
10,555	10,831	10,852	עלות ההכנסות
3,715	3,815	4,206	רווח גולמי
3,082	3,013	3,126	הוצאות מכירה ושיווק
278	246	211	הוצאות הנהלה וכלליות
3,360	3,259	3,337	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
355	556	869	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(178)	-	-	הוצאות בגין תכנית התייעלות
(12)	45	76	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(190)	45	76	סך הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
165	601	945	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(249)	(285)	(281)	הוצאות מימון
79	112	124	הכנסות מימון
(170)	(173)	(157)	הוצאות מימון, נטו
(23)	(57)	(11)	הפסד מחברות מוחזקות, נטו
(28)	371	777	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
29	(59)	(120)	מסים על ההכנסה
1	312	657	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

4

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2022 מיליוני ש"ח	2023 מיליוני ש"ח	2024 מיליוני ש"ח	ביאור
1	312	657	רווח לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברוח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
*-	(3)	(4)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
*-	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים שנזקק לקרן עלות הגידור
*-	1	1	4 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
*-	(2)	(3)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
47	(5)	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
6	12	(2)	הפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
(11)	1	-	4 מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
42	8	(2)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
42	6	(5)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
43	318	652	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

* מציין סכום הנמוך מ-1 מיליוני ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1	312	657
362	386	429
77	82	88
408	435	455
(29)	59	120
(45)	(70)	(52)
178	-	-
2	(17)	(8)
(1)	(1)	(24)
-	(43)	(7)
1	-	-
170	173	157
9	17	(5)
-	-	(44)
19	51	145
(130)	(107)	(160)
(4)	514	7
29	7	78
30	(69)	84
62	71	159
44	46	49
1,183	1,846	2,128

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת רכוש קבוע
פחת נכסים בלתי מוחשיים
פחת נכסי זכות שימוש
מסים על הכנסה שנכללו בדוחות רווח והפסד
מסים על הכנסה ששולמו, נטו
הוצאות בגין תכנית התייעלות
שינוי בהטבות לעובדים
רווח ממכירת נכסים לא פיננסיים
שינוי אומדן בגין נכסים לא פיננסיים
הפסד ממימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת
הוצאות מימון, נטו
תשלום מבוסס מניות
רווח ממכירת חברה כלולה*
חברות מוחזקות
רווח מחברות מוחזקות
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי במלאי
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות ואחרות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(583)	(447)	(250)
3	6	5
(82)	(92)	(102)
-	-	78
73	-	-
(105)	-	-
2	-	-
(6)	6	-
13	33	58
(39)	(20)	-
760	(354)	(570)
(9)	-	-
(4)	34	3
23	(834)	(778)
16	(19)	12
39	(853)	(766)

רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממכירת חברה כלולה
מימוש מכשירי חוב בעלות מופחתת, נטו
רכישת חברה מוחזקת
מזומנים מחברה בבעלות מלאה שמוזגה
פירעון (מתן) הלוואה לחברה מוחזקת
ריבית שהתקבלה
שטרי הון של חברות מוחזקות
מימוש (השקעה) בפיקדונות, נטו
השקעה אחרת לזמן ארוך, נטו
שינוי במזומנים בגין חוזים עתידיים, נטו

מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם
חברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

* ראה ביאור 5א לדוחות הכספיים המאוחדים
המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(278)	(283)	(290)
(501)	(555)	(567)
-	(8)	(5)
(140)	-	(180)
-	-	(15)
(1)	3	7
(114)	(106)	(93)
(1,034)	(949)	(1,143)
188	44	219
431	619	663
619	663	882

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון קרן אגרות חוב
פירעון קרן וריבית התחייבויות בגין חכירה
מימוש אופציה לרכישת זכויות בחברה בת
דיבידנד ששולם
פירעון שטרי הון לחברה מוחזקת
תקבולים (תשלומים) בגין עסקאות גידור
ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביאור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "דוחות כספיים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה - שופרסל בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, הנתונים כוללים מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח והפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, הנתונים כוללים מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות****(1) הצגה**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (להלן: "תקן 16") ומבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת תמצית מידע כספי נפרד זה.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

לפרטים בדבר סיכון נזילות, פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של החברה ושינויים בהתחייבויות פיננסיות ומכשירים פיננסיים נגזרים אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

סיכויי מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

31 בדצמבר 2024				
		מטבע חוץ		מטבע ישראלי
סה"כ	אחרים(*)	בעיקר דולר	צמוד	לא צמוד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
882	-	18	-	864
1,038	-	-	-	1,038
874	-	-	-	874
173	-	-	-	173
97	49	-	30	18
818	818	-	-	-
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים				
פיקדונות לזמן קצר				
לקוחות				
חברות מוחזקות				
חייבים ויתרות חובה				
מלאי				
29	-	-	-	29
105	-	-	105	-
2,111	2,111	-	-	-
160	-	-	100	60
112	-	-	-	112
232	-	-	-	232
2,356	2,356	-	-	-
3,841	3,841	-	-	-
1,373	1,373	-	-	-
156	156	-	-	-
14,357	10,704	18	235	3,400
התחייבויות שוטפות:				
50	-	-	-	50
328	-	-	157	171
424	-	-	423	1
2,230	-	6	-	2,224
277	-	-	-	277
1,290	556	2	-	732
48	48	-	-	-
התחייבויות שאינן שוטפות:				
1,619	-	-	486	1,133
3,872	-	1	3,868	3
258	258	-	-	-
25	25	-	-	-
3,936	3,936	-	-	-
14,357	4,823	9	4,934	4,591
-	5,881	9	(4,699)	(1,191)
חשיפה נטו (**)				

(*) כולל פריטים לא כספיים ופריטים כספיים שאינם בתחולת IFRS7.
 (**) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכומי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ של נכסים והתחייבויות, לרבות מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2023				
		מטבע ישראלי		מטבע חוץ
סה"כ	אחרים(**)	בעיקר דולר	צמוד	לא צמוד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים שוטפים:				
663	-	-	-	663
459	-	-	-	459
881	-	-	-	881
147	-	-	-	147
163	113	-	26	24
902	(*)902	-	-	-
מזומנים ושווי מזומנים				
פיקדונות לזמן קצר				
לקוחות				
חברות מוחזקות				
חייבים ויתרות חובה				
מלאי				
נכסים לא שוטפים:				
29	-	-	-	29
117	-	-	99	18
2,014	2,014	-	-	-
195	-	-	97	98
248	-	-	-	248
155	-	-	-	155
2,586	(*)2,586	-	-	-
4,130	4,130	-	-	-
1,366	1,366	-	-	-
150	150	-	-	-
השקעות אחרות				
חייבים ויתרות חובה				
השקעות בחברות מוחזקות				
אגרות חוב מחברה מאוחדת				
שטרי הון של חברות מוחזקות				
חברות מוחזקות				
רכוש קבוע				
נכסי זכות שימוש				
נכסים בלתי מוחשיים				
מסים נדחים				
14,205	11,261	-	222	2,722
התחייבויות שוטפות:				
65	-	-	-	65
309	-	-	153	156
422	-	-	421	1
2,117	-	19	-	2,098
167	-	-	-	167
1,205	523	1	-	681
59	59	-	-	-
שטרי הון לחברות מוחזקות				
חלויות שוטפות של אגרות חוב				
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה				
ספקים ונותני שירותים				
חברות מוחזקות				
זכאים ויתרות זכות הפרשות				
התחייבויות שאינן שוטפות:				
1,911	-	-	615	1,296
251	251	-	-	-
4,136	-	2	4,131	3
94	94	-	-	-
3,469	3,469	-	-	-
אגרות חוב				
הטבות לעובדים, נטו				
התחייבויות בגין חכירה				
התחייבויות אחרות				
הון				
14,205	4,145	22	5,320	4,718
-	7,116	(22)	(5,098)	(1,996)
חשיפה נטו (***)				

(*) סיווג מחדש - ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(**) כולל פריטים לא כספיים ופריטים כספיים שאינם בתחולת IFRS7.

(***) החשיפה נטו, אינה כוללת התחייבויות חוץ מאזניות.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) ניתוח רגישות

עליה במדד המחירים לצרכן, משפיעה על ההון ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ניתוח זה אינו כולל התחייבויות חוץ מאזניות בקשר להתקשרויות של החברה בגין חוזי שכר דירה.

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
הפסד לפני מס	שינוי בהון	הפסד לפני מס	שינוי בהון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(51)	(39)	(47)	(36)	

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2024 ו-2023 השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

חשיפת החברה לסיכון שער החליפין של דולר ארה"ב אינה מהותית.

ביאור 4 - מסים על ההכנסה

א. פריטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2022-2024 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

התנועה בנכסי (התחייבויות) המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

חופשה והבראה	הטבות לעובדים	רכוש קבוע ורכוש אחר	הפסדים לצרכי מס	אג"ח מחברה בת	פריטים אחרים	סך הכל	
מיליוני ש"ח							
22	57	(25)	47	86	(27)	160	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(1)	(1)	2	(6)	(3)	1	(12)	שינויים בשנת 2023
-	1	-	-	-	1	2	זקיפה לדוח רווח והפסד
21	57	(23)	41	83	1	150	זקיפה לרווח כולל אחר
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1	2	(4)	(10)	4	-	5	שינויים בשנת 2024
-	-	-	-	-	1	1	זקיפה לדוח רווח והפסד
22	59	(27)	31	87	1	156	זקיפה לרווח כולל אחר
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 4 - מסים על ההכנסה (המשך)**ג. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
8	25	126
-	22	(1)
8	47	125
(37)	37	(10)
-	(25)	5
(37)	12	(5)
(29)	59	120

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים

בגין השנה השוטפת

התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים

מסים נדחים, נטו

מסים נדחים בגין שנים קודמות

סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה**ד. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	1	1
11	1	-
11	2	1

מרכיבי מסים נדחים ברווח כולל אחר

שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל

ה. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 וכל התשלומים שהחברה חייבת בהם על-פי שומות אלו שולמו במלואם. לפרטים נוספים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ו. הפסדים לצורך מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפסד הון להעברה בסך של כ-69 מיליוני ש"ח בגינו יצרה נכסי מסים נדחים בסך של כ-16 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הפסד הון נצבר בסך של כ-49 מיליוני ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח).

כמו כן, לחברה הפסד עסקי נצבר לצורכי מס הכנסה בסך של כ-64 מיליוני ש"ח בגינו יצרה נכסי מסים נדחים בסך של כ-15 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הפסד עסקי נצבר בסך של כ-129 מיליוני ש"ח בגינו הוכר נכס מס נדחה בסך של כ-30 מיליוני ש"ח).

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס.

ביאור 5 - חכירות

במסגרת הסכמי החכירה החברה חוכרת בעיקר קרקעות ומבנים המשמשים אותה לצורך הפעילות העסקית. בנוסף, החברה מחכירה בחכירת משנה חלק מהקרקעות והמבנים אשר אינם משמשים את הפעילות העסקית, לרוב, בתנאים זהים לתנאי החכירה המקורית.

א. נכסי חייבים בגין חכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
57	67
(15)	(16)
3	4
20	21
2	2
67	78

יתרה ליום 1 בינואר
תקבולי קרן וריבית
הכנסות ריבית
תוספות*
אחר**

יתרה ליום 31 בדצמבר

תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסי חייבים בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
14	14
37	45
28	34
79	93

עד שנה
בין שנה לחמש שנים
מעל חמש שנים

סך הכל תזרימים מזומנים חוזי

ב. נכסי זכות שימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4,072	4,130
(435)	(455)
322	18
33	3
138	145
4,130	3,841

יתרה ליום 1 בינואר
פחת
תוספות, נטו*
ביטול ירידת ערך נכסי זכות שימוש
אחר**

יתרה ליום 31 בדצמבר

* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.
** נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

ביאור 5 - חכירות (המשך)

ג. התחייבויות בגין חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,501	4,558	יתרה ליום 1 בינואר
(555)	(567)	פירעון קרן וריבית
135	145	הוצאות מימון
342	13	תוספות, נטו*
(2)	-	הפחתה בגין תכנית התייעלות
137	147	אחר**
4,558	4,296	יתרה ליום 31 בדצמבר
422	424	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
4,136	3,872	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
4,558	4,296	סך הכל התחייבויות בגין חכירה

* נובע בעיקר מהתקשרות בחוזים חדשים ומשינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.
 ** נובע בעיקר מהתאמות למדד המחירים לצרכן.

תחזית תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהתחייבויות בגין חכירות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
543	555	עד שנה
2,039	2,031	בין שנה לחמש שנים
2,864	2,523	מעל חמש שנים
5,446	5,109	סך הכל תזרימי מזומנים חוזי

ד. מידע נוסף בגין חכירות

1. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(435)	(455)	הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
(69)	(91)	הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבויות בגין חכירה*
(132)	(141)	הוצאות ריבית בגין חכירות, נטו
-	26	רווח מיציאה מחוזי חכירה ומהכרה בנכסי חייבים בגין חכירות
35	3	עדכון בגין תכנית ההתייעלות
(601)	(681)	סך הוצאות

* בעיקר הוצאות מבוססות פדיון ודמי ניהול אשר מוכרות במסגרת הוצאות המכירה ושיווק.

ביאור 5 - חכירות (המשך)

ד. מידע נוסף בגין חכירות (המשך)

2. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
16	15
567	555

סך תזרים המזומנים שהתקבל בגין חכירות

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. שטרי הון של למוחזקות

(1) ביום 19 בדצמבר 2012 הנפיקה החברה הנכדה, שופרסל ביילסול השקעות בע"מ שטר הון בסך 8 מיליוני ש"ח לחברה. שטר ההון אינו צמוד, אינו נושא ריבית ומועד פירעונו טרם נקבע, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום הנפקתו.

(2) ביום 1 בינואר 2017 הנפיקה חברת ארבעת המינים בע"מ שטר הון בסך 80 מיליוני ש"ח לחברה, שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, אך לא ניתן לפירעון לפני תום חמש שנים מיום הנפקתו. באפריל 2023 המירה החברה את שטר ההון להלוואה בריבית משתנה בהתאם לריבית שנקבעה באותה שנה בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3 (י)) תשמ"ו-1986 (ללא הפרשי הצמדה). חברת הבת התחייבה לפרוע את ההלוואה לחברה בצירוף סכומי הריבית שיצברו בגינה, 60 יום לאחר דרישת החברה, ובתנאי שלא ידרש הפירעון במועד הקודם לשנתיים ממועד ההלוואה.

(3) בימים 4 ביולי 2021, 1 בינואר 2022 ו-1 ביולי 2022 הנפיקה החברה הכלולה, פייבוקס בע"מ, לחברה שטרי הון בסך של כ-23 מיליוני ש"ח, כ-22 מיליוני ש"ח וכ-21 מיליוני ש"ח, בהתאמה. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד החתימה על ההסכמים הינו כ-21 מיליוני ש"ח, כ-20 מיליוני ש"ח וכ-19 מיליוני ש"ח, בהתאמה. סך הפער בין שווי שטרי ההון כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-2 מיליוני ש"ח, בכל אחד משטרי ההון, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כהטבת בעלים.

בימים 13 בינואר 2023 ו-23 ביולי 2023 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ לחברה שטרי הון בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכ-18 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפיעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של פייבוקס. בהתאם, שטרי ההון נזקפו ליתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה. בחודש יוני 2024 מומשו שטרי ההון כאמור במסגרת מכירת החזקותיה של החברה בפייבוקס. למידע נוסף ראה ביאור 1א5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(4) בהמשך להשקעת החברה בפעילות "דן דיל" דרך חברת שופרסל סטוק בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה), ביום 1 בינואר 2023, המירה החברה הלוואה בסך 106 מיליוני ש"ח ל-5 שטרי הון שהונפקו על ידי שופרסל סטוק לחברה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית ויפיעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד הנפקתם הינו כ-77 מיליוני ש"ח. סך הפער בין השווי כאמור לערכם הנקוב בסך של כ-29 מיליוני ש"ח, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברות מוחזקות כהטבת בעלים.

ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(5) בימים 1 בינואר 2023 ו-20 במרס 2023 הנפיקה חברת שופרסל אמיגה בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) לחברה שטרי הון בסך של כ-15 מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ויפרעו לפחות 5 שנים מיום הנפקתם. השווי ההוגן של שטרי ההון למועד החתימה על ההסכם הינו כ-11 מיליוני ש"ח וכ-4 מיליוני ש"ח, בהתאמה. סך הפער בין שווי ההלוואות כאמור לערכן הנקוב בסך של כ-4 מיליוני ש"ח ו-1 מיליוני ש"ח, בהתאמה, נזקף ליתרת חשבון ההשקעה בחברות מוחזקות כהטבת בעלים.

(6) ביום 30 בדצמבר 2024 פרעה החברה שטר הון בסך של 15 מיליוני ש"ח שהנפיקה לחברה בת, היפר רשת הגל הירוק בע"מ, ביום 1 בינואר 2003.

(7) למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. השקעה במניות

ביום 26 בפברואר 2024, הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ מניות רגילות לבעלי מניותיה לפי שיעור החזקתם בה, כך שלא חל שינוי בשיעורי ההחזקה של בעלי המניות. לחברה הונפקו 70,641 מניות רגילות בתמורה לסך של כ-18 מיליוני ש"ח. ביום 16 ביוני 2024, התקשרו החברה ובנק דיסקונט בהסכם מכר, לפיו ירכוש הבנק את מלוא החזקותיה וזכויותיה של החברה בפייבוקס. למידע נוסף ראה ביאור 1א5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. הסכמים למתן שירותים והחכרת נכסים

(1) עד וכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה הסכם למתן שירותים עם מספר חברות מוחזקות לפיו סיפקה לחברות אלו שירותי ניהול, שירותי משרד ושירותי הנהלת חשבונות. ההכנסות מדמי הניהול בשנים 2022 ו-2023 הסתכמו לסך של כ-7 מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בשנת 2024 עודכנו דמי הניהול לאחר הערכה מחדש שביצעה החברה לעניין מפתח ההעמסה של הוצאות המטה המשותפות. ההכנסות מדמי הניהול בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ-23 מיליוני ש"ח.

(2) ביום 1 בינואר 2017, התקשרו החברה ושופרסל נדל"ן בהסכם מסגרת (אשר החליף את ההסכמים אשר היו קיימים עד לאותו מועד) על-פיו תמשיך החברה לשכור משופרסל נדל"ן את אותם נכסים (בעיקר סניפים) שהינם לשימושה ("הסכם המסגרת"). במהלך שנת 2023, בוצע עדכון נוסף של הסכמי דמי השכירות המשולמים על-ידי החברה לשופרסל נדל"ן, בתוקף מיום 1 בינואר 2023, כך שישקפו את תנאי השוק. בהתאם להסכם המסגרת, הוצאה תקופת השכירות באופן שתקופת השכירות הראשונה תיספר מחדש החל ממועד עדכון דמי השכירות ל-8 שנים עם שתי אופציות של 8 שנים ושל 8 שנים ו-11 חודשים, בהתאמה.

ד. עסקאות עם חברות מוחזקות

להלן פרוט בדבר עסקאות עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,031	1,094	1,097
160	170	178
28	23	18

קניות
הוצאות שכר דירה ודמי ניהול
הכנסות מימון

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. במהלך התקופה חילקה חברה בת בבעלות מלאה דיבידנד בסך של 30 מיליוני ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. לפרטים בדבר התפתחויות הקשורות לתביעות והליכים משפטיים ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 33 לדוחות כספיים מאוחדים.

חלק ד'

**פרטים נוספים
על התאגיד
לשנת 2024**

2024

תוכן העניינים

<u>תקנה</u>	<u>התוכן</u>	<u>עמוד</u>
תקנה 9ד'	דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	3
תקנה 10א'	תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים	3-4
תקנה 10ג'	שימוש בתמורת ניירות הערך	5
תקנה 11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח	6-7
תקנה 12	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח	7
תקנה 13	הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח	7
תקנה 20	מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר	7
תקנה 21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8-13
תקנה 21א'	השליטה בתאגיד	13
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	13
תקנה 24	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה	13
תקנה 24א'	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים	13
תקנה 24ב'	מרשם בעלי המניות	14
תקנה 26	הדירקטורים של התאגיד	15-17
תקנה 26א'	נושאי משרה בכירה של התאגיד	17-19
תקנה 26ב'	מורשי החתימה העצמאיים	20
תקנה 27	רואה החשבון של התאגיד	20
תקנה 28	שינויים בתזכיר או בתקנות	20
תקנה 29	המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית	20
תקנה 29א'	החלטות החברה	21
נספח א'	מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר	22

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2024מס' חברה ברשם: **52-002273-2****שופרסל בע"מ ("שופרסל" או "החברה")**

שם החברה:

טלפון: 03 – 9481727

קריית שופרסל, רחוב שמוטקין בנימין 30,

כתובת:

(תקנה 25 א')

ראשון-לציון 7536333

פקסימיליה: 03 – 9480917

(תקנה 25 א')

(תקנה 25 א')

25 במרס 2025

תאריך הדוח:

(תקנה 1)

אתר אינטרנט www.shufersal.co.il**31 בדצמבר 2024** תאריך הדוח על המצב הכספי:דואר אלקטרוני hilac@shufersal.co.il**תקנה 9ד': דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון:**

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד מאוחד כולל רבעונים לשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

2024					
סך שנה	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
15,644	3,762	4,100	3,996	3,786	הכנסות
4,431	1,098	1,168	1,138	1,027	רווח גולמי
(3,515)	(875)	(902)	(876)	(862)	סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
916	223	266	262	165	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
1	(32)	10	16	7	עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
76	2	54	9	11	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
993	193	330	287	183	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(143)	20	(55)	(55)	(53)	הוצאות מימון, נטו
(18)	-	-	(9)	(9)	חלק בהפסדי חברה כלולה
832	213	275	223	121	רווח לפני מסים על ההכנסה
(167)	(44)	(37)	(54)	(32)	מסים על ההכנסה
665	169	238	169	89	רווח לתקופה

תקנה 10א' (המשך): תמצית דוחות על הרווח הכולל המאוחד כולל רבעונים לשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

2024					
סך שנה	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
665	169	238	169	89	רווח לתקופה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(4)	(3)	*-	(2)	1	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים
*-	*-	*-	*-	*-	שינוי נטו בשווי הוגן שנזקף לקרן עלות הגידור
1	1	*-	*-	*-	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל ויועברו לרווח והפסד
(3)	(2)	*-	(2)	1	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(1)	(13)	-	12	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(2)	-	-	(2)	-	קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה
1	3	-	(2)	-	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(2)	(10)	-	8	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(5)	(12)	*-	6	1	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
660	157	238	175	90	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
652	155	237	171	89	בעלים של החברה
8	2	1	4	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
660	157	238	175	90	סה"כ רווח כולל לתקופה

* מציין סכום נמוך מ-1 מיליון ש"ח.

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך:

למועד זה, השתמשה החברה בתמורות ההנפקה (יחד עם יתרות המזומנים הקיימות בחברה) בעיקר לפירעון התחייבויותיה (קרן וריבית), לביצוע השקעות בחברות בת וחברות מוחזקות ולביצוע השקעות שונות בהתאם למדיניות החברה לניהול היתרות הנזילות שלה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שיעור ההחזקה באחוזים				ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 9ג ליום 31.12.2024 (מיליון ש"ח)	עלות בסכומים מדווחים (מיליון ש"ח)	סה"כ ע.ג. מונפק (בש"ח)	מספר מניות מונפק	סוג מניה וע.ג. בש"ח*	שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	מספר מניות						
100	100	100	1,000,100	1,656	388	1,000,100	1,000,100	מ"ר 1.00	שופרסל נדל"ן בע"מ

* מ"ר - מניות רגילות.

תקנה 11 (המשך): הלוואות ושטרי הון שהעניקה החברה לחברות בת וכלולות מהותיות שלה לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שנות הפירעון	סוג הצמדה	שער ריבית	פרטי הלוואה / שטר הון	יתרת הלוואה ושטר הון, כולל ריבית צבורה (מיליוני ש"ח)	מקבל הלוואה/שטר הון
הקדש תיפרע ב-13 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 8.10.2017 הריבית השנתית החל מיום 8.10.2017	-	5.09%	הלוואה	60	שופרסל נדל"ן בע"מ
הקדש תיפרע ב-9 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 8.10.2020 הריבית השנתית החל מיום 8.10.2016	צמודה למדד המחירים לצרכן	4.3%	הלוואה	101	שופרסל נדל"ן בע"מ

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברה כלולה מהותית בתקופת הדוח:

ביום 26 בפברואר 2024 הנפיקה חברת פייבוקס בע"מ (חברה פרטית, שהחברה החזיקה בכ-49.9% מהון המניות שלה, "פייבוקס") מניות רגילות לבעלי מניותיה לפי שיעור החזקתם בה, כך שלא חל שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי המניות. לחברה הונפקו 70,641 מניות רגילות בתמורה לסך של כ-18 מיליוני ש"ח.

לפרטים אודות מכירת החזקותיה של החברה בחברת פייבוקס, ראו באור 1.א.5 לדוחות הכספיים.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וכלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שנסתיימה בתאריך הדוח (במיליוני ש"ח):*

שם החברה	רווח (הפסד) לשנה מיוחס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) לפני מס מיוחס לבעלים של החברה	דיבידנד וחלוקת רווחים	הכנסה דמי ניהול	הכנסה ריבית
שופרסל נדל"ן בע"מ	224	293	-	19	9

* דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברות בת או חברה כלולה מהותית שלה.

תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר:

במהלך שנת 2024 הנפיקה החברה 804,621 מניות רגילות כתוצאה ממימוש אופציות (לא סחירות) ומהבשלת יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU) על ידי נושאי משרה בהווה ובעבר של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

1. ביום 11 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה של החברה ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול היא לתקופה בת שלוש (3) שנים ממועד אישור האסיפה הכללית כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח משלים לזימון אסיפה כללית מיום 11 בספטמבר 2022 (אסמכתה מס': 2022-01-094089).
2. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים מובאים על בסיס שנתי, במונחי עלות מעביד, באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים	תגמולים בעבר שיחתים (באלפי ש"ח)										תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח	שכר ונלוות ^[1]	דמי ניהול	מענק ^[2]	תשלום מבוטא ^[3] מניות	דמי יעוץ	עמלה	אחר **	רבית	דמי שכירות	אחר ***
יוסף אמיר ^[4]	מנכ"ל משותף	100%	*24.92%	-	2,243	2,937	-	-	-	1,538	-	-	37
שלמה אמיר ^[5]	מנכ"ל משותף	100%	*24.92%	-	2,243	2,937	-	-	-	1,538	-	-	-
אפרת בינשטוק ^[6]	משנה למנכ"לים המשותפים	100%	-	1,237	-	963	724	-	-	-	-	-	-
יצחק כהן-הונת ^[7]	משנה למנכ"לים המשותפים	100%	-	1,291	-	876	724	-	-	-	-	-	-
אהרון קאופמן ^[8]	סמנכ"ל ויועץ משפטי	100%	-	860	-	502	709	-	-	-	-	-	-

* שיעור החזקה זה משקף החזקה משותפת של מר יוסף אמיר ביחד עם מר שלמה אמיר, באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה, כמפורט במצבת החזקות בעלי עניין של החברה שפורסמה ביום 7 בינואר 2025 אסמכתה מס': 2025-01-002365.

** הפרשה בגין תקופת הסתגלות, באלפי ש"ח.

*** גמול דירקטורים ששולם למר יוסף אמיר בתקופה שתחילתה במועד מינויו לראשונה כדירקטור בחברה ועד למועד מינויו כמנכ"ל משותף בחברה. לפירוט נוסף ראו בביאור ג32(ג) לדוחות הכספיים.

תקנה 21 (המשך): תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:**הערות ופרטים נוספים****1. שכר ונלוות**

הנתונים בטבלה לעיל בעמודת "שכר ונלוות" מבטאים את עלות המעביד שנרשמה בדוחות הכספיים של החברה בקשר עם העסקת נושא המשרה בשנת 2024, וכוללת שכר עבודה וכן עלות של תנאים נלווים, כגון הפרשות סוציאליות בשיעורים מקובלים, רכב לרבות גילום, טלפון ונלוות מקובלות נוספות.

2. מענק

א. הנתונים בטבלה לעיל בעמודת "מענק" משקפים את סך המענקים כפי שאושרו לנושאי המשרה בגין שנת 2024 על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן).

ב. על-פי מדיניות התגמול ותוכנית המענקים השנתית לשנת 2024 ("תכנית 2024"), התקציב השנתי הכולל למענקים לנושאי המשרה בחברה לא יעלה בכל מקרה על 4.5% מהרווח התפעולי (לפני מענקים ובניטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני), לפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה בגינה משולם המענק. כן, נקבע תנאי סף לתשלום מענקים, לפיו בשנה בה הרווח התפעולי כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה (בנטרול המענקים לנושאי המשרה ובנטרול הוצאה שרשמה החברה בגין תגמול הוני) יהיה נמוך מ-450 מיליון ש"ח לא יחולקו מענקים שנתיים.¹

ג. ביחס לה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר, המנכ"לים המשותפים, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 3 בנובמבר, 2025 כל אחד מהמנכ"לים המשותפים זכאי למענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי של החברה, לפי מס, בנטרול הוצאות בגין תכנית התייעלות, ובנטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ("הרווח") בתקרה שלא תעלה על 4,000,000 ש"ח בשנה, בהתאם למדרגות שנקבעו. המענק השנתי כמפורט בסעיף זה ישולם רק בשנה שבה הרווח, כהגדרתו לעיל, יהיה בסך של 200,000,000 ש"ח לפחות. לפירוט נוסף אודות זכאותם של המנכ"לים הנוספים למענק שנתי, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) שפרסמה החברה ביום 28.10.2024 (אסמכתה מס': 2024-01-612223), המובא בדוח זה על דרך ההפניה ("דוח הזימון").

ד. לשנת 2024 החברה עומדת בתנאי הסף כאמור המפורטים לעיל ביחס למענקים השנתיים וכן איננה חורגת מתקציב המענקים שנקבע ביחס למענקים המפורטים בס"ק ב לעיל. מדדי החברה שנקבעו בתוכנית 2024 לנושאי המשרה בחברה (למעט, ביחס למר יוסף אמיר ומר שלמה אמיר) ובהתאם למדיניות התגמול, הם: [א] סה"כ הכנסות (25% מתוך משקל מדדי החברה); [ב] שיעור הרווח התפעולי (50% מתוך משקל מדדי החברה) ו-[ג] הוצאות תפעוליות ביחס למחזור (25% מתוך משקל מדדי החברה). כאמור במדיניות התגמול, היעדים לכל מדד כאמור הם היעד לאותו מדד בתקציב החברה לאותה שנה. לחלק מנושאי המשרה נקבעו גם מדדים אישיים מדידים שונים שהם מדדי ביצוע עיקריים (KPI) בהתאם לתפקידם ולתוכנית העבודה של החברה. בהתאם למדיניות התגמול וכחלק מרכיב המענק השנתי, בנוסף למדדי החברה (והמדדים האישיים, ככל שרלוונטי), קיים (למעט ביחס למנכ"לים המשותפים) רכיב של הערכת המנהל במסגרתו מבוצעת הערכה במדדים איכותניים. המענק השנתי כולל רכיב מענק מטרה, המשולם עבור עמידה מדויקת ב-100% מן היעדים שיוגדרו לנושא המשרה.

ה. כמו-כן, האורגנים המוסמכים של החברה רשאים להעניק לנושא משרה מענק מיוחד ("המענק המיוחד") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה, בכפוף לתקרות הקבועות במדיניות התגמול של החברה.

ו. לפרטים נוספים בדבר המענקים לנושאי המשרה בחברה ראו במדיניות התגמול. לפרטים אודות המענקים הספציפיים שהוענקו לחמשת נושאי המשרה הנכללים בטבלה לעיל ראו להלן את ההתייחסות לכל אחד מנושאי המשרה להלן.

¹ יצוין, כי תנאי הסף הקבוע במדיניות התגמול של החברה עומד על רווח תפעולי של 350 מיליון ש"ח.

3. תשלום מבוסס מניות

- א. הנתונים המופיעים בטבלה לעיל בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה החשבונאית בה הכירה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024, בהתאם לכללי החשבונאות (תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS2) בגין אופציות ויחידות מניה חסומות שהוענקו לנושאי המשרה. לפרטים נוספים על אופן קביעת התגמול ההוני, ראו מדיניות התגמול.
- ב. להחזקות באופציות ויחידות מניה חסומות של החברה שהוקצו לנושאי המשרה האמורים בטבלה בסעיף 1 לעיל, ראו מצבת החזקות בעלי עניין של החברה שפורסמה ביום 7 בינואר 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-002365).
- ג. לפרטים אודות התנאים של האופציות ויחידות המניה החסומות:
- אופציות 10/22: ראו דוח הצעה פרטית מיום 3 באוקטובר 2022 (אסמכתה מס': 2022-01-100230), דוח הצעה פרטית מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתה מס': 2023-01-060235) ודוח הצעה פרטית מיום 28 במאי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-055023).
 - שופרסל RSU: ראו דוח הצעה פרטית מיום 28 במאי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-055023).

4. תגמול למנכ"ל משותף בחברה, מר יוסף אמיר

- א. מר יוסף אמיר מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל מיום 7 באפריל 2024. ביום 3 בנובמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 24 ו-26 בספטמבר 2024, בהתאמה, את תנאי הכהונה למר יוסף אמיר בתפקידו כמנכ"ל משותף בחברה. לתנאי כהונתו של מר יוסף אמיר כמנכ"ל משותף בחברה ראו בדוח הזימון (כהגדרתו לעיל).
- ב. להלן עיקר תנאי הכהונה של מר יוסף אמיר: (א) מר יוסף אמיר יעמיד לחברה שירותי מנכ"ל במסגרת הסכם שירותים באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף ש"ח) (דמי ניהול שנתיים בסך 3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון ש"ח)), כנגד חשבונית ובתוספת מע"מ כדין, בתוקף החל ממועד מינויו למנכ"ל משותף בחברה, ביום 7 באפריל 2024. דמי הניהול כוללים תשלום בגין רכב. התשלום החודשי יהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד חודש מרס 2024; (ב) מר יוסף אמיר יהיה זכאי לתגמול משתנה (מענק שנתי), כמפורט בסעיף 2 לעיל; (ג) מר יוסף אמיר יהיה זכאי לתנאים נלווים מקובלים וכן לביטוח נושאי משרה וכתבי פטור ושיפוי בנוסחים המקובלים בחברה (בעניין זה, ראו גם בתקנה 29א להלן); (ד) בהתאם להוראות מדיניות התגמול הסכם השירותים יהיה לתקופה בלתי קצובה (בכפוף לאישורים מעת לעת בהתאם להוראות הדין) ויהיה ניתן לביטול על-ידי כל אחד מהצדדים במסירת הודעה מוקדמת של 6 (שישה) חודשים מראש, במהלכה יהיה זכאי מר יוסף אמיר לכל תנאי כהונתו והעסקתו; (ה) בנוסף, מר יוסף אמיר יהיה זכאי לתקופה של 6 (שישה) חודשי הסתגלות במהלכה יהיה זכאי לכל תנאי כהונתו והעסקתו.
- ג. לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה של מר יוסף אמיר, ראו דוח הזימון.

5. תגמול למנכ"ל משותף בחברה, מר שלמה אמיר

- א. מר שלמה אמיר מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל מיום 7 באפריל 2024. ביום 3 בנובמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 24 ו-26 בספטמבר 2024, בהתאמה, את תנאי הכהונה למר שלמה אמיר בתפקידו כמנכ"ל משותף בחברה.
- ב. להלן עיקר תנאי הכהונה של מר שלמה אמיר: (א) מר שלמה אמיר יעמיד לחברה שירותי מנכ"ל במסגרת הסכם שירותים באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף ש"ח) (דמי ניהול שנתיים בסך 3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון ש"ח)), כנגד חשבונית ובתוספת מע"מ כדין, בתוקף החל ממועד מינויו למנכ"ל משותף בחברה, ביום 7 באפריל 2024. דמי הניהול כוללים תשלום בגין רכב. התשלום החודשי יהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד חודש מרס 2024; (ב) מר שלמה אמיר יהיה זכאי לתגמול משתנה (מענק שנתי), כמפורט בסעיף 2 לעיל; (ג) מר שלמה אמיר יהיה זכאי לתנאים נלווים מקובלים וכן לביטוח נושאי משרה וכתבי פטור ושיפוי בנוסחים המקובלים בחברה (בעניין זה, ראו גם בתקנה 29א להלן); (ד) בהתאם להוראות מדיניות התגמול הסכם השירותים יהיה לתקופה בלתי קצובה (בכפוף לאישורים מעת לעת בהתאם להוראות הדין) ויהיה ניתן לביטול על-ידי כל אחד מהצדדים במסירת הודעה מוקדמת של 6 (שישה) חודשים מראש, במהלכה

יהיה זכאי מר שלמה אמיר לכל תנאי כהונתו והעסקתו; (ה) בנוסף, מר שלמה אמיר יהיה זכאי לתקופה של 6 (שישה) חודשי הסתגלות במהלכה יהיה זכאי לכל תנאי כהונתו והעסקתו.

ג. לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה של מר שלמה אמיר, ראו דוח הזימון.

6. תגמול למשנה למנכ"לים המשותפים, הגב' אפרת בינשטוק

- א. הגב' בינשטוק מועסקת בחברה כמשנה למנכ"לים המשותפים החל מיום 1 ביוני 2024.
- ב. תנאי ההעסקה של הגב' בינשטוק כוללים משכורת חודשית בסך של 104,500 ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מאי 2024, אך בכל מקרה לא נמוך מהמשכורת האחרונה ששולמה לה) וכן תנאים נלווים מקובלים בחברה.
- ג. תנאי העסקתה של גב' בינשטוק הם לתקופה בלתי קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 ימים מראש, ובמהלך תקופה זו תהיה זכאית למלוא תנאי העסקתה. כמו-כן, במקרה של סיום יחסי העבודה בין הצדדים שלא בנסיבות חריגות, הגב' בינשטוק תהיה זכאית לתקופת הסתגלות, אשר תחל בתום תקופת ההודעה המוקדמת, במהלכה תהיה זכאית לתנאי העסקתה, למעט מענקים בכפוף לכך ש: (א) אם הגב' בינשטוק תכהן בפועל לפחות שנתיים בתפקידה, היא תהיה זכאית לתקופת הסתגלות בת 3 חודשים; (ב) אם הגב' בינשטוק תכהן בפועל לפחות חמש שנים בתפקידה, היא תהיה זכאית לתקופת הסתגלות בת 6 חודשים, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם העסקתה.
- ד. בגין תפקידה של הגב' בינשטוק, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ביום 25 ביוני, 2024 הקצתה לה החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) 195,838 אופציות של החברה הניתנות למימוש ל-195,838 מניות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה עם הגב' בינשטוק. כן, הקצתה החברה 32,047 יחידות מניה חסומות מסוג RSU. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 במאי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-055023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- ה. בנוסף, בהתאם להסכם העסקתה, זכאית הגב' בינשטוק למענק שנתי לפי תכנית המענקים השנתית של החברה, כפי שתהיה מעת לעת (למועד זה, בעמידה מלאה ביעדי הביצוע הכמותיים שיקבעו לה – מענק בהיקף של 8 משכורות ובמקרה של ביצועי יתר, מענק שלא יעלה על 12 משכורות). המענק השנתי לגב' בינשטוק כולל עמידה במדדי החברה (70%), והערכת מנהל (30%).
- ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק שנתי לגב' בינשטוק בגין שנת 2024, בסך השווה לכ-963 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעדים שנקבעו לה לשנת 2024 בשיעור של 124%. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול) מענק מיוחד בסך של כ-345 אלפי ש"ח, בין היתר, בגין תרומתה לשיפור בתוצאות החברה.
- ו. הסכם העסקתה של הגב' בינשטוק כולל תניית אי תחרות, בתנאים הקבועים בה, למשך תקופת העסקתה וכן לתקופה שעד תום 6 חודשים מתום תקופת ההעסקה.

7. תגמול למשנה למנכ"לים המשותפים, מר יצחק כהן יהונתן

- א. מר כהן יהונתן מועסק בחברה כמשנה למנכ"לים המשותפים החל מיום 1 במאי 2024.
- ב. תנאי העסקתו של מר כהן יהונתן כוללים משכורת חודשית בסך של 95,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מאי 2024, אך בכל מקרה לא נמוך מהמשכורת האחרונה ששולמה לו) וכן תנאים נלווים מקובלים בחברה.
- ג. תנאי העסקתו של מר כהן יהונתן הם לתקופה בלתי קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 ימים מראש, ובמהלך תקופה זו יהיה זכאי למלוא תנאי העסקתו. כמו-כן, במקרה של סיום יחסי העבודה בין הצדדים שלא בנסיבות חריגות, מר כהן יהונתן יהיה זכאי לתקופת הסתגלות, אשר תחל בתום תקופת ההודעה המוקדמת, במהלכה יהיה זכאי לתנאי העסקתו, למעט מענקים, בכפוף לכך ש: (א) אם מר כהן יהונתן יכהן בפועל לפחות שנתיים בתפקידו, הוא יהיה זכאי לתקופת הסתגלות בת 3 חודשים; (ב) אם מר

כהן יהונתן יכהן בפועל לפחות חמש שנים בתפקידו, הוא יהיה זכאי לתקופת הסתגלות בת 6 חודשים, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם העסקתו.

ד. בגין תפקידו של מר כהן יהונתן, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ביום 25 ביוני, 2024 הקצתה לו החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) 195,838 אופציות של החברה הניתנות למימוש ל-195,838 מניות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה עם מר כהן יהונתן. כן, הקצתה החברה 32,047 יחידות מניה חסומות מסוג RSU. ההקצאה נעשתה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 במאי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-055023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ה. בנוסף, בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר כהן יהונתן למענק שנתי לפי תכנית המענקים השנתית של החברה, כפי שתהיה מעת לעת (למועד זה, בעמידה מלאה ביעדי הביצוע הכמותיים שיקבעו לו – מענק בהיקף של 8 משכורות ובמקרה של ביצועי יתר, מענק שלא יעלה על 12 משכורות). המענק השנתי למר כהן יהונתן כולל עמידה במדדי החברה (70%), והערכת מנהל (30%).

ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק שנתי למר כהן יהונתן בגין שנת 2024, בסך השווה לכ-876 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעדים שנקבעו לו לשנת 2024 בשיעור של 124%. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול) מענק מיוחד בסך של כ-231 אלפי ש"ח, בין היתר, בגין תרומתו לשיפור בתוצאות החברה.

ו. הסכם העסקתו של מר כהן יהונתן כולל תניית אי תחרות, בתנאים הקבועים בה, למשך תקופת העסקתו וכן לתקופה שעד תום 6 חודשים מתום תקופת ההעסקה.

8. תגמול לסמנכ"ל ויועץ משפטי, מר אהרון קאופמן

א. מר קאופמן מועסק בחברה כסמנכ"ל ויועץ משפטי החל מיום 15 בינואר 2023.

ב. תנאי העסקתו של מר קאופמן כוללים משכורת חודשית בסך של 80,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש דצמבר 2022, אך בכל מקרה לא נמוך מהמשכורת האחרונה ששולמה לו) וכן תנאים נלווים מקובלים בחברה.

ג. תנאי העסקתו של מר קאופמן הם לתקופה בלתי קצובה, ונקבע בהם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 ימים מראש, ובמהלך תקופה זו יהיה זכאי למלוא תנאי העסקתו.

ד. בגין תפקידו של מר קאופמן, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ביום 4 בספטמבר 2023 הקצתה לו החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) 437,713 אופציות של החברה הניתנות למימוש ל-437,713 מניות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך-נקוב כל אחת במחיר מימוש ובתנאי הבשלה שנקבעו בהסכם ההקצאה עם מר קאופמן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתה מס': 2023-01-060235), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ה. בנוסף, בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר קאופמן למענק שנתי לפי תכנית המענקים השנתית של החברה, כפי שתהיה מעת לעת (למועד זה, בעמידה מלאה ביעדי הביצוע הכמותיים שיקבעו לו – מענק בהיקף של 6 משכורות ובמקרה של ביצועי יתר, מענק שלא יעלה על 9 משכורות). המענק השנתי למר קאופמן כולל עמידה במדדי החברה (70%), והערכת מנהל (30%).

ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק שנתי למר קאופמן בגין שנת 2024, בסך השווה לכ-502 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעדים שנקבעו לו לשנת 2024 בשיעור של 98%.

ו. הסכם העסקתו של מר קאופמן כולל תניית אי תחרות, בתנאים הקבועים בה, למשך תקופת העסקתו וכן לתקופה שעד תום 6 חודשים מתום תקופת ההעסקה.

9. תגמול לדירקטורים בחברה

יצוין, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לגמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שהוכרו כהוצאה על-ידי החברה בדוחות הכספיים

לשנת 2024, למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של החברה לא כולל יו"ר הדירקטוריון הסתכמו בכ-4 מיליוני ש"ח. הדירקטורים בחברה (למעט מר יוסף אמיר, המכהן גם כמנכ"ל משותף בחברה) מקבלים גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בסכומים המירביים המותרים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שהיו מעת לעת, ובהתאם לסיווג של הדירקטור (מומחה/שאינו מומחה) ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי בשנה הקודמת לשנה בגינה משולם הגמול. לפירוט אודות גמול דירקטורים ששולם למר יוסף אמיר בתקופה שהחל ממועד מינויו כדירקטור בחברה ועד ליום מינויו כמנכ"ל משותף בחברה, ראו ביאור 32ג(3) (ג) לדוחות הכספיים.

10. שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה בחברה

נושאי המשרה בחברה זכאים לכתבי פטור שיפוי ולביטוח נושאי משרה כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 להלן.

תקנה 21א': השליטה בתאגיד:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום דוח תקופתי זה, החברה היא חברה ללא בעל שליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך. עם זאת יצוין, כי ביום 16 באפריל 2024 קיבלה החברה מכתב מב"כ ה"ה יוסף ושלמה אמיר בקשר עם החלה וולונטרית של הוראות מסוימות החלות על בעלי שליטה בחברה, בהמשך לדיון שקיימו בנושא עם סגל רשות ניירות ערך, על-אף שלעמדתם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר וב"כ הם אינם בעלי שליטה בחברה², ובכלל זה: (א) תנאי הכהונה והעסקה של ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר ושל קרוביהם, כמו גם עסקאות חריגות בהן יש להם עניין אישי, יובאו לאישור בחברה בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות החלות על בעל שליטה או לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, ככל שהן רלוונטיות; (ב) יחולו על ה"ה יוסף אמיר ושלמה אמיר ההוראות החלות על בעל שליטה בקשר לרוב הדרוש לאישור מינויים וסיום כהונתם של דירקטורים חיצוניים בחברה, בהתאם להוראות סימן ה' לפרק הראשון של החלק השישי לחוק החברות. במסגרת המכתב הובהר עוד, כי האמור בו יעמוד בתוקפו החל ממועד המכתב וימשך ככל שלא יחול שינוי מהותי בנסיבות.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי:

במשך כל תקופת הדוח, וכן נכון למועד הדוח, בחברה אין בעל שליטה, הן כמשמעותו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך והן כמשמעותו בסעיף 268 לחוק החברות. יחד עם זאת, בהמשך להודעתם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר בקשר עם החלה וולונטרית של הוראות מסוימות שהחלות על בעלי שליטה בחברה, כמפורט בתקנה 21 לעיל, על-אף שלעמדתם של ה"ה יוסף ושלמה אמיר וב"כ אינם בעלי שליטה בחברה. בהתאם להודעה הנ"ל, לפירוט אודות עסקאות בין החברה לבין ה"ה יוסף אמיר או שלמה אמיר ועסקאות שלמי מבין ה"ה יוסף אמיר או שלמה אמיר יש בהן עניין אישי, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות וניירות ערך אחרים של החברה סמוך לתאריך הדוח

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-002365).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים נכון לתאריך הדוח:

1. הון רשום של התאגיד – 400,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. כ"א.
2. סך ההון המונפק של התאגיד למועד הדוח הוא 275,335,019 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. כ"א (מתוכן 8,864,801 מניות רדומות לפי סעיף 308 לחוק החברות ללא זכויות בהון וללא זכויות בהצבעה, המוחזקות על-ידי החברה).

² לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-043569).

תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות, נכון לתאריך הדוח:

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי מיום 24 בפברואר 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-012724).

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות הדירקטורים של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח:

מספר זיהוי	ארז כלפון	יוסף אמיר	אלדד אברהם	אריס שפירא ילון	משה אטיאס
028557239	023615099	033670498	022980379	057862377	
24.06.1971	28.03.1968	27.12.1976	29.05.1967	24.08.1962	
מען להמצאת כתבי בי-דין	כצנלסון 22, קרית אונו	הלבונה 2, רמת השרון	סמטת מעיין חרוד 8, רמת השרון	ז'בוטינסקי 24, גבעתיים	אלומות 14, רמת אפעל
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
יו"ר הדירקטוריון*	דירקטור ומנכ"ל משותף	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי	
לא	ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי	יו"ר ועדת תגמול, חבר ועדת ביקורת, ועדת אסטרטגיה ופיתוח עסקי וועדת פיתוח סניפים	יו"ר ועדת מאזן, יו"ר ועדת ביקורת, חברת ועדת תגמול	ועדת מאזן וועדת פיתוח סניפים	
לא	לא	כן	כן	לא	
כן	לא	כן	כן	כן	
בעל/ת מומחיות חשבונאית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	
לא	כן	לא	לא	לא	
היום בו החלה לכהן כדירקטור/ית בחברה	04.03.2024	24.05.2016	21.07.2021	21.06.2022	
השכלה	בוגר במדעי החברה ותקשורת – אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל מדיניות ציבורית – הבינתחומי הרצליה	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה – אוניברסיטת בר אילן	בוגרת חשבונאות וכלכלה מאונ' תל אביב; רו"ח מוסמכת	בוגר כלכלה וחשבונאות מאונ' ת"א; מוסמך לימודי המשך בחשבונאות – אוניברסיטת ת"א. רו"ח מוסמך	
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר חברת קצא"א, לרבות יו"ר ועדת כספים/דוחות כספיים, ועדת פיתוח עסקי וועדת כ"א שכן ותגמול; יו"ר דירקטוריון דוראד אנרגיה בע"מ ויו"ר מנהלת הליגות בכדורגל	יו"ר דירקטוריון פרשמרקט בע"מ, מנהל ואחראי על המערך הכספי והעסקי בפרשמרקט בע"מ	יועץ עסקי וכלכלי בתחום המיזוגים והרכישות ומימון של חברות ישראליות בתחומי התעשייה – עצמאי	דח"צית במספר חברות, לרבות אלקטרה נדל"ן, רותם תעשיות בע"מ, וקבוצת מחשוב ישיר בע"מ, מרצה בקורס דירקטורים, יו"ר/חברת ועדת ביקורת בעמותות: מכון אדלר, ויצ"ו העולמית וחברת ועדת ביקורת בעמותות מהיום	סמנכ"ל כספים מטריקס אי.טי בע"מ, דירקטור בחברות מקבוצת מטריקס אי.טי בע"מ ודירקטור ברוח הישראלית – המגבית הישראלית בע"מ
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/ת כדירקטור/ית	יו"ר קצא"א ומנהלת הליגות בכדורגל, דירקטור בשופרסל נדל"ן בע"מ, סגן נשיא עמותת נפש בנפש עלייה	שופרסל נדל"ן בע"מ (יו"ר) ומכהן בחברות פרטיות בבעלותו (ללא פעילות)	דח"צ נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, אלקטרה בע"מ ופייטון תעשיות בע"מ, יו"ר ועדת השקעות בעמותת עילם	מי אביבים בע"מ, אקס טי אל ביפורמסטיקלס בע"מ, ואנשי העיר בע"מ	דירקטור ברוח הישראלית – המגבית הישראלית בע"מ
כן/בת משפחה של בעל עניין	לא	כן	לא	לא	לא
דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	כן	לא	כן	כן	כן

*מר ארז כלפון מכהן כיו"ר דירקטוריון זמני של החברה.

מספר זיהוי	מיכל ארלוזורוב	חזי צאיג	צילי נוה	יצחק שפירא	משה וינגרטן
055458921	056599996	028906055	069054872	057448912	
22.08.1958	28.09.1960	11.04.1972	19.08.1949	15.04.1962	
מען להמצאת כתבי בי-דין	בת שבע 15, הרצליה	שד' העם הצרפתי 28, רמת גן	השקמה 55, סביון	דרך החול 43, כפר ויתקין	עמנואל טובים 1, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת וועדת תגמול	לא	לא	ועדת ביקורת וועדת מאזן	לא
דירקטור/ית חיצונית	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	כן	לא	כן	כן	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
היום בו החלה לכהן כדירקטור/ית בחברה	27.09.2023	04.03.2024	04.03.2024	04.03.2024	04.03.2024
השכלה	בוגר במדע המדינה ולימודי עבודה; בוגר במשפטים – אוניברסיטת תל אביב (LL.B); קריאת דוחות כספיים הפקולטה לניהול – אוניברסיטת תל אביב (מכון לה"ב); תכנית מתקדמת למנהלים, הפקולטה למנהל עסקים, אוניברסיטת הרווארד (Advanced Management Program (AMP186) Harvard Business School)	בוגר בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון רואה חשבון מוסמך	בוגר במשפטים (LLB) – University of Sheffield, England; רישיון עריכת דין, לשכת עורכי הדין בישראל	בוגר תואר ברפואה (MD) – אוניברסיטת תל אביב; בוגר תואר במנהל רפואי – אוניברסיטת חיפה	בוגר בכלכלה ומדעי המדינה – אוניברסיטת תל אביב; מוסר במנהל עסקים עם התמחות במימון – אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל בכירה, חברת הנהלה, יועצת משפטית ראשית, מזכירת חברה, קצינת ESG וקצינת תקשורת תאגידית בחברת אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ; חברת הנהלה ויועצת משפטית של ADAMA LTD. (בעלת השליטה באדמה פתרונות לחקלאות בע"מ)	מייסד ומנהל שותף בצאיג זוהר השקעות בע"מ, יו"ר דואר ישראל בע"מ, יו"ר הנהלת רשות נחל הירקון	יו"ר ועדה פסיכיאטרית מחוזית לילדים ולבוגרים, ראש תחום תביעות נזקי גוף בכלל חברה לביטוח בע"מ	סמנכ"ל בבי"ח איכילוב ומנהל רפואי תאגיד הבריאות איכילוב. כן כיהן כמנהל בית החולים השיקומי איכילוב (עד לשנת 2024)	מייסד ומנהל שותף באלטשולר שחם גלובל אופורטוניזט בע"מ
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/ת כדירקטור/ית	הולמס פלייס בע"מ (דירקטורית חיצונית), ג'נסל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), דירקטורית בעמותת אור לחינוך, חברת אסיפה כללית של עמותת פייר פלנאט, דירקטורית במספר חברות פרטיות של קבוצת אדמה	מכהן כדירקטור בשופרסל נדל"ן בע"מ וכדב"ת ברני צים מרכזי קניות בע"מ ושי.ר נדל"ן בע"מ	-	-	דירקטור בשופרסל נדל"ן וכן 2א1 ונצ'רס ג'י פי ג'י בע"מ, 2א2 ניהול בע"מ, אלטשולר שחם גלובל אופורטוניזט בע"מ, איי פאנדרס קפיטל בע"מ וכן בחברות פרטיות בבעלותו המלאה
בן/בת משפחה של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	לא	כן	כן	כן	כן

דירקטורים שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד פרסום הדוח:

שם:	איציק אברכהן	שלמה זהר	רון הדסי	אילן רון
ת.ז.	053272944	051979466	059258269	059149831
תחילת כהונה	21.06.2022	21.06.2022	21.06.2022	21.06.2022
סיום כהונה	07.04.2024	04.03.2024	01.09.2024	01.09.2024

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח:

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
שלמה אמיר	027876812	06.09.1970	07.04.2024	מנכ"ל משותף	כן	הנדסאי מכונות – הטכנין חיפה	מנכ"ל פרשמרקט בע"מ
יוסף אמיר	023615099	28.03.1968	07.04.2024	מנכ"ל משותף; דירקטור; ויו"ר דירקטוריון חברת שופרסל נדל"ן בע"מ	כן	תיכונת	יו"ר דירקטוריון פרשמרקט בע"מ, מנהל ואחראי על המערך הכספי והעסקי בפרשמרקט בע"מ
אפרת בינשטוק	033012642	02.07.1976	01.06.2024	משנה למנכ"ל	לא	רו"ח, בוגרת בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון בנגב	שותפה בפירמת הייעוץ הגלובלית Deloitte
יצחק כהן-יהונתן	025072935	15.10.1973	01.05.2024	משנה למנכ"ל; דירקטור במספר חברות בת בקבוצה	לא	L.L.B. במשפטים ובוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן	עורך דין ושותף במשרד שבלת ושות', עורכי דין
גיל וייס	025345034	28.05.1973	01.09.2024	סמנכ"ל כספים; דירקטור במספר חברות בת בקבוצה	לא	בוגר ראית חשבון ומנהל עסקים – המכללה למנהל; מוסמך מנהל עסקים – המכללה למנהל	שותף בפירמת הייעוץ הגלובלית Deloitte, חבר הוועד המנהל של עמותת "חץ ומטרה"
אהרון קאופמן	015139827	03.03.1970	15.1.2023	סמנכ"ל, יועץ משפטי; דירקטור בת.מ.י.ר. תאגיד מחזור יצרנים בישראל בע"מ	לא	בוגר במשפטים L.L.B – אוניברסיטת תל-אביב	מנכ"ל אי די בי חברה לפיתוח בע"מ; סמנכ"ל ויועץ משפטי ראשי באי די בי ובחברת השקעות דיסקונט בע"מ; דירקטור בסלקום ישראל בע"מ, מהדרין בע"מ, ישראייר תעופה ותיירות בע"מ, מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת (יו"ר דירקטוריון), אפסילון בית השקעות בע"מ
אלה ברין	316871656	19.05.1970	01.05.2024	סמנכ"ל סחר	לא	בוגרת הנדסת מכונות, אוניברסיטה טכנולוגית לתעשייה קלה בבלארוס	מנהלת סחר ורכש בפרשמרקט בע"מ

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
ערן סלע	056243249	19.03.1960	13.04.2022*	סמנכ"ל תפעול ומכירות; דירקטור במספר חברות בת בקבוצה	לא	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב	עד ליום 13.4.2022 מנהל הקמעונאות של החברה
שלומי שמיר	024843115	12.02.1970	01.12.2024	סמנכ"ל שרשרת אספקה	לא	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול אוניברסיטת אריאל; הסמכה בשיווק דיגיטלי; הסמכה קורס דירקטורים; השתלמות בניהול מערכות שיווק ומכירה	סמנכ"ל מכירות – קבוצת ויסוצקי; משנה למנכ"ל ומנהל מנועי צמיחה – קבוצת ויסוצקי; מנהל פרופלוס מקבוצת תנובה
רעות רפאלי כהן	066378878	29.12.1984	01.05.2024	סמנכ"ל משאבי אנוש	לא	בוגרת במדעי החברה – כלכלה, מנהל עסקים ומשאבי אנוש – אוניברסיטת בר אילן; מוסמכת במנהל עסקים עם התמחות בייעוץ ארגוני ומשאבי אנוש – המכללה למנהל	סמנכ"ל משאבי אנוש בפרשמרקט בע"מ
דפנה אנגלשטיין	024571077	12.01.1970	09.05.2024	סמנכ"ל מערכות מידע	לא	MBA במנהל עסקים – התמחות ביזמות – מכללת קרית אונו; BA במנהל עסקים – מכללת קרית אונו	סמנכ"ל מערכות מידע Carrefour ישראל; סגנית סמנכ"ל מערכות מידע שופרסל בע"מ
תום (יעקב) יונאי	065965717	22.09.1984	01.05.2024	סמנכ"ל תקשורת וחדשנות	לא	בוגר בממשל, אוניברסיטת רייכמן; מוסמך במדיניות ציבורית, אוניברסיטת רייכמן; מוסמך במשפטים (ללא משפטים), אוניברסיטת בר אילן	מנהל פמילי אופיס
שלמה ראובן	022255509	13.02.1966	10.03.2024	סמנכ"ל ביטחון	לא	תיכונית	מנהל מחלקת ביטחון בפרשמרקט בע"מ
דורון רדלוסקו	017166075	08.09.1968	01.09.2024	סמנכ"ל בינוי ופרויקטים	לא	תיכונית	מנהל תחום טכני ובינוי – פרשמרקט בע"מ; מנהל רשת מחסני מזון
שמעון חדד	024867640	16.01.1970	01.05.2023	מנכ"ל פיננסים; דירקטור בשופרסל טרוול בע"מ	לא	מהנדס תעשייה וניהול – שנקר; קורס דירקטורים – ג'ון ברייס	סמנכ"ל בכיר, מנהל חטיבת לקוחות עסקיים – קבוצת ישראלכרט
ליאור לייזר	027328962	23.10.1974	01.04.2024	מנכ"ל עסקים	לא	בוגר במנהל עסקים, המכללה למנהל	משנה למנכ"ל – ויליפוד; סמנכ"ל מכירות סחר ושיווק – בלדי

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
רן אהרוני	028715092	03.10.1971	*1.1.2025	מנכ"ל פורמט "יש חסד"		בוגר במנהל עסקים – אוניברסיטה פתוחה	מנהל תחום טכני – שופרסל בע"מ; משנה למנכ"ל פורמט יש חסד – שופרסל בע"מ; סמנכ"ל סחר ומכירות – מאפיית אריאל
איתן סיידה	033572405	25.10.1976	13.10.2024	מנכ"ל פורמט "Be פארם"	לא	הנדסאי תעשייה וניהול – המכללה למנהל	משנה למנכ"ל פורמט Be פארם; מנהל חטיבת סחר ומכירות בסנו; מנהל סחר לקוחות אסטרטגיים בסנו
לוי שטינבוים**	005418315	07.03.1958	01.10.1997	המבקר הפנימי של החברה ושל חברות הבת	לא	רואה חשבון CIA (תעודת מבקר פנימי בינלאומי מוסמך מלשכת המבקרים הפנימיים האמריקאית); בוגר כלכלה סטטיסטית וחשבונאות – אוניברסיטת ת"א; לימודי תעודה בביקורת פנימית בשלוחת טכניון חיפה ת"א	המבקר הפנימי של החברה
יניב ויטס	021754312	11.09.1983	01.08.2024	מנהל מחלקת חשבות	לא	בוגר לימודי לוגיסטיקה וכלכלה בתוספת לימודי חשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; רו"ח מוסמך	חשב תחום קמעונאות – שופרסל בע"מ; חשב ראשי – קבוצת FOX; מנהל כספים Foot Locker Retailors JV; מקבוצת FOX; מנהל דיווח כספי – אגד חברה לתחבורה בע"מ
עמיחי פינקלשטיין	027268119	22.03.1974	01.09.2024	מנכ"ל שופרסל נדל"ן בע"מ	לא	בוגר תואר ראשון מורחב במשפטים ותואר ראשון משני בכלכלה – אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל עסקים התמחות במימון – אוניברסיטת בר אילן	סמנכ"ל רגולציה ויועץ משפטי ראשי הפניקס בית השקעות; מנהל מחלקת שוק ההון ושותף במשרד עמית פולק מטלון ושות' עורכי דין

* התאריך המצוין כתאריך תחילת הכהונה, הוא התאריך בו הוא הוגדר כנושא משרה בכירה (יצוין, כי נושאי המשרה האמורים עבדו בחברה גם טרם לאותו מועד).

** יצוין, כי ביום 27 בפברואר 2025 מינה דירקטוריון החברה את מר יוסי גינוסר למבקר הפנימי של החברה, החל מיום 1 באפריל 2025, חלף מר לוי שטינבוים הצפוי לפרוש ביום 31 במרס 2025.

תקנה 26: מורשי החתימה העצמאיים:
אין.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד:

רואי החשבון של החברה הם PwC Israel מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב.

תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנות:
אין.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית:

(א) תקנה 29(א) –

המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן דורשות אישור אסיפה כללית בדבר:

1. חלוקת דיבידנד –

א. ביום 26 במרס 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 180 מיליון ש"ח לכל בעלי המניות של החברה במועד הקובע (נכון ליום 4 באפריל 2024), כשיום התשלום יהיה ביום 1 במאי 2024.

ב. ביום 25 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 360 מיליון ש"ח לכל בעלי המניות של החברה במועד הקובע (נכון ליום 9 באפריל 2025), כשיום התשלום יהיה ביום 6 במאי 2025.

2. שינוי בהון הרשום או המונפק של החברה –

א. ביום 27 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול של החברה, ובכפוף לתנאי תכנית התגמול ההוני של החברה, על הקצאה לנושאי משרה של אופציות לא רשומות למסחר ויחידות מניה חסומות (RSU) כדלקמן: 391,676 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש לעד 391,676 מניות רגילות של החברה בנות 0.10 ש"ח ערך נקוב, וכן 64,094 יחידות מניה חסומות (RSU) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש אוטומטי לעד 64,094 מניות רגילות.

(ב) תקנה 29(ב) – אין.

(ג) תקנה 29(ג) – החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. ביום 22 בינואר 2024 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את פירמת רואי החשבון EY כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 (המבוקרים על-ידי רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה), ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראו בדוח זימון אסיפה מיום 25 בדצמבר 2023 (אסמכתה מס': 2023-01-140766) ובדוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 22 בינואר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-009321), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2. ביום 11 באפריל 2024 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה על דחיית מועד ההחלפה של רואה החשבון המבקר של החברה כאמור לעיל, באופן שבו רואה החשבון הנוכחי של החברה ימשיכו בתפקידם עד ליום 30 בספטמבר 2024, ויבצעו את עבודת הביקורת של הדוחות הכספיים הן של הרבעון הראשון והן של הרבעון השני לשנת 2024, כאשר מינוי של פירמת רואי החשבון EY לרואה החשבון המבקר של החברה ייכנס לתוקפו ביום 1 באוקטובר 2024, כך ש-EY יבצעו את עבודת הביקורת של דוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2024. לפרטים נוספים ראו בדוח זימון אסיפה מיום 19 במרס 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-023623) ובדוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 11 באפריל 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-042087), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

3. ביום 28 ביולי 2024, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה: (א) להעניק כתבי התחייבות לשיפוי ופטור לה"ה יוסף ושלמה אמיר, לתקופה של שלוש שנים; (ב) למנות את רו"ח איריס שפירא ילון כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים החל מיום 21 ביולי 2024; (ג) לא לאשר את הסכמי הפרישה ליו"ר דירקטוריון החברה לשעבר, מר אברהם ולמנכ"ל החברה לשעבר, מר אורי וטרמן. לפרטים נוספים בדוח זימון אסיפה (מתקן) מיום 15 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-072963) ובדוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 28 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-077208), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

4. ביום 1 בספטמבר 2024, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לבטל את ההחלטה להחליף את רואה החשבון המבקר של החברה (בהתאם להחלטות האסיפה הכללית שהתכנסה בימים 22 בינואר 2024 ו-11 באפריל 2024) ולאשר את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן (PwC) כרואה החשבון המבקר של החברה, וזאת עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראו בדוח זימון אסיפה מיום 17 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-073977) ובדוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 1 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-097399), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

5. ביום 3 בנובמבר 2024 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר את תנאי הכהונה והעסקה של ה"ה יוסף ושלמה אמיר, כמנכ"לים משותפים בחברה, לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים ראו בדוח זימון אסיפה (משלים) מיום 28 באוקטובר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-612223) ובדוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 3 בנובמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-613455), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה:

1. תקנה 29א(1) – אין.
 2. תקנה 29א(2) – אין.
 3. תקנה 29א(3) – עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות – אין.
 4. תקנה 29א(4) –
- א. התחייבות לשיפוי ופטור: לפרטים בקשר עם שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29(ג) לעיל ובאור 32 לדוחות הכספיים.
- ב. ביטוח: לפרטים בקשר עם ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו באור 32 לדוחות הכספיים ודיווח מידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-606296).

שופרסל בע"מ

תאריך: 25 במרס 2025

נספח א' לפרק הרביעי לדוח התקופתי

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

25 במרס 2025

לכבוד:
הדירקטוריון של שופרסל בע"מ
שמוטקין 30,
ראשון לציון

א.ג.נ.

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת שופרסל בע"מ (להלן – "החברה") מחודש נובמבר 2021**

הגנו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2021:

1. חוות דעת רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

חלק ה'

**דו"ח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לשנת 2024**

2024

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970: תקנה

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת שופרסל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסף אמיר, מנכ"ל משותף;
2. שלמה אמיר, מנכ"ל משותף;
3. אפרת בינשטוק, משנה למנכ"ל;
4. יצחק כהן-יהונתן, משנה למנכ"ל;
5. גיל וייס, סמנכ"ל כספים;
6. אלה ברין, סמנכ"ל סחר;
7. אהרון קאופמן, סמנכ"ל, יועץ משפטי;
8. ערן סלע, סמנכ"ל תפעול ומכירות;
9. דפנה אנגלשטיין, סמנכ"ל מערכות מידע;
10. שלומי שמיר, סמנכ"ל שרשרת אספקה;
11. שלמה ראובן, סמנכ"ל ביטחון;
12. עמיחי פינקלשטיין, מנכ"ל שופרסל נדל"ן;
13. רן אהרוני, מנכ"ל פורמט "יש חסד";
14. תום יונאי, סמנכ"ל תקשורת וחדשנות;
15. שמעון חדד, מנכ"ל פיננסים;
16. דורון רדולסקו, בינוי ופרוייקטים;
17. ליאור לייזר, מנכ"ל פורמט עסקים;
18. רעות רפאלי כהן, סמנכ"ל משאבי אנוש;
19. איתן סיידה, מנכ"ל פורמט "Be פארם";

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 מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי; ובחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות כלליות על מערכות המידע, לרבות סביבת המחשוב, ובקורות בתהליכים עסקיים: הכנסות, קניות, מלאי ושכר.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, שלמה אמיר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2024 (להלן – **הדוחות**);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

25 במרס 2025

שלמה אמיר
מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9(ב)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, יוסף אמיר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2024 (להלן – **הדוחות**);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

25 במרס 2025

יוסף אמיר
מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל וייס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת שופרסל בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2024 (להלן – **הדוחות**);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

25 במרס 2025

גיל וייס
סמנכ"ל כספים

