

**יוחננוֹף**  
סופרשוֹק לְכָלֶם

דוח תקופתי  
לשנת 2023



# תוכן עניינים

מבוא

חלק א' – תיאור עסקיו התאגידי

חלק ב' – דוח הדירקטוריון

חלק ג' – הדוחות הכספיים

חלק ד' – פרטיהם נוספים על התאגידי

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

# מבחן





## מיעד צופה פני עתיד

פרק 'מבוא' זה הוקן לצרכי הצגה כללית אודוט החברה, ומשכך, המידע הכלול בו הינו תמצית בלבד, ואיןו ממצה את מלאו הנתונים אודוט החברה ופעילותה. לכן, אין בו כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט ויש לקרוא אותו יחד עם כל יתר חלקי הדוח להלן.

פרק זה מכיל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אמדניים ומידע אחר בנוגע לאיורים ועוניינים שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד. מידע צופה פני העתיד בפרק זה מבוסס על הערכות והנחהות הנהלת החברה נכון למועד הכתנתו, שהן בלתי ודאיות מטענן בהיותן כרוכות בסיכוןים הכרוכים בפעולות החברה (לרבבות גורמי הסיכון האמורים בפרק א' לדוח התקופתי להלן), ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שלוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה ומילא בהתמסחות אותן הערכות ותחזיות. פרק זה עשוי לכלול נתונים ופרשנים סטטיסטיים שפורסמו על-ידי צדדים שלישיים, אשר תוכנם לא נבדק על-ידי החברה, והחברה אינה אחראית לנכונותם.



# הממצית התוצאות

מחזור מכירות  
**1,069 ₪ מיליאן**  
גידול **- 15.5 %**

בהתוואה לתקופה  
המקבילית אשתקד

Q4  
2023



רווח  
לתקופה<sup>1</sup>

**47 ₪ מיליאן**  
- כ- 34.1% מהמחזר

EBITDA

**127 ₪ מיליאן**  
- כ- 20.0% מהמחזר

שנת  
2023

מחזור מכירות  
**4,090 ₪ מיליאן**

גידול **- 9.8 %**  
בהתוואה לתקופה  
המקבילית אשתקד



רווח  
לתקופה<sup>1</sup>

**141 ₪ מיליאן**  
- כ- 9.7% מהמחזר

EBITDA

**464 ₪ מיליאן**  
- כ- 7.1% מהמחזר



# חוקות הרשות



שיעור רוחיות  
מהגבויים בענף



דגש על חווית ל Koch,  
שטחי מכירה נרחבים  
ומרווחים וחניונים  
גדולים לרוחת  
הלקחות



פלטפורמת ניהול  
מקצועיות ויעילה  
שבכוכה לתמוך  
בاستراتيجית הצמיחה  
של החברה



רשות שיווק בעלת  
ותק של מעל  
ל-30 שנה



צמיחה באמצעות  
הקמת ורכישת סניפים  
אטראקטיביים

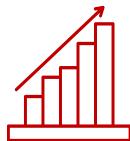
# מנועי צמיחה



# יעדים ו黯טראטגיה



מותג פרטי



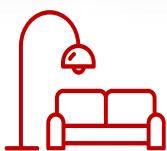
השער גידול במכירות  
וכמות העסקאות



פתחת חניות חדשות  
ורכישת סניפים מרשות  
שיווק אחריות



רכישת נכסים  
ופיתוח מקרקעין  
לטבות סניפי החברה



הרחבת הפעולות  
ההיקומונאות של  
מוסרים לבת



חדשנות טכנולוגית  
לשיפור חווית הקניה



מחירים תחרותיים



# פריזת סניפו רשת יוחנןוף



\* מספר הסניפים המוצג הינו לסוף כל תקופה

\*\* לפני תוכניותיה הנוכחיות של החברה



42 סניפים ברחבי הארץ

# המזהב הפרטי

המזהב הפרטי מஹה מנעו צמיחה ועד אסטרטגי עבור החברה, תוך שאיפה להציג לקהל הלקוחות אלטרנטיבה אובייקטיבית במחיר משתלם, במיוחד עקב שינויים בהרגלי הצריכה וההתמורות ציבוריות ביוקר המזיה.

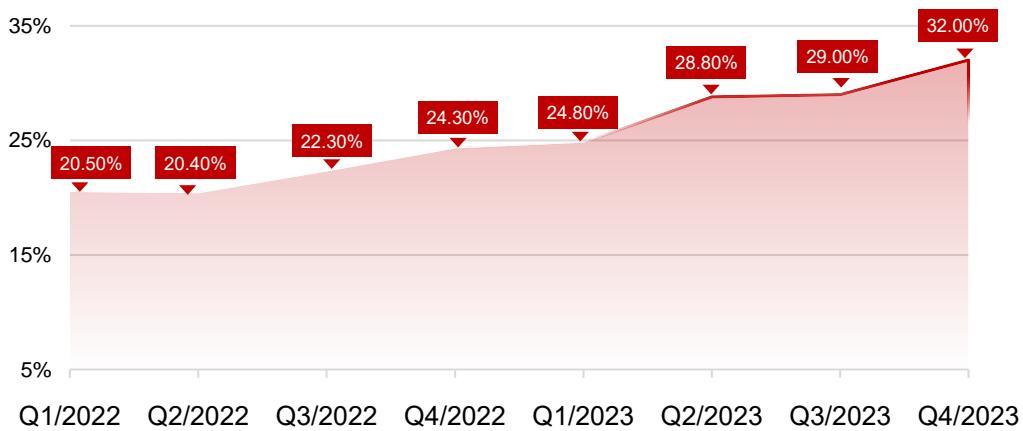
החברה רואה במזהב הפרטי גורם מחולל תחרות, בין היתר גם מול הספקים, במטרה להציג לצרכנים אלטרנטיבה בדמות מוצרים אובייקטיבים במחיר משתלם ותחרותי.

החברה מציגה מגוון של מאות מוצרים מזהב פרטי, החולש על נתח שוק של מעל 32%, ונמצא בצמיחה מתמדת, בקטגוריות הרלוונטיות בתחום המזון, הפארם והניקין.

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

החברה ממשיכה להרחיב באופן משמעותי את מספר מוצרים המזהב הפרטי הנמכרים בראש וצופה כי בעתיד הקרוב תעמוד לרשות הצרכנים האפשרות לרכוש מאות מוצרים נוספים, בהתאם להעדפות הצרכנים, לרבות מוצרים פרימיום המאפיינים במערכות לצרכנית גבוהה.

## נתח שוק בקטגוריות הפעילות



# זל סטוק

## זרוע הקמעונאות **לביית**

החברה הינה בעלת שליטה בראשת המותג 'זל סטוק' מבית יוחננוף, רשת הסטוק השנייה בגודלה בישראל, המונה 86 חנויות, המתחילה במכירת מוצרים לבית במחירים דיסקונט, ומהווה את זרוע שיווק כלי הבית של החברה.

'זל סטוק' מיבאת ומוכרת מוצרים מקטגוריות שונות, כגון ציוד לבתי ספר, כלי בית, כלים חד פעמיים, מוצרים פלסטיים, כלים אחסון, מוצרים ניקיון, עצזעים, מתנות, חפצי נוי, מוצרים אחסון, כלים מטבח ועוד.

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





# סניפים חדשים

סניפים שנפתחו בשנת 2023 ופתיחה צפויה בשנת 2024



# סניפים עתידיים



עפולה

קרקע בבעלות החברה

פתח תקווה

קרקע בבעלות החברה

גבעת שמואל

הסכם שכירות

יהוד

קרקע בבעלות החברה

אור יהודה

קרקע בבעלות החברה

אחיסמך

הסכם שכירות

ירושלים

הסכם שכירות

ראשון לציון

הסכם שכירות

יבנה

קרקע בבעלות החברה (30%)

גן יבנה

הסכם שכירות

אשדוד

קרקע בבעלות החברה

אופקים

קרקע בבעלות החברה

# מבנים וקרקעות בבעלות החברה

## מבנים

נדלי"ן להשקעה	רכוש קבוע	שטח בניין	שטח הקרקע	מבנים
רשום בספרים (מיליוני ש"ח)				(אלפי מ"ר)
-	36.1	10.1	9	סניף עקרון
-	74.8	11.8	10.5	סניף יספרו <sup>1</sup>
-	47.3	1.9	2.6	סניף כרמיים
68.1	11.7	31.6	24	מרתחים סנטרו (25%) <sup>(2)</sup>
7.7	50.4	7	19.6	סניף מישור אדומים <sup>2</sup>

(1) מוחזק באמצעות חברת בת (100%)

(2) הבניה טרם הפטירמה

## קרקעות

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

(1) זכויות בניה מירביות מותירות, לרבות תה קרקעית.

(2) השטחים זוכויות הבניה המוצגים הינם בקשר עם 100% מהקרקע כאשר הרישום בספרים

הוא לפי חלקה היחסית של החברה.

(3) החברה עמלת או בוחנת הרחבת זכויות הבניה באופן משמעותי.

# נתוני פיננסיים



# נתונים פיננסיים נבחרים

(12 חודשים, % מההכנסות) 1-12/2023

רווח גולמי	הכנסות
1.1 כ- מיליון ש"ח	4.1 כ- מילייאר ש"ח
27.4% גידול של כ- 8.9% <sup>1</sup>	9.8% <sup>1</sup> גידול של כ-

תזרים מזומנים מפעילות שופטת	EBITDA
359 כ- מיליון ש"ח	464 כ- מיליון ש"ח

11.3%  
גידול של כ- 7.1%<sup>1</sup>

(3 חודשים, % מההכנסות) 10-12/2023

רווח גולמי	הכנסות
290 כ- מיליון ש"ח	1.1 כ- מילייאר ש"ח

27.1%  
גידול של כ- 13.5%<sup>1</sup>

תזרים מזומנים מפעילות שופטת	EBITDA
129 כ- מיליון ש"ח	127 כ- מיליון ש"ח

11.9%  
gidol shel c- 20.0%<sup>1</sup>



# ازמיחת החברה במהלך השנה

## מכירות<sup>1</sup>

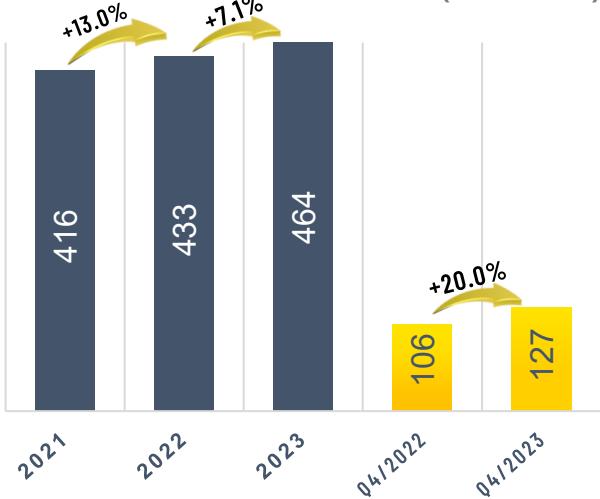
(מיליוני ש"ח)



## EBITDA

(מיליוני ש"ח)

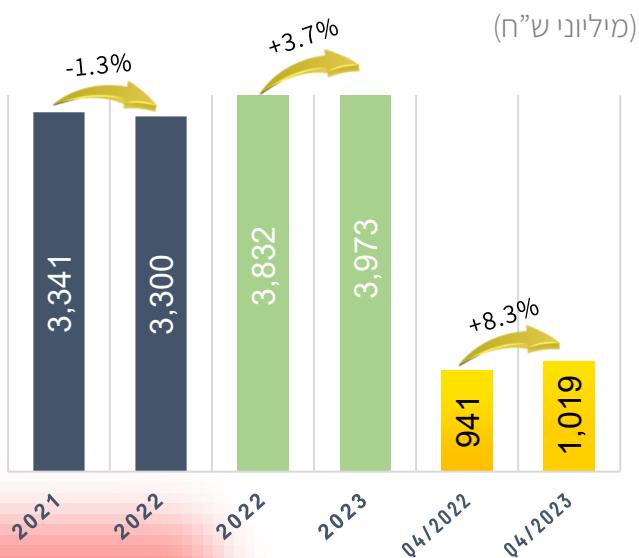
(1) נתונים המכירות מוצגים בнетול השפעת  
הטיפול החשבוני בהסדרי קונסיגנץיה  
(ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)



# ازמיחת החברה<sup>1</sup> במהלך השנה המשך

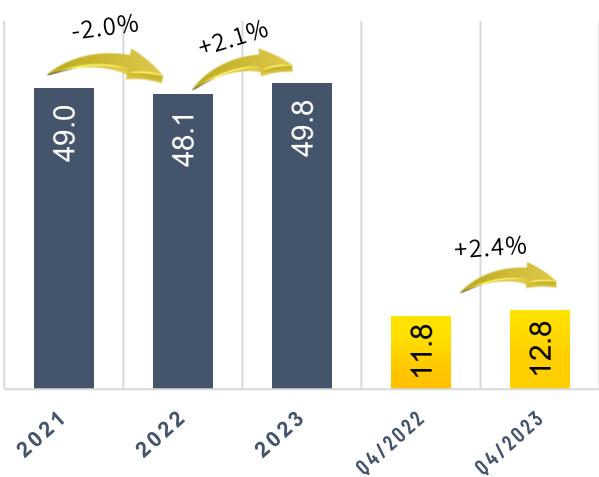


## מכירות<sup>2</sup> בחניות זרות



## מכירות<sup>2</sup> למ"ר

(מיליאוני ש"ח)



(1) מגזר קמעונאות מזון

(2) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבוני בהסדרי קונסיגנצייה (ראה טיף 6 לדוח הדירקטוריון)



# נתוני רווח והפסד המצטדיים

אלפי ש"ח, % מההכנסות

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





# הנהלה

## הנהלה וносאי משרה

## חברי הדירקטוריון

איתן יוחנןוף   מנכ"ל	איתן יוחנןוף   מנהלת
שרה יוחנןוף   מנהלת	שרה יוחנןוף   מנהלת
אלעד חרזי   מנהלת	אלעד חרזי   מנהלת
עו"ז יוסף   סמנכ"ל הכספיים	עו"ז יוסף   סמנכ"ל הכספיים
רמי שניי   סמנכ"ל הסחר	רמי שניי   סמנכ"ל הסחר
חזי סיידון   מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה	חזי סיידון   מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה
מאור איתח   חשב החברה	מאור איתח   חשב החברה

מרדכי יוחנןוף   יו"ר הדירקטוריון	איתן יוחנןוף   יו"ר הדירקטוריון
שרה יוחנןוף   יו"ר הדירקטוריון	איתן יוחנןוף   יו"ר הדירקטוריון
גioraa.yochananof@yochananof.co.il	איתן.Yochananof@yochananof.co.il
אתי לנגרמן   יו"ר הדירקטוריון	איתן.Yochananof@yochananof.co.il
ברכה ליטבק   יו"ר הדירקטוריון	איתן.Yochananof@yochananof.co.il
אסטריה גילעוז-רין   יו"ר הדירקטוריון	איתן.Yochananof@yochananof.co.il

## קשר עם בעלי מנויות

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

## משרד החברה

רחוב מוטי קינד 10, בניין סנטרו, רחובות, 7638519  
טלפון: 076-8175717  
[www.yochananof.co.il](http://www.yochananof.co.il)

## המבחן הפנימי

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

## רואה חשבון המבחן

BDO זיו האפס  
רחוב כנפי נשרים 62, ירושלים  
טלפון: 02-6546200, פקס: 02-65266633  
דוא"ל: Jerusalem@bdo.co.il



מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2023

26 במרץ 2024

## תוכן עניינים

**4**

### **פרק א' - תיאור עסקיו התאגיד**

	<u>פעילות החברה והתפתחות עסקיה</u>	<u>חלק א'</u>
4	כללי.....	.1.
6	תרשים מבנה הזרוקות.....	.2.
6	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותה.....	.3.
6	חלוקת דיבידנדים.....	.4.
		<u>חלק ב'</u>
8	מידע כספי לגבי תחום הפעולות של החברה.....	.5.
9	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	.6.
		<u>חלק ג'</u>
	תיאור מפורט של עסקיו החברה לפי תחומי פעילות	
13	תחום קמענות המזון.....	.7.
21	מידע כללי.....	.7.1.
22	مוציארים ושירותים.....	.7.2.
23	פיתוח הכנסות.....	.7.3.
23	ליקוחות.....	.7.4.
23	שיווק והפצה.....	.7.5.
23	תחרות.....	.7.6.
24	עונתיות.....	.7.7.
24	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	.7.8.
29	נכסים לא מוחשיים.....	.7.9.
30	חומרי גלם וספקים.....	.7.10.
	תחום הקמענות לבית.....	.8.
32	מידע כללי.....	.8.1.
34	מוציארים ושירותים.....	.8.2.
35	פיתוח הכנסות.....	.8.3.
35	ליקוחות.....	.8.4.
36	שיווק והפצה.....	.8.5.
39	תחרות.....	.8.6.
40	עונתיות.....	.8.7.
40	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	.8.8.
42	נכסים לא מוחשיים.....	.8.9.
42	חומרי גלם וספקים.....	.8.10.
	<u>עניינים הנוגעים לפעילויות החברה בכללותה</u>	<u>חלק ד'</u>
44	הוּן אנושי.....	.9.
48	הוּן חוזר.....	.10.
49	השקעות.....	.11.
50	מיימון.....	.12.
52	מיסוי.....	.13.
52	סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהול.....	.14.
53	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד.....	.15.
57	הסכםים מהותיים.....	.16.
59	הלים משפטיים.....	.17.
59	יעדים ואסטרטגיית עסקית.....	.18.
60	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	.19.
60	דיון בגורם סיכון.....	.20.

**63**

**פרק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

	<b>הסבירי הדירקטוריון למשך עסקיו התאגיד</b>	<b>חלק א</b>
63	..... אירועים עיקריים שהתרחשו בתקופת הדוח .....	.1
64	..... אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי .....	.2
64	..... התיאחות החברה להשפעות אפשריות של גורמים חיצוניים .....	.3
	<b>הסבירי הדירקטוריון לנוטנים בדוח הכספי</b>	<b>חלק ב</b>
67	..... ניתוח הדוח על המצב הכספי .....	.4
68	..... ניתוח תוכאות הפעולות .....	.5
71	..... יישום של תקן דיווח בינלאומי מס' 16 – חכירות .....	.6
72	..... מדדי ביצוע מקובלים בתחום הפעולות .....	.7
76	..... ניתוח נזילות .....	.8
76	..... נכסים מקרקעין של החברה .....	.9
77	..... מקורות ממון החברה .....	.10
	<b>היבטי ממשל תאגיד</b>	<b>חלק ג</b>
78	..... תרומות .....	.11
79	..... דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית .....	.12
79	..... מבקר פנימי .....	.13
80	..... ניהול עסקה, תכנית אכיפה ונהלים בתחום דיני ניירות ערך .....	.14
81	..... רואה החשבון המבקר .....	.15
	<b>גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה</b>	<b>חלק ד</b>
82	..... פרטיים בדבר תעוזות התחייבות של החברה .....	.16
<b>84</b>	<b>פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (מאוחדים וסולו)</b>	

**163**

**פרק ד' - פרטיים נוספים על התאגיד**

163	..... תמצית דוחות רביעוניים על הרוח הכלול .....	.1
163	..... שימוש בתמורת ניירות ערך שהונפקו .....	.2
163	..... חברות בננות וחברות כלולות .....	.3
164	..... ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה .....	.4
165	..... תגמולים לבניין ולבושא משרה בכירה .....	.5
166	..... גמול דירקטורים .....	.6
167	..... זהות בעל שליטה בחברה .....	.7
167	..... עסקאות עם בעלי שליטה .....	.8
168	..... החזקות בעלי בניין ולבושא משרה בכירה .....	.9
168	..... הוון רשום והוון מונפק .....	.10
168	..... מרשם בעלי המניות .....	.11
168	..... המعن הרשם של החברה .....	.12
169	..... פרטיים אודות הדירקטורים בחברה .....	.13
172	..... פרטיים אודות נושא משרה בכירה שאינו דירקטור .....	.14
173	..... מוששי חתימה עצמאיים .....	.15
173	..... פרטיים אודות רואה החשבון המבקר .....	.16
173	..... המלצות הדירקטוריון בפניה האסיפה הכללית .....	.17
173	..... החלטות מיוחדות של החברה .....	.18
175		

**פרק ה' - הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

## פרק א'

### תיאור עסקית החברה

#### **חלק א': פעילות החברה וההתפתחות עסקית**

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

##### **1. כללי**

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית בערבען מוגבל בהתאם

לפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.

בחדש נובמבר 2019 פרסמה החברה תשקיף ("התשקיף") על פיו הוצעו לציבור מנויות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר נרשםו למסחר בבורסה לנירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה"). בעקבות השלמת הצעה לציבור, החברה הפכה להיות חברה ציבורית ותאניד מדוח, כמשמעותם בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאם.

1.2. נכון למועד הדוח פועלת בשני תחומי פעילות:

(1) שיווק ומסחר קמעוניAI בתחום המזון ומווצרים נלוויים בישראל – מהוות את תחומי פעילותה העיקרי של החברה;

(2) יבוא ומכר קמעוניAI של מווצרים לבית ומווצרים נלוויים – מבוצע תחת מגזר 'אחרים' באמצעות ג. טליה יבוא ושיווק בע"מ ("טליה"), חברת בת אשר השיטה בה (50.1%) נרכשה על ידי החברה בשנת 2021. טליה מחזיקה במותג 'זול סטוק', והוא מנוהלת על ידי סהר כוכבי ואDIR ונוויל, המחזיקים ביותר הינה המונפק והנפרע של טליה.

1.3. משרדיה הנהלת החברה ממוקמים בעיר רחובות. בעלי השיטה בחברה הינם ה"ה מרדיCI יוחנןוף" (יושב ראש הדירקטוריון) ושלושה מילדיו : איתן יוחנןוף<sup>1</sup> (המחהן כדירקטור ומנהלה הכללי של החברה), שריית יוחנןוף (המחנהת כדירקטוריית וכמשנה למנהל הכללי) וחלי יוחנןוף (שאיתנה מועסקת בחברה).

1.4. בתחילת דרכה עסקה החברה במסחר סייטוניAI בתחום מווצרי המזון ועיקר פעילותה היה במכירת מווצרי מזון למרכולים ומשוקי מזון בקמעונאות. ברבות השנים רכשה הנהלת החברה ידע וניסיון בכל הקשור להפעלת מחסנים ודרך ניהול, ניהול שרשורת האספקה בתחום המזון ושיווק מזון קמעוניAI, והתמקצעה בתחום קמעונאות המזון.

1.5. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מפעילה 42 חניות מכר מורשת 'יוחנןוף', בהן נמכרים מווצרי מזון ומווצרים אחרים.

1.6. החברה מתכוננת המשך התרבות ופתחת חניות מכר נוספות מרשת 'יוחנןוף' כמתואר בסעיף 1.2 להלן, וממשיכה לתוך אחר הזדמנויות עסקיות נוספות לשם כך, לרבות באמצעות רכישת מקרקעין עליו מקימה החברה חניות מכר. כלל פעילות קמעונאות

<sup>1</sup> האות "ף" בשם המשפחה של ה"ה מרדיCI ואיתן יוחנןוף הוחלפה בשוגג במרשם האוכלוסין באות "ב" (קרי, "יוחנןוב") וכוננות לכך, כך מופיע השם במסמכים רשמיים שהוציאה המדינה. על כן, שם המשפחה של ה"ה הניל' עשוי להיות מאיית בדוחות החברה לסירוגין באיות יוחנןוף ויוחנןוב.

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

1.7. מרבית חנויות המכר של החברה ממוקמות במקומות בעלי רמת נגישות ונוחות גבוהה גבולה, והיין מרוחות וכוללות שטחי מכירה גדולים ביחס למრבית חנויות רשתות המזון המתחרות. בנוסף לכך, במרבית חנויות המכר היחס בין שטחי האחסנה והשירות לבין שטחי המכירה גבוה יחסית (קרי, שטחי אחסנה, שירות וחוורי קירור נרחבים ביחס לשטח החנות הכלול) - דבר המקנה לחברה יתרונות תעופליים ייחודיים, ובין היתר מגדילים את כוח הקנייה של החברה. שטחי השירות הנרחבים משפרים את רמת תפעול חנויות המכר ומאפשרים להגדיל את מגוון השירותים לקוחות (כגון אוכל מוכן, בשר טרי מוקובל וארוז ועוד). כמו כן, החברה מקפידה כי בצד כל חנות שהיא מפעילה יעדוד לשרות ציבור לקוחותיה חניון נוח ומרוחה.

כלל, חנויות המכר שמבצעיה החברה פרוסות ברפיסה רחבה מאוד באזורי ביקוש מרכזיים בארץ. החברה ממשיכה להרחיב את אחיזתה הגיאוגרפית באמצעות פיתוח חנויות מכר נוספות וצפויה במהלך השנים הקרובות להפעיל 16 חנויות נוספות לפחות.

1.8. מגוון המוצרים בחנויות המכר שמבצעיה החברה הוא רב, אך עיקרו במוצריו המזון (כולל מוצרים ירקות ופירות), אוכל מוכן ו מוצרים נוספים, חלקים נלוויים, כגון מוצרים ניקיון, מוצרים טיפוח, כלי בית, מוצרים טואלטיקה, מוצרים קוסמטיקה וצדומה. החברה שואפת באופן רציף להרחיב מגוון המוצרים על מנת להגדיל את נפח המכירות בחנויות המכר ובכך להמשיך ולהגדיל את העילוות התפעולית שלה. בנוסף משקיעה החברה בחיזוק המותג "יוחנןוף" ותודעתו ומקפidea על חדשנות וחוויות קנייה בחניוניותה, תוך מתן מענה מלא ככל האפשר לדרישת לקוחותיה באמצעות סל מירבי ואיכותי, לצד שירותיות גבוהה ללקוחות. לצד זאת, החברה שומרת על רמת מחקרים תחרותית בחניוניותה. כמו כן, מפעילה החברה מערך מכירות מקוון ללקוחותיה באמצעות אתר האינטרנט ויישומו (אפליקציה), אשר גורסה חדשה שלו תושך בסמוך למועד דוח זה, הפועל במקביל לחניות המכר הקיימות, בשיטת איסוף עצמי מchnioni החניות (יפיק אפ'). השירות מרחיב את מנגנון לקוחות החברה, שכן הוא מייעל את הליך הקנייה, מאפשר מתן שירות איכותי, נוח ומהיר ללקוחות, ואף מסייע לשמר על קשר אישי של החברה עם הלוקה ולבצע התאמת אישית של הזמנה ומועד איסופה.

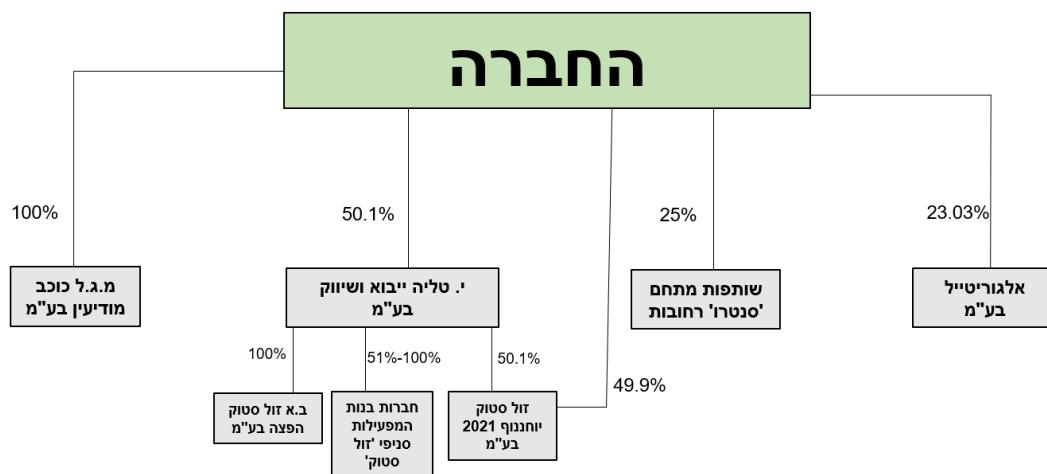
1.9. כמו כן, מפעילה החברה באמצעות טליה (תחת חברות בנות שלה המוחזקות בשיעורים של 50%-100% או באמצעות זכיינים) 86 חנויות מרשת המותג 'זול סטוק' (לרוב בחניות המכר של החברה), המuibאת ומוכרת בחניות הרשות מוצרים מקטגוריות שונות, כגון ציוד לבתי ספר, כלי בית, כלים חד שימושיים, מוצרים פלסטיים, כלי אחסון, מוצרים ניקיון, צעצעים, מתנות, חפצי נוי, מוצרים אחסון, כלי מטבח ועוד. פעילות הייבוא של טליה מבוצעת באמצעות בא.זול סטוק הפצה בע"מ ("זול הפצה"), יחד עם טליה והחברות הבנות שלה: "זול סטוק"), חברת בת בבעלות מלאה של טליה.

1.10. חלק מהסטרטגייה של החברה ליעיל את הקנייה בחניות המכר וליצור חוותית קנייה

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

## 2. תרשים מבנה ההחזקות

להלן יובא תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח<sup>2</sup>:



## 3. השקעות בהן החברה ועסקאות במניותה

למייטב ידיעת החברה, במהלך השנה שעברה שקדמו למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות בהן החברה ועסקאות מהותיות אחרות במניות שנעשו על-ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה.

## 4. חלוקת דיבידנדים

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

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

כלל חלוקות הדיבידנד נעשו מתוך רווחי החברה הניתנים לחולקה.

4.2. יתרת הרווחים הרואים לחולקה ליום 31 בדצמבר 2023 היה בסך של כ-578,960 אלפי ש"ח.

4.3. בנוסף למוגבלות הקיימת על ביצוע "חלוקת" בהתאם להוראות חוק החברות, חולות על החברה מגבלות על ביצוע חלוקה הנובעת מהתחייבות החברה כלפי תאגיד בנקאי שממנו נטלה הלוואות, לפיהן התחייבת החברה בתמצית כי החברה לא תחלק דיבידנד: (1) בסך המהווה מעל 50% מהרווח הנקי השנתי של השנה שבגינה מוחלק הדיבידנד; או

<sup>2</sup> נוסף על האמור מחזקקה החברה במניות חברת A2Z.

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

4.4. כמו כן, חלקות על החברה מגבלות על ביצוע "חלוקת", הנבעות מהתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים מגבלות החלוקה ראו האמור בסעיף 16 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון לדוח זה להלן.

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

### חלק ב' : מידע אחר

#### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

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

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

<sup>3</sup> חניות שנספרו לפני יום 1 ביינואר של השנה הרלוונטית.

<sup>4</sup> חניות שנפתחו ביום 1 ביינואר של השנה הרלוונטית וכן השקעות במרקען המיועד לפיתוח חניות מכרי ובחניות מכרי שטרם נפתחו.

<sup>5</sup> עיקר השקעות הין בקשר עם מטה החברה, המרכז הלוגיסטי, נדלין להשקעה, רכישת כל רכב והשקעות הוניות במניות אגגוריטיל זול סטוק כאמור בסעיפים 8-1 ו-10 להלן).

<sup>6</sup> "הון חזרה תעשיילית" משמעו יתרת לקוחות בתוספת יתרת מלאי ובניכוי יתרת ספקים.

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

תחומי הקמעונאות לבית	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
<b>הכנסות בתחום הפעילות</b>			
עלויות קבועות	13,270	14,344	101,795
עלויות משתנות	85,036	95,061	105,842
סך כל העליות	98,306	109,405	100,966
מפעولات רגילות המוחסנות לבאים	2,753	8,622	110,714
מפעولات רגילות המוחסנות לזכויות שאין מקנות שליטה	736	2,048	114,526
<b>סך הנכסים לסיוף התקופה</b>	142,602	120,439	120,439
<b>סך ההתחייבויות לסיוף התקופה</b>			

לפרטים אודות התפתחויות שהלו בנסיבות הנ"ל, ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי – דוח הדירקטוריון ("דוח הדירקטוריון").

#### 6. סביבת כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יפורטו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר כרוכה בהם השפעה מהותית מיוחדת על פעילות החברה או תוכניות העסקות, וכן, ככל האפשר, פירוט בדבר ההשלכות על החברה ופעילותה, תוך כימות או אומדן ההשפעה, ככל שניתן לAMDHA או להערכה (ויבחר, כי הנתונים והמידע הנזכרים להלן, אשר אינם ייחודיים לחברת אלא לכל המשק (נתוני מאקרו), נשבבו ממקורות פומביים שעל פניהם הינם אמיתיים, אך החברה לא ערכה כל בדיקה באשר לנכונותם או מהימנותם של הנתונים או מידע הילו) :

#### 6.1. שוק רשותת מכירת מזון קמעונאות בישראל

על פי נתוני סטורנסט<sup>7</sup>, בשוק רשותת שיווק המזון הקמעונאות בישראל נרשמה עלייה של 6.2% במכירות בשנת 2023 לעומת שנת 2022, כאשר הגידול של ניכר בעיקר בתחום המזון אשר גדל בכ- 7.7%. עם זאת יש לציין כי בעקבות האינפלציה והעלייה במדד המחזירים לצרכן (ראו האמור בסעיף 6.5 להלן), מדובר בירידה ריאלית בכוח הקנייה של כ-1.4%. ניתן כי ניכר גידול חריג ברכישות בחודש אוקטובר 2023 של כ-16.9% (בשוואה לחודש המקביל אשתקד), המוחס לפרק זמן המלחמה, אך חודשים נובמבר ודצמבר, שהთאפקינו בשגרת מלחמה' הציגו גידול דומה לשאר חודשים השנה.

לפי תחזיות מטעם גורמים מאקרו-כלכליים<sup>8</sup>, ותוך התחשבות בהמשך לחימה (ראו כאמור בסעיף 6.6 להלן), במהלך שנת 2024 צפוי התוצר לצמוח בשיעור של 2%, ובשיעור

<sup>7</sup> <https://www.storenext.co.il/wp-content/uploads/2024/02/%D7%9E%D7%A6%D7%92%D7%AA-%D7%A1%D7%95%D7%A3-%D7%A9%D7%A0%D7%94-2023-2.pdf>  
<sup>8</sup> פרסומי בנק ישראל – <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/macro010124>

של 5% בשנת 2025. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההשתתפות הכלכליות בעולם ובישראל בפרט, ואת ההשלכות האפשריות על עסקיה החברה. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, ותוך כך שמתוחלת מלחמה אשר עשויה להתארח לחזיותנו נוספות, לא ניתן לחזות את המשך הצמיחה בתחום, ולפיכך קיים קושי להעריך את ההשפעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

#### **6.2. עלית מחירי חומרי גלם, מוצרים ותשומות**

התיקיות אפשרית בחומרי הגלם עשויה לגרום לעליית מחירי חומרי גלם ו מוצרים הנמכרים לחברת על ידי ספקיה, בין היתר עקב עלייה בשיעורי האינפלציה בשנה האחרונות (ראו האמור להלן וכן בסעיף 6.5 להלן), ו עקב כך לצמצום רווחי החברה ולהלופין, או בנוסף, לעלייה במחירים המכירה של החברה בחניות המכר שהיא מפעילה. בשנת 2023 עלה ממד מחירי המזון (לא פירות וירקות) בכ-4.2%, בעוד ממד מחירי הפירות והירקות עלה בשיעור של 13.6%.

לצד מחירי חומרי הגלם (קרי, מחירי המזון, הפירות והירקות ו מוצרים אחרים), החברה נתונה להשפעת עליית מחירים של שירותים שהוא נדרש להם לשם הפעלת חניות המכר, כגון מחיר החשמל, המים, ארנונה וכדומה. בהקשר זה יש לציין את התמורות החלות בהגבלת שירותי בתעלת סואץ עקב איום ופעולות המורדים החותמים בתימן, אשר יש בהם כדי להשפיע על עלית מחירי חומרי הגלם עקב התארכות זמני הגעת שירותים לארץ, או במקרה הקיצוני יותר, הפסקת שירותי הארץ.<sup>9</sup> להערכת החברה נספה של דירקטוריון החברה אמרו להשעות אינפלציוניות על תוצאות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

#### **6.3. שינויים במשפט המגן בעבודה**

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

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

#### **6.4. הימצאות יוקר המchia על סדר היום הציבורי**

ככל, הדיוון הציבורי המתמשך סביר יוקר המchia ורמת מחירי המזון, הירקות והפירות בכלל, וברשות השיווק הקמעוני בפרט, מביא להחרפת התחרות בין הרשות על מחירי המכירה לצרכן ולמודעות צרכנית הולכת וגוברת בגין מחירי המוצרים. לך

<sup>9</sup> ראו מכתב 'סקירת מצב המשק' שפורסם משרד הכלכלה והתעשייה ביום 14.2.2024 [https://www.gov.il/BlobFolder/news/meshek-110224/he/barzel\\_meshek-110224.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/news/meshek-110224/he/barzel_meshek-110224.pdf)

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

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

מטרתו המוצהרת של חוק המזון היא הניהgebungת התחרותיות בענף המזון ובתחום מוצריו הצריכה, לשם הפחתת המחיר לצרכן. כניסה לתוקף של חוק המזון השפיעה, בין היתר, על התקשרויות החברה עם ספקיה וסרבלה את העבודה עמם. בנוסף, תוכאת הכללים שהונגו על פי החוק הינה גבלת צמיחת החברה באזורי מסויימים עקב איסור על פיתוח חניות נוספות באותו אזורים וכן הטלת מגבלות על פרסום מוצרים של ספקים. פרטים נוספים על חוק המזון ראו סעיף 15.4 להלן.

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

נכון למועד הדוח, צווי הפקוח שהוצעו מכוח החוק הנ"ל וושודם בתקופ, אינם בעלי השפעה מהותית על תוכאות החברה, אך ככל שיוצא מחדש צו פיקוח המחייב את החוק על ירקות ופירות טריים, תיתכן השפעה מהותית על רווחיות החברה בקטgorיה זו.

**6.5. עליית ממד המוצרים לצרכן (אינפלציה)**

ככל, הכנסות החברה אינן צמודות לממד המוצרים לצרכן ("המדד"), אך חלק בלתי מבוטל מהתחייבותיה או הוצאותיה (כגון, דמי שכירות וארכונה) צמוד לממד זה ומוספע מעלייה בשיערו. בתקופת הדוח עלה הממד בשיעור של כ-3%, אך לשינויים שחלו בו לא הייתה השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה. עם זאת, להמשך עלייה במדד עשוי להיות השפעה מהותית על רווחי החברה. על פי הערכות גורמים מאקרו-כלכליים כאמור לעיל<sup>10</sup>, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%, ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. לעלייה באינפלציה השפעה גם על שיעורי הריבית הנוהga בשוק.

להתיכשות דירקטוריון החברה להשפעות אינפלציוניות על תוכאות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

**6.6. השפעות המצב הבטחוני**

בחודש אוקטובר 2023, בתגובה לסתופה רצנית ואכזרית מרצוועת עזה, פרצה מלחמת 'חרבות ברזל', כאשר בד בבד גברת מתייחסות גבולות הצפון של המדינה, בלויוי הפצצות של ארגוני הטרור חמאס וחיזבאללה.

המלחמה מהויה, בין היתר, אירוע בעל השלכות מקרו-כלכליות על המשק הישראלי, העשייה להימשך כתלות בתקופת הלחימה, היקפה והמשכה. על פי תחזיות מטעם גורמים מאקרו-כלכליים<sup>11</sup>, תחזית מאופיינית ברמה גבוהה במיוחד במילוי של אי ודאות, בין היתר בגין משך אופי והיקף המלחמה, ובאשר להתמודדות התקציבית של ממשלה ישראל עם

<sup>10</sup> ראה ה"ש 8 לעיל.  
<sup>11</sup> ראה ה"ש 8 לעיל.

צרכי המלחמה. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ניכר כי קיימת התאוששות מרביתה ענפי המשק וה坦נהלות ב"מלחמת מלחמה".<sup>12</sup>

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

במטרה להגן על ביטחון אזרחיה, מעצמה ישראל פועלות רבות היקף, בחזית ובעורף, אשר יש בוחן כדי להשפיע על פעילות החברה, במישרין ובעקיפין. פעולות כאמור כוללות בין היתר גiros של כוחות מיילאים, הגבלה של תנאים אזרחים ומוסדות, פינוי ישובים וסגירת גבולות, אשר יש בהם כדי להשפיע על יכולת הגישה לחניות המכון של החברה והיעדרויות של עובדיה ונוטני שירותים, ובמקרים קיצוניים אף יכולה להביא לסיגור חניות מכון. כמו כן, המשך המלחמה עשוי להאט את המשק ולצמצום של סל הקנייה של האזרח המוצע בכלל, ובחניות החברה בפרט.

להתיכחשות נוספת של דירקטוריון החברה לאמור להשפעות המלחמה על תוכנות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.1 בדוח הדירקטוריון.

#### 6.7. השפעת שינויי حقיקה

నכון למועד פרסום הדוח שוררת אי ודאות ביחס להשלכות הכלכליות וכן השלכות בתוכומים נוספים), הנובעת מהמשך קידום שינויי החקיקה שקידמה ממשלה ישראל בקשר עם מערכת המשפט הישראלית, כאשר מנגד מאיים אזרחים ועתורים ציבוריים להגיש עתירות לבית המשפט נגד כל שינוי, ככל שיбур. במהלך השנה נעשו שינויי החקיקה בקשר עם צמצום הכללים השיפוטיים אשר באמתחטו של בית המשפט ביישבו בדיון, אך חקיקה זו בוטלה על ידי בית המשפט העליון. נכון למועד הדוח, קל וחומר במצב מלחמה, אין בידי החברה להעיר האם קידום שינויי החקיקה יימשך, אילו שינויי החקיקה יקודמו, וככל שכן, האם ייפסלו על ידי בית המשפט העליון. על פי פרסומי מטעם גורמים כלכליים, לרבות פרסומי בנק ישראל<sup>13</sup>, הכוללים התיכחשות לפרסומי חברות דירוג בינלאומיים, בין היתר על תוצאות המלחמה בישראל, עשוי להיות לשינויים כאמור השפעה, בין היתר, על תחומיים מקאו-כלכליים שעשוים להביא לעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, שעשויה לגרור, בין היתר, גידול בהשפעות אינפלציוניות ועלית ריבית המפורטים לעיל, וכן ירידת בביטחון לצרכיה פרטית, ובכך להשפיע על תחום הפעולות של החברה, על עסקיה ותוכנותיה.

<sup>12</sup> ראה ה"ש 9 לעיל.

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

## חלק ג' : תיאור מפורט של עסקיו החברה לפי תחומי פעילות

### 7. תחומי פעילות – קמעונאות מזון

7.1. מידע כללי

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

פירוט חניות המכר הפעילות של החברה :

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

<sup>14</sup> השטחים האמורים נמדדים מחדש מעות ועשוי לחול בהם שניי בהתקנים לצרכי החברה או הליכי בניה.

<sup>15</sup> שטח מכירה נטו. עשויים להשנותו מעת לעת עקב הליכי בניה או צרכיו החברה, לרבות בשטחי אחסון נוספים.

<sup>16</sup> השטחים בעמודה "שטח ברוטו" כוללים גם חניון תת קרקעם בין 4 מפלסים.

<sup>17</sup> השטחים בעמודה "שטח ברוטו" כוללים גם חניון תת קרקעם כולל 182 מקומות חניה.

<sup>18</sup> השטחים בעמודה "שטח ברוטו" כוללים גם קומות חניון בת שתי קומות.

<sup>19</sup> השטחים בעמודה "שטח ברוטו" כוללים גם קומות חניון בת קרקעם.

<b>שם חנות המכו</b>	<b>יישוב</b>	<b>שטח ברוטו<sup>20</sup></b>	<b>שטח נטו<sup>21</sup></b>	<b>מועד פתיחה</b>	<b>בעלות/শכירות</b>
כפר סבא עתיק ידוע <sup>20</sup>	כפר סבא	6,060	3,007	רבעון 3, 2017	שכירות
מורשה	רמת השרון	4,720	2,780	רבעון 4, 2017	שכירות
סגולה	פתח תקווה	4,000	2,275	רבעון 1, 2018	שכירות
בן צבי	תל אביב	4,805	2,700	רבעון 3, 2018	שכירות
חדרה וילג'י	חדרה	7,792	4,474	רבעון 4, 2018	שכירות
تلפיות <sup>21</sup>	ירושלים	7,255	3,397	רבעון 2, 2019	שכירות
איירופרט סיטי	חול מודיעין	3,200	1,955	רבעון 2, 2020	שכירות
מבקיעים	מבקיעים	4,250	2,480	רבעון 4, 2020	שכירות
קהילת ציון	עופלה	2,688	1,763	רבעון 2, 2021	שכירות
קריית שמונה	קריית שמונה	3,187	1,770	רבעון 2, 2021	שכירות
מתחים דנילוף	טבריה	2,054	1,237	רבעון 2, 2021	שכירות
מתחים מיקס	חדרה	3,572	2,090	רבעון 2, 2021	שכירות
נחלת יצחק	תל אביב	1,355	810	רבעון 3, 2021	שכירות
דיזיין פלוס	באר שבע	4,905	3,251	רבעון 3, 2021	שכירות
קניון הbeer	ראשון לציון	1,510	857	רבעון 4, 2021	שכירות
פארק אדיסון	אשdot יעקב	1,206	610	רבעון 1, 2022	שכירות
נווה זמר	רעננה	1,350	600	רבעון 3, 2022	שכירות
בית 'פסגות'	תל אביב	200	180	רבעון 4, 2022	שכירות
קניון 'הדרים'	נתניה	4,150	2,100	רבעון 1, 2023	שכירות
ברנע	אשקלון	2,680	1,305	רבעון 1, 2023	שכירות
אור עקיבא	אור עקיבא	710	475	רבעון 2, 2023	שכירות
מנהטן סנטר	נתיבות	2,100	1,300	רבעון 2, 2023	שכירות
<b>סך הכל שטח:</b>		<b>177,220</b>	<b>86,372</b>		

(\*) ראה סעיף 1.6 לעיל.

יצוין כי תחשייבים שערכה החברה מלמדים, כי קצב ההידול במכירות של חנות מכור נתונה, עולה משמעותית במהלך שלוש השנים הראשונות לפעילותה, באופן שפדיון חנות מכור בתום

<sup>20</sup> השטחים בעמודות "שטח ברוטו" כוללים גם כ- 750 מ"ר שאינם בשימוש החברה (מיועדים להשכרת משנה).

<sup>21</sup> השטחים בעמודות "שטח ברוטו" כוללים גם חניון.

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

**7.1.2 צפי החברה לפתיחת חניות מכר חדשות :**

שם חניות המכר	יישוב	שטח בריטוי <sup>22</sup> (מ"ר)	שטח מכירה <sup>23</sup> (מ"ר)	מועד פתיחה <sup>24</sup>	בעלויות / שכירות
מיישור אדומיים	מעלה אדומים	6,500	3,500	רביעון שני, 2024	בעלויות
בית שאן	בית שאן	3,450	1,650	מחצית שנייה, 2024	שכירות
'ביבי גדרה	גדרה	4,000	2,000	מחצית שנייה, 2024	שכירות
שדרות	שדרות	3,291	2,000	מחצית שנייה, 2024	שכירות
גנ' יבנה דרום	גנ' יבנה	2,275	1,500	מחצית ראשונה, 2025	שכירות
גבעת שמואל	גבעת שמואל	2,900	1,400	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
אחסימק-לוד	אחסימק	2,900	1,800	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
שכונת הנוריות	ראשון לציון	1,100	670	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
עיר עולם	ירושלים	4,300	טרם נקבע	מחצית ראשונה, 2026	שכירות
נאוט שמיר	יבנה	5,000	טרם נקבע	מחצית שנייה, 2026	בעלות חלקית (30%)
אופקים	אופקים	3,500	טרם נקבע	טרם נקבע	בעלויות
גיסין	פתח תקווה	5,000	2,400	טרם נקבע	בעלויות
העמק	עפולה	7,000	3,000	טרם נקבע	בעלויות
יהוד	יהוד	2,000	1,000	טרם נקבע	בעלויות
אור יהודה <sup>25</sup>	אור יהודה	4,000	טרם נקבע	טרם נקבע	בעלויות
אשדוד	פארק לכיש	3,275	2,300	טרם נקבע	בעלויות

<sup>22</sup> השטחים האמורים נמדדים מחדל מעת לעת ועשוי לחול בהם שינוי בהתאם לצרכי החברה או הלכתי בנייה.  
<sup>23</sup> שטח מכירה נטו. עשויים לשינויים מעת לעת עקב הילכתי בנייה או לצרכי החברה, לרבות אחסון נוספים.

<sup>24</sup> מועד פתיחה החל לאחר תאריך פרסום הדוח הינו מועד פתיחה משוער.

<sup>25</sup> הפרויקט צפוי לכלול מרכז לוגיסטי אשר לא כולל בשטח הצפוי.

יובהר כי פתיחתנו בפועל של חניות מכר חדשות כאמור לעיל, המועדים הצפויים לכך והשתח המועד לכל חנות מכר, הינם מידע צופה לפני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ומבוסס על הערכותיה, ואין ודוות בהתרחשותו והתימושתו בפועל עשוייה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכן.

#### מבנה תחום הפעולות ושינויים החלים בו .7.1.3

תחום קמעונאות המזון בישראל מתאפיין בתחרותיות רבה. בשוק קמעונאות המזון פועלות בישראל רשתות שיווק קמעוני, עליהם נמנית החברה, המזיקות בנתה שוק דומיננטי בתחום הפעולות. לצד רשתות השיווק הקמעוני פועלם מרכולים, חניות מכלות, חניות נוחות, שווקים פתוחים וחניות מתמחות כגון קצביות, חניות מכר יינות, מעדריות, חניות למזון אורגани וצדומה.

על פי נתוני סטטistikast כאמור, בשנת החולפת ניכר המשך המגמה של גידול בנתה השוק של חניות השוכנות במרכזי ערים, כאשר הגידול ניכר הן בחניות שכונתיות והן בחניות נוחות (חניות הנוחות אף מציגות עלייה במכרז הריאלי). מאידך, ניכר המשך בירידה במכירות בחניות הדיסקונט, וזאת בגין למגמה בשנים קודמות של מעבר של צרכנים מרכישת בחניות השוכנויות לרכישה ברשות השיווק הקמעוני, ומשוויכת בעיקר לתקופת התפרצות מגפת קורונה והרגל צרכני לרכישה ליד הבית.

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

כמו כן, חלק מרשות השיווק מציעות מוצריהם באפיקי שיווק באמצעות רשת האינטרנט וemarketing עד בית הלוקו. בשנים האחרונות חל גידול במגוון המוצרים והמותגים ברשות השיווק הקמעונאיות. בעוד ניכרת מגמה של עלייה משמעותית בנתה השוק של המותג הפרטיא של רשות השיווק, כן, ניכר כי נבלמת הצמיחה שהו רשות השיווק הקמעונאיות במגורי מוצרי הפרמיום, אשר על פי נתוני סטטistikast חוות צמיחה קלה של כ-1% (אך פחות מהעלייה בשיעור המדד).

#### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות .7.1.4

פעולות החברה בתחום קמעונאות המזוןמושפעת מחקיקה ומצוינים בתחוםים שונים וביקרים חוקי צרכנות ודיני עבודה. בנוסף, מכירת מוצרים שונים כרוכה בקבלת אישורים, בפיקוח משרד הבריאות, ובהתאם להוראות חוק רישיון עסקים, התשכ"ח-1968. נוסף על כך, חלות על פעילות החברה הוראות חוק המזון (כהגדratio לעיל) שמטרתוקדם את התחרותיות בענף המזון

ומוצרי הצריכה לשם הפקחת מחירי המוצרים לצרכן. כמו כן, להחלטות המומונה על התחרויות בקשר לפעילויות רשות השיווק, לרבות במסגרת הסמכות שניתנה לו בחוק המזון, השפעה על רשות שיווק המזון. לפרטים נוספים על מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה ראו סעיף 15 להלן.

### 7.1.5. **שינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו**

לאורך שנים ניכר היה שהיקף המכירות הכספי בשוק הצריכה השותפת בישראל הינו בקצבית מתמדת. בשנת 2023 עלה ממד מחירי המזון (ללא פירות וירקות) בכ- 4.2%, לעומת שנת 2022 בה לא חל שינוי בממד האמור. ממד מחירי הירקות והפירות עלה בשיעור של כ- 13.6% בשנת 2023 לעומת ירידה של כ- 2.3% בשנת 2022. כאמור בסעיף 6.3 לעיל, ניכר כי העלייה ברוחניות בשוק מוצרי המזון מיוחסת בעיקר לעלייה באינפלציה, ולהשפעות מלחמת חרבota ברזיל. להתייחסות דירקטוריון החברה להשפעות אינפלציוניות על תוכנות ותחזיות החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

### 7.1.6 התפתחויות בשוקים, או שינויי במאפייני הלקחות

7.1.6.1. בשנים האחרונות נקלעו מספר רשותות קמעונאיות גדולות לקשיים כספיים עקב השחיקה המתמשכת ברוחניות ובמחזורי הפעולות נוכחות תגבורות התחרויות האינטנסיבית בענף. רשותות אלו הפסיקו, מכרו או צמצמו היקף פעילותן באמצעות מכירה של חניות מכר, סגירתן או מצומס שטחי מסחר. כתוצאה לכך, נתח השוק של הרשותות הקמעונאיות הארץ-ישראלית הגדולות הצטמצם ומעמדן של הרשותות הקמעונאיות הצומחות התחזק, הן ורכשו חניות מכר מהרשותות הארץ-ישראלית כאמור והרחיבו פעילותן לאזורים נוספים. כן רשות קמעונאית הסבה חלק מסניפיה ומפעילה אותן תחת מותג של רשות קמעונאות מזון מדינה זרה, כאשר מספר גופים נוספים, ועל פי פרסומים בתקורתם גם רשותות קמעונאיות נוספים, עשויות לעשות כן בעתיד, וזאת, על פי הפרסומים, נעשה במודל של זכויות ואספקה של מוצרי המותג הפרטיאי של הרשותות הללו.

7.1.6.2. מוגמה נוספת שניכרת בשנים האחרונות הינה שינוי בהנהגות הצרכנים והעדפותיהם. התגברות המודעות והרגשות למחיר הביאו לצרכנים לרכישת סלי קניות מוקדים יותר ולמעבר מהמותגים היקרים למוגמים תחליפיים זולים יותר, לרבות מוצרי הנמקרים תחת מוגג פרטיו של רשותן קמעונאות המזון. לצד ירידה ברכישת מוצרי הבסיס וקטגוריות דיאט/ליט, ניכרת התמתנות לעלייה בביטחון למומצרים בריאות. העלייה בתודעה הציבורית לענייני בbijoux

הבריאות, בין היתר עם כניסה לתוךן של תקנות<sup>26</sup> המחייבות את הנגשת המידע בדבר הערך התזונתי של המוצרים באמצעות סימון בולט וצבעוני על המוצרים, הביאה לעלייה בביקוש למוצרים הנתפסים על ידי הצרכנים כמוצרים רפואיים כגון מוצריים טבעוניים, מוצרים ללא גלוטן ומוצרים אורגניים. בمعנה לביקוש הגובר, חלק מרשותה השיווק מקצת יותר ויותר שטחי מדף עברו מוצרי רפואיים מסוימים אלה. החברה זיהתה מגמה זו לפני שנים והגדירה שטחי מכירה לקטגוריות אלה עם ציוד מכירה מתאים כגון מקפאים למוצרים קופאים נטולי גלוטן ומדפים ייעודיים למוצרי הטבע והאורגניקה. החברה מעכנת באופן שוטף את גיון המוצרים בקטגוריות אלה בחניותיה כך שנitin תמיד למצוא מוצרים עדכנים וモותאמים לניטית הצרכנים המעודכנת.

העדפות צרכנים ושינויים בהרגלי התזונה שלם הביאו לעלייה ברכישת מזון בחניות מתמחות דוגמת: מאפיות, קצביות, ירקנים ושוקיים פתוחים.

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

7.1.6.3. הגידול בשטחי המסחר במזון בישראל והתרומות הגוברת הביאו למגמה של הוותק מהירים, מבצעים וממן הנחות על מנת לשווק את קהיל הצרכנים.

#### 7.1.7. גורמי הצלחה הקritisטים והשינויים החלים בהם:

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

- **מומחיות** – לחברה, לרבות באמצעות בעלי השיטה ומנהיגיה, ניסיון רב שנים בתחום הפעילות, במהלך צבורי מיוםנות, מומחיות וידע רב. ניהול החברה באמצעות מטה מצומצם וمتואם מאפשר קבלת החלטות באופן יעל ומהיר, ניצול הזדמנויות עסקיות והתקאה וgemäßישות לתנאי השוק המשתנים. הניסיון רב השניים והידע הנוצר באים לידי ביטוי, בין היתר, בבחירה מיקומי חניות מכיר חדשנות ובגידול בהיקף המכירות וברוחניות הגולמית של כלל חניות המכיר.

- **חניות מכיר גדולות ומרוחקות במיקומים אטרקטיביים ונגישים** – מיקום

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

חניות המכרכר של החברה נבחר בקפידה ועל פי קרייטריונים מוגדרים שנועד להבטיח נגישות מיטבית לציבור הזרים בין היתר באמצעות דרכי הגעה נוחות וחניה מסודרת. חניות מכרכר רבות אף מצויות במיקומים נוחים לצריכן, למשל בשל קרבתן למוסדות, מתחמי תעסוקה ומסחר או מבנים ציבוריים אחרים. מירב חניות המכרכר של החברה מרוחקות וכוללות שטחי מכירה גדולים ביחס למגוון חניות רשות המזון המתחזרות. לצורך כך משקיעת החברה בכל אחת מהניות המכרכר שלה סכומי ניכרים (הגבוהים מהמקובל בתחום), המשתנים בהתאם לגודל החנות, טרםפתיחה החנות.

- **חניות –** קיומו של חניון (לא תשלום) בצדן של חניות המכרכר של החברה מהויה קרייטריון כבד-משקל לבחירת מיקום. להערכת החברה, הקפדה על כך שלרשנות ציבור הלוקחות יעמוד חניון גדול ומרוחק נתנת את אוטותיה המובהקים בהשאת רוחוי החברה ובצמיחת הפעולות לאורך השנים.
- **היער רחב ומגוון של מוצרים –** חניות המכרכר שפעילה החברה מציאות לציבור הזרים מגוון רחב של מוצרים. מגוון המוצרים נותן מענה לצרכי כלל שכבות האוכלוסייה. החברה אף מציעה מגוון מוצרים בתחום הטואלטיקה והמזון, תחת המותג הפרטี้ שלה, המגדיל את מגוון המוצרים הזמינים ללוקחות החברה, ותרום אף לייצר זמינות מדף גבואה, הוצאה עליות וכתוכאה מכך גם למחירים תחרותיים יותר.
- **贊明ות מדף –** החברה רואה חשיבות מיוחדת במידת זמינות המדף בחניות המכרכר, שימושה קיומו של היער מוצרים רחב ומגוון בכלל החניות לשחק כל שעות פעילות החנות, ובפרט בשעות הסמכות לשעות פתיחת סגירת החנות.
- **מחירים תחרותיים –** החברה פועלת לשיווק ומכירה של המוצרים במחירים תחרותיים ביחס למתחזרים. על מנת להבטיח סל מוצרים תחרותי ואטרקטיבי, החברה מקיימת מעקב וסקרי מחירים בתדירות יומית בכלאזורים חניות המכרכר שלה.
- **אפיקי מכירה מגווניים –** החברה השיקה ופעילה מערכת מכירות מקומות ללוקחותה באמצעות אתר האינטרנט והישום של החברה, הפועל במקביל לחניות המכרכר הקיימות, בשיטת איסוף עצמי מהণיות החניות.
- **מונייטין –** החברה כוברת מוניטין בשנים האחרונות לאור פרישתה הארץית הרחבה והמוסצת, הפעילות השיווקית הענפה אשר מושמת בmäßigוון רחב של אמצעים ושיטות: שיווק בנקודות המכרכר, שיווק דיגיטלי (פיסבוק, אינסטגרם, אתר אינטרנט, יישומון 'יוחנןף'), שיווק בפרסום חזק (שלטי חוצות, עיתונות ורדיו), פרסום חוות וLOYALTY, שיווק באמצעות חסויות. כמו כן, החברה סוברת כי יש בניהול מועדון נאמנות ללוקחותה, על הקמתו عمלה בימים אלו, כדי לחזק את נאמנות הזרים למותג ולמונייטין החברה.
- **הוצאה עליות –** ייחוד החברה הינו בהוצאה עליות התפעול, בין היתר, באמצעות מטה והנהלה מצומצמים, מותאים ויעילים וכן באמצעות

הכלכלי שכירות ארוכי טווח. הצמיחה המהירה של הרשות והגדלת מחזורי המכירות מאפשרים לחברת לשפר את תנאי הסחר שלה עם מגוון רחב שלספקים ולהזיל את עלויות רכישת המוצריים וכן שירותים הנדרשים לתפעול פעילותה. החברה מעצבת את חנויות המכר וממקמת את המוצריים בצרורה המיטבית והיעילה מהבחינה הכלכלי, התפעולית, השיווקית והמסחרית.

- **איתנות פיננסית** – איתנותה הפיננסית של החברה מאפשרת לה מקרורת אשראי ומימון בתנאים טובים וכן רכישת מגוון מוצרים בהיקפים גדולים ובמחירים תחרותיים. לפרטים אודות מימון החברה, ראו סעיף 12 להלן.
  - **התאמת חניות למגון קהלי יעד** – לחברה היכולת לפנות לקהלי יעד רבים ומגוונים ולכל סוגי הלקוחנים (כגון: צרכני מחיר, צרכני חוזה, צרכני מגוון, צרכני שירות, צרכני כשרות וצדומה), והיא רואה ביכולת זו את אחד מוגורי מי הצלחה החשובים שלה, כפי שאף מתבטא בשם המותג שלה: יוחנן, סופרשוק לכלם.
  - **מעורבות בקהילה** – פרט לעסקיה השותפים של החברה, דואגת החברה לחתת חלק פעיל ולתרום להילאה באופןים שונים, בין היתר באמצעות תמיכה בעמותות שונות, תמיכה בחילילים בודדים, חלוקת סלי מזון לנזקקים בשיתוף פעולה עם ארגוני רוחה וארגוני חברותיהם נוספים. כן, החל מפרו נלחמת 'חרבות ברזיל' הרחיבה החברה משמעותית את מערך התרומות שלה למשרדי הצבא וכוחות הביטחון באופן משמעותי. לפרטים נוספים בדבר תרומות החברה ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון.

#### 7.1.8. שינויים במרקם הספקים וחומרי הגלם

בשנים האחרונות התבכשו מספר הליכי מיזוג בין ספקים, משוקרים ויבואנים גדולים, המספקים לחברת מוצרייהם. להערכת החברה, מוגמה זו מעניקה לספקים כוח מיקוח מסחרי שביכולתו להשפיע על תנאי ההתקשרות של החברה עליהם. יחד עם זאת, בשנים האחרונות ניכר גידול במספר הספקים הפעילים בתחום המזון ובמגוון המוצרים בתחום זה, בין היתר בשל הגידול בהיקף ובמגוון של מוצריים מיובאים (לרובות יבוא מקביל). כמו כן, להרחבת דרישת הרgel של המותג הפרטี้ של החברה, והשקת מוצריים נוספים תחת המותג הפרטוי, השפעה על יכולות המיקוח של החברה מול ספקים. לפרטים נוספים הספקים של החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 7.10 בפרק זה להלן. בהתאם לפרסומים בדבר הצעות חוק שקדמו בכנסת ישראל ועל פי פרסומים נוספים, בכוונת המחוקק והרשויות הרלוונטיות, לקדם הוראות שיגבילו ספקים, בין היתר הגבלת עסקיות ספקים. נכון למועד פרסום הדוח, לאairaע שינוי חקיקתי כאמור, והחברה אינה יכולה לאמוד את השפעתו על מערך הספקים, אם בכלל.

7.1.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים ושינויים החלים בהם

הकמת רשות שיווק או מעבר מפעילות בפרישה מקומית לפעילות של רשות בפרישה אזורית או ארצית מחייבים השקעה משמעותית בחניות מכיר,

בתשתיות ובהכשרה כוח אדם מקומי מתאים. החברה קשורה בהסכמי שכירות ארוכי טווח, אשר יחד עם ההשקעות והSHIPORIM שבוצעו בחניות המכר המשכורות יכולות להיחשב כחסמי יציאה.

התחרות האינטנסיבית בתחום קמעונאות המזון, בעיקר מצד רשות השיווק הגדולות בישראל המנהלות תחרות אגרסיבית במתחרותניה לצד היקפו המוגבל של תחום הפעולות בישראל מאלצת את רשות המזון הקמעונאות הצומחות לשוק את מוצריה במחירים זולים על מנת להציג מחירים תחרותיים ואטרקטיביים ובכך מביאים לירידה במחירים המוצרים אותם מציעה החברה בחניות המכר. הצורך בהשקעות לטווח ארוך לצד מחيري מכירה זולים יכולות להיחשב כחסמי כניסה.

**7.1.10. תחליפים למוצרי תחום הפעולות ושינויים החלים בהם :**

שוק המזון הקמעוני בישראל נמכרים אףו מוצרים אשר לרובם ישנים תחליפים מסוימים. הגברת מגוון המוצרים והיבוא של מותגי מזון מגדילים את היצוא המוצרים התחליפיים. התגברות המודעות והרגישות למחריר הביאה אמנים למעבר צרכנים מהמותגים הקיימים למותגים תחליפיים וזולים יותר אולם, להערכת החברה, בקרב צרכנים יש עדין נאמנות גבוהה לחלק מהמותגים הנמכרים בחניות המכר. הויאל ומרבית המוצרים הנמכרים בחניות המכר ניתנים לרכישה גם ברשותות מתחרות, במקרה של הפסקה ממושכת באספקת מוצר מסוים, לקוחות החברה עם נאמנות לאותו מותג עשויים לרכוש את סל הקניה שלהם בראשת מתחרה. עם זאת, החברה משוקת כאמור מוצרים תחת המותג הפרטי שלה במגוון קטגוריות במחירים תחרותיים, אשר מטרתם לתת מענה לביקוש הצרכנים למוצרים במחירים זולים יותר.

**7.1.11. מבנה התחרות ושינויים החלים בו**

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

**7.2. מוצרים ושירותים**

7.2.1. חניות המכר של החברה מציעות לצרכנים מגוון רחב של מוצרים, בין היתר: מוצרים מזון, ירקות ופירות, מוצריםمعدנית וקצביה, מוצרים טיפוח, פארמה וטואלטיקה, מוצרים ניקוי וכלי בית וכן אוכל מוכן, המבושל ומוצר במקומות.

7.2.2. החברה שמה דגש מיוחד להציג הגדול והמגוון בחניות המכר וכן למלוקות טריות כגון מאפייה, מעדנית וקצביה, המוכרות מגוון מוצרים טריים רחב, כגון לחמים ומאפים במקום, נקניקים וגבינות במגוון עשיר, מוצרים בשן ודגים אשר מקצבים ונארזים במקום; זאת, על בסיס רישון יצרן שניtin לחברה במרבית חניות המכר שלה על ידי שירות המזון הארצי שבמשרד הבריאות, המופקד על הפיקוח על המזון בישראל.

7.2.3. ניכר כי הביקוש למוצרים החברה מצוי במעטפת עלייה. עם זאת, צרכית חלק

המושרים מושפעת מגורמים כליליות בתחום המזון בישראל והעדפות של צרכנים המשתנות מעט לעת, ובין היתר, שינויים בצריכה כתוצאה מהగברת המודעות למחיר והגברת המודעות להשפעת התזונה על הבריאות. מגמה זו מוריידה את הביקוש למושרים הנטפסים כלל בריאותם כגון משקאות ממוגנים דיאט/לייט ומעלה את הביקוש, בין היתר, למושרים עשירים בערכיהם תזונתיים גבוהים, מושרים בעלי ערכי נתרן ושומן נמוכים ומושרים הנחשבים לשפריע עיכול ולמפחית כויסטרול. מטבען של אופנות ונטיות צרכניות מתחפלות, תחזית החברה בדבר המגמה החיובית שבה מצוי הביקוש למושרים הינו בבחינת מידע צופה פנוי עתיד (הmbוסס על הערכותיה את מצב השוק הנוכחי ומוגמותיו), אשר התממשו תלויה בגורמים חיצוניים רבים, ואין כל ודאות כי אכן הביקוש למושרי החברה ימשיך ויצמח.

לפרטים נוספים מחלוקת 'זול סטוק' הפעולות בחניות המכון של הרשות, ראו האמור בסעיף 8.5.8 להלן.

### 7.3. פילוח הכנסות

להלן נתונים אודות הכנסות החברה (באלפי ש"ח) מקבוצות מושרים מסוימות, אשר הכנסות החברה מהן היו כ- 10% או יותר מסך הכנסות<sup>27</sup> (לא מע"מ) :

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

על פי תחישבים שערכה החברה<sup>28</sup>, שיעור הרוחניות הגלובלית<sup>29</sup> בקבוצות המושרים הנ"ל בשנת 2023 נع בטווח שבין כ-24 עד כ-26 אחוזים, למעט בקבוצת מושרי הבשר והדגים הטריים והבשר הקפוא, שבה שיעור הרוחניות הגלובלית נמוך מהתווחה הנ"ל, וכן קבוצת מושרי הפירות והירקות שבה שיעור הרוחניות הגלובלית גבוהה מהתווחה הנ"ל.

<sup>27</sup> 'סכום הכנסות החברה' בגין שנת 2021 כולל בגין שלושת החודשים הראשונים לאותה השנה הכנסות תחום פעילותה קמעונאות המזון ואחרים בלבד ולא הכנסות 'זול סטוק' שנרכשה על ידי החברה ביום 1 באפריל 2021.

<sup>28</sup> החברה אינה עורכת את הנתונים הכספיים של קבוצות המושרים הנ"ל בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, והנתונים באשר לשיעור הרוחניות הגלובלית הינם בגדר אומדן בלבד.

<sup>29</sup> לאחר גילום הפקת על המלאי.

#### לקוחות .7.4

לקוחות החברה נמנים על כלל שכבות האוכלוסייה ולהערכת החברה אין בעלי מאפיינים ייחודיים או קבועים, למעט היוטם, על פי רוב, תושבי הארץ בו ממוקמת חנות המכבר בה הם קונים. החברה מעריצה שמרחביה לקוחותיה הינם לקוחות חוזרים (לא לקוחות מזדמנים). צוין בהקשר זה, כי חלק מחניות המכבר של החברה, באפשרות הל�� להרכיש את המוצרים בchnות המכבר ולהזמין את משולח המוצרים לבתו באמצעות שירות משולחים שפעילה החברה. כמו כן ברוב חניות המכבר של החברה וכן יישומון הלקוות לבצע הזמנה מקוונת באמצעות אתר האינטרנט של החברה וכן "יוניסון" "יוחננוף" לטלפון הנייד, ולאסוף את החזמנה מהסניף באופן עצמאי בשיטת ה"פיק אפ". לאור מספר הלקוות וגיוונים, החברה מעריכה כי פעילותה אינה תלולה בלבד או במספר מצומצם של לקוחות שאובדנים ישפייע באופן מהותי על תחום הפעולות של החברה.

#### שיווק והפצה .7.5

.7.5.1. החברה משוקת ומפיצה את המוצרים לקוחות באופן עצמאי באמצעות חניות המכבר.

.7.5.2. החברה מבצעת פעולות שיטרונות לחזק ולתחזק את המותג והמוניינטן של החברה ולהגדיל את קחל לקוחות, בין היתר באמצעות פרסום במדיה, מתן הנחות, קידום מוצרים בדרך מבוסעי הנחות, הקפדה על רמת מחירים תחרותית, ועוד. בנוסף החברה עמלה על הקמת מועדון נאמנות לקוחותיה הצפוי להקנות הטבות ייחודיות לחברים בו, במטרה לחזק את נאמנות הלקוח.

#### תחרות .7.6

.7.6.1. תחום השיווק הקמעוני של מזון בישראל מתאפיין בתחרויות אינטנסיבית. בשנים האחרונות ניכרת מגמות התגברות התחרויות בתחום, בעיקרה תחרות על מחיר. החברה מתחרה מול רשות שיווק מזון ארצית, דוגמת שופרסל, רמי לוי, אושר עד, יינות ביתן, חצי חינם, ויקטור, מחסני השוק, חניות מכולת שכונתיות, חניות נוחות, שווקים פתוחים ולהפעילים תחת מותגים של רשות כאמור הודיעו על כוונתן להסביר סניפים ולהפעילים תחת מותגים של רשות קמעונאות מזון מדיניות זרות, אשר על פי הפרטויים צפוי להישנות במודל של זכויות וספקה של מוצרי המותג הפרטוי של הרשות הזורמת. להערכת החברה<sup>30</sup>, נתח השוק של החברה מס' שוק שיווק המזון הקמעוני (הمبוסס על כלל מכירותיה) בשנים 2022 ו-2023, הנו כ- 7.3% וכ- 7.5%, בהתאם.

.7.6.2. השיטות העיקריות בהן נוקטת החברה להתמודדות עם התחרויות הין: ביצוע סקירה יומיית של מחירי המוצרים אצל המתחרים ותמהיר מוצרי החברה באופן תחרותי ביחס למחירים המוצעים על ידי המתחרים באזורי חניות המכבר של החברה; התאמת מגוון מוצרים לתמחיל רצוי למכירות ורווח; פעילות

<sup>30</sup> הערכת החברה מבוססת על נתוניה, פרסומים כלכליים וכן נתונים טרנספורט בע"מ ([www.storenext.co.il](http://www.storenext.co.il)) במצגתיה; על פי פרסומי סטורנטקסט בע"מ, הנתונים במצבם הקיימים לשוק המבורך ואינם כוללים, לפחות ידיעת החברה, מכירות ברשותה בתא מרכחת, חלק מחניות נוחות וחניות במגזר הערבי בישראל. יובהר כי החברה לא ערכה בדיקה עצמאית בדבר טיב הנתונים ומהימנותם והינם נתונים אשר למיטב ידיעתה בלבד.

מתמשכת ליבוא מקביל; הגדלת היצע המוצריים הנמכרים תחת המותג הפרט依 של החברה; שיווק יעל ומומוקד; הקפדה על מטה ומנהלה מצומצמים ויעילים, המאפשרים תגובה מהירה לשינויים בשוק; שמירה על הוצאות תפעול נמוכות יחסית; הקפדה על שירותים אינטגרליים ללקוחות וניקיון חנויות המכר; שמירה על מגוון עשיר ואיכותי של מוצרים בחנויות המכר ועריכת מוצעים אטרקטיביים; חתירה לשיפור תנאי סחר עם ספקים, ושיווק הנחות ומבצעים באמצעות אתר ויישומו ייודיים, תוך הגדלת היקף פעילות האונליין של החברה.

7.6.3. ישנים מספר גורמים המשפיעים או העשויים להשפיע בצוරה שלילית על מעמדה התחרותי של החברה, ביניהם ניתן למנות את אלה: מיזוגים של רשות שיווק קמעונאיות; פתיוח סניפים על ידי רשותות מתחרות באזורי הסמוכים לחנויות המכר של החברה; כניסה של מתחרים חדשים ורשותות זרות לתוך שיווק קמעונאי של מזון; מגבלות על יכולת החברה לרכוש פעילויות נוספות או לפתח חנויות מכיר חדשות באזורי מסויימים בשל מגבלות רגולטוריות או הוראות דין.

#### עונתיות

היקף המכירות והרווחים בחלוקת לרבעוניםמושפע מעונתיות בשל היקפי הצריכה המוגברים של לקוחות לקראת חגיגי תשרי וחג הפסח, מחד, ומайдך בשל היקפי הצריכה הפחותים באופן משמעותי תקופה חול המועד וחודשי הקיץ, בשל יציאת לקוחות רבים לחופשות.

ኖכח המגוון ההפוכות והעובדת כי חגיגי תשרי ופסח חלים לעיתים ברבעונים קלנדאריים שונים, לא ניתן לאפין באופן מובהק את השפעת חגיגי תשרי ופסח על מכירות החברה ורווחיה. בנוסף, הגידול בהוצאות הארגניה בחודשי הקיץ משפיע (לרעה) אף הוא על רווחי החברה בתקופה זו בשנה.

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

#### רכוש קבוע, מקרקעין וمتankim

7.8.1. כאמור, החברה מפעילה 42 חנויות מכיר ברחבי הארץ ששתיהן המכירה (נטו) הכול בהן הוא כ-88 אלף מ"ר. במהלך תקופה הדוח ועד למועד פרסוםו פתחה החברה 4 חנויות מכיר חדשות.

7.8.2. למעט 3 חנויות מכיר הפעולות על מקרקעין שבבעלות מלאה של החברה (לרובות חברת בת בעלות מלאה) ולפחות מכיר ומשרדי מטה ונהנתת החברה המצוים על מקרקעין בעלות חלקית (25%) של החברה, החברה שוכרת מצדדים שלישיים (שאינם קשורים לבניין העניין בחברה) את השטחים המשמשים לפעילות, לצורך הפעלת חנויות המכיר, לרבות מחסנים ושטחי פעילות נלוויים, ול操ורך הפעלת מרכז לוגיסטי. השטחים המושכרים לחברה כוללים שטחי מסחר, משרדים, אחסנה וחניה. להערכת החברה, דמי השכירות בהם היא מחויבת על פי הסכמי השכירות הינם בתנאי שוק נכון למועד הדוח התקופתי.

- 7.8.3** תקופות השכירות על פי הסכמי השכירות הינו על פי רוב בין 10 ל-25 שנים, כאשר לרוב, התקופה מורכבת מתקופה ראשונה ותקופות אופצייה המוענקות לחברת בעת ההתקשרות. כך, החברה שואפת להתקשר בהסכמים ארוכי טווח אך שומרת לעצמה את הגמישות הנדרשת במקרה של שינוי בנסיבות. נכוון למועד דוח זה, תקופת השכירות הנותרת על פי כל אחד מהסכמי השכירות (למעט סניף אחד ולרבות אופציות המוקנות לחברת על פי אותם הסכמים), עולה על חמישה שנים. בהסכמי השכירות של חניות המכון דמי השכירות נקובים בש"ח, ורובם צמודים לפחות המחיר לצרכן. ב מרבית הסכמי השכירות קיימים מגננון על פיו דמי השכירות מתעדכנים, בין אם בחולף תקופות קבועות מראש במהלך תקופת השכירות, ובין בעקבות מימוש אופציות לתקופות שכירות נוספות. שיעור השינוי הצפוי בסך דמי השכירות הכלולים עקב עדכון דמי השכירות כאמור, אינו מהותי לחברת. בכלל, החברה אינה נהגת להתקשר בהסכמי שכירות הכלולים מגנונים שעל פיהם נגזרים דמי השכירות מהיקף המכירות בחניות, ומירב ההסכמים בהם התקשרה אינם כוללים הוראות מעין אלה, אולם כל הסכם כאמור נבחן פרטנית.
- 7.8.4** במסגרת התקשרויות בהסכמי שכירות עם משליכי חניות מכון וככטוחה להבטחת עמידתה בהתחייבותה, החברה מעמידה ערבות בנקאות ו/או מוסרת מהচאות או שטרי חוב. כמו כן, מספר הסכמי שכירות כוללים התחייבויות של החברה ביחס להיעדר שינוי זהה בעלי השליטה בה.
- 7.8.5** משרדי הנהלת החברה ממוקמים בעיר רחובות ומשתרעים על כ-745 מ"ר. המשרדים מושכרים בשלושה שותפים בשותפות כללית שנסודה לשם ביצוע פעילות משותפת, אשר במסגרת הקום מתמחם "סנטרו" ברחובות, בו ממוקמים משרדים (החברה עצמה היא אחד משלוש השותפים). לחברה 25% מהזכויות בשותפות הניל'יל וכונזרת מכך היא זכאית ל- 25% מדי השכירות המשולמים בידי שוכרים במתחם סנטרו (לרבות דמי השכירות שהחברה עצמה משלם). יצוין, כי הכנסותיה של החברה מדמי השכירות המשולמים לה על ידי שוכרים במתחם סנטרו (מכוח זכויותיה בשותפות הניל'יל), אין מהותיות.
- 7.8.6** להלן סיכום דמי השכירות ודמי ניהול בהם נשאה החברה בגין השטחים המושכרים בתקופות המדוחטות בפרק זה:

דמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)			
2021	2022	2023	
114,390	125,222	139,916	<b>חניות מכון, מחסנים וחניות</b>
635	961	1,033	<b>מטה והנהלה<sup>31</sup></b>
3,281	3,410	3,566	<b>מרכז לוגיסטי</b>

<sup>31</sup> מטה ומשרדי החברה הורחבו בתחילת שנת 2022, ואינם כוללים בשנת 2021.

- 7.8.7 התפלגות הכנסות החברה ורווחיה על פני כלל חניות המכר שהיא מפעילה, מצביעת על כך שנכון למועד הדוח התקופתי לחברת אין חנות מכר בודדת אשר הכנסותיה או רווחיה מהווים למעלה מ-10% מסך הכנסותיה או רווחיה של החברה, בהתאם.
- 7.8.8 רכוש הקבוע המקורי של החברה היו השקעות במבנה ומקרקעין עליהם הקיימה או מתכנתה להקים חניות מכר, וכן בהתאם לבני חניות המכר לצורכי וברכישת הצד הנמצא בחניות המכר, לרבות שיפורים במושכר (כגון מיזוג, מקררים, תאורה, קופות רשות, ציוד חשמלי, ציוד אלקטרוני, מחשבים ריהוט וכדומה).
- 7.8.9 לפירט אוזות השקעות החברה ברכוש קבוע ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.
- 7.8.10 נכסים מקרקעין (רייקס ובינויים) שבבעלות החברה (במלואם או בחלקו) :
- 7.8.10.1 בעלות החברה (לרבות באמצעות חברה בת בעלות מלאה ולרבות באמצעות פעילות משותפת במקרקעין) נכסים מקרקעין מסוימים כרכוש קבוע וכndl"ן להשקעה (לרבבות נדלין להשקעה בהקמה). בין נכסים המקרקעין מסוימים כרכוש קבוע, נכסים מקרקעין המשמשים למטה החברה ולהפעלת ארבע (4) חניות מכר :
- מבנה בקריית עקרון בשטח כולל של כ-88,010 מ"ר משמש את חנות המכר שפועלת במקום, ומסוג כרכוש קבוע.
  - מגרש בקריית עקרון בשטח כולל של כ-15,594 מ"ר, הסמוך לחנות המכר המופעלת במקום, אשר כרבע ממנו, שטח של כ-3,892 מ"ר, מסוג כרכוש קבוע כיון ששטח זה משמש לצרכי חניה תפעולית והצבת מתקני תפעול לשימוש חנות המכר הסמוכה. שוווי של הנכס בכללותו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על כ-45 מיליון ש"ח.
  - מבנה בן 5 קומות (מתוכן שלוש קומות תת קרקעיות אשר שתים מהם משמשות חניון) בשטח כולל של כ-200,6 מ"ר בתוך העיר מודיעין (בשכונות 'כרמיים') שבו פועלת חנות מכר.
  - מבנה בן שתי קומות בשטח כולל של 11,840 מ"ר, באזורי התעשייה הסמוך לעיר מודיעין ('ישפרו סנטר'), שבו פועלת חנות מכר (המבנה והחניון בעלות חברת בת בעלות מלאה, המשכירה אותה לחברת). שוווי של הנכס בכללותו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על כ-106 מיליון ש"ח.
  - חנות מכר נוספת של החברה פועלת בעיר רחובות במקרקעין שעלהם בניו מרכז מסחרי (הכולל בנין משרדים, חניות וחניון) בשם "סנטרו", ואשר לחברה בעלות ב-25% מהם. במבנה משרדים שבמרכז המסחרי שכון גם מטה החברה (ראו פסקה דלעיל). בגין כך, החברה מסווות כ-31% מותך חלקה במקרקעין הניל'ל כרכוש קבוע, בעוד היתרה (כ-69%) מסווות כndl"ן

להשקעה.

- קרקע המועדת לבנייה בעיר יבנה, שטחה כ-14 דונם, ואשר לחברה בעלות ב- 30% ממנה. הקרקע כאמור מיועדת למסחר, תעסוקה ומשרדים, בעלות כוללת של כ-52 מיליון ש"ח (מתוכם, כ-44 מיליון ש"ח תשלום בגין הוצאות פיתוח הקרקע שהן נשאה רשות מקראוי ישראל והיתריה הינה עלות הרכישה, מסים וheets). על פי תוכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עלייה עד 12 אלף מ"ר למסחר, 6 אלפי מ"ר למשרדים ו-2.2 אלפי מ"ר לשירות בתוספת 24 אלפי מ"ר בקומות תת קרקעיות. בגין כך, במועד המכירה סיוגה החברה כ-3.3 מיליון ש"ח מתוך חלקה במרקען הנ"ל לרכוש קבוע, בעוד יתרה סיוגה כנדל"ן להשקעה. שוויו של הנכס בכללות על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-79 מיליון ש"ח.
- קרקע שטחה כ-19.6 דונם באזורי התעשייה 'מיישור אדומים' (סמוך לעיר מעלה אדומים). החברה סיימה את שלב בניית המבנה המשחاري בשטח של כ-5,000 מ"ר, מתוכו חנות מכיר בשטח של כ-6,500 מ"ר (ברוטו), והשאר (כ-470 מ"ר) צפוי להיות מושכר. המתкос צפוי להיפתח במהלך השנה השנייה 2024. בגין כך, החברה סיוגה כ-4 מיליון ש"ח מתוך חלקה במרקען והמבנה כנדל"ן להשקעה, בעוד יתרה מסוגת כרכוש קבוע, שוויו של הנכס בכללות, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-47.4 מיליון ש"ח.
- קרקע המועדת לבנייה שטחה כ-11 דונם בפתח תקווה, אותה רכשה החברה תמורת סך של 70 מיליון ש"ח. זכויות הבניה בקרקע מתירות, בין היתר, בניית מבנה מסחרי שטחו כ-8.3 אלפי מ"ר וכן כ-19.3 אלפי מ"ר משרדים. בכוון החברה להקים על הקרקע חנות מכיר אשר תשמש את פעילות החברה. בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית, ניתן שהחברה תבנה במקום שטחי מסחר נוספים שייעדו להשכרה.
- קרקע המועדת לבנייה שטחה כ-3.5 דונם בירושלים, אותה רכשה החברה תמורת סך של 34 מיליון ש"ח. הקרקע כוללת מבנה המושכר לצדדים שלישיים. זכויות הבניה בקרקע מתירות בנייה של כ-4.1 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-8.4 אלפי מ"ר (שירות) בקומות תת קרקעיות. החברה מתכוננת להקים במקום חנות מכיר חדשה, ושטח מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלת לשינוי התב"ע החלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניית יחידות דיור.
- קרקע המועדת לבנייה שטחה הינו כ-13.5 דונם בעיר אופקים, אותה רכשה החברה בעלות כוללת של כ-21 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח). על פי תוכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עלייה כ-10 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), כ-6.7 אלפי מ"ר למשרדים (עיקרי ושירות) וכן כ-2.7 אלפי מ"ר (עיקרי ושירות) בקומה תת קרקעית. בהתאם החברה להקים על הקרקע החברה חנות מכיר.

- קרקע המועדת לבנייה שטחה כ-5.31 דונם באור יהודה, בעלות של כ-391 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח). זכויות הבניה בקרקע מתיירות בנייה של כ-12.5 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), כ-91 אלפי מ"ר לתעסוקה ולוגיסטיקה (עיקרי ושירות) וכן כ-76 אלפי מ"ר (שירות) בקומנות תת קרקעיות. בכוון החברה להקים על הקרקע החברה חנות מכר וכן מרכז לוגיסטי חדש, לרבות מרכז לאספקת הזמן מתקנות בעתיד.
- קרקע המועדת לבנייה שטחה כ-10 דונם באשדוד, אותה רכשה החברה בעלות של כ-70 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח). זכויות הבניה בקרקע מתיירות בנייה של כ-24 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-4.5 אלפי מ"ר (שירות) בקומנות תת קרקעיות. בכוון החברה להקים על הקרקע החברה חנות מכר.
- קרקע המועדת לבנייה שטחה כ-16 דונם בעפולה, אותה רכשה החברה תמורה סך של כ-32.6 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2023. זכויות הבניה בקרקע מתיירות בנייה של כ-40.5 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-16 אלפי מ"ר (שירות) בקומנות תת קרקעיות. החברה הודיעה למכרת על השלמת העסק בחודש מרץ 2023, והצדדים צפויים להשלימה ביום הקרובים. החברה מתכוננת להקים במקום חנות מכר חדשה, ושתיחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פעולה לשינוי התב"ע החלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניית יחידות דיור. המקרקעין המסוגים כנדליין להשקעה הם :
- (1) חלק (69%) מזכויותיה של החברה במקרקעין שעיליהם בניו המרכז המסחרי "סנטרו" ברחוות (ראו לעיל). בנוגע שווי זכויות החברה (25%) בנכס כולו, על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2021, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון. יצוין, כי בצד מרכז "סנטרו" עובהת מסילת ברזל ולמייטב ידיעת החברה רשותה התכנונית לבנות במקום תחנת רכבת בעתיד (תחנת כפר ניבול'). למוטר לצין, כי הכוונה לבנות תחנת רכבת בסמוך למרכז "סנטרו" היא בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מידע שקיבלה החברה מצדדים שלישיים, ולהברה אין כל שליטה בדבר הגשمة התכנונית או גנטזה בעתיד ;
- (2) שטח בן 11,702 מ"ר, המהווה כ-75% מהמגרש בקריית עקרון, שאינו משמש להפעלת חנות המכר הסמוכה אליו. בנוגע שוויו של המגרש הנ"ל בכללותו (קרי, כולל השטח המסוג כרכוש קבוע בשל השימוש בו לצרכי הפעלת החנות), על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון. במקרקעין אלה ישן זכויות להקמת מרכז מסחרי בשטח של כ-21 אלפי מ"ר ;
- (3) חלק (כ-79%) מזכויותיה של החברה במקרקעין ביבנה. בנוגע שווי זכויות החברה בנכס כולו (30%), על פי שומת מקרקעין שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון ;

(4) חלק (כ-7%) מזכויותה של החברה במרקען במישור אדומים. בעניין שווי זכויות החברה בנכס, על פי שום מרקען שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה האמור לעיל וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

7.8.11. יזכיר, כי על פי שום מרקען שערכה החברה למתקען שבבעלותה שאינם מסווגים כרכוש קבוע, אף אחת מן השומות לא מהויה הערכת שווי מהותית.

7.8.12. לפרטים נוספים על מרקען המסווגים כנדלי'ן להשקעה ונדי'ן להשקעה בהקמה - ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים וסעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

יבהיר בקשר עם האמור בסעיף 7.8 זה לעיל, כי החברה החלה בהליכי תכנון הבניה על הקראקות באופקים, יהוד, פתח תקווה, או ר' יהודה, עפולה ואשדוד, אך טרם הגישה בקשה לקבלת היתרים (למעט בקשר עם הקראקות בעפולה ופתח תקווה) וטרם ניתן לה היתר לעשות כן (למעט הקראק בעפולה, אך בשימת לב לקידום שינוי תב"ע החלה על הקראק). מובהר, כי הקמת חנות מכיר חדשנית כל אחת מהקראקות, וכן בניית שטחי מסחר נוספים בהתאם לעניין), לרבות שינוי תב"ע בקשר עם הקראקות בייחוד ובעפולה, יותר המידע כאמור, הינם בבחינת מידע צופה פנוי עתידי (כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), אין ודאות בהתרחשותם, הם אינם מצויים בשליטת החברה בלבד והתממשותם בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן, בין היתר בתוכאה מקשיים ואו התנויות בקבלת היתרי בניה ו/או אישורים נוספים מאט הרשות השונות, הנדרשים לשם השלמת הרכישה והבנייה המתוכננת במרקען ופתיחה חנות מכיר חדשנית מהתואר לעיל.

#### 7.9. נכסים לא מוחשיים

##### 7.9.1. מוניטין וסימני מסחר

7.9.1.1. מוניטין החברה ושם המותג 'יוחנן' סופרשוק לכולם' תחתיו פועלות חניות המכיר במשך שנים רבות מהויה נכס לא מוחשי חשוב של החברה. מוניטין החברה ומוניטין שם המותג הנ"ל מקדים את פעילות החברה מול ספקיה החברה לקבלת תנאי סחר טובים יותר וטורמים להגברת התודעה הציבורית אצל לקוחות. לפרטים נוספות הסכומים שהוכרו בנכס בדוח על המצב הכספי בגין מוניטין שנרכש – ראו ביאור 12(א) לדוחות הכספיים.

7.9.1.2. החברה רשומה כבעליים של מספר סימני מסחר המשמשים לפעילותה, ביניהם 'יוחנן' סופר שוק לכולם', לרבות בקשר עם מוצרים הנמכרים בחניות המכיר תחת סימן זה.

##### 7.9.2. מכסות יבוא

נכון למועד הדוח, החברה הינה "יבואן ותיק" בהתאם להגדרות שקבע המנהל הכללי של משרד הכלכלה והתעשייה<sup>32</sup>, וככזו זכאיות לזכויות שמעניקה "ועדת המכסות" (שפועלת במשרד) ליבואנים ותיקים, בעת שהיא מחלקת מכסות ליבוא מזון בפטור ממכס או במכס מופחת. יודגש, כי המשך עמידת החברה בתנאים הנדרשים לשם סיוגה כיבואן ותיק, והמשך קבלת מכסות יבוא בכלל, זכויות יתר בקשר למכסות יבוא, בפרט – הימס בבחינת מידע צופה פני עתיד (המתבסס על היכרות החברה את הרגולציה הנוכחית בתחום – אשרعشיה להשתנות, ללא שלחברה קיימת שליטה על כך), אשר אין כל ודאות כי יתמש, בין היתר משום שאין כל ודאות באשר לכללים שיחולו בעתיד על אופן חלוקת מכסות היhoa, על המשך היhoa בפועל של החברה ועל היקפי היhoa שלה, כמו גם על המשך תוקפם של הסכמי סחר בין ישראל למדיינות אחרות, אשר מהווים בסיס למכסות היhoa. מכל מקום יובהר, כי זכויות החברה בקשר עם מכסות יhoa מזון בפטור ממכס או במכס מופחת אין מהותיות לפעלותה, וכי להערכתה לא קיימת סבירות גבואה לכך שזכויות אלה Tipגעה באופן פרטני (דהיינו, ככל שתיפגען הזכויות הניל, החברה מעrica כי הפגיעה תהיה בהיקף דומה ביחס לרטשות שיווק מזון קמעונאיות אחרות הפעולות בשוק).

#### מאגרי מידע . 7.9.3

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

#### חומריגם וספקים . 7.10

. 7.10.1 מוצרי תחום הפעולות הנמוכים בחניות המכרכ של החברה נרכשים על ידה ממעל ל-500 ספקים שונים בישראל, לרבות יצרנים, יבואנים ומפיצים.

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

. 7.10.3 החברה מתקשרת עם ספקים בהסכם סחר, בדרך כלל בכתב ולתקופה של שנה, הכוללים את מחירי המוצרים, תנאי התשלומים, מבצעים והנחות, הכל בהתאם להוראות הדין ובפרט להוראות חוק המזון, התקנות והכללים מכוחו. הסכמי ההתקשרות כאמור אינם כוללים הת\_hiיבות החברה לרכישת כמהות מינימאלית של מוצרים (כמוות או סוג) ואינם מגבלים את החברה ביחס לכמות הרכשת. הוותת מרבית המוצרים לחניות המכרך מתבצעת על ידי הספקים ועל אחריותם, והספקים הם שנושאים בעוליות הכרוכות בכך.

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

- 7.10.4. החברה מפעילה מרכז לוגיסטי אשר שוכן באזור תעשייה סמוך לעיר מודיעין ומתרפרש על פני כ-117,7 מ"ר ואליו מספקים ספקית החברה פירות וירקות וממנו מוצרים אלה מופצים אל חניותיה.
- 7.10.5. בהתאם לשיטת העבודה מול הספקים הנוהגה בחברה, החברה מעבירה לספקים הזמנות למוצרים השונים באמצעות סוכני הספק, הפוקדים את חניות המכרכ בתקירות משתנה בהתאם לטיב וסוג המוצרים (חחל מתדרות יומיות ועד אחת לשבוע לכל הפלחות). הקשר עם מרבית ספקית החברה נמשך זה שנים.
- 7.10.6. תנאי הסחר הראשיים נקבעים בין החברה לספקיה, בהמשך למשא ומתן שמנחים גורמי מטה האמונים על הסחר עם הספקים, בעוד אספקת המוצרים המזומנים מתבצעת במישרין על ידי הספקים לחניות המכרכ בהתאם לתנאי הסחר הראשיים המוסכמים.
- 7.10.7. מרבית מוצרי הקליליה ('פיצוחים'), תבלינים ופירות יבשים הנמכרים בתפוזרת מסופקים לחברה בידי ספק יחיד (בעל התמחות ייחודית בתחום), אשר אף מפעיל בחניות המכרכ של החברה עדמות מכירה באמצעות עובדיו (שאינם נמנים על מצבת עובדי החברה ואף לא במסגרת מספר העובדים המועסקים על ידי קבלי כוח אדם). עם ספק זה לחברה הסכם אשר על פיו שייעור מסויים מן התמורה בגין מכירת המוצרים הנ"ל מועבר אל הספק לאחר ביצוע הרכישה בידי הלוקחות. עם זאת, לנוכח היקף המכירות של המוצרים המספקים בידי ספק זה, החברה אינה רואה בו כספק מהותי שלא בלבד ספק זה, מפעיל אשר עמו התקשרה החברה בהסכם ייחודי בקשר לסוג מוצרים אחר, כמפורט בסעיף 16.1 להלן, וכן ספק מוצרי המאפה הנמכרים בסניפים, אין לחברה ספקים אשר עובדיהם פועלים בחניות המכרכ; קרי, מוצרי כל הספקים האחרים נמכרים בחניות על המדים או באמצעות עובדי החברה (כתלות בסוג המוצר).
- 7.10.8. בכל קטגוריות המזון הנמכרות בחניות המכרכ של החברה קיימים מגוון מוצרים תחליפיים, אשר מסופקים על ידי מספר רב של ספקים, ומעט לעת החברה אף מחליפה ספקים ומוצרים הנמכרים בחניות המכרכ בהתאם לקריטריון של טיב המוצר, מחיר, עמידת הספק במועד אספקה, רמת מכרך ורווחיות (למעט כאמור בפסקה הקודמת ובסעיף 16.1, שם מדובר בספק יחיד). לאור מספר הספקים הרב עם מצוייה החברה בקשרי מסחר רציפים ומגוון המוצרים התחליפיים, החברה מעריכה כי אין לה ספק אשר יש לה תלות בו, ולהערכתה אף אין לה תלות בספק היחיד המספק לה את המוצרים הנמכרים בקצביה (בשר טרי) והדגניה (דגים טריים), ובספק היחיד הנזכר בפסקה הקודמת.

## 8. תחום פעילות – הקמעונאות לבית

### 8.1. מידע כללי

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

(”**הסכם רכישת זול סטוק**”), המחזיקה ומפעילה רשות חניות בפרישה ארצית רחבה לייבוא וממכר קמעונאי של מגוון רחב של מוצרים, תוך שימוש דגש על מחירים תחרותיים במיוחד (דיסקונטי) תחת שם המותג זול סטוק.

רשות זול סטוק מייבאת ומוכרת בחניות הרשות מוצרים מקטגוריות שונות, כגון ציוד לבתי ספר, כלי בית, כלים חד פעמיים, מוצרים פלסטיים, כלי אחסון, מוצרים ניקיון, עצועים, מתנות, חפצי נוי, מוצרים אחסון, כל מטבח ועוד.

מודל הפעלת החניות נחלק לשני סוגים :

- **מודל חניות בבעלויות** - חניות המופעלות באמצעות חברות בנות בעלות מלאה או חלקית (כל חנות מופעלת על ידי חברת בת ייעודית אשר הוקמה למטרה זו, למעט חניות בעלות המפעלות מחלקות זול סטוק בסניפי יוחנןוף הפעלות תחת חברת משותפת יחידה ;

- **מודל זכינות** - חניות המופעלות באמצעות זכינים.

נכון למועד פרסום הדוח מפעילה טליה 86 חניות בגודלים הנעים בין 200 מ"ר ל-1,500 מ"ר, בהתאם לצורך שמשזה הנהלת זול סטוק ולמקום הגיאוגרפי. 25 חניות במודל בעלות (לרוב מחלוקת בחנות מכר של רשות יוחנןוף) ו-61 חניות במודל זכינות.

### 8.1.3. מבנה תחום הפעילות לרבות מבנה התחרויות ותחליפים, ושינויים החלים בו

תחום הפעילויות של זול סטוק מתאפיין בתחרויות גבואה, שינויים בתמיהיל המוצרים בהתאם לעונה הרלוונטית בשנה וכןמושפע מSHIFT מושינויים בהעדפת הצרכנים ביחס לחלק מהחומרים אשר מוכרת זול סטוק בחניות.

כמו כן, מתאפיין תחום הפעילויות בגידול משמעותי משנתו ותמיד בשיעור הריכישות מאתר אינטרנט, בעיקר אתרים בינהומים כדוגמת עלי אקספרס, אמזון ואי-ביי, וכן אתרים ישראליים כדוגמת סטוק אונליין, המציגים אף הם מגוון רחב של מוצרים תחרותיים. אתרים אלו משפרים באופן תדריר את המשק, זמן ואיכות המשלוח והשירות הניתן לקוחות הלקוחה, ולפיכך, חלה עלייה מתמדת בשיעורי ובהיקפי הריכישה באמצעותם.

מגמה נוספת המאפיינת את תחום הפעילויות, הינה עלייה במודעות הצרכנית והאפשרות להשוות מוצרים בקטגוריות יחסית, מהוויה לדעת הנהלת זול סטוק את אחד מיתרונותיה היחסיים בשוק, הויאל והוא מציעה מגוון רחב של מוצרים באיכות טוביה במקרים תחרותניים מאוד.

**מגבלות, חקיקה, תקינה וailוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות** .8.1.4

פעילות זול סטוק בתחום הקמעונאותמושפעת מחקיקה וצוויים בתחוםים שונים, אשר בעיקרם בקשר עם ענייני הגנת הצרכן, נגישות, ייבוא, דיני עבודה וקניין רוחני.

**התפתחיות ושינויים במאפייני הלקוחות** .8.1.5

בשנים האחרונות, וביתר שאת לאחר המלחאה החברתית שהונהגה בשנת 2011, ניכר שינוי בהתקנות הרכניים והעדפותיהם. התגברות המודעות והרגישות למחריר, יחד עם כך שהגלובליזציה מאפשרת יבוא בצורה נוספת, הביאה למעבר צרכני מהmortגים הקיימים למותגים תחליפיים וזולים יותר, לדוגמה בקטגוריות הביגוד והצעוצים, וכן לחניות אשר מאפשרות לרכוש מגוון רחב של מוצרים, מקטגוריות שונות. עם הרחבת סל המוצרים הנמכר ברשותה הדיסקונט, כזול סטוק, אשר בעבר היו מוצריו מגוון מצומצם של מוצרים, ובאיכות נמוכה יותר בהשוואה לחניות קונספט ווותיקות המתמקצות בסוג אחד של מוצרים (חניות צעוצים לדוגמה), נוצר מעבר מחניות הקונספט הוותיקות, אשר בדרך כלל מוצרים במחירים גבוהים יותר, לחניות הדיסקונט.

**גורמי הצלחה הכספיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בו** .8.1.6

להערכת החברה, ניתן להציג על מספר גורמי הצלחה קרייטיים המשפיעים על פעילותה ומעמדתה של זול סטוק :

- שמירה על מחירים תחרותיים ביחס למתחרים בכל קטgorיה, וזאת תוך הצעת מוצרים באיכות גבוהה בקורסיה למחיר המשולם בגין ;
- שמירה על מספר רחב ומגוון של קטגוריות מוצרים ובחירה רחב של מוצרים בכל קטgorיה. מגוון המוצרים נותן מענה לצרכי כל שכבות האוכלוסייה ;
- יעילות רכש ופיתוח של זرع יבוא יعلا וחסכוניות המאפשרת הקטנת תלות בספקים והגדלת הייצ' בchnיות ;
- שמירה על מומחיות השדרה ניהולית, כאשר להנחלת זול סטוק ניסיון רב שנים בתחום הפעולות, במהלך כברם מיוםנות, מומחיות וידע רב. ניהול באמצעות מטה מצומצם ומתחום אפשר קבלת החלטות באופן יעיל ומהיר, ניצול הזדמנויות עסקיות והתאמאה למישות לתנאי השוק המשתנים ;
- התאמאה של מגוון המוצרים לצור האופנה העכשווי וצרכי הלקוחות, תוך מידת צרכיהם החזקים של הלקוחות וצפיפות העדפות ומגוונות חולפות בשוק ;

- הענקת חוותית קניה ללקוחות;
- פriseה ארצית רחבה של חניות הרשות, וכן בחירות מקום נכוון ואטרקטיבי, לצורך חשיפה מרבית ונגישות של המוצרים לקהל הלקוחות;
- ייצור ושמירה על איתנות פיננסית אשר מאפשרת נטילת אשראי ומקורות מימון בתנאים טובים, וכן רכישת מגוון מוצרים בהיקפים גדולים ובמחירים תחרותיים;
- השקעה ושימור של שותפים עסקיים, תוך ייצור יחסי נאמנות, לרבות שותפים בחוינוות

#### 8.1.7. **שינויים במערך הספקים וחומר הגלם**

הגלובלייזציה והורדת המכסים על הייבוא אפשרו בשנים האחרונות להגדיל את מקורות האספקה האפשריים של קמעונאים רבים הפעלים בארץ, להקטין את התלות בספקים ספציפיים, ואפשרו למעשה הקמת חוות המיציאות שחורה מגוונת במחירים אטרקטיביים. בנוסף, הורדת המכסים על הייבוא מאפשרת לקמעונאים לייבא מוצרים באופן עצמאי, מה שמקטין את התלות בספקים וממצמצם את שרשרת האספקה.

#### 8.1.8. **מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים ושינויים החלים**

הקמת רשות או מעבר מפעילות בפרישה מקומית לפעילות של רשות בפרישה אזורית או ארצית מחיברים איתה פיננסית והשקעה משמעותית למימון עלויות הקמה ועלויות נלוות. עם זאת, הקמת חוות בודדות אינה מצריכה משאבים מיומנים מיוחדים.

כמו כן, התחרות הגוברת בתחום הפעילות, מאלצת את הרשות לשוקן את מוצריהן במחירים תחרותיים (כאשר ממילא זהו הקונספט) אשר בכך מביאים לירידה במחירים המוצרים בחוינוות, ובכך לבסס התקשרויות עם ספקים מתאימים ולבസס מערך לוגיסטי המתאים לצרכי הרשות (המסופק לרשות בעיקר באמצעות שירותי חוץ).

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

#### 8.2. **מוצרים ושירותים**

זול סטוק מציעה מגוון מוצרים לצריכה יומיומית למשפחה ולבית, במגוון של קטגוריות, במחירים זולים במיוחד, לרבות מוצרים ממוגנים. קטגוריות המוצרים העיקריות שמצויה זול סטוק הינה כלי בית, טקסטיל, ציוד משרדי, כלים חד פעמיים, עצӯעים, כלני נוי ומנתנות, מוצרים חשמל וכן מוצרים משתנים המותאימים בעיקר לעונות השנה ולהציג ישראל וכן מוצרים מתחלפים לפי ביקוש, כמופורט להלן:

##### 8.2.1. **ריהוט ומוצרים לבית – קטגוריה הכוללת מוצרים חיוניים למטבח, שירותיים,**

אמבטיה וניקיון, כלי עבודה, גינון וسطح, מוצרי פארם וטואלטיקה, אביזרי אופנה, מוצרי פלסטיק (כלי אחסון, הגשה ונוי), מוצרים ייעודיים לבני חיים ומוצרים לעיצוב הבית.

- 8.2.2. מוצרי טקסטיל – קטגוריה הכוללת מוצרי ביגוד והנעלת (בעיקר בסיסית), הלבשה תחתונה, מגבות, מצעים ושמיכות, וילונות ושטיחים, תיקים ואביזרים נלוים.
- 8.2.3. ציוד משרדי ויצירה – קטגוריה הכוללת כלי כתיבה, ציוד הנדרש לעבודה משרדיות, כלי יצירה ומשחק וכן ציוד נדרש לגן ולבית הספר.
- 8.2.4. כלים חד פעמיים וכליים לבית – קטגוריה הכוללת את כל סוגי הכלים למטבח וכן כלים חד פעמיים ומוצרים למסיבה וAIROTH.
- 8.2.5. עצוביים – קטגוריה הכוללת עצוביים, משחקים ומוצרים לילדים ופעוטות, לרבות מוצרים ממוגנים.
- 8.2.6. כלי נוי ומנתנות – קטגוריה הכוללת רהיטים ומוצרים משלימים לעיצוב הבית, מוצרים לרכב ולסלולר, וכן מוצרי שי ויודהיקה.
- 8.2.7. מוצרי חשמל – קטגוריה הכוללת מוצרים חשמליים במחירים נוחים, לרבות מדיחי כלים, מכונות ומיבשי כביסה, מקררים, מקפיאים, כיראות חשמליים, תנורים, תלויות ומוצרי חימום.
- 8.2.8. מוצרים עונתיים – קטגוריה הכוללת מוצרים מתחלפים המותאימים לביקושים עונתי, לרבות מוצרים לקיץ, לרבות מוצרים הקשורים ליט, בריכה, מחנאות וכו', מוצרים לחורף, לרבות מוצרים הקשורים בחימום הגוף והבית ומטריות. כמו כן, כוללת מוצרים הנרכשים בחגיגות ומועדן ישראל.
- 8.2.9. מוצרים לפי דרישת – בנוסף למציאות חניות זול סטוק, מעות לעת, מוצרים אשר אינם בהכרח חוסים תחת אחת הקטגוריות שלעיל, בהתאם לדרישה, ביקוש וטרנדים משתנים, כפי שמצויה הנהלת זול סטוק.

### 8.3. פילוח הכנסות

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

### 8.4. לקוחות

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

#### 8.5.5. שיווק והפצה

זול סטוק משוקת את מוצריה ללקוחות באמצעות העמדת חניות מכר בפרישה ארצית רחבה. נכון למועד הדוח מפעילה זול סטוק 84 חניות, 25 חניות בבעלויות, באמצעות חברות בנות כאמור לעיל, ו-61 חניות בזכינות. גודלי החניות נעים בין 200 מ"ר ל-1,500 מ"ר, בהתאם לצורך שימושה הנהלת זול סטוק ולמייקום הגיאוגרפי.

#### 8.5.1. פרישה גיאוגרפית

למועד פרסום הדוח, מתוך כלל חניות זול סטוק לרבות מחלקות בתוך :

- 37 חניות באזור הצפון, מהן 15 בבעלויות ו-22 בזכינות;
- 22 חניות באזור הדרום, מהן 6 בבעלויות ו-16 בזכינות;
- 22 חניות באזור המרכז, מהן 1 בבעלויות ו-21 בזכינות;
- 5 חניות באזור ירושלים וסביבתה, מהן 3 בבעלויות ו-2 בזכינות.

זול סטוק אינה נהגת לבצע פעולות שיווק ללקוחות באמצעות שיטות שיווק מסורתיות (פרסומות במדיה, שלטי חוצות, עיתונות וכו'). קהילת לקוחות נבנית וגדלה בעיקר מפרסומים "מפה לאוזו", וכן באמצעות שיווק ברשות החברתיות ומועדון לקוחות. 8.5.2

זול סטוק, באמצעות חברת חיצונית, מפעילה אתר אינטרנט, עםדים רשמיים ברשות החברתיות המובילות, הן בקשר עם הרשות הכלכלית והן בקשר עם חברות ספציפיות.

בנוסף, קיימות קבועות ברשות החברתיות, אשר הוקמו ומונוהלות על ידי לקוחות זול סטוק עצמם, ללא התערבות החברה, אשר בהן מערכנים אודוט מוצרי זול סטוק, המלצות ומחירים.

אסטרטגיית השיווק של זול סטוק נשענת על מחויבותה לייצור תמהיל רחב של מוצרים, בעוד מחירי השיווק הינם מהarterקטיביים ביותר בשוק. התפיסה האסטרטגית-שיעורית של זול סטוק מבוססת על הנחת העבודה כי ככל שזול סטוק תמכור במחירים זולים יותר ותציג מגוון רחב יותר של מוצרים ללקוחותיה, אזי פעילות זו תיציר את הפרטום הטוב ביותר לזרול סטוק. 8.5.3

בנוסף, מקצת מהניסיות הרשות (בעיקר הקטנות ביותר) משמשות גם כנקודות חלוקת דברי דואר ישראל, אשר להערכת הנהלת החברה, מביא לקוחות חדשים שעוברים בנסיבות לשם קבלת הדואר. בתמורה לכל חנות המשמשת כנקודה חלוקה כאמור, מקבלת זול סטוק תשלום שנקבע בהסכם עם דואר ישראל. סך התשלומים בגין שירות זה אינו מהותי.

להערכת החברה, לא קיימת לזרול סטוק תלות באפיק שיווק כלשהו, ואין אףיק שיווק כלשהו אשר אובדנו עשוי להשפיע מהותית לרעה על תחומי הפעולות של זול סטוק. 8.5.5

#### חניות בבעלות .8.5.6

למועד פרסום הדוח מפעילה זול סטוק 25 חניות בבעלות, באמצעות חברות בנות. בהתאם למודל העסקי של זול סטוק, מנויות המיעוט בכל חברת בת מוחזקות על ידי שותף, אשר מנהל את החניות בפועל, כאשר טליה שומרת על שליטה של 51% לפחות מהן המניות של חברת בת (זואת למעט חברות בנות בבעלות מלאה כאמור להלן).

טליה מתקשרת עם כל שותף כאמור בהסכם בעלי מניות המסדיר את ההחזקה במניות אותה חברת בת, וכן הסכם זכויות המסדיר את פעילותאותה החנות. נכון למועד זה, לחברת 21 שותפים המנהלים חניות בבעלות משותפת (חלק מהשותפים, שותפים ומנהלים ביותר מחנות אחת). כמו כן, 3 חניות מופעלות על ידי חברות בנות בבעלות מלאה (100%) של טליה, בהן מטיבם הדברים לא נדרש הסכם בעלי מניות כאמור. יצוין כי השותף בחניות המותג בקרית ים המופעלת כאמור באמצעות חברת בת הינו מר סחר כוכבי, מבצעי המניות בטליה.

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

כל חברת בת רשאית לעשות שימוש בשם המותג "זול סטוק", בתמורה לדמי זיכיון בגובה שנקבע וכן عمלה שוטפת הנקבעת בין הצדדים בשיעור קבוע ממוחזר המכירות של החנות, בתוספת מע"מ כדי. בנוסף, רשאית כל חברת לרשות מוצריים הנמכרים בחניות רק בהתאם להנחות זול סטוק, שירות מזול הוצאה או מספקים שאושרו על ידי זול סטוק. תמהיל המוצריים הנמכר בכל חנות, לרבות המחיר הסופי, נקבע בלבדית על ידי זול סטוק. כמו כן, כל חברת בת משלם לטליה סך לא מהותי בגין השתתפות בעליות שירות מטה אשר מעניקה טליה לתפעול החניות.

הנהלת זול סטוק סוברת כי מודל שותפות זה מאפשר לה ליצור תמרץ זהות אינטנסיביים בין אותו שותף לבין זול סטוק, בעוד שמאפשר לזל סטוק לחסוך בעליות תפעול וניהול.

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

#### חניות המופעלות באמצעות זכינאים .8.5.7

למועד פרסום הדוח מפעילה זול סטוק 61 חניות באמצעות זכינאים, תחת אותו שם מותג "זול סטוק". זול סטוק מתקשרת עם כל זכין בהסכם ייעודי, במסגרתו היא מעניקה לזכין זכות שימוש בשם המותג, בתמורה לתשלום חד

פעמי של דמי זיכוי שנקבע בין הצדדים, וכן עמלה שוטפת הנקבעת בין הצדדים בשיעור קבוע מmachזור המכירות של החנות, בתוספת מע"מ כדי.

כל הסכמי הזכינות בהם התקשרה זול סטוק עם זכיניהם הינם לתקופה בלתי מוגבלת. במרבית ההסכמים כאמור, זול סטוק רשאית לקצר את תקופת הזכיון בהודעה בכתב בעת הפרה של ההסכם על ידי הזכיון, וכן עומדת לה האפשרות לסיים כל אחד מההסכמים בתוך 14 ימים ממועד הודעה על כך בכתב לזכיון, בנסיבות אירעוים המפורטים בהסכם, ביניהם הפרת התחביבות הזכיון כלפי זול סטוק או פגיעה של הזכיון במותג. כמו כן במרבית הסכמי הזכינות, הזכיון מתחייב כלפי זול סטוק שלא להתחזרה בעסקה בכל תקופה מהזכיון. כן מסדרים הסכמי הזכינות את אופן הפעלת החנות, ניהול ורכישת המלאי, התחביבות הזכיון, לרבות קבלת והחזקת כל ההיתרים הדורשים להפעלת החנות. הזכיון מתחייב לשפות את זול סטוק בגין כל חבות שעשויה להיות מוטלת עליה אשר תבעה מניהול החנות, שימוש בה או כל מעשה או מחדל אחרים, שאינה באחריות זול סטוק.

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

يُذكر כי חנות אחת בזכיון מפעלת על ידי מר סחר כוכבי, מבעלי המניות בזול סטוק.

يُذكر כי אין חנות אחרת אשר הכנסותיה לטליה היוו מעל ל-10% מכלל הכנסותיה.

#### 8.5.8. מחלקות זול סטוק המופעלות בראשת קמעונאות המזון של החברה

כמו כן, חברות טליה והחברה מחלקות למכירת מוצרים זול סטוק בשלוש מחנות מכר של החברה מרשת "יוחנן" (הנכילות בסך החנות בבעלות כאמור לעיל).

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

החברה זול סטוק החליטה על הפסקת ביצוע הפילוט, ולא צפואה להרחבתו לחנותיות נוספות, כאשר החברה צפואה להפסיק הפעלתן של מחלקות זול סטוק בשלוש החנותיות האמורויות בשבועות הקרובים.

#### 8.5.9. הफצה

מורים ראש זול סטוק, אשר מיובאים על ידי זול הפשה, מאוחסנים ומופצים לחנותיות זול סטוק (בין חנותיות בעלות ובין חנותיות המופעלות על ידי זכיניהם), באמצעות שירותי המרכז הלוגיסטי ששוכרת זול הפשה בביטח חלקיה (ראו האמור בסעיף 8.8.2 להלן). המרכז הלוגיסטי הותאם לצרכי זול סטוק, במטרה

לתמוך בקצב מכירותיה והתחלופה המהירה של מלאי רשת זול סטוק.  
מווצרים הנרכשים על ידי זול סטוק מספקים מקומיים, מופצים ישרות  
לחניות על ידי הספקים עצם.

#### תחרות .8.6

תחום הפעולות של זול סטוק מתאפיין בתחרות גבוהה, הן מצד שחקנים בתחום הפעולות הכלל של החברה בשוק הדיסקונט והן מצד שחקנים המתמחים בקטגוריות המווצרים הספציפיות שמוכרת זול סטוק.

בשוק פועלות רשותות נוספות בפריסה ארצית, המציעות מווצרים כדוגמת המווצרים שמציעה זול סטוק, במחירים נוחים, כדוגמת 'מקס סטוק' (כ- 55 סניפים), 'הסטוק' (כ- 30 סניפים), וידן דיל' (10 סניפים), ורשותות בינלאומיות, כגון ISO MINISO (24 סניפים) היפנית.

במהלך תקופה הדוח סקרה את שעריה, 'גימבו סטוק', אשר הפעילה כ-20 חניות שהתרחו בפעולות זול סטוק. בחודש יוני 2023 רכשה זול סטוק, במסגרת הליכי חדלות פירעון שהתקיימו בבית המשפט, מלאי עסק, ציוד ושיפורים במושכר של חניות מרשת 'גימבו סטוק', את הקניין הרוחני של 'גימבו סטוק', לרבות שמה וסימן המסחרי שלו, וכן פתחה, בין בעלות ובין בזכויות, ארבע חניות חדשות שהופעלו על ידי 'גימבו סטוק', בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה ("עסקת ג'מבו").

בנוסף פועלות בתחום חניות בודדות ורשותות מקומיות קטנות, בעלות מספר מצומצם של סניפים אשר מציעות תמהיל מווצרים דומה לנמכר על ידי זול סטוק (קרי, חניות סטוק בודדות), וכן חניות קונספט מסוימות המציעות מווצרים דומים לחלק מהמווצרים הנמכרים על ידי זול סטוק, כגון חניות עצומות, חניות כלים חד פעמיים וכדומה.

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

כמו כן, מתאפיין תחום הפעולות בגידול משמעותית ומתמיד בשיעור הרכישות מארגוני אינטרנט, בעיקר אתרים בינלאומיים כדוגמת עלי אקספרס, אמזון ואי-ביי, וכן אתרים ישראליים כדוגמת סטוק אונליין, המציעים אף הם מגוון רחב של מווצרים במחירים תחרותיים. אתרים אלו משפרים באופן תדר את המשק, זמן וaicות המשלוח והשירות הנitin ללקוחות הקצה, ולפיכך, חלה עלייה מתמדת בשיעורי ובהיקפי הרכישה באמצעותם, מה שמהווה תחרות נוספת לזל סטוק.

נוסף על האמור קיימות רשותות נוספות בתחום המווצרים של זול סטוק כמפורט להלן :

.8.6.1. תחום כל הבית לרבות כל נוי – תחרות מצד רשותות וחניות המוכרות מווצרים לבית כגוןhom סנטר, Fox Home, אייס, גולף, איקאה ועוד ;

.8.6.2. תחום פארם וטואטיקה – תחרות מצד חניות הפארם, וביערנו סופרפארם BE-1

- תחום הטקסטיל – תחרות מצד רשותות כגון דלתא, גולף, O&H, פוקס ועוד. .8.6.3
- תחום הציוד המשרדי והיצירה – תחרות מצד מותגים פרטיים וכן רשותות כגון קרביץ והפנינג. .8.6.4
- תחום הכלים החד פעמיים – רשותות מוצרים חד פעמיים ומוצרים למסיבות כגון פעמית סט/or והילולית, וכן רשותות המזון. .8.6.5
- תחום הצעצועים והמתנות – רשותות וחניות צעצועים כגון הפיראט האדום, הפנינג, עידן 2000, טויס אס, כפר השעשועים ועוד. .8.6.6
- תחום מוצרי החשמל – רשותות וחניות חשמל כגון שקס אלקטሪק, מחסני החשמל, אבי סופר, א.ל.מ ועוד. .8.6.7
- עונתיות** .8.7
- תחום הפעולות מתאפיין בתנודות עונתיות בהיבט של שיווק ומכירה בקשר עם מוצרים הנחשבים עונתיים. לדוגמה, בחודשי החורף חל גידול במכירת בגדים חמים, ובאביב גידול במכירת בגדי קיץ ומוצרים לים, לבריכה ולמחנאות. כמו כן, בחודשי הקיץ חלה תשרי ופסח) קיימים מוצרים ומתנות המזוהים עם אותו החג וכן בחודשי הקיץ חלה עלייה במכירת ציוד לבתי ספר. נוכח המגוון ההופכות והעובדת כי חגי תשרי ופסח חלים לעיתים ברבעונים קלנדאריים שונים, הרו' שלא ניתן לאפיין באופן מובהק את השפעת חגי תשרי ופסח על מכירות זול סטוק ורוחניה בFIELD רבעוני. בנוסף, הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ משפייע (לרעה) אף הוא על רווחי זול סטוק בתקופה זו בשנה (אך לא באופן מהותי).
- מנגד, מחלקות מסוימות, כגון כלים לבית, נוי ומתנות, כלי מטבח, כלי עבודה וריהוט, אינן מושפעות מעונתיות.

**רכוש קבוע, מקרקעין וمتankני** .8.8

**חניות זול סטוק'** .8.8.1

- כאמור לעיל, מפעילה זול סטוק, באמצעות חברות בנויות או זכiniים, 86 חניות ברוחבי הארץ בשטח כולל (ברוטו) של כ-40,100 מ"ר, כאשר שטח כל חנות נע בין 200 מ"ר ל-1,500 מ"ר, בהתאם לצורך ולמיקום הגיאוגרפי בו אותה חנות ממוקמת. .8.8.1.1
- זול סטוק אינה הבעלים של המקרקעין המשמשים לפעילויות החניות, כאשר מרבית החניות המכרכרות על ידי חברות בנויות, פועלות על מקרקעין שנשכר מצדדים שלישים (קרי, מי שאינו קשורים לבעלי העניין בחברה) את השטחים המשמשים לפעילויות אותה החנות, לרבות מחסנים. בכלל, זול סטוק אינהצד (לרובות לא ערבה) להסכם השכירות ביחס לחניות המופעלות על ידי זכiniים, המתזרים ישירות עם המשכירים ובעליים בכל החובות בגין הסכמים אלו. בנוסף מרבית הזכiniים מתחייבים כלפי זול סטוק כי הסכמי השכירות בהם הם מתזרים יעגנו את

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

8.8.1.3 השטחים המושכרים לזרול סטוק בקשר עם חניות בעלות כוללים שטחי מסחר ואחסנה. להערכת זול סטוק, דמי השכירות בהם מחייבות חניות הרשות על פי הסכמי השכירות הינם בתנאי שוק נכון למועד דוח זה.

הסכם השכירות בקשר עם חנויות בעלות נחתמים בין החברה  
הבת שפעילה את החנות הספציפית לבין המשכיר הרלוונטי.  
תקופות השכירות על פי הסכמי השכירות הינו על פי רוב פי-10  
שנתיים, כאשר לחברת הבת בדרך כלל הזכות להאריך את ההסכם  
لتקופה נוספת. בהסכם השכירות של החנויות דמי השכירות  
נקובים בש"ח, וצמודים לממד המחרירים לצרכן. ברובית הסכמי  
השכרות קיים מגנון על פיו דמי השכירות מתעדכנים, בין אם  
בחלוף תקופות קבועות מראש במהלך תקופת השכירות, ובין  
בעקבות שימוש אופציות לתקופות שכירות נוספות. שיעור השינוי  
הכספי בסך דמי השכירות הכלולים עקב עדכון דמי השכירות  
 כאמור, אינו מהותי לזל סטוק. לא קיימים בהסכם השכירות  
מגנונים שעל פיהם נגורים דמי השכירות מהיקף הפדיון או  
המכירות בחנויות.

8.8.1.5. יצוין כי ארבע מchnיות הרשות בבעלות, שוכרות את המקרקעין הדרוש להפעלתו מחברה בשליטת ה"י סחר כוכבי ואדר ונטנו.

במסגרת התקשרותו של החברות הבנות בהסכם שכירות עם  
משכيري חנויות מכור וככטוחה להבטחת עמידה בהתחייבותיהם,  
עמידה כל חברה בת ערבות בנקאיות ו/או מוסרת שטרי חוב,  
ובנוספ' לכך, למספר הסכמי שכירות ערבה טליה. מספר הסכמי  
שכירות כוללים התacyjיות של זול סטוק ביחס להיעדר שינוי  
זהות בעלי השליטה בה, כאשר בקשר עם הסכם רכישת זול סטוק  
התקבלו כל האישורים הנדרשים לכך.

### מטה זול סטוק ומרכז לוגיסטי . 8.8.2

משרד הינהלת זול סטוק ממוקמים בעיר חיפה ומשתרכים על כ-450 מ"ר. משרד המטה נשכרים על ידי זול סטוק לחברת בעלות משותפת של אדר' ווננו וסחר' כוכבי.

בנוסף שוכרת זול סטוק שירות לוגיסטי הכוונים שירותים אחסנה במרכז לוגיסטי הממוקם בבית חליפה, וכן קליטה, פריקה והובלה של המוצרים לחניות הרשות. סך המחסנים אותם שוכרת זול סטוק במרכז הלוגיסטי

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

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

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

רכישת הקבוע המהותי של החברה הינו השקעות בהתאם לבני החניות לצרכיה וברכישת הציוד הנמצא בחניות המכבר (כגון מידוף, מיזוג, תאורה, קופות רושמות, ציוד חשמלי, ציוד אלקטרוני, מחשבים, ריהוט וכדומה).

#### נכסים לא מוחשיים

מונייטין זול סטוק ושם המותג 'זול סטוק' תחתיו פועלות חניות זול סטוק במשך שנים מהוות נכס לא מוחשי חשוב של זול סטוק. מונייטין הרשת ומונייטין שם המותג הנ"ל מקדמים את פעילותה של זול סטוק מול ספקיה לקבלת תנאי סחר טובים יותר ותורמים להגברת התודעה הציבורנית אצל לקוחות.

זול סטוק הינה הבעלים של סימן מסחר רשום על לוגו זול סטוק – כמשמעות וחוויה נפשיים'.

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

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

#### חומרים גלם וספקים

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

כל אחד מהספקים בישראל מתחייב כלפי זול סטוק כי יהיה רשאי לעבוד מול חניות הרשות לפי גיון שקבע על ידי זול סטוק בלבד וכן משלם לזול סטוק פעולה בשיעור כפי שהוסכם בין הצדדים מסך המכירות של אותו ספק לרשות. הרכישה מהספקים בפועל נעשית בהזמנות על ידי כל אחת מחניות הרשות לפי צרכיה, בהתאם לגיון שהונגה על ידי הנהלת הרשות.

בכוונות זול סטוק לפתח את פעילות היבוא העצמאי של המוצרים שלה, וגיון המוצרים בנסיבות אשר מקורם ביבוא עצמאי.

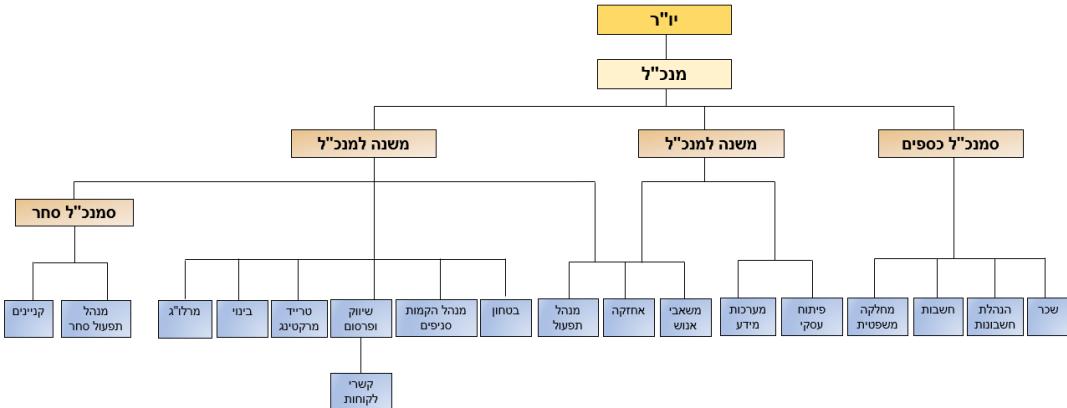
נכון למועד הדוח, אין לזל סטוק תלות באיזה מספקיה, בארץ או בחו"ל. האמור בדבר הצפי להתרפות זרוע היבוא של זול סטוק בעתיד, מהוות מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי האמור יתממש בפועל או יתרחש כפי המשופה, והדבר התלוי, בין היתר, במצב השוק (לרבות השלכות מגבלות כניסה יציאה במדינות המזרח הרחוק כאמור לעיל), בצדדים שלישיים ובהתקיימות אלו מוגרמי הסיכון הנזכרים בסעיף 19 להלן.

## חלק ד': עניינים הנוגעים לפעילויות החברה בכללותה

### 9. הון אנושי

#### 9.1. מבנה ארגוני

להלן תרשימים המבנה הארגוני של החברה :



#### 9.2. מצבת עובדים

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
2,815	2,596	2,317	<b>עובדי חניות מכל ותומכי מכירה</b>
131	134	161	<b>עובדי הנהלה ומטה ועובד מרלי"ג</b>
<b>2,946</b>	<b>2,730</b>	<b>2,478</b>	<b>סה"כ עובדים החברה</b>
321	272	321	<b>עובד זול סטוק וחברות בנות</b>

בנוסף לעובדים המועסקים כעובד החברה, החברה שוכרת, דרך קבוע, שירותים לחברות למתן שירותים וחברות כח אדם לצרכי אבטחה, שמירה ונקיון, בהיקף משתנה. כמו כן, הטבלה אינה כוללת כ-524 עובדים בחניות זכויות של זול סטוק, אשר אינם מועסקים על ידי זול סטוק אלא על ידי הזכינאים ועובד כח אדם אחד. כמו כן, החברה מקבלת שירותי תפעול בחלוקת מחברות חיצונית המעסקות עובדים משלחן ואשר אינם נכללים כאמור לעיל.

#### 9.3. הסכמי העסקה

עובדיה החברה מועסקים ברובם על פי הסכמי העסקה הנוקבים בשכר שעתי (חלק מההסכמים היו בדמות הוועדה לעובד בלבד), ואילו עם חלק מה עובדים (בעיקר אנשי מטה, מנהלי חניות ואזרחים וכדומה), התקשרה החברה בהסכמי העסקה הנוקבים

בשכר חודשי. הסכמי העסקה וההודעה לעובד מפרטים את תנאי העסקה, שהינם בבחינת המקובל בשוק ובתחום הפעולות של החברה, בנוגע לשכר, שעות העבודה, זכאות לימי מלחה וחופשה שנתית וזכויות סוציאליות, הכל על פי דין, ובכלל זה הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה החלים על עובדי החברה, כמפורט בסעיף 9.10 להלן. בנוסף, חלק מהעובדים זכאים לקבלת רכב חברת או השתתפות בהוצאות רכב, למענקים ולתנאים נוספים. התחייבות החברה בשל סיום יחס עבודה ומעמיד מכוסות ברובן המרכיבים באמצעות הפקדות וסכומיים שנצברו בקרנות פנסיה, קופות לפיצויים ו/או פוליסות ביטוח מנהלים. בגין יתרת ההתחייבויות, רושמת החברה הפרשות בדוחותיה הכספיים. לפרטים ראו בביור 17 לדוחות הכספיים.

#### 9.4. נושא משרה

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

#### 9.5. תכנית תגמול הונית

החברה אימצה תכנית תגמול הונית שהוגשה לרשות המס, על פייה עשויה החברה להקצות, מעט לעת, מנויות רגילות של החברה, כתבי אופצייה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה או יחידות מניה חסומות של החברה לעובדי החברה או חברה בת, נושאי משרה ונוטני שירותים. כן קבוע הדירקטוריון האפשרות ליצור מאגר כתבי אופצייה שלא יעלה על 1% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו האמור בביור 18(ב) לדוחות הכספיים.

#### 9.6. הדרכות

מערך הדריכה בחברה מכשיר כל עובד למילוי תפקידו بصورة המיטבית; ההכשרה כוללת התמקצעות בהתאם למחלקה, הדרכה בטיחותית ותברואתית וכן סדנאות שירות ומכירה. בנוסף לכך, החברה מקיימת תוכנית העשרה ופיתוח למנהלים במסגרת הנהלה החברה השונים רוכשים כלים ומימוןיות ניהול ומנהיגות. כמו כן, קיימים מסלול עתודה ניהולית הנזון הזדמנויות להוון האנושי המועסק בחברה להתקדם לתפקידים ניהול בעtid.

#### 9.7. אנשי מפתח

להערכת החברה, מר מרדכי יוחנןוף (יו"ר הדירקטוריון), מר איתן יוחנןוף (מנכ"ל) וגב' שרייט יוחנןוף (משנה למנכ"ל), הינם אנשי מפתח בחברה לנוכח הניסיון, הידע, המומחיות, הקשרים והמונייניות הרבים שצברו במהלך עשרות שנים פעילות בחברה. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, לאור המבנה הארגוני הייציב והסדר שנווצר בחברה במהלך שנות פעילותה, הרי שתפקידו החברתי באנשי המפתח הנ"ל הינה מוגבלת.

#### 9.8. הלוואות לעובדי החברה

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

#### 9.9. העסקת עובדים עם מוגבלות

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

#### 9.10. הסכמים קיבוציים

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

**9.10.1. עובדי ענף רשות שיווק המזון:** הסכם קיבוצי כלל בין הסתדרות העובדים הכללית החדשה והסתדרות המעו"ף בין לשכת המספר תל אביב, חטיבת רשות השיווק, המסדר את תנאי ההעסקה של עובדי רשות שיווק המזון, לרבות החברה, ומטיל חובה ותשלומים על המעסיקים (רשות השיווק) המתייבים עם העובדים; כגון הגדרת מספר ימי חופשה בנסיבות מסוימות וציבורת ימי חופשה מוגדלת, "MSCORT 13" (החל משנת העבודה הרביעית), ביטוח פנסיוני מלא לפי תקופת ההמתנה הנקבע בהסכם, הפרשות לקרן השתלמות (לאחר השלמת שלוש שנות עבודה), תוספת ימי דמי הbaraה כך שדמי ההברה עולים על סכומי דמי ההברה הקבועים בחוק, תשלום בגין (החל משנת העבודה הרביעית) תוספת ותק (החל משנת העבודה הרביעית בשיעור של 1% לשנה ועד תקעה של 35 שנות ותק), שחרור קופות גמל בעת

#### התפטרות ועד.

9.10.2. **שכר מינימום :** על פי הסכם קיבוצי כללי לעדכון שכר המינימום במשק הישראלי בין לשכת התיאום של הארגונים הכלכלים בשם הארגונים הכלכלים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי, ייחידותה ושלוחותיה, שכר המינימום יעלה בהדרוגה. נכוון למועד הדוח התקופתי, עומד שכר המינימום השנתי על סך 30.61 ש"ח לשעה. לפרטים אודוות העלייה הצפואה בשיעור שכר המינימום, ראו סעיף 6.3 לעיל.

9.10.3. **bijtow פנסיוני:** על פי הסכם קיבוצי כללי (מסגרת) לביטוח פנסיוני מקיף במשק, שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכלים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, האגף לאיגוד מקצועי ואגף הפנסיה, כל עובד זכאי להיות מבוטח בפנסיה, כאשר חלה חובה על מעסיקו להפריש לו סכומים בעבור כך. על פי צו הרחבה המעודכן שנכנס לתוקף, שיורי הפרשנות המעסיק ושיעורי הפרשות העובד, הן לקרן פנסיה והן לקופת ביטוח או קופת גמל שאינה קרן פנסיה, הוגדלו כך שהוועלה שיורו הפרשנות המעסיק לתגמולים : לקרן פנסיה - 6.5% ; לביטוח מנהלים, או קופת גמל שאינה קרן פנסיה - הפרשנות המעסיק לתגמולים יכולו תשלום עboro רכישת כסוי לקרה של אובדן כושר עבודה בשיעור הדרוש להבטחת 75% מהשכר הקבוע של העובד, כאשר בכל מקרה, שיורו הפרשנות המעסיק לתגמולים בלבד לא יפחית מ- 5% מהשכר. ככל שהיא צורך בהגדלת שיורי הפרשנות המעסיק לתגמולים ולאובדן כושר עבודה, עקב רכישת כסוי לקרה של אובדן כושר העבודה מעבר ל- 6.5%, שיורו הפרשנות המעסיק לאובדן כושר עבודה ותגמולים ייחדו לא יעלה על 7.5% מהשכר בכל מקרה.

#### 9.11. העסקת עובדי קבלן

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

#### 9.12. ציות בתחום דיני העבודה

ביום 19 ביוני 2012 נכנס לתקופו חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("חוק הגברת האכיפה"), שמטרתו להגבר וליעיל את אכיפתם של דיני העבודה, בין היתר, באמצעות הטלת עיצומים כספיים בהלכים מנהליים על כל המעבדים המפרים את הוראות החוקה המגנה על זכויות עובדים. בנוסף, החוק מטיל חובה על מזמין שירות לנקוט אמצעים סבירים כדי למנוע פגיעה בזכויות עובדי קבלן השירות המועסקים אצלו. בנוסף, החוק מטיל, בהתאם לתנאים מסוימים, אחריות ישירה, פלילתית, על מזמין השירות ואוסר הסדרי שיפוי בין המזמין השירות לבין קבלן השירות. בשל חשיפתה האפשרית כאמור, מבצעת החברה בדיקות תקופתיות באמצעות בודקי שכר מוסמכים מטעמה, בהתאם להוראות חוק הגברת האכיפה.

#### 10. הון חזר

10.1. ההון החזר של החברה מורכב מנכיסים שוטפים בניכוי התחביבות שותפות: הנכיסים השוטפים כוללים, בעיקר, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, מלאי וחיבטים שונים; התחביבות השוטפות כוללות, בעיקר, חליות שוטפות בגין הלואות לטוווח ארוך מתאגידים בנקאים, ספקים, התחביבות בגין חכירה, זכאים ויתרות זכות שונות. להלן יתרות הנכיסים השוטפים והתחביבות השותפות:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
833,576	<b>נכיסים שוטפים</b>
834,351	<b>התחביבות שותפות</b>
(775)	<b>הון חזר</b>
90,957	<b>הון חזר בネットול תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות)</b>

10.2. משיקולי עלויות אשראי, מדיניות החברה הייתה להעדיף לממן את השקעותיה בנדל"ן, ואת השקעות הנדרשות לשם ביצוע התאמות בchnerיות מכיר חדש, באמצעות נטילת אשראי לזמן קצר, וכן באמצעות שימוש במזומנים הנובעים מפעילות שוטפת.

10.3. ימי האשראי שמקבלת החברה מספקיה בעליים על ימי האשראי שמעניקה ללקוחותיהם ועקב כך קיים הון חזר תפעולי שלילי<sup>33</sup> בסך של כ-131 מיליון ש"ח.

10.4. בネットול השפעותיו של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות), לחברה הון חזר תפעולי שלילי בסך כ-39 מיליון ש"ח.

## 11. השקעות

11.1. כאמור בפרק המבוא, וכתוצאה מהסטרטגיה של החברה ליעיל את הקנייה בחניות המכר וליצור חוזיות קנייה ייחודית ללקוח, מסקינה החברה במספר מיזמים טכנולוגיים, אשר החברה עשוה במוצר שלהם שימוש שimos בchniyot המכר שלה. השקעות בעולם הטכנולוגי הסינרגטי כאמור מאפשר לחברת ליעיל את תהליכי העבודה שלה בראשת הקמעונאית מחד, וכן צפוי להביא להשתת ערך של מוצר שהחברה שותפה בפיתוחו ומחזיקה במיזים כבעל מנויות מיידך.

### 11.1.1. עגלות חכומות:

בחודש נובמבר 2020 השקעה החברה, במסגרת הנפקה פרטית, 2 מיליון דולר ארחה"ב ב-A2Z Smart Technologies Corp ("A2Z") חברת קנדיות שנירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה בקנדה (TSXV: AZ) ובבורסת Nasd"ק (NASDAQ: AZ), אשר הינה בעלת השיטה באוטומטי בע"מ, חברת ישראלית המפתחת ומוכרת עגלות קנייה "חכומות", המתנהגות כ'יקופה ניידת' ומאפשרות רכישת מוצרים מבלי לעבור בקופה התשלום. תהליך הרכישה מאפשר לצרכן לקבל מידע ולדעת בכל רצף על סל הקניות הזמן אמת, ולדעת בכל רגע נתון מה עלות סל הקניות שלו, ובכך מאפשר רכישה חכמה ומבוקרת. נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה ב-1,921,954 מנויות A2Z וכן ב- 1,421,954 כתבי אופציה נוספים הניטנים למימוש מנויות A2Z עד חלוף 5 שנים מהנקודות, במחיר מימוש של 1418.7 ש"ח לכל כתב אופציה.

### 11.1.2. ניהול מלאי ורכש:

ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם השקעה אלגוריטייל בע"מ ("אלגוריטייל"), חברת פרטית ישראלית, אשר מפתחת טכנולוגיה לניהול חכם ואוטומציה של תהליכי ניהול המלאי, ביצוע רכש מדויק ואופטימלי להזנת המוצרים מספקים, סידור וזמינות המוצרים בחניות, ומסיימת במצומם הפחת, זמינות המדף וימי המלאי בראשות קמעונאות. בהתאם להסכם ההשקעה השקעה החברה סך של כ-5 מיליון דולר ארחה"ב, בהתאם לעמידה באבני דרך המתבססות על יודי פיתוח.

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

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

הרכות החברה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל, לרבות השאת רווחים כתוצאה מההשקעותה במניות, אשר הינו בתחום ספקולטיבי, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדן של החברה נכון למועד דוח זה ואשר עשויות להשנות מעט בעת, התממשותן אינה וודאית ואני בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתמשך וא'

אם יתמשם.

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

## 12. מימון

12.1. **מקורות המימון:** בכלל, החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים בתוספת אשראי שהוא נוטלת מתאגידים בנקאים וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור.

12.2. **שיעור ריבית על הלואות:** להלן פירוט בדבר שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלואות שנטלה החברה ואשר היו בתוקף במהלך השנים 2021-2023, ואשר אין מועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין הלואות לזמן קצר והלואות לזמן ארוך :

הלואות לזמן ארוך			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
שיעור ריבית ממוצעת <sup>34</sup>	5.1%	7.0%	3.4%
בסיס הצמדה	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
שיעור ריבית משתנה (טוחן ריבית)	P+ (0.89% - 3.0%)	P+ (0.0% - 3.0%)	P+ (0.0% - 3.0%)
יתרות הלואות מקורות בנקאים	42,985	178,571	161,524
יתרות הלואות מקורות חוץ בנקאים	354,962	4,210	4,151
<b>סה"כ יתרות הלואות</b>	<b>47,947</b>	<b>182,781</b>	<b>165,675</b>

הלואות לזמן קצר			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
שיעור ריבית ממוצעת <sup>34</sup>	5.61%	6.65%	3.56%
בסיס הצמדה	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
שיעור ריבית משתנה (טוחן ריבית)	P+ (0.36%)	P+ (0.4%)	P+ (-0.3% - 3.6%)
יתרות הלואות מקורות בנקאים	4,609	4,580	10,654
<b>סה"כ יתרות הלואות</b>	<b>4,609</b>	<b>4,580</b>	<b>10,654</b>

<sup>34</sup> בקירוב לריבית האפקטיבית  
<sup>35</sup> הלואות שהונפקו לחברת בנות של טליה (המופעלות חנויות זול סטוק בעלות כאמור בסעיף 8.5.6 לעיל) על ידי השותף בכל חברה בת כאמור.

החלוות לזמן קצר ולזמן ארוך נושא ריבית משתנה כאמור לעיל. לפרטים נוספים

בדבר מגנון שינוי הריבית וכן בדבר טווחי הריבית ראו ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים.

**12.3. מגבלות עקב נטילת אשראי:** החברה התחייבת כלפי מספר תאגידים בנקאים שמהם קיבלה אשראי, כי לא יחול שינוי בזהות בעלי השכלה בה, לא יבוצע מיזוג של החברה והחברה לא תגביל יכולתה ליצור שעבודים נוספים לטובת התאגידים הבנקאים, אלא כפוף לקבלת אישורם מראש. כמו כן, בגין נטילת אשראי לזמן ארוך בסך של 175 מיליון ש' (קרן), התחייבת החברה כלפי תאגיד בנקאי מסוים לשמירה על מספר אמות מידת פיננסיות, אשר נבחנות על פי הדוחות המאוחדים של החברה. לעומת זאת הדוח הכספי של החברה עומד בכל המגבלות החלות עליה ביחס להלוואות אותן נתלה, לרבות מידת האmortization הפיננסיות הנ"ל על פי הדוחות השנתיים הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, הכל כמפורט להלן (לאור השפעה המהותית של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (חכירות), הסכימו החברה והתאגיד הבנקאי כי לצורך חישוב אמות מידת הפיננסיות לשנת 2023 תנוטרנה השפעות התקן הנ"ל):

- (1) **יחס בין סך ההון העצמי המוחשי<sup>36</sup> לסק המאזן לא יפחט מ-20%** - בתאריך האמור היחס עומד על 33% ;
- (2) **יחס בין סך הלוואות במאזן לרוח מפעלות רגילות לשירות החוב (EBITDA)** השנתי **יחס המכוונה יחס כספי חוב**) לא יעלה על 3 - בתאריך האמור היחס הנ"ל עומד על 0.8 ;
- (3) **סכום הדיבידנד שיחולק :** (1) לא יעלה על 50% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק; או (2) לא יעלה על 70% מהרווח השנתי בשנה שבגינה חולק, ובלבב ששיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן, לא יפחט מ- 25% ויחס כספי החוב לא יעלה על 3. בשנת 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך של כ-60 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר האשראי, לרבות המגבלות המהותיות בקשר עם נטילת האשראי, ראו ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים.

**12.4. ערביות אישיות :** בעלי מנויות בחברה העמידוUberiyot אישיות להבטחת התחייבות החברה כלפי מספר ספקים ומ שכיריהם נכסים שבהם פעולות חניות מכרכ' של החברה (ראוי האמור בביאור 31(ד) לדוחות הכספיים).

**12.5. ערביות בנקאים :** לפרטים אודות ערביות בנקאים שמסרה החברה חלק ממהלך עסקיה הרגיל, לרוב במסגרת הסכמי שכירות והסכמי סחר בהם התקשרה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

**12.6.** בנוסף, ערבה החברה לתאגיד בנקאי בקשר עם מסגרת אשראי בסך של 30 מיליון ש"ח שנintel על ידי זול סטוק, כפי שהתחייבה במסגרת ההסכם לרכישת זול סטוק. ניצול מסגרת האשראי על ידי זול סטוק עומד על כ-10 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2023 וכן כ-5 מיליון ש"ח סמוך למועד פרסום הדוח.

**12.7. אשראי שנלקח לפני פרסום הדוח התקופתי :** מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך לפרסום הדוח התקופתי, לא נתקבל בחברה (סולו) אשראי נוסף או מימון חדש.

**37 מסגרות אשראי**: נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מסגרות אשראי לטוווח קצר בסך

<sup>36</sup> ראה ה"יש

<sup>37</sup> הנתונים אינם כוללים הלוואות לזמן ארוך וחליות שותפות בגין.

- של 150 מיליון ש"ח, 80 מיליון ש"ח ו-100 מיליון ש"ח שלושה תאגידים בנקאים. נכון לימיים 31.12.2022-31.12.2023 החברה לא ניצלה כלל את מסגרת האשראי האמורה.
- לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה Ai) שהנפקה החברה, לרבות אמות המידה הפיננסיות, ראו האמור בסעיף 16 פרק ב' לדוח תקופתי זה – דוח הדירקטוריון.
- 9.12. **শعبות**: החברה שעבדה את כל נכסיה וזכויותיה בעבוד צפ' (שבוד שוטף כללי) לטובת שלושה תאגידים בנקאים שהם נטלה אשראי. לפרטים נוספים בדבר שעבוד נכסיו החברה וזכויותיה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.
- ככון למועד פרסום הדוח התקופתי, החברה צופה כי ייתכן ותידרש בשנה הקרובה לגיוס הון מקורות מימון נוספים לצורך הרחבת פעילותה. החברה טרם החליטה האם לגייס הון עצמי או הון זר (חוב), וטרם החליטה האם להציג לציבור ניירות ערך נוספים לשם השקעה בחברה.
- 12.10. יובה בהקשר זה כי לא צפואה השפעה מהותית על מקורות המימון של החברה, יכולתה לבצע גiros, ככל שתזדקק לכך, או על עמידת החברה באמות המידה המפורטות בסעיף זה לעיל כתוצאה מאינפלציה, עלית ריבית והשפעות מלחמה. לפרטים מלאים ראו האמור בסעיף 3 פרק ב' לדוח זה – דוח הדירקטוריון.
- האמור בדבר הזדקות החברה למימון נוסף, לרבות יכולתה לבצעו ותנאיו, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי האמור יתמשב בפועל או יתרחש כפי המצופה, והדבר התלו依, בין היתר, במצב השוק (לרובות גובה הריבית בשוק), בצדדים שלישיים ובהתקיימות אלו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 19 להלן.
- 12.11. **הלוואות מהותיות**: ליום 31 בדצמבר 2023 אין לחברה הלוואות מהותיות (כאלו שהיקפן עליה על 5% משך נכסיו החברה).

#### 13. מיסוי

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

#### 14. סיכוןם סביבתיים ודרבי ניהול

- 14.1. **כללי**: הפעלתה של כל חנות מכיר בידי החברה טעונה קבלת רישיון על פי חוק רישיון עסקים, תשכ"ח-1968 ("רישיון עסק"). לשם קבלת רישיון עסק לכל חנות, נדרשת החברה, בין היתר לעמוד בתנאים שמצויבת הרשות המקומית המעניקה את רישיון העסק, למלא אחר דרישות הדין (חוקים, תקנות, צוים, חוקי עזר וכדומה) שנעודו לשם הגנת הסביבה, וביניהם: תקנות שהותקנו מכוח פקודת בריאות העם, 1940 לעניין מי שתיה; חוק תאגידי מים ובוב, תשס"א-2001 ותקנות וכליים שהותקנו מכוחו לעניין איכות שפכים; פקודת העיריות [נוסח חדש] בכל הנוגע לפינוי אשפה; חוק איסוף ופינוי פסולת למיחזור, תשנ"ג-1993 ביחס לדחשי קרטוניים; חוק הפיקדון על מכלי משקה, תשנ"ט-1999 ותקנותיו לעניין איסוף ומחזור מכלי משקה; חוק להסדרת הטיפול בארייזות, תשע"א-2011 לעניין איסוף ארייזות קרטונו ונייר באמצעות תאגיד המיחזור "תמייר"; חוק המים, התשנ"ט-1959; חוק תאגידי מים ובוב, תשס"א-2001; חוק הרשותות המקומיות (ביוו), התשכ"ב-1962; חוק איגודי ערים תשט"ו - 1955 וכן דיןנים נוספים. בנוסף, כופוה פעילות החברה לחוקי עזר החלים בתחום השיפוט שבו ממוקמות חניות המכיר

שמפעילה החברה, שעוניים שמירת הסביבה בchnיות וכן להוראות שמוצאים תאגידי המים המקומיים. כמו כן יצוין חוק לצמצום השימוש בשקיות נשאה חד-פעמיות, התשע"ו-2016 ("**חוק השקיות**"), אשר מטרתו להפחית את כמות הפסולת הנוצרת בעקבות השימוש בשקיות כאמור ואת ההשפעות הסביבתיות השליליות של פסולת זו, בין היתר, באמצעות הגבלת החלוקה של שקיות נשאה חד-פעמיות בידי עסקים ולא תמורה ובאמצעות הטלת היTEL بعد מכירתן. בהתאם לחוק השקיות, קמענאי גדול ישלם, بعد כל שקיית נשאה חד-פעמית שמכר, היTEL בסכום של 8.54 אגורות אשר משולם לקרן לשימורת הניקיון (סכום ההYTEL עשוי להשתנות בצו) וככל שלא גבוהה תשלום מהложен בגין שקיית נשאה, לא ניהל רישום מפורט או לא הגיע דוח הנוגע להתנהלות התאגיד בהתאם להוראות החוק, יוטל עליו עיצום כספי בסכום של 41,450 ש"ח. הפרת הוראות אחרות בחוק השקיות תגרור הטלת עיצומים כספיים נוספים. לחוק השקיות אין השפעה מहותית על פעילותה של החברה.

**14.2. מדיניות בנושא סביבתיים :** לחברה מדיניות בנושא ניהול והפחחת סיכוןים סביבתיים והיא ו邁בעריה הדרכות לעובדים בנושא ניהול והפחחת סיכוןים בקרב עובדי חניות המכירות בידי מנהלי אזורים ומנהלי תפעול. להערכת החברה, היקף תחולת דיני איכות הסביבה החל על תחום פעילותה אינו מוגן. החברה עומדת בדרישות הרשוית ככל שהן מופנות אליה.

**14.3. העסקת יועצת בתחום הטיפול בשפכים :** החברה מעסיקה במיקור חוץ יועצת בתחום הטיפול בשפכים, שתכלייתה וידעו הצווות להוראות הדין בתחום. היועצת מבצעת ביקורות בchnיות המכירות, מייצגת לחברה באיתור חלופות טכנולוגיות שנוועדו למנוע חריגות באיכות השפכים שפולטות פעילות חניות המכירות (חריגות שתוצאתן לעיתים השתת קנסות על החברה), כותבת נחיי עבודה עבור החברה וצדומה. עלות העסקתה אינה מוגנת לחברה.

#### **15. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

**15.1. כלל :** פעילות החברה כפופה לחוקים שונים שהיווודאים ביוטר מבנים בתחום הפעולות הם אלה מתחומי התבරואה, דיני הרכנות, דיני התחרות ודיני העבודה. החוקים המוגנתים ביוטר (לרובות תקנות שהותקנו מכוחם) המשפיעים על פעילות החברה בתחום הרכנות הם חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 ; חוק הגנת הרכנים, התשמ"א-1981 (לרובות בתחום איסור הטעית ררכנים, סימון טובין והציגת מחירים, ביטול עסקה) ; חוק הפיקוח על מחירים מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 ; בתחום דיני העבודה ראוי לציין חוק העסקת עובדי קבלן (ראו סעיף 9.11 לעיל) ; וכן יוציאו חוק הגברת האכיפה (ראו סעיף 9.12 לעיל) וחוק שכר המינימום בשל כך שכרכם של חלק ניכר מעובדי החברה נזר משכר המינימום. ראה בהקשר זה סעיף 9.10.2 לעיל.

חוק המזון והחלומות ופועלות של הממונה על התחרות מכוח חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 בתחום רשותה קמעונאות מזון, עשויים להשפיע על פעילותה של החברה הן בתחום רכישת חניות מכיר או פעילויות אחרות, וכן ביחס לדרכי רכש, מכירה ושיווק. למייטב ידיעת החברה, ככל, עומדת החברה בדרישות והוראות החקיקה והתקינה השונות שהחולות עליה ועל פעילותה או פועלות לשם עמידתה בהן. מאז שנת 2021 נחקקו

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

**15.2. תנאים למתן רישיון עסק:** כאמור, הפעלת כל חנות מכיר טעונה על פי דין קבלת רישיון עסק והחברה מצויה להוראות הדין. כמו כן, החברה נדרשת לחדש את רישיונות העסק אחת לתקופה, בהתאם לחוק או לשינויים שלבים. ביחס לחניות מכיר חדשות שמשמעותה החברה יש להציג, כי על פי הפרקטיקה הנוהга בישראל, רישיון עסק מתקבל לרוב רק בחלוフ חדשניים מיום פתיחתה של חנות המכיר, בשל כך שרשויות הפיקוח המעורבות בהחלטים לצורך קבלת רישיון העסק. נכון למועד הדוח התקופתי, למრבית חניות המכיר שמשמעותה החברה קיימים רישיון עסק בתוקף (זמן או קבוע). להערכת החברה ביכולתה להביא לחידוש רישיונות קיימים, זמינים או קבועים, כאמור לחניות המכיר (או מתן רישיונות לחניות מכיר חדשות הצפויות להיפתח במהלך השנה הקרובה). נכון למועד הדוח עומד כתוב אישום אחד כנגד החברה ומנהליה בגין שימוש בשיטה בקרית עקרון שלא על פי היתר. מובהר כי הערכות שלעיל, לרבות בקשר עם יכולתה של החברה לקבל או לחידש רישיונות כאמור וכן שאר האמור לעיל, הינו בבחינת מידע פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על ניסיון החברה בתחום רישיוני עסקים, וכי הן עלולות שלא להתmesh, ביחס לכל החניות או חלקן, או להתmesh באופן שונה מכפי שנცפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר חלקם אינם בשליטהה של החברה, כגון שינוי בדיין או בדרישות רשויות הפיקוח.

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

בקשר לפעולות החברה בתחום ייצור ויבוא מוצריים, ניתן כי חוק הגנה על בריאות הציבור קובע סנקציות פליליות חמורות על גורמים המיצרים, מייבאים או משוקרים מזון שלא בהתאם להוראות החוק וכן קובע חובת פיקוח עצמאית ונפרדת על מעסיק וושא משרה בתאגיד למניעת עבירות המפורטות בו, בידי עובדיו. בנוסף, חוק ההגנה על בריאות הציבור מאפשר להטיל עיצומים כספיים ממשמעותיים, ללא צורך בהוכחת כוונה או ידיעה מצד הגורמים האמורים לביצוע העבירה.

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

ניתן רישיון לצרן או שהחברה בהליך הוצאה או חידוש רישיון כאמור. למיטב ידיעתה של החברה למועד הדוחת, החברה עומדת בהוראות חוק הגנה על בריאות הציבור ובתקנים מכוחו.

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

• **פעילות ספקים וקמעונאים** – החוק אוסר התערבות של ספק אצל קמעוני בגין המחייב לצרן שגובה הקמעוני בעבור מוצר שספק אחר מספק או בגין התנאים שביהם הקמעוני מוכך לצרן מוצר שספק אחר מספק ; החוק אוסר התערבות של קמעוני בגין במחירים או בתנאים שספק מוכך לקמעוני אחר ; החוק אוסר על ספק גדול (כהגדerto בחוק) לעסוק **בצדור מצרכיס** בנסיבות של קמעוני גדול (החברה הינה קמעוני בגין) ועל קמעוני גדול להגיע להסדר עם ספק גודל בגין סידור מצרכיס בנסיבותיו. עם זאת, הותקנו כללים שבתקיימים רשאים ספק וקמעוני גדולים להגיע להסדרי סדרנות בנסיבות הקמעוני גדול, בתנאי שהקמעוני גדול מפקח באופן שוטף על כך שישודר המצרכיס על ידי הספק גדול בהתאם לאותם כללים. לאחרונה פרסמה רשות התחרות טויתת תקנות המבוקשות להציג כללים חדשים בגין זה החל מסוף שנת 2024, אשר מבקשים לאפשר סידור מצרכיס על ידי ספק גדול בנסיבות של קמעוני בגין, ובלבד שסק' המכירות של ספקים גדולים אצל אותו קמעוני לא עליה על שיעור מסוים שייקבע. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח כללים מחייבים טרם פורסמו ולא ניתן להעריך את הנושא הסופי שלהם.

בנוסף, על פי החוק, ספק גדול לא יכול, ימלי' או יתערב, וקמעוני גדול לא יהיה قادر להסדר עם ספק גדול במחיר לצרן שגובה הקמעוני בעבור מוצר שהספק מספק, בהקצת שטח מכירה בשיעור כלשהו לצורך שהספק מספק ; ברכישת מוצר שהספק מספק בהיקף כלשהו מסך רכישות הקמעוני של המוצר ושל מוצרים תחליפיים ; ברכישה או במכירה של מוצרים שספק אחר מספק לקמעוני, לרבות כמותות ויעדי רכישה, שטח המכירה המוקצה להם בנסיבות וכל תנאי מסחרי אחר. עם זאת, גם בגיןים הללו הותקנו כללים המתירים פטור מן האיסורים הללו בהתאם לתנאים שונים המונגנים באוטם כללים.

עוד אוסר החוק על קמעוני בגין כדי להסדיר עם ספק גדול שתוצאתו תמהור אסור (כהגדerto בחוק) ועל ספק גדול להנתנות מכירת מוצר מצרכיס לקמעוני ברכישת מוצר אחר שלו ספק גדול.

איסור נוסף בחוק קובע, כי ספק לא יעביר תשולמים לקמעוני גדול בכיסף או בשווה כסף (אלא בדרך של הזלת מחיר ייחידת מוצר), וקמעוני גדול לא יוכל תשולמים כאמור. ראוי לציין, כי לצד הוראות החוק הללו קיימות מגוון הוראות מכוח חקיקת משנה, לרבות הקלות ופטורים שונים, כגון כללי קידום התחרות בענף המזון (פטור לפועלות ולהסדרים שעניינים מחיר לצרן) (הוראת שעה), תשע"ה-2014.

• **תחרות באזוריים גיאוגרפיים** – במערכות ההוראות בגין תחרות גיאוגרפית של קמעונאים (אשר כניסה לתוכפה מיד עם פרסום חוק המזון) נקבעו הסדרים שມטרתם קידום והבטחת התחרות בשוק קמעונאות מזון ברמה האזורית. הממונה

על התחרות יגדר לגביו כל חנות גדולה של קמעונאי גדול את אוצר הביקוש של אותה חנות ואת קבוצת החניות של קמעונאים גדולים שיש חפיפה בין האוכלוסייה שבאזור הביקוש שלחן ובין האוכלוסייה שבאזור הביקוש של החנות הגדולה. הממונה ימסור לטעם קמעונאים גדולים, לפחות אחת לשנתיים, הودעה בדבר אורי הביקוש של חניותיהם הגדולות שהשיעור המוחשב לגבי חנות עולה על 30% (דהיינו, סך המכירות של חניות הקמעונאי הגדול באזור הביקוש עולה על 30% מסך המכירות של החניות הגדולות של כל קמעונאים באזור הביקוש), וכן לגבי איזוריהם בהם השיעור המוחשב עולה על 50%. איזורים אלו ייאסר על אותם קמעונאים גדולים לפתח חניות חדשות, אלא באישור הממונה על התחרות ובהתאם לתנאי אישור לפיציפים. הממונה על התחרות לא יאשר בקשה לפיתוח חנות לגבי איזור ביקוש השיעור המוחשב בו עולה על 30%, אלא אם מצא שאין חשש סביר שפתחת החנות תגרום לפגיעה בתחרות. במקרה שהממונה מצא כי השיעור המוחשב של אותו קמעונאי באיזור הביקוש עולה על 50%, הממונה לא יאשר פיתוח חנות גדולה נוספת באיזור הביקוש הרלוונטי לאותה חנות, אלא אם מצא כי קיימת וודאות קרובות לכך שפתחת החנות לא תגרום לפגיעה בתחרות. כמו כן החוק אוסר על קמעונאי גדול - שקיבל מהממונה על התחרות הודעה על כך שהשיעור המוחשב שלו לאיזור ביקוש מסוים עולה על 30% - להתקשרות בחזזה לעשיית עסקה במקרקעין (כולל רכישה, מכירה או השכלה), או להקמת חנות גדולה או לכל פעילות מתחילה בענף המזון, באיזור הביקוש של החנות של אותו קמעונאי גדול. במתוך אורי ביקוש של חניות בעלות שיעור מוחשב של מעל 30% שמסר הממונה על התחרות לחברה, נכללות 7 חניות מכר שפעילה החברה.

• **שיקיפות מחיריים**

בחוק נקבעו הסדרים להגברת שיקיפות המחיראים של מצרכים על ידי חיוב קמעונאי גדול לפרנס לציבור בקובץ בשפט מחשב, באינטרנט (לגביו כל אחת מחניותיו) את המחיר הכללי העדכני של כל מוצר שהוא מוכר בחניותיו (לא יותר מאשר מועד העדכון בקופות החנות או כפי שיקבע בתקנות). זאת, על מנת לאפשר השוואת עדכנית שוטפת של מחירי מצרכים וסלוי מצרכים בחניותיו וב/categoriesם של קמעונאים גדולים אחרים. על הפרטם לכל קל מידע הנדרש לשם ביצוע השוואת מחירים ובכלל זה רשימת המצרכים הנמכרים בחנות בדרך כלל או בתקופה קבועה בשנה והיו במלאי החנות סמוך בזמן הפרסום, מחירי המצרכים (לרובות המחיראים לסוגי מוצרים שונים) וכל מכירה מיוחדת לרבות מבצעים והנחות, כולל תנאים ומועדי פקיעתם.

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

**15.5. חוק הפיקדון על מכלי משקה, התשנ"ט-1999 :** החוק קובע הוראות לעניין חובת גביית פיקדון בגין מכירת מכלי משקה והחזר הפיקדון לצרכן המחייב מכל משקה ריק ומסומן. למעט ארבע חניות מכר (בעלויות שטח המכירה הקטן יותר), החברה מחזיקה בכל חניות המכר שלה מכונה אוטומטית להחזיר מכל משקה. החברה מקפידה לזכות את

- לקוחותיה ככל שהם מוחזרים מכל משקה, בהתאם להוראות החוק.
- 15.6. **חוק הפיקוח על מוצרים ושירותים, התשי"ח-1957:** החוק מסדיר ייצור מוצרים ושירותים וכן אופן הובלתם ומכירתם, וכן הטלת איסורים, הגבלות, פיקוח ותנאים לקבלת רישיונות. מכוח החוק הוצאו תקנות וצוים שונים, בין היתר פיקוח על מוחרי מוצרים ושירותים (חוות דעת על רוחניות של קמעוני גדול במכירת חם, חלב ומוצריו, ביצים ומלח), התשע"ז-2017, הקבע כי קמעוני גדול (החברה היא קמעוני גדול, המוכר מצרך מן המוצרים המפורטים בצו, יהיה חייב להעביר למפקח דעת, לצורך בחינת הרוחניות במכירת המוצרים). החברה מקיימת את הוראות החוק זה וחקיקת המשנה שהותקנה מכוחו, לרבות הצו האמור.
- 15.7. **עמידה בתקנים:** החברה נדרשת לעמוד בדרישות תקני אבטחת איכות שונות בנוגע למוצרים הנמכרים בchnioot המכר. אבטחת האיכות הינה באחריות הנהלי החניות. בחברה קיימים נחלי עבודה מסודרים המושגים בchnioot המכר שהיא מפעילה לעניין תברואה, הדבורה וכדומה.
- 15.8. **חוות הצבת שילוט וסימון מוצריים:** מכוח מגוון רחב של הוראות דין (חקיקה ראשית, חקיקת משנה ואחרות),חולות על החברה מספר לא מבוטל של הוראות העוסקות בחובת הצבת שלטים וסימוניים במרחבי chnios המכר. השילוט והסימון נוגעים למכירת אלכוהול וסיגריות, מוצריים העולים לגראם לחנק, סימון TZONTI, החזרת מוצריים ואריזות, הנגשה לבני מוגבלות, סימון ארץ יוצר לגבי תוכרת חקלאית טרייה (לרבבות בשר, דגים ומוצרי חלב) וכדומה.

#### 16. הסכמים מהותיים

- 16.1. **הסכם מהותי עם מפעיל בchnioot המכר:** מוצרי בשר טרי ודגים טריים נמכרים בchnioot המכר של החברה בקצביה ובדגניה, בהתאם. החברה קשורה בהסכם מהותי עם מפעיל העסוק מטעמה במכר המוצריים הנ"ל (בפסקה זו, "המפעיל"). המפעיל מעמיד לרשות החברה צוות עובדים מקצועי בחלוקת הקצביה והדגניה בchnioot המכר. יודגש, כי מצבת העובדי החברה (כולל העובדים המועסקים באמצעות קבלני כוח אדם וחברות CHIONIOT), אינה כוללת את העובדי המפעיל, אשר מועסקים ומונוהלים על ידי במישרין. המפעיל רוכש את מלאי המוצריים מן הסוגים הנ"ל, הנמכרים בchnioot המכר, עבור החברה ועל פי הנחיקותיה (ביחס לכמוויות, תמהיל המוצריים וכדומה) אך עם זאת אחראי כלפי החברה לטיב המלאי הנרכש (את חלק מהמלאי אף רוכש המפעיל באמצעות שימוש במסכות הייבוא שבבעלויות החברה, המפורטות בסעיף 9.2 לעיל). המלאי הנ"ל מצוי בבעלויות החברה עד למכירתו לקוחותיה ונתנו כל העת לשליתה. לאחר רכישת המוצריים בידי הלkopoth בchnioot המכר, מעבירה החברה למפעיל שיעור מסויים מתוך התמורה שנתקבלה עבור אותם מוצריים מאט הלkopoth. יובהר, למען הסר ספק, כי המפעיל אינו מפעיל מעדרניות בchnioot המכר ואינו מספק לחברה נקנקיים או בשך קר המועד לפריסה. לאור חשיבות סוג המוצריים הנ"ל (בשר ודגים טריים) בchnioot המכר של החברה ובשים לב להיקף המכירות במתכונת זו – אשר הסתכם בכ- 568 מיליון ש"ח בשנת 2021, בכ- 571 מיליון ש"ח בשנת 2022 ובכ- 607 מיליון ש"ח בשנת 2023 – החברה רואה בהתקשרות עם המפעיל כהסכם מהותי. במהלך שנת הדיווח הרחיבה את פעילותה עם

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

על פי ההסכם, אשר חלקו מעוגן בכתבבים וחלקו מבוסס על הסכמות והבנות בעלפה, ההסכם אינו מוגבל בזמן והוא ניתן לסיום בידי מי מהצדדים, כפוף להודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש ובכתב, ולאו שמי מהצדדים יהיה חייב בפייצוי לשנהו בשל סיומו. בנוסף, מפעיל המפעיל, באמצעות עובדיו שלו, מסעדת ברירים בשטחן של שתי חניות מכר, כאשר בתמורה משלם המפעיל לחברה שיעור מסויים ממכירות מוצרים אלו.

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

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

**16.2.2. קביעת הרכב הדירקטוריון והחלטות מיוחדות –** יוחננו זכאיות למנות עד 3 דירקטורים ואדיר ונוו וסחר כוכבי זכאים למנות דירקטורי אחד, כל אחד. בקשר עם כל אחת מהחברות הבנות של טליה, תהא זכאיות החברה (אך לא חייבות) למנות דירקטורי אחד, ואדיר ונוו וסחר כוכבי זכאים למנות דירקטורי אחד, יחדיו. בנוסף, נקבעו נושאים אשר החלטה בעניינים תחייב הסכמה של רוב מיוחד (הכולל הסכמת המיעוט);

**16.2.3. מגבלות על עבירות מנויות –** קיימות זכויות סירוב ראשוני, זכות הцентрפות וזכות כפיה מכירה במקרה של מכירת מנויות על ידי מי מבני המניות של זול סטוק, וכן זכות מצרנות במקרה של הנפקת מנויות חדשות של זול סטוק. מגבלות אלו תפוגנה אם וככל שתהפוך זול סטוק לחברת ציבורית;

**16.2.4. תנאי סך להנפקת זול סטוק בבורסה –** בעלי המניות יהיו מחויבים להסכמים ולשתף פעולה עם כל הצעה שתכלייתה הנפקתה של זול סטוק בבורסה לניירוט ערך בתל אביב, אם ההנפקה תבוצע לפי שווי (אחורי ההנפקה) של 300 מיליון ש"ח לפחות;

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

**16.2.6. אופציית מכירה במקרה של פיטורי אدير ונוו וסחר כוכבי –** אם טרם הpicتها של זול סטוק לחברת ציבורית (ככל שתהפוך), מי מבין אدير או סחר יפוטר מתפקידו כנושא משרה בזול סטוק (שלא עקב עילה כאמור להלן), תעמוד למופטור הזכות למכור לזול סטוק (ולחייב את זול סטוק לרכוש ממנו) את מלא החזקתו בזול סטוק במחיר המשקף לטליה שווי לפי 'מכפיל 12' על ה- EBITDA (לפי דוחות שנתיים מבוקרים אחרוניים במועד הפיטורין);

**16.2.7. נוסף על תנאי העסקתם על פי הסכמי העסקתם בזול סטוק,** יהיו זכאים אدير וסחר להקצתה מנויות טליה ללא תמורה, בכמות המהווה 5% (לכל אחד מהם)

מהוניה המונפק והנפרע של טליה באותו המועד (לאחר החקצאה) (בש"ק זה להלן: "המניות המוקצחות"), וזאת אם וככל שהרווח הכלול של טליה עלה על סך 20 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלא לאחת או יותר מן השנים 2022, 2023 או 2024. לחברה הזכות לרכוש מחצית מהמניות המוקצחות במחיר של 9 מיליון ש"ח לכל אחד מהם, על מנת לשמור את שליטתה בטליה, וכן לכל אחד מהם הזכות לקבל את החברה לרכוש מהם מחצית מהמניות המוקצחות בתנאים כאמור, ככל שהחברה החברת שלא למש את האופציה שלא לרכוש כאמור לעיל. בגין השנים 2022 ו-2023 לא נוצרה זכאות להחקצאה כאמור.

כמו כן קיימים הסדרים מקובלים נוספים להסכם מסווג זה, לרבות לעניין עירicht דוחות כספיים וגישה למידע של החברות הנרכשות, בהתחשב בהיותה של החברה, חברת ציבורית, חובת סודיות, מקרים של חילוקי דעתות וכיו"ב.

16.2.8. לפתרים אוזות הסכמים לרכישת מקרקעין שביצעה החברה בשנת הדיווח, לרבות במרכזי מקרקעין שפרשמה רשות מקרקעי ישראל, ראו האמור בסעיפים 7.8.13-7.8.15 לעיל.

#### 17. הליכים משפטיים

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

#### 18. יעדים ואסטרטגייה עסקית

יעדי החברה הינם בעיקר הרחבת מחוזר פעילות רשת חניות המכירות ושיפור הרוחניות, באמצעות שיפור מדדי הייעילות ומדדי התפעול (בהתבסס, בין היתר, על שטחי התפעול, האחסנה והשירות הנרחבים שסמכים לחניות, כמפורט בסעיף 1.7 לעיל), פיתחת חניות חדשות ורכישת חניות אחרות, השבת מחוזר פעילות חניות קיימות, הן על ידי הגדלת סל המוצרים הנמכר, הן על ידי הכנסת לקוחות חדשים, בין בחניות המכירות ובין ברכישות מקוונות באיסוף עצמי באמצעות אתר האינטרנט של החברה והן על ידי שיפור תנאי הסחר עם הספקים (אשר גם לכך תתרום יכולת החברה המשופרת לאחסן מלאי באופן מיטבי) וכן הגדלת נתח הפעולות בתחום המכירות בבית, בין היתר בהגדלת פעילות המותג 'זול סטוק', ושיעור המוצרים המיובאים על ידי זול הפצה ופטיחה של חניות נוספות. כן עתידה החברה לפעול לחיזוק תודעת המותג, שמירה על קו נראות חדשני וחוויתי בחניותיה, מתן מענה לסל מוצרים צרייה מksamלאלי ואיוכוני (לרובות באמצעות מכירת אוכל מוכן, אשר החברה צופה כי יביא להגדלת היקף המכירות ויישם במיוחד מושקה לחניותיה), הרחבת מספר הלקוחות המשתמשים באתר האינטרנט ובישראל "יוחננו", באמצעות שיווק חכם ופתרונות מותאמים ללקוחות לצרכיו הייחודיים. החברה מתכוונת את הרחבת פעילותה על בסיס מטה ניהול יעיל ומוצמצם. החברה שואפת לבדל עצמה ממתחרותיה במספר מישורים, כגון תחום האוכל המוכן, נוחות וחווית הקניה (קיומו של חניון צמוד וחניות מרוחקות), איכות המוצרים ועוד. על מנת לשמר ולהזק את חוות הקניה של הלוקה היא בוחנת מעת לעת הטמעת אמצעים טכנולוגיים לצורך צמצום תורמים בחניות המכירות, כגון קופות בשירות עצמי. כך מעמידה החברה

בחניוניתה "עגלוות חכמתית" לשימוש לኮחותיה, המיתרת את מעבר הלקוח בקופה התשלום. וכן משתמשת בתכנה ליעול ושיפור המלאי, בה ביצעה החברה גם השקעה הונית כאמור. החברה ממשיכה לבחון שימוש אמצעים טכנולוגיים אשר יש באפשרות להטיב את חוותית הקنية של לኮחותיה

היבט נוסף ביחס לאסטרטגיית החברה הינו החזקת זכויות בעלות על המקור עין שהן פועלות חניות החברה. בכלל, החברה רואה ברכישת נכסים כחלופה עדיפה על פני נשיאה בהוצאות השכירות הכרוכות בהפעלת חניות המכון, אך כל רכישה נשקלת מטבע הדברים לגופה, על סמך שיקולים כלכליים ועסקיים.

מטבע הדברים, יעד החברה והאסטרטגייה העסקית שלה מושתתים, רובן ככולם, על הערכותיה שלה, אשר מהוות מידע צופה פני עתיד, אשר התרחשו תלויה גורמים חיצוניים לחברה, לרבות איתור שטחים מתאימים לפתח חניות מכון ו/או מציאת חניות אחרות מחברות אחרות המתאימות לרכישה על ידי החברה וכן זמינות מקורות מימון לביצוע פרויקטים כאמור. אין כל ודאות כי הערכות החברה תתרחשנה בפועל או תתרחשנה כפי המזופה.

**19. צפי להתפתחות השנה הקרובה :**

החברה שואפת המשיך ולהרחב פעילותה בשוק שיווק המזון בקמעונאות באמצעות גידול במכירות בחניות הקיימות וכן באמצעות פתיחת חניות חדשות, חלון לאחר רכישת פעילות קודמת, חלון שהוקמו בידי החברה, וכן איתור מיקומים חדשים נוספים לפתח חניות. כפי שתואר בפתח פרק זה, חניות המכון שפעילה החברה פרוסות בפריסה גיאוגרפית רחבה יחסית, והחברה שואפת המשיך ולהגדיר את נוכחותה ברחבי הארץ, לרבות פתיחה והפעלה של חניות מכון גם במרכז ערים, אך יודגש כי החברה בוחנת את מיקום חניותיה באופן פרטני ובהתאם למגוון שיקולים רחב, כאשר הימצאות חנות במרכז העיר מהוות שיקול אחד בלבד מיני רבים.

**20. דיוון בגורמי סיכון :**

**• מצב כלכלי בישראל ושינויים מאקרו-כלכליים :** תוצאות הפעולות של החברה מושפעות, באופן ניכר, מההתפתחות כלכלת ישראל, כך שה前途 או מיתון כלכליים עלולים להשפיע לירידה ניכרת בצריכה הפרטית ובכך להשפיע על הייקף הכנסות החברה. באופן דומה, שינויים קיצוניים במצב הבטחוני והתרחבות המלחמה (ראו כאמור בסעיף 6.5 לעיל וכן בפרק ב' לדוח זה – דוח הדירקטוריון), עשויים להביא לצמצום הצריכה. כמו כן, האטה כאמור עשויה לגרום להחרפת התחרויות בענף הקמעונאות ולהוביל לירידת מחירים וסחרה ברוחחותה של החברה.

**• השפעות אינפלציוניות ועלית ריבית:** לעלייה המסתמכת באינפלציה עשויה להיות השפעה על פעילות החברה. השפעות כאמור עשויות להתבטא בהוצאותיה של החברה, כאשר התייקרות עשויה לחול בקשר עם המוצרים שרכשת החברה מספקים לצד השפעות על מחירי שירותים שצורך החברה, לרבות דמי שכירות (המורים בדוחות הכספיים של החברה בכיסי זכות שימוש) ועודמה, הצמודים לממד המוצרים לצרכן וכן עלויות תפעוליות אחרות. כמו כן, סביבה אינפלציונית עשויה להשפיע גם על מחירי המכירה של

המודרניים שהחברה מוכרת בחניות המכבר מחד, וכן, מאידך, על איתנותם הפיננסית של אזרחי המדינה, במה שעשו להביא להאטת המשק ולצמצום של סל הקנייה של האזורה המומוצע בכלל, ובחניות החברה בפרט. בנוסף, לאינפלציה עשויה להיות השפעה גם על גובה הריבית החלה, בין היתר, על אשראי שנטלה מתאגיד בנקי, ואשראי נוסף שעשויה ליטול מעט לעת.

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

- **שינויים במשפט המגן בעבודה (בפרט, תעריף שכר מיניימים)**: נוכח היקף ההעסקה הרב בידי החברה של עובדים אשר חוק מגן שונים במשפט העבודה בישראל חל עליהם, ובפרט חוק שכר המיניימים, שינויים בחוקים האמורים, לטובת העובדים, עלולים להביא לעלייה ניכרת בהוצאות החברה בגין העסקת עובדייה.
- **איומי תחרות**: לחצים תחרותיים, בין היתר בשל כניסה רשותיות זרות, עלולים לגרום לפגיעה ביכולת התמודדות של החברה ולהוביל לשחיקת מחירים, לאובדן נתח שוק ולפגיעה בתוצאות העסקה בגין העסקת עובדייה.
- **רגולציה וביוווקרטיה**: על תחומי פעילות החברה חלות הוראות רגולציה שונות, לרבות בתחוםי התחרות (ובכללם חוק המזון), הרכנות, דיני עבודה, איכות הסביבה, רישיון עסקים וכו', אשר יש בהם כדי להשפיע על תחומי פעילותה, רווחיותה ותוצאותיה. כך לדוגמה עיכוב במתן רישיון עסק או בחידשו, לחנות מכיר אחת או יותר, עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה, וכן אי קבלת אישור לפיתוח חנות מכיר, מקום שאישור הממונה על התחרות נדרש, עשוי להשפיע לרעה על אפשרות הגידול בפעילויות החברה.
- **תובענות יצוגיות**: בשנים האחרונות ניכרת מגמות עלייה בהגשת תביעות יצוגיות צרכניות ואחרות נגד חברות העוסקות בשיווק מוצר בoutuנות, ומגמה זו לא פסחה על החברה להרחבה בעניין, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים). אף בהיעדר קבלתן או אישורן של התביעות בידי בית המשפט, הרי שהטיפול המשפטי לו נדרש החברה בגין, כרוץ בעליות לא מבוטלות.
- **תלות באנשי מפתח**: כאמור בסעיף 9.7 לעיל, לחברת תלות באנשי מפתח, כך שאם תופסק עבודותם בחברה עשוי להיות לכך השפעה שלילית על עסקי החברה ותוצאות העסקה.
- **סיכום פיננסיים**: להרחבה ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.
- **סיכום מערכות מידע מוחשבות**: החברה נשמכת על מערכות מידע ותוכנות שספקו בידי גורמים שלישיים המתמחים בתחום זה. עיקרי מערכות המידע והתוכנות מצויות על שרתים המופעלים בידי אותם הספקים. חלק ניכר מרישיונות המערכות אינם מוגבלים בזמן, אולם החברה מתחשת עם בעלי הרישיונות בהסכם לקבלת שירות ותמייה לתוכנות והמערכות האמורות לתקופות של שנה. החברה מקפידה על התקשרות עם ספקים בעלי מוניטין טוב בשוק. מערכות מידע נוספות של החברה והגבוי להן ממוקמים בשרתים מקומיים במטה החברה ברחוות וברשתי ענן. החברה נוקטת באמצעותם להבטיח את תקינות ומהימנות מערכות המידע והמחשבים שונאים להבטים מידי הלקוח. עם זאת קרישה של מערכות המידע והמחשבים, לרבות בדרכים של אבטחת מידע וגיבויו. עם זאת קרישה של מערכות המידע והמחשבים, כמו גם הפסקה של העמדת השירותים על ידי הספקים אשר תיאלץ את החברה להתקשרותם ספקים אחרים,

עלולה להשפיע לרעה על הפעולות השוטפת של החברה. כמו כן, החברה, ככל חברה, חשופה לסיכוןי חידירה ופריצה של גורמים זרים למערכות המידע והמחשוב של החברה. החברה ביצעה סקר סיכוןים וմבדק חידרה על מנת לאתר פרצות אפשריות, כמו גם אימצה נחלים ובקרות בתחום אבטחת המידע על מנת לצמצם את חשיפתה לסיכוןים כאמור ככל האפשר. נושא הסיכון הגלום בפריצה למערכות המידע של החברה נבחן מעת לעת על ידי ועדת הביקורת או הדירקטוריון של החברה (לרובות בשנת הדיווח).

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

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

גורם סיכון	השפעה השפעה השפעה גורם סיכון	סיכון מקרו
קטנה	בינונית	גדולה
	X	מצבי כלכלי ושינויים מקרו-כלכליים
	X	השפעות אינפלציוניות וועלית ריבית
X		שינויים במשפט המגן בעבודה
X		איומי תחרות
X		רגולציה ובירוקרטיה
X		תובענות ייצוגיות
X		תלות באנשי מפתח
X		סיכון פיננסים
X		סיכון מערכות מידע ממוחשבות
X		התקשרות עם מפעיל בחניות המכר

## פרק ב'

### דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון מ. יוחנן ובנוו (1988) בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות 10 ו-10א לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובו הסבירי הדירקטוריון על מצב עסקיו החברה, תוכאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלו בתחום הדוח והтиיחסות לסוגיות מושלTAGידי וعنيינים נוספים.

#### חלק א' - הסבירי הדירקטוריון למצב עסקיו התאגיד

##### 1. אירועים עיקריים שהתרחשו בתחום הדוח

1.1. **חנויות מכירת חדשות:** בתחום הדוח ועד מועד פרסום השיקה החברה להרחבת 4 חנויות מכירת חדשות – בנניה, אשקלון, אור עקיבא ונתיבות. לפרטים אודות חנויות המכירות וכן חנויות מכירת נוספות אשר החברה צופה כי תפתח בעתיד, לרבות מועד פתיחה מסוימים, ראו האמור בסעיף 6 לפרק א' לדוח – תיאור עסקיו התאגיד.

##### 1.2. **עסקאות במקרקעין של החברה**

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

##### 1.3. **עסקאות לפיתוח חנויות מכירת חדשות :**

1.3.1. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם שכירות נוספים על האמור בסעיף 1.1 לעיל, במטרה להפעיל חנויות מכירת בית שאן, אור עקיבא, נתיבות, גן יבנה, וגבעת שמואל (לחנויות הפעולות במועד פרסום הדוח ראו האמור בסעיף 1.1 לעיל). בין חנויות באור עקיבא ונתיבות רכשה החברה ציוד ושיפורים במושכר בסכומים שאינם מהותיים לחברת. בנוסף, במהלך תקופת הדוח ביטהה החברה הסכם שכירות לחנות עתידית בראשון לציון.

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

1.4. **השקעות בחברות טכנולוגיות:** במהלך תקופת הדוח ועד מועד פרסום השקעה החברה במניות אלגוריטייל. לפרטים מלאים ראו האמור בסעיף 10.1 לפרק א' לדוח – תיאור עסקיו התאגיד.

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

### 2.1. עסקאות לפתיחת חנויות מכר חדשות:

לאחר תקופת הדוח ועד מועד פרסום התקשרה החברה בהסכמי שכירות נוספים על האמור בסעיף 1 לעיל, במטרה להפעיל חנויות מכר באחיסמך וראשון לציון. לפרטים אודות שתחננות ומועד פתיחה צפוי, ראו האמור בסעיף 6 לפרק אי' לדוח – תיאור עסקיו התאגיד.

לפרטים אודות אסיפות כליליות של בעלי מנויות החברה שהתקיימו לאחר תקופת הדוח, ראו האמור בסעיף 3.17 לפרק ד' – פרטיים נוספים לדוח זה להלן.

## 3. התיחסות החברה להשפעות אפשריות של גורמים חיצוניים

### 3.1. השפעות מלחמת 'חרבות ברזיל'

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

כלל, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה לא נפגעה עקב המלחמה, כולל חנויות המכון של החברה, בתחום קמעונאות המזון, ממשיכות לפעול בכל הארץ, ובידי החברה היכולת לספק בחנויות המכון את הביקושים של הציבור, גם במועדים בהם נוצרו ביקושים חריגיים למוסרים שמספקת החברה במהלך התקופה. הביקושים חריגיים התבטאו בגדול בהכנסות החברה החל מפ逻ץ המלחמה. עם תחילת המלחמה, ותוך שהחברה נמצאת בקשר מתמיד עם משרדיה הממשלה והרשויות, ממשיכה החברה להיערך עם מאגרי מלאי. בנוסף רוכן המוחלט של חנויות המכון כוללות מרחבים מוגנים. למעשה, ניכר המשך בקיומו היצע העובדים בתחום פעילות החברה, וזאת המשאיות המשמשות לתובלה, לטובת המלחמה. יחד עם זאת ולפי שעיה החברה ממשיכה באספקה סדירה של מזקירה. עם פרוץ המלחמה מזהה החברה ירידה מכירות במספר חנויות, הסמכות למועדיה הלחימה בדורות וצפונו הארץ, ומואידך בהtagברות מכירות בשאר החנויות. נכון למועד פרסום הדוח ניכרת ירידה משמעותית מכירות בחנויות אחת בלבד אשר טרם חזרה לעבודה מלאה, אשר החברה מייחסת להשפעות הלחימה, אך השפעת ירידה כאמור אינה מהותית לחברת. בנוסף הגבירה החברה באופן משמעותי הת躬מותה שלה, בתמיכתה במפני דרום וצפונו הארץ, וכן בלוחמי צה"ל וכוחות הביטחון. בנוסף, קושי ביצוע עבודות קבלניות בחלק מאזור הארץ בשל מצב המלחמה, הביאו לדחיה במקרים הכספיים לחנויות חדשות.

בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרת פגיעה משמעותית בתחום פעילות הקמעונאות לבית כתוצאה מהמלחמה, כאשר עם פרוץ המלחמה נסגרו זמניות מספר חנויות 'זול סטוק' הסמכות למועדיה הלחימה. נכון למועד זה חנות אחת בלבד טרם חזרה לעבודה מלאה, אך השפעת סגירתה אינה מהותית בתחום הפעולות, וזניחה ביחס לחברת כלולותה.

חברה עוקבת כל העת אחר התפתחויות ומגיבת במהירות לכל התפתחות. במקביל לכך החברה מקיימת הרכות מצב שוטפות ונערכות למגוון תרחישים אפשריים, לרבות התראות משמעותית של המלחמה בגזרות נוספות אשר יכולה להביא, בין היתר, לפגיעה בתשתיות לאומיות בכלל ובchanיות המכון בפרט, וכן לצמצום ולסגירת chanיות זמנית, ככל שהדבר יידרש בהתאם לפעולות והנחיות הדרג הצבאי והדרוג המדיני.

להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על תוכנותיה הכספיות של החברה, עקב סיבות רבות, חלקן ניתנות לצפיה כיום (קשיי באספקת מוצרים ובഫעלת החניות), לרבות דחיה של פתיחת חניות חדשות, ועוד) וחלקו לא (כפי שאף לא ניתן לצפות את תקופת המשך הלחימה, התרחבותה בಗזרות נוספות והשפעתה על הכללה). בכך כך, להמשך המלחמה עלולות להיות השפעות עיקריות לרעה על פעילות החברה, עקב ההאטה הכלכלית שעשוי לחשב המשבר בעת הזו.

החברה, מנהליה ועובדיה, המומדים וכوابים את ההתקפה האכזרית והרצחנית של ארגוני הטרור ושותפיהם, משתפים באבלן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מייחלים להחלמת הפצועים ולהחזרת החטופים, השבויים והנעדרים, ומחזקים את ידם של צה"ל וכוחות הביטחון, עד צלחת משימות, מייחלים לשובם בבטחה.

מודגש כי אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד המשך המלחמה תשפיע על פעילות החברה בטוחה הבינוני והארוך. המשך המלחמה, התרחבותה בגזרות נוספות ונקיות פעולות והנחיות על ידי הממשלה עקב לכך, עלולים להרע או אף משמעותי את הפעולות הכלכלית בישראל, וכתוצאה לכך, אף להרע מהותית את תוכנות הפעילות של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, אין בידי החברה יכולות לצפות, לחזות או להעריך, ولو באופן חלקי, את המשך השפעת המלחמה על פעילותה, יכולתה של החברה להתמודד עד כה עם השפעת והשלכות המלחמה ולספק מענה לביקושים חריגים, אינה מעידה על המשך יכולתה לעשות כן בעתיד. משכך, האמור לעיל ביחס לתכניות החברה להתמודדות עם המשך המלחמה, לרבות, אך לא רק, המשך פעילות סדירה של החניות, החזקת מלאי ברכומות מספקת, עבודה מרוחק של עובדי המטה וכיוצא באלו, הינט בבחינת מידע צופה פני עתיד, בהגדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואמדנים של החברה נכון למועד דיווח זה ואשר מתבססים על פרסומים בישראל ועל הנחיות הרשוויות הרלוונטיות בנושא זה ואשר עשויות להשנות מעט בעת, והתמשוطن אינה ודאית ואני בשילטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתמש, אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

### 3.2 השפעות אינפלציוניות

לשינויים אינפלציוניים עשויים להיות השפעות על החברה. השפעות האינפלציה מתבטאות בגידול בהוצאותיה של החברה, החלה על המוצרים שרכשת החברה מספקים לצד התייקרות של מחירי שירותים שצורך החברה, לרבות דמי שכירות (המורים בדוחות הכספיים של החברה כנכסי זכות שימוש) וכדומה, הצטודים לממד המחרירים לצרכן וכן עלויות תפועליות אחרות, לרבות עדכון שכר המינימום. מובהר כי ייתכנו השפעות אינפלציוניות נוספות כתוצאה מפרוץ והמשך מלחמת 'הרבות ברזל' אשר החלה בחודש אוקטובר 2023 (לכל תחזיות החברה בדבר השפעותיה ראו האמור לעיל. כן ראו תחזיות בנק ישראל להלן) אשר עשויות להתבטא אף בפיקוח שער המטבע העשויה ליקיר מחירי סחורות ולהקשות על הכנסת סחורות.

סבירה אינפלציונית עשויה להביא להאטה במשק ולמצוצים של סל הקנייה של האוצר המוציא בכלל, ובשינויים החברה בפרט. בנוסף, גידול משמעות של אינפלציה ועלייה מחיריים חדש את

הדיון הציבורי המתמשך סביר יoker המחייב ורמת מחירי המזון. כלל הגורמים האמורים לעיל עשויים להביאו לצמצום ברוחבי החברה. אין בידי החברה יכולת להעריך האם תחול התיקירות מהותית נוספת בעtid ואת השפעתה על תוכאות החברה. עם זאת, ונכון למועד זה, החברה אינה צופה פגיעה ממשמעותית בתוצאותה בשל סביבה אינפלציונית הוואיל והחברה מוכרת מוצרי צריכה בסיסיים אשר מרביתם הינם מוצרי מזון הנדרכים באופן שוטף על ידי כלל הציבור.

בנוסף, בעוד סדרת אגרות החוב שהנפיקה החברה אינה צמודה למדד ונוקבת בריבית קבועה, לאינפלציה עשויה להיות השפעה גם על גובה הריבית המשנה החלה, בין היתר, על האשראי שנשלחה מתאגיד בנקאי. עם זאת, לשיעורי הריבית הצפויים בטוחה של השנים הקרובות, לא צפואה להיות השפעה מהותית על המימון של החברה ויכולת החזרה שלה, שכן החברה הביאה בחשבון את סיבת האינפלציה ואף תוך התחשבות בתרחישי העלאת ריבית נוספים, והביאה את החברה לידי החלטה בדבר גובה החלואה הבנקאית. כמו כן, לחברה הזכות לפרוע את האשראי הבנקאי בכל עת ללא עלות נוספת על סכום הקrho והריבית כפי שהיו באותו מועד, ככל שתבחר החברה לפרוע. עם זאת, התיקירות נוספת בריבית בעtid שעשויה להשפיע להתייקרויות בעלות חוב שהחברה עשויה לגייס בעtid, לקיטו בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו, וכן לרידה בשווי ההוגן של נכסים נדל"ן להשקעה.

האמור לעיל ביחס לשפעת סיבת האינפלציה על תוכאות החברה הינם בבחינת מידע צופה פני עtid, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדן של החברה נכון למועד דיווח זה ואשר מתבססים על פרסומים בישראל ובעולם, נבחנים באופן תדייר ועשויים לשינויים מעת לעת, והתמשחות אינה וודאית ואנייה בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתמשם ואם יתמשם, אין כל וודאות שלא יכול שינוי מהותי כאמור לעיל.

### 3.3 השפעות נגיף הקורונה

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

### חלק ב' - הסבר הדרקטוריון לנוטרים בדוח הכספי

#### 4. ניתוח הדוח על המצב הכספי

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות עיקריות שהלכו בתקופת הדוח בסעיפים הדוח על המצב הכספי:

נכון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכם הדוח על המצב הכספי בכ- 3,976,547 אלף ש"ח, לעומת כ- 3,796,005 אלף ש"ח נכון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023.

#### נכסים שותפים

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

עיקר הידול נובע מיתרת לköpחות לאור עלייה במכירות חדש דצמבר ( מול החודש הקודם אשתקד), מפיתוח חניות חדשות, ומידול בגין מס הכנסה לקבל, ובקיים קיטון בגין חברות חייבות כתוצאה משחרור כספי חדש נאמנות בקשר עם מכירת קרקע ביבנה.

#### נכסים לא שותפים

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

עיקר הידול נובע מסעיף רכוש קבוע כתוצאה מרכישות, השקעות ומילוי מנדיין להשקעה ותשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע בתקופה בסך של כ- 192 מיליון ש"ח בגין הוצאות פחת בסך של כ- 88 מיליון ש"ח ; מידול בנכסי זכות שימוש כתוצאה מהסכם שכירות חדשים והשפעת עלית מدد המחירים לצרכן ; מידול בנדיין להשקעה הנובע מעליית ערך .

#### התחייבותוות שותפות

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

עיקר הידול נובע מיתרת ספקים לאור עלייה ברכישות חדש דצמבר ( מול החודש הקודם אשתקד), מפיתוח חניות חדשות, מגידול בהchiaיות בגין שכירות כתוצאה מהסכם שכירות חדשים והשפעת עלית מدد המחירים לצרכן ומידול בזכאים כתוצאה מגידול בהchiaיות לעובדים ובדמי ניהול ומידול בהכנסות מראש.

#### התchiaיות לא שותפות

ליום 31.12.2023 הסתכמו התchiaיות הלא שותפות של החברה לסך של כ- 974,171 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,127,696 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

עיקר השינוי נובע מגידול בהchiaיות בגין שכירות כתוצאה מהסכם שכירות חדשים והשפעת עלית מدد המחירים לצרכן, בגין קיטון בגין הלואות ואגרות חוב כתוצאה מפירעון במהלך שנת 2023.

#### סך הכל חוץ

ליום 31.12.2023 הסתכם הון החברה לכ- 2,222,427 אלפי ש"ח מהווים כ- 35.9% מסך הדוח על המצב הכספי, לעומת כ- 1,477,344 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022, אשר היו כ- 35.4% מסך הדוח על המצב הכספי.

5. ניתוח תוצאות הפעולות

להלן הסברים בדבר התפתחויות עיקריות שהלכו בעקבות הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, לרבות בחלוקת לפי רבונים (באלפי ש"ח):

A. שנת 2023 (באלפי ש"ח, % מההכנסות)

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

<sup>1</sup> ההון העצמי נכון לסוף התקופה האמורה לעיל.

**ב. שנת 2022 (באלפי ש"ח, % מההכנסות)**

%	רביעון 1	%	רביעון 2	%	רביעון 3	%	רביעון 4	%	2022	
	896,449	-	939,540		963,086		925,548		3,724,623	הכנסות
27.4%	245,854	27.3%	256,260	27.6%	265,331	27.6%	255,685	27.5%	1,023,130	רווח גולמי
18.0%	(161,500)	18.6%	(174,651)	18.6%	(178,685)	19.1%	(178,231)	18.6%	(693,067)	הוצאות מכירה ושוויוק
2.1%	(18,661)	1.7%	(16,056)	2.0%	(19,401)	2.1%	(18,345)	2.0%	(72,463)	הוצאות הנהלה וככלויות
7.3%	65,693	7.0%	65,553	7.0%	67,245	6.4%	59,109	6.9%	257,600	רווח מפעילות רגילוט לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
0.2%	1,706	1.3%	11,922	0.1%	1,318	0.9%	8,422	0.6%	23,368	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2.3%	(20,466)	1.3%	(12,635)	0.4%	(4,087)	0.1%	(1,168)	1.0%	(38,356)	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
1.8%	(16,154)	1.7%	(16,198)	2.1%	(20,488)	2.2%	(20,370)	2.0%	(73,210)	הוצאות מימון, נטו
0.0%	(147)	0.0%	(240)	0.0%	(262)	0.0%	(453)	0.0%	(1,102)	חלוקת החברת בכספי חברות המטופול השווי המאזני, נטו
0.8%	(6,756)	1.2%	(11,537)	1.1%	(10,868)	1.2%	(10,782)	1.1%	(39,943)	מסים על הכנסה
2.7%	23,876	3.9%	36,865	3.4%	32,858	3.8%	34,758	3.4%	128,357	רווח לתקופה
0.6%	5,539	2.7%	25,509	2.9%	27,795	4.0%	36,796	2.6%	95,639	רווח כולל
12.0%	107,448	11.6%	108,788	11.5%	110,432	11.5%	106,026	11.6%	432,694	EBITDA
	1,254,814	-	1,279,991	-	1,308,052	-	1,344,477	-	1,344,477	הוּא עצמי <sup>2</sup>

(\*) **שימוש במידד פיננסי**: החברה מציגה בדוח זה את מדד ה- EBITDA למספר תקופות. מדד זה מחושב באמצעות ניטול הוצאות הפרסום מרווח מפעילות רגילוט לפני הכנסות (הוצאות) אחרות. מדד ה- EBITDA הוא מדד פיננסי ידוע והשימוש בו נרחב ונפוץ, אף שהוא מדד שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. על כן, השימוש במידד זו אינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. תכליתו של מדד זה לשמש כמדד מעין תזרימי של תוכאות הפעולות השוטפת של החברה, בשל כך שאינו מביא בחשבון השפעות של מבנה ההון או השפעות אירופיים חד פעמיים או חריגים במהלך עסקיה החברה.

החברה מציגה את המדד האמור להן בשל העובדה שהיא עתירת השקעות (וכתוכאה מכך, הוצאות הפחתה הן מהותיות) והן על מנת לאפשר לקוראי הדוחות להשוות את פעילותה לפעילויות חברות השוואה, המציגות אף הן מדד נפוץ זה.

<sup>2</sup> ההוּא עצמי נכון לסוף התקופה האמורה לעיל.

הסבירי הדירקטוריון לתוצאות הפעולות (ביחסוואה לתקופה המקבילה אשתקד) :

הכנסות

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

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

הגידול בהכנסות רביעון מיוחס בחלקו לגידול בצריכה כתוצאה מהשפעות מלחמת 'חרבות ברזיל'.

يُ לציין כי החברה מציגה גידול בהכנסות בחניות זהות, ברבעון ובתקופה, אף על פי מדיניותה המוצחרת, העמיקה מבצעים משמעותית והקפאה מחירי מוצר צריכה בסיסיים, בין היתר, כمعנה ליווך המחייב ולצורך הגדלת נתח השוק שלו, וכן מעבר צרכנים לרכישת מוצרים נוספים יותר, וכן על שבתקופת הדוח חלה ירידה במכירות בחניות, הסוכנות למועד הלחימה.

روح גלמי

עיקר הקיטון בשיעור הרווח הגולמי בתקופה וברבעון נובע מהעמקת מבצעים משמעותית, והקפתה מחירי מוצר צריכה בסיסיים, בין היתר, כמענה ליווך המחייב ולצורך הגדלת נתח השוק שלו, בהתאם למединות המוצחרת של החברה.

הוצאות מכירה ושיווק

עיקר הגדלוב בתקופה וברבעון נובע מהוצאות תפעול, בין היתר, בגין חניות מכירת חדשות, מעלה בהוצאות פחת והפחטות, בין היתר כתוצאה מהשפעת עליית ממד המוצרים לצרכן על חוזי השכירות, כתוצאה מהשעות בסנייפים, שהכנסות מהם טרם הבשילו במילואן, וכן עליה בתעריפי חשמל וארכונה; בקיים ירידה בהוצאות פרסים.

הוצאות הנהלה וככלויות

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

הפסד מנכסים פיננסיים

ההפסד מנכסים פיננסיים בדוח רוח והפסד וברוחן כולל אחר נובע מירידת ערך השקעות במניות וכתבי אופציה לרכישת מניות Z2A. פרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המוחדים.

**6. יישום של תקן דיווח בינלאומי מס' 16 - חכירות ("תקן 16" או "IFRS 16") ; הציגת EBITDA**

החברה בחרה לצין השפעות עיקריות על תוצאות הפעולות, על מדריך EBITDA ועל ההון העצמי לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, כמפורט להלן : בשל יישום תקן 16 החברה אינה רשאית הוצאות בגין תשלום דמי השכירות שהיא משלה (וכגזרת מכך, גם אינה נדרשת למיצוע דמי השכירות), אלא במקומות זאת, בדוח על המיצב הכספי החברה מכירה בנכסים זכות שימוש (בצד הנכסים) ובהתחייבויות בגין חכירה (בצד ההתחייבויות). בגין נכסים זכות השימוש הנ"יל רושמת החברה הוצאות פחות וב בגין ההתחייבות בגין חכירה, נרשומות הוצאות מימון. בשל כך, החברה בחרה להציג בדוח זה את סעיף הוצאות המכירה והשיכון, את סעיף הוצאות הנהלה וככלויות, את סעיף הכנסות (הוצאות) אחרות ואת סעיף הוצאות המימון, כפי שאלה היו מחושבים **לפניהם** יישום תקן 16 ; קרי - בentralrol הוצאות הפחת בגין נכסים זכות השימוש ובcentralrol הוצאות המימון בגין ההתחייבות בגין חכירה, אך בתוספת דמי השכירות ותוצאות מיצוע דמי השכירות. כמו כן, מחשבת החברה ומציגת את השפעות יישום תקן 16 על הוצאות המסים. כמו כן יובהר, כי בסעיף ההון העצמי, מוצגים העודפים ללא הרשעות המModelProperty הנ"יל על הרווח הכלול. יש להזכיר, **כי הנתונים המוצגים בדוח זה בentralrol השפעת תקן 16 אינם מבוססים על כללי חשבונות מקובלות ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.**

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

#### 7. מזדי ביצוע מקובלים בתחום הפעולות:

להלן נתונים בדבר מכירות החברה ותוצאות פעילותה בתקופת הדוח ובשנה שלפניה המוצגות באמצעות מספר מזדי ביצוע מקובלים בתחום הפעולות של החברה (ראו להלן הסברים בדבר המזדים האמורים):

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

להלן נתוני מדיי ביצוע מקובלים כאמור ברבעון הרביעי לשנת הדיווח ובסנה שלפניה :

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

#### הערות לטבלה דלעיל:

(\*) בשל המדיניות החשבונאית של החברה, הכנסות החברה במסגרת הסדרי משגורר ('كونסיגנץיה' בילע) (קרי, הסדרים עם ספקים שעל פיהם, החברה אינה משלמת לספקים בעבור מלאי אלא לאחר שנמכר) מוכorrect בסעיף ההכנסות בנייכוי עלות המכyr (ובהתאם, לא מוצגת עלות המכyr של המוצרים). בשל כך, ההכנסות המוצגות בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר נמוכות מפדיון המכירות בפועל (ובהתאם, גם עלות המכyr המוצגת בדוח נמוכה מהתשלום בעבור המוצרים הנמכרים). מטיב הדברים, לטיפול החשבוני בהסדר המשגור אין השפעה על הרווח הגולמי אך יש השפעה על שיערו מסך הכנסות. החברה בחרה להציג סעיפים נבחרים מהדוחות הכספיים שלא בטrorל הטיפול החשבוני בהסדר המשגור, באופן שההכנסות, עלות המכyr והמדדדים הנגזרים מהן יוצגו כפי שהיו מוצגים בהיעדר הסדרי המשגור. לשם השלמת התמונה יובאו נתונים חשובים מתוך הטבלה לעיל, ללא נטרול הטיפול החשבוני האמור :

<sup>3</sup> שיעור השינוי בתקופה של שלושת החודשים האחרונים לשנת 2023 לעומת של שלושת החודשים האחרונים לשנת 2022.

- (1) המכירות למ"ר המוחשבות לפי הכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 הן 45.0 אלף ש"ח ו-46.5 אלף ש"ח בהתאם והשינויו הוא 3.4%.
- (2) המכירות למ"ר המוחשבות לפי הכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשולשה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 הן 11.1 אלפי ש"ח ו-12.1 אלפי ש"ח בהתאם והשינויו הוא 8.5%.
- (3) המכירות בחניות זרות המוחשבות לפי הכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 הן 3,588,460 אלפי ש"ח ו-3,711,799 אלפי ש"ח בהתאם והשינויו הוא 3.4%, המכירות למ"ר בחניות זרות המוחשבות לפי הכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 הן 45.0 אלפי ש"ח ו-46.5 אלפי ש"ח בהתאם והשינויו הוא 3.4%.
- (4) המכירות בחניות זרות המוחשבות לפי הכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשולשה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 הן 885,907 אלפי ש"ח ו-960,567 אלפי ש"ח בהתאם והשינויו הוא 8.4%, המכירות למ"ר בחניות זרות המוחשבות לפי הכנסות בדוחות הכספיים של החברה לשולשה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 הן 11.1 אלפי ש"ח ו-12.0 אלפי ש"ח בהתאם והשינויו הוא 8.4%.
- (\*\*) החברה בחרה להציג בנוסף שיעור הגידול בהכנסות (במסגרת הסדרי משגורר כאמור בהערה (\*) לעיל) מחניות זרות, בניתוח מכירות חניות המכרי בקרית שמונה ומבקיעים, הסמכות למועד העימות, אשר הירידה במכירותיהן בתקופת הרבעון מיוחתה להשפעות פרוץ המלחמה.
- (\*\*\*) החברה בחרה להציג בנוסף את הרווח לתקופה והרווח הכללי, בניתוח ההפסד מנכסים פיננסיים, הנובע משערוך השקעות בכתב אופציה ומניות של חברת A2Z, וזאת הוואיל ולדעת החברה אינו מייצג בקשר עם תוכאותיה לתקופה.

**הסבירים אודות מזרדי הביצוע:** בטבלה לעיל בחירה החברה להציג, בנוסף לנواتים שנלקחו מהדוחות הכספיים, גם נתונים ומדדים שונים, שחלקים אינם חשבונאים ואניים מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים. מזרדים אלה אינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. תכילת המזרדים הינה למדוד את הביצועים העיקריים או התפעוליים של החברה, והם מקובלים בקרב חברות שעוסקות בתחום הפעילות בו עסקת החברה. להלן הסבר על נתונים ומדדים אלה:

- **מכירות למ"ר:** המנה המתקבלת מחלוקת סך הכנסות בסך שטחי המסחר, נטו. החברה כוללת חניות שעבדו באופן מלא בכל התקופה אליה מתיחס הנתון (לדוגמה, בטבלה לעיל המציגת תקופה של שלושה חודשים, עשויים להיכלן חניות שפעלו בכל שלושת החודשים האמורים, אך לא יכללו בטבלה לעיל המציגת תקופה של תשעה חודשים, שכן ניתן כי לא פעלו בכל תשעת החודשים האמורים).
- **מכירות בחניות זרות:** סך כל הכנסות בחניות המכרי שפעלו במשך כל התקופה שהחלה ביום 1.1.2022 ועד מועד הדוח. למעשה, הנתון מנטרל את הכנסות חניות המכרי החדשות שנפתחו לאחר יום 1.1.2022. תכילת הנתון לאפשר לקורא הדוחות לבחון את נתונים החברה ואת צמיחתה ללא הגידול שנוצר עקב פתיחת חניות חדשות.
- **מכירות למ"ר בחניות זרות:** המנה המתקבלת מסך הכנסות בחניות זרות בחלוקת בסך שטחי המסחר, נטו באותן חניות (נתון זה מחושב באמצעות שילוב של שני המזרדים דלעיל).

8. ניתוח נזילות

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

8.1. מזומנים, נטו שנבעו מ פעילות שוטפת

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

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

8.2. מזומנים, נטו ששימשו ל פעילות השקעה

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

השימוש בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשלמת רכישת קרקע בעולה והשלמת עלויות נוספות בקשר עם הקרקע בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, מההשקעות בחוות מכיר חדשות בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, משיפור חנויות מכיר קיימות בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, מרכישת רכבים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח וכן השקעה במשרדי החברה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, השקעה בנדלין להשקעה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח, וכן השקעה באלגוריטמייל בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, בקייזו תמורה ממכירת רכוש קבוע בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

8.3. מזומנים, נטו שנבעו (שימשו ל) מ פעילות מימון

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

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

8.4. דיוון בדיקטוריוו במצב נזילות החברה עקב גירעונו בהון החוזר ליום 31.12.2023

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

עיקרי הגידול בגירעונו בהון החוזר (מאוחד וסולו) ליום 31.12.2023 לעומת ליום 31.12.2022 נבע בשל קיטון ב יתרות המזומנים של החברה הנובע ברובו מ פעילות השקעה וביצוע חלוקה. כמו כן, נכון ליום 31.12.2023, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות מושלמת תאגידים בנקאים (כל אחד בנפרד).

יצוין כי לחברת התחריביות בגין חכירה בסך של כ-92 מיליון ש"ח הכלולות בהתחייבויות השוטפות. בגין התחריביות אלה לחברת הון חוזר חיובי של כ-91 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, קבוע דירקטוריון החברה כי על אף הגירעון בהון החוזר ליום 31.12.2023 לא קיימות בעית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה קבוע כאמור, בין היתר, לאור נגישותה של החברה למקורות אשראי ומיימון נוספים (תוך שימוש דגש לכך שנכסי המקרקעין שבבעלותה חופשים מכל שעבוד), תוך בחינת יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תחזית תזרים המזומנים הצפוי של הקבוצה בעתיד, וכן ההון החוזר בגין התחריביות בגין חכירה.

#### 9. נכסים מקרקעין של החברה

להלן נתונים בדבר שווי נכסים מקרקעין שבבעלות החברה:

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

(\*) בנכסים אלה מפעילה החברה חניות מכר.

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

(\*\*\*) השווי המוצג בטבלה הינו שווי זכויות החברה בנכס, קרי - 30% משווי הנכס כולו.

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

<sup>5</sup> פרטים נוספים ראה ביאור 10(1) לדוחות הכספיים.

**10. מקורות מימון החברה**

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

להלן נתונים בדבר היקף הממווץ בתוקופת הדוח של הלואות ואשראי שנטלה וננתנה החברה:

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

ימי אשראי ממוצעים	סוג המימון
66	אשראי מספקים
26	אשראי ללקוחות

## חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 11. תרומות

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

- א. תרומה של עד 1,000,000 ש"ח תדרוש את אישורו של מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון שלאה כאשר תרומה מעלה סכום כאמור תאושר על ידי דירקטוריון החברה. לצורך קביעת הליך האישור כאמור, יחוسبו סך התרומות אשר יתרמו למוסד אחד, במצטבר ועל בסיס שנתי;
  - ב. תרומות יוענקו בכלל באמצעות רשותות או למוסדות אחרים, המוכרים לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסת [נוסח חדש], תשכ"א-1961 (להלן: "מוסד מוכר"), ולמוסדות מעורכים ומכובדים ואשר התרומה ניתן מצורך ערכי, לדעת החברה. על אף האמור, יוכל הארגן המאשר של החברה כאמור בס"ק (א) לעיל לאשר תרומה למוסד שאינו מוסד מוכר ככל שסביר כי מדובר בתמורה למטרה רויה;
  - ג. סך כל התרומות שהוענקו על ידי החברה בשנה מסוימת, לא יעלו על סך השווה לשיעור של 5% מהרווח השנתי של החברה לפני מס (וזאת בגין תרומות למוסדות כאמור בס"ק (ו) להלן);
  - ד. בכלל, תרומות לא יוענקו לגורמים אשר קיימת זיקה ביניהם לבין בעלי השכלה בחברה או נושא המשרה בה (להלן: "מוסד קשור"), כאשר על אף האמור לעיל, והיות שהחברה מכירה בכך שיכולים להיות מוסדות קשורים אשר החברה תרצה לסייע להם בתרומה, בשל ערך שנחשב על ידי הנהלת החברה כערך אנושי עליון על אף זיקה כאמור, טובא תרומה ספציפית כאמור לדין ואישור בדיקטוריו הבחירה ללא תלות בסכום התרומה, בהתאם להוראות הדין (קרי, בלבד שמדובר בעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות חוק החברות). החלטת הדיקטוריו על מתן תרומה למוסד קשור, יنمוק החלטתו זו;
  - ה. כן קבוע דיקטוריו החברה הליך לקבלת אישורים מהמוסד הרלוונטי אודות קבלת התרומה ודרך לבחינת זיקה של המוסדות הרלוונטיים.
  - ו. בנוסף, קבוע דיקטוריו החברה הענקת תרומות קבועות, בהיקפים המשתנים ממוסד למוסד, במספר מוסדות שאינם קשורים למי מב实习 העניין או בעלי השכלה בחברה, אשר החברה תרמה להם באופן קבוע בעבר, או החלטה לתרום להם באופן קבוע, ובאים כפופים לכללים שלעיל
- בשנת הדיווח תרמה החברה כ-8,824 אלף ש"ח. בתקופת הדוח אישרה החברה הענקת תרומות בסך של 4 מיליון ש"ח לבתי חולים ברחבי הארץ אשר ישולם במהלך השנים 2023 ו-2024, ונכללים בסך התרומות בתקופת הדיווח כאמור לעיל.
- למקבלי התרומות (לרבבות אלו שקיבלו תרומות בסך העולה על 50 אלפי ש"ח) אין כל קשר עם החברה, דיקטור בחברה, מנהלה הכללי, בעלי השכלה בה או קרוביהם.
- אין לחברת התcheinויות כלשיי לתרומות עתידיות.

12. **פרטים בדבר דירקטוריים בלתי תלויים ודירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**  
המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 הוא דירקטור אחד. דירקטוריון החברה קבע את המספר המזערי האמור בהתחשב, בעיקר, באופי פעילות החברה וברמת מורכבות דוחותיו הכספיים. נכוון למועד הדוח, בחברה מכנהו שלוש דירקטוריות בעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית – גבי ברכה ליטבק, גבי אסטררי גילען רן ובגי אטי לנגרמן. למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטוריים הבלתי תלויים, אולם שלוש הדירקטוריות הנזכרות לעיל הינו דירקטוריות בלתי תלויות. לפרטים נוספים (לרובות בדבר כישורייה, השכלתן וניסיונו של חברות הדירקטוריון, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותן כמו שיש להן מומחיות חשבונאית ופיננסית), ראו תקנה 26 פרק פרטיים נוספים (פרק ד' בדוח התקופתי).

### 13. **מבקר פנימי**

- 13.1. **שם המבקר הפנימי:** רואה חשבון חיים חלפון.
- 13.2. **תאריך תחילת כהונת המבקר הפנימי:** 30 במרץ 2020.
- 13.3. **אי תלות המבקר הפנימי:** למיטב ידיעת החברה ועל יסוד הצהרותיו, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו- 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1999 וכן הוא אינו מחזיק בנכירות ערך של החברה או גוף הקשור לה, ואין לו כל קשר עסקי עם החברה או גוף הקשור לה. צוין, למען הסדר הטוב, כי במהלך שנת 2019 קיבלה החברה שירותים למשך מספר חודשים מאות חברות בשליטת משרד רו"ח PKF עמידה, חלפון בו שותף מבקר הפנים. נכוון למועד מינוי המבקר הפנימי החברה אינה מקבלת עוד שירותים כאמור ואך לא צפואה לקבל שירותים מאותה חברת. לעומת השירותים שלימה החברה תמורה שאינה מהותית לה או לחברה שסיפקה את השירותים.
- 13.4. **דרך מינוי המבקר הפנימי:** דירקטוריון החברה מינה את המבקר הפנימי ביום 30 במרץ 2020 לאחר שקיבל לכך את המלצה ועדת הביקורת מיום 27 במרץ 2020. הנימוקים לאיוש המינוי היו בעיקר ניסיונו של המבקר הפנימי, המוניטין אותו רכש בתחום, מקצועיותו וכן בשל סבירות תנאי הצעתו, ובהתחרות, בין היתר, בסוג החברה גודלה, הייקף פעילותה ומורכבות פעילותה.
- המבקר הפנימי מכון כנושא משרה בכירה בחברה מכוח הוראות הדין. לפרטים מלאים אודות מבקר הפנים ראו תקנה 26א' לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי זה.
- 13.5. **המומנה הארגוני על המבקר הפנימי:** יוושב ראש דירקטוריון החברה.
- 13.6. **תכנית עבודה:** תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה שנתית והצעותיו לתוכנית עבודה כאמור, מוגשות בכתב להנחתת החברה, ועדת הביקורת וליו"ר הדירקטוריון. ועדת הביקורת הינה האחראית על אישור ובחינת תוכנית העבודה של המבקר הפנימי. בהתאם לסקור סיכון שבוצע על ידי המבקר הפנימי, גובשה הצעה לתוכנית ביקורת רב-שנתית, אשר בהתאם כאמור בה גוזרת ועדת הביקורת של החברה את התכנית השנתית של המבקר הפנימי. הסכם רכישת זול סטוק לא הובא לבחינת המבקר הפנימי, הוואיל והעסקה לוותה על ידי יועצים רבים, משפטאים, עסקים וחשבונאים.

13.7. **היקף העסקה:** היקף העסקת המבקר הפנימי וצotta עובדיו בקשר עם הדוחות שהוגשו בגין שנת הדיווח כמפורט להלן היה כ-400 שעות. היקף זה נקבע לאור הערכת ועדת הביקורת וה מבקר הפנימי בדבר היקף השעות הצפוי לרמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע תוכנית הביקורת לשנת הדיווח. בידי ועדת הביקורת האפשרות להרחיב את השעות כאמור. כולל שעות כאמור הושקעו בחברה עצמה.

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

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

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

בגין לעבודת מבקר הפנים לשנת הדיווח, ובהתאם להחלטות ועדת הביקורת, נערכו והוגשו דוחות ביקורת והתקיימו ישיבות ועדת ביקורת לדין בדוחות בחודשים נובמבר 2023 ופברואר 2024.

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

13.12. **תגמול:** בתמורה לעבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת הדיווח, החברה שילמה למבקר הפנימי שכר טרחה בסך של כ-100 אלף ש"ח.

לדעת החברה, התגמול כאמור הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בблаго לבקר את החברה.

#### 14. ניהול העבודה, תוכנית אכיפה ונהלים בתחום דיני ניירות ערך

החברה אימצה תוכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך אשר מטרתה להסביר, לודא ולאכוף את הסטנדרטים הנדרשים מבחינת החברה בכל הקשור לציאות החברה, נושא המשרה ועובדיה לדרישות החלות על החברה כחברה ציבורית בתחום ניירות הערך וחתולכים הנעים בחברה לצרכי עמידה באמצעות מידעה אלה.

תוכנית האכיפה קובעת מגוון של נוהלים אשר מטרתם להתווות את התנהלותה של החברה מตוך מטרה להביא לידי קיום מלא של הוראות הדין והוראות רשות ניירות ערך בכל הקשור לדיני ניירות ערך. התוכנית גובשה בהתייחסות למאפייניה הייחודיים וסביבה פעילותה של החברה, וזאת בתבסיס הוראות וニירות עדמה שפורסמו על ידי רשות ניירות ערך וכן בחינה פנימית שעשתה בתחום ניירות הערך.

למשמעות על האכיפה הפנימית מונה מר עוז יוסף, סמנכ"ל הכספי של החברה, הממונה על הטמעת התוכנית ובחינת עמידה בה, בעצמו או באמצעות בעלי תפקידים נוספים בחברה. הבדיקה על יישומה של תוכנית האכיפה ועבודות הממונה על האכיפה הפנימית נעשית על ידי ועדת הביקורת של החברה וה מבקר הפנימי של החברה.

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

כמו כן אימצה החברה מספר של נהלים בתחום העבודה (לרובות בנושאי תלומים, רכש ובינוי), אשר מטרתם לנחל את סיכון החברה בנושאים אלה, וכן קוד אתי.

**15. רואה החשבון המבקר**

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

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

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

### חלק ד' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

#### 16. פרטיים בדבר תעוזות התchiaיות של החברה

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

#### 16.1. פירוט סדרת תעוזות התchiaיות שבמחזור

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

#### 16.2. דירוג אגרות החוב

סדרה	חברה מדרגת	דיירוג בעת	-nine	-nine	דיירוג אחרון	מועד דוח	דיירוג בעת	דיירוג נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי למועד פרסום הדוח
אי'	מידרוג	A1.il, stable	15.6.2023	A1.il, stable	A1.il, stable	12.6.2022	A1.il, stable	מידרוג

#### 16.3. פירוט אמות מידה פיננסיות

החברה התchiaיה במסגרת שטר הנאמנות לעמידה באמות מידה פיננסיות<sup>6</sup> כמפורט

להלן :

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

(\*) למשך שני רביעונים רצופים.

<sup>6</sup> הגדרת כל אחת מאמות המידה הינה כמפורט בהוראות שטר הנאמנות.

16.4. בתקופת הדוח החבורה לא נמצאה בהפרה של התחייבות או תנאי שנקבעו בשטר הנאמנות ולא התקיימים כל תנאי המקיים עילה להעמדת תעוזות ההתחייבות לפירעון מיידי.

16.5. תעוזות ההתחייבות אינן מובטחות בביטחוןם כלשהם.

26 במרץ 2024

---

**איתן יוחנןוף**  
מנהל כללי ודיקטורור

---

**מרדכי יוחנןוף**  
יושב ראש הדיקטורין

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר, 2023**

## **מ. יוחנןוף ובנו (1988) בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על הממצב הכספי המצורפים של מ. יוחנןוף ובניו (1988) בעמ' (להלן - "החברה") בימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהן ותצרימים המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון והגנהלה של החברה. אחריותוננו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתם.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתיחסים לשווי המאזני של ההשקעות וחלוקת השכירות בתוצאות העסקיות של חברת מוחזקת המוצגת על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דר' פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מעתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונות שיושמו ושל האומדןים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבביקורתנו מספקת בסיס נאות לחווות דעתנו.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקיפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולתהן, השינויים בהן וצרמי המזומנים שלחן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"ג-2010.

ענינוי מפתח ב ביקורת

ענין מפתח בביבורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המ鏗, יהיו משמעותיים ביותר בביבורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השופטת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מתagger, 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 נתונים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או האגילוייםسئلיהם הם מתייחסים.

## יתרת המלאי

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

לאור האמור לעיל, ולאור כך ששסיע המלאי הינו בעל סיכון מוגנה לעקיפת בקרות פנימיות על ידי הנהלה, בדיקת יתרת המלאי הייתה משמעותית בביטחוןנו ודרשה ידע וניסיון של רואה החשבון המבקר על מנת לבחון כיצד הנהלה ביססה את נאותות קיומם המלאי וחישבה באופן נאות את ערך המלאי ולפיכך קבעו שנוסח זה הינו עניין מפתח בביטחון.

## נהלי הביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח בביטחון

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

בחנו את תהליך ניהול המלאי, התכנון, היישום של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת כמות המלאי, לרבות בקרות בנושאים הבאים: בקרות על כניסה של פרטי מלאי מהספק לשוניים, בקרות על השמדות מלאי ובקרות על תהליכי ספירת מלאי תקופתי.

ביצעו נהלים מבססים ואנגליטיים לבדיקת יתרת המלאי שככלו בוחנת סבירות כמות וערך המלאי בסניפי ומחסני החברה, בוחנת תכנון וביצוע של ספירת המלאי על ידי החברה בכללה: בוחנה כי כל הסניפים והמחסנים בספרים, בדיקה כי סופרים חיצוניים ומיומנים סופרים את מלאי החברה, קיבלנו את ספירות המלאי ישירות מחברת הספירה וביצעו השוואה בין נתוני הספירה החיצונית לנواتים במערכת החברה. נקבעו בעת מפקד המלאי במדגם סניפים ובדקנו את תקינות הספירה כולל ספירה מדגמית על ידינו והשוואה לנתוני הספירות, בדקנו שטויות שהתגלו תוקנו. כמו כן, בדקנו כי מלאי שנספר במהלך השנה ולא בתאריך החתך הופחת בהתאם לנסיבות שבסדייניות החברה המסתמכת על ניסיון החברה.

ירושלים, 26 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד הראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 | דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) | אתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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



לכבוד

הדיםקטוריון של מ. יוחנןוב בניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה")  
מוטי קינד 10, רחובות

ג.א.ג,

**הנדון: מכתב הסכמה בהשר לתשתייף מדף של מ. יוחנןוב בניו (1988) בע"מ מחודש ינואר 2023**

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימי 31 בדצמבר 2022 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התשל"ל 1970 לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023.

ירושלים, 26 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית טבונה | פתח תקווה | נסvizhn' Ulyat' | אילם  
08-6339911 | 04-6555888 | 04-8680600 | 02-6546200 | 03-6386868  
**משרד ראש:** בית אכומת BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המזב הכספי**

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

הbijors המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המזב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	ביאור
אלפי ש"ח		
26,069	26,989	15
24,386	24,027	16
81,546	91,732	11
557,742	614,927	13
63,092	76,175	14
2,566	501	
<b>755,401</b>	<b>834,351</b>	

התchia'biות והון

**התchia'biות שוטפות:**

להלן אוצרות ממתאגידים בנקאים ואחרים  
אגורות חוב  
התchia'biות בגין חכירה  
ספקים ונוטני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
מוס הכנסה לשלם

**סך-הכל התchia'biות שוטפות**

161,321	143,266	15
182,170	161,921	16
1,305,326	1,365,889	11
5,773	3,853	32
7,944	12,483	ג'31
19,526	19,823	17
14,067	7,739	26
<b>1,696,127</b>	<b>1,714,974</b>	

**התchia'biות לא שוטפות:**

להלן אוצרות ממתאגידים בנקאים ואחרים  
אגורות חוב  
התchia'biות בגין חכירה  
 הפרשות  
התchia'biות בגין תשלום מבועס מנויות  
התchia'biות בגין הטבות לעובדים, נטו  
מסים נדחים

**סך-הכל התchia'biות לא שוטפות**

		18
827,378	825,110	
497,520	578,960	
1,324,898	1,404,070	
19,579	23,152	
1,344,477	1,427,222	
<b>3,796,005</b>	<b>3,976,547</b>	

הן:

הן המיויחס לבעליים של החברה האם:

הן מנויות נפרע וקרנות הון  
עדפים

**סך-הכל הן המיויחס לבעליים של החברה**

הן המיויחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**סה"כ הן**

עדז יוסף סמןכ"ל כספים	איתן יוחנןוף מנכ"ל	מרדכי יוחנןוף י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים 26 במרץ, 2024
--------------------------	-----------------------	----------------------------------	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>				
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>bijor</b>	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
3,487,388	3,724,623	4,089,872	א19	הכנסות
(2,545,869)	(2,701,493)	(2,975,849)	ב19	הוצאות הכנסות
941,519	1,023,130	1,114,023		<b>רווח גלמי</b>
(600,158)	(693,067)	(762,620)	20	הוצאות מכירה ושיווק
(69,951)	(72,463)	(89,796)	21	הוצאות הנהלה וכליות
271,410	257,600	261,607		<b>רווח מ פעולות רגילים לפני הכנסות אחרות</b>
9,385	6,747	4,833	10	עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
8	10,391	11	9	רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
3,715	6,230	5,260	22	הכנסות אחרות, נטו
284,518	280,968	271,711		<b>רווח מ פעולות רגילים אחרי הכנסות אחרות</b>
1,066	3,383	9,815	23	הכנסות מימון
(64,481)	(76,593)	(94,308)	24	הוצאות מימון
48,942	(38,356)	(1,839)	4	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
(14,473)	(111,566)	(86,332)		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(132)	(1,102)	(1,007)		חלק החברה בהפסדי חברת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
269,913	168,300	184,372		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(61,700)	(39,943)	(43,541)	26	הוצאות מסים על הכנסה
208,213	128,357	140,831		<b>רווח לתקופה</b>
 <b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>				
<b>פריטים שלא יסוגו מחדש מכון לרוח או הפסד:</b>				
(932)	3,639	2,115	17	מידדות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
-	4,027	-	9	שערך בשל מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
28,820	(40,384)	(5)	4	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
<b>236,101</b>	<b>95,639</b>	<b>142,941</b>		<b>רווח כולל לתקופה</b>

הbijiors המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

**לשנה השוטטיתמה ביום 31 בדצמבר**

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

**רווח לתקופה המיויחס ל:**  
בעליים של החברה האם  
זכויות שאין מקנות שליטה

**רווח כולל לתקופה המיויחס ל:**  
בעליים של החברה  
זכויות שאין מקנות שליטה

**רווח למניה המיויחס לבניים של החברה האם (בש"ח):**  
רווח למניה בסיסי ומדויל

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביןיהם

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהן**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

**הון המיוחס לבעליים של חברת האם**

סה"כ סך	זכויות שאין מוקנות של שילטה	סכום הכל הון המיוחס לבעליים של החברה	עדפים	מקנות של שילטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאין דרכו רשות	קרן ההנפקה	החברה המוחזקת על ידי פרמייה על מנויות הנפרע
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,344,477	19,579	1,324,898	497,520	(4,015)	(9,825)	4,027	(1,717)
140,831	1,525	139,306	139,306	-	-	-	-
2,110	-	2,110	2,115	-	(5)	-	-
142,941	1,525	141,416	141,421	-	(5)	-	-
1,170	3,433	(2,263)	-	(2,263)	-	-	-
(1,385)	(1,385)	-	-	-	-	-	-
(59,981)	-	(59,981)	(59,981)	-	-	-	-
<b>1,427,222</b>	<b>23,152</b>	<b>1,404,070</b>	<b>578,960</b>	<b>(6,278)</b>	<b>(9,830)</b>	<b>4,027</b>	<b>(1,717)</b>

(1) לפרטים ראה ביאור 18(ג)

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניהם.

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהן**

לשנה שסתימאה ביום 31 בדצמבר, 2022

**הון המיוחס לבעליים של חברת האם**

מספר הכלל	זכויות שאין מקנות שליטה	סכום המייחס لבעליים של החברה	עדפים	קרן הון בגין עסקות עם זכויות שאין הוגן דרך רשות מקנות שליטה	קרן הון בגין השקעה בנכאים פיננסיים בשווי הוגן דרך רשות כול אחר אלפי ש"ח	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	מניות המוחזקות על ידי החברה	פרמייה על מניות	הון המניות הנפרע	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
1,348,796	15,465	1,333,331	467,391	(1,810)	30,559	-	(1,717)	838,908	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
128,357	1,901	126,456	126,456	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(32,718)	-	(32,718)	3,639	-	(40,384)	4,027	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
95,639	1,901	93,738	130,095	-	(40,384)	4,027	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
1,168	3,434	(2,266)	-	(2,266)	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
150	89	61	-	61	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
280	280	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(1,590)	(1,590)	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(99,966)	-	(99,966)	(99,966)	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
<b>1,344,477</b>	<b>19,579</b>	<b>1,324,898</b>	<b>497,520</b>	<b>(4,015)</b>	<b>(9,825)</b>	<b>4,027</b>	<b>(1,717)</b>	<b>838,908</b>	<b>-</b>	<b> יתרה ליום 1 בינואר, 2022 רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות לזכויות שאין מקנות שליטה עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה יציאה מאיחוד דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה (1) יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</b>

(1) לרפרטים ראה ביאור 18(ג)

הbiaורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביןיהם.

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהן**

לשנה שסתימאה ביום 31 בדצמבר, 2021

הון המיויחס לבאים של חברת האם										
סה"כ	זכויות שאין מקנות שליטה	סכום המיוחס לבעליים של החברה	עדפים	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי שאין מקנות שליטה הוגן דרך כלל אחר	קרן הון בגין השקעה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	מניות על המוחזקות על ידי החברה	פרמייה על מניות	הון המניות הנפער		
810,511	-	810,511	319,931	-	1,739	(1,717)	490,558	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2021	
208,213	(2,110)	210,323	210,323	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה	
27,888	-	27,888	(932)	-	28,820	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר	
236,101	(2,110)	238,211	209,391	-	28,820	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	
15,340	15,340	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאין מקנות שליטה הנובעות מצירוף עסקים	
347,889	-	347,889	-	-	-	-	347,889	-	הנפקת מנויות (בנייה) הוצאות (הנפקה)	
5	5	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת מנויות לזכויות שאין מקנות שליטה	
461	-	461	-	-	-	-	461	-	תשלומים מבוסס מנויות	
876	2,575	(1,699)	-	(1,699)	-	-	-	-	תשלומים מבוסס מנויות לזכויות שאין מקנות שליטה	
(324)	(213)	(111)	-	(111)	-	-	-	-	שנייםים בזכויות הבעלות בחברות מאוחדות	
(132)	(132)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבאי זכויות שאין מקנות שליטה	
(61,931)	-	(61,931)	(61,931)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבאי מניות החברה	
1,348,796	15,465	1,333,331	467,391	(1,810)	30,559	(1,717)	838,908	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	

הបיאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הקיימים ביבנים.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

208,213	128,357	140,831	רווח לתקופה
<b>התאמות בגין:</b>			
132	1,102	1,007	חלוקת החברה בהפסד חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
144,864	175,094	201,980	פחת והפחנות מסים על ההכנסה ברווח או הפסד
61,700	39,943	43,541	רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
(8)	(10,391)	(11)	הוצאות (הכנסות) ממימון, נטו
(9,385)	(6,747)	(4,833)	תשלום מבוסס מנויות סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים
(64)	6,391	287	רידית (עליה) ערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוחות כתוצאה ממשינויים בזכויות בחברות מאוחדות
4,742	5,708	5,708	
1,811	2,512	959	
(48,942)	38,356	1,839	
-	(482)	(122)	
<b>154,850</b>	<b>251,486</b>	<b>250,355</b>	
<b>שינויים בסעיפים נכסים והתחייבויות</b>			
(16,165)	(540)	(35,758)	עליה בליקוחות
(2,685)	(1,902)	(1,731)	עליה בחיבטים ויתרות חובה
(20,504)	(24,432)	1,397	ירידה (עליה) במלאי
38,335	9,630	56,491	עליה בספקים ונוטני שירותים
352	(1,756)	13,248	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(667)	(19,000)	33,647	
(30,902)	(50,645)	(66,030)	מסים ששולם, נטו
<b>331,494</b>	<b>310,198</b>	<b>358,803</b>	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחננו ובניו (1988) בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(215,076)	(628,797)	(177,901)
(37,472)	(5,831)	-
-	-	(1,390)
(800)	(482)	(2,496)
-	(50)	-
(5,858)	(9,100)	(4,960)
362	42,145	6,925
-	(35)	-
(39,051)	-	-
<u>(297,895)</u>	<u>(602,150)</u>	<u>(179,822)</u>
(326)	150	-
(404)	(11,421)	(3,410)
347,894	-	-
(61,809)	(71,246)	(83,516)
(25,006)	(47,617)	(18,286)
3,783	186,663	4,067
-	202,495	-
-	-	(20,400)
(132)	(1,590)	(1,385)
(61,931)	(99,966)	(59,981)
<u>202,069</u>	<u>157,468</u>	<u>(182,911)</u>
235,668	(134,484)	(3,930)
<u>229,318</u>	<u>464,986</u>	<u>330,502</u>
<u>464,986</u>	<u>330,502</u>	<u>326,572</u>

**תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה**  
ההשקעות ברכוש קבוע  
תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע  
השקעה בנכס זכויות שימוש  
השקעה בנדל"ן להשקעה ובהקמה  
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רוח א' או  
הפסד  
השקעה בחברה מוחזקת (1)  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
יצאה מאיחוד  
רכישת חברת שותפה ראשונה  
מזומנים נטו, ששימשו לפעילויות השקעה

**תזרימי מזומנים לפעילויותimin**  
שניים בחזיות הבעלות בחברות מאוחדות  
אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים, נטו  
הנפקת מנויות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
פרעון התchia"ビות בגין חירה  
פרעון הלואות בזמן ארוך מתאגידים בנקאים  
קבלת הלואות בזמן ארוך מתאגידים בנקאים  
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
פירעון אגרות חוב  
דיבידנד לבני זכויות שאין מקנות שליטה  
דיבידנד לבני מנויות החברה  
מזומנים נטו, מפעילות (ששימשו לפעילויותimin

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסיוף השנה**

(1) לפרטים ראה ביאור 6(3).

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

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

השקעה ברכוש קבוע  
התchia'בות בגין נכס זכות שימוש

נספח ב' - מידע נוסף לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפות

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

תקבולי ריבית  
תשולם ריבית

נספח ג' – רכישת חברת שאודה בראשונה

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

תמורה ששולמה בمزומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים בי.טליה ליום הרכישה  
**סה"כ תזרים נטו**

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 1 – כלל**

#### **א. פעילות החברה:**

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

מטה החברה ממוקם ברכובות.

בעל השיטה בחברה הינם מר מרדכי יוחנןוף, מר איתן יוחנןוף, גב' שריית יוחנןוף וגב' חלי יוחנןוף.

הקבוצה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעוני בתחום המזון ו מוצרים נלוויים בישראל באמצעות הפעלת רשות חניות המכר "יוחנןוף" ו- "זול סטוק".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 42 חניות מכר "יוחנןוף" אשר שטה המסחר הכלול שלהם עומד על כ-88 אלף מ"ר נטו ו-86 חניות מכר "זול סטוק", (בבעלות ובזכיונות).

החברה פועלת לפתחן של 16 חניות מכר "יוחנןוף" חדשות וכן לפתח חניות מכר נוספות תחת המותג "זול סטוק".

#### **.ב. השפעות מלחמה 'חרבות ברזל'**

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' בעזה, מול ארגון הטורור חמאס, וטור לחימה גם בגבול הצפון מול ארגון הטורור חזבאללה. העשי להימשך כתלות המלחמה מהוות, בין היתר, אירוע בעל השכלות מאקרו-כלכליות על המשק הישראלי, העשי להימשך בתוקף הלחימה, היקפה והמשכה, אשר יש לה השפעה על פעילות החברה, במישרין ובעקיפין, לרבות בגין של כוחות מילואים, בין היתר של עבד' החברה, הגבלה של תנועת אזרחים ומוסדות, פינוי ישובים ווגירת גבולות, אשר יש בהם כדי להשפיע על יכולת הגישה לחניות המכר של החברה והעדורות של עובדייה ונתניה שירותים.

נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה לא נפגעה עקב המלחמה, כל חניות המכר של החברה ממשיכות לפעול בכל הארץ, ובידי החברה היכולת לספק בחניות המכר את הביקושים של הציבור, גם במקרים בהם נוצרו ביקושים חריגים לתקופה.

להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על פעילותה של החברה, כאשר עם פרוץ המלחמה מזוהה החברה ירידה במכירות במספר חניות, הסמוכות למועד הלחימה בדרכים וצפון הארץ, ומайдך בהתגברות מכירות בשאר החניות. בנוסף, החברה הגבירה באופן משמעותי את מערכ התורמות שלה, בתמייה במיפוי דרום וצפון הארץ, וכן בלוחמי צה"ל וכוחות הביטחון. להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, עקב סיבות רבות, חלקן ניתנות לצפיה כו"ם (קו"ש באספקת מוצרים ובഫעלת החניות, לרבות דחיה של פтиחת חניות חדשות, ועוד) וחלקו לא (כפי שאף לא ניתן לצפות את תקופת המשך הלחימה, התורבותה בגזרות נוספות והשפעתה על הכלכליה). בתוך כך, להמשך המלחמה עלולות להיות השפעות עיקריות לרעה על פעילות החברה, עקב ההאטה הכלכלית שעשויה להסביר המשבר בעת זו.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. ציון לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:**  
הדוחות הכספיים מצויתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).  
**ב. עקרונות ערך דוחות כספיים:**  
הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

המחזר התפעולי של הקבוצה הינו 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתchia'בוות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתמשח בתוך תקופת המחזזר התפעולי של החברה (כולל באמצעות החברות המוחזקות שלה).

המדיניות החשבונאית המוצגת בביור זה יושמה באופן עיקרי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרונו העיקרי, למעט כמפורט בהמשך בביור 2.

#### **ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים**

- 1. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים - גליות מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):**

התיקונים ל-1 IAS שפורסמו בפברואר 2021 דורשים מישיות לחת גליות מיידן אודות מדיניות חשבונאית מהותית במרקם מדיניות חשבונאית משמעותית. בנוסף, נספו הנחיות ודוגמאות שנועדו להסביר ולהדגים את תהליכי קביעת המהוויות על ידי תיקון המדריך הפרקטי (2) IFRS Practice Statement (IAS), שיקול דעת בקביעת מהוויות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:  
הישות נדרשת לחת גליות מיידן אודות מדיניות חשבונאית מהותית במרקם מדיניות חשבונאית מהותית. הובהר כי מיידן אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, יחד עם מיידן אחר הכלול בדוחות הכספיים ניתן לצפות באופן סביר שישפיע על החלטות אותן המשמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס אותן דוחות.

הובהר כי מיידן אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים אחרים או נסיבות אחרות לא מהותיים, אינם מהותי ואין צורך לחת לו גליות. מיידן אודות מדיניות חשבונאית עשוי בכל זאת להיות מהותי בשל מהות העסקאות, האירועים האחרים או הנסיבות האחרות הקשורת, גם אם הסכומים אינם מהותיים. למורות זאת, לא כל מיידן אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים אחרים או נסיבות אחרות מהותיים, הוא מהותי בפני עצמו.

הובהר כי מיידן אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם משתמשים בדוחות הכספיים של ישות יזדקן לו כדי להבין מיידן מהותי אחר בדוחות הכספיים ובנוסף, נספו דוגמאות למצבים כאלה.

הובהר כי מיידן אודות מדיניות חשבונאית המתקדמת באופן יישום תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לנסיבות הספציפיות של הישות, הוא יותר רלוונטי למשתמשי הדוחות הכספיים מאשר מיידן סטנדרטי, או מיידן שرك משכפל או מתמצאת את דרישות אותן תקנים.

הובהר כי אם ישות נתנת גליות אודות מדיניות חשבונאית לא מהותית, מיידן זה לא יעיב על מיידן אודות מדיניות חשבונאית מהותית.

כאשר ישות מסיקה כי מיידן אודות מדיניות חשבונאית אינם מהותי, אין זה משפיע על גילויים קשורים המפורטים בתקנים אחרים.  
התיקונים ל-1 IAS יושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ד. שווי הוגן:

1. מדדית שווי הוגן:

הקבוצה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקין במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התcheinבות בעסקה רגילה בין משתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפיה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), הקבוצה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ונסיבות עסקה מסויק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שנייתנים לצפיה ומצעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפיה.

הקבוצה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התcheinבות מתרכשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלקבוצה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכספי ביוטר עבור הנכס או ההתחייבות שלקבוצה יש גישה אליו.

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

2. מידרג השווי הוגן:

לצורך גילוי, החברה מסוגגת מדידת שווי הוגן לאחת מהరמות במדד השווי הוגן המשקף את ממשמעותיו הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי הוגן הינו:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוקים פעילים עבור נכסים זהים או התcheinויות זהות.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפיה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדד השווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדד השווי הוגן, החברה מסוגגת את מדידת השווי הוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדדיה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדדיה בכללותה תוך הבאה בחשבון של אורכים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

## מ. יוחננו ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ה. השקעות בחברות כלולות**

כאשר לחברת יש את הזכות לקחת חלק בחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהוועה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברת יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסוג לחברת כלולה.

**ו. פעילויות משותפות**

כאשר לחברת קיימות זכויות לנכסים ומוחייבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסוגת את ההסדר כפניות משותפות. החברה מכירה כיוס לזכותה בעילות משותפת בחלוקת בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

**ז. מطبع פעילות ומطبع הציגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במطبع של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלות (להלן - "طبع הפעילות"). מطبع הפעילות של כל חברות הקבוצה הוא ש"ח. מطبع הציגה של החברה הוא ש"ח.

**ח. דוחות כספיים מאוחדים:**

**חברת בת:**

כאשר החברה חטופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות משקעת ויש לה את יכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסוגת לחברת בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העבודות והנסיבות משתנות.

**ט. ירידת ערך:**

אחד לשנה, גם אם לא קיימים סימנים לירידת ערך, מבוצעת בגין מוניטין שנרכש ביצירוף עסקים בחינה לעניין ירידת ערך ואם קיימים סימנים לירידת ערך, אומדנת הקבוצה את סכום בר ההשבה של הנכס או של היחידה המניבת מזומנים.

**ן. נדל"ן להשקעה ובהקמה:**

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

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

במעבר מndl"ן להשקעה ובהקמה לרכוש קבוע, שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובהקמה במועד השינוי בשימוש היוה את עלותנו הנחשבת של הרכוש קבוע.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

יא. רכוש קבוע:

#### 1. הכרה ומדידה:

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסןโดย ישיר לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למקומות ולמצב הדושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחר בזמן במועד ההכרה.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש קבוע מוצג לפי עלות בኒכי פחות נצבר ובኒכי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

#### 2. תקופת הפחת ושיטת הפחת:

החברה הפחתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסר העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברוח או הפסד, אלא אם הן נכללו בעבר בספרים של נכס אחר.

להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזיה לצורך את הנטבות הכלליות העתידיות של הנכס. בקביעת אורך החיים השימושיים של שיפורים במושכר, נבחנו גם מועד פקיעת החכירות הקשורות.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשו בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

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

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

החברה סקרה את ערך השيء, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשיוני אומדן חשבונאי.

#### 3. עלויות עוקבות:

החברה לא הכירה בעבר בספרים של פריט רכוש קבוע בעלות תחזקה שוטפות של הפריט. עלויות אלו הוכרו ברוח או הפסד בעת התהווותן.

#### 4. מימוש וגריעעה:

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה מכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקיולים ממיכרתו לבני ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרוח או הפסד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

#### **יב. נכסים בלתי מוחשיים**

##### **1. הכרה ומדידה**

נכס בלתי מוחשי שנרכש ביצירוף עסקים, הוכר לראשונה בהתאם לשוויו ההוגן במועד הרכישת.

בתקופות שלאחר ההכרה לרשותה: נכס בלתי מוחשי, למעט נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר ולמעט מוניטין, מוצג לפני עלות בגין הפקחתה שנוצרה ובণוכי הפסדים מירידת ערך שנוצרו; נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר מוצג לפני עלות בגין הפסדים מירידת ערך שנוצרו ואינו מופחת; מוניטין הנובע מצירופי עסקים ומרכזית זכויות בפועליות משותפות שפעילותיהן מהוות עסק נמדד בסכום שהוכר במועד הרכישה בגין הפסדים שנוצרו מירידת ערך.

##### **2. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה**

החברה מעריכתה לגבי כל נכס בלתי מוחשי אם אורך החיים השימושים שלו הוא מוגדר או בלתי מוגדר (כלומר, בהתבסס על נתח של כל הגורמים הרלוונטיים), אין האבללה גראית לעין של התקופה שבה הנכס חיizi להפיק תזרימי מזומנים חיוביים נטו לחברה). החברה בוחרת מיד תקופה אם ניתן לתמוך בהערכתה כי אורך החיים השימושים של הנכס הוא בלתי מוגדר. שינויים בהערכת החברה טופלו כשיוני אומדן חשבונאי.

החברה סוקרת את אורך החיים השימושים ואת שיטת ההפחתה שבה נעשה שימוש לפחות בכל סוף שנת כספים. שינויים טופלו כשיוני אומדן חשבונאי.

##### **3. מידע נוסף**

לענין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים - ראה בайור 2(ט) להלן.

#### **יג. מלאי:**

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

滿الֵי הוערך לפי הנמור מבין עולתו לבין שווי המימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, וכן עלויות אחרות שהתוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בגין אומדן העליות הדרשות לביצוע המכירה. המלאי של החברה הינו מלאי תוכרת גמורה. עלות המלאי נקבעת לפי מחיר קניה אחרון.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

יום 31 בדצמבר 2023

**באיור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יד. מכשירים פיננסיים:**

**1. נכסים פיננסיים:**

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונות מועד סיכון העסקה. נכסים פיננסיים סוגו לאחת מקבצת המדיניה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסוג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של גזרים מסוימים.

**א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:**

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסק שטחתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים וההתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עליות עסקה שייחסו במישרין, למעט לקוות שנדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

**ב. השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר:**

מכשירים הוניים, שאינם מוחזקים למסחר ושאים תמורה מותנית של רוכש בctrine עסקים, שבעת ההכרה לראשונה יעדו למדידה בשווי הוגן דרך כולל אחר, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עליות עסקה שייחסו במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, שינויים בשווי הוגן של נכסים אלה הוכרו ברוח כולל אחר ונცבו רקן הון בגין השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך כולל אחר למעט הכנסות מדיבידנדים שהוכרו ברוח או הפסד (אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעילות ההשקעה).

**ג. השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד**

כל הנכסים הפיננסיים האחרים שבעת ההכרה לראשונה יעדוה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רוח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקיות במדידה או בהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ו שינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה ברוח או הפסד. עליות עסקה שייחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברוח או הפסד בעת התהווותן.

**2. התחביבויות פיננסיות:**

התחביבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחביבויות פיננסיות מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

**התחביבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

התחביבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בכינוי עליות עסקה שניית לייחון במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחביבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

## מ. יוחננו ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יד. מכשירים פיננסיים (המשך):**

**3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:**

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המוזמנים החזויים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, ככל שקיים, כך שיישקפו סכום בלתי מוטה ומשקל הסתרות לשיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכספי (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר ויתן לביסוס שנייה להשגה ללא עלות או מאץ מופרדים על אירו ערך בסוף כל תקופה תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך ברוח או הפסד. בהתבסס על יתרות דיווח, ואם קיימת, השינוי בהפרשה מוכר כרוח או הפסד מירידת ערך ברוח או הפסד. רבבות מאפיינים נוספים כגון ניסיון העבר, הבטיחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של החיזיב.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאור כל חי' המכשיר בגין לקוחות. הפסדי אשראי חזויים לאור כל חי' המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירו ערך בסוף האפשריים במהלך אורח החיים החזוי של המכשיר.

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

**טו. הכרה בהכנסה:**

החברה מכירה בהכנסה מוחזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה ומודדת את ההכנסה בסכום המיצג של התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עברו אותה סחורה.

**(1) הכנסה ממכירת סחורות:**

הכנסה ממכירת סחורות מוכרת בהתאם לכל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לcona את הסיכונים והתשאות המשמעותיים הנגזרים מהבעלויות על הסחורות;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינית, בדרך כלל, בעלות אינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הסחורות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מחייב;
- צפוי שההטבות הכליליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
  - הלוויות שהטהו או יטהו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מחייב.
- בעסקאות בהם מעורב צד נוסף בהספקת הסחורות או השירותים, החברה בוחנת מהי מחויבות הביצוע שללה. החברה תחשב כספק עיקרי במידה והסchorה או השירות נמצאים בשליטתה לפני מסירתם לךוק.
- לצורך כך החברה בוחנת האם היא האחראית העיקרית לקיים ההבטחות בחזזה, אם היא נשאת בסיכון מלאי ומהו שיקול הדעת שלא בנושא קביעת המחיר.
- בעסקאות משגורר החברה מטפלת בהם כסוכן כלומר מוכרת הכנסה מסכום העמלה Neto מכיוון שלא מתקיימים הקריטריונים לפחות מתקיימת לחברה שליטה בסchorה לפני העברתה לךוק.
- בעסקאות בהם מעורב צד נוסף בהספקת הסחורות, החברה בוחנת מהי מחויבות הביצוע שללה. החברה תחשב כספק עיקרי במידה והסchorה או השירות נמצאים בשליטתה לפני מסירתם לךוק. לצורך כך החברה בוחנת האם היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחזזה, אם היא נשאת בסיכון מלאי ומהו שיקול הדעת שלא בנושא קביעת המחיר.
- בהתאם, בעסקאות משגורר מוכרת הכנסה מסכום העמלה Neto מכיוון שלא מתקיימים הקריטריונים לפחות מתקיימת לחברה שליטה בסchorה לפני העברתה לךוק.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**יום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

#### **ט. הפרשות:**

הפרשות מוכנות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגיןה צפוי שימוש במסאים כלכליים הניטנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכם המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של הנהלה לגבי הסכם שיידרש ליישוב המחויבות במידה הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכון ואי הוודאות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך ישוב המחויבות, הערך הפנסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינוים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכם או חלקו נדרש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנקס, בגין ההשבה, עד לאובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהSHIPי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

#### **יז. מסים על הכנסה:**

##### **1. כללי:**

הוצאות (הכנסות) המסים על הכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרונות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון עצמו.

##### **2. מסים שוטפים:**

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתאם לחיבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח.

##### **3. מסים נדחים:**

הקבוצה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמינים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחביבות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרונות המסים הנדחים (נכס או התחביבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת ימיושן, בהתאם על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחביבות מסים נדחים מוכנות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמינים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחביבות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמינים הניטנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חיית שכגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

מידה של מסים נדחים הנובעים מndl"ן להשקעה ובಹקמה שנמדד במודל השווי הוגן מתבצעת על בסיס ההנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ישוב לצרכי מס באמצעות מכירה בלבד.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקורה שלימוש השקעות בחברות מוחזקות, לאחר ובכוונה הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן.

נכסים והתחביבות מסים נdagת מזגנים בקייז'ז כאשר לשות קיימת הזכות המשפטית ניתנת לאכיפה לקיז'ז נכסים שוטפים נגד התחביבות מסים שוטפים, וכך אשר הם מתיחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונה הקבוצה לסלק את נכסים והתחביבות המסים השוטפים על בסיס נטו.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

#### **1. הטבות לעובדים:**

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: התchyיבות לפיצוי פיטורי. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הין תוכניות להטבה מוגדרת.

התchyיבות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצוי פיטורי מטופלות כתוכנית להטבה מוגדרת. החברה הכירה בעלות הטבה כהוזאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נסס, לפי הסכם שיש להפקיד במקביל לקבלת שירות העובד.

התchyיבות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצוי פיטורי מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan), נזקפות לרוח או הפסד בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזואה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכתות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחובות הקבוצה בגין תנכנית להטבה מוגדרת נקבע באמצעות היון תזרימי המזומנים העתידיים האפשריים בין התוכנית בתשואות שוק של אגרות חוב ממשתית, הנזקפות במטבע בו ישולם הטבות בגין התוכנית, ובועלות תקופות פדיון זהותם בקיורם למועד ה絲ילוק החזויים של התוכנית. בהתאם למединיות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בהוצאות מכירה והנהלה וכליות בדוח על הרווח והפסד.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרוח הכלול אחר במועד הייזרותם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרוח כולל אחר לא יסוגו מחדש או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על ידי הכפלת השווי ההוגן של נכסי התוכנית לתחילת התקופה בשיעור היון של המחויבות ונזקפת לרוח והפסד חלק מעולות הריבית נטו. הפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרוח כולל אחר ולא יסוג מחדש או הפסד במועד מאוחר יותר.

התchyיבות הקבוצה בגין תנכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שווים ההוגן של נכסי התוכנית.

#### **2. הטבות לעובדים לטווח קצר:**

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

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התchyיבות הקבוצה בגין משכורת ווציאות ודמי הבראה. הטבות אלו נזקפות לרוח והפסד במועד הייזרות. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזיהה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות בזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכם ששולם בגין מוכר כהתchyיבות.

#### **3. תשלום מבוסס מנויות**

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מנויות. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה או של חברות הבנות שלה. שווי הטבה נמדד במועד הענקה בהתאם לשווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים. במקרה שהמענק מותנה בתנאי הבשלה שהינו תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינו שוק, הסכם שנזקף מותאם על מנת לשקוף את חלק המענק שכן צפוי להבשיל. במקרה של הענקת אופציית מכיר המאפשרת למוכר מנויות חזירה לחברת טופלה כתשלום מבוסס מנויות המסולק בזמןן לפי התמורה שסוכמה מהוון לפחות פי ערך נוכח.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### באים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באיור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יט. חכירות:**

#### **1. כללי:**

הקבוצה קובעת במועד ההתקשרות בחכירה אם חזזה הוא שכירה, או אם הוא כולל שכירה, על ידי בוחינה אם החזזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזויה לתקופת זמן עבור תמורה. הקבוצה מעריצה מחדש את קיומה של שכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החזזה.

הקבוצה קובעה את תקופת החכירה כתקופה שבה שכירה אינה ניתן לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציית להאריך (או לבטל) את תקופת השכירה, אשרodox ואופן סביר שהחוכר ימשך את האופציה.

#### **2. החברה כחוכרת:**

במועד תחילת השכירה (או במועד צירוף העסקים שבו הנרכש הוא שכירה) החברה בודח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות שכירה בגין כל השכירות בכפוף לאמור להלן:

החברה טיפול בכל רכיב שכירה בחזזה כהכירה בנפרד מרכיבים שאינם שכירה בחזזה. הזכות להשתמש בנכס בסיס מהו רכיב שכירה ונפרד אם החברה יכולה להפיק הטבות מהשימוש בנכס הבסיס בלבד, או יחד עם משאבים אחרים שהוא יכול להשיג במקרה, וכן נכס הבסיס אינו תלי במידה רבה או קשור במידה רבה לנכס' הבסיס האחרים בחזזה.

החברה קובעה את תקופת השכירה כאמור בביור 2(יט)(1). בתקופות עוקבות, החברה מעריצה מחדש אתDOI אופן סביר שהוא תממש (לא תממש) אופציה להאריך (או לבטל) את תקופת השכירה בהתאם לנסיבות או שינוי משמעותו בנסיבות, הנמצאת בשליטת החברה ואשר משפיע על החלטה המקורית שהתקבלה.

החברה מגדה במועד תחילת השכירה את התcheinויות השכירה בגובה הערך הנוכחי של תשומתי השכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהווים בשיעור הריבית התוספתית הנומינלי של החברה באותו מועד. תשומתי השכירה שאינם משולמים במועד תחילת השכירה כוללים תשומלים קבועים (לרבות תשומלים קבועים במהותם); תשומתי שכירה משתנים שתלוים במידד, תוך שימוש במידד הקיים; מחיר המימוש של אופיצית רכישה אם ורק אופן סביר שהחברה תמשח אופציה זו; וכן תשומתי כניסה לביטול השכירה, אם תקופת השכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את השכירה על ידי החברה.

נכט זכות שימוש נמדד במועד תחילת השכירה ועלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התcheinות השכירה, בתוספת תשומתי שכירה כלשהם שbowcuו באותו מועד או לפני.

מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

#### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

#### **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

כ. שערי חילוף ובסיס הצמדה:

יתירות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שער החליפין הקיימים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו מkapifs לתום תקופת הדיווח.

יתירות המודעות למדד המידע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם למועד הדוח הנוכחי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של המודעות שקדם למועד הדוח הנוכחי), בהתאם לתנאי העסקה. להלן נתונים על שער החליפין של הדולר:

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
103.9	109.4	112.6
103.6	109.1	112.8
3.110	3.519	3.627
2.442	2.597	2.739

מדד המוצרים לצרכן (בגיא)  
מדד המוצרים לצרכן (ידיוע)  
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)  
דולר של קנדיה (בש"ח ל-1 דולר)

שיעור השינוי באחזודים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
2.8	5.3	2.9	מדד המחרירים לצרכן (בגין)
2.4	5.3	3.4	מדד המחרירים לצרכן (ידיע)
(3.27)	13.15	3.1	دولר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
(3.17)	6.35	5.5	долר של קנדיה (בש"ח ל-1 דולר)

#### כא. מזרי פעילות

המתקנות לדיווח מגזרי של הקבוצה נרככה בהתאם לאופן שבו המידע מועց למקבל החלטות התפעליות הראשי של החברה. במסגרת הרוח המגזרי, מקבל החלטות התפעליות הראשי של החברה בוחן את הרוח התפעלי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות בネットול השפעת תקן חשבונאות בינלאומי 16 – חירות, בネットול הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מנויות וכן בネットול הוצאות בגין הפקחת נכסים בלתי מוחשיים הנבעים מצירוף עסקים.

## מ. יוחנןוף ובנו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

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

#### **הנחות מפתח בהסתמיעות באומדנים מהותיים:**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דרושת הנהלה לעורך אומדנים ולהנחייה הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתמיעות באומדנים החשבונאיים המהוות המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעתجيبם מדרשה הנהלת הקבוצה להנחייה הנחות באשר לנסיבות ואיורים הקיימים באין וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מtabססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עבודות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני הנהלה.

#### **א. אורך חיים שימושי של רכוש קבוע:**

אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות הנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינוי בערכות הנהלה עשויים להשיב לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת הנזקפות לרוח או הפסד.

#### **ב. הפרשה לתביעות:**

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

#### **ג. נדל"ן להשקעה:**

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

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 4 - נכסים פיננסיים**

א. **מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:**

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

החברה מחזיקה 1,921,953 מנויות רגילותות וכן 1,421,953 כתבי אופציה (שאים רשומים למסחר) של A2Z Smart Technologies Corp ("A2Z"), חברת ציבורית אשר נירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסת נאס"ק (NASDAQ:AZ), ומחזיקה, בין היתר, בחברה המפתחת עгалות חכמים למרכזים. מחיר המימוש של כתבי האופציה הינו 7.1418 ש"ח למניה ונitinums למיוש עד נובמבר, 2025, במסגרת ההנפקה השקיעה החברה סך של כ-2.6 מיליון דולר קנדי (כ-7 מיליון ש"ח).

ב. **מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח רוח או הפסד ורוח כולל אחר:**

בתוקופות הדיווח הכלירה החברה ברוחותם (הפסדים) משערוך מכשירים פיננסיים הנובעים מההשקעה שביצעה החברה במניות, בכתב אופציה ובאופציות של חברת A2Z.

להלן פירוט אודות הסכומים כפי שהוכרו בסעיפים הדוח על הרוח או הפסד ורוח כולל אחר:

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

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

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**ביאור 5 - חברות בנות**

**א. הרכב הקבוצה:**

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

(1) חברת 'יטליה יבוא ושיווק בע"מ ("יטליה") מחזיקה ב-25 חברות בנות בשיעורים של 51%-100% ב\_amp; 51% ב\_amp; 100% באמצעות מפעילה חניות מרשת המותג 'זול סטוק' ו פעילות הרכש בחברה.

(2) החברה 'יטליה מחזיקות בدول סטוק' יוחנןוף 2021 בע"מ בשיעורים של 49.9% - 50.1% בהתאם, אותה הקימו לצרכי ניהול מחלקות 'זול סטוק' בחניות המכירות של החברה. נכון למועד הדוח קיימת פעילות בסניפי יוחנןוף בחיפה, בירושלים ומודיעין.

**ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ופעילותיות משותפות**

**הרכב הקבוצה:**

שיעור זכויות בהן המניות ובזכויות ההצבעה: ליום 31 בדצמבר	שם החברה	
	2022	2023

**חברות כלולות:**  
אלגוריטיל בע"מ ("אלגוריטיל")<sup>(3)</sup>

19.3%	23.2%	ישראל	סנטרו <sup>(1)</sup>
25%	25%	ישראל	מליסרון יוחנןוף <sup>(2)</sup>
30%	30%	ישראל	

(1) ראה ביאור 9ב(2)א.  
(2) ראה ביאור 9ב(2)ג.

**(3) השקעה בחברת אלגוריטיל בע"מ**

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

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

**מ. יוחנןוב ובניו (1988) בע"מ**

**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באיור 7 - לקוחות**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2022</b>	<b>2023</b>	
		<b>אלפי ש"ח</b>
296,591	331,530	כרטיסי אשראי
13,928	14,095	המחאות לגביה
7,754	8,196	חובות פתוחים
(840)	(630)	בנייה הפרשה לחובות מסופקים
<b>317,433</b>	<b>353,191</b>	

**באיור 8 - חייבים ויתרונות חובה**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2022</b>	<b>2023</b>	
		<b>אלפי ש"ח</b>
4,072	3,455	הוצאות מראש
1,384	3,007	מקידמות לספקים
1,052	1,070	הכנסות לקבל
995	1,618	עובדים
235	317	מס ערך מוסף
5,612	-	פיקדון בנאמנות
2,314	682	אחרים
<b>15,664</b>	<b>10,149</b>	

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### באישור לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - רכוש קבוע  
א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

<b>2023</b>						
<b>סך הכל</b>	<b>шибורים במושכר</b>	<b>כלי רכב, מלגשות וכלי הרמה</b>	<b>ציוד וירහוט</b>	<b>מבנים ומקרקעין</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
1,918,643	537,884	43,432	467,653	869,674		<u>עלות</u>
189,823	27,972	8,192	77,013	76,646		יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(4,842)	(10)	(4,216)	(616)	-		השקעות בתקופה
2,335	-	-	-	2,335		מימושים וגריעות
<b>2,105,959</b>	<b>565,846</b>	<b>47,408</b>	<b>544,050</b>	<b>948,655</b>		מעבר מנדל"ן להשקעה (1)
						יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

<b>2022</b>						
<b>סך הכל</b>	<b>шибורים במושכר</b>	<b>כלי רכב, מלגשות וכלי הרמה</b>	<b>ציוד וירහוט</b>	<b>מבנים ומקרקעין</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
1,307,090	490,662	34,753	389,466	392,209		<u>עלות</u>
665,282	47,332	10,221	79,056	528,673		יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(39,114)	(110)	(1,542)	(869)	(36,593)		השקעות בתקופה
(19,844)	-	-	-	(19,844)		מימושים וגריעות
5,229	-	-	-	5,229		מעבר מנדל"ן להשקעה (2)
<b>1,918,643</b>	<b>537,884</b>	<b>43,432</b>	<b>467,653</b>	<b>869,674</b>		הערה חדש (3)
						יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

<b>2022</b>						
<b>סך הכל</b>	<b>шибורים במושכר</b>	<b>כלי רכב, מלגשות וכלי הרמה</b>	<b>ציוד וירහוט</b>	<b>מבנים ומקרקעין</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
(386,581)	(127,779)	(18,624)	(197,117)	(43,061)		<u>פחת שנוצר</u>
(73,944)	(28,636)	(4,765)	(33,544)	(6,999)		יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,523	-	1,202	321	-		פחת בתקופה
(459,002)	(156,415)	(22,187)	(230,340)	(50,060)		מימושים וגריעות
<b>1,459,641</b>	<b>381,469</b>	<b>21,245</b>	<b>237,313</b>	<b>819,614</b>		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
						עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

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

## מ. יוחננו ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**ביאור 9 - רכוש קבוע (המשך):**

**ב. פרטיים נוספים**

**(1) רוח (הפסד) הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע**

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

**(2) מבנים ומקרקעין**

א. החברה מחזיקה בחלק ממקרקעין ברחובות (להלן: "הנכס") וחתמה על הסכם לפעילות משותפת (להלן: "שותפות סנטרא") בה חלק החברה 25% עם אחרים המחזיקים ביתרת המקרקעין. החברה חתמה על הסכם לשכירת 5,000 מ"ר (כ- 42%) מהשטחים המשדרים לשימושה כחנות מכר, שהחלła לפעול בחודש ספטמבר 2016, שכירת כ- 2,050 מ"ר (כ- 7.5%) משטחי המשדרים לשימושה כחנות המכר ומשדרים ועל שכירת 1,745 מ"ר (כ- 6.5%) משטחי המשדרים לשימושה כמשדרי החברה. כמו כן, במהלך שנת 2023 התקשרה החברה ע"י חברת בת בהסכם לשכירת 600 מ"ר (כ- 5%) מהשטחים המשדרים לשימושה כחנות מכר למוציארים לבית מרשת 'זול טוק' ובהתאם סיווגה החברה שטחים אלו כרכוש קבוע. יתרת השטחים סוגו לדוחות הכספיים ננדלי"ן להשקעה והם משמשים להשכרה (ראה גם ביאור 10).

חלק הנכס, בשווי הוגן בסך של כ- 65,808 אלפי ש"ח, מסווג ננדלי"ן להשקעה (2022 – 66,898 אלפי ש"ח), חלק הנכס, שעלותו המופחתת בסך של כ- 10,010 אלפי ש"ח, מסווג כרכוש קבוע (2022 – 12,147 אלפי ש"ח).

ב. החברה מחזיקה במלוא הון המניות (100%) בחברת מג. לב כובב מודיעין בע"מ (להלן: "החברה הבת") המחזיקה בזכויות חכירה על קרקע במודיעין מננהל מקרקעי ישראל. החברה הبت בנתה חנות מכר על קרקע זו לצורכי שימוש החברה האם. חנות המכר החללה לפעול במהלך שנת 2016. נכון למועד הדוח על הממצב הכספי, המבנה משמש את החברה בפעילותה הקמעונאית ומוסוג כרכוש קבוע בעלות מופחתת בסך של כ- 74,764 אלפי ש"ח (בשנת 2022 – כ- 73,706 אלפי ש"ח).

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

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 9 - רכוש קבוע (המשך):**

**ב. פרטיים נוספים (המשך):**

#### **(2) מבנה ומקרקעין (המשך):**

ד. קרקע שטחה כ- 19.6 דונם באזורי התעשייה 'מישור אדומים' (בסמוך לעיר מעלה אדומים). זכויות הבניה בקרקע הנרכשת מתירות בנייה מבנה מסחרי שטחו כ-31 אלף מ"ר. החברה סימנה את חלק בנית המבנה המסחרי, בשטח של כ-0.007,000 מ"ר, מתוכו חנות מכר בשטח של כ-6,500 מ"ר (ברוטו), והשאר (כ-4,000 מ"ר) צפוי להיות מושכר. המתחם צפוי להיפתח במהלך השנה השנייה לשנת 2024. במהלך שנת 2022 סיווגה החברה סך של כ-4 מיליון ש"ח מרוכש קבוע לנדל"ן להשקעה.

חלק הנכס בשווי הוגן בסך של כ-7,740 אלפי ש"ח מסווג לנדל"ן להשקעה (בשנת 2022 – כ-4,000 אלפי ש"ח), חלק הנכס שעלוונו המופחתת בסך של כ- 50,364 אלפי ש"ח מסווג רכוש קבוע (בשנת 2022 – כ- 36,628 אלפי ש"ח).

ה. בשנת 2020 רכשה החברה קרקע באזורי התעשייה בעיר אפקים, בשטח כולל של כ-13.5 דונם (להלן – "המקרקעין"), בתמורה לסה"ר של כ-22 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עלייה כ-10 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), 6.7 אלפי מ"ר למשרדים וכן 2.7 אלפי מ"ר בקומה תת קרקעית. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה.

ו. קרקע בעיר פתח תקווה, שטחה כ-11 דונם ואשר מיועדת למסחר, תעסוקה ומשרדים. זכויות הבניה בקרקע מתירות, בין היתר, בניה מסחרי שטחו כ-8.3 אלפי מ"ר וכן כ-19.3 אלפי מ"ר משרדים. בכוונת החברה להקים על הקרקע חנות מכר אשר תשמש את פעילות החברה. בהתאם לשיקולוconomic כלכליות שתפקיד החברה בהמשך, ניתן שהחברה תבנה במקום שטחי מסחר נוספים שייעדו להשכרה.

ז. בחודש מרץ 2023 השילמה החברה הסכם לרכישת קרקע שטחה כ-16 דונם בעפולה, תמורה סך של כ- 32.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. זכויות הבניה בקרקע מתירות, בין היתר, בניה מסחרי שטחו כ- 40.5 אלפי מ"ר וכן כ-16 אלפי מ"ר שירות (בconomics תת קרקעית). בכוונת החברה להקים במקום חנות מכר חדשה, ושטחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלות לשני היבטים העלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור.

ח. בשנת 2021 רכשה החברה קרקע ביישוב שטחה כ-3.5 דונם, הכוללת מבנה המושכר לצדדים שלישים, תמורה סך של כ-36 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). בחודש ינואר, 2022 קיבלה החברה את החזקה בקרקע. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה, ובוchnת הקמת שטחי מסחר נוספים, בהתאם לצרכי החברה, וכן פועלות לשני היבטים העלה על הקרקע כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור.

ט. בשנת 2022 רכשה החברה מגרש באור יהודה, שטחו הכולל הינו כ- 31.5 דונם המיועדים למסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה, בעלות של כ-410 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח ומס רכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עלייה כ-12.5 אלפי מ"ר למסחר (עיקרי ושירות), כ-91 אלפי מ"ר לתעסוקה ולוגיסטיקה (עיקרי ושירות) וכן כ-76 אלפי מ"ר (שירות) בconomics תת קרקעית. הרכישה הושלמה בחודש אוגוסט 2022. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר וכן מרכז לוגיסטי חדש, לרבות מרכז לאספקת הזמנות מקומות בעתיד.

י. בשנת 2022 רכשה החברה מגרש באשדוד, שטחו הכולל הינו כ-10 דונם, המיועדים למסחר ותעסוקה, בעלות של כ-74 מיליון ש"ח (כולל היטלי פיתוח ומס רכישה). על פי תכנית הבניה המאושרת בקרקע, ניתן לבנות עלייה כ-24 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה (עיקרי ושירות), וכן כ-4.5 אלפי מ"ר (שירות) בconomics תת קרקעית. הרכישה הושלמה בחודש אוגוסט 2022. החברה מתכננת להקים במקום חנות מכר חדשה.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

בайור 10 - נדל"ן להשקעה ובಹקמה

#### א. הרכב ותנוועה

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
93,012	120,085
6,747	4,833
482	2,496
19,844	-
-	(2,335)
<u>120,085</u>	<u>125,079</u>

יתרה לתחלת התקופה  
עלית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו  
השקעות  
מיון מרכוש קבוע (1)  
מיון לרכוש קבוע (2)  
יתרה לסוף התקופה

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

(2) לפרטים ראה בайור 9 סעיף ב(2)א'.

#### ב. פרטיים בדבר שווי הוגן

(1) נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי המקורי, כפי שנקבע בהערכתות שווי המבוצעות על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי המקורי נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים וכן בהתבסס על עסקאות השוואה. באמצעות תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועד חידוש הסכמי השכירות וכן מגבלות על גובה דמי השכירות, והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים האלטומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמאה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנות הכספיות ממנו. מדידת השווי המקורי מסוגת כרמה 3 במדד השווי המקורי, בכל תקופות הדיווח.

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

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

השווי המקורי נמדד תוך שימוש בטכניקת היון אומדן תזרימי המזומנים בשילוב עסקאות השוואה. שווי השוק הממוצע של תשלומי שכירות למטר לשטחי המסחר נע בין 70 ל-135 ש"ח למטר. שיעור ההיון של תזרימי המזומנים נע בין 6.0% לבין 7.5% (בשנת 2022 בין 6% לבין 6.5%).

#### ב. ndl"ן להשקעה בהקמה

הערכתות השווי מבוססות בהתאם לגישת החילוץ בה הערך שווי למ"ר למסחר בין 8.8 אלפי ש"ח לבין 18.5 אלפי ש"ח ושווי למ"ר לספורט, פנאי ונופש ב- 8.25 אלפי ש"ח למ"ר, בגין רווח יצמי ועלויות השלמה צפויות.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 10- נדל"ן להשקעה ובಹקמה (המשך):**

#### **ג. ניתוח רגישות**

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

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

#### **ד. סכומים שהוכרו ברוח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה**

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

#### **ה. פרטים בדבר חכירות תעוקיות בהן החברה הינה המחכירה:**

סכום מצרכי של תקבולי החכירה המינימליים העתידיים בגין חכירות תעוקיות שאין ניתנות לביטול:

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
5,663	5,898
15,962	17,261
18,140	15,846
<b>39,765</b>	<b>39,005</b>

#### **ו. פרטים נוספים**

- (1) החברה מחזיקה בארבע חלקות בקרית עקרון (להלן: "החלקות"). חלקה אחד שעולותה המופחתת 4,915 אלפי ש"ח משמשת את חנות המכירת הסמוכה ומוסוגת כנכס קבוע. שלוש החלקות האחרות, אשר שוואן ההוגן היו בסך 32,035 אלפי ש"ח (2022 - 32,035 אלפי ש"ח) מסווגות לנדל"ן להשקעה.
- (2) לפרטים נוספים בדבר נדל"ן להשקעה ראה בайור 9(ב) 2 לעיל.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 11 – חכירות (החברה כחוכרת)

**א. מידע לגבי פעילות חכירה**

החברה כחוכרת שטחי מסחר ריבוע של פי 25-15 שנים תמורת תשלום חכירה קבועים, מרבית חז'ז'ן. החכירה כוללים תשלום חכירה הצמודים למדד המחרירים לצרכים.

**ב. מידע לגבי נכסים זכות שימוש**

31 בדצמבר 2023	
זכויות שימוש	
מבנה	סה"כ
אלפי ש"ח	
111,327	111,327
1,355,367	1,355,367

31 בדצמבר 2022	
זכויות שימוש	
מבנה	סה"כ
אלפי ש"ח	
98,577	98,577
1,310,847	1,310,847

פחת – לשנה שעברה ממה ביום

יתרה ליום

סך התוספות לנכסים זכות שימוש במהלך שנת 2023 בגין חז'ז'ן חכירה חדש היא 111,350 אלף ש"ח (במהלך שנת 2022 – 127,032 אלף ש"ח), בתקופת הדוח סך 46,485 אלף ש"ח הינו תוספה בגין השפעת מודד (במהלך שנת 2022 – 67,569 אלף ש"ח).

**ג. ניתוח מועד הפירעון החוזרים של התחייבות חכירה**

לענין ניתוח מועד הפירעון החוזרים של התחייבות חכירה – ראה ביור 27 (ד).

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

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

ד. מידעוסף לגבי חכירות

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
66,342	72,167
137,284	152,750

הוצאות ריבית בגין התchia'ויות חכירה

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

באיור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

א. הרכב וتنועה במהלך התקופה

2023

סה"כ	מונייטין	モותג
אלפי ש"ח		
73,474	37,930	35,544
73,474	37,930	35,544
(4,524)	-	(4,524)
(2,585)	-	(2,585)
(7,109)	-	(7,109)
66,365	37,930	28,435

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

פחת שנוצר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

הפחתה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

2022

סה"כ	מונייטין	モותג
אלפי ש"ח		
73,474	37,930	35,544
73,474	37,930	35,544

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנוצר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

הפחתה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באיור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומונייטין (המשך)**

#### **ב. רכישת פעילות עסקית של מרכול באור יהודה**

1. ביום 24 בפברואר, 2015 חתמה החברה על הסכם לרכישת הפעילות העסקית של מרכול באור יהודה תמורת סכום של 19 מיליון ש"ח. הסכום החל לפעול בחודש Mai, 2015.
2. החברה ערכה, בסיוו' עיריך שווי' חיזוני, הקenza של התמורה בגין צירוף העסקים שאירע בשנת 2015. בהתאם לכך, נרשמה הקצתה התמורה בגין צירוף העסקים הנ"ל, לרבות מוניטין בסך 8,146 אלפי ש"ח.
3. בשל הפרישה הארצית של החברה ובחינת הפעולות הקמעונאיות כיחידה מניבת מזומנים אחת, מייחסת החברה את המונייטין לפעילויות הקמעונאיות תחת המותג "יוחנןוף" בכללותה.

#### **ג. רכישת שליטה בחברת 'טליה' יבוא ושיווק בע"מ**

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

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 13 - ספקים ונוטני שירותים**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
453,098	484,905
104,644	130,022
<b>557,742</b>	<b>614,927</b>

**באיור 14 - זכאים יתרות זכות**

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

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

(2) לפתרים נוספים מענקים לבעלי שליטה בחברה ראה בайור 31 להלן.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**ביאור 15 - הלוואות מתאגדים בנקאים ואחרים**

א. **הרכב הלוואות בזמן קצר:**

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

חלויות שוטפות  
אשראי בזמן קצר מתאגדים בנקאים

ב. **הרכב הלוואות בזמן ארוך:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		<b>שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
182,781	165,675	9.25%-6.25%
(21,460)	(22,409)	
<b>161,321</b>	<b>143,266</b>	

haloואות מתאגדים בנקאים ואחרים  
בנכוי - החלויות שוטפות

ג. **פרטים נוספים:**

- halוואות אין צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת מרוח של 0.0% - 3.0%.
- ביום 3 ביולי 2022 נטלה החברה haloאה מתאגיד בנקאי בסך של 175 מיליון ש"ח אשר עמדת לפירעון רבעוני לתקופה של 10 שנים.
- הסכם האשראי כוללם התנויות פיננסיות הקשורות עם מתן אשראי בנקאי.

להלן התנויות הפיננסיות המתיחסות לפירעון מיידי של haloאה החברה כאמור בביור 15(ג) 3 לעיל:

- היחס בין סך ההון העצמי המוחשי (מנוח המוגדר בהסכם בין החברה לתאגיד הבנקאי) לסך המאזן לא יפחת מ-20%.
- היחס בין סך haloואות במאזן לרווח מפעילות רגילה לשירות החוב (EBITDA) השנתי ("יחס כיסוי חוב") לא יעלה על 3.
- סכום הדיבידנד שיחולק: (1) לא יעלה על 50% מהרווח השנתי בשגינה חולק; או (2) לא יעלה על 70% מהרווח השנתי בשגינה חולק, ובלבש ששיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן לאחר החלוקה, לא יפחת מ-25% ויחס כיסוי החוב לא יעלה על 3.
- התכנית לאי-ביצוע מיזוג ללא אישור מראש מנהטן, למעט חריגים שנקבעו בין הצדדים.
- התכנית לאי-שווי השיליטה בחברה כפי שנקבע בין הצדדים;
- התכנית לשמרת דירוג אגרות החוב (סדרה A') שהנפקה החברה שלא יפחת מדירוג Baaz של חברת מידרוג בע"מ, או דירוג מקביל לו על ידי החברה אחרת.

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

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

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 16 - אגרות חוב**

**א. הרכב**

התchiaיות לא שותפות		התchiaיות שותפות		שיעור ריבית אפקטיבית ב-31 בדצמבר 2023	בסיס הצמדה ב-31 בדצמבר 2023
31 בדצמבר 2022	2023	31 בדצמבר 2022	2023		
אלפי ש"ח					
182,170	161,921	24,386	24,027	4.09%	לא צמוד
<b>182,170</b>	<b>161,921</b>	<b>24,386</b>	<b>24,027</b>		(1) אגרות חוב (סדרה א')
					<b>סה"כ</b>

(1) ביום 3 ביולי 2022 הנפקה החברה 204 מיליון אגרות חוב (סדרה א'), 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח, לתקופה של 10 שנים. אגרות החוב אין צמודות למัดן ונושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 3.94%. הקאן תיפורע בשני תשלומים שנתיים שוויים החל מיום 1 בינואר 2023. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הוא 4.09% לשנה.

יתרת ההchiaיות השותפות כוללת ריבית לשלם אשר נצברה עד ליום 31 בדצמבר, 2023.

החברה התchiaיבה לעמידה באמות מידת פיננסיות, אשר אי עמידה בהן עשוי להוביל לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור להלן:

1. סך הוו עצמי מינימלי – לא יפחט מ-700 מיליון ש"ח לפחות 2 רביעונים רצופים.
2. יחס הוו עצמי למאזן (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא יפחט מ-20% לפחות 2 רביעונים רצופים.
3. היחס בין החוב הפיננסי, נטו, של החברה ל-EBITDA של החברה (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא עלה על 5 לפחות 2 רביעונים רצופים.

בנוספ', החברה התchiaיבה לעמידה באמות מידת פיננסיות, אשר אי עמידה בהן עשוי להוביל להעלאת ריבית של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור להלן:

1. סך הוו עצמי מינימלי – לא יפחט מ-775 מיליון ש"ח לפחות 2 רביעונים רצופים.
2. יחס הוו עצמי למאזן (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא יפחט מ-23% לפחות 2 רביעונים רצופים.
3. היחס בין החוב הפיננסי, נטו, של החברה ל-EBITDA של החברה (בהתאם הגדרתם בשטר הנאמנות בין החברה לנאמן על אגרות החוב) – לא עלה על 4.5 לפחות 2 רביעונים רצופים.

ליום 31 בדצמבר 2023, עמדת החברה בהतניות הפיננסיות כאמור לעיל.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**ביאור 17 - התchieיות בגין הטבות לעובדים, נטו**

**א. הטבות לאחר סיום העסקה:**

**תוכניות להטבה מוגדרת:**

**(1) כללי:**

**התchieיות לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה :**

ידי העוסקה בישראל וחוק "פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963" (להלן - "החוק"), מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעקבות פיטורים או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כירום עומד על גיל 62 לאיישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הוועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) וпотר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המוני בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. בתחשבי החברה להtieיות לפיצויים, לא נלקחו בחשבון שעבדים שעבדו פחות משנה ברציפות.

במסגרת התוכנית, מחייבת הקבוצה בהפקדת סכומים בשיעור שיקבע בחוק, כדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל. נקבע בצו הרחבה (נוסח מושלב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תש"ז 1957 (להלן - "צו הרחבה"), בשנת הדיווח שיעור הפרשות החברה לפיצויים עומד על 6% אשר יופקדו בקרן פנסיה. החברה רשאית להפקיד את השלהמת פיצויי הפיטורין עד ל- 8.33% מרכיבי השכר שבಗנים מפרישה החברה לקופת גמל אישי לפיצויים על שם העובד או לקופת גמל לצבה. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, על פי הפקודותיה השוטפות של החברה בקרן פנסיה, פוטרות אותה מכל התchieיות נוספות לעובדים בಗנים הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקודות אלו וכן הפקודות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת.

התוכנית המפורטת לעיל, חושפת את החברה לסתוקנים הבאים: "סיכון השקעה", כולם הסיכון שנכוו התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסיו התוכנית באופן שלא יספיקו לכיסות את המחייבות, "סיכון שכר", כולם סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפוייה, תוערכנה בהתאם לעומת עלויות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחזיות תתגדל בהתאם. (כגון: סיכון אורך חיים, סיכון ריבית, סיכון שערץ חליפין, סיכון בגין אינפלציה, סיכון בגין שינוי בשכר) וכן "סיכון שוק" בגין נכסיו התוכנית. נכסיו התוכנית הושקעו ברובם בקופות פנסיה.

**(2) הסכם קיבוצי:**

ביום 2 בפברואר 2010 נחתם צו הרחבה של ההסכם הקיבוצי בענף רשתות שיווק המזון. הצו חל על החברה. צו זה בא להויסף על זכויות העובדים ותנאי שכרים כפי שהם קיימים טרם כניסה ההסכם והצוו לתוקף. הצו מעגן בתוכו את הפרשנות לפנסיה, תוספת ותקן, משכורת 13, קון השתלמות, ימי מחלת וכו'. מרבית התוספות הין לעובד בעל ותק של מעליה מ- 3 שנים. הצו מעגן את הפרשנות הפנסיה כך שבגין כל עובד בעל ותק של חצי שנה ומעלה, יופרש האוחדים הבאים:

חלוקת של המעבד:	6%	בגין גמל
	6%	בגין פיצויים
חלוקת של העובד:	5.5%	בגין גמל

החברה מיישמת את צו הרחבה להסכם הקיבוצי החל מיום החלותו.

## מ. יוחננו ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

בайור 17 - התchiaיות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך):

א. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

תוכניות להטבה מוגדרת (המשך):

(3) הנחות אקטואריות עיקריות שימושו שמשימוש כדי לקבוע את הערך הנוכחי של המchiaיות להטבה מוגדרת:

<u>لיום 31 בדצמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>%</u>	<u>%</u>

2.09-3	2.5-2.8	שיעור היון
3-4	3-4	שיעור גידול חזוי בשכר הריאלי
0.5 – 7	0.5 – 7	שיעור תחלופה ועזיבה

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

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

<u>ההשפעה על המchiaיות להטבה מוגדרת</u>	
<u>קידול בהנחה</u>	<u>קייטון בהנחה</u>
<u>-1%</u>	<u>+1%</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	

64	(64)	שיעור היון על המchiaיות
(1,947)	2,457	שיעור גידול (קייטון) חזוי בשכר
2,234	(1,480)	שיעור תחלופת עובדים

שיטת החישוב ששימשה לנתחו הרגישות מבוססת על שיטת יחידת הzechia בתאונות אופן כפי שהושבבה המchiaיות להטבה מוגדרת לצורך הקרה בדוח על המצב הכספי. החישוב מציג את ההשפעה הכספי על המchiaיות להטבה מוגדרת בהנחה כי שאר המשתנים נשאים קבועים. במצבות הנחה זו פעמים רבות אינה מתקינה ועשיה להיות קורלציה בין הנחות.

ב. הרכב:

התchiaיות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	
20,590	21,640
(1,064)	(1,817)
<u>19,526</u>	<u>19,823</u>

ערך הנוכחי של המchiaיות להטבה מוגדרת  
שווי הוגן של נכסי התוכנית

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

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

ב. הרכב (המשך):

התנועה בעיר הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

24,875	20,590	יתרה לתחילת השנה
2,199	2,630	עלות שירות שוטף
743	1,967	הוצאות ריבית
(4,218)	(1,624)	משמעותם בהנחות האקטואריות הקודמות לבן מה
(1,235)	(635)	מהבדלים בין הגרסאות האקטואריות הקודמות לבן מה
(1,774)	(1,288)	שהתרחש בפועל
<u>20,590</u>	<u>21,640</u>	הטבות ששולם באופן שוטף
		יתרה לסוף השנה

התנועה בשווי ההוגן של נכסי התכנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

1,642	1,064	יתרה לIntialized השנה
48	102	נכסות ריבית
(760)	494	מידות מחדש
134	157	הפקדות לתכנית על ידי החברה
<u>1,064</u>	<u>1,817</u>	יתרה לסוף השנה

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

בайור 17 - התchia"בויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך):

ג. הטבות לעובדים לזמן קצר:

(1) ההרכבה:

<b><u>لיום 31 בדצמבר</u></b>	
<b><u>2022</u></b>	<b><u>2023</u></b>
<b><u>אלפי ש"ח</u></b>	
31,523	37,254
10,250	8,119
<b><u>41,773</u></b>	<b><u>45,373</u></b>

שכר עבודה, משכורת ווצייליות  
הטבות בגין חופשה

(3) **צדדים קשורים:**

למיידע בדבר התchia"בויות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבני עניין ולצדדים קשורים ראה בайור 31.

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 18 – הון**

**א. הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				מניות רגילהות ללא ע.נ.	
מספר מניות					
2022	2023	רשום	מנפק ונפרע		
14,487,860	1,000,000,000	14,487,860	1,000,000,000		

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

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

**ג. דיבידנדים שהוכרזו**

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

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באיור 19 – הכנסות ועלות ההכנסות**

#### **א. הכנסות**

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

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

#### **ב. עלות ההכנסות**

<b>לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>			
(2,565,557)	(2,724,480)	(2,976,577)	קניית
19,688	22,987	728	שינויי במלאי
<b>(2,545,869)</b>	<b>(2,701,493)</b>	<b>(2,975,849)</b>	

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 20 – הוצאות מכירה ושיווק**

**לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר**

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

**באיור 21 – הוצאות הנהלה וככלויות**

**לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר**

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

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

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

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

הכנסות מדמי שכירות וניהול (1)  
עלות ההשכרה  
אחרות

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לעיל.

**באיור 23 – הכנסות מימון**

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

**באיור 24 – הוצאות מימון**

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

ריבית בגין הלוואות מתאגדים בנקאים ואחרים לזמן  
ארוך (1)

ריבית בגין אגרות חוב (2)

ריבית בגין אשראי לזמן קצר וعملות

ריבית מס הכנסה

הפרשי שער

ריבית לבני עניין

ריבית התchyביות בגין חכירה (3)

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 15.

(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 16.

(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 11.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 25 - רוח למנה**

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

#### לשנה שסתמייה ביום 31 בדצמבר

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
210,323	126,456	139,306
13,713	14,488	14,488
15.34	8.73	9.62

רוח ששימש לצורך חישוב רוח בסיסי ומדדול למניה (אלפי ש"ח)  
הממוצע המשוקל (באלפים) של מספר המניות הרגליות ששימש לצורך  
חישוב רוח בסיסי ומדדול למניה (לפרטים ראה בайור 18)  
רוח בסיסי ומדדול למניה (בש"ח)

**באיור 26 - מסים על ההכנסה**

#### **א. מסים נדחים - הרכב ותנוועה:**

<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>	<b>תנוועה שהוכרה ברוח כלול אחר הפוד</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</b>	<b>תנוועה שהוכרה ברוח הפוד</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>				
2,029	-	810	1,219	נכסדים לצרכי מס
(51,405)	-	(3,863)	(47,542)	רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ומוניטין
6,462	(632)	207	6,887	טבות לעובדים
5,370	-	5,370	-	נכסים אחרים
1,878	-	(472)	2,350	הפרשות
128	-	(48)	176	חוויות מסופקים
(1,280)	1	423	(1,704)	נכסים פיננסיים
(301,846)	-	(7,207)	(294,639)	נכסים זכויות שימוש
334,520	-	12,822	321,698	התchybotot בגין חכירות
(4,144)	(631)	8,042	(11,555)	<b>סך הכל</b>

#### **ב. מסים נדחים - הציג בדוח על המצב הכספי:**

##### ליום 31 בדצמבר

<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
2,512	3,595
(14,067)	(7,739)

נכסים נדחים  
התchybotot מסים נדחים

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 26- מסים על הכנסה (המשך):**

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

לשנה שסתימיתה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(50,198)	(49,069)	(46,261)
1,775	12	(5,322)
(13,277)	9,114	8,042
<b>(61,700)</b>	<b>(39,943)</b>	<b>(43,541)</b>

מסים שוטפים  
מסים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים  
**סך הכל**

ד. מס תיאורתי:

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

לשנה שסתימיתה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
269,913	168,300	184,372
23%	23%	23%
<b>62,080</b>	<b>38,709</b>	<b>42,406</b>
1,602	1,761	2,090
(1,775)	(12)	(47)
-	(1,808)	-
(30)	(253)	(232)
-	-	(886)
<b>(177)</b>	<b>1,546</b>	<b>210</b>
<b>61,700</b>	<b>39,943</b>	<b>43,541</b>

רווח לתקופה לפני מסים על הכנסה  
שיעור המס הרגילים  
המס התיאורטי

הוצאות לא מוכרות, נטו  
הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות  
סכוםם שבಗינם לא נוצרו מסים נדחים  
רווח (הפסד) חברות המטפלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
 הפרש זמני שלא הוכר בגין מסים נדחים  
בתקופות קודמות  
 הפרשים אחרים, נטו  
**סך הכל**

**בайור 27 - מכשירים פיננסיים**

א. מדיניות ניהול סיכון:

פעילות הקבוצה חשפotaotta לsiconis finansim shonim, cagon: siccon shok, siccon ashrai o siccon nazilot. Tocnit  
nimihol sicconim kollett shel kavotza matmekdat b'fuleot l'zamzum minimli shel shfutot sheliliot esherot ul  
bivizuyim finansiyim shel kavotza.  
nimihol sicconim mabatzu b'hata'am l'medinot shmatot dirkutorion chibra, caser manhal hascopim mabatzu  
shofutet makiyat at medinot kavotza omzut lahanala drachim l'hata'mod um sicconim finansiyim.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ב. סיכון שוק:**

סיכון שוק נובעים מהסביר שההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננס ישתנו כתוצאה ממשוניים במחירים שוק. סיכון השוק אליו חטופה החברה כוללים שני סוגים סיכונים: סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר, כדלקמן:

**1. סיכון ריבית:**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של הקבוצה:

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

הקבוצה חטופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריביות משתנות.

להלן ניתוח רגשות לשינוי של 0.5% ו-1% בריבית הפריים לה צמודות ההתחיбот הפיננסיות של הקבוצה, כאשר שאר המשתנים נשאים קבועים, והשפעה הכללת על הרווח לפני מס:

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

**2. סיכון מחיר אחר:**

הקבוצה התקשרה בהסכם שכירות לצורך שניות הרשת. מרבית חזוי השכירות צמודים למדד המוצרים לצורכי וכך חושפת עצמה לתנדותיות במדד המוצרים לצורכי.

להלן ניתוח רגשות לשינוי במדד המוצרים לצורכי, כאשר שאר המשתנים נשאים קבועים, והשפעתו על תזרים המזומנים מפעילות מימון:

**השפעה על תזרים המזומנים**

לשנה שסתימאה ביום 31 בדצמבר				
השינויי במדד המוצרים לצורכי				
-2%	-4%	+2%	+4%	
אלפי ש"ח				
4,608	9,217	(4,608)	(9,217)	2023
3,966	7,931	(3,966)	(7,931)	2022

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 27 - **מכשורים פיננסיים** (המשך):

#### **ג. סיכון אשראי:**

סיכון אשראי מתייחס לשיכון שהצד שכנגד לא עומד בהתחייבותו החוזיות ויגרם להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות הקבוצה נבעות מליקות בישראל.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות הקבוצה המביטה כי מכירות קמעונאיות מתבצעות לרוב בזמןן או באמצעות כרטיסי אשראי או באמצעות המחראות, אשר התקבולים בגין מכיסים על ידי צד שלישי.

סיכון האשראי בגין סכומים נזילים מוגבל לאחר והצדדים הנגדים ליתרות אלה הינם בנקים עם דירוג אשראי גבוה הנקבע על ידי סוכניות בינלאומיות לדירוג אשראי.

#### **ד. סיכון נזילות:**

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

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 27 - מכתירים פיננסיים (המשך):  
ד. סיכון נזילות (המשך):**

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

#### **לשנה שהסתיימה ביום**

**31 בדצמבר**

לאה הצמדה 2022	2023		באיור
	בザמדה למדד המחירים לazaran לאה הצמדה לazaran אלפי ש"ח	בザמדה למדד המחירים לazaran לאה הצמדה לazaran אלפי ש"ח	
317,433	-	353,191	7
9,973	-	3,370	8
<b>נכסים שוטפים:</b>			
14,304	-	12,459	4
<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>			
26,069	-	26,989	15
24,386	-	24,027	16
557,742	-	614,927	13
43,107	-	54,941	14
-	81,546	-	91,732
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
161,321	-	143,266	15
182,170	-	161,921	16
7,944	-	12,483	ג'31
5,773	-	3,853	32
-	1,305,326	-	1,365,889
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
הלוואות מתאגידים בנקאים			
агорות חוב			
התחייבות בגין תשלום מבוסס			
מניות			
הפרשות			
התחייבויות בגין חכירה			

## מ. יוחנןוב ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

באיור 27 - **מכשורים פיננסיים** (המשך):

#### ד. סיכון נזילות (המשך):

2. להלן ניתוח מועד הפירעון החודשי של התchia'ביות פיננסיות בהतבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסייעק שיעורי הריבית ושער החליפין לסופ תקופת הדיווח:

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

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**באיור 28 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות ממון**

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרים מיומנים בגין סוג או יסועגו בעתיד כתזרים מיומנים מפעילות ממון בדוח על תזרים מיומנים:

**2023**

סה"כ תזרים מפעילות ממון	התחייבויות בגין חכירה	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאים ומאחרים
אלפי ש"ח			
1,386,872		206,556	187,390
(61,366)	-	-	-
(18,286)	-	-	(18,286)
4,067	-	-	4,067
(3,410)	-	-	(3,410)
(20,400)	-	(20,400)	-
(83,516)	(83,516)	-	-
(182,911)	(83,516)	(20,400)	(17,629)
		(208)	494
46,483		-	-
107,782		-	-
<b>1,457,621</b>	<b>185,948</b>	<b>170,255</b>	

**יתרה ליום 1 בינואר**

דיבידנדים ששולמו

פרעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומאחרים  
קיבלה הלוואות בזמן ארוך מתאגידים בנקאים  
ומאחרים

פרעון הלוואות בזמן קצר מתאגידים בנקאים  
פירעון אגרות חוב  
פירעון התחייבות בגין חכירה

סה"כ שינויים מתזרים מיומנים מפעילות ממון  
שערך

הצמדה התחייבות בגין חכירה  
התקשרות בחכירות חדשות

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**2022**

סה"כ תזרים מפעילות ממון	התחייבויות בגין חכירה	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאים ומאחרים
אלפי ש"ח			
1,259,315		-	58,601
-	(5,466)	-	(1,166)
(101,556)	-	-	-
(47,617)	-	-	(47,617)
186,663		-	186,663
(11,421)	-	-	(11,421)
202,495	-	202,495	-
(71,246)	(71,246)	-	-
157,318	(71,246)	202,495	127,625
		4,061	2,330
67,569		-	-
136,700		-	-
<b>1,386,872</b>	<b>206,556</b>	<b>187,390</b>	

**יתרה ליום 1 בינואר**

יציאה מאיחוד

דיבידנדים ששולמו

פרעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומאחרים  
קיבלה הלוואות בזמן ארוך מתאגידים בנקאים  
ומאחרים

פרעון הלוואות בזמן קצר מתאגידים בנקאים  
הנפקת אגרות חוב  
פירעון התחייבות בגין חכירה

סה"כ שינויים מתזרים מיומנים מפעילות ממון  
שערך

הצמדה התחייבות בגין חכירה  
התקשרות בחכירות חדשות

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**ביאור 29 - שיעבודים וערביות**

א. ערביות לחברה ערביות בנקאיות להבטחת התחרי'ビויתה בסך של 28,989 אלף ש"ח (25,594 אלף ש"ח בשנת 2022). בדבר ערביות שניתנו על ידי בעלי השליטה בחברה ראה ביאור 31(ד) להלן.

ב. شعבודים להבטחת התחרי'ビויתה החברה והחברה הבת לפני בנקים וגורמים נוספים, נרשמו שעבודים שוטפים על הרכוש ועל המוניטין.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 30 – מגדרי פעילות**

#### **א. כללי**

הקבוצה פועלת בשני מגדרים. כל מגדל הוא יחידה עסקית ואסטרטגיית המנוהלת בנפרד, כיוון שלכל מגדל נפרד נדרשת מדיניות תפעולית ומדיניות שיווקית שונה. רוב העסקים נרכשו כיחידות אינדיבידואליות, והנהלה שהייתה במועד הרכישה נשמרה.

המגדרים משיגים את הכנסותיהם בעיקר מהפעולות כדלקמן:

- 1) מגדל קמעונאות מזון – מגדל זה כולל שיווק ומסחר קמעוני בתחום המזון.  
נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מפעילה החברה במסגרת פעילותה במגדל 42 סניפים בארץ  
ומערך מכירות מקוונות באמצעות "ישומן", בשיטת איסוף עצמי מהינו הסופים ("פיק אפ").
- 2) מגדל אחרים – מגדל אחרים כולל את פעילות זול סטוק אשר לא מקיים את הספים הכספיים לפיהם נקבעים המגדרים בני הדיווח בקבוצה.

מחירים מכירה בין המגדרים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

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

#### **ב. מידע אודוות פעילות המגדרים בני הדיווח**

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

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**בайור 30 – מגדרי פעילות (המשר)**

**ב. מידע אודיט פועלות המגדרים בני הדיווח (המשר)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</b>					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחרים	מזון	מגזר קמעונאות	
	אלפי ש"ח				
3,724,623	-	117,976	3,606,647		
	(2,099)	2,099	-		סר הכנסות מחיצונים
<b>3,724,623</b>	<b>(2,099)</b>	<b>120,075</b>	<b>3,606,647</b>		הכנסות בין מגדרים
<b>265,893</b>	<b>48,938</b>	<b>15,042</b>	<b>201,913</b>		<b>הכנסות המגדר</b>
(8,293)					רווח מגדרי
23,368					הוצאות לא מוקצות
(38,356)					הוצאות לא מוקצות
(76,593)					הפסד רווח מנכסים פיננסיים
3,383					הוצאות מימון
(1,102)					הוצאות מימון
<b>168,300</b>					חלוקת החברה בהפסדי חברת המטופלת לפ'.
					שיטת השווי המאזני, נטו
					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021</b>					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחרים	מזון	מגזר קמעונאות	
	אלפי ש"ח				
3,487,388	-	72,077	3,415,311		
	(783)	783	-		סר הכנסות מחיצונים
<b>3,487,388</b>	<b>(783)</b>	<b>72,860</b>	<b>3,415,311</b>		הכנסות בין מגדרים
<b>277,630</b>	<b>43,987</b>	<b>4,323</b>	<b>229,320</b>		<b>הכנסות המגדר</b>
(6,220)					רווח מגדרי
13,108					הוצאות לא מוקצות
48,942					הוצאות לא מוקצות
(64,481)					הוצאות מנכסים פיננסיים
1,066					הוצאות מימון
(132)					הוצאות מימון
<b>269,913</b>					חלוקת החברה בהפסדי חברת המטופלת לפ'.
					שיטת השווי המאזני, נטו
					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

## מ. יוחנן ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

בайור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	באיור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
375	420	7
6,839	7,090	17
1,738	5,338	14
4,210	4,151	15
7,944	12,483	(1) 31

לקוחות  
התחייבות בגין הטבות עובדים, נטו  
זכאים ויתרות זכות  
להלןות מתאגידים בנזקים אחרים  
התחייבות בגין תשלום מרווח מניות

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

לשנה השהותית מה ביום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023	באיור		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
19,015	16,743	21,010	21		שכר, נלוות ודמי ניהול למשתתפים בחברה (באלאפי ש"ח)
-	148	-	9		רווח (פסד) הון מכירת רכוש קבוע לבן שליטה (באלאפי ש"ח)
3	3	3			מספר בעלי העניין שהעסקו במהלך השנה (1)
7	6	6			מספר צדדים קשורים שהעסקו במהלך (1) (2)

(1) בחברה מועסקים 3 בעלי שליטה לפרטיהם נוספים ראה סעיף ג (1) להלן. כמו כן, לתאריך אישור הדוחות הכספיים מועסקים בחברה 4 עובדים שהינם קרוביהם של בעלי העניין. במהלך השנים 2021, 2022 ו- 2023 העסקו בחברה קרוביהם של בעלי העניין, אשר עלות העסקתם בשנים הללו הסתכמה בכ- 648 אלפי ש"ח, כ- 789 אלפי ש"ח ועוד כ- 928 אלפי ש"ח, בהתאם. קרובו בעלי העניין הינו עובדים שכירים בחברה שאינם נשאי משרה ומועסקים בתפקידים זוטרים ובתנאים (שכר ונלוות) מקובל בחברה לתפקידם ולהיקף המשרה בה מועסקים.

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

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

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באיור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

ג. התקשרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

#### 1. הסכמי שכר ודמי ניהול עם בעלי עניין

א. מרדכי יוחנןוף - מייסד החברה ויושב ראש הדירקטוריון. מועסק בחברה בתמורה לשכר חודשי ברוטו בסך של 200 אלף ש"ח. בנוסף לשכרו החודשי, מר יוחנןוף זכאי להפרשות פנסיות, לרבות בגין פ"ז"י פיטויין כחוק, לתנאים נלוים שאביהם כמפורט בחברה וכן להעמדת רכב לרשותו. בנוסף זכאי להיכל בביטוח אחריות דירקטוריום ונושאי משרה כמפורט בחברה וכן כל הסדר נוסף בגין אחירות נושא משרה כמפורט בחברה, לרבות מתן כתבי שייפוי ופטור.

ב. איתן יוחנןוף - מכיהן בתפקיד המנהל הכללי בחברה וכן חבר בדירקטוריון החברה. מעניק את שירותיו לחברה על פי הסכם למתן שירותים בין החברה לבין חברת פרטיט בשילטתם של מר איתן יוחנןוף ור'יעתו ("החברה הפרטיטית"), ואשר אלה עיקרי: השירותים ינתנו לחברה בידי מר איתן יוחנןוף עצמו, בלבד; התמורה עבור השירותים הינה בסך 180 אלף ש"ח לחודש בתוספת סך של 28 אלף ש"ח לחודש (בגין הוצאות אחזקת רכב ודלק), סכומי התגמול לבניין הנ"ל (הן התמורה עבור השירותים והן הסכום הנוסף בגין אחזקת רכב ודלק) יהיו צמודים למדד ויתעדכנו מדי חודש. לפרטים בדבר זכאות למענק לשנת החל משנת 2020 ראה סעיף 'ה' להלן.

ג. שירות יוחנןוף - מכיהנת בתפקיד המנהל הכללי בחברה וחברה בדירקטוריון החברה. מעניקה את שירותיה לחברה על פי הסכם למתן שירותים בין החברה לבין חברת פרטיט בשילטתה של גב' שירות יוחנןוף, התמורה עבור השירותים הינה בסך 100 אלף ש"ח לחודש בתוספת סך של 28 אלף ש"ח לחודש (בגין הוצאות אחזקת רכב ודלק), סכומי התגמול לבניין הנ"ל (הן התמורה עבור השירותים והן הסכום הנוסף בגין אחזקת רכב ודלק) יהיו צמודים למדד ויתעדכנו מדי חודש. לפרטים בדבר זכאות למענק לשנת החל משנת 2020 ראה סעיף 'ה' להלן.

ד. מר גיורא יוחנןוף - ביום 7 בינואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר גיורא יוחנןוף כديرקטור בחברה וביום 27 בפברואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה למיר גיורא יוחנןוף גמול דירקטוריים בסך שניית של 72 אלף ש"ח, וכן גמול בגין השתתפות בהתינות בהתאם לגמול הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 אשר היה נכון לשנת הדיווח בסך של 2,550 ש"ח לכל שיבחה עבור השתתפות בישיבות, סך של 1,530 ש"ח לכל שיבחה עבור ישיבות שאינן פרונטליות וכן של 1,275 ש"ח לכל החלטה ללא התקנסות. בנוסף זכאי להיכל בביטוח אחריות דירקטוריום ונושא משרה כמפורט בחברה וכן כל הסדר נוסף בגין אחירות נושא משרה כמפורט בחברה, לרבות מתן כתבי שייפוי ופטור.

ה. מר אדר ונוו ומר סחר כוכבי (להלן: "אדיר וסחר"), נושא משרה הבכירים בזכול סטוק, זכאים בגין העמדת שירותיהם כמנכ"לים משותפים על ידי חברת ניהול בשליטתם כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך של 62 אלף ש"ח, וכן עשויים להיות זכאים למענק הוני מיוחד בגין עמידה ביעד רווח של זול סטוק. ככל שהרווח הכלול של זול סטוק יעלה על סך 20 מיליון ש"ח לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלה לפחות או יותר מן השנים 2022, 2023 או 2024, יקצטו לאדר וסחר מניות זול סטוק בכמות המהווה 5% מהונה המונפק והנפטר של זול סטוק באותו המועד (לאחר ההקצאה) לכל אחד מהם, ללא תמורה (להלן: "המניות המוקצחות"). לחברה תעמוד הזכות לרכוש מחצית מסך המניות המוקצחות במחיר של 18 מיליון ש"ח (9 מיליון ש"ח לכל אחד), ככל שאכן יוקצו. אם החברה תבחר שלא למש את אופציית הרCHASE כאמור, תוך תקופה של 90 ימים, תעמדו לאדר וסחר הזכות לחיב את החברה לרכוש מהם את אותן הקמות בתנאים ובמחיר כאמור לעיל.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

באיור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

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

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

#### . תשלום מענקים שנתיים תלוי רווח

החל מנת 2020 החברה תשלם לכל אחד משני בעלי העניין, איתן ושרית יוחנןוף, מענק שנתי כשיעור מהרווח הכללי, לפני השפעת המענק, לתקופת שנים عشر חדשים המסתויימת ביום 31 בדצמבר בכל שנה, כפי שייקבע בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה. שיעור המענק יהיה מודרג, קרן: בעבר כל מדרגה (או חלק מדרגה) ישולם חלק מענק על פי השיעור הקבוע לאותה מדרגה, כדלקמן:

שיעור המענק מתוך מדרגת הרווח השנתי		מדד רוח השנתי
רשות השנתי	בעלי עניין יוחנןוף	בש"ח
0%	0%	עד 60,000,000
0.5%	1%	70,000,000 עד 60,000,001
1%	2%	80,000,000 עד 70,000,001
2%	3%	90,000,000 עד 80,000,001
2.5%	4%	100,000,000 עד 90,000,001
3%	5%	מעל 100,000,000 (*)

(\*) סכום המענק המירבי ישישולם בגין שנה כלשהי לכל אחד מבני עניין לא עולה על הסכומים הבאים:

בעלי עניין יוחנןוף	איתן יוחנןוף	סכום מענק מירבי לשנה אחת
2 מיליון ש"ח	3 מיליון ש"ח	

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

#### **ד. ערבות:**

בעלי השיטה ובעלי זכויות שאין מקנות שליטה בחברות בנות ערבים בערבות אישית כלפי ספקים ומחייבים במהלך העסקים הרגיל של החברה.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באיור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

#### **ה. עסקאות זניות**

ביום 31 במאי 2020 אימץ דירקטוריון החברה קווים מנהיים וככללים לסייעת של עסקה של החברה עם בעל עניין בה, לרבות בעל שליטה וצדדים קשורים לו, עסקה זניתה, כמפורט בתקנה 4(1)(3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"ט-2010 ובהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות, תשנ"ט-1999. ככלים וקוים מנהיים אלו משמשים גם לצורך בחינת היקף היגיילו לגבי עסקה של החברה לדוחות הכספיים ומכן לבחינת הצורך בדיווח מיידי והכל כמפורט להלן.

החברה וחברות הקשורות שלה מביצעות או עשוות לבצע עסקאות בעלי עניין במהלך הערגיל שליהו, וכן יש להן או עשוות להיות להן התcheinויות לביצוע עסקאות כאמור, ובכלל זאת עסקאות מן הסוגים ובבעלויות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישת או שכירת ציוד, קרקע, נכסים ורכוש קבוע אחר; רכישת פוליטיות (כגון ביטוח נכסים ורכוש); מתן שירותים; התקשרות עם צדדים שלישיים, שבמסגרתן ככלים טובין של בעלי עניין, שהתקשרו עם הצד השלישי.

בהתעדר שיקולים איכוטים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין, תיחשב עסקה זניתה לצרכים האמורים לעיל, בהתאם לאמות המידה של להלן:

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

ב. ביחס לעסקאות רכישה אשר אין עסקאות מתמשכות תיחשבנה כزنיהות בהתקנים שני התנאים המוצטברים הבאים: (א) סכומה של עסקה בודדת לא עולה על סך של 400,000 ש"ח;- (ב) היקפן השנתי של עסקאות מצטברות מסווג זה עם אותו בעל עניין (כאמור להלן) לא עולה על 1,000,000 ש"ח בשנה.

ג. ביחס לעסקאות מתמשכות הנערכות במהלך השוטפת של החברה, תיחשב אחת או יותר ממאות המידה הרלוונטיות של להלן ועסקאות כאמור תיחשבנה כZNיהות בהתקנים אחד מהתנאים הבאים, לפי הנמור מביניהם:  
(1) "יחס המכירות", "יחס רווח" או "יחס הנכסים" המוחשב בגין העסקה אינו עולה על שיעור של 1%.

"יחס המכירות" - המכירות המעורכות בגין העסקה, חלקו סך המכירות הכלולות (ברוטו) של החברה המופיע בדוח רווח והפסד בארבעת (4) הרבעונים האחרונים שפורסמו לגבייהם דוחות כספיים מאוחדים (mobוקרים או סקרים) של החברה;

"יחס המכירות" - המכירות המעורכות בגין העסקה, חלקו סך המכירות הכלולות (ברוטו) של החברה המופיע בדוח רווח והפסד בארבעת (4) הרבעונים האחרונים שפורסמו לגבייהם דוחות כספיים מאוחדים (mobוקרים או סקרים) של החברה;

"יחס הרווח" – סך הרווח בפועל או החזו בגין העסקה, חלקו סך הרווח התפעולי, הכולל של החברה המופיע בדוח רווח והפסד בארבעת (4) הרבעונים האחרונים שפורסמו לגבייהם דוחות כספיים מאוחדים (mobוקרים או סקרים) של החברה;

"יחס הנכסים" - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין כאמור חלקו סך נכסיו החברה.  
(2) היקפן השנתי המצטבר של עסקאות כאמור סוג עם אותו בעל עניין לא עולה על 1,000,000 ש"ח בשנה.

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

כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם אם עסקה מהויה חלק מעסקות אחרות (למשל, רכישת שירותים מסוימים על פני תקופה, או צייד שלא על בסיס חד פעמי או התקשרות שמתאפשרת בהן תלוות באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות) – אז נדרש בחינת הזניות בתבצע בחינה אחת לכל העסקות כאמור במצבם על בסיס שנתי כילו היו עסקה אחת.

על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכוטיים של עסקת בעל העניין, יכולה להביאו לסייעת העסקה שאינה זניתה (גם אם היקפה נמוך מרופפים שנקבעו לעיל). למשל, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כZNיהה אם היא מהויה אירעה ממשמעותי מבחינה הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טבות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווחים מיידיים עליהם. עסקה חריגה של החברה (עסקה שנייה במהלך הערגיל העסקי של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התcheinויות החברתית) לא תסוג כעסקה ZNיהה.

## מ. יוחנןוף ובנו (1988) בע"מ

### בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

**בайור 31 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

#### **ה. עסקאות זניות (המשך):**

אחת לרבעון (או מוקדם מכך כל שתקשרות ועדת הביקורת) תעביר הנהלת החברה לעיון ועדת הביקורת פירוט של עסקאות אשר אושרו על ידה כ"עסקאות זניות" לצורך בחינותן.

#### **באיור 32 - הפרשות**

במהלך העשקים הרגיל החברה מעורבת במספר הליכים משפטיים, להלן פירוט התביעות התלוויות המהוויות שהחברה הינה צד להם:

(1) בחודש ינואר, 2020 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בבית הדין לעובדה על סך של כ-67 מיליון ש"ח בגין עיבוד לשעבר שלא. עילת התביעה העיקרית בתובעה שהוגשה (הבסיסת כ-61 מיליון ש"ח מסכומה) עוסקת באיחור לכauraה בהשלמת הפרשות פנסيونיות בגין חודשי העבודה הראשונים של עובדים הנקלטים בחברה. עילת התביעה הנוספת (הבסיסת את יתרת סכום התביעה) עניינה Ai תשלום לכauraה בעבר ימי חג לעובדים שטרם השלימו תקופת עבודה בת 3 חודשים. הצדדים הגיעו הסכם פשרה בתיק לאישור בית הדין לעובודה. החברה הכרה בהפרשה בסך של 1.5 מיליון ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהתאם על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(2) בחודש ינואר, 2022 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ-193 מיליון ש"ח נגד החברה בגין אי קיזוז משקל אריזות בקנייה מוצרים הנארזים על ידי החברה לפני מסירתם הנמכרים בתפזרות או לפני יחידת משקל או שנייתן לבאים שירות של חייטור או פרישה. הצדדים הגיעו הסכם פשרה בתיק לאישור בית המשפט. החברה הכרה בהפרשה בסך של 250 אלף ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהתאם על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(3) בחודש ספטמבר, 2022 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ-200 מיליון ש"ח נגד החברה בטענה כי החברה גובה סכומים הגבוהים, לכaura, מהמחירים שהציגה החברה לצרכנים על גבי מדבקות המחייבים המוטבעות על מוצרים שמוכרת החברה או על גבי השילוט שנמצא בצד אוטם המוצרים. הבקשת נקבעה לדין הוכחות בשלהי השנה הקרובה. החברה הכרה בהפרשה בסך של 250 אלף ש"ח, בהתאם להערכתה לפי הסיכון הקיים ובהתאם על חוות דעתם של יועציה המשפטיים.

(4) בחודש يول', 2023 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של כ-12 מיליון ש"ח נגד החברה בגין אי קיזוז משקל אריזות בקנייה במחלקה אוכל מוקן במספר סניפים של החברה. למועד פרסום הדוח אין יכולתה של החברה להעיר את סיכוי התביעה או את החשיפה הכספית, אם בכלל.

#### **הליכים משפטיים אחרים:**

כמו כן, מלבד התביעות המתוארות לעיל, נגד החברה תלויות ועומדות תריסר בקשרות לתובעות כתובעות ייצוגיות אשר הסך הנתבע בהן במצטבר, הינו عشرות מיליון ש"ח, אך הסך הנתבע בכלל אחת מהן אינו עולה כדי 10% מנכסייה השוטפים של החברה למועד הדיווח, מתקן שלוש תביעות שהוכרו כתובעות ייצוגיות. בהתאם להערכת הנהלת החברה לפי הסיכון הקיים ובהתאם על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, חשיפת החברה בגין כל אחת מתביעות כאמור, לרבות תביעות שהוכרו כתובעות ייצוגיות, ובשים לב לכך שחלקן צפויות להסתלים בהסדרי פשרה או הסתלקות, אינה מהותית, אם בכלל.

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

## **מ. יוחנןוף ובנו (1988) בע"מ**

**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2023**  
**לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

## **מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2023**  
**לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל- 1970**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברת עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברת עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת עצמה כחברה אם
10-14	מידע מהותי נוסף המתיחס לחברת עצמה כחברה אם

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ.יווחננו ובניו (1988) בע"מ על מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970 של מ.יווחננו ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לבחوت דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתם.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתיחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות ולרווח בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שהליקם בוקרו על ידי רואה חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידיה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביבורתנו מספקת בסיס נאות לבחوت דעתנו.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתם ועל הדוחות של רואה חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבדיקות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 במרץ 2024

זיו האפט

רואה חשבון

טל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | גדרת עילית | אילת |  
08-6339911 | 04-6555888 | 08-9744111 | 077-7784180 | 073-7145300 | 077-7784100 | 04-8680600 | 02-6546200 | 03-6386868  
**משרד ראש:** בית אכotta BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, ישראל דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il)  
[www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**סכום הנכסים, התחייבות וההון המיוחסם לחברה עצמה כחברה אט**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
		<b>אלפי ש"ח</b>
<b>נכסים</b>		
		<b>נכסים שותפים:</b>
322,563	312,184	مزומנים ושווי מזומנים
304,852	335,631	לקוחות
-	11,658	מס הכנסה לקבל
14,065	7,964	ח"בים ויתרות חובה
110,451	109,343	מלאי
<b>751,931</b>	<b>776,780</b>	<b>סך-הכל נכסים שותפים</b>
<b>נכסים לא שותפים:</b>		
99,392	110,008	יתרה בגין חברות מוחזקות
1,377,248	1,476,915	רכוש קבוע
1,316,012	1,343,817	נכסים שימוש
120,085	127,414	ndl"ן להשקעה ובಹקמה
9,665	-	תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע
8,146	8,146	מוניין
-	3,014	מיסים נדחים
40,198	38,307	הלוואות לחברת מוחזקת
14,304	12,459	נכסים פיננסיים
<b>2,985,050</b>	<b>3,120,080</b>	<b>סך-הכל נכסים לא שותפים</b>
<b>3,736,981</b>	<b>3,896,860</b>	

הomidur mahotai hanosaf ha'mtzoruf maha'ava chlek b'lati nafrd mahimidur ha'nesei nafrd.

**מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ**

**סכום הנכסים, התחייבות וההון המיויחס לחברה עצמה כחברה אם**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
19,695	20,166
24,386	24,027
78,009	85,784
539,179	592,613
59,909	72,474
1,918	-
<b>723,096</b>	<b>795,064</b>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שותפות:**

אשראי מתאגידים בנקאים ומאחרים  
אגרות חוב  
התחייבויות בגין חכירה  
ספקים ונוטני שירותים  
זכאים ויתירות זכות  
מש הכנסה לשלם

**סך-הכל התחייבויות שותפות**

153,125	135,625
182,170	161,921
1,317,676	1,364,219
5,773	3,853
19,330	19,625
7,944	12,483
2,969	-
<b>1,688,987</b>	<b>1,697,726</b>

**התחייבויות לא שותפות:**

הלוואות מתאגידים בנקאים  
אגרות חוב  
התחייבויות בגין חכירה  
 הפרשות  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
התחייבות לרכישת מנויות  
מסים נדחים

**סך-הכל התחייבויות לא שותפות**

**הון המיויחס לחברת עצמה כחברה אם:**

827,378	825,110
<b>497,520</b>	<b>578,960</b>
<b>1,324,898</b>	<b>1,404,070</b>
<b>3,736,981</b>	<b>3,896,860</b>

**הון המיויחס לחברת עצמה כחברה אם**

הון המניות הנפרע וקרנות הון  
עודפים

**סך-הכל הון המיויחס לחברת עצמה כחברה אם**

<b>26 במרץ, 2024</b>	<b>תאריך אישור</b>	<b>הדווחות הכספיים</b>	<b>עו"ז יוסף סמן כל כספים</b>	<b>איתן יוחנןוף מנכ"ל</b>	<b>מרדכי יוחנןוף יו"ר הדירקטוריון</b>
----------------------	--------------------	------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---

הມידע המהוות הנוסף המצורף מהוות חלק בלתי נפרד מהມידע הכספי נפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סיכום הכנסות והוצאות המיויחסים לחברת עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,415,311	3,606,647	3,954,940	הכנסות
(2,505,034)	(2,640,965)	(2,905,576)	הוצאות הכנסות
910,277	965,682	1,049,364	רווח גולמי
(578,510)	(658,207)	(721,968)	הוצאות מכירה ושיווק
(60,488)	(59,862)	(76,411)	הוצאות הנהלה וכליות
271,279	247,613	250,985	רווח מפעילות רגילות לפני הכנסות אחרות
9,385	6,747	4,833	עלית ערך נדל"ן להשקה, נטו
8	10,486	11	רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
3,836	5,730	4,811	הכנסות אחרות, נטו
284,508	270,576	260,640	רווח מפעילות רגילות אחרי הכנסות אחרות
2,247	4,607	10,863	הכנסות מימון
(67,024)	(78,003)	(94,766)	הוצאות מימון
48,942	(38,356)	(1,839)	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
1,742	3,621	4,033	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
270,415	162,445	178,931	רווח <b>לפניהם מסים על ההכנסה</b>
(60,092)	(35,989)	(39,625)	מסים על ההכנסה
210,323	126,456	139,306	רווח לתקופה המיויחס לחברת עצמה כחברה אם
(932)	3,639	2,115	רווח (הפסד) כולל אחר מסים בגין:
-	4,027	-	<b>פריטים שלא יסנוו מחדש מכ לרוח או הפסד:</b>
28,820	(40,384)	(5)	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
238,211	93,738	141,416	שערך בשל מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקה
			נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך כולל אחר
			רווח כולל לתקופה המיויחס לחברת עצמה כחברה אם

## מ. יוחננו ובני (1988) בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברת עצמה כחברה אם	התאמות בגין:	הכנסות והוצאות שאין כרכות בתזרימי מזומנים	
210,323	126,456	139,306	
(1,742)	(3,621)	(4,033)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
138,723	165,625	190,667	פחת והפחנות
60,092	35,989	39,625	מסים על הכנסה ברוח או הפסד
(8)	(10,486)	(11)	רווח הון ממימוש וגריעת רכוש קבוע, נטו
(9,385)	(6,747)	(4,833)	עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
461	-	-	תשלום מבוסס מנויות
(30)	6,197	263	הוצאות (הכנסות) ממימון, נטו
2,304	2,561	958	סקומים שהוכרו ברוח או הפסד בגין הטבות לעובדים
(48,942)	38,356	1,839	ירידת (עלית) ערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(1,344)	(1,367)	(847)	הכנסותRibbit ושערך הלואאות לחברות מוחזקות
<b>140,129</b>	<b>226,507</b>	<b>223,628</b>	
(17,257)	2,210	(30,779)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
(1,764)	(2,175)	(1,145)	ירידה (עליה) בליקחות
(17,087)	(19,393)	1,108	עליה בחיבטים ויתרות חובה
35,125	10,903	53,434	ירידה (עליה) במלאי
(12)	(1,683)	12,730	עליה בספקים ונוטני שירותים
(995)	(10,138)	35,348	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(30,455)	(45,233)	(59,815)	מסים ששולם, נטו
<b>319,002</b>	<b>297,592</b>	<b>338,467</b>	<b>מזומנים נטו, מפעילות שוטפת</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### סכום תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת עצמה כחברה אט

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(212,953)	(626,047)	(173,630)
(37,470)	(5,831)	-
-	-	(1,390)
(800)	(482)	(2,496)
675	7,305	2,737
(50,858)	(9,100)	(4,960)
361	41,846	6,915
-	(50)	-
-	926	651
<b>(301,045)</b>	<b>(591,433)</b>	<b>(172,173)</b>

#### **תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

השקעות ברכוש קבוע  
הזרים (תשולם) על חשבן רכוש קבוע  
השקעה בנכס זכות שימוש  
השקעות בנדל"ן להשקעה  
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
השקעה בחברות מוחזקות  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות  
מזומנים נטו, ששימשו לפעילויות השקעה

#### **תזרימי מזומנים מ פעולות מימון**

-	-	(20,400)
-	202,495	-
347,889	-	-
(60,654)	(67,750)	(78,791)
(22,150)	(43,565)	(17,500)
-	175,000	-
(61,931)	(99,966)	(59,981)
<b>203,154</b>	<b>166,214</b>	<b>(176,672)</b>
 <b>221,111</b>	 <b>(127,627)</b>	 <b>(10,379)</b>
 <b>229,079</b>	 <b>450,190</b>	 <b>322,563</b>
 <b>450,190</b>	 <b>322,563</b>	 <b>312,184</b>

#### **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתקילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהוות הנוסף המצורף מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

מ. יוחננו ובני (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת עצמה כחברה אם

נספח א' - עסקאות מימון שאין הכרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
8,000	2,581	996
6,292	127,562	87,837

השקעה ברכוש קבוע  
התchiaיות בגין נכס זכות שימוש

נספח ב' - מידע נוסף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
903	3,240	10,031
65,938	69,787	93,261

תקבולי ריבית  
תשולם ריבית

המידע המהוות הנוסף המצורף מהוווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתיחס לחברת עצמה כחברה אם

#### **ביאור 1 - כללי**

מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 לחברת פרטית. ביום 21 בנובמבר 2019 השלימה החברה את הנפקת המניות לציבור ומניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 27 בנובמבר, 2019.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחנןוף, מר איתן יוחנןוף, גב' שריית יוחנןוף וגב' חלי יוחנןוף.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעוני בתחום המזון ומוצרים נלוים בישראל באמצעות הפעלת רשות חניות המכון "יוחנןוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 42 חניות מכון ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכללי שלהם עומד על כ- 86 אלף מ"ר נטו. החברה פועלת להקמה ופתחה של 16 חניות מכון נוספות.

#### **ביאור 2 - פרטיים על המידע הכספי הנפרד**

##### **א. עקרונות ערכית המידע הכספי הנפרד:**

המידע הכספי הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המ מיוחסים לחברת עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לדרישת תקינה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הມדייניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדייניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

##### **ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:**

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו לדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו בעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בלבד מה" יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ומה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", כך שההון המיוחס לבאים של החברה האם, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבאים של החברה האם והוא"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבאים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זרים להן המיוחס לחברת עצמה כחברה אם, לרוווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברת עצמה כחברה אם ולסנה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברת עצמה כחברה אם, בהתאם, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילותימון, בהתאם לדרישות.

האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

## מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברת עצמה כחברה אט

**ביאור 3 - נכסים פיננסיים**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>		
304,852	335,631	לקוחות
8,753	2,126	חייבים ויתרות חובות
13,075	10,360	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות (1)
27,123	27,947	שטררי הון שניתנו לחברת מוחזקת (2)

- (1) ההלוואות נשאות ריבית שנתית בשנת 2023 בטוויח שבין 2.9% ל-4.0%  
(2) שטררי ההון מוצגים בערכם הנוכחי בהתאם לשיעור ריבית אפקטיבית של 3.04%.

**ביאור 4 - התcheinויות פיננסיות**

#### **א. תנאי הצמדה של התcheinויות פיננסיות:**

<b>لיום 31 בדצמבר 2023</b>		
<b>סך הכל</b>	<b>לא צמוד</b>	<b>מדד המחרירים</b>
<b>אלפי ש"ח</b>		<b>לא צמוד</b>
155,791	-	155,791
185,948	-	185,948
1,450,003	1,450,003	-
592,613	-	592,613
52,677	-	52,677
12,483	-	12,483
3,853	-	3,853
<b>2,453,368</b>	<b>1,450,003</b>	<b>1,003,365</b>

<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>		
<b>סך הכל</b>	<b>לא צמוד</b>	<b>מדד המחרירים</b>
<b>אלפי ש"ח</b>		<b>לא צמוד</b>
172,820	-	172,820
206,556	-	206,556
1,395,685	1,395,685	-
539,179	-	539,179
46,550	-	46,550
7,944	-	7,944
5,773	-	5,773
<b>2,374,507</b>	<b>1,395,685</b>	<b>978,822</b>

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברת עצמה כחברה אט

ביאור 4 - התcheinויות פיננסיות (המשך):

#### ב. סיכון נזילות:

הדיםקטוריון הינו אחראי לניהול סיכון נזילות של הקבוצה. סיכון נזילות מונע מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהזרי הקרן של מכשורי החוב של הקבוצה. מדיניות הקבוצה היא להבטיח כי המזומנים המוחזק יספק תמיד לכיסוי התcheinויות פיננסיות במהלך פריעון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על מסגרות אשראי בנקאיות בארץ ועל ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים השוטפים והצפויים.

להלן ניתוח מועד הפירעון החודשי של התcheinויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכיהם נקובים לסלוק שיעורי הריבית ושער החליפין לסופ תקופת הדיווח:

**ליום 31 בדצמבר 2023**

סך הכל	מעל חמיש שנים	בין 4-5 שנים	בין 2-3 שנים	בין 6 חודשים לשנה	בהתוך 1-6 חודשים	בהתוך 30 ימים	שיעור הריבית הנזובה %		
								אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
155,791	65,625	35,000	35,000	8,750	4,375	7,041	+ פרימ 0.89	אשראי מטאגידים בנקאים	
185,948	80,998	40,499	40,499	10,125	-	13,827	3.94	אגרות חוב	
592,613	-	-	-	-	253,016	339,597		ספקיים ונותני שירותים	
52,677	-	-	-	-	11,047	41,630		זכאים ויתירות זכות	
2,071,858	1,304,123	300,578	310,592	76,516	54,821	25,228	7.1-0.1	התcheinויות בגין חכירה	
12,483	-	-	12,483	-	-	-		התcheinויות לרכישת מנויות	
3,853	-	-	3,853	-	-	-		הפרשנות בזמן אורך	
<b>3,075,223</b>	<b>1,450,746</b>	<b>376,077</b>	<b>402,427</b>	<b>95,391</b>	<b>323,259</b>	<b>427,323</b>			

**ליום 31 בדצמבר 2022**

סך הכל	מעל חמיש שנים	בין 4-5 שנים	בין 2-3 שנים	בין 6 חודשים לשנה	בהתוך 1-6 חודשים	בהתוך 30 ימים	שיעור הריבית הנזובה %		
								אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
172,820	83,068	35,000	35,000	8,750	4,375	6,627	+ פרימ 0.89	אשראי מטאגידים בנקאים	
206,556	101,172	40,499	40,499	10,125	-	14,261	3.94	אגרות חוב	
539,179	-	-	-	-	264,169	275,010		ספקיים ונותני שירותים	
40,988	-	-	-	-	6,049	34,939		זכאים ויתירות זכות	
2,000,988	1,280,658	286,813	287,421	72,715	49,304	24,077	7.1-0.1	התcheinויות בגין חכירה	
7,944	-	-	7,944	-	-	-		התcheinויות לרכישת מנויות	
5,773	-	-	5,773	-	-	-		הפרשנות בזמן אורך	
<b>2,974,248</b>	<b>1,464,898</b>	<b>362,312</b>	<b>376,637</b>	<b>91,590</b>	<b>323,897</b>	<b>354,914</b>			

**מ. יוחננו ובניו (1988) בע"מ**

**מידע מהותי נוסף המתיחס לחברת עצמה כחברה אם**

**ביאור 5 - מסים על הכנסה**

**א. מסים נדחים**

**1. הרכב ותנועת:**

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	движements de la reconnaissance en termes d'ensemble et en particulier		יתרה ליום 31 בדצמבר 2022		<b>אלפי ש"ח</b>
	ברוחן או הפסד	ברוחן או הפסד	ברוחן או הפסד	ברוחן או הפסד	
(42,903)	-	(4,545)	(38,358)		רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
5,370		5,370	-		נכסים מוגנדים בסכום שווה
6,274	(631)	220	6,685		הטבות לעובדים
(299,938)		(6,828)	(293,110)		נכסים זכויות שימוש
333,501		12,493	321,008		התחריביות בגין חכירה
(1,279)	1	424	(1,704)		השקעה במניות ואופציונות
1,989		(521)	2,510		אחרים
<b>3,014</b>	<b>(630)</b>	<b>6,613</b>	<b>(2,969)</b>		<b>סה"כ</b>

**2. הצגה בנקסים ובהתחייבויות המיויחסים לחברת עצמה כחברה אם:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
-	3,014
(2,969)	-

נכסים מוגנדים  
התחריבות מסים נדחים

## מ. יוחנןוף ובניו (1988) בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתיחס לחברת עצמה כחברה אט

**ביאור 5 - מסים על הכנסה (המשך)**

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
47,345	43,927	40,952
(1,778)	(12)	5,286
14,525	(7,926)	(6,613)
<b>60,092</b>	<b>35,989</b>	<b>39,625</b>

מסים שוטפים  
מסים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים

### **ביאור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:**

א. להלן פרטים בדבר התקשרויות עם חברת מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ (להלן: "חברת הבת"):

1. החברה שוכרת מחברת הבת חנות מכר במודיעין בדמי שכירות שנתיים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
2. החברה העניקה הלואאות ושטררי הון לחברות מוחזקות בסכום כולל של כ-307,383 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לעיל).

ב. להלן פרטים בדבר התקשרויות עם חברת י. טליה יבוא ושיווק בע"מ (להלן: "חברת הבת"):

1. החברה רכשה מלאי במהלך שנת 2023 בסך של כ-907 אלפי ש"ח (בשנת 2022 – כ-992 אלפי ש"ח).

### **ביאור 7 - התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

לפרטים בדבר התקשרויות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

## פרק ד'

### פרטים נוספים על החברה

**1. תמצית דוחות רבוניים על הרווח הכללי (תקנה 10א)**

ראו נתונים כאמור בסעיף 5 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') לדוח התקופתי; יכונה להן "דו"ח הדירקטוריון" ואילו הדוח התקופתי יכונה בפרק זה - "דו"ח זה", או "דו"ח זה").

**2. שימוש בתמורות ניירות הערך שהונפקו (תקנה 10ג)**

במהלך תקופת הדוח לא הנפקה החברה ניירות ערך.

**3. חברות בנות וחברות כלולות**

**3.1. רשימות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות (תקנה 11) לתאריך הדוח על המצב הכספי**

שם חברה	סך ניירות הערך המוחזקים ליום 31.12.2023	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה במניות	שיעור הCAPEX	שיעור מכוח ההצבעה	שיעור מהסתמכות למניות דירקטוריים
מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ	120 מנויות רגילות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	41,641	100%	100%	100%	
טליה יבוא ושיווק בע"מ	50,100 מנויות רגילות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	50,618	60%	50.1%	50.1%	
זול סטוק יהוננו'ף בע"מ 2021	499 מנויות רגילות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	72	33%	49.9%	49.9%	
אלגוריטייל בע"מ	3,026,420 מנויות רגילות 0.01 ש"ח כל אחת	17,677	20%	23.03%	23.03%	

**3.2. יתרת הלואות שניתנו לחברות בנות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

3.2.1. יתרת שטרי הון שהעמידה החברה למ.ג.ל. מסתכמה בסך של כ- 27,947 אלפי ש"ח. כנ" יתרת הלואה בסך של כ- 9,600 אלפי ש"ח שהעמידה החברה למ.ג.ל. הלואה כאמור עומדת לפירעון בתוך תקופה של 5 שנים, בתשלומים חודשיים שווים, בריבית של 4% לשנה או בריבית בשיעור הקבוע בפקודת מס הכנסה, לפי הגובה.

3.2.2. החברה ערבה במסגרת אשראי של זול סטוק בסך של 30 מיליון ש"ח בהתאם להוראות הסכם רכישת זול סטוק.

3.2.3. יתרת הלואה בסך של כ- 760 אלפי ש"ח שהעמידה החברה לזול סטוק יהוננו'ף 2021 בע"מ, בריבית בשיעור בהתאם לקבוע בפקודת מס הכנסה.

**3.3. שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות (תקנה 12)**

לפרטים אודות השקעות החברה אלגוריטייל בע"מ בתקופת הדוח ראו האמור בסעיף 11 פרק אי לדוח זה לעיל.

**3.4. הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח) (תקנה 12)**

החל מיום 1.1.2024 ועד מועד פרסום הדוח			לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023			רוווח (הפסד) אחרי מס	רוווח (הפסד) לפני מס	שם חברה
דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית			
-	-	262	-	-	1,262	5,204	6,476	מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ
-	-	-	651	-	-	4,932	8,049	ג. טליה יבוא ושיווק בע"מ
-	-	9	-	-	22	187	242	זול סטוק יוחנןוף 2021 בע"מ
-	-	-	-	-	-	(4,495)	(4,495)	אלגוריטיל בע"מ

לפרטים נוספים השקעות החברה בחברות ועסקאות משותפות, ראו ביאורים 4, 5 ו-6 לדוחות הכספיים.

**4. ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה (תקנה 20)**

4.1. בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה.

4.2. בתקופת הדוח לא הופסק המ撒חר בניירות ערך של החברה.

## תגמולים לבכירים עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

.5.

### תגמולי נושאי משרה .5.1

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (פרק ג' לדוח) לכל אחד מהמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, שניתנו להםקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה (באלפי ש"ח, במונחי עלות לחברת, על בסיס שנתי):

סה"כ	תגמולים אחרים					תגמולים בעבר שירותים							פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמליה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשומות מבועס מנויות	מענק <sup>2</sup>	שכר <sup>1</sup>	שיעור החזקה בהן החברה	היקף משרה	תקidis	שם		
3,593	-	-	-	<sup>3</sup> 366	-	-	2,353	-	874	-	16.06%	100%	מנהל כללי	איתן יוחנןוף			
2,419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,419	-	25.83%	100%	יו"ר דירקטוריון	מרדיי יוחנןוף		
2,194	-	-	-	<sup>3</sup> 366	-	-	1,307	-	521	-	13.00%	100%	משנה למנכ"ל	שוריית יוחנןוף			
2,832	<sup>4</sup> 26	-	-	-	-	-	-	-	732	2,074	0.03%	100%	משנה למנכ"ל	אלעד חרזי (1)			
1,404	-	-	-	-	-	-	-	-	500	904	0.01%	100%	סמנכ"ל כספים	עו"ז יוסף (2)			

<sup>1</sup> הסכומים שモפייעים בעמודה זו כוללים גם שוויו בשימוש ברכב הכל שהועמד לרשות העובד.

<sup>2</sup> מענקים ששולם בسنة הדיווח בגין עבודה בשנת 2022.

<sup>3</sup> כולל נשיאה בעלויות רכב, טלפון, ותנאים נוספים.

<sup>4</sup> גילום שווי ריבית על הלואאה כאמור בס"ק (1) להלן.

(1) אלעד חרזי, משנה למנכ"ל החברה, מועסק בחברה בתפקידים שונים החל מיום 3 בפברואר 2013. שכרו החודשי של מר חרזי, עומד על סך של 140,000 ש"ח (ברוטו). מר חרזי זכאי לרכיב (מגולם) ולטלפון סלולרי על חשבו החברה, וכן זכאי לימי חופשה ומחלה על פי דין ולהפרשות פנסיוניות כמקובל. הסכם ההעסקה ניתן לסיום בידי אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 60 ימים. כמו כן במהלך תקופת הדוח הועמדה לו הלוואה מטעם החברה בסך של חצי מיליון ש"ח, ובכך הכל 1 מיליון ש"ח הלוואה נכוון למועד הדוח, אשר תיפרע עד שנתיים לאחר העמדתה, כאשר החברה נושאת בהוצאות הריבית החלות על הלוואה בהתאם להוראות הדין. הלוואה צפוייה להיפרע מסך המענק שישולם לו כאמור להלן.

לאחר סיום שנת הדיווח שולמו או אושרו לתשלום, בהתאם, למר חרזי מענקים בגין עבודתו לשנת הדיווח, והחברה ביצעה הפרשה בגין תשלום זה בדוחות הכספיים, כמפורט להלן: (1) מענק בשיקול דעת בסך 420 אלף ש"ח, השווה ל-3 משכורות חודשיות; וכן (2) מענק בסך כולל של 2,580 אלפי ש"ח, בגין עמידה ביעד רוח שנקבע מראש<sup>5</sup>, בהתאם למדרגות רוחות שנתיים כמפורט בטבלה בסעיף 5.1.2 למדיניות התגמול של החברה שצורפה כנספח לפרק 8 בתשkill.

(2) עוז יוסף מכהן בחברה כסמנכ"ל הכספיים במשךירה מלאה החל מיום 17 במרץ 2017. נכון למועד פרסום הדוח, שכרו החודשי עומד על סך של 60,000 ש"ח (ברוטו) (חלף 55,000 ש"ח במהלך שנת הדיווח). מר יוסף זכאי לרכיב (מגולם) וכן זכאי לימי חופשה ומחלה על פי דין ולהפרשות פנסיוניות וקרן השתלמות כמקובל. הסכם ההעסקה ניתן לסיום בידי אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 30 ימים.

לאחר סיום שנת הדיווח שולם למר יוסף מענק בשיקול דעת בסך 240 אלף ש"ח (שווה ל-4 משכורות חודשיות), וכן מענק מיוחד בסך של 60 אלפי ש"ח בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 29 בפברואר 2024 (ראו האמור בסעיף 17.3 להלן), והחברה ביצעה הפרשה בגין תשלום זה בדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר עיקרי ההסכם שבין החברה לבין בעלי העניין בה, לרבות הקשר עם מענקים בגין תוצאות שנת הדיווח אשר יחולמו לאחר פרסום הדוחות הכספיים והחברה ביצעה הפרשה בגין בדוחות הכספיים, ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

#### **גמול דירקטורים** .6

כל אחת מהדיקטוריות החיצונית בחברה, ברכה ליטבק ואשתרי גילע-רן, זכויות לגמול שנתיים בהתאם ליסכום המרבי לפי הדרגה אליה מסווגת החברה נכון לתשלום בתקופת הדיווח לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדיקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). כמו כן, זכויות לגמול השתתפות בסכום הקבוע בתקנות הגמול, על פי הדרגה אליה תסוג החברה מעת לעת.

---

<sup>5</sup> בהתאם להוראות מדיניות התגמול ולקביעת ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה, סך המענק שישולם למר חרזי בגין תוצאות שנת 2023 לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח, כולל מענק בשיקול דעת.

שכר הדירקטוריים האחרים, שאינם דירקטוריים חיצוניים או דירקטוריים הנמנים על מקבלי השכר בחברה בשל כהונתם בתפקידים אחרים, קרי, ה"ה אתי לנגרמן וגיורא יוחנןוף, זהה לשכר הדירקטוריים החיצוניים כאמור לעיל.

**.7. זות בעל השליטה בחברה (תקנה 21)**

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה מררכי יוחנןוף (יו"ר הדירקטוריון), בנו איתן יוחנןוף (ديرקטור ומנכ"ל), ובנותיו שריית יוחנןוף (ديرקטוריית ומשנה למנכ"ל) וחלי יוחנןוף.

**.8. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)**

.8.1. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות של החברה (או חברות מאוחדות או כלולות שלה) עם בעלי השליטה בחברה, בקשר עם תנאי כהונתם של מי בעלי השליטה המועסקים בחברה בתפקידים ניהוליים, וכן קרובים נספחים לבעלי השליטה המועסקים בתפקידים זוטרים ובדבר עסקאות של החברה (או חברות מאוחדות או כלולות שלה) אשר לבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי, אשר החברה (או חברות מאוחדות או כלולות שלה) התקשרה בהן מאז יום 1 בינואר 2022 ועד למועד זה, או שנעדיין בתוקף במועד הדוח, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

.8.2. ביום 28.3.2022 אישרה אסיפה כללית מיוחדת עדכון תנאי ההעסקה של שני עובדים אשר הינם קרובים לבעל השליטה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוכאות אסיפה מימיים 26 בינואר 2021 ו-28 במרץ 2022 (מספרי אסמכתא 2022-01-017424 ו-2022-01-031089, בהתאם).

.8.3. ביום 29.9.2022 אישרה אסיפה כללית מיוחדת עדכון תנאי ההעסקה של נועה יוחנןוף, קרובה של בעלי השליטה בחברה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוכאות אסיפה מימיים 22 באוגוסט 2021 ו-29 בספטמבר 2022 (מספרי אסמכתא 2022-01-106375 ו-2022-01-099117, בהתאם). סמוך למועד פרסום הדוח החליטה הנהלת החברה להעבירה לתפקיד מנהלת במעטן העגלות החכומות בחברה, חלף תפקידה הקודם. מובהר כי מאפייני התפקידים זהים, לרבות מבחינת היקף המשרה וסמכויות, וכי תנאי העסקה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית נותרו בעינם עד חלוף 3 שנים ממועד אישורם, והכל כאמור לעיל.

.8.4. ביום 24.11.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 20.11.2022, את העסקתו של יair יוחנןוף, קרוב של בעלי השליטה בחברה, כעובד של החברה באחד מסניפי הרשת, בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(4) לתקנות החקלאות. לפרטים מלאים אודות תנאי העסקתו ראו האמור בדוח מיידי מיום 27 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-141849).

**.8.5. עסקאות זניות**

החברה אימצה נוהל המהווה כלליים וقواعد מנהיים לסייעה ודיוחה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה, לרבות בעל שליטה, עסקה זניתה, קבועה בתקנה 41 (א3) לתקנות ניירות

ערך (דווחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ובהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**נווהל עסקאות זניחות**"). פרטיים אודות כללים אלו, ראו האמור בביור 31 להדוחות הכספיים.

במהלך שנת הדיווח ביצעה החברה עסקאות זניחות מהתוגים והמאפיינים הבאים, אשר אושרו בהתאם לנווהל עסקאות זניחות: (1) רכישת כלי רכב מקרובים לבני השיטה; (2) הענקת שירותים הנהלת חברות בעלות בעלי השיטה; (3) חברת בעלות בעל שליטה הציגה בכנס שהפיקה החברה לתמיכה בחקלאות.

#### 8.6. **SHIPPI, פטור וביתוח**

לפרטים בדבר ההסדרים בנוגע לפטור, שיפוי וביתוח, החלים אף על נושא משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם ראו האמור בסעיף 18 להלן.

#### 9. **החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה, נכון למועד הדוח, ראו באמצעות הכללה על דרך הפניה, דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 (מס' אסמכתא 001960-01-2024).

#### 10. **הו רשם והו מונפק (תקנה 24א)**

לפרטים אודות ההו רשם והו מונפק של החברה, ראו ביור 18 להדוחות הכספיים. נכון למועד דוח זה, החברה לא הנפיקה ניירות ערך הניטנים להמרה במניות או המכנים זכות לרכוש מניות.

#### 11. **מרשם בעלי המניות (תקנה 24ב)**

למרשם בעלי המניות בחברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2024 (מס' אסמכתא 000322-01-2024).

#### 12. **הمعنى הרשות של החברה (תקנה 25א)**

מוטי קינד 10, רחובות 7638519. כתובת דואר אלקטרוני : [Hezi@yochananof.co.il](mailto:Hezi@yochananof.co.il).  
מספר הטלפון של החברה : 08-9448179 ; מספר הפקס של החברה : 076-8175717.

**13. פרטי אוזות הדירקטוריים בחברה (תקנה 26)**

שם הדירקטור	מרדכי יוחננו <sup>ב</sup>	איתן יוחננו <sup>ב</sup>	שירות יוחננו <sup>ב</sup>	ג'ורא יוחננו <sup>ב</sup>	אתי אסטר לנגרמן <sup>ב</sup>	ברכה ליטבק <sup>ב</sup>	אסטרי גילעז-דען <sup>ב</sup>
<b>מספר זיהוי</b>	008844508	022496327	024324212	22291678	024676587	53554945	025682154
<b>תאריך לידה</b>	1940	15.4.1967	6.4.1969	15.1.1966	12.11.1969	28.8.1955	7.3.1974
<b>מען להמצאת כתבי דין</b>	השיות 8, נס ציונה	סמטת מגל 4, סביוון	בר יוחאי 5, ראשון לציון	יצחק קורדובה 74, מושב השבעה פינס 39, תל אביב	בורלא יהודה 30, ת"א	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup> , גבעתיים 1/803,יפה נוף
<b>נתינות</b>	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup>	ישראלית <sup>ב</sup>
<b>חברות בוועדת דירקטוריון</b>	-	-	-	-	-	-	עדות ביקורת, ועדת תגמול, ועדת לבחינת דוחות כספיים
<b>האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית / דירקטור חיצוני מומחה</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
<b>התפקידים של מנהל בתאגיד, בחברה בת שלו או בחברה קשורה לעניין בו</b>	מנהל כללי דירקטור Bi. טליה יבוא ושיווק בע"מ וב.א. זול סטוק הפקה בע"מ	מנהל כללי	משנה למנהל כללי	איןנה ממלאת תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואך לא בחברה קשורה לבעל עניין בחברה	איןנה ממלאת תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואך לא בחברה quia קשורה לבעל עניין בחברה	איןנו ממלא תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואך לא בחברה quia קשורה לבעל עניין בחברה	איןנה ממלאת תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה ואך לא בחברה quia קשורה לבעל עניין בחברה
<b>התאריך שבו החלה כהונתו כديرקטור</b>	26.12.1988	1.5.2000	31.1.2006	7.1.2019	4.11.2019	5.2.2020	5.2.2020
<b>השלתו</b>	-	-	-	-	-	-	רואת חשבון מוסמכת, בעל תואר ראשון בניהול מהאוניברסיטה הפתוחה, תואר שני במנהל עסקים

אסטריג גילעז-רון	ברכה ליטבק	אוניברסיטת תל אביב Northwestern University (תוכנית Kellogg-Recanati)	אתי אסטר לנגמן	גיורא יהוננו	שרית יהוננו	איתן יהוננו	מרדכי יהוננו	שם הדיקטטור
<p>התמחות במימון מאות אוניברסיטה בן גוריון, Ph. D. (חשבונאות, מיסים מימון) מאוניברסיטה בן – Post-Doc- גוריון ו-Post-Doc- פרופסור אורחה באוניברסיטת NYU, ניו יורק, בבייה"ס למנהל עסקים.</p>								
<p>– עיסוק במחקר התמחות ועבודות אקדמיות (פרסומים בינלאומיים אקדמיים) – בתחומיים של הסדרי בתחומיים של הסדרי כוב (כולל מחקר בשיתוף בנק ישראל), תקינה חשבונאית, מניפולציות חשבונאיות נינוח רוחניים, חדשנות, מימון ויזמות, תוכני מס וחוקי עידוד השקעות הון, שווי הון בחשבונאות, גילוי, רגולציה ממש תאגידית ואחריות חברתית. • מוחחת בהערכת שווי חברות פורמיינטס, הסדרי כוב, רגולציה וממשל תאגידית, מתן שירותים מקצועיים כלכליים וחובנאים, כולל ידע רב – IFRS, לרבות לפי דרישות רשות ניירות ערך בישראל והפקה על הבנקים בעבר : חברה בוועדת הבחינות במועצת רואי</p>	<p>עובדת בייזום, מימון וניהול של מיזמים וכן בתפקיד ייעוץ עסקי פיננסית ומכהנת כנציגי מושפטים וכבוד (מעסיקים) בביב"ד לעובדה.</p> <p>מכהנת כדיקטוריית חיצונית במבני תעשייה בע"מ וב-ג. ר. ספאנטק תעשיות בע"מ, כדיקטוריית בלתי תלולה בישוט בע"מ, אקוואריאוס מונעים (א.מ.) בע"מ, וכן כדיקטוריית בחברת ליטבק – י – דר שירותים ייעוץ בע"מ (חברה פרטית).</p> <p>בעבר כיהנה כممלאת מקום יו"ר דירקטוריון הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו, כדיקטוריית בתעשייה אווירית.</p>	<p>בעליים (50%) במור לנגרמן בע"מ – בנகאות להשקעות ויעוץ פיננסי. מכහנת כדיקטוריית חיוציות בחברות : כל ביטוח אשראי, ויתניה. דיקטוריית בקרויל בע"מ.</p> <p>בעבר כיהנה כממלאת מקום יו"ר דירקטוריון הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו, כדיקטוריית בתעשייה אווירית.</p>	<p>30.6.2019- 1.1.1999 בחברה כמנכ"ל סחר פירות וירקות.</p>			<p>משנה למנהל הכללי של החברה</p>	<p>המנהל הכללי של החברה</p> <p>דירקטוריון בחברות דאון ווינד בע"מ, גליישר פוד-טק בע"מ</p>	<p>יושב ראש דיקטוריון פעיל של החברה</p> <p>עיסוקיו בחמש השנים האחרונות, כולל כהונתו כדיקטטור</p>

שם הדירקטור	מרדיי יוחננוו	איתן יוחננוו	שרית יוחננוו	ג'ירא יוחננוו	אתיא אסתה לנגרמן	ברכה ליטblk	אסתרי גילעז-רין
						הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	חשבונו, וחברה במוחצתה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל.  מכהנת כדיקטוריית (לרובות חיצונית) בחברות :  עמייח בע"מ, אורדע פרינט בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ, ארן מחקר ופתרונות בע"מ, נתנאל גروف בע"מ, אינטנסט ISI בע"מ, דיקטוריית בוגדת הבקרות של האגודה למען החייל.  בעבר דיקטוריית חיצונית: רובע כחול נדליין, ואוברסיז קומורס
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אבייהם של היה שרית, איתן וחלי יוחננוו; הניל מחזקים במניות החברה	בנו של מר מרדיי יוחננוו	בתו של מר מרדיי יוחננוו	בנו של מר מרדיי יוחננוו	לא	לא	לא
האם הוא דיקטטור שהחברה ראה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעררי שקבע הדיקטוריון לפי סעיף ה(12)(א) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן

.14

**פרטים אודות נושאי משרה בכירה שאינם דירקטוריים (תקנה 26א)**

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטיהם לא הובאו בסעיף הקודם (בהתאם לתקנה 26):

שם נושא המשרה ה בכירה	אלעד חרוי	עווזיוסף	רמי שתוי	מאור איתיה	חיים חלפון
מספר זהה	33543315	036451706	027281542	21664255	068931690
תאריך לידה	30.11.1976	18.6.1979	18.02.1974	1.11.1985	27.12.1964
תאריך תחילת הכהונה	3.2.2013	7.3.2017	1.9.2021	5.6.2019	30.3.2020
תפקידו בחברה, בחברה בת של חברה או בחברה קשורה לחברת או לבעל עניין בה	משנה למנכ"ל דирקטור ב.י. טליה יבוא ושיוק בע"מ וב.א זול סטוק הפצה בע"מ דирקטור אלגוריטיל בע"מ	סמנכ"ל כספים דирקטור ב.י. טליה יבוא ושיוק בע"מ וב.א זול סטוק הפצה בע"מ, דירקטור אלגוריטיל בע"מ	חשב החברה	מבחן פנים	
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	סמנכ"ל סחר	חשב החברה	
הscalתו	مهندס תעשייה וניהול	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות מוסמך במנהל עסקים	תואר ראשון במנהל עסקים&שיווק	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות	רואה חשבון ; בוגר חשבונאות מוסמך במנהל עסקים
ניסיון עסקית בחמש השנים האחרונות	משנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל סחר ושיווק בחברה	מנהל מכירות ארכיזוק פרטי וווחות בדיפלומט, מנהל סחר רשות ማאורגנות בשטרاؤס	סמנכ"ל כספים בחברה	חשב החברה, עוזר חשב בחברה פרטית	שותף במשרד רו"ח PKF עמיית, חלפון
האם הוא מושעה חתימה עצמאית	כן	לא	לא	לא	לא

**.15. מורשי חתימה עצמאים (תקנה 26ב)**

לחברה שלושה מורשי חתימה עצמאים : (1) מר מרכדי יוחנןוב המכון כייר הדירקטוריון (2) מר איתן יוחנןוב המכון כדירקטור וכמנכ"ל החברה (3) הגב' שרייט יוחנןוב המכון כדירקטורית ומשנה למנכ"ל החברה. בנוסף המשנה למנכ"ל החברה, מר אלעד חרזי, וסמנכ"ל הכספיים, מר עוז יוסף, הינם בעלי זכויות חתימה עצמאיות בקשר עם נושאים אשר נובעים מתוך תפקידם האחראות.

**.16. פרטיים אודות רואה החשבו המבקר (תקנה 27)**

זיו האפט, רואי-חשבון, מריח' כנפי נשרים 62, ירושלים

**.17. המלצות הדירקטוריון בפניה האסיפה הכללית והחלטותינו שאינןTeVונות אישורה והחלטות אסיפה  
כללית מיוחדת (תקנה 29)**

**.17.1. תשלום דיבידנד :** לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בשנת הדוח ולאחריה ראה האמור בסעיף 4 פרק א' לדוח זה לעיל – תיאור עסקית התאגידה.

**.17.2. שינויים בהונו הרשות או המונפק :** לפרטים אודות שינוי בהו המונפק של החברה במהלך תקופת הדוח ראו האמור בסעיף 2 לפרק זה לעיל

**.17.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת :** (1) ביום 18.1.2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת את הארכת כהונתן של ברכה ליטבק ואסתרי גילעוזן כדירקטוריות חיצונית בחברה לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 5.2.2023. לפרטים מלאים רואו דוח על זימון ודוח על תוכאות אסיפה מימיים 13 בדצמבר 2022 ו- 18 בינואר 2023 (מספרי אסמכתא 119016-01-2022 ו- 007603-01-2023, בהתאם). (2) ביום 1.3.2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת הענקת מענק מיוחד בסך של 280 אלף ש"ח לסמנכ"ל הכספיים של החברה. לפרטים מלאים רואו דוח על זימון ודוח על תוכאות אסיפה מימיים 17 בינואר 2023 ו- 1 במרץ 2023 (מספרי אסמכתא 2023-01-007117 ו- 019222-2023, בהתאם). (3) ביום 29.2.2024, לאחר תאריך המאוזן, אישרה אסיפה כללית מיוחדת הענקת מענק מיוחד בסך של 60 אלף ש"ח לסמנכ"ל הכספיים של החברה. לפרטים מלאים רואו דוח על זימון ודוח על תוכאות אסיפה מימיים 23 בינואר ו- 29 בפברואר 2024 (מספרי אסמכתא 2024-01-018169 ו- 007864-01-2024, בהתאם)

**.18. החלטות מיוחדות של החברה (תקנה 29א)**

להלן עיקרי תנאי כתבי הפטור והSHIPING וכן עיקרי תנאי הכספי הביטוחי אשר הינם בתוקף בתקופת הדוח ובמועד פרסוםו :

**.18.1. פטור :** החברה פטרה מראש את נושא המשרה מאחריות כלפיה בשל הפרת חובת זהירותם בידי נושא המשרה (למעט בשל הפרת חובת זהירותם בחלוקת, בהתאם להוראות חוק החברות), הכל כמפורט בנוסח כתוב הפטור שצורף כנספח לפרק 8 בתשקייף.

**.18.2. SHIPING :** החברה התחייבה לשפות את נושא המשרה, מראש או בדייעבד, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שצורף כנספח לפרק 8 בתשקייף, באופן הרחב ביותר האפשרי.

על פי הוראות כל דין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכלול שתשלם החברה לכל נושא המשרה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי, לא עולה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותנית הכספיים המאוחדים האחוריים שאושרו טרם היוזרות עילית השיפוי.

**18.3. ביטוח**: פוליסת ביטוח אחראיות נושא משרה ודירקטורים, המתעדכנת מדי שנה, מכסה עד 20 מיליון דולר למקורה ולכל תקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. סכום ההשתתפות העצמית הוא בסך 200,000 דולר (לחברה בלבד) או פחות, כתלות במקרה או במקום התביעה. נוסף על פוליסת ביטוח אחראיות נושא המשרה הניל', רכשה החברה, על חשבונה, פוליסת ייעודית לכיסוי אחראיות החברה ונושא המשרה בה, בשל הצעת ניירות ערך על פי התשליך (פוליסה מסווג Public Offering of Securities Insurance), אשר תעמוד בתוקפה 7 שנים ממועד תחילת הצעת ניירות ערך לציבור בפועל (Road Show). גבול האחריות (סכום הביטוח) על פי הפוליס זהה לפוליסת ביטוח אחראיות נושא משרה כאמור. הפרמיה הכוללת בעבר כל תקופת הביטוח עומדת על 111,600 דולר (לחברה בלבד) או פחות, כתלות במקרה או במקום התביעה. על פי תנאייה, לנושא המשרה ולעובדיו החברה תהא זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולו ביטוח, בנסיבות מקרה הביטוח.

26 במרץ 2024

---

**איתן יהננוב**  
**מරדי יהננוב**  
**דирקטור ומנהל כלל**  
**יושב ראש הדירקטוריון**

## **פרק ה' - הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970 לשנת 2023:

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מ. יוחנן ובני (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעת התקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי הנהלה הם :

1. איתן יהונוב, המנהל הכללי וديرקטטור;
2. שרית יהונוף, משנה למנכ"ל החברה;
3. אלעד חרזי, משנה למנכ"ל החברה;
4. עוז יוסף, סמןכ"ל הכספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונHALים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התקיקדים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועד לספק מידעה סבירה של בוחנו בהתיחס למהימנות הדיווח הכספי ולהציג הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהຕאגיד נדרש לגלוות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתוכנות הקבועים בדין.

הביקורת הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונHALים שתוכנו להבטיח כי מידע שהtatagid נדרש לגלוותו כאמור, נceiver ומוועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או למי שמבצע בפועל את התקיקדים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתיחס לדרישת חברי הנהלה.

בשל המגבילות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה :

מייפוי ויזיהו החשבונות והתהליכיים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחייבת בקרות מפתח ובדיקה אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו : בקרות ברמת הארגון, תהליך עריכה ודיוח כספי, בקרת מערכות מידע ותהליכי מהותיים מאוד כדלקמן : (א) מלאי ; (ב) מכירות ; (ג) שכר ; (ד) רכש.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהליים

### הצהרת מנהל כללי

אני, איתן יוחנןוב, מצהיר כי :

- (1) בוחנתי את הדוח התקופתי של מ. יוחנןוב ובניו (1988) בע"מ (להלן - **החברה**) לשנת 2023 (להלן - **הדוחות**).
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מגז לא נכון של עבודה מהותית ולא חסר בהם מגז של עבודה מהותית הנוכח כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבן נכללו אותם מציגים, לא היו מטעים בחתיכח של תקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוכאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאגידים ולתקופות עליהם מתיחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרווח החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדוחות הכספי ועל הגילוי:  
(א) את כל הליקויים המשמעותיים וחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדוחות הכספי ועל הגילוי העלילים באופן סביר להשဖע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדוחות הכספי ו הכנסת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –  
(ב) כל תרמיות, בין מהותית לבין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד פיקידי ממשמעותי בקרה הפנימית על הדוחות הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בחברה :  
(א) קבעתי בקרות ונחיים, או וידאי קביעתם וקיומם של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לחברה, לרבות חברה מאוחדת שלה כהדרתת בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובה לדיוקן על ידי אחרים בחברה ובחברה המאוחדת, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –  
(ב) קבעתי בקרות ונחיים, או וידאי קביעתם וקיומם של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדוחות הכספי והכנסת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;  
(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדוחות הכספי ועל הגילוי, והציגי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2024

איתן יוחנןוב, מנכ"ל החברה

תאריך

### הצהרת מנהליים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, עוז יוסף, מצהיר כי :

- (1) בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מ. יהוננו ובניו (1988) בע'ם (להלן - החברה) לשנת 2023 (להלן - הדוחות) ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי אחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנוכח כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנسبות שבין נכללו מציגים, לא יהיו מטעים בהתיחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותית, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי רואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתינו העדכנית לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטייל ספק בנסיבות הדיווח הכספי והכנות 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 ממשוני בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בחברה :
- (א) קבעתי בקרות ונחיים, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לחברה, לרבות חברה מאוחדת שלה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי לאחר הכלול בדוחות מובא לידי סביר על ידי אחרים בחברה ובחברה המאוחדת, בפרט במהלך – תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונחיים, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהתאמות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונות מקובלים ;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתינו כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו כל אדם אחר, על פי כל דין.