



# טוגדר פארמה בע"מ

("החברה")

## דו"ח תקופתי לשנת 2019

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' – הצהרת מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), החברה הודיעה כי היא עונה להגדרות "תאגיד קטן" וכי דירקטוריון החברה אימץ ביום 2 במרס 2014 את כל ההקלות לתאגידי קטנים הנכללות לתקנות: (1) ביטול הצורך של החברה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכירה בתחום הכספים; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%, תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%; (4) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה לתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים השוק ודרכי ניהולם) ל"תאגיד קטן", אשר החשיפה שלו לסיכונים שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית.

כמו כן, החל מתקופת הדיווח המתחילה ב-1 בינואר 2017 תדווח החברה לפי דיווח חצי שנתי.

ביום 29 במרס 2020, החליט דירקטוריון החברה כי בהתאם לתקנה 5(ג1) לתקנות, תמשיך החברה לדווח דוח חציוני בשנת 2020 ואילו בשנת 2021 תחל החברה לפרסם דוחות רבעוניים וזאת בעקבות הנפקת אגרות החוב (סדרה א').

## פרק א - תיאור עסקי התאגיד

### תוכן עניינים

	<u>עמוד</u>
	1. מבוא
1-א	1.1 הגדרות
8-א	1.2 תחום הפעילות של החברה
13-א	2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
21-א	3. חלוקת דיבידנדים
22-א	4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות
22-א	5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות
28-א	6. מידע כללי על תחום הפעילות
28-א	6.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו
30-א	6.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
32-א	6.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום
32-א	6.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו
34-א	6.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות
35-א	6.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
35-א	6.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות
35-א	6.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
36-א	6.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
36-א	6.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם
37-א	6.11 מוצרים ושירותים
38-א	6.12 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים
38-א	6.13 מוצרים חדשים
38-א	6.14 לקוחות
38-א	6.15 שיווק והפצה
38-א	6.16 צבר הזמנות
39-א	6.17 תחרות

40-א	עונתיות	6.18
40-א	כושר ייצור	6.19
40-א	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.20
40-א	מחקר ופיתוח	6.21
40-א	נכסים לא מוחשיים	6.22
40-א	הון אנושי	6.23
42-א	חומרי גלם וספקים	6.24
42-א	הון חוזר	6.25
42-א	השקעות	6.26
43-א	מימון	6.27
45-א	מיסוי	6.28
45-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.29
45-א	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.30
46-א	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	6.31
71-א	הליכים משפטיים	6.32
72-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.33
73-א	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.34
73-א	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	6.35
73-א	דיון בגורמי סיכון	6.36

## פרק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של הפעילות

1 מבוא

1.1 הגדרות

בדוח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצדם להלן, אלא אם כן נכתב אחרת במפורש:

**"אישור זמני"** - אישור ראשוני וזמני (קוד עוסק) שהונפק על ידי מנהל היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות לאחת החוליות בשרשרת הפקת מוצרי קנאביס רפואי.

**"אצוות ריבוי"** - קו של שתילי צמח הקנביס מזן אחד של הצמח, בעלי זהות גנטית, שגודלו במתחם גידול אחד ובעונת גידול או בזמן גידול אחד.

**"קו צמחי גידול"** - כל אצוות ריבוי תגודל בתנאים אחידים עד לשלב שתיל בוגר בשלב סופי (שהינו צמח צעיר עד 20 ס"מ). אצוות ריבוי אשר הגיעה לשלב הסופי תהפוך בשלב הבא לקו צמחי גידול, שהינם קו של צמחים מסוג אחד, שגודלו במתחם גידול אחד, ובעונת גידול או בזמן גידול אחד, בעלי זהות גנטית, שמקורם מאצוות ריבוי אחת ואשר יגודל בתנאים אחידים עד לשלב צימוח בוגר ויועברו בסופו לשלב הפרחה.

**"אצוות גידול"** - כל קו צמחי גידול יעבור סלקציה בנק' זמן שונות, על פי גנטיקה זהה ומוגדרת לכל הצמחים ועל פי מורפולוגיה זהה. מכל קו צמחי גידול תופק אצוות גידול המהווה כמות מקובצת של תפרחות צמח הקנאביס שמקורה מזן אחד, בעל זהות גנטית, שמקורה מקו צמחי גידול אחד, שגודלה במתחם גידול אחד ובעונת גידול או בזמן גידול אחד, שנקצרה בזמן אחד וטופלה לאחר הקציר בזמן אחד ובאתר אחד.

**"אצוות ייצור"** - כמות מקובצת של מוצר קנאביס שיוצר מאצוות גידול אחת או יותר, בזמן ייצור ואריזה אחד ואשר נדגמה על פי פרוטוקול דיגום ונבדקה לקביעת ריכוזי החומרים THC, CBD ו-CBN.

**"גידול"** - כל פעולה חקלאית הקשורה בצמח הקנאביס ובכלל פעולות אלו: זריעה, ריבוי, הצמחה, טיפוח זנים, הפרחה, השקיה, הדברה, קציר, גיזום תפרחות, הבחלה, ייבוש, עיבוד, טיפול בתוצרת, אריזה, איכסון התוצרת, השמדת הצמח או חלקיו ופעולות הקשורות באלו.

**"האמנה"** - האמנה היחידה לסמים נרקוטיים (The Single Convention on Narcotic 1961 Drugs) של האו"ם ואשר תוקנה בשנת 1972. באמנה כללים באשר לפיקוח על השימוש בסמים מסוכנים.

**"ייק"ר"** - היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות.

**"מכון וולקני"** - המוסד הגדול ביותר בישראל העוסק במחקר חקלאי ונמנה עם הידועים מסוגו בעולם. תפקידו העיקריים הם לסייע לחקלאי ישראל בפתרון בעיות שונות, לבצע מחקר ופיתוח בנושאים חדשים ומבטיחים בחקלאות ובמדעי המזון ולתכנן, לארגן וליישם מחקר חקלאי בישראל.

**"מנב"ט"** - ממונה ביטחון האחראי לוודא את קיום הדרישות בתקן IMC-GSP.

**"פקודת הסמים המסוכנים"** - פקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], התשל"ג-1973.

**"קנאביס"** - כהגדרתו בפקודת הסמים המסוכנים ובכפוף להנחיות כפי שקבע או יקבעו על ידי

היק"ר.

"**THC**" - החומר הפעיל העיקרי בצמח הקנאביס ואשר גורם להשפעה פסיכו-אקטיבי. מלבד זאת, טווח ההשפעה הפיזיולוגית שלו רחב ומאופיין באלחוש, נוגד רעד, נוגד בחילות, מעודד תיאבון ואנטי דלקתי. בנוסף מיוחסות לו השפעות נוספות כגון רגיעה, שינוי חזותי ושמיעתי ושינוי בחוש ריח. ה-THC בודד ואופיין לראשונה בצורתו הטהורה בשנת 1964 על ידי פרופ' רפאל משולם, יחיאל גאוני ועמיתיהם באוניברסיטה העברית בירושלים.

"**CBD**" - חומר פעיל בצמח הקנאביס. ל-CBD לא מיוחסת כלל השפעה פסיכו-אקטיבית והוא נחשב למרכיב האפסיכוטי המרכזי בצמח הקנאביס. תחום הפעילות המיוחס לו כולל פעילות נוגדת דלקת, נוגדת רעד, נוגדת חמצון, נוגדת פעילות פסיכואקטיבית (ובכך מנטרל/מפחית את ההשפעה הפסיכוטית של ה-THC), פעילות נויורפרוטקטיבית ופעילות נוגדת חרדה.

"**CBN**" - מטבוליט הנוצר מפירוק THC ואשר מיוחסת לו פעילות פסיכואקטיבית חלשה. הוא נמצא רק בכמויות מזעריות ביותר בצמח הקנאביס וניתן למצוא אותו לרוב בריכוז יחסית גבוה במוצרי קנאביס שהתיישנו.

"**IMC Medical Grade**" - רמת איכות הראויה לשימוש רפואי של מוצרים על בסיס קנאביס בהתאם לתנאי איכות נאותים של היק"ר: IMC-GSP, IMC-GDP, IMC-GMP, IMC-GAP, אשר מגדירים את קווי הפעילות ואמות המידה להם נדרשים חוליות שרשרת הפקת מוצרי קנאביס רפואי.

"**IMC-GAP**" (Israel Medical Cannabis-Good Agriculture Practice) - גידול בתנאים נאותים של קנאביס לשימוש רפואי.

"**IMC-GMP**" (Israel Medical Cannabis-Good Manufacturing Practice) - ייצור בתנאים נאותים של מוצרי קנאביס רפואי.

"**IMC-GDP**" (Israel Medical Cannabis-Good Distribution Practice) - הפצה בתנאים נאותים של מוצרי קנאביס רפואי או של חומרי הגלם לכל אורך שרשרת ההפצה (מהיצרן עד הצרכן הסופי).

"**IMC-GSP**" (Israel Medical Cannabis-Good Security Practice) - אבטחה בתנאים נאותים של שרשרת האספקה לקנאביס רפואי.

#### 1.1.1 כללי

חברת טוגדר פארמה בע"מ (להלן גם: "**טוגדר**") התאגדה ביום 4 ביולי 1991 כחברה פרטית תחת השם אלטסיס בע"מ והפכה לחברה ציבורית בחודש מאי 1993, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). לאחר שינויים נוספים בשם טוגדר, ביום 27 ביוני, 2018, עודכן שמה של טוגדר לשמה הנוכחי. עד להשלמת עסקת הכנסת הפעילות המתוארת וכהגדרתה בסעיף 1.1.2א להלן, לטוגדר היו שני תחומי פעילות: (1) שיתוף תוכן באינטרנט; (2) השמת כח אדם. נכון למועד דוח זה, החברה אינה מקצה משאבים לתחומי פעילות אלו. במהלך שנת 2017 היו בבעלותה של החברה שתי חברות בנות, כדלקמן: (1) Viumbe LLC, אשר מלוא החזקות החברה בה נמכרו ביולי 2017 (להלן: "**ויומבה**") ו-(2) ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ (להלן: "**ג'ובוקיט**"), כמפורט בסעיפים 1.1.2(11), 1.1.3(ב), 6.21 ו-6.22 להלן.

עם השלמת עסקת הכנסת הפעילות (כהגדרתה להלן) ביום 2 במאי, 2018, הוכנסה לחברה פעילות

בתחום הריבוי, גידול, ייצור ושיווק מוצרי קנאביס רפואי, וכן הוחלפו מרבית הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

#### 1.1.2 אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

##### א. השלמת עסקת הכנסת פעילות בתחום הקנאביס הרפואי:

(1) ביום 2 במאי, 2018, הושלמה עסקת הכנסת פעילות בתחום הריבוי, גידול, ייצור ושיווק קנאביס רפואי, לאחר חתימה על הסכם ביום 6 בפברואר, 2018 (להלן בסעיף זה: "ההסכם" או "עסקת הכנסת הפעילות"), ולאחר התקיימות כל התנאים מתלים המפורטים בס"ק 14)) להלן, לרבות אישור העסקה על ידי בעלי המניות של החברה.

(2) בהתאם להוראות ההסכם נקבע כי מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי ומר גיא עטיה (להלן: "בעלי השליטה" או "הניצעים", לפי העניין), אשר החזיקו ב-100% מההון המונפק והנפרע של גלובוס פארמה בע"מ (להלן: "גלובוס"), יעבירו לחברה 100% מההון המונפק והנפרע של גלובוס וכן ישקיעו סך של 3 מיליוני ש"ח בחברה, וכנגד זה יוקצו להם כ-74.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפי חלקם היחסי של הניצעים (פרו-ראטה). לפרטים בדבר התקשרות במזכר העקרונות וההסכם ראו דיווחים מיידיים מהימים 26 בדצמבר 2018, 28 בדצמבר 2018 ו-6 בפברואר 2018 (2018-01-116695, 2018-01-118921 ו-2018-01-012592, בהתאמה).

(3) נכון למועד דוח זה, גלובוס הינה חברה אשר מחזיקה, במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, ארבעה אישורים מטעם היק"ר (כהגדרתו לעיל) לגידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה של צמח הקנאביס ומוצרים בתחום הקנאביס הרפואי (להלן: "הפעילות" או "האישורים", לפי העניין)<sup>1</sup>. גלובוס עצמה מחזיקה באישור למפעל לייצור מוצרי קנאביס; גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")<sup>2</sup>, אשר גלובוס מחזיקה ב-66.67% מזכויותיה ומהווה השותף הכללי בה, מחזיקה בשני אישורים לריבוי ולגידול צמחי קנאביס. יתר הזכויות בשותפות מחזיק הבעלים על המקרקעין שעליה יבוצעו הריבוי והגידול והוא מהווה שותף מוגבל; ירוק תוצרת רפואית בע"מ (להלן: "תוצרת")<sup>3</sup>, אשר גלובוס מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, מחזיקה באישור ראשוני לבית מסחר למוצרי קנאביס - אחסון והפצת מוצרי קנאביס (להלן יחדיו: "הקבוצה"); Industrial Globus Uganda Ltd. (להלן: "החברה באוגנדה"), אשר גלובוס מחזיקה בה 51% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, מחזיקה באישורים לגידול, ריבוי, ייצור וייצוא של קנאביס רפואי (לפרטים נוספים ראו סעיף 16.31 להלן).

(4) בכפוף להסכמות הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, בעלי השליטה חתמו ביום 16

<sup>1</sup> אישור לגידול צמחי קנאביס (בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2020); אישור לריבוי צמחי קנאביס (בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2020); אישור ראשוני למפעל לייצור מוצרי קנאביס (בתוקף עד ליום 15 באוקטובר 2019); ואישור ראשוני לבית מסחר למוצרי קנאביס - אחסון והפצת מוצרי קנאביס (בתוקף עד ליום 6 בנובמבר 2019). נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממתינה להארכת האישור הראשוני למפעל הייצור ולבית המסחר. בשל עבודת משרד הבריאות המתכונת מצומצמת לאור משבר הקורונה, היק"ר נתן את אישורו להתקדמות בהקמת המפעל ולבית המסחר, וינפיק האישורים המתאימים בהמשך. החברה תדווח אודות קבלת האישורים בדיווח מיידי בהתאם להוראות הדין.

<sup>2</sup> השותפות התאגדה ביום 6 ביוני 2017.

<sup>3</sup> החברה התאגדה ביום 30 באפריל 2017.

בינואר, 2018 על הסכם הלוואה ותוספת להסכם כאמור, במסגרתה התחייבו להעמיד לחברה הלוואה בסך 1 מיליון ₪ (להלן: "ההלוואה הראשונה"). לפרטים ראו דיווחים מיידים מימים 16 ו-17 בינואר, 2018, מס' אסמכתאות בהתאמה: 2018-01-006076 ו-2018-01-006358, הנכללים על דרך ההפניה. עוד הוסכם, כי בכפוף להשלמת עסקת הכנסת הפעילות, יזרימו בעלי השליטה הלוואה נוספת בסך 2 מיליון ₪ (להלן: "ההלוואה השנייה"). ביום 10 במאי, 2018, העמידו בעלי השליטה את ההלוואה הנוספת, וראו דיווח מיידים מיום 13 במאי, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-037710, הנכלל על דרך ההפניה.

(5) בכפוף להשלמת עסקת הכנסת הפעילות, ההלוואה הראשונה, ההלוואה השנייה וסכום המגלם שווי חברה בשיעור של 12% (להלן: "הסכום הנוסף"), אשר ייקבע לפי מחיר מניית החברה בשלושים יום לאחר מועד ההשלמה, יירשמו בספרי החברה כהלוואת בעלים אשר העמידו הניצעים לחברה (כ"א לפי חלקו היחסי בהונה של גלובוס). הלוואת הבעלים כאמור תישא הפרשי הצמדה וריבית המינימאלית לפי פקודת מס הכנסה ותיפרע לניצעים על בסיס שנתי באופן שרבע מרווחי החברה לפני מס בשנה הרלוונטית יוחזר לניצעים על חשבון פירעון ההלוואה ובתנאי שתזרים החברה יאפשר לה גם המשך מימון פעילות שוטפת של החברה במשך שנה לאחר מכן, כאשר החברה צופה שלא יהיה פער משמעותי בין הרווח לפני מס לבין התזרים. בחינת הזכאות להחזר ההלוואה תתבצע על ידי וועדת הביקורת של החברה. הפירעונות כאמור יהיו קודמים לחלוקת דיבידנד בחברה. מבחינה ראשונית של מתווה העסקה כאמור ובקשר להלוואת הבעלים כאמור, ההלוואות תימדדנה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בהתאם לעקרונות IFRS9. החברה בוחנת את אופן המדידה של ההלוואה בתקופות דיווח עוקבות בהתאם לעקרונות התקן, ובכלל זאת לייעד את ההלוואות למדידה בשווי הוגן כנגד רווח או הפסד.

(6) מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה של עסקת הכנסת הפעילות עמד על 852.88 אגורות, באופן ש-12% מתוכם מהווים סך של כ-46.3 מיליוני ₪.

(7) בנוסף, החברה התחייבה לגלובוס ולניצעים כי ביחס לאופציות שבהן החברה, כי בנסיבות בהן לאחר פרסום זימון האסיפה לאישור עסקת הכנסת הפעילות תמומשנה אופציות כאמור, יהיו זכאים הניצעים לחוב (להלן: "חוב האופציות") מאת החברה השווה ל-פי 3 מכמות המניות שיתקבלו ממימוש כתבי האופציה לפי מחיר מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר לאחר מועד ההשלמה. כמו כן נקבע, כי למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי בכל מקרה בו תמומשנה אופציות שהוקצו לאחר מועד ההשלמה לא יחול ההסדר האמור בסעיף זה והניצעים לא יהיו זכאים לחוב מאת החברה.

מטרת המנגנון האמור הייתה לשמר את יחס ההקצאה של 74.99% מהון החברה כנגד 100% מהון הפעילות, כפי שנקבעה במסגרת ההסכם. נכון למועד השלמת עסקת הכנסת הפעילות, היו קיימות בהון החברה 2,043,013 אופציות לא רשומות, במחירי מימוש הנעים בין 10 ל-240 אגורות, ואשר רובן תפקענה עד סוף שנת 2021. יחס המימוש של האופציות הינו 1:10 (כל 10 אופציות ימומשו למניה אחת). בהנחת מימוש של כל האופציות, הקיימות בהון החברה, ובהתחשב במחיר המניה הממוצע

ב-30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה, אשר היה 852.88 אגורות למניה, חוב האופציות המקסימלי יעמוד על כ-5.21 מיליון ₪. עד למועד השלמת עסקת הכנסת הפעילות לא מומשו אופציות כאמור לעיל. ממועד פרסום זימון האסיפה לראשונה לאישור עסקת הכנסת הפעילות (15.3.2018) ועד למועד דוח זה מומשו 276,190 אופציות, באופן שנכון למועד דוח זה חוב האופציות עומד על כ-700 אלפי ₪. החוב כאמור יישא הפרשי הצמדה וריבית מינימאלית לפי פקודת מס הכנסה ויפרע לבעלי השליטה על בסיס שנתי, באופן שרבע מרווחי החברה לפני מס בשנה רלוונטית יוחזר לניצעים על חשבון פירעון החוב כאמור ובתנאי שתזרים החברה יאפשר לה גם המשך מימון הפעילות השוטפת של החברה במשך שנה לאחר מכן, כאשר החברה צופה שלא יהיה פער משמעותי בין הרווח לפני מס לבין התזרים. ההסדר ביחס לחוב האופציות לא יחול ביחס לאופציות שיוענקו לאחר השלמת עסקת הכנסת הפעילות.

(8) בהתאם לדיווחי החברה ולרבות זימון האסיפה הכללית, השווי ההוגן של התמורה בגין עסקת הכנסת הפעילות נקבע על 4 ₪ למניה, והשווי ההוגן של כלל התמורה נקבע על 182 מיליון ₪, באופן הבא: (א) שווי המניות המוקצות במועד ההשלמה עמד על 136 מיליון ₪, המשקף הקצאה של 74.99% מהון המונפק והנפרע של החברה במועד ההשלמה ובהתאם לשווי מניה של 4 ₪; (ב) החוב הנוסף, בשיעור של 12% משווי החברה, המחושב על פי 4 ₪ למניה, עמד על כ-22 מיליון ₪; (ג) חוב האופציות עמד על כ-2.4 מיליון ₪, וזאת באופן המשקף מחיר מניה של 4 ₪.

(9) אולם, מכיוון שיחס המימוש בין האופציות למניות עומד על 10:1, כאמור בסעיף קטן 7)) לעיל, חוב האופציות הינו למעשה כ-2.4 מיליון ₪ ולא כ-24 מיליון ש"ח והשווי ההוגן של כלל התמורה בגין הכנסת הפעילות הינו למעשה כ-160 מיליון ש"ח.

(10) כאמור לעיל ובכל מקרה, ההחזר לבעלי השליטה של ההלוואה הראשונה, ההלוואה השנייה, הסכום הנוסף, וחוב האופציות כמפורט בס"ק 7)) לעיל, לא יעלה על 125 מיליון ₪. השווי ההוגן של מחיר המניה בסך 4 ₪ צוין עוד במועד פרסום דוח זימון האסיפה לראשונה ביום 15 במרץ, 2018, בהתבסס על מחיר המניה בסמוך למועד האמור, אשר עמד על 366 אגורות למניה. כמו כן, על אף האמור בסעיפים 4.1 ו-5 לדוח הזימון מיום 1 במאי, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043087) ביחס לקביעת השווי ההוגן של מחיר המניה אשר הינו 4 ₪ למניה, החברה מבהירה כי ביום 4 בפברואר, 2018, נדון אישור עסקת הכנסת הפעילות והתקשרות בהסכם, כאשר בהסכם נקבע מחיר למניה שלא יפחת מ-2 ₪, ואילו אישור דירקטוריון החברה לפרסום דוח זימון האסיפה, הכולל את השווי ההוגן של מניית החברה בסך 4 ₪, נתקבל רק ביום 11 במרץ, 2018.

(11) במסגרת עסקת הכנסת הפעילות הוסכם, כי לפעילות יוקצה שטח חקלאי בגודל של כ-25 דונם (להלן: "החווה בישראל") וכן שטח חקלאי נוסף בגודל של כ-30 דונם. כמו כן הוסכם כי עד למועד ההשלמה החברה תפרע את התחייבויותיה השוטפות של החברה ושל חברת הבת ג'ובוקיט, כך שהתחייבויות החברה ו/או ג'ובוקיט במועד ההשלמה יהיו שוות ל-0 ₪ או יעמדו על הסכום שיוסכם בין הצדדים עד למועד ההשלמה.

(12) כן הוסכם, כי לאחר מועד ההשלמה, החברה או גלובוס תשכור מבעלי השליטה ו/או



מהחברות בשליטתם, מפעל לייצור מוצרי קנאביס רפואי, אשר יכלול שטחים כ- 1,000 מ"ר, תמורת סך של עד 50 ש"ח למ"ר לחודש אשר ישקף מחיר שכירות בתנאי שוק בהתאם לסוג הפעילות והיקפה. לחילופין, תשכור החברה שטחים לצורכי הקמת המפעל מצד שלישי בלתי קשור כאשר תנאי ההתקשרות ייקבעו ע"י החברה אך בכל מקרה יהיו בתנאי שוק התואמים את סוג הפעילות והיקפה. יובהר, כי מבנה המפעל יישכר כמעטפת, ללא ציוד, ועלות התאמות המבנה לצורכי החברה עד לעמידת המפעל בתנאים לקבלת תקן GMP, יחולו על גלובוס. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 ב. להלן.

(13) במועד השלמת עסקת הכנסת הפעילות מסר מר אריק פילסטיין הודעה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה ו/או בחברת הבת כך שתקופת ההודעה המוקדמת בת 90 ימים ממועד ההשלמה תשמש לחפיפה למנכ"ל החדש שימונה ויתחיל את כהונתו החל ממועד ההשלמה; וכי במועד ההשלמה מונה מר ניסים ברכה כמנכ"ל החברה וכיו"ר דירקטוריון החברה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"); וה"ה ניר סוסינסקי, גיא עטיה ומיכל בריקמן, מונו כדירקטורים בחברה.

(14) עסקת הכנסת הפעילות הייתה כפופה לתנאים המתלים הבאים: (1) אישור הבורסה; (2) אישור היק"ר כי האישורים והרישיונות ביחס לפעילות תקפים ומחייבים גם לאחר העברת הבעלות בגלובוס לחברה. למרות האמור, אם וככל שימצאו בעלי השליטה חוות דעת מטעמו של עורך דין המתמחה בתחום הקנאביס הרפואי אשר לפיה אין צורך בקבלת אישור היק"ר בעקבות שינוי הבעלות בגלובוס וכי כל האישורים וההיתרים תקפים גם לאחר העברת הבעלות, הרי שדירקטוריון החברה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר או שלא לאשר כי ניתן להשלים את העסקה בהסתמך על חוות דעת כאמור גם ללא קבלת אישור היק"ר. יובהר, שהצדדים הסכימו שעורך דין המייצג את גלובוס יספק את חוות הדעת כאמור; (3) השלמת בדיקת נאותות; (4) אישור האורגנים המוסמכים – ועדת הביקורת, ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית כמקשה אחת; (5) פירעון ההתחייבויות השוטפות של החברה, כך שיעמדו על 0 במועד השלמת העסקה או כפי שיוסכם על ידי הצדדים; (6) עד מועד ההשלמה וכתנאי להשלמה, לפעילות יהיו זכויות שימוש בשטחים חקלאיים לגידול בגודל של עד 100 דונם.

(15) בד בבד עם אישור עסקת הכנסת הפעילות ביום 2 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043642, הנכללת על דרך ההפניה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה עסקאות נלוות, כדלקמן: (1) שינוי שם החברה לשם אשר יכלול את המילים "טוגדר פארמה"; (2) שינוי בהרכב הדירקטוריון כמפורט לעיל והענקת כתבי שיפוי ופטור, הכללתם בפוליסת ביטוח; (3) שינוי בהרכב הנהלת החברה, הכוללת את מינוי מר ניסים ברכה ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל; (4) התקשרות בפוליסת ביטוח מסוג RUN OFF;

לאור השלמת עסקת הכנסת הפעילות בתחום הקנאביס הרפואי, ומאחר והחברה אינה מקצה משאבים בתחומי הפעילות הקודמים של החברה בתחום שיתוף תוכן באינטרנט והשמת כח אדם, פרק א' לדוח התקופתי יעסוק בתיאור פעילות החברה בתחום הקנאביס הרפואי.

16) ביום 12 ביולי 2018 הודיעה החברה על ביטול המכרז הציבורי שנקבע לאותו יום במסגרת הודעה משלימה על בסיס תשקיף להשלמה. כמו כן, בעלי השליטה הודיעו לחברה כי בכוונתם להעמיד מימון של עד 6 מיליון ₪ נוספים מעבר לסכומים שהועמדו עד כה על ידם, כ"עסקה מזכה" בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, וזאת לצורך הרחבת פעילות החברה והשלמת הקמת החוות בישראל ומחוץ לישראל. לפרטים נוספים גם ראו תשקיף להשלמה מתאריך 10 ביולי, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-062181, תיקון טעות הסופר לתשקיף שפורסם ביום 12 ביולי, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-063072, וההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 12 ביולי, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-063057, הנכללים על דרך ההפניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הזרימו בעלי השליטה סך של כ-6.844 מיליון ש"ח, כהלוואות בעלים, כחלק מ"עסקה מזכה", וראו דיווח מידי מיום 15 באוגוסט, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-077190, הנכלל על דרך ההפניה.

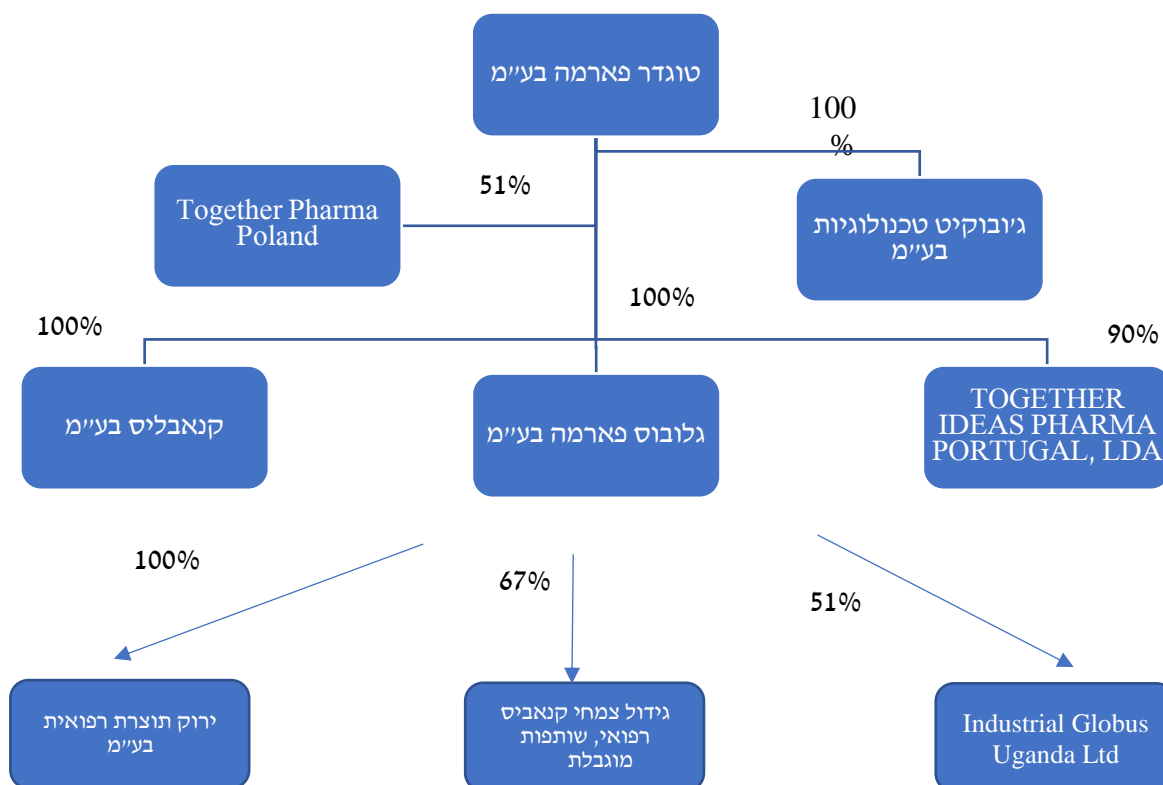
17) יצוין, כי בימים 7 בפברואר 2019 ו-20 בפברואר 2019 מכרו בעלי השליטה 280,000 מניות של החברה ו-160,000 מניות של החברה, בהתאמה, לשני גופים מוסדיים. בעלי השליטה הודיעו לחברה כי ככל ויהיה צורך, בכוונתם לעשות שימוש בתמורה שהתקבלה ממכירת המניות לתמיכה בחברה, כהמשך להזרמת כספים שבוצעו עד עתה ושנועדו לקידום הפרויקטים בארץ ובעולם של החברה ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין אצל האורגנים הרלוונטיים בחברה.

#### ב. מכירת חברת הבת ויומבה

ביום 31 באוגוסט 2017 הודיעה החברה על התקשרותה עם ליטרלי מדיה בע"מ (לשעבר מיינדאד מדיה בע"מ) (להלן: "ליטרלי") בהסכם למכירת 100% מזכויות הבעלות בויומבה (להלן: "הסכם המכר"). ליטרלי הינה בעלת עניין בחברה ומנהלת את שטחי הפרסום באתרי האינטרנט שבבעלות ויומבה, בהתאם להסכמים מיום 1 במרס, 2016 ומיום 2 ביוני, 2015, לפיהם, בין היתר, ליטרלי העמידה לחברה הלוואה בסך קרן נומינלי של 1,500,000 דולר ארה"ב (להלן: "ההלוואה") וזכאית ל-51% מזכויות הבעלות בויומבה במקום חלוקת ההכנסות מפרסום והזכות להשתתפות בתמורה שתתקבל בעסקה למכירת הזכויות בויומבה, ככל שתודיע על רצונה לממש את זכותה לקבל את זכויות הבעלות כאמור, כמפורט בדיווחי החברה מיום 2 במרס 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-038866, ומיום 2 ביוני, 2015, (מס' אסמכתא: 2015-01-038025). מכירת 100% מזכויות הבעלות בויומבה הינה כנגד מלוא יתרת ההלוואה שטרם נפרעה. עם חתימת הסכם המכר ומכירת 100% מזכויות הבעלות בויומבה כנגד ההלוואה, כל ההסכמים בין החברה לבין ליטרלי הגיעו לסיומם. לפרטים נוספים אודות מכירת ויומבה ראו את דיווחי החברה מהתאריכים 31 באוגוסט 2017, (מס' אסמכתא: 2017-01-089169), 26 באפריל, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-035287), 6 במרץ, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-018958), 28 בפברואר, 2018 (מס' אסמכתא: 2017-01-017863) ו-31 בינואר, 2017 (אסמכתא: 2017-01-009799), אשר מובאים על דרך ההפניה.

#### 1.1.3 תרשים מבנה החזקות החברה

(א) נכון למועד הדוח, תרשים מבנה החזקות החברה הינו כדלקמן:



(ב) יצוין, כי עד ליום 31 ביולי, 2017, החזיקה החברה בשתי חברות בנות בבעלות מלאה, כדלקמן:

(1) ג'ובוקיט החזקות בע"מ, אשר פעלה בתחום איתור, גיוס וניהול הון אנושי באמצעות האינטרנט, אך נכון ליום 31 בדצמבר, 2017, ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2019 לא הפיקה הכנסות כלשהן מתחום זה.

(2) Viumbe LLC – אשר פעלה בתחום אתרי הבידור, והייתה בעלת שלושה אתרי אינטרנט בתחום זה, ואשר יצרה הכנסות כתוצאה מניהול שטחי פרסום באתרים אלו. ביום 3 באפריל, 2016 איבדה החברה את השליטה בויומבה, וביום 31 ביולי, 2017, הושלמה מכירת כל החזקותיה של החברה בויומבה. לפרטים ראו סעיף 1.1.2.1 ב' לעיל.

#### 1.1.4 שינויים מהותיים באופן ניהול עסקי התאגיד

כאמור לעיל, בעקבות השלמת עסקת הכנסת הפעילות, החברה מתמקדת בפעילות בתחום הקנאביס הרפואי, ואינה מקצה משאבים בתחומי הפעילות הקודמים של החברה כמתואר בסעיף 1.1.3 (ב) לעיל.

#### 1.2 תחום הפעילות של החברה

(א) נכון למועד דוח זה, תחום פעילות החברה הינו ריבוי, גידול, ייצור ושיווק מוצרי קנאביס רפואי. תחום הפעילות יתמקד בכל שרשרת הפקת ואספקת מוצרי קנאביס רפואי (להלן: "שרשרת ההפקה").

(ב) צמח הקנאביס מכיל יותר מ-100 תרכובות כימיות ייחודיות הנקראות קנבינואידים. כאשר הקנבינואידים נצרכים על ידי בני אדם הם מפעילים קולטנים המכונים אנדו-קנבינואידים הנמצאות במערכות שונות בגוף האדם. מחקרים רבים<sup>4</sup> חשפו את מעורבותם של הקנבינואידים במגוון רחב של תהליכים פיזיולוגיים ופתולוגיים ביניהם: הולכה עצבית, נוירוגנזה, בקרת משק האינסולין, בקרת המערכת החיסונית, למידה מוטורית, תיאבון, תחושת כאב, מצב רוח וזיכרון.

(ג) נכון להיום, מוצרי קנאביס המאושרים לשימוש רפואי מוגדרים ומסווגים על פי היחס והכמות של הקנבינואידים CBD, THC ו-CBN. מחקרים חוזרים ונשנים הוכיחו כי שילוב בין CBD, THC ו-CBN יחד עם חומרים נוספים הקיימים בצמח הקנאביס מייצרים אפקט אשר איננו פועל בצורה זהה במידה וישנה הפרדה ביניהם.

(ד) בשנים האחרונות הורחבו מחקרים בקנאביס ברחבי העולם כמו גם בישראל<sup>5</sup>. מדינת ישראל נחשבת למרכז עולמי בתחום של מחקר קנאביס<sup>6</sup> וזאת בעיקר הודות למחקריו של חתן פרס ישראל, פרופ' רפאל משולם מהאוניברסיטה העברית, אשר בשנת 1963 גילה את ה-THC ואשר מחקריו הובילו למחקרים רבים בתחום<sup>7</sup> בארץ ובעולם. למיטב ידיעת החברה, נערכים בישראל עשרות מחקרים קליניים הבודקים את ההשפעה של טיפולים באמצעות קנאביס על מחלות שונות כמו אפילפסיה, פסוריאזיס וסרטן.

(ה) למיטב ידיעת החברה, מדינות רבות בעולם מקדמות הליכים מקלים יותר ויותר בתחום הקנאביס הרפואי<sup>8</sup>. ברשימת המדינות נמצאות מדינות כמו ארה"ב<sup>9</sup>, קנדה<sup>10</sup>, אוסטרליה, פולין, גרמניה, צ'כיה ומדינות אירופאיות רבות, אליהן הצטרפה זה מכבר מדינת ישראל. יצוין כי מדינת ישראל נחשבת כמדינה מובילה בגידול ופיתוח מוצרי קנאביס רפואי באיכות גבוהה. ניתן להיווכח כי בשנים האחרונות חל במדינת ישראל שינוי משמעותי ביחס כלפי הקנאביס הרפואי ואשר מתבטא בפיתוח התקינה החדשה (כהגדרתה להלן), בהסמכת 81 רופאים נוספים אשר יורשו להעניק רישיונות שימוש בקנאביס רפואי ובאישור ייצוא מוצרי

<sup>4</sup> למידע נוסף אודות המחקרים החדשים בתחום:

<https://www.thcendebd.com/%D7%A7%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%A2%D7%9C-%D7%A7%D7%A0%D7%90%D7%91%D7%99%D7%A1-%D7%A8%D7%A4%D7%95%D7%90%D7%99>

<http://www.technion.ac.il/2016/08/%D7%94%D7%93%D7%A8%D7%A9-%D7%94%D7%A0%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%94-%D7%9C%D7%AA%D7%A8%D7%95%D7%A4%D7%95%D7%AA-%D7%9E%D7%91%D7%95%D7%A1%D7%A1%D7%95%D7%AA-%D7%A7%D7%A0%D7%90%D7%91%D7%99%D7%A1>

<http://www.nrg.co.il/online/1/ART2/881/049.html> <sup>6</sup>

<https://hospitals.clalit.co.il/soroka/he/news/Pages/res-medical-cannabis-research-14.6.16.aspx> <sup>7</sup>

<sup>8</sup> למידע נוסף אודות קידום הרגולציה בעולם:

<http://www.medicalcannabis.co.il/%D7%A8%D7%99%D7%97%D7%95%D7%90%D7%A0%D7%94-%D7%A8%D7%A4%D7%95%D7%90%D7%99%D7%AA-%D7%91%D7%A2%D7%95%D7%9C%D7%9D>

<sup>9</sup> בעשרים ושתיים מדינות בארה"ב קיימת מדיניות אי הפללה, בשתיים עשרה מדינות בארה"ב קיימת לגליזציה מלאה (כולל מחוז קולומביה), שלושים ושלוש מדינות בארה"ב מתירות את השימוש בקנאביס לצרכים רפואיים ואילו ארבע עשרה מדינות נוספות בארה"ב מתירות שימוש בשמן CBD ללא THC (או באחוז THC מוגבל) לצרכים רפואיים. יצוין, כי נתונים אלו מבוססים על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בביצוע בחינה עצמאית כאמור

<sup>10</sup> בחודש אוקטובר 2017 אושר החוק לשימוש פנאי (לגליזציה) בקנדה ומכירת של קנאביס באופן חוקי. משמעות נוספת לאישור החוק הוא האפשרות למכור למטופלים המחזיקים ברישיון לשימוש בקנאביס רפואי בקנדה גם קנאביס רפואי אשר יובא מחוץ לקנדה, כאשר למיטב ידיעת החברה, טרם יובא קנאביס לקנדה במסגרת זו. קנאביס רפואי אשר יהיה מיובא לקנדה, יהיה חייב בקבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על ידי הרגולטור בקנדה, בדומה לקנאביס רפואי אשר גודל וייצור בקנדה. כמו כן, הרגולטור הקנדי מחייב קבלת אישור ספציפי לכל משלוח

קנאביס רפואי לחו"ל (כמפורט בסעיף 5.3.4 להלן).

(ו) בשנת 2017 פרסם היק"ר את התקינה החדשה אשר מטרתיה היו לבצע הסדרה של תחום הקנאביס הרפואי, ליצור מקור אספקה מפקח ומסודר של קנאביס רפואי ולאפשר זמינות רבה יותר של קנאביס רפואי איכותי באופן הדומה, ככל הניתן, לזה הקיים בתרופות. לפי התקינה החדשה, שרשרת ההפקה תחולק לשמונה רישיונות נפרדים<sup>11</sup>, כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, לקבוצה שני רישיונות לגידול וריבוי קנאביס רפואי ושני אישורים זמניים לייצור ובית מסחר.

(ז) גלובוס התאגדה ביום 8 בספטמבר 2014, אך ממועד הקמתה ועד להשלמת עסקת הכנסת הפעילות, לגלובוס לא הייתה פעילות שוטפת למעט החזקה באישור זמני למפעל ייצור מוצרי קנאביס. מייסדיה ובעלי השליטה של החברה, הינם: מר ניסים ברכה הינו בעלים של מספר חברות נדל"ן מסחרי מניב אשר שותפות בפרויקטים המבוצעים בשיתוף עם חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה בתל אביב בע"מ; מר ניר סוסינסקי הינו בעלים ומנכ"ל של חברה בתחום שירותי ההנדסה המספקת שירותים למשרדי ממשלה, גופים ציבוריים ומוניציפליים; ומר גיא עטיה הינו בעלים של חברת אבטחה מהמובילות בדרום הארץ.

(ח) נכון למועד דוח זה, לקבוצה זכות שימוש בשטח חקלאי של כ-25 דונם (להלן: "החוזה בישראל" או "השטח הקיים"). כמו כן, לאחד מבעלי השליטה שטח חקלאי נוסף בגודל של כ-30 דונם (להלן: "השטח הנוסף") אשר יוקצה לטובת הפעילות. נכון למועד זה, דירקטוריון החברה טרם החליט כי יש צורך להקצאת שטח נוסף. השטח הקיים והשטח הנוסף ממוקמים במועצה האזורית חוף אשקלון. בחודש מרס 2018 הודיעה החברה על התקשרות עם חברת ימקו ידפו תעשיות בע"מ בהסכם להקמת מתחם חממות לגידול קנאביס רפואי בישראל בהיקף של 20 דונם, אספקת מערכות וטכנולוגיות מתקדמות, מערכות השקיה, טפטוף צינור ודישון של חברת נטפים, חימום ואוורור, לרבות כלל הציוד הנוסף הנדרש להבטחת תנאי הגידול הנאותים לקנאביס הרפואי בהתאם לתקן IMC-GAP לגידול קנאביס רפואי ובתוספת הקמת גדר אבטחה סביב מתחם החממות, והכל בהתאם לדרישות היק"ר. ביום 13 בינואר 2019 הודיעה החברה כי באותו שבוע היא משיקה את החווה בישראל וכי היא פועלת אל מול הגורמים הרלוונטיים לקבלת אישורי זריעה בישראל ולתחילת גידול בחווה בישראל וכי היא מעריכה שהגידול יתחיל במהלך הרבעון השני של שנת 2019, כאשר החברה מעריכה כי בכפוף לתחילת גידול ברבעון השני של שנת 2019, תגדל החברה כ-10 טון קנאביס בשנת 2019 וכי משנת 2020 תגדל כ-20 טון קנאביס בשנה. החברה מעדכנת כי היא החלה גידול מסחרי בחווה בישראל במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019, וכי היא צופה שבשנת 2020 תקצור גידולים מהחוזה בישראל בהיקף של כ-17 טון.

(ט) עלות הקמת התשתית לחווה בישראל עמדה על סך של כ-21 מיליוני ש"ח<sup>12</sup>. יצוין, כי בעלי השליטה הודיעו עוד טרם השלמת עסקת הכנסת הפעילות, כי הם ערוכים להשקיע את עלות הקמת התשתיות הנדרשות ממקורותיהם העצמיים כהלוואת בעלים על פי חוקי מס הכנסה בישראל.

<sup>11</sup> <https://www.health.gov.il/UnitsOffice/HD/cannabis/Documents/09052018.pdf>

<sup>12</sup> ראו סעיף 6.26 להלן.

(ז) יצוין, כי עד כה העמידו בעלי השליטה לחברה סך של כ-7.4 מיליון<sup>13</sup> ש"ח לפעילות כהלוואות בעלים, כאשר הסכום האמור כולל גם את ההלוואה הראשונה והשנייה. בעלי השליטה נתנו התחייבות בלתי חוזרת להמשיך ולתמוך בגלובוס, ככל שיידרש ובכל סכום שיידרש, עד למועד שבו תוכל החברה לפעול לגיוס הון. החוב נשוא ההתחייבות הבלתי חוזרת יישא הפרשי הצמדה וריבית המינימאלית לפי פקודת מס הכנסה ויפרע לניצעים על בסיס שנתי באופן שרבע מרווחי החברה לפני מס בשנה הרלוונטית יוחזר לבעלי השליטה על חשבון פירעון החוב כאמור ובתנאי שתזרים החברה יאפשר לה גם המשך מימון פעילות שוטפת של החברה במשך שנה לאחר מכן. יצוין, כי חלק מהסכום הומר למניות החברה בדרך של הקצאה פרטית והכל כמפורט בסעיף 2.3(1) להלן.

(יא) בנוסף, ביום 18 בינואר 2018 פרסמה החברה כי גלובוס התקשרה בהסכם לתכנון מפעל לייצור מוצרי קנאביס רפואי עם חברת GSAP (לעיל ולהלן: "GSAP"), אחת מהחברות הגדולות והמובילות בארץ לתכנון מפעלי פרמצטיקה. בהתאם להוראות ההסכם, שירותי GSAP יכללו, בין היתר: הובלה ותכנון לתקן GMP למפעל הייצור והתקינה לבית המסחר של מוצרי הקנאביס, תכנון מערכת האיכות במפעל, וולידצית מערכות ותהליכי ייצור, הכנת נהלי ייצור ותהליכים, ליווי תכנון המעבדה וביצוע מבדק הסמכה מול משרד הבריאות. בכל מקרה, ביום 27 במאי, 2018, הודיעה החברה כי בהמשך למשא ומתן אשר עליו הודיעה ביום 7 במאי, 2018, חתמה על הסכם לקבלת שירותי ייצור ואריזה למוצרי קנאביס רפואי עם חברת Panaxia Pharmaceuticals Industries (להלן: "פנאקסיה"). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 ט להלן.

(יב) בנוסף, באפריל 2018 הודיעה החברה כי התקשרה עם חברה זרה ושני צדדים ישראליים מטעם החברה הזרה בהסכם מפורט להקמת תאגיד משותף והקמת ותפעול שטח של כ-100 דונם באוגנדה, לגידול תוצרת בהיקף של עד כ-60 טון קנאביס רפואי לשנה (לעיל ולהלן: "החוזה באוגנדה"), ובהתאם לצבר ההזמנות שיתקבל באותה עת. לפרטים נוספים אודות ההסכם להקמת החוזה באוגנדה, ראו סעיף 6.31 ז' להלן. החברה העריכה כי ב-2019, פוטנציאל ההכנסות והעלויות השוטפות של החוזה באוגנדה יעמוד על סך של כ-75 מיליון דולר ארה"ב וכ-15 מיליון דולר ארה"ב (בהתאמה). ביום 13 בינואר 2019 הודיעה החברה על תחילת זריעה לחווה של החברה באוגנדה. החברה מעדכנת כי לא עמדה בתחזיות שלעיל, בשל החלטתה לדרג את גידול השתילים בחווה באוגנדה, על מנת לבחון את צורות הגידול המיטביות ואת השפעת תנאי מזג האוויר על החממות באוגנדה. החלטה זו הובילה להגדלת כמות הדונמים הפעילים בחווה באוגנדה לאורך זמן. החברה מעריכה כי עד לסוף שנת 2020 תגיע לניצול של 100 אחוז משטחי הגידול בחממות, וכי תפיק כ-15 טון תפירות מיובשות מהזרעים שנזרעו באוגנדה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 18 בנובמבר 2018 (2018-01-110379), 19 בדצמבר 2018 (2018-01-123765) ו-13 בינואר 2019 (2019-01-081481) ו-15 באוגוסט 2019 (2019-01-085444), הנכללים על דרך ההפניה. 005259), הנכללים על דרך ההפניה.

(יג) ביום 27 בינואר 2019 הודיעה החברה, כי לאחר בחינת כל החלופות, היא פועלת להקמת מפעל לייבוש ומיצוי קנאביס רפואי (להלן בסעיף זה: "המפעל"), הצמוד לחווה באוגנדה

<sup>13</sup> יצוין כי חלק מסכום החוב של החברה כלפי ניסים ברכה וגיא עטיה, מבעלי השליטה, בשל הלוואת הבעלים כאמור, הומר למניות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 7 ביולי 2019 (2019-01-070303), 5 באוגוסט 2019 (2019-01-081481) ו-15 באוגוסט 2019 (2019-01-085444), הנכללים על דרך ההפניה.

והכל בתיאום עם הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים באוגנדה. במקביל להקמת המפעל, פועלת החברה לקבלת תקן GMP לפי הסטנדרטים הקנדיים והאירופאיים, וזאת עושה החברה בסיוע של חברת GSAP, כמפורט בס"ק (יא) להלן. הקמת המפעל בהתאם לתקן GMP, הינו על מנת שהחברה תוכל לפעול בעתיד הקרוב למכירת מוצריה העתידיים ללקוחות בקנדה ובגרמניה ולא תהיה תלויה במפעלים אחרים וכן תחסוך בעלויות העיבוד השינוע והאבטחה. ביום 5 באוגוסט 2019, הודיעה החברה על הסמכת החוזה באוגנדה לפי תקן CUMU (מקביל ל-GAP), בסיוע חברת בת של Peterson and ControlUnion, (כמפורט בסעיף 6.31(7) להלן. נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה לפעול להקמת המפעל, והוא נמצא בתהליכי סיום בניה, הצטיידות והסמכה בהתאם להוראות הדין.

(יד) בכוונת הקבוצה לייצר ייחודיות הן בישראל והן בעולם בתחום הקנאביס הרפואי, תוך מיצוב הקבוצה כאחת מהמובילות בתחומה בהפקת מוצרי קנאביס רפואי.

(טו) ביום 8 בנובמבר 2017 פורסם באמצעי התקשורת בישראל כי משרד הבריאות הודיע כי ימליץ להסיר את ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים<sup>14</sup>, אולם השלמת מהלך שכזה דורשת חקיקה ואישור ממשלה, לרבות השר לביטחון פנים. ככל והדבר אכן יתממש, הקבוצה מעריכה כי הדבר יאפשר לה לייצר בישראל מגוון רחב של מוצרים מבוססי CBD<sup>15</sup>. יצוין, כי כבר כיום, במספר מדינות בעולם ה-CBD אינו נחשב כסם מסוכן ועל כן ניתן למכור במדינות אלו מגוון רחב של מוצרים מבוססי CBD. לפרטים נוספים אודות שיתוף הפעולה של החברה עם חברת פרימייר בקשר עם ייצור מוצרי קוסמטיקה מבוססי המינרלים של ים המלח ו-CBD ראו סעיף 6.31 ח להלן.

(טז) הקבוצה מעריכה כי תעשיית הקנאביס הרפואי בישראל ובעולם צפויה לגדול באופן משמעותי בשנים הקרובות לאור הפתיחות וההקלות הן בשימוש בקנאביס רפואי, הגדלת ההתוויות המאפשרות שימוש בקנאביס רפואי, עקב גידול במספר המחקרים שמתבצעים בתחום זה בארץ ובעולם ואישור הייצוא של קנאביס רפואי על ידי ממשלת ישראל ביום 27 בינואר 2019, כמפורט בסעיף 5.3.4 להלן יצוין, כי החברה אינה יכולה להעריך מתי יתחיל הייצוא בפועל מישראל<sup>16</sup> וכל זאת חרף פרסומים פומביים על חברה ישראלית שקיבלה אישור לייצא כמות קטנה של קנאביס רפואי לאנגליה.

תחזיות והנחות הקבוצה כאמור לעיל, לרבות בקשר עם פוטנציאל הגידול בשנת 2020 בחווה באוגנדה, כי משנת 2020 תגדל כ-15 טון קנאביס בשנה, כי בשנת 2020 תקצור גידולים בהיקף של כ-17 טון מהחווה בישראל, כי תעשיית הקנאביס הרפואי בישראל ובעולם צפויה לגדול באופן משמעותי בשנים הקרובותהינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח

<sup>14</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=xNwhVpGiAHI>

<sup>15</sup> לפרטים אודות דוח מקדמי של ארגון הבריאות העולמי מחדש נובמבר 2017 בקשר ל-CBD ראו: [http://www.who.int/medicines/access/controlled-substances/5.2\\_CBD.pdf](http://www.who.int/medicines/access/controlled-substances/5.2_CBD.pdf)

<sup>16</sup> <https://www.ynet.co.il/economy/article/HJGF1pqV8#autoplay>

השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה –

2.1 נכון למועד הדוח, ההון הרשום של החברה מורכב מ- 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (להלן: "מניות רגילות").

2.2 להלן פירוט השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה אשר בוצעו בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה:

תאריך	מהות השינוי	כמות מניות רגילות	התמורה ששולמה (לחברה ברוטו)	יתרת הון מונפק (מניות רגילות)
2 במאי 2018	הקצאה פרטית	33,906,350	כנגד העברת 100% ממניות גלובוס פארמה לחברה, כאמור לעיל בסעיף 1.1.2.א.	45,214,496
16 במאי 2018	מימוש אופציות - לא רשומות	9,000	9,000 ש"ח	45,223,496
21 במאי 2018	מימוש אופציות - לא רשומות - טוגדר אפ7/12 - למניות	18,619	18,619 ש"ח	45,242,115
28 באוגוסט 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	82,481	412,405 ש"ח	45,324,596
3 בספטמבר 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	18,845	94,225 ש"ח	45,343,441
22 באוקטובר 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	616	3,080 ש"ח	45,344,057
1 בנובמבר 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	8,635	43,175 ש"ח	45,352,692
4 בנובמבר 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	13,838	69,190 ש"ח	45,366,530
5 בנובמבר 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	12,350	61,750 ש"ח	45,378,880
6 בנובמבר 2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	77,469	387,345 ש"ח	45,456,349



45,525,843	ש"ח 347,470	69,494	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	7 בנובמבר 2018
45,601,860	ש"ח 380,085	76,017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	8 בנובמבר 2018
45,732,571	ש"ח 653,555	130,711	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	11 בנובמבר 2018
45,911,379	ש"ח 894,040	178,808	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	12 בנובמבר 2018
45,930,952	ש"ח 97,865	19,573	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	13 בנובמבר 2018
46,010,378	ש"ח 397,130	79,426	מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	14 בנובמבר 2018
46,137,721	ש"ח 573,044	127,343	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	27 בנובמבר 2018
46,187,996	ש"ח 226,238	50,275	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	28 בנובמבר 2018
46,261,703	ש"ח 331,682	73,707	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	29 בנובמבר 2018
46,263,703	ש"ח 9,000	2,000	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	2 בדצמבר 2018
46,276,902	ש"ח 59,396	13,199	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	3 בדצמבר 2018
46,348,543	ש"ח 322,385	71,641	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	4 בדצמבר 2018
46,562,788	ש"ח 964,103	214,245	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	5 בדצמבר 2018

46,563,788	ש"ח 45,000	1,000	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	27 בדצמבר 2018
46,607,601	ש"ח 197,159	43,813	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	31 בדצמבר 2018
46,616,032	ש"ח 37,940	8,431	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	1-2 בינואר 2019
46,637,706	ש"ח 97,533	21,674	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	3 בינואר 2019
46,645,988	ש"ח 45,000	10,000	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	6 בינואר 2019
46,769,461	ש"ח 547,898	121,755	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	27 בינואר 2019
46,855,870	ש"ח 388,841	86,409	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	28 בינואר 2019
46,903,048	ש"ח 212,301	47,178	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	29 בינואר 2019
47,050,519	ש"ח 663,620	147,471	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	30 בינואר 2019
47,058,445	ש"ח 35,667	7,926	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	31 בינואר 2019
47,069,342	ש"ח 49,037	10,897	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	4 בפברואר 2019
47,083,681	ש"ח 64,526	14,339	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	5 בפברואר 2019
47,184,718	ש"ח 454,667	101,037	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	6 בפברואר 2019

47,273,547	ש"ח 399,731	88,829	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	7 בפברואר 2019
47,328,891	ש"ח 249,048	55,344	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	10 בפברואר 2019
47,338,350	ש"ח 42,566	9,459	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	11 בפברואר 2019
47,343,050	ש"ח 21,150	4,700	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	12 בפברואר 2019
47,361,193	ש"ח 81,644	18,143	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	13 בפברואר 2019
47,376,019	ש"ח 66,717	14,826	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	14 בפברואר 2019
47,576,019	ש"ח 900,000	200,000	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	18 בפברואר 2019
47,640,027	ש"ח 288,036	64,008	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	19 בפברואר 2019
47,648,628	ש"ח 38,705	8,601	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	20 בפברואר 2019
47,654,692	ש"ח 27,288	6,064	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	21 בפברואר 2019
47,694,516	ש"ח 179,208	39,824	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	24 בפברואר 2019
47,774,466	ש"ח 359,775	79,950	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	25 בפברואר 2019
47,829,402	ש"ח 247,212	54,936	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	26 בפברואר 2019

48,057,518	ש"ח 1,026,522	228,116	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	27 בפברואר 2019
48,083,418	ש"ח 116,550	25,900	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	28 בפברואר 2019
48,278,762	ש"ח 879,048	195,344	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) למניות	3 במרס 2019
50,692,472	ש"ח <sup>17</sup> 10,000,000	2,413,710	הקצאה פרטית	16 ביוני 2019
51,445,512	ש"ח 3,238,072	753,040	הנפקה לציבור	16 ביוני 2019
51,449,012	ש"ח 12,250	3,500	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	24 ביוני 2019
51,460,359	ש"ח 39,714	11,347	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	26 ביוני 2019
51,921,897	המרת חוב של החברה לשניים מבעלי השליטה <sup>18</sup>	461,538	הנפקה פרטית	30 באוקטובר 2019
52,620,354	בתמורה להסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון <sup>19</sup>	698,457	הנפקה פרטית	6 בנובמבר 2019
52,660,354	ש"ח 140,000	40,000	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	24 בנובמבר 2019
52,744,354	ש"ח 294,000	84,000	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	25 בנובמבר 2019
52,939,557	ש"ח 683,210	195,203	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	26 בנובמבר 2019

<sup>17</sup> הקצאה פרטית בגין הסכם השקעה עם חברת הכשרה חברה לביטוח בע"מ, בתמורה לסכום של 10 מיליון ש"ח, וראו דיווח מיידי מיום 17 ביוני, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-059515, המובא על דרך ההפניה.

<sup>18</sup> הקצאה פרטית בדרך של המרת חוב של החברה למר ניסים ברכה ומר גיא עטיה, מבעלי השליטה בחברה, וראו דיווח מיידי מיום 31 באוקטובר, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-092673, המובא על דרך ההפניה.

<sup>19</sup> הקצאה פרטית של מניות ואופציות לא סחירות ליו"ר דירקטוריון החברה כחלק מהתמורה בעד ביצוע תפקידו, וראו דיווח מיידי מיום 6 בנובמבר, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-095325, המובא על דרך ההפניה.

52,972,812	116,392 ש"ח	33,255	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	27 בנובמבר 2019
52,988,269	54,099 ש"ח	15,457	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	28 בנובמבר 2019
53,260,315	952,160 ש"ח	272,046	מימוש כתבי אופציה (סדרה 8) למניות	1 בדצמבר 2019
55,684,521	במסגרת עסקת קנאבליס <sup>20</sup>	2,424,206	הקצאה פרטית	5 בדצמבר 2019
55,684,521	<b>סה"כ הון מונפק ונפרע לסמוך למועד הדוח</b>			

### 2.3 הנפקת כתבי אופציה סחירים על פי הודעה משלימה בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה

ניירות ערך שהונפקו			תאריך פרסום ההודעה המשלימה
כתבי אופציה (סדרה 6) – 1,150,000	כתבי אופציה (סדרה 5) – 805,000	כתבי אופציה (סדרה 4) – 805,000	15 באוגוסט 2018
כתבי אופציה (סדרה 7) – 2,300,000	כתבי אופציה (סדרה 6) – 690,000	כתבי אופציה (סדרה 5) – 690,000	19 בנובמבר 2018

### הנפקת כתבי אופציה סחירים על פי תשקיף מדף בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה:

ניירות ערך שהונפקו		תאריך פרסום דוח הצעת המדף
כתבי אופציה (סדרה 9) – 1,882,600	כתבי אופציה (סדרה 8) – 1,882,600	13 ביוני 2019

(1) ביום 19 באוגוסט, 2018, הודיעה החברה על תוצאות מכרז ציבורי בהתאם לתשקיף להשלמה מיום 10 ביולי 2018 והתיקון לו מיום 15 באוגוסט, 2018 (2018-01-077028) והודעה משלימה מכוחו מיום 15 באוגוסט, 2018 (2018-01-077676), הנכללים על דרך ההפניה. התמורה ברוטו שהתקבלה אצל החברה מסתכמת בסך של כ-862,000 ₪, והתמורה העתידית ברוטו בהנחת מימוש כל כתבי האופציה הינה 21.965 מיליון ₪. לפרטים בקשר עם תוצאות המכרז הציבורי ראו דיווח מיידי מיום 19 באוגוסט 2018 (2018-01-078459), הנכלל על דרך ההפניה. נכון למועד דוח זה, מומשו סך של 768,263 כתבי אופציה (סדרה 4) ל-768,263 מניות רגילות של החברה (במחיר מימוש של 5 ₪ למניה) ויתר כתבי האופציה (סדרה 4) של החברה פקעו.

<sup>20</sup> הקצאה פרטית של מניות ואופציות במסגרת עסקת רכישת קנאבליס, וראו דיווח מיידי מיום 5 בדצמבר, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-106740, המובא על דרך ההפניה.

(2) ביום 20 בנובמבר, 2018, הודיעה החברה על תוצאות מכרז ציבורי בהתאם לתשקיף להשלמה מיום 19 בנובמבר, 2018 (2018-01-110379) והודעה משלימה מכוחו מיום 19 בנובמבר 2018 (2018-01-110868) ותיקון להודעה המשלימה כאמור מיום 20 בנובמבר 2018 (2018-01-111048), הנכללים על דרך ההפניה. התמורה ברוטו שהתקבלה אצל החברה מסתכמת בסך של כ-3,450,000 ש"ח, והתמורה העתידית ברוטו בהנחת מימוש כל כתבי האופציה הינה 22,770 מיליון ש"ח. לפרטים בקשר עם תוצאות המכרז הציבורי ראו דיווח מיידי מיום 20 בנובמבר 2018 (2018-01-111414), הנכלל על דרך ההפניה. נכון למועד דוח זה, מומשו סך של 2,268,384 כתבי אופציה (סדרה 7) ל- 2,268,384 מניות רגילות של החברה (במחיר מימוש של 4.5 ש"ח למניה) ויתר כתבי האופציה (סדרה 7) של החברה פקעו. כמו כן, פקעו 1,840,000 כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה, ללא מימושים.

(3) ביום 5 בפברואר 2019 אישר בית המשפט המחוזי את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5) עד ליום 2 באפריל 2019 ואת הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 7) עד ליום 3 במרס 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 23 בדצמבר 2018 (2018-01-125364) ו- 2018-01-125370, 1 בינואר 2019 (2019-01-000069), 2 בינואר 2019 (2019-01-000726), 2019-01-000777, 9 בינואר 2019 (2019-01-004134), 2019-01-004155, 2019-01-004143, 2019-01-004176, 17 בינואר 2019 (2019-01-006957), 2019-01-006966, 2019-01-006969, 2019-01-006975, 21 בינואר 2019 (2019-01-008460), 2019-01-008463, 2019-01-008466, 2019-01-008475, 23 בינואר 2019 (2019-01-009171), 27 בינואר 2019 (2019-01-009711) ו- 6 בפברואר 2019 (2019-01-010792), הנכללים על דרך ההפניה.

(4) ביום 30 במאי 2019, אישר בית המשפט המחוזי את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5) עד ליום 16 ביוני 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 17 במרס, 2019 (2019-01-023089 ; 2019-01-023092), 20 במרס, 2019 (2019-01-024511), 21 במרס, 2019 (2019-01-025102 ; 2019-01-025216), 10 באפריל, 2019 (2019-01-035470 ; 2019-01-035476 ; 2019-01-035488 ; 2019-01-035497), 18 באפריל, 2019 (2019-01-039232 ; 2019-01-039235), 21 באפריל, 2019 (2019-01-039406), 23 באפריל, 2019 (2019-01-039961), 6 במאי, 2019 (2019-01-043696), 19 במאי, 2019 (2019-01-047764), 30 במאי, 2019 (2019-01-054220) ו- 2 ביוני, 2019 (2019-01-054523), הנכללים על דרך ההפניה.

(5) ביום 23 בספטמבר 2019, אישר בית המשפט את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 6) עד ליום 27 בפברואר 2020, וכן את הפחתת מחיר המימוש ל-7 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 24 ביולי 2019 (2019-01-076750 ; 2019-01-076768), 25 ביולי 2019 (2019-01-077032), 31 ביולי 2019 (2019-01-079513), 4 באוגוסט 2019 (2019-01-080485 ; 2019-01-080590) ; 5 באוגוסט 2019 (2019-01-081442 ; 2019-01-081436) ; 2019-01-081439 ; 2019-01-081448), 11 באוגוסט 2019 (2019-01-083218 ; 2019-01-083224), 28 באוגוסט 2019 (2019-01-089932), 4 בספטמבר 2019 (2019-01-092470), 10 בספטמבר 2019 (2019-01-094750), 16 בספטמבר 2019 (2019-01-096739) ו- 24 בספטמבר 2019 (2019-01-098827), הנכללים על דרך ההפניה.

(6) ביום 15 בנובמבר 2019, אישר בית המשפט את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 8) ליום 1 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 30 ביולי 2019 (2019-01-078694), 1 באוגוסט 2019 (2019-01-080155) ; 4 באוגוסט 2019 (2019-01-080533) ; 2019-01-080593, 5 באוגוסט 2019 (2019-01-081451) ; 2019-01-081463 ; 2019-01-081460 ; 2019-01-081466, 11 באוגוסט 2019 (2019-01-083227 ; 2019-01-083230) ; 28 באוגוסט 2019 (2019-01-089938 ; 2019-01-089941), 4 בספטמבר 2019 (2019-01-092473), 10 בספטמבר 2019 (2019-01-094753), 16 בספטמבר 2019 (2019-01-096742), 24 בספטמבר 2019 (2019-01-098827), הנכללים על דרך ההפניה.

01-098833), 25 בספטמבר 2019 (2019-01-083625 ; 2019-01-083622), 2 באוקטובר 2019 (2019-01-084882 ; 2019-01-084888 ; 2019-01-085071 ; 2019-01-085080), 10 באוקטובר 2019 (2019-01-088170 ; 2019-01-088155), 31 באוקטובר 2019 (2019-01-092877 ; 2019-01-092874) ו-17 בנובמבר 2019 (2019-01-098466), הנכללים על דרך ההפניה.

(7) ביום 17 ביוני, 2019, הודיעה החברה על תוצאות מכרז ציבורי בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 13 ביוני, 2019 (2019-01-058837), הנכלל על דרך ההפניה. התמורה ברוטו שהתקבלה אצל החברה מסתכמת בסך של כ-4,706,500 ₪, והתמורה העתידית ברוטו בהנחת מימוש כל כתבי האופציה הינה 17.885 מיליון ₪. לפרטים בקשר עם תוצאות המכרז הציבורי ראו דיווח מיידי מיום 17 ביוני 2019 (2019-01-059503) הנכלל על דרך ההפניה. נכון למועד דוח זה, מומשו סך של 654,808 כתבי אופציה (סדרה 8) ל-654,808 מניות רגילות של החברה (במחיר מימוש של 3.5 ₪ למניה) ויתר כתבי האופציה (סדרה 8) של החברה פקעו. כמו כן, פקעו 1,882,600 כתבי אופציה (סדרה 9) של החברה, ללא מימושים.

**הנפקת אגרות חוב על פי תשקיף מדף בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה:**

ניירות ערך שהונפקו	תאריך פרסום דוח הצעת המדף
אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות החברה – 26,424,000	4 בפברואר 2020

ביום 5 בפברואר, 2020, הודיעה החברה על תוצאות מכרז ציבורי בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 4 בפברואר, 2020 (2020-01-013254), הנכלל על דרך ההפניה. התמורה ברוטו שהתקבלה אצל החברה מסתכמת בסך של כ-25,129,000 ₪. לפרטים בקשר עם תוצאות המכרז הציבורי ראו דיווח מיידי מיום 5 בפברואר 2020 (2020-01-013638), הנכלל על דרך ההפניה.

**2.4 להלן פירוט המניות שהוצעו על פי תשקיף מדף בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה<sup>21</sup>:**

תאריך דוח הצעת המדף	תאריך התשקיף	ע.נ. של המניות שהוצעו על פיו	ע.נ. של המניות שנרכשו על ידי הציבור
13 ביוני, 2019	29 במאי 2019	1,200,000	753,040

(1) ביום 28 בדצמבר 2018 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר הקצאת מניות של החברה בהיקף של 3 מיליון ש"ח ובמחיר של 6.5 ש"ח למניה, אשר היה גבוה ב-30% ממחיר הסגירה של מניית החברה ביום 27 בדצמבר 2018. הקצאת המניות כאמור תתבצע בדרך של המרת חוב כאשר סך של 2.5 מיליון ש"ח הינם בגין חלק מהסכומים

<sup>21</sup> יצוין, כי ביום 24 באוקטובר 2018 הוטל על החברה עיצום כספי בסך של 30,000 ₪ על פרסום שני דוחות הצעת המדף שפרסמה החברה בשנת 2017 וזאת ללא תשקיף מדף בתוקף. יצוין כי פרסום דוחות הצעת מדף אלו בוצעו טרם החתימה על עסקת הכנסת הפעילות.

של ההלוואה הראשונה וההלוואה השנייה אשר העמיד מר ניסים ברכה (יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל ובעל שליטה), כמפורט בס"ק 1.1.2(4) לעיל, וסך של 0.5 מיליון ש"ח הינם בגין חלק מההלוואה שהועמדה כהלוואת בעלים על ידי מר גיא עטיה (דירקטור, מנכ"ל בחברת בת של החברה ובעל שליטה), אשר אושרה כ"עסקה מזכה" בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, וזאת לאחר ביטול המכרז הציבורי שנקבע ליום 12 ביולי, 2018, כמפורט בס"ק 1.1.2(16) לעיל. המרת החוב כאמור הינה בכפוף למספר תנאים מתלים וביניהם, אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 15 באוגוסט 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות את הקצאת מניות החברה לבעלי השליטה כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 30 בדצמבר 2018 (-01-2018 128151), 9 ביולי 2019 (2019-01-070303; 2019-01-070285; 2019-01-070282) ו-15 באוגוסט 2019 (2019-01-085444), הנכללים על דרך ההפניה.

(2) ביום 17 ביוני, 2019, הודיעה החברה על תוצאות מכרז ציבורי בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 13 ביוני, 2019 (2019-01-058837), הנכלל על דרך ההפניה. במסגרת ההנפקה כאמור הונפקו לציבור סך של 753,040 מניות רגילות של החברה.

(3) בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 5 ביוני 2019, הודיעה החברה על הקצאת 2,413,710 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, להכשרה חברה לביטוח בע"מ, המהוות לאחר ההקצאה וללא דילול כ-4.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובדילול מלא מהוות כ-4.29% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. הקצאת המניות כאמור בוצעה בתמורה לסכום של 10 מיליון ש"ח, וראו דיווחים מידיים מהימים 10 ביוני 2019 (2019-01-056857) ו-17 ביוני 2019 (2019-01-059515), המובאים על דרך ההפניה.

(4) הקצאה פרטית בדרך של המרת חוב של החברה למר ניסים ברכה ומר גיא עטיה, מבעלי השליטה בחברה, וראו דיווח מידי מיום 31 באוקטובר, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-092673, המובא על דרך ההפניה.

(5) הקצאה פרטית של מניות ואופציות לא סחירות ליו"ר דירקטוריון החברה כחלק מהתמורה בעד ביצוע תפקידו, וראו דיווח מידי מיום 6 בנובמבר, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-095325, המובא על דרך ההפניה.

(6) הקצאה פרטית של מניות ואופציות במסגרת עסקת רכישת קנאבליס, וראו דיווח מידי מיום 5 בדצמבר, 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-106740, המובא על דרך ההפניה.

3 **חלוקת דיבידנדים** – למועד הדוח, אין לחברה רווחים הראויים לחלוקה ואין לה מדיניות קבועה בכל הקשור לחלוקה ו/או אי חלוקה של דיבידנדים. החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות. יצוין, כי החזר הלוואות הבעלים כמפורט בסעיף 1.1.2(4א) לעיל יהיה קודם לחלוקת דיבידנד.

על אף האמור לעיל, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א'), התחייבה החברה בשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף כי כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה א') במחזור, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בסעיף 302 לחוק החברות) או לפרוע תשלום כלשהו על חשבון הלוואות בעלים (לרבות בפירוק). על אף האמור, במקרה בו מופקד בחשבון הנאמנות סך השווה לסכום הקרן והריבית עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), אזי לא תחול עוד כל מגבלה על החברה בהתאם לסעיף זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 4 בפברואר 2020 (2020-01-01325), הנכלל על דרך ההפניה.



## פרק שני: מידע אחר

### מידע כספי לגבי תחום הפעילות 4

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחום הפעילות ראו סעיף 1.2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

### סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות 5

להלן פירוט אודות המגמות הכלליות אשר משפיעות או עלולות להשפיע על הפעילות:

#### 5.1 רגולציה<sup>22</sup>

מתחילת שנות התשעים של המאה הקודמת, החלו בישראל ניצני שימוש בקנאביס למטרות רפואיות. כל עוד התופעה לא הייתה שכיחה, התיר משרד הבריאות, לאחר בחינת כל בקשה לגופה, את השימוש בקנאביס לצרכים רפואיים בהתאם לסמכותו מבלי שנקבעו כללים מנחים לעניין זה או לעניין אספקת הסם לבעלי רישיונות השימוש בו. ככל שהתרחבה מגמת השימוש בקנאביס רפואי ומספר בעלי הרישיונות לשימוש בקנאביס הלך וגדל, התבהר כי קיים צורך בהסדרה כוללת של התחום, החל מגיבוש הנחיות לאישור השימוש בקנאביס דרך הסדרת שרשרת ההפקה, משלב הריבוי ועד לשלב הניפוק. לאורך השנים, נעשו מספר ניסיונות להסדרת התחום. התקינה החדשה ותהליך רישוי העיסוק בתחום הקנאביס הרפואי (להלן: "מפת הדרכים") הנלווה אליה, נערכו על ידי משרד הבריאות בתיאום עם משרדי ממשלה נוספים, במגעים שוטפים עם העוסקים בתחום בסיוע וייעוץ של מספר ועדות שהוקמו לבחינת הנושא.

בשנת 2011 התקבלה החלטת ממשלה מס' 3609 שבה נקבע כי משרד הבריאות ישמש "סוכנות ממשלתית", בהתאם להוראות האמנה ולצורך כך הוקמה במשרד הבריאות ה"יחידה לקנאביס רפואי" (היק"ר). בנוסף, לפי החלטה זו הוקמה ועדת היגוי בין משרדית המורכבת מנציגי משרדי ממשלה רשומות ממשלתיות וגופים אחרים למעקב ותיאום בנושא. בשנת 2013 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1050 ובה נקבעו עקרונות להסדרה וקווי פעילות. בשנת 2016 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1587<sup>23</sup> ובה נקבע מודל ה"מדיקליזציה" - המתווה להסדרת תחום הקנאביס הרפואי ואשר מכוחו נכתבה התקינה החדשה. על בסיס מתווה זה פרסם היק"ר תקינות מתאימות לכל חוליה בשרשרת הפקת מוצרי קנאביס רפואי (לעיל ולהלן: "התקינה החדשה").

התקינה החדשה קובעת סטנדרטים נאותים לאיכות על מנת לאפשר שימוש רפואי נאות בקנאביס רפואי באופן הדומה ככל הניתן לזה הקיים בתרופות.

כל פעולה בצמח הקנאביס ובכלל זה, ריבוי, גידול, השמדה, ייצור, הפצה, החזקה, שינוע, בדיקות מעבדה וניפוק מחויבת בעמידה בהוראות כל דין ובכלל זה בקבלת רישיונות מתאימים שיונפקו על ידי היק"ר בהתאם לתקינה החדשה. קבלת הרישיונות מחייבת עמידה בדרישות איכות ואבטחה קפדניות ומפוקחות בהתאם לסוג הרישיון, כפי שגובשו וכי שיעודכנו מעת לעת, לרבות ובהתאם להמלצות המשרד לביטחון פנים, ובכל הקשר לאבטחת ומיגון – המלצות משטרת ישראל.

בהתאם לתקינה החדשה, מוצרי הקנאביס הרפואי אשר יאושרו לשיווק בישראל, ייוצרו ויהיו ברמת איכות הראויה לשימוש רפואי. על מנת להגיע לרמת סטנדרטיזציה גבוהה ועל מנת להבטיח רמת הדירות ואחידות גבוהה כראוי ממוצר לשימוש רפואי, תהליכי הריבוי והגידול של צמחי הקנאביס המשמשים ליצירת חומרי הגלם, תהליכי השינוע, ההשמדה, הייצור והאריזה ותהליכי ההפצה

<sup>22</sup> [https://www.health.gov.il/PublicationsFiles/canabis\\_path.pdf](https://www.health.gov.il/PublicationsFiles/canabis_path.pdf)

<sup>23</sup> <http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2016/Pages/dec1587A.aspx>

והניפוק שלהם, כולם ייעשו תחת בקרה ופיקוח אדוק של good-practices, בהתאם ל-IMC Medical Grade<sup>24</sup>. לפיכך, לכל אורך התהליך משלב הריבוי ועד ייצור מוצר סופי וניפוקו בבית מרקחת, מחויבת כל חוליה בשרשרת ההפקה על שמירה אדוקה של תנאי סביבה אופטימליים ואחידים וכמו כן, שמירה אדוקה על תהליכי עבודה מוגדרים ואחידים המבוססים על פרוטוקולי עבודה סטנדרטים. לכל אורך שרשרת ההפקה צריכות להיערך בדיקות אנליטיות סדירות ותקופתיות כנדרש, על מנת לוודא ולתעד כי הצמח עומד בסטנדרטים האנליטיים וברמת האיכות הנדרשים בכל שלב משלבי שרשרת ההפקה.

שרשרת ההפקה חולקה לשישה שלבים (לא כולל רישיון לאתר; להשמדה לקנאביס ורישיון למעבדת שירות בתחום הקנאביס, אשר מפורטים גם כן במפת הדרכים<sup>25</sup>), אשר לכל אחד מהם נדרש רישיון נפרד (כל רישיון, למעט רישיונות גידול וריבוי, יוחזקו על ידי תאגידי נפרדים, כאשר אין מגבלה שיהיה בעל שליטה זהה באותם תאגידיים)<sup>26</sup>.

(א) חוות ריבוי<sup>27</sup> - מקום המשמש לגידול מקורות ריבוי או לביצוע טיפוח של זנים של צמח הקנאביס בהתאם לאמות מידה חקלאיות ראויות (תקן IMC-GAP). על מנת לבצע את הליך הריבוי בהתאם לתקינה החדשה יש לייבא מחו"ל את חומר הריבוי בתצורת חומר צמחי (כגון זרעים, ייחורים, תרביות ריקמה וכו') על פי הנחיות היק"ר (לשם כך נדרש "היתר יבוא" ו"רישיון יבוא לסם מסוכן") ובהתאם לתקנות הגנת הצומח (יבוא צמחים, מוצרים צמחים, נגעים ואמצעי לוואי), התשס"ט-2009. לאחר קבלת האישורים הנדרשים ויבוא חומר הריבוי ארצה, החומר הצמחי המיובא מחויב בתקופת הסגר, גידול בהסגר ובדיקות מעבדה. עד לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים כאמור, בכוונת החברה לרכוש זרעים או ייחורים מחוות קיימות בארץ אשר קיבלו IMC-GAP מהיק"ר.

(ב) חוות גידול<sup>28</sup> - מתחם מוגדר המשמש לגידול של קנאביס רפואי בהתאם לאמות מידה חקלאיות ראויות (תקן IMC-GAP). חוות הגידול תקבל את אצוות הריבוי מחוות הריבוי ובה יגדלו אותה עד להפיכתה לאצוות גידול. חוות גידול הקנאביס תהינה נבדלות ומופרדות מחוות ריבוי גם אם יהיו בסמיכות באותו מתחם.

(ג) מפעל ייצור<sup>29</sup> - בשלב זה מועברת אצוות הגידול מחוות הגידול אל מפעל הייצור לצורך עיבוד, ייצור ואריזה של מוצרי קנאביס, בדומה למפעלי תרופות ואשר יתנהלו בהתאם לאמות מידה מקצועיות מתאימות (תקן IMC-GMP). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, קיימים בארץ שלושה מפעלים בעלי תקן IMC-GMP.

(ד) בית מסחר למוצרי קנאביס<sup>30</sup> - לאחר הפיכת צמח הקנאביס למוצר מוגמר וארוז, יועברו המוצרים המוגמרים לאחסון ולהפצתם. בית המסחר יתנהל, בין היתר, בהתאם לאמות מידה מקצועיות הולמות (תקן IMC-GDP).

<sup>24</sup> IMC-GSP, IMC-GDP, IMC-GMP, IMC-GAP

<sup>25</sup> <https://www.health.gov.il/UnitsOffice/HD/cannabis/Documents/09052018.pdf>

<sup>26</sup> <https://www.health.gov.il/UnitsOffice/HD/cannabis/Documents/11012016all.pdf>

<sup>27</sup> [https://www.health.gov.il/hozer/DR\\_25012017.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/DR_25012017.pdf)

<sup>28</sup> [https://www.health.gov.il/hozer/mmk151\\_2016.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/mmk151_2016.pdf)

<sup>29</sup> [https://www.health.gov.il/hozer/mmk152\\_2016.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/mmk152_2016.pdf)

<sup>30</sup> [https://www.health.gov.il/hozer/mmk153\\_2016.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/mmk153_2016.pdf)

(ה) שינוע לקנאביס ו/או למוצרי קנאביס - ניתן לשנע את הקנאביס בין אתר מורשה (חוזה/מפעל/בית מסחר) לאתר מורשה אחר (חוזה, מפעל, בית מסחר, מתקן השמדה, בית מרקחת, לפי העניין) רק בכפוף לקבלת רישיון שינוע.

(ו) בית מרקחת ניפוק מוצרי קנאביס - בשלב הסופי, המוצרים המוגמרים יוחזקו ויונפקו למטופלים בעלי רישיונות שימוש בקנאביס למטרות רפואיות. נכון למועד זה, אין בכוונתה של הקבוצה להגיש בקשה לרישיון זה.

נכון למועד זה, לקבוצה יש את רישיונות א'-ב'.

בנוסף, כל בעל רישיון חייב לנקוט בכל האמצעים הנדרשים כדי לשמור על הקנאביס ומוצריו מפני אובדן או גניבה. בשל החשש כי הקנאביס יהווה מוקד משיכה לגורמים עבריינים, במסגרת התקינה החדשה נקבעו אמות מידה מחייבות לאבטחה ומיגון בהלימה אל מול איומי הייחוס עבור כל חוליות שרשרת ההפקה, משלב חומר ריבוי צמחי ועד לניפוק "מוצר קנאביס" מוגמר בבית מרקחת ועבור "אמצעי השינוע" הנדרשים בין החוליות. התקינה החדשה דורשת כי הפעילות תאובטח בתנאים נאותים בהתאם לתקן IMC-GSP<sup>31</sup>. אמות המידה הקבועות בתקן IMC-GSP מחייבות אבטחה ומיגון עבור כל חוליות שרשרת ההפקה, משלב אספקת הריבוי ועד לניפוק מוצר. יודגש, כי קבלת אישור אבטחה מהיק"ר הינו תנאי לקבלת או הארכת או קיום של רישיון לעיסוק בקנאביס רפואי. כל אתר בשרשרת ההפקה חייב לעמוד בדרישות אבטחה שוטפות. אי עמידה בדרישות האבטחה עלולה להוות עילה לשלילת אישור האבטחה וסגירת האתר ו/או הפסקת שינוע אל ומהאתר. לצורך קיום דרישות האבטחה על הקבוצה למנות מנב"ט (ממונה ביטחון) לכל אתר בשרשרת ההפקה (כאשר אין מניעה שמנב"ט אחד יהיה אחראי על יותר מחוליה אחת בשרשרת ההפקה, כל עוד הדבר אושר על ידי היק"ר). המנב"ט חייב להיות מאושר על ידי היק"ר וקצין אבטחה (קצין משטרת ישראל שמונה לתפקיד). הקבוצה התקשרה עם תת ניצב בדימוס מאיר בן ישי, שהיה אחראי על תחום האבטחה במשטרת ישראל, על מנת שיתכנן את מערך האבטחה של הקבוצה (כולל תיק המתקן ואת האמצעים הטכנולוגיים הנדרשים באתרים ואישורם מול הגורמים המוסמכים). ביום 5 ביוני, 2018, התקבל אישור עקרוני מטעם היק"ר לתכנית האבטחה של החברה. ביום 20 במאי 2019 הודיעה החברה כי חוות הריבוי וחוות הגידול בישראל קיבלו אישור IMC-GSP מהיק"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31.31 להלן.

עד לפרסום התקינה החדשה, פעלו בישראל שמונה חוות גידול קנאביס (וחברה נוספת המוכרת שמנים בלבד) תחת רגולציה מועטה ביותר (להלן: "החוות הוותיקות"). למיטב ידיעת החברה ובהתאם למה שנמסר על ידי נציגת משרד הבריאות במסגרת ישיבת הוועדה למלחמה בסמים מיום 18 בדצמבר 2018, הוגשו עד כה מאות בקשות לאישורים ראשוניים בתחום הקנאביס<sup>32</sup>.

התקינה החדשה שינתה לחלוטין את תנאי המשחק ואת מצב השוק ועשויה לאפשר לשחקנים חדשים דריסת רגל משמעותית וזאת מכיוון שגם כל הספקים הקיימים יאלצו/נאלצו להגיש בקשות מתאימות לרישיונות בהתאם לתקינה החדשה. יצוין כי תוקפה של האסדרה הישנה הוארכה עד לסוף חודש מרס 2020 בעקבות פסיקת בג"ץ, כאשר בחודש פברואר 2020 הוגשה עתירה נוספת

<sup>31</sup> [https://www.health.gov.il/hozer/mmk150\\_2016.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/mmk150_2016.pdf)

<sup>32</sup> <https://main.knesset.gov.il/Activity/committees/Drugs/Pages/CommitteeProtocols.aspx>

להאריך את האסדרה הישנה עד ליום 30 בספטמבר 2020<sup>33</sup> וביום 8 במרס 2020 האריך בג"ץ את הקפאת הרפורמה עד אמצע מאי 2020<sup>34</sup>.

## 5.2 קרנות ומענקים מטעם משרד הכלכלה והתעשייה<sup>35</sup> ומשרד החקלאות<sup>36</sup>

משרד הכלכלה והתעשייה, באמצעות מכון היצוא ומנהל סחר חוץ, מעמיד ליצואנים תמריצים אשר תכליתם לעודד יצוא. הקבוצה טרם בחנה את התמריצים הפוטנציאליים אשר ייתכן ועומדים לרשותה.

בחודש ספטמבר 2017 הודיע שר החקלאות כי גידול קנאביס רפואי בישראל יוכר כענף חקלאי. המשמעות היא שמגדלי צמח הקנאביס יהיו זכאים למענקים, תמיכה, הקצאות מים והדרכה בגידול ממשרד החקלאות. החברה טרם בחנה את המענקים אשר ייתכן ותהיה זכאית להם.

## 5.3 יצוא

5.3.1 במסגרת החלטת ממשלה מס' 1587, הוחלט, בין היתר, כי צוות בין משרדי בראשות מנכ"לי משרדי הבריאות והאוצר ובהשתתפות משרדי החקלאות ופיתוח הכפר, הביטחון הפנים, המשפטים והכלכלה והתעשייה ידון בשאלת היתכנות יצוא הקנאביס הרפואי מישראל ויגיש מסקנותיו לשרי הבריאות והאוצר בתוך 90 יום (להלן: "הוועדה")<sup>37</sup>.

5.3.2 כפי שפרסמה הוועדה במסגרת המלצותיה, הייצור הכולל העולמי של קנאביס רפואי בשנת 2000 עמד על 1.3 טון ובשנת 2014 עמד על 57.3 טון, הביקוש הנוכחי לקנאביס רפואי בישראל עומד על כ-10 טון בשנה (33 גרם בממוצע לכ-28 אלפי משתמשים בכל חודש) ומחיר הקנאביס הרפואי בעולם עומד על \$10 לגרם. הוועדה ציינה כי אוסטרליה, גרמניה, דנמרק, צ'כיה וקפריסין כבר הביעו התעניינות לרכוש מישראל מוצרי קנאביס רפואי. הוועדה העריכה את היקפי היצוא העתידיים בין 1 עד 4 מיליארד ש"ח בשנה. הוועדה קבעה כי ככל והממשלה תאשר את ההחלטה לאשר ייצוא של מוצרי קנאביס רפואי, הדבר יעשה תחת המגבלות הבאות:

(א) הייצוא יעשה ע"י משרד הבריאות או ישירות ע"י הצדדים, אך תוך פיקוח הדוק של המדינה.

(ב) הייצוא יאושר רק למדינות המתירות שימוש בקנאביס רפואי ואשר יתירו ייבוא מישראל במפורש.

(ג) יצוא יאושר רק לחקלאים אשר יקבלו זיכיון לגידול ולייצוא ממשרד הבריאות.

הוועדה אף המליצה על הקמת צוות משותף של מנהל סחר חוץ במשרד הכלכלה והתעשייה, משרד הבריאות, משרד האוצר ומשרד החקלאות, אשר יפעלו למיתוג ושיווק ייצוא קנאביס רפואי ומוצריו מישראל. משרד הבריאות ומשרד החקלאות ערכו כנס בחודש אפריל 2018 שנקרא 'קנאען' (Canaan) – שילוב של המילים קנאביס וכנען. הכנס בחסות וביוזמת

<sup>33</sup> <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3794594,00.html>

<sup>34</sup> <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3799594,00.html>

<sup>35</sup> [http://www.export.gov.il/heb/Services/Small\\_Exporters/EturKerenMaanakimSmallExp](http://www.export.gov.il/heb/Services/Small_Exporters/EturKerenMaanakimSmallExp)

<sup>36</sup> [https://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/dovrut/publication/2017/Pages/cannabis\\_2017.aspx](https://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/dovrut/publication/2017/Pages/cannabis_2017.aspx)

<sup>37</sup> [https://www.health.gov.il/NewsAndEvents/SpokemanMessegas/Pages/13082017\\_2.aspx](https://www.health.gov.il/NewsAndEvents/SpokemanMessegas/Pages/13082017_2.aspx)

מדינת ישראל, משרדי הבריאות והחקלאות, וגופי הממשלה שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע של משרד החקלאות) והמכון הוולקני.<sup>38</sup>

5.3.3 בהתאם לפרסומים בתקשורת, המועצה הלאומית לכלכלה בראשות פרופ' אבי שמחון (אשר התבקש על ידי ראש הממשלה לבחון בשנית את הכדאיות הכלכלית ביצוא קנאביס רפואי), פרסמה דו"ח אשר סותר את מסקנות הוועדה וקובע כי יצוא קנאביס יביא בשנים הקרובות להכנסות של כרבע מיליארד ש"ח גרידא (להלן: "הדוח"). עוד קובע הדוח כי התועלת העיקרית של יצוא הקנאביס תבוא לא מתרומתו לחקלאות ולתעסוקה, אלא מהפיכת ישראל למובילה טכנולוגית בפיתוח מוצרי קנאביס רפואי. בשורה התחתונה ולמרות ההסתייגויות הקיימות בדוח, המועצה הלאומית לכלכלה המליצה בדוח לאשר ייצוא קנאביס רפואי.<sup>39</sup>

5.3.4 ביום 27 בינואר 2019, התקבלה החלטת ממשלה מס' 4490 לאמץ את המלצות הוועדה (להלן: "החלטה מס' 4490"). החלטה מס' 4490 קובעת, בין היתר<sup>40</sup>:

5.3.4.1 להתיר לבעל רישיון לעיסוק בתחום הקנאביס בהתאם לפקודת הסמים המסוכנים (להלן: "רישיון עיסוק"), לייצא מוצרי קנאביס רפואי, שיעמדו בתקני האיכות שנקבעו ופורסמו על ידי משרד הבריאות בהתאם להחלטה 1587 לכל אחת משרשרת ההפקה - גידול, ייצור, אחסון, הפצה ואבטחת כל אחת מהחוליות האמורות וכל האמור תוך פיקוח הדוק של רשויות המדינה. רישיון עיסוק ורישיון יצוא יינתנו לתקופה מוגבלת ויובהר בהם מראש שיתכן שהם יבוטלו או לא יוארכו.

5.3.4.2 בעל רישיון עיסוק יוכל לבקש ממנהל היק"ר, רישיון לייצא את מוצרי הקנאביס הרפואי שגודלו ויוצרו כדין בארץ בהתאם לתנאי רישיונו, ובלבד שיעמוד בכל הדרישות הרלוונטיות ליצוא כאמור, ובכללן הדרישות הנוגעות ליצוא סמים מסוכנים וחומרים צמחיים. במסגרת זו, משרד הבריאות יאפשר יצוא לכלל המוצרים אשר יעמדו בסטנדרטים אשר התווה משרד הבריאות למוצרי קנאביס רפואי לשיווק למטופלים בישראל, ורק להם (לרבות מוצרי עישון, שמנים ומוצרים מבוססי אידוי). לא יאושר יצוא של חומר צמחי הניתן לריבוי (כגון: צמחים, זרעים, ייחורים, תרביות רקמה וחלקי צמח וכיו"ב).

5.3.4.3 סבר השר לביטחון הפנים כי קיימת סכנה ממשית לשלום הציבור וביטחונו הנובעת מפעילות הקשורה לקנאביס הרפואי, יפנה השר לביטחון הפנים לממשלה, לאחר התייעצות עם שר הבריאות והיועץ המשפטי לממשלה, על מנת שתבחן מחדש את מדיניותה בנושא. השר לביטחון הפנים יעדכן את המנהל הכללי של משרד הבריאות בדבר פנייתו לממשלה כאמור ועם קבלת עדכון כאמור, מנהל היק"ר לא ינפיק רישיונות חדשים לעיסוק בקנאביס רפואי, לרבות בתחומי גידול, ריבוי, ייצור ויצוא של הקנאביס הרפואי, וזאת עד לקבלת החלטת

<sup>38</sup> <http://www.bizportal.co.il/capitalmarket/news/article/741459>. נתון זה מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

<sup>39</sup> <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3736808,00.html> נתון זה מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

<sup>40</sup> [https://www.gov.il/he/departments/policies/dec4490\\_2019](https://www.gov.il/he/departments/policies/dec4490_2019) נתון זה מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

5.3.4.4 היצוא יתאפשר רק למדינות שחתומות על האמנה ואשר נתנו את הסכמתן המפורשת ליבוא הסם לתחומן.

החברה אינה יכולה להעריך מתי יתחיל הייצוא בפועל מישראל וכל זאת חרף פרסומים פומביים על חברה ישראלית שקיבלה אישור לייצא כמות קטנה של קנאביס רפואי לאנגליה. מובן שמלבד קבלת רישיון יצוא בישראל, כל חברה שתבקש לייצא את מוצריה תצטרך שמוצריה יעמדו בדרישות הרגולטוריות הנדרשות במדינת היעד וכן שלחברה הרוכשת במדינת היעד יהיה רישיון לייבוא של קנאביס רפואי מישראל. יצוין כי טרם החלטה מס' 4490, הועלתה הצעה על ידי המשרד לביטחון פנים להגביל את מספר החוות שיותר להן לייצא את הקנאביס הרפואי לעד 40 חוות. בסוף חודש דצמבר 2018 אושר בקריאה שנייה ושלישית תיקון מס' 16 לפקודת הסמים המסוכנים<sup>41</sup> (להלן בסעיף זה: "התיקון"), אשר קובע, בין היתר, כי כל רישיון לעיסוק בקנאביס רפואי יותנה ברישיון משרד הבריאות. כמו כן, נקבעו הוראות לפיהן המשטרה תמליץ לגבי כל מבקש רישיון לעיסוק בקנאביס רפואי, המלצה חיובית, שלילית, או שתודיע על פטור מהמלצה או, אם מדובר במשקיע זר, כי אין בידה מספיק מידע. המשטרה תידרש לתת את המלצתה תוך 4 חודשים, ובמקרה שמדובר במשקיע זר תוך חצי שנה. כמו כן, למשטרה ניתנו סמכויות להגביל או להפסיק את העיסוק של בעל רישיון לעיסוק בקנאביס רפואי כדי להביא למניעת סכנה או חשש לפגיעה בשלום הציבור וביטחונו. תחילתו של התיקון הוא ביום 1 במאי 2019.

---

<sup>41</sup> [https://fs.knesset.gov.il/20/law/20\\_lsr\\_528213.pdf](https://fs.knesset.gov.il/20/law/20_lsr_528213.pdf)

(א) צמח הקנאביס נודע בסגולותיו הרפואיות עוד בעת העתיקה ברחבי העולם בתרבויות שונות. לדוגמה, עוד לפני 5,000 שנה, עדויות שנמצאו בקברי מלכים בהודו, מצרים ואשור העתיקה מצביעות כי נעשה שימוש בקנאביס למטרות רפואיות. מאמצע המאה ה-19 שימש הקנאביס כצמח מרפא לגיטימי ברפואה הקונבנציונלית. אולם בשנת 1937 הוכרז הקנאביס על ידי הרשויות בארה"ב כחומר לא חוקי. הכרזה זאת הובילה את שאר העולם לקבל את העמדה האמריקאית ובשנות ה-50 למאה הקודמת הוצא הקנאביס מחוץ לחוק בכל המדינות המערביות ונפסק לחלוטין השימוש הרפואי במוצרי הקנאביס. בשנת 1961 נחתמה האמנה ובה סווג הקנאביס כסם מסוכן באותה דרגה של הרואין.

(ב) בשנים האחרונות הולך וגובר השימוש הרפואי בקנאביס רפואי במדינות רבות בעולם ובכללן גם במדינת ישראל כאשר במקביל, חלה התקדמות משמעותית במחקר המדעי בתחום הקנאביס המוביל לביסוס הקליני של צמח הקנאביס כצמח אשר מכיל תרכובות בעלי השפעה רפואית מטיבה לשלל סימפטומים לחולים במחלות סרטן, אוטיזם, אפילפסיה, איידס, קרוהן, תסמונת טוראט, טרשת נפוצה ועוד. במחקרים רבים, קנאביס הוכח כמטפל ומסייע לסימפטומים רבים הנובעים ממחלות שלרפואה המודרנית אין תרופות או טיפולים יעילים<sup>42</sup>.

(ג) בשנת 2013 הוקמה היחידה לקנאביס רפואי (היק"ר) אשר תפקידה להיות האחראית על הסדרה, פיקוח ובקרה של שימוש בקנאביס לצרכים רפואיים. בנוסף, מנהל היק"ר קשר עם גורמים ממשלתיים ואחרים בחוץ-לארץ לשם קבלת אישורים לייבוא של קנאביס לצרכים רפואיים לפי הוראות האמנה וכן, מנהל קשר מול סוכנויות ממשלתיות מקבילות במדינות אחרות החתומות על האמנה.

(ד) למיטב ידיעת החברה ועל פי פרסומים שונים, כיום ישנם בישראל כ- 50,000 חולים המטופלים באמצעות קנאביס רפואי. ההתוויות הרפואיות המאושרות להענקת טיפול רפואי באמצעות מוצרי קנאביס הן: אונקולוגיה, גסטרואנטרולוגיה, כאב, מחלות זיהומיות, נוירולוגיה, טיפול פליאטיבי (חולים סופניים) ופסיכיאטריה<sup>43</sup>, כאשר ההתוויות נקבעות על ידי ועדת התוויות אשר מתכנסת מעת לעת ובוחנת את האינדיקציות הרפואיות הנדרשות להתרת השימוש בקנאביס, את אוכלוסיית היעד לקבלת רישיונות שימוש והמקרים המתאימים מבחינה רפואית למתן רישיונות שימוש. היק"ר הוא הסמכות הבלעדית למתן אישורים לצריכת קנאביס רפואי למעט לחולי סרטן המאושפזים במחלקות אשר מקבלים

<sup>42</sup> <http://www.tikun-olam.co.il/files/users/Crohn%20-%20tikun%20olam.pdf> ;

<http://www.tikun-olam.co.il/files/users/cannabis%20for%20CD%20-%20tikun%20olam.pdf> ;

<http://www.apa.org/pubs/journals/releases/adb-adb0000103.pdf> ;

<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/jphp.12082/abstract> ;

<http://ar.iiarjournals.org/content/33/6/2541.full.pdf> ;

[https://books.google.co.il/books?hl=iw&lr=&id=ypQ5CgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=meshulam+cannabis&ots=kFORMchmE5&sig=5acZZkQMIAkNcNsMV9cZ\\_n621IA&redir\\_esc=y#v=onepage&q=meshulam%20cannabis&f=false](https://books.google.co.il/books?hl=iw&lr=&id=ypQ5CgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=meshulam+cannabis&ots=kFORMchmE5&sig=5acZZkQMIAkNcNsMV9cZ_n621IA&redir_esc=y#v=onepage&q=meshulam%20cannabis&f=false)

<sup>43</sup> לפרטים נוספים ראו: [https://www.health.gov.il/hozer/DR\\_106.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/DR_106.pdf)



רישיון מרופאי המחלקה האונקולוגית. בחודש אפריל 2018 נכנסה לתוקף רפורמת הקנאביס הרפואי (להלן: "הרפורמה"), כאשר רשת סופר פארם החלה כפיילוט לנפק מוצרי קנאביס רפואי ללקוחות עם מרשם. טרם הרפורמה, כל מטופל בעל רישיון שימוש בקנאביס רפואי היה משלם תשלום חודשי קבוע בסך של 370 ₪ ללא קשר לכמות הקנאביס שהוא זכאי לו, בהתאם להפניה שקיבל מהרופא שהעניק לו את רישיון השימוש. במסגרת הרפורמה, המחיר למוצרים יהיה בהתאם למשקל הקנאביס הרפואי שיהיה זכאי לו המטופל, כך שצרכנים אשר זכאים למינון גבוה של קנאביס רפואי צפויים לשלם סכומים גבוהים יותר<sup>44</sup>. ביום 5 בדצמבר 2019 הוציא בג"ץ צו המחייב את משרד הבריאות וחברות הקנאביס הרפואי לחזור ולמכור קנאביס רפואי לפי האסדרה הישנה, וזאת החל מיום 15 בדצמבר 2019 ועד ליום 31 במרץ 2020 ובחודש פברואר 2020 הוגשה עתירה נוספת להארכת צו זה עד לסוף חודש ספטמבר 2020 וביום 8 במרס 2020 האריך בג"ץ את הקפאת האסדרה החדשה עד לאמצע חודש מאי 2020.

(ה) חרף העובדה שמוצרי קנאביס רפואי אינם נחשבים תרופה, התקינה החדשה קובעת כי הפקת מוצרי קנאביס רפואי תהיה, ככל הניתן, כפי שמתייחסים לתרופה הכוללת חומר המוגדר כסם מסוכן והחייב בפקוח והסדרה למען הבטחת בריאות המשתמש. מאחורי התקינה החדשה עמדו שתי מטרות מרכזיות:

- פיקוח על הפרקטיקה הרפואית והתוויות למתן קנאביס רפואי לחולים וזאת מנקודת מבט כי קנאביס מוגדר כ"סם מסוכן" וישאר כך ועל כן השימוש בו צריך להיות מפקוח ובהתאם לסטנדרטים רפואיים.
- אפשרות לנגישות ואספקה של מוצרי קנאביס רפואי באיכות טובה. על מנת לאפשר מוצרים באיכות טובה, כל שרשרת ההפקה חייבת להיות על בסיס אמות מידה ותנאי איכות אדוקים בהתאם לתקני IMC-Medical Grade שהותוו על ידי היק"ר, בכל חוליות שרשרת ההפקה. לפרטים נוספים אודות נהלי האיכות הנאותים של התקינה החדשה ראו סעיף 5.1 לעיל.

(ו) המדיקליזציה של תחום הקנאביס הרפואי שמוביל משרד הבריאות בראשות היק"ר, כוללת גם הסמכת 81 רופאים<sup>45</sup> אשר יוכלו לרשום רישיונות שימוש בקנאביס רפואי (כאשר עד חודש ספטמבר 2017, היו בסה"כ 36 רופאים). להערכת החברה, היקף המטופלים הפוטנציאליים לקבלת רישיון שימוש לקנאביס רפואי בישראל עומד על כ- 300,000 איש נכון לכתיבת שורות אלה. הוספת הרופאים הינו מהלך אשר נועד "להנגיש" את הליך קבלת הרישיונות לחולים נוספים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, ישנם כ-100 רופאים הרשאים להעניק רישיונות שימוש בקנאביס רפואי.

**תחזיות והנחות הקבוצה לעיל, לרבות בדבר היקף המטופלים הפוטנציאליים לקבלת רישיון שימוש לקנאביס רפואי בישראל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד**

<sup>44</sup> <https://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-5226097,00.html>; נתון זה מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

<sup>45</sup> <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3735670,00.html>. נתון זה מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

<sup>45</sup> [https://www.health.gov.il/NewsAndEvents/SpokemanMessegas/Pages/07092017\\_2.aspx](https://www.health.gov.il/NewsAndEvents/SpokemanMessegas/Pages/07092017_2.aspx)



התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

6.2

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

#### (א) פקודת הסמים המסוכנים והתקנות הנלוות לה

בשנת 1973 התפרסמה בישראל פקודת הסמים המסוכנים ובשנת 1979 פורסמו תקנות הסמים המסוכנים, התש"ס-1979. על פי פקודת הסמים המסוכנים, קנאביס מוגדר כ"סם מסוכן" שחל לגביו איסור שימוש אלא אם ניתן לכך רישיון כדין. פקודת הסמים המסוכנים קובעת כי הסמכות לעניין "סם מסוכן" (לגידול/ייצור/מיצוי/שימוש וכו') היא של המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו לעניין הנדון.

#### (ב) התקינה הישנה

טרם אימוץ התקינה החדשה, הוסדרה פעילות הקנאביס הרפואי בישראל על ידי משרד הבריאות במתווה מצומצם במסגרתו נתן משרד הבריאות רישיון לעיסוק בקנאביס רפואי ל- 8 מגדלי קנאביס, שהוארכו מעת לעת. מגדלי הקנאביס הנ"ל פעלו לאורך כל שרשרת ההפקה- החל משלב גידול צמח הקנאביס, עובר בעיבוד התוצרת החקלאית ועד לשלב מכירת מוצרי הקנאביס הרפואי למטופלים עם רישיון.

#### (ג) התקינה החדשה

כל פעולה בצמח הקנאביס מחויבת בעמידה בהוראות כל דין ובכלל זה בקבלת רישיון מתאים מהיק"ר וכן בעמידה שוטפת בתנאיו.

הליך הגשת בקשה לקבלת רישיונות לאחד מהשלבים בשרשרת ההפקה יעשה בהתאם להוראות פקודת הסמים המסוכנים והתקנות הנלוות אליה וכן על פי הנחיות ונהלי היק"ר המתוארות במפת הדרכים (כהגדרת מונח זה לעיל)<sup>46</sup>. ההליך הינו דו שלבי, כאשר בשלב הראשון תבחן עמידת המבקש בתנאי סף וזאת על מנת למנוע ממבקש הוצאות או השקעות במצב בו המבקש אינו עומד בתנאי סף ובכלל זה קיומו של מידע פוסל. כל מי שעומד בדרישות האיכות והאבטחה והתנאים הנדרשים יוכל להגיש בקשה לקבלת רישיון לעסוק באחד מתחומי העיסוק האמורים. עם זאת, ככל שימצא שמספר בעלי הרישיונות מסכן את ביטחון הציבור וזאת על פי הערכת המשרד לביטחון פנים/משטרת ישראל או ככל שימצא שמספר העוסקים אינו מאפשר פעילות כלכלית בת קיימא בשל ריבויי פועלים בתחום, יוחלו הסדרים למתן מענה הולם כגון קביעת מכסות גידול, קביעת מכסות ייצור או הגבלות אחרות כגון הגבלות על מספר העוסקים בתחום וכו'. תתקיים הפרדה תאגידי בין חוליה לחוליה בחוליות שרשרת הגידול והריבוי, הייצור והניפוק (משתלות/חוות, מפעלים, בתי מסחר, בתי מרקחת) עם זאת תתאפשר זהות אחת או משותפת של הבעלות בתאגידי השונים. במקום שהדבר תואם את דרישות האיכות והדין ובכלל זה דיני התכנון והבניה, גם יתאפשר לקיים במתחם אחד משתלה לחומרי ריבוי, חוות גידול, מפעל ייצור ובית מסחר.

כמו כן, קבלת האישור/רישיון על ידי היק"ר לעיסוק בתחום הקנאביס כפוף לתנאים להלן:

<sup>46</sup> <https://www.health.gov.il/UnitsOffice/HD/cannabis/Documents/09052018.pdf>

- (1) כל בעל מניה מהותי כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ו/או בעל עניין כהגדרתו בחוק החברות ו/או בעל עניין אפקטיבי<sup>47</sup> ו/או דירקטור ו/או מנהל כללי בחברה, חייב לקבל אישור היק"ר.
- (2) לא יוקצו מניות חברה לניצע כלשהוא אשר בעקבות הקצאה זו יהפוך לבעל מניה מהותי ו/או לבעל עניין ו/או לבעל עניין אפקטיבי, טרם התקבל אישור היק"ר לכך.
- (3) לא ימונה דירקטור ו/או מנהל כללי בחברה טרם התקבל אישור היק"ר לכך.
- (4) חברה תתקן את תקנון ההתאגדות שלה כך שיכלול הוראה לפיה אם גורם/ים כלשהוא/הם יהפוך/ו לבעל/י מניה מהותי ו/או לבעל/י עניין ו/או לבעל/י עניין אפקטיבי בחברה מכוח אחזקת מניותיה או הסכם בין בעלי מניות, טרם קבלת האישורים הנדרשים מהיק"ר, תקום לחברה הזכות לחלט ו/או להרדים חלק מהמניות המוחזקות על ידי אחד או יותר מבעלי מניות אלו, כך שלאחר חילוט ו/או הרדמת המניות לא יהיו הגורם/ים בעל/י עניין מכוח אחזקות או מכוח הסכם, או בעל/י עניין אפקטיבי בחברה.
- (5) החברה לא תאריך מינוי של דירקטור או מנהל כללי שלה, אלא אם קיים במועד ההארכה אישור היק"ר לגביו.
- (6) בכל אסיפה שנתית של החברה יצהיר המנהל הכללי של החברה, כי כל האישורים הנדרשים מהיק"ר לחברה ולעוסקים, למנהלים ובעל/י העניין, כמפורט בסעיפים (1), (2), (3) לעיל למועד האסיפה, קיימים ותקפים ולא חל שינוי בסטטוס העוסקים, המנהלים, בעל/י המניה המהותיים ובעל/י העניין מעת הינתן האישורים.

(ד) האמנה לסמים נרקוטיים, 1961<sup>48</sup>

האמנה<sup>49</sup>, היא אחת משלוש אמנות בין-לאומיות קיימות להגברת שיתוף הפעולה המולטילטרלי בהתמודדות עם תופעת הסחר בסמים. האמנה איחדה את כל ההסכמים הבינלאומיים דאז בדבר איסור סחר בסמים והרחיבה את הפיקוח על גידול ועיבוד של צמחים שמשמשים לייצור סמים נרקוטיים. מלבד הגברת שיתוף הפעולה הבינלאומי, האמנה מגבילה את ההחזקה, השימוש, הסחר, החלוקה, היבוא, היצוא, הייצור וההפקה של סמים לשימוש רפואי ומדעי בלבד ומגדירה את המנגנונים שעל מדינה להקים כדי לנהל מלאי סמים לצרכים רפואיים. האמנה סיווגה את הסמים לארבע קבוצות והוגדרה מידת הפיקוח על כל קבוצה. סמים שנחשבו לממכרים ללא שימוש נפוץ ברפואה ובמחקר נכללים בקבוצה הראשונה ובקבוצה הרביעית, והם נתונים לפיקוח נוקשה ומחמיר יותר מהסמים שבקבוצה השנייה ובקבוצה השלישית, שעל-פי סיווגם יש להם ערך רפואי או מחקר ופשע ממכרת פחותה. צמח הקנאביס מופיע בקבוצה הראשונה והן בקבוצה הרביעית, בין היתר לצד ההרואין.

האמנה קבעה כי משטר הפיקוח החל על אופיום יחול לגבי צמח הקנאביס, כאשר לגבי אופיום, מדינה תהיה רשאית לגדל, לסחור, לייבא ולייצא בתנאי שתקים סוכנות ממשלתית

<sup>47</sup> בעל עניין אפקטיבי הינו בעל שליטה בבעל עניין ו/או בעל מניה מהותי כהגדרת אלו בחוק החברות.

<sup>48</sup> לפרטים נוספים ראו: <https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03291.pdf>

<sup>49</sup> בשנת 1972 תוקנה האמנה.

שתהיה אחראית על כך ואכן, בשנת 2013 הוקמה היק"ר. ייצוא קנאביס רפואי יכול להתבצע בהינתן שניתן היתר ייבוא על ידי המדינה המייבאת והיתר יצוא על ידי המדינה המייצאת.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, אוסטרליה, גרמניה, הולנד, פולין, צ'כיה, קרואטיה, ארגנטינה, צ'ילה וקנדה מתירות ייבוא של מוצרי קנאביס רפואי לשטחן (בכפוף לקבלת אישורים רגולטוריים ספציפיים) והחברה מעריכה שמדינות נוספות יצטרפו אליהן בשנים הקרובות.

**תחזית והערכות הקבוצה לעיל, לרבות שמדינות נוספות יתירו בעתיד אישור לייבא מוצרי קנאביס רפואי, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.**

### שינויים בהיקף הפעילות בתחום

6.3

הביקוש למוצרי קנאביס רפואי בארץ ובעולם עולה בצורה משמעותית מידי שנה וזאת, בין היתר, לאור מחקרים רבים אשר תומכים בכך שלשימוש בקנאביס רפואי השפעות חיוביות על חולים במחלות רבות אשר תרופות קונסרבטיביות לא מצליחות במקרים רבים להגיע לתוצאות טובות יותר. עושה רושם שבמדינות רבות בעולם מבוצע שינוי מחשבתי בנוגע לקנאביס והחברה מעריכה כי הפתיחות בנוגע לקנאביס רפואי מקרב מדינות רבות בעולם צפוי לגדול בשנים הבאות.

נכון למועד פרסום הדוח, קיימות בעולם אלפי חברות העוסקות, במישרין או בעקיפין, בתחום הקנאביס, כאשר למעלה ממאה מהן רשומות למסחר בבורסות לניירות ערך בארה"ב ובקנדה. רבות מהן נחשבות לחברות סטארט-אפ וחלקן כבר גייסו עשרות-מאות מיליוני דולרים. החברות הללו עוסקות לא רק בתוצרי הקנאביס, אלא בפעילויות רלוונטיות רבות ואחרות, כמו נדל"ן, תאורה, כלים, חממות, קוסמטיקה ועוד.

החברה סבורה כי שוק הקנאביס הרפואי בארץ ובעולם יגדל בצורה משמעותית בשנים הקרובות וכי היא מעריכה ששווקים נוספים בעולם יאשרו שימוש בקנאביס רפואי וכן, כי שווקים נוספים בעולם יאפשרו ייבוא של קנאביס רפואי.

**תחזיות והנחות החברה בדבר שוק הקנאביס הרפואי העולמי, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.**

### התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

6.4

6.4.1 למיטב ידיעת החברה ועל פי חברת מחקרי השוק Arcview ושותף המחקר שלה BDS Analytics, שוק הקנאביס בצפון אמריקה הוערך בכ- 9.2 מיליארד דולר בשנת 2017. כמו כן, על פי המחקר במהלך 10 השנים הקרובות מכירות הקנאביס החוקי בעולם צפויות להגיע

לכ- 57 מיליארד דולר עד שנת 2027, כאשר ההתפלגות בין שוק הפנאי לשוק הרפואי היא שני שלישים לשוק הפנאי ושליש לשוק הקנאביס הרפואי.<sup>50</sup>

6.4.2 למיטב ידיעת החברה, בישראל בשנים האחרונות, ניתן לחוש במגמת ההתגברות במתן הרישיונות לשימוש בקנאביס רפואי ולפתיחת השוק. עד לשנת 2012, כ-9,000 חולים וחולות בישראל קיבלו קנאביס רפואי, בעוד שבשנת 2016 עמד מספר בעלי הרישיונות לשימוש בקנאביס רפואי על כ-18,500 ובשנת 2017 על כ-30,000. עקב מתן היתרים ל-81 רופאים נוספים להנפיק רישיונות שימוש בקנאביס רפואי ולאור פוטנציאל של כ-200,000 חולים (כפי שמעריכה החברה) הזכאים לרישיון שימוש אך לא תבעו אותו עקב מחסור ברופאים, סבורה החברה כי מספר הרישיונות לשימוש עצמי בקנאביס רפואי יגדל בצורה משמעותית בשנים הקרובות.

6.4.3 החברה מעריכה כי מספרים אלו צפויים לגדול בשנים הקרובות. יודגש, כי ההערכות הקיימות כיום אינן לוקחות בחשבון שווקים רבים במזרח אסיה, כגון סין ויפן, כאשר נכון להיום לא ידוע אם בשווקים אלו יאשרו אי פעם שימוש בקנאביס רפואי.

6.4.4 השווקים הבינלאומיים העיקריים שהקבוצה רואה כרגע לנגד עיניה את פוטנציאל הייצוא הגבוה ביותר הם אירופה ובעיקר גרמניה ופולין. קנדה נכון למועד זה אינה שוק פוטנציאלי לאור העובדה שטרם ניתן היתר לייבא קנאביס רפואי לתוך קנדה והחברה אינה יכולה להעריך אם ומתי אישור שכזה יינתן.

6.4.5 יצוין, כי מכירות קנאביס רפואי בגרמניה החלו בשנת 2017. מספר החולים עלה מאז מכ-1,000 לכ-40,000 ובמקביל המחיר לצרכן עלה מ-13 יורו לגרם ל-25-20 יורו לגרם בעקבות המחסור הקשה בקנאביס רפואי שקיים בגרמניה. באפריל 2017 פרסמה הרשות הגרמנית, Federal Agency for Medicines and Medicinal Products (BfArM) מכרז שנועד לאפשר בחירה של חברות שיגדלו קנאביס למטרות רפואיות בגרמניה, מתוך מטרה להגדיל את ההיצע הקיים בגרמניה לאור הביקוש העולה. מפרסומים פומביים עולה, כי למכרז נגשו 118 חברות, מתוך מטרה לגדל עד כ-6.6 טון קנאביס רפואי בשנה עד לשנת 2022, כאשר הקציר הראשון של גידולי הקנאביס הרפואי תוכנן לשנת 2019. 51 בסוף חודש מרס 2018 פסל בית המשפט בגרמניה את הליך המכרז בשל הטענה כי לא ניתן מספיק זמן לשחקנים נוספים לעמוד בדרישות המכרז ולהתמודד. בחודש יולי 2018 הודיע BfArM על חידוש הליך המכרז כאמור, והזמין חברות להגיש הצעות לגדל קנאביס רפואי בגרמניה. בהתאם לפרסומים פומביים, לפחות 3 חברות יקבלו רישיונות לגדל כ-10 טון קנאביס רפואי בגרמניה בארבע השנים הקרובות, כאשר הכמות השנתית המקסימלית שחברה תהיה רשאית לגדל בגרמניה לא תעבור את ה-1 טון בשנה<sup>52</sup>. יודגש, בהתאם לדיווח המידי של החברה מיום 29 במרס, 2018, מסי' אסמכתא: 2018-01-032656, המובא על דרך ההפניה, כי החברה לא ניגשה לאף מכרז בגרמניה, וכן כי נכון למועד הדוח החברה אינה עוסקת בגידול וייצור קנאביס רפואי בתחומי גרמניה.

<sup>50</sup><https://www.forbes.com/sites/thomaspellechia/2018/03/01/double-digit-billions-puts-north-america-in-the-worldwide-cannabis-market-lead/#4a9a81666510> נתונים אלה מבוססים על מקור הערת השוליים ודיוקם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכות ביצוע בחינה עצמאית כאמור.

6.4.6 על פי פרסומים פומביים, BfArM בחר בראשיתו של חודש אפריל 2019 בשלוש חברות (שתי חברות בנות גרמניות של החברות הקנדיות Aurora ו Aphria - וחברה גרמנית בשם Demecan) כזוכות במכרז לגידול כולל של 10.4 טון קנאביס רפואי לשנה, למשך תקופה של ארבע שנים. החברה מעריכה כי למכרז כאמור ולתוצאותיו אין השפעה מהותית על פעילותה.

6.4.7 למיטב ידיעת החברה, פולין מונה כ-39 מיליון תושבים וכ-15,000 בתי מרקחת ולכן, החברה מעריכה כי, לאור השינויים וההתפתחויות הרגולטוריות בעולם בתחום הקנאביס הרפואי, פוטנציאל המטופלים אשר יאושר להם שימוש בקנאביס רפואי עשוי לעמוד על מאות אלפי חולים. לפיכך, החברה סבורה כי בעתיד הנראה לעין, פולין עשויה להוות אחד השווקים המרכזיים והגדולים של שוק הקנאביס הרפואי העולמי.

למיטב ידיעת החברה, בפולין ניתן למכור מוצרי קנאביס רפואי ללא THC (מוצרים המכילים CBD), ללא מרשם רופא. מוצרי קנאביס רפואי המכילים THC, כפופים בקבלת מרשם רפואי. כמו כן, נכון למועד זה, בפולין חל איסור לגדל קנאביס רפואי המכיל THC וניתן רק לייבאו.

תחזיות, הערכות והנחות החברה לעיל, לרבות כי לאור השינויים וההתפתחויות הרגולטוריות בעולם בתחום הקנאביס הרפואי, פוטנציאל המטופלים בפולין אשר יאושר להם שימוש בקנאביס רפואי עשוי לעמוד על מאות אלפי חולים, כי מספר הרישיונות לשימוש עצמי מטעמים רפואיים בישראל יגדל בצורה משמעותית בשנים הקרובות, כי בעתיד יהיה ניתן קנאביס בשוק הפנאי בקנדה וכי מספר המדינות המתירות שימוש בקנאביס רפואי יגדל בשנים הקרובות, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### 6.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

נכון למועד זה, החברה מעריכה שלא קיימים שינויים טכנולוגיים בטווח הקצר שצפויים להשפיע על הקבוצה. כבר היום ברחבי העולם ישנן מספר חברות המוכרות אלפי מוצרים שונים הנדרשים בכל חוליות שרשרת ההפקה, לרבות חממות, כלי מעבדה, תאורה, מוצרי אריזה וכו'.

יצוין, כי תחום הקנאביס הרפואי הינו תחום חדש יחסית אשר נמצא בהתפתחות מתמדת (הן בכל הנוגע למגוון המוצרים שניתן לייצר מצמח הקנאביס והן מבחינת ההתפתחויות הטכנולוגיות) כאשר ישנן חברות רבות המוכרות מוצרים שונים על בסיס הקנאביס הרפואי וכן חברות סטארט-אפ העוסקות בתחום הקנאביס, בין היתר, בכל הקשור למחקר חקלאי של גידול ופיתוח זנים שונים של קנאביס רפואי.<sup>53</sup>

החברה מעריכה כי ככל שתהיינה התפתחויות טכנולוגיות בשווקים הפוטנציאליים בהן תפעל, ובייחוד כאלו שיביאו ליצירת מוצרים אשר יהוו חלופה עדיפה או מקבילה למוצרים אשר עתידה

<sup>53</sup> <https://www.calcalist.co.il/articles/0,7340,L-3734927,00.html>

החברה לייצר, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על עסקיה העתידיים ועל תוצאות הפעילות העתידיות שלה ויידרש ממנה להיערך בהתאם תוך פיתוח מוצרים נוספים.

#### 6.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- (א) קבלת רישיונות עיסוק מהיק"ר לפעול בתחום הקנאביס הרפואי.
- (ב) כוח אדם מנוסה ומיומן בכל שלבי שרשרת ההפקה.
- (ג) קבלת רישיון יצוא ממדינת ישראל.
- (ד) הפקת מוצרים איכותיים שעומדים בתקינה החדשה.
- (ה) פיתוח של מוצרים חדשים מבוססי CBD.
- (ו) הוצאת חומר ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים ומתן היתר מכירה חופשי שלו בישראל ובאירופה.
- (ז) פיתוח שיתופי פעולה עם יצרנים בתחום הקוסמטיקה על מוצרים קוסמטיים מעושרים בחומרים פעילים כגון CBD.
- (ח) איתור לקוחות והתקשרויות עם גורמים בארץ ובעולם למכירת הגידולים.

#### 6.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לאור הפופולריות הגוברת של הקנאביס הרפואי ברחבי העולם, כפי שקמות חברות רבות בתחום הקנאביס, קמות גם חברות המייצרות ומספקות מוצרים נלווים לתעשיית הקנאביס בכל רבדיה, משלבי הריבוי ועד לשלב השימוש במוצרים המוגמרים. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח אין חומרי גלם מהותיים שיידרשו לפעילותה ואשר עשויה להיות לחברה לגביהם תלות בספק בודד או במספר מצומצם של ספקים, למעט חומר ריבוי לחוות הגידול (שתילים/ייחורים/זרעים). החברה מעריכה שתלות זו הינה זמנית בלבד.

#### 6.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

(א) קבלת רישיונות עיסוק מהיק"ר מהווה חסם כניסה מרכזי לתחום הפעילות. נכון למועד זה, החברה מחזיקה ברישיונות עיסוק מהיק"ר לריבוי וגידול והחברה מתכוונת לפעול לקבלת רישיונות עיסוק גם למפעל וגם להפצה (בית מסחר). החברה סבורה שככל והיא תחזיק בארבעת הרישיונות בבוא העת, הדבר יביא לה יתרון מול מתחרים אשר לא יחזיקו בכל אותם רישיונות. הקבוצה אינה יכולה להעריך לכמה מתחרים פוטנציאליים נכון להיום יש אישורים זמניים או רישיונות קבועים לכל שרשרת ההפקה. הקבוצה מעריכה כי עלות הקמת התשתיות הנדרשת לפעילות על קרקע חקלאית בגודל של 20 דונם (19 לגידול ו-1 לריבוי) עומדת על סך של כ-15 מיליוני ₪. הקבוצה מעריכה שלרוב המתחרים הפוטנציאליים לא יהיו את הכספים הנדרשים לצורך השלמת הקמת התשתית הנדרשת להפקת מוצרי קנאביס בהתאם לתקינה החדשה. לפרטים נוספים ראו סעיף (ד) להלן.

כמו כן, בהתאם להנחיות היק"ר, על מנת לקבל רישיון עיסוק IMC-GAP לגידול, יש לגדל בשלב הראשון 180 שתילים (לאחר קבלת אישור תשתיות IMC-GAP מהיק"ר). ככל וה-180 שתילים יעברו את הבדיקות של היק"ר, יהיה זכאי התאגיד המגדל לרישיון עיסוק IMC-GAP ולאחר קבלת הרישיון כאמור, יהיה באפשרותו לגדל כמויות גדולות יותר של שתילים.

(ב) קרקעות חקלאיות לריבוי ולגידול – לקבוצה זכות שימוש בשתי קרקעות בגדלים של כ-25 ברוטו וכ-30 דונם. יתרון הגודל בתחום זה יהיה להערכת החברה בעל חשיבות רבה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לחברה כ-100 דונם באוגנדה שעליה הקימה חממות על שטח בגודל של כ-30 דונם (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 להלן).

(ג) מפעל ייצור – עלות התאמת מפעל בגודל של 1 דונם לתקן IMC-GMP ורכישת ציוד, צפוי לעלות כ-8 מיליוני ₪. ביום 13 בפברואר 2019 הודיעה החברה כי היא תחל בביצוע ההתאמות הנדרשות של מפעל ברבעון הראשון של שנת 2019. החברה מעריכה כי תסיים את ההתאמות הנדרשות במהלך שנת 2020. עד שהחברה תקבל רישיון IMC-GMP למפעל, תוכל החברה לקבל שירותים מפנאקסיה בהתאם להסכם שחתמה עימה החברה, כמפורט בסעיף 6.31 ט להלן.

(ד) נדרשת השקעה כספית גבוהה בהקמה של חממות, מפעל בתקן GMP, רכישה של ציוד וחומרים שיאפשרו גידול קנאביס איכותי, הקמת מערך הגנה הכולל גידור ושמירה אדוקה בהתאם לתקנים של היק"ר.

(ה) כוח אדם איכותי ובעל ניסיון בגידול קנאביס – גידול קנאביס רפואי איכותי מצריך כוח אדם בעל ידע מקצועי עדכני ומומחיות גבוהה. בכוונת הקבוצה לגייס כח אדם נוסף אשר נדרש בהתאם לתקינה החדשה.

(ו) קבלת אישורים מגורמים רגולטוריים נוספים – קבלת אישורים רגולטוריים לשימוש בקרקעות, להקמת מפעל, לייצוא וכו'.

(ז) זנים מתאימים ואיכותיים – איכות המוצרים תלויה בראש ובראשונה בזנים של הקנאביס אשר מהם יגדלו ויפיקו מוצרים. למגדלים של החברה יש ידע רב בהתאמת הזנים ובחירת הגנטיקות המתאימות וזאת לאור ניסיונם רב השנים בתחום.

**הנחות והערכות החברה בדבר סיום ההתאמות הנדרשות במפעל במהלך שנת 2020 הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה גלובוס. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.**

#### **6.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

אין תחליפים חוקיים לחולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי. החולים יכולים לרכוש את המוצרים אצל ספקים אחרים בעלי אישורים זמניים מתאימים. לפרטים אודות המוצרים המותרים בהתאם לתקינה החדשה ראו סעיף 6.11 להלן.

#### **6.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

נכון למועד הדוח, ועם כניסת התקינה החדשה<sup>54</sup>, כל החוות בישראל נדרשות לפעול בהתאם לתקינה החדשה. החברה מעריכה שמשרד הבריאות העניק עד כה מאות אישורים זמניים שונים בהתאם לתקינה החדשה, אולם החברה מעריכה שלמרבית מקבלי האישורים הזמניים אין ארבעה אישורים

<sup>54</sup> כאשר נכון למועד זה, בגץ נתן צו המורה כי עד סוף חודש מרס 2020 התקינה הישנה תשאר בתוקף, הוגשה עתירה להאריך את הצו עד לחודש ספטמבר 2020 ובג"ץ האריך כרגע את הצו עד לאמצע חודש מאי 2020.

זמניים כפי שיש לקבוצה. החברה סבורה, שמתחרים של הקבוצה שלא יהיו להם לכל הפחות ארבעה רישיונות עיסוק יתקשו עד מאד (אם בכלל) להתחרות בחברות שכן יחזיקו בארבעה רישיונות עיסוק. הנחות והערכות החברה שמשרד הבריאות העניק עד כה מאות רישיונות שונים בהתאם לתקינה החדשה, שלמרבית מקבלי הרישיונות אין ארבעה רישיונות יתקשו עד מאד (אם בכלל) להתחרות של הקבוצה שלא יהיו להם לכל הפחות ארבעה רישיונות יתקשו עד מאד (אם בכלל) להתחרות בקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה גלובוס. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### 6.11 מוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את הקמת החממות באוגנדה ובישראל, החלה לזרוע קנאביס בחווה של החברה באוגנדה ואף ביצעה קציר ראשון. החברה פועלת בחווה באוגנדה בהתאם לתקינה החדשה. המוצרים אשר מפיקה החברה בחממות שלה באוגנדה ובישראל הינם אך ורק מוצרים ששרשרת ההפקה שלהם הייתה ברמת איכות הראויה לשימוש רפואי (IMC-Medical Grade)<sup>55</sup> כאשר ריכוזי החומרים הפעילים שבו ידועים ובדוקים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, בישראל יהיו מאושרים להפצה מוצרים בתצורות הבאות:

- א. תפרחות קנאביס מיובשות וארוזות בהן המשקל הכולל של הקנאביס (נטו) בכל אריזה הוא 10 גרם.
- ב. תפרחות קנאביס מיובשות ומגולגלות בתצורת גלילות (סיגריות) בעלות פילטר או קצה לאחיזה (פיית שאיפה), באריזות בהן המשקל הכולל של הקנאביס (נטו) בכל אריזה הוא 10 גרם.
- ג. שמן – מיצוי קנאביס מהול בשמן וארוז בבקבוקים שהמשקל הכולל של מיצוי הקנאביס המהול (נטו) הוא 10 גרם.
- ד. מוצרים אכילים – המשקל הכולל של הקנאביס (נטו) בכל אריזה הוא 10 גרם.

החברה מעריכה שבעתיד יהיה ניתן לייצר ולמכור בישראל גם מוצרים אחרים, בין בתצורות אחרות ובין בריכוז חומרים פעילים אחר, בכפוף לכך שאלו יאושרו על ידי משרד הבריאות.

בנוסף, לאור העובדה שקיימים מתחרים רבים אשר מחזיקים רק את האישורים הזמניים לריבוי וגידול, הקבוצה תוכל בעתיד להעניק להם שירותי אחסון, הפצה וייצור וכך להגדיל את מגוון השירותים/מוצרים של החברה.

תחזיות והערכות החברה לעיל, לרבות כי בעתיד יהיה ניתן לייצר ולמכור גם מוצרים אחרים שאינם מאושרים נכון לעכשיו להפצה על ידי משרד הבריאות, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי

<sup>55</sup> ראו סעיף 6.6 (א) לעיל.



שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### 6.12 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין הכנסות ממוצרים ושירותים.

#### 6.13 מוצרים חדשים

נכון למועד הדוח, החברה מוכרת את מוצרי התפרחות המיוצרים על ידה, וכן מוצרי שמנים המיוצרים על ידי קנאבליס. נכון למועד זה, אין מוצרים הנמצאים בשלבי פיתוח.

ככל והדבר יתאפשר על פי דין, בכוונת החברה לקיים שיתוף פעולה עם חברות פארמה וחברות קוסמטיקה בקשר עם פיתוח מוצרים הכוללים רכיבים מצמח הקנאביס, ייצורם ושיווקם בארץ ובעולם וכן לקיים פעילות מחקר ופיתוח עם גורמים כאמור.

#### 6.14 לקוחות

הלקוחות הפוטנציאליים של הקבוצה הם צרכנים בעלי רישיון לשימוש בקנאביס רפואי וחברות פארמה המשתמשות ברכיבים שונים של צמח הקנאביס למטרות רפואיות.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, במדינת ישראל ישנם כ-50 אלף מטופלים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי ולהערכתה קיימים עוד כ-300,000 מטופלים אשר זכאים לקבל רישיון לשימוש (כפי שמעריכה החברה) אך מסיבות כאלו ואחרות אין להם את הרישיון.

בשנת 2019 לא היו הכנסות מלקוחות.

#### 6.15 שיווק והפצה

לחברה יש אישור זמני לבית מסחר (הפצה) שפג תוקפו, והחברה מתינה להארכתו על ידי היק"ר כמפורט בה"ש 1 לעיל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת במספר מישורים לשיווק והפצה של מוצריה:

(1) חתימה על הסכמי מכירת תפרחות עם מגדלים שונים;

(2) חתימה על הסכמי שיווק והפצה עם בתי מרקחת, לפיהם בתי המרקחת ישווקו את התפרחות והשמנים המיוצרים על ידי החברה.

החברה מעסיקה אנשי שיווק אשר פונים לבתי המרקחת ולמגדלים השונים ומביאים להתקשרות החברה בהסכמים אלו.

#### 6.16 צבר הזמנות

לחברה הסכמי אספקה עם חברות קנדיות וחברות גרמניות כמפורט בסעיפים 6.31, 27ה, 27 ו-6.31 לעיל, ואולם הסכמים אלו כפופים לקבלת כל ההיתרים הדרושים על פי כל דין לצורך אספקת המוצרים, ועל כן, נכון למועד הדוח, לא נרשם צבר הזמנות.

כמו כן, התקשרה החברה עם מספר גורמים בהסכמי אספקה, כמפורט בסעיף 6.31 להלן, כאשר צבר ההזמנות מאותם הסכמי אספקה הוא כדלקמן:

שם הלקוח	תקופת ההסכם	כמות לשנה (טון)	הכנסה צפויה בשנת 2020 (במיליוני ₪)

16.5	5	5 שנים	קנאביס מעבדות טכנולוגיה
8.5	1.3	שנה	פנאקסיה
6	1.2	חצי שנה	קנאמדיק טכנולוגיות
12	2	שנה	יוניבו

## 6.17 תחרות

### א. מדינת ישראל

נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, המגדלים הגדולים ביותר בשוק הקנאביס בישראל הינם חוות ותיקות אשר עסקו בתחום עוד לפני האסדרה החדשה וכיום ברשותם גם רישיונות IMC-GAP. להערכת החברה, היצרנים (מפעלים בעלי רישיון IMC-GMP) הגדולים ביותר בשוק הם פנאקסיה ובזלת. החברה מעריכה כי ישנן סה"כ כ-10 חוות גידול עם רישיון IMC-GAP וכ-4 מפעלים עם רישיון IMC-GMP. חרף העובדה שהחברה כבר חתמה על הסכמי מכירה משמעותיים, אין ביכולתה של החברה בשלב זה להעריך את חלקה של החברה בשוק גידול קנאביס בישראל, אולם לאור העובדה שהחברה השלימה קציר מסחרי ראשון רק לפני מספר ימים, בשלב זה חלקה של החברה בשוק הקנאביס בישראל הינו לא משמעותי. החברה סבורה כי אין באפשרותה להעריך את חלקה של כל חברה אחרת בשוק גידול הקנאביס בישראל.

על מנת להתמודד עם התחרות בתחום, החברה מבצעת מכירת תפרחות מיובשות בסיטונאות לגורמים במשק, וכן פעילות שיווק מואצת מול בתי המרקחת על מנת לתפוס את מקומה בתחום זה.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הצפויה לה בישראל ובשוק הבינלאומי, בין היתר, על ידי גיוס כוח אדם איכותי שייבחר בקפידה ולהקים את אתרי הפעילות ברמה הגבוהה ביותר מבחינה טכנולוגית.

### ב. השוק הבינלאומי

כאמור בסעיף 5.3.4 לעיל, ביום 27 בינואר 2019 התקבלה החלטת ממשלה ליצוא של קנאביס רפואי. מרגע שהחברה תקבל רישיון יצוא (ככל ותקבל), תפעל החברה באמצעי שיווק ופרסום של מוצריה. החברה אינה יכולה להעריך את מספר התאגידים הישראליים שיתחרו בחברה ביצוא של מוצרי קנאביס רפואי, אולם החברה מעריכה כי מספר המתחרים יהיה נמוך ממספר הגורמים שמחזיקים ברישיונות IMC-GAP נכון למועד זה.

החברה מעריכה כי ברחבי העולם קיימים מאות (ואולי אלפי) תאגידים המוכרים מוצרי קנאביס רפואי. יחד עם זאת, שמה של מדינת ישראל בתחום הקנאביס הרפואי הולך לפנייה והחברה מאמינה שדבר זה יעניק לה יתרון בפני מתחרים ממדינות זרות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2(ד).

תחזיות והנחות החברה לעיל, לרבות כי החברה תקבל בסופו של יום רישיון יצוא, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על

הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### 6.18 עונתיות

החברה מגדלת את התוצרת החקלאית שלה בחממות מותאמות לגידול קנאביס. גידולי החברה בחממות כמעט ולא יהיו מושפעים מעונתיות. להערכת החברה, היא תוכל להפיק 3-4 סבבי גידול בשנה בגידול בחממות.

תחזיות והנחות החברה לעיל, בדבר מספר סבבי הגידול בשנה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### 6.19 כושר ייצור

החברה מגדלת בישראל צמחי קנאביס על שטח של כ-17 דונם, כאשר החברה מעריכה שעל כל 1 דונם ניתן לקבל כ-1 טון גידול נקי בשנה וזאת בהתבסס על ניסיונם העשיר של צוות הגידול של החברה.

הערכות החברה לעיל כי על כל 1 דונם ניתן לקבל כ-1 טון גידול נקי בשנה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### 6.20 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד פרסום הדוח, לקבוצה רכוש קבוע מהותי והינו החממות בישראל ובאוגנדה, כמפורט בביאור 11ג' לדוחות הכספיים.

#### 6.21 מחקר ופיתוח

נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה פועלת למחקר ופיתוח והיא עמלה על הקמת התשתיות הנדרשות לצורך הפעילות.

#### 6.22 נכסים לא מוחשיים

לקבוצה שני רישיונות IMC-GAP לגידול וריבוי של קנאביס רפואי. כמו כן, לקבוצה זכות שימוש בקרקע חקלאית בגודל של 25 דונם במסגרת השותפות (כהגדרתה לעיל) ואשר עליה הקימה החברה חממות. כמו כן, לאחד מבעלי השליטה קרקע חקלאית בגודל של 30 דונם אשר מצויה בהליך מתקדם לקבלת רישיון לגידול וריבוי ואשר תועמד לרשות הפעילות לפי הצורך. כמו כן, אחד מבעלי השליטה בחברה העמיד לידי החברה שטח להקמת מפעל, כמפורט בסעיף 6.31(ב) להלן. ככל שיהיה צורך, בכוונת בעלי השליטה לפעול להעמיד לפעילות קרקעות נוספות. כמו כן, ברשות החברה שטח גידול

של כ-100 דונם באוגנדה ואשר על 30 דונם מתוכו הקימה החברה חממות.

## 6.23 הון אנושי

תיאור המבנה הארגוני של הקבוצה נכון לסמוך למועד פרסום הדוח:

מספר עובדים		
כ-5	מנהלה	גלובוס פארמה בע"מ
כ-20	חוות הגידול והריבוי	
כ-5	קנאבליס בע"מ <sup>56</sup>	
כ-5	מנהלה	החוה באוגנדה
כ-60	חוות הגידול והריבוי	

לאור גידול בפעילותה, החברה גייסה במהלך שנת 2019 כ-16 עובדים חדשים, וכן קלטה 5 עובדים נוספים במסגרת עסקת רכישת קנאבליס.

### התקשרויות עם מר ניסים ברכה מנכ"ל ודירקטור

- (א) לפי הסכם מתן השירותים, מעניק מר ברכה שירותי ניהול לטוגדר בתור מנכ"ל בתמורה לתגמול חודשי בסך של 35 אלפי ₪ בתוספת מע"מ כנגד חשבונית והחזר הוצאות.
- (ב) גלובוס התקשרה עם חברה בשליטתו של מר ניסים ברכה בהסכם למתן שירותי גידול קנאביס רפואי בתמורה לתשלום עמלה של 7%+COST. ה-COST כולל את כלל העלויות שיחולו בחוות הגידול. נכון למועד הדוח, הסכם זה אינו הגיע לידי בשלות והחברה לא הרחיבה את חוות הגידול אשר ברשותה.

### התקשרויות עם מר ניר סוסינסקי, מנכ"ל משותף בגלובוס

- (א) לפי הסכם למתן שירותים מעניק מר סוסינסקי שירותי ניהול לגלובוס בתור מנכ"ל משותף בתמורה לתגמול חודשי בסך של 35 אלפי ₪ בתוספת מע"מ כנגד חשבונית והחזר הוצאות.
- (ב) גלובוס התקשרה עם חברת אדם עמית ניהול והנדסה בע"מ (חברה בשליטתו של מר ניר סוסינסקי) בהסכם למתן שירותי ניהול ופיקוח על התאמת המפעל ובית המסחר בתמורה ל- 2.8% מעלויות הבינוי.

### התקשרויות עם מר גיא עטיה, מנכ"ל משותף של גלובוס

- (א) לפי הסכם למתן שירותים לפיו מעניק מר עטיה שירותי שירותי ניהול לגלובוס בתמורה לתגמול חודשי בסך של 35 אלפי ₪ בתוספת מע"מ כנגד חשבונית והחזר הוצאות.
- (ב) גלובוס התקשרה עם חברת ר.ח.ש ביטחון (2016) בע"מ (חברה בשליטתו של מר גיא עטיה)

<sup>56</sup> מקבלת שירותי מנהלה מגלובוס פארמה בע"מ.

בהסכם למתן שירותי שמירה ואבטחה שוטפים לאתרי הקבוצה בתמורה לתשלום של 51 ₪ לשעה בסיסית, לפיה יסופקו שירותי שומר חמוש לפני תקן של משטרת ישראל.

ביום 29 בינואר 2018 גלובוס התקשרה בהסכם למתן שירותים (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם מגדל בעל ניסיון של 21 שנים בענף הקנאביס אשר אותו הוא רכש באירופה ובארה"ב והוא מומחה בכל הנוגע להשבחת זנים של קנאביס, פיתוח ושיפור תוצרת של קנאביס ובכל שיטות טכנולוגיות הגידול המתקדמות ביותר של קנאביס (לעיל ולהלן: "המגדל"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בינואר 2018 (2018-01-010240), הנכלל על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, המגדל אשר אודותיו פרסמה החברה דיווח מיידי כבר אינו מועסק בחברה ובמקומו מעסיקה החברה מגדלים אחרים בעלי ניסיון בתחום. החברה סבורה כי אין לה תלות מהותית במגדלים.

ביום 10 ביוני, 2018 הודיעה החברה כי התקשרה עם אזרח ישראלי, בהסכם למתן שירותי ייעוץ ניהול וגידול בחווה שמקימה החברה באוגנדה (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 להלן). כמו כן, ביום 26 בספטמבר, 2018 הודיעה החברה כי היא התקשרה עם אזרח ישראלי-קנדי בהסכם למתן שירותי ייעוץ, ניהול וגידול קנאביס רפואי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 בספטמבר 2018 (2018-01-089886), הנכלל על דרך ההפניה.

בכוונת גלובוס להעסיק עובדים לפי הצורך, לרבות אגרונום, רוקח, מנהל אבטחת איכות, מנהל מפעל, מנב"ט, מאבטחים, עובדי מעבדה, חוקרי מעבדה, מגדלים נוספים וכו'.

#### 6.24 חומרי גלם וספקים

אין לקבוצה תלות בספקים מסוימים מכיוון שישנם ספקים רבים וזמינים בארץ ובעולם המוכרים את חומרי הגלם שלהם זקוקה החברה לצורך הקמת הפעילות ותפעולה השוטף. החברה רכשה די חומרי גלם לצורך הפעלתה לתקופה הקרובה.

#### 6.25 הון חוזר

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
8,202	-	8,202	נכסים שוטפים
(29,223)	-	(29,223)	התחייבויות שוטפות
(21,021)	-	(21,021)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

#### 6.26 השקעות

א. טרם התחלת הקמת חוות הגידול וחוות הריבוי בישראל, החברה העריכה כי עלויות ההקמה של חוות הגידול וחוות הריבוי בישראל יהיו כדלקמן (באלפי ₪):

עלויות הקמה ובניה	העלויות להקמת חוות גידול (6 דונם) וחוות ריבוי
משתלה (חוות ריבוי) <sup>57</sup>	1000
התאמת חממות קיימות בשטח חקלאי של 19 דונם	6000
הסבת מפעל ייצור לתקן IMC-GMP ורכישת ציוד	8000
הקמת מערך אבטחה -IMC GSP	כלול
<b>סה"כ</b>	<b>15000</b>

ב. הקבוצה העריכה כי סך ההוצאות השוטפות השנתיות שלה בחווה בישראל יהיו כדלקמן  
(באלפי ₪):

תחום	הערכת ההוצאות השוטפות השנתיות בחווה בישראל, כפי שהעריכה החברה בעבר
ניהול	630
משכורות עובדים	2,200
ספקים/ חומרי גידול	840
חשמל	1,000
ציוד שוטף ובלאי	1,462
מים	3,348
אבטחה	720
שכירות	0
<b>סה"כ</b>	<b>10,200</b>

נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי סך עלויות ההקמה עמדו על סך של כ-21 מיליוני ש"ח וסך ההוצאות השוטפות שלה בחווה בישראל עומדות על כ-1.7 מיליון ש"ח.

#### 6.27 מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ובאמצעות גיוסי הון וחוב מבעלי מניותיה, ממשקיעים חדשים ומהציבור. לפירוט בדבר הלוואות בעלים ראו סעיף 1.1.2א(4) ו-1.1.2א(16) לעיל.

הלוואה מחברת ראלקו סוכנויות בע"מ

<sup>57</sup> סכום זה כולל רכישת זנים (חומר צמחי) שיהווה בסיס לאצוות הריבוי.

במהלך שנת 2019 נטלה החברה הלוואה בסך של 5.5 מיליוני ש"ח מראלקו סוכניות בע"מ בריבית שנתית של 5%. ביום 19 בפברואר 2020 השיבה החברה את ההלוואה. להבטחת הסילוק של ההלוואה העמידו בעלי השליטה בחברה בטוחות כדלקמן:

1. מר ניסים ברכה ומר גיא עטיה העמידו ערבות אישית בגובה של 1 מיליון ש"ח כ"א (כאשר ערבויות אלו פקעו לאחר החזר ההלוואה).

2. כל אחד מבעלי השליטה בחברה (מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי) ישעבד לטובת המשקיע, בשעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, 857,670 מניות של החברה המהוות כ- 1.666% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה

לאור העובדה כי עסקת ההשקעה נשוא מזכר העקרונות לא הושלמה אזי פקע תוקפו של מזכר העקרונות מבלי שלצדדים תהא טענות או תביעות האחד כלפי משנהו.

#### אגרות חוב סדרה א'

בחודש פברואר 2020 גייסה החברה כ- 25,129 מיליוני ש"ח במסגרת הנפקת אגרות חוב להמרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 לעיל. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של 1,434 אלפי ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.75% על יתרת הקרן הבלתי מסולקת אשר תשולם לראשונה ביום 31 ביולי 2020 ולאחר מכן תשולם הריבית פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 31 בינואר ו-31 ביולי בשנת 2021. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביחד עם פירעון הקרן ביום 31 בינואר 2022. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 2.303%.

#### **בטחונות-**

לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים כמתואר לעיל, אם וככל שתהיה) שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב, שעבדה ומתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הזכויות והנכסים כמפורט להלן:

שעבוד קבוע ויחיד על מלוא זכויות החברה כלפי הנאמן בחשבון בנק שיפתח הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (להלן - "חשבון הנאמנות").

מלוא זכויותיהן החוזיות של החברה, ושל שותפות גידול צמחי קנאביס רפואי (שתיהן יחדיו - "החברות המשעבדות") לקבלת כספים מכוח הסכמים עם החברות המפורטות בשטר הנאמנות (לא כולל רכיב מס ערך מוסף שיתקבל בחשבון הנאמנות, ככל שיתקבל) וזאת ביחס לסכומים להן הן זכאיות החל ממועד הנפקת אגרות החוב (להלן - "ההכנסות מההסכמים הקיימים" או "ההסכמים הקיימים", לפי העניין). כל החברות שהתמורה המגיעה מהם משועבדת כמפורט לעיל יכוננו יחדיו - "החייבות"). כן יכלול השעבוד את זכויותיהן של החברות המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן הכנסות בגין ההסכמים הקיימים, ככל והחברה תתקשר בפוליסת ביטוח אשר תכלול אובדן הכנסות.

ככל ועד ליום 31 בדצמבר 2020 אחד או יותר מההסכמים הקיימים לא יושלם או לא יבוצע, מכל סיבה שהיא, יחול השעבוד על התמורות אשר החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי (לפי העניין) יקבלו ממכירת התוצרת שגודלה בפועל במסגרת ההסכמים הקיימים, שלא הושלמו או בוצעו כאמור לעיל.

לאחר ביצוע מלוא התשלומים החלים על החברה על פי שטר הנאמנות ובכלל זה תשלומי קרן, ריבית, שכר טרחה והוצאות הנאמן ושלוחיו (להלן יחד - "פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה") או לאחר שיהיה מופקד בחשבון הנאמנות סך השווה ליתרת הקרן והריבית עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב, יפקעו הבטוחות מכוח שטר הנאמנות (ככל שאגרות החוב טרם נפרדו אזי למעט השעבוד על חשבון הנאמנות) והן תחשבנה כבטולות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי התחייבו כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו ו/או הומרו במלואן וכל עוד לא מולאו כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי לא יצרו ולא יסכימו ו/או יתחייבו ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד כלשהו בדרגה כלשהי על נכסיהן, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי למעט שעבודים מותרים כהגדרתם בשטר הנאמנות (להלן - "שעבוד לטובת צד שלישי"), מבלי שיפנו אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד לטובת צד שלישי ויודיעו לו אודות כוונתן ליצור שעבוד כאמור וכן ייצרו, לטובת מחזיקי אגרות חוב, בד בבד ובעת ועונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שיעבוד מקביל על הנכס או הנכסים שישועבדו לטובת הצד השלישי כאמור (להלן - "שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב") והכל בלבד - (1) שהשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב יהא בדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות של החברה כלפי המחזיקים וכלפי הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים וכן (2) כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב יהיה תקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו ו/או הומרו במלואן או עד לביטול השעבוד לטובת הצד השלישי האמור.

כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעון המלא, החברה תהיה אחראית לכך שבחשבון הנאמנות יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב (להלן - "כרית הריבית"). לצורך זה יעביר הנאמן לחשבון הנאמנות, מתוך תמורת ההנפקה, בניכוי עמלות שתועבר לחשבון הנאמנות, סכום השווה לריבית הראשונה שיש לשלם על אגרות החוב שיונפקו לפי דוח הצעת המדף (להלן - "מקדמת הכרית").

#### 6.28 מיסוי

טוגדר ותאגידים בשליטתה (למעט Industrial Globus Uganda ו- TOGETHER IDEAS) המס (TOGETHER PHARMA POLAND, PHARMA PORTUGAL, LDA) כפופים לדיני המס הנהוגים בישראל. לגלובוס והתאגידים בשליטתה טרם נקבעו שומות מס סופיות ממועד היווסדותן. לפרטים נוספים בדבר דיני המס החלים על החברה ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.

#### 6.29 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הסיכונים הסביבתיים העיקריים להם חשופה הקבוצה נוגעים לאופי פעילותה והינם: זיהום הסביבה מפסולת שנגרמת מתהליך הריבוי, הגידול, הייצור והאריזה וכן משימוש בחומרי הדברה חקלאיים (יצוין כי בכוונת החברה לבצע גידול אורגני ללא שימוש בחומרי הדברה כימיים).

בנוסף, הקבוצה תפעל לבצע פעולות לפינוי פסולת מסוגים שונים באופן סדיר ולפי דרישות החוק.

#### 6.30 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד



- א. הפעילות של החברה בישראל כפופה לפקודת הסמים ולנהלי היק"ר.
- ב. רישיון עסק – החברה העריכה בעבר, כי גלובוס תחל לפעול לקבלת רישיון עסק בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 לאחר שתקבל רישיונות עיסוק מהיק"ר. נכון למועד הדוח, נושא רישיון העסק של החווה בישראל מצוי בתהליכי בדיקה מול המועצה המקומית בה ממוקמת החווה.
- ג. לחווה של החברה בישראל רישיון גידול וריבוי IMC-GAP והיא עומדת בכל הדרישות, התקינות והנהלים של היק"ר לצורך פעילותה (לרבות בתקן IMC-GSP) וכן היא עומדת במבדקים וההסמכות הנדרשים לפי תקן GACP. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 להלן.
- ד. החווה של החברה באוגנדה עברה את כל המבדקים וההסמכות הנדרשים לפי תקן GACP. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 להלן.
- ה. היתר יבוא של קנאביס רפואי מהחווה של החברה באוגנדה - לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 להלן.

#### 6.31 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

- א. התקשרות בין גלובוס והשותפות
- התקשרות בין גלובוס לבין השותפות (כהגדרתה לעיל) למתן שירותי גידול קנאביס רפואי בתמורה לתשלום עמלה של 7% COST. ה-COST תכלול את כלל העלויות שיחולו בחוות הגידול.
- ב. מפעל ייצור
- (1) במסגרת עסקת הכנסת הפעילות, אושר כי גלובוס תשכור מבעלי השליטה ו/או מהחברות בשליטתם של הניצעים או מי מהם, מפעל לייצור מוצרי קנאביס רפואי (להלן: "המפעל") אשר יכלול שטחים בגודל של כ-1,000 מ"ר, תמורת סך של עד 50 ש"ח למ"ר לחודש אשר ישקף מחיר שכירות בתנאי שוק בהתאם לסוג הפעילות והיקפה.
- (2) בכוונת החברה לאמץ נוהל עסקאות זניחות אשר יאושר על ידי ועדת הביקורת מידי שנה כקבוע בחוק החברות (נכון למועד הדוח, טרם אושר נוהל עסקאות זניחות). ככל והמפעל יהיה בבעלות מי מבעלי השליטה בחברה, תבחן ועדת הביקורת אם עסקת השכירות נחשבת כעסקה זניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות. ככל וועדת הביקורת תסבור כי מדובר בעסקה זניחה, עסקת השכירות תאושר על ידי ועדת הביקורת מידי שנה כעסקה זניחה. ככל וועדת הביקורת תקבע שעסקת השכירות אינה מהווה עסקה זניחה, עסקת השכירות תובא לאישור ועדת הביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית ברוב מיוחד למשך שלוש שנים.

(3) לחילופין, גלובוס תשכור שטחים לצורכי הקמת המפעל מצד שלישי בלתי קשור כאשר תנאי ההתקשרות ייקבעו ע"י גלובוס אך בכל מקרה יהיו בתנאי שוק התואמים את סוג הפעילות והיקפה וההתקשרות תאושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בכל מקרה תזמין החברה הערכת שמאי מקרקעין על המפעל על מנת להעריך את עלות דמי השכירות בהתאם למחיר השוק. יובהר, כי מבנה המפעל יישכר כמעטפת, ללא ציוד, ועלות התאמות המבנה לצורכי גלובוס עד לעמידת המפעל בתנאים לקבלת תקן IMC-GMP, יחולו על גלובוס. הציוד שיירכש כולל, בין היתר, מערכות סינון אויר, מיזוג אויר, מכשירי מעבדה, מכשירי מיצוי לשמנים, מכונת אריזה אוטומטית לתפרחות, מכונת ביקבוק למוצרי השמן ועוד.

(4) תקופת השכירות הצפויה של המפעל תהיה בהתאם לאישור הנדרש על פי דין- ככל והשכירות תחשב כעסקה זניחה, הסכם השכירות יהיה לשנה; ככל והשכירות תחשב כעסקה עם בעל שליטה, השכירות תהיה למשך שלוש שנים; ככל והעסקה תהיה עם צד שלישי, עסקת השכירות תהיה ארוכה יותר משלוש שנים, אך בשלב זה לא ניתן לקבוע את התקופה- החברה מעריכה שתקופת השכירות במצב זה תעמוד על כ- 25 שנה.

(5) קיימת גם אפשרות נוספת אשר לפיה החברה תרכוש שטח ותקים עליו בעצמה מפעל.

(6) ביום 13 בפברואר 2019 הודיעה החברה כי בימים הקרובים תחל לשכור מפעל מעטפת בקרבת החווה של החברה, באזור תעשייה בעיר אשקלון בגודל של כ-1,000 מ"ר ואשר מוגדר באזור לאומית א', אשר לו תבצע החברה את ההתאמות הנדרשות לצורך עמידתו בתנאים לקבלת IMC-GMP. החברה העריכה כי תחל בביצוע ההתאמות כאמור במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 והחברה העריכה כי היא תשלים את ההתאמות לצורך ביצוע ביקורת של היק"ר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019. דמי השכירות יעמדו על סך של 40-50 למ"ר ברוטו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 13 בפברואר 2019 (2019-01-012766), הנכלל על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי תחל בביצוע ההתאמות כאמור במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, וכי תשלים את ההתאמות לצורך ביצוע ביקורת של היק"ר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.

**יובהר, כי המידע, הערכות והתחזיות האמורים לעיל, לרבות מועד תחילת ביצוע ההתאמות הנדרשות במפעל המעטפת ומועד סיומן, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.**

ג. מכתב כוונות לשיתוף פעולה עם חברת Doc Green's

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2018 (2018-01-004276). נכון למועד דוח זה, הצדדים החליטו כי לא יחתמו על הסכם מפורט.

התקשרות בהסכם אספקה עקרוני עם חברה גרמנית

.ד

(1) ביום 18 בינואר 2018 התקשרה גלובוס בהסכם אספקה עקרוני עם חברה גרמנית בשליטתו של תאגיד פיננסי גרמני מבוסס בעל הון עצמי של כ-100 מיליון אירו (להלן בהתאמה בסעיף זה: "החברה הגרמנית" ו-"ההסכם"). כפי שנמסר לגלובוס, בכוונת החברה הגרמנית, לאחר קבלת רישיון ייבוא של מוצרי קנאביס רפואי מהרגולטור בגרמניה, להפיץ מוצרי קנאביס רפואי בגרמניה ושוויץ. החברה הגרמנית נערכת לקבלת האישור כאמור בין היתר באמצעות קליטת כוח אדם והקמת סניפים.

(2) לפי ההסכם, בהתאם לדרישתה של החברה הגרמנית ובכפוף להסכמתה של גלובוס, תספק גלובוס לחברה הגרמנית תפרחות קנאביס מיובשות ברמות THC ו-CBD אשר נקבעו בהסכם (להלן: "המוצר"). כפי שנמסר מגלובוס לחברה, מנכ"ל החברה הגרמנית הביע נכונות בפני גלובוס לרכוש גם מוצרים אחרים על בסיס קנאביס רפואי (כדוגמת שמנים).

(3) ההסכם אינו קובע כמות מינימאלית להזמנה, אולם החברה הגרמנית אישרה בכתב בפני גלובוס כי בכוונתה לרכוש ממנה כ-5 טון מוצר בשנה החל מהשנה הראשונה שבה גלובוס תהיה רשאית לייצא מוצרי קנאביס רפואי. המחיר של המוצר יקבע בהתאם למחיר השוק בגרמניה בעת כל הזמנה. במועד החתימה על ההסכם, נמסר לגלובוס על ידי החברה הגרמנית, כי נכון למועד החתימה על ההסכם, מחיר השוק של המוצר בגרמניה עומד על סך של כ-€ 6.9 לגרם.

(4) תקופת ההסכם הינה שנתיים ממועד החתימה, אלא אם בוטל ללא עילה על ידי כל אחד מהצדדים לפחות 60 ימים קודם לכן. ההסכם קובע דרכים נוספות לבטלו תוך תקופה קצרה יותר במקרה של הפרה יסודית או קרות הליך חדלות פירעון (כמקובל בהסכמים) של אחד הצדדים.

(5) כפי שנמסר לגלובוס במועד החתימה על ההסכם, החברה הגרמנית הגישה לרגולטור בגרמניה בקשה לרישיון ייבוא של מוצרי קנאביס רפואי והיא סבורה שהיא תקבלו תוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם. נכון למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, טרם קיבלה החברה הגרמנית את האישורים הנדרשים מהרגולטור בגרמניה.

(6) ביום 27 במרס 2018 הודיעה החברה כי החברה הגרמנית אישרה לגלובוס במסגרת מכתב כוונות כי היא מגדילה את ההזמנה, ובהתאם כי בכוונתה לרכוש בסך הכל 25 טון של מוצרי קנאביס רפואי בשנה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 במרס 2018 (2018-01-030172), הנכלל על דרך ההפניה.

(7) החברה הגרמנית עדין מצויה בתהליך לקבלת רישיון לייבוא מוצרי קנאביס לגרמניה. החברה אינה יכולה להעריך מתי ואם תקבל החברה הגרמנית את הרישיון כאמור. לאחר (ובהינתן) שהחברה הגרמנית תקבל רישיון ייבוא והפצה, בכוונת

החברה לפנות לחברה הגרמנית על מנת להאריך את ההסכם או להתקשר עימה בהסכם מכירה אחר.

יובהר, כי המידע, הערכות והתחזיות האמורים לעיל, לרבות קבלת הזמנות מהחברה הגרמנית, גובה התמורה וכמות ההזמנות וכן קבלת אישור לייבוא והפצה על ידי החברה הגרמנית ומכירת מוצרי קנאביס רפואי לחברה הגרמנית, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

#### ה. התקשרות בהסכם אספקה עקרוני עם חברה קנדית

ביום 9 בפברואר 2018 התקשרה גלובוס בהסכם אספקה עקרוני ולא מחייב עם חברה קנדית המגדלת ומייצרת מוצרי קנאביס רפואי (להלן בסעיף זה: "**החברה הקנדית**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 בפברואר 2018 (2018-01-013837), הנכלל על דרך ההפניה.

#### ו. התקשרות במזכר עקרונות עם חברה קנדית נוספת

(1) ביום 10 באפריל 2018 חתמה גלובוס על מזכר עקרונות עם חברה קנדית פרטית, הממוקמת במחוז אונטריו בעלת רישיון גידול, וכפי שנמסר לחברה, בעלת רישיון ייצור וייבוא קנאביס רפואי, הפעילה החל משנת 2013 (להלן בסעיף זה: "**החברה הקנדית**"). נכון למועד הדוח, בהתאם לאתר האינטרנט של הרגולטור הקנדי (Health Canada), לחברה הקנדית רישיונות לגידול, עיבוד ומכירה של קנאביס רפואי בקנדה.

(2) על פי תנאי מזכר העקרונות תרכוש החברה הקנדית מידי שנה 50 טון תפוחות מייבשות או 5 טון שמן קנאביס (כמות השמן מקבילה לכ- 50 טון תפוחות) בהתאם להוראות הדין הרלוונטי בקנדה וישראל.

(3) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 באפריל 2018 (2018-01-036964) ודיווח משלים מיום 22 באפריל 2018 (2018-01-039982), הנכללים על דרך ההפניה.

(4) לפרטים נוספים אודות ההסכם המפורט שנחתם עם החברה הקנדית ראו ס"ק י להלן.

#### ז. הסכם להקמת חוות קנאביס רפואי באוגנדה

(1) ביום 17 באפריל 2018, חתמו גלובוס, חברה זרה (להלן: "**החברה הזרה**") ושני צדדים ישראליים מטעמה של החברה הזרה כאמור (להלן בהתאמה: "**הצד השני**", "**הצד השלישי**", וביחד "**השותפים הישראליים**"), בהסכם מפורט מחייב (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"), לפיו הצדדים להסכם יקימו תאגיד משותף או שותפות (להלן בסעיף זה: "**השותפות**"), במטרה להקים ולתפעל שטח בהיקף של עד 100 דונם באוגנדה (מחוז קססה) שבאפריקה (להלן: "**המדינה הזרה**") למטרת גידול, ייצור וייבוא קנאביס רפואי, לתוצרת בהיקף כולל של עד כ-60 טון לשנה והכל בהתאם לצבר ההזמנות לקנאביס רפואי שיתקבלו מעת לעת (להלן בסעיף זה: "**העיסקה**" ו-"**הפרויקט**"), לפי

העניין). נכון למועד הדוח, השותפות הוקמה.

(2) השותפים הישראלים בעסקה לא העבירו תמורה כספית בגין הנתח שלהם בפרויקט, ואולם החברה סברה כי תרומתם בקידום הקמת החווה וטיפול באישורים הנדרשים מהרשויות הממשלתיות מהווה תרומה משמעותית המשקפת את חלקם. השותפים הישראלים, אשר חלקם במצטבר בשותפות הינה 36.5% (מתוך 49% מהשותפות, כאשר החברה הזרה מחזיקה 12.5% מהשותפות כאמור), מפקחים על התקדמות הקמת חוות הגידול, עומדים בקשר עם הרגולטורים המקומיים, עורכי דין, גורמי ממשל ומכס, מנהלים את התפעול של השותפות, את פיקוח העובדים המקומיים ואת תכנון והפעלת המתקנים המקומיים. אחד מהשותפים הישראלים כאמור בעסקה הינו מר אסי תמיר, באמצעות חברת אביר ישראל (א.ת.) נדל"ן בע"מ, המחזיק 7% מהשותפות, ואשר הינו שותף עסקי של בעל השליטה בחברה, מר ניסים ברכה, ביחס לנכס נדל"ן באשקלון בשיעור של 16% מהנכס כאמור. יצוין, כי בזימון האסיפה הכללית של החברה אשר פורסם לאישור עסקת הכנסת הפעילות לא צוין שמו של מר תמיר ו/או חברת אביר ישראל (א.ת.) נדל"ן בע"מ, וכן לא צוינו הקשרים העסקיים עם מר ברכה כמפורט לעיל. מר אסי תמיר פועל באמצעות אביר ישראל (א.ת.) נדל"ן בע"מ ומפקח על ההתקדמות של גידול הקנאביס בחוות הגידול, וכן נמצא בקשר עם הרגולטורים המקומיים, ככל שנדרש.

(3) בהתאם להסכם, לצורך הקמת הפרויקט, גלובוס תעמיד לטובת הפעילות באוגנדה סך של עד 4 מיליוני ש"ח כהלוואת בעלים (להלן בסעיף זה: "הלוואת הבעלים"). הלוואת הבעלים תועמד בהתאם לתוכנית עסקית מפורטת אשר תוכן במשותף על ידי הצדדים להסכם, בהתאם להתקדמות הפרויקט וצרכיו ובכפוף להחלטת גלובוס. נכון למועד הדוח, החברה השקיעה לטובת הפעילות באוגנדה סכומים הנאמדים ב- 16 מיליוני ש"ח. יובהר, כי התחייבות להעמיד מימון כמפורט לעיל חלה על החברה בלבד, ולא על השותפים הישראלים. כאמור בדיווח החברה מיום 23 באפריל, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-040276, הנכלל על דרך ההפניה, התקשרה החברה עם ימקו ידפו תעשיות בע"מ בהסכם להקמת מתחם חממות בהיקף של 15 דונם לגידול קנאביס רפואי. כאמור בדיווח מיום 30 באפריל, 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-042385, המובא על דרך ההפניה, עדכנה החברה כי התקשרה עם ימקו ידפו תעשיות בע"מ בהסכם נוסף על פיו מתחם החממות שיוקם בשלב הראשון יעמוד על 30 דונם חלף 15 דונם, באופן הצפוי להגדיל את סכום ההשקעה לסך של עד 8 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדוח, החממות הוקמו.

(4) בהתאם לאמור לעיל ולאור הקשרים הקיימים בין מר אסי תמיר לבין ניסים ברכה, הוחלט על ידי החברה, כי כל סכום שיוזרם על ידי החברה לטובת השותפות בסכום העולה על 8 מיליון ₪ (או 2.3 מיליון דולר), יהיה כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ברוב מיוחד, בהתאם לרוב הנדרש בהתאם ל"עסקה עם בעל שליטה", וכקבוע בחוק החברות התשנ"ט-1999. עלות הקמת המפעל תחרוג ממגבלת ה-8 מיליוני ₪, ולכן ביום 15 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הגדלת ההשקעה בסכום נוסף של עד 8 מיליון ₪, בין היתר, לשם הקמת מפעל ייצור ומיצוי באוגנדה ועד תקרה של 14 מיליוני ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2019 (2019-01-085444), הנכלל על דרך ההפניה.

- (5) השותפות תפרע את הלוואת הבעלים מתוך סכומי הכסף הראשוניים שיהיו זמינים ונזילים לחלוקה על פי צרכי הפרויקט.
- (6) בהתאם להסכם, גלובוס תחזיק ב-51% מההון המונפק והנפרע (או מחלקי) השותפות, ויתרת 49% יחולקו בין החברה הזרה, הצד השני והצד השלישי. ביום 24 במרס 2020 הודיעה החברה על הגדלת החזקתה בחברה האוגנדית ל-61%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 במרס 2020 (2020-01-028821), הנכלל על דרך ההפניה.
- (7) ביום 17 באוקטובר, 2018 התקשרה גלובוס עם חברת Peterson and Control Union, חברה אירופאית שלה שלוחות ביותר מ-70 מדינות בכל העולם (כולל בישראל), אשר עוסקת בהתעדה ופיקוח בתחומים שונים, לרבות בתחום החקלאות והקנאביס הרפואי (להלן: "חברת ההתעדה"). במסגרת ההתקשרות עם חברת ההתעדה כאמור, ליוותה חברת ההתעדה את החווה של החברה באוגנדה על מנת להסמיך את החווה ואת צמחי הקנאביס שיגודלו בחווה לפי תקן GAP, אשר מבוסס על הנחיות ארגון הבריאות העולמי, הנחיות ממשלת הולנד לקנאביס רפואי והסטנדרט הבינלאומי ל-GAP (GLOBAL G.A.P.). ביום 5 באוגוסט 2019, הודיעה החברה על קבלת התקן כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2019 (2019-01-081553), הנכלל על דרך ההפניה.
- (8) למיטב ידיעת החברה, ובהתאם להוראות הדין באוגנדה, ניתן לגדל ולייצא במדינה זו קנאביס רפואי, והשותפים המקומיים באוגנדה קיבלו את אישור ממשלת אוגנדה לגידול קנאביס רפואי ואף גידלו בעבר קנאביס רפואי לצרכי ניסיון בשטח קטן מחוות הגידול, ממנו בוצע מיצוי של שמן אשר נשלח בעבר לדרום אפריקה לצרכי מחקר, וכן ברשותה אישורים מרשות הסמים הלאומית באוגנדה בקשר לפעילותה בקנאביס הרפואי, לרבות הסכם בין החברה האוגנדית השותפה עם הנהלת המחוז בו מוקמת החווה. ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה של החברה ומנכ"ל חברת הבת, נפגש במהלך חודש אוקטובר 2018 עם שר החקלאות האוגנדי, אשר אישר בפניו כי החברה רשאית לקיים את פעילות הקנאביס הרפואי באוגנדה, וכן הביע את נכונותו להתראיין בפני כתבים ישראלים ולאשר את האמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-095106), הנכלל על דרך ההפניה.
- (9) נכון למועד הדוח, החברה שוכרת את השטח באוגנדה בשכירות ל-10 שנים.
- (10) לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 18 במרס 2018 (2018-01-025612), 17 באפריל 2018 (2018-01-038947), 22 באפריל 2018 (2018-01-039982), 23 באפריל 2018 (2018-01-040276) ו-30 באפריל 2018 (2018-01-042385), הנכללים על דרך ההפניה.
- (11) ביום 10 ביוני, 2018, הודיעה החברה כי התקשרה עם אזרח ישראלי, מגדל, בהסכם למתן שירותי ייעוץ ניהול וגידול בחווה שהקימה החברה באוגנדה. השירותים יתמקדו, בין היתר, בנושאים הבאים: אחריות מקצועית על גידולים, יישום פרוטוקולי גידול, אחריות על התנהלות תקציבית בחווה וניהול עובדים מקומיים.

למיטב ידיעת החברה, למגדל ניסיון של כעשר שנים בגידול של קנאביס רפואי בחווה בישראל. כמו כן המגדל משמש כיועץ לפרויקטים של קנאביס במדינות שונות בעולם. בנוסף, בשלוש השנים האחרונות המגדל מספק שירותי ייעוץ וניהול לפרויקטים חקלאיים שונים באפריקה. היקף השירותים לא יפחת מ-5 ימים בשבוע ולא יפחת מ-220 שעות בחודש קלנדרי, למעט 28 ימי בטלה בשנה. הוסכם כי התמורה החודשית של המגדל תעמוד על 10,000 דולר בחודש, ואולם בתקופה ממועד החתימה ובמהלך ההקמה של החווה ועד התחלת הפעילות המלאה והשטפת של החווה ישולם ליועץ תגמול חלקי באופן יחסי לתמורה כאמור, וכן התחייבה החברה לשלם את התמורה לתקופה של לפחות 6 חודשים מרגע החתימה על ההסכם, וזאת כנגד הידע והניסיון של היועץ אשר הוא מספק לחברה ללא תנאים נוספים וללא קשר להקמתו בפועל של הפרויקט לגידול קנאביס רפואי במדינה הזרה באפריקה. היועץ יהיה זכאי להחזר הוצאות בגין טיסות ביטוח נסיעות לחו"ל וכיוצא בזה. כמו כן התחייבה החברה לשפות את היועץ עד לסכום של 1,000 דולר ארה"ב בגין הסתבכות חוקית במדינה הזרה באפריקה, לרבות הקצאת משאבים לייצוג בפני הרשויות.

נכון למועד הדוח, החברה השלימה את הקמת החווה באוגנדה והחלה לגדל קנאביס בחווה כאמור ואף ביצעה קציר ראשון.. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-005259), הנכלל על דרך ההפניה.

(12) ביום 15 ביולי 2018 ביצעה החברה הזמנה של זרעים של צמח הקנאביס (להלן: "הזרעים") לחווה באוגנדה. הזמנת הזרעים בוצעה מספק זרעים הממוקם בהולנד (להלן בסעיף זה: "הספק"), אשר למיטב ידיעת החברה, נחשב לאחד מספקי זרעי הקנאביס המובילים בעולם. הזנים והכמויות של הזרעים הזמנו בהתאם לצרכי החברה ובתיאום עם החברה הקנדית אשר איתה התקשרה החברה בהסכם מחייב למכירת מוצרי קנאביס רפואי. הזרעים הגיעו לחווה והחברה התחילה לזרוע קנאביס בחווה של החברה באוגנדה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-005259), הנכלל על דרך ההפניה.

(13) ביום 27 בינואר 2019 הודיעה החברה כי היא פועלת להקמת מפעל לייבוש ומיצוי קנאביס רפואי, הצמוד לחווה של החברה באוגנדה והכל בתיאום עם הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים באוגנדה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 בינואר 2019 (2019-01-009747), הנכלל על דרך ההפניה וכן ס"ק 4) לעיל.

(14) בימים 14 במרס 2019, 21 במרס, 2019, 10 באפריל, 2019 ו- 18 באפריל 2019 פרסמה החברה הבהרות בנוגע לחווה של החברה באוגנדה.

בין היתר הבהירה החברה כי לשותפה של החברה באוגנדה, חברת Limited Uganda Hemp Industrial, יש את כל ההיתרים הנדרשים לגדל, לייצר ולייצא קנאביס רפואי באוגנדה, וכן יש לה את כל ההיתרים הנדרשים לפעול בתחום הקנאביס ממשד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לביטחון פנים באוגנדה.

כמו כן, ציינה החברה כי רשות ההשקעות האוגנדית הנפיקה לחברת הבת של החברה רישיון השקעה בקשר עם פעילותה במחוז קססה (Kasese), לגידול וייצוא של קנאביס רפואי.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 14 במרס 2019 (2019-01-022285), 21 במרס 2019 (2019-01-025213), 10 באפריל 2019 (2019-01-035104) ו- 18 באפריל 2019 (2019-01-035628), הנכללים על דרך ההפניה.

(15) ביום 18 ביוני 2019 השלימה החברה קציר ראשון של תפרחות קנאביס בחווה של החברה באוגנדה, בשטח של 1 דונם, אשר היוו כ- 100 קילו תפרחות יבשות ("התוצרת"). ביום 18 ביוני 2019 זרעה החברה 9 דונם נוספים בחווה של החברה באוגנדה, כאשר החברה הודיעה על כוונתה לגדל בשטח זה שני מחזורי גידול במהלך שנת 2019, וכן על כוונתה לשווק את התוצרת שנקצרה (בין אם כתפרחת ובין אם כשמן) לאחת ממדינות אירופה. בנוסף, הודיה החברה כי בכוונתה לגדל מחזור גידול אחד על שטח של 20 דונם נוספים בשנת 2019.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19 ביוני 2019 (2019-01-023548) ו-1 ביולי 2019 (2019-01-066463), הנכללים על דרך ההפניה.

(16) ביום 6 באוגוסט 2019 הודיעה החברה כי החווה באוגנדה עברה את כל המבדקים וההסמכות הנדרשים לפי תקן CUMCS-GAP אשר מבוסס על WHO guidelines on good agricultural and collection practices for medical plants (GACP). כמו כן, החברה מנהלת משא ומתן עם צד שלישי, אשר לו, למיטב ידיעת החברה, מפעל מאושר EU-GMP הממוקם באירופה. בנוסף ובמקביל, החברה ממשיכה בהקמה של מפעל אריזה ומיצוי בסמוך לחווה באוגנדה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 באוגוסט 2019 (2019-01-081553), הנכלל על דרך ההפניה.

(17) ביום 28 בינואר 2020 הודיעה החברה כי קיבלה שלושה מכתבים המאשרים כי חוות החברה באוגנדה רשאית לייצא קנאביס רפואי למלטה, גרמניה וישראל לאחר שה - National Drug Authority יבדוק ויקבע שהקנאביס הרפואי אשר אותו מבקשים לייצא עומד בסטנדרטים הנדרשים של קנאביס רפואי וזאת ע"י מעבדה בלתי תלויה (באוגנדה או מחוץ לאוגנדה). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 בינואר 2020 (2020-01-010683), הנכלל על דרך ההפניה.

יובהר, כי המידע האמור לעיל, לרבות העמדת המימון לפרויקט, פירעון הלוואות הבעלים, ביצוע הפרויקט, היקף תוצרת הקנאביס השנתית, לוחות הזמנים, תלות חלקית במגדל, השלמת ייצור מוצרי קנאביס רפואי שגודלו בחווה באוגנדה והקמה של מפעל למיצוי שמנים או תפרחות וכן אספקה לחברה הגרמנית תוצרת מהחווה באוגנדה לאחר קבלת אישור EU-GMP למפעל של החברה או בהתקשרות עם מפעל בעל תקן דומה באירופה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

ח. הסכם מחייב לשיתוף פעולה עם חברת Premier Dead-Sea



(1) ביום 10 במאי 2018 החברה חתמה על מזכר עקרונות (להלן: "מזכר העקרונות") לשיתוף פעולה עם חברת Premier Dead-Sea, חברה ישראלית בעלת פעילות גלובלית בתחום מוצרי הקוסמטיקה על בסיס מינרלים מים המלח (להלן: "פרמייר"). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 10 במאי 2018 (-01-2018-046978), הנכלל על דרך ההפניה.

(2) פרמייר הוקמה בשנת 1990 ומהווה חלק מקבוצה המתמחה בקוסמטיקה משנת 1979. פרמייר הינה יצרנית מובילה של מוצרי קוסמטיקה באיכות גבוהה מים המלח. סדרת מוצריה כוללת מעל 150 פריטים, המיוצאים ליותר מ-62 מדינות שונות. מוצרים אלה משלימים מגוון ייחודי ומלא של מוצרים באיכות גבוהה לטיפול העור.

(3) ביום 8 ביולי 2018 חתמו הצדדים על הסכם מחייב (להלן: "ההסכם"), אשר קובע, בין היתר, כי לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 9 ביולי 2018, 2018-01-061737, הנכלל על דרך ההפניה):

(א) הצדדים ישתפו פעולה לצורך ייצור קו של מוצרים טיפוליים בעלי סגולות של מינרלים מים המלח בשילוב רכיב ה-CBD המופק מצמח הקנאביס וכן מוצרי קוסמטיקה וטיפול נוספים המשלבים רכיבים פעילים מצמח הקנאביס (להלן: "הפעילות").

(ב) פרמייר תמכור לחברה המשותפת קרמים בסיס בעלי סגולות של מינרלים מים המלח ואילו החברה תמכור לחברה המשותפת רכיב CBD מצמח הקנאביס (להלן: "חומרי הגלם"). מחיר המכירה של חומרי הגלם ייקבע במשותף בכתב על ידי הצדדים.

(ג) הפעילות תבוצע באמצעות חברה ייעודית אשר תתאגד באירופה (להלן: "החברה המשותפת").

(ד) בשלב ראשון, הצדדים יפעלו באופן מידי לעבד את חומרי הגלם למוצרים מוגמרים וכן לארוז אותם (להלן: "המוצרים הסופיים") על ידי קבלת משנה, כאשר מלוא העלויות תשולמנה על ידי החברה המשותפת.

(ה) לאחר בחינת היקפי הפעילות והרווחיות ממכירת המוצרים הסופיים, החברה המשותפת תפעל להקמת מפעל (לעיל ולהלן בסעיף זה: "המפעל"). לצורך כך, החברה תעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של עד 2 מיליון יורו (להלן: "ההלוואה") אשר תשמש להקמת המפעל. החזר ההלוואה יהיה מרווחי החברה המשותפת ויהיה קודם לכל חלוקת רווחים של החברה המשותפת לבעלי המניות. יצוין כי נכון למועד זה טרם הוקם המפעל.

(ו) הון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת יוחזק על ידי הצדדים כדלקמן: החברה תחזיק ב-51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת ופרמייר תחזיק ב-49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת.

(4) נכון למועד הדוח, החברה ופרמייר החלו בייצור של מוצרי קוסמטיקה וטיפוח המשלבים מינרלים מים המלח ו-CBD מצמח הקנאביס לצורך בדיקת השוק לביקוש מוצרים אלו, כאשר נכון למועד זה החברה ופרמייר החלו לפעול לייצור של שלושה מוצרים: שמן טיפולי, משחה לשיכוך כאבים וקרם שימושי רב תכליתי. נכון למועד הדוח, מסתיימת עבודת הכנתם של כ-3000 מוצרים ראשוניים, אשר בהמשך יועברו לבדיקת דרישות שוק ולאחר מכן לשיווק.

(5) החברה קיבלה חו"ד ממשד עורכי דין פרל כהן צדק לצר ברץ, באשר לחוקיות פעילות החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בנוגע לייצור ושיווק מוצרים מבוססי CBD ביחד עם חברת פרמייר, ובשים לב להוראת סעיף 38 לפקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], תשל"ג-1973 (להלן: "פקודת הסמים המסוכנים") אשר קובעת כדלקמן:

(א) החברה וחברת פרמייר יקימו חברה ייעודית אשר תייצר מוצרי קוסמטיקה המכילים מינרלים של ים המלח ואת רכיב ה-CBD ואשר תמכור אותם במדינות אשר בהם מוצרים המכילים CBD חוקיים. לאור האמור, סעיף 38(ב) לפקודת הסמים המסוכנים, המתייחס למי שאינו אזרח או תושב ישראלי, הוא תת הסעיף הרלוונטי לענייננו.

(ב) סעיף 38(ג) לפקודה קובע: "לא יועמד אדם לדין מכוח האמור בסעיף קטן (ב) אם המעשה נעשה במקום הנתון לשיפוטה של מדינת חוץ, אלא אם המעשה אסור גם על פי החוק במקום המעשה". לאור העובדה שהתאגיד הזר שבו תחזיק החברה ב-50% מהון המניות שלו לא יבצע מעשה אסור על פי חוק במקום המעשה, ברי כי אין בעיית חוקיות כלשהי.

(ג) בנוסף, מכיוון שה-CBD אינו נכלל באופן ברור במסגרת התוספת הראשונה לפקודה (כפי שה-THC מופיע), ניתן לפרש את הפקודה כך ש-CBD אינו נחשב "סם מסוכן".

(ד) יצוין, כי קיימות לא מעט חברות ישראליות אשר פועלות, באמצעות החזקה בתאגידים זרים, בתחום ההימורים והקנאביס באופן גלוי מבלי שננקטות נגדן צעדי אכיפה.

(6) החברה צפויה לעבור לייצור סדרתי ומסחרי של מוצרי CBD לאחר שתתקשר בהסכם שכירות עם מפעל במדינה זרה לצורך ייצור המוצרים כאמור. נכון להיום, החברה מצויה במו"מ מתקדם עם מפעל הממוקם באירופה. החברה ופרמייר טרם הקימו חברה ייעודית באירופה (לעיל ולהלן: "החברה הייעודית"), אשר במסגרתה צפויה להתבצע הפעילות בתחום מוצרי ה-CBD. החברה הייעודית תוקם במדינה אשר בה ייצור נבחר המפעל שבו ייוצרו המוצרים. החברה הייעודית תוקם במדינה אשר בה ייצור והפצת מוצרי ה-CBD יהיה חוקי. יצוין, כי המדינה שבה החל ייצור מוצרים המשלבים מינרלים מים המלח ו-CBD לצורך בדיקת השוק לביקוש של מוצרים אלו הינה הולנד.

(7) למיטב ידיעת החברה, מוצרים המכילים CBD ומכילים פחות מ-0.5% THC הינם חוקיים בהולנד.

(8) ביום 25 ביוני 2019 הודיעה החברה על התקשרות עם חברה הולנדית, אשר לה מפעל הממוקם בהולנד (להלן: "המפעל"), ואשר לו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים, לצורך ייצור מוצרי קוסמטיקה המשלבים את רכיב ה-CBD מצמח הקנאביס (להלן: "המוצרים"). החברה העריכה כי במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019 תתחיל לייצר במפעל אלפי יחידות של שלושה מוצרים וכי אלו יופצו למכירה בנקודות הפצה במדינות אשר בהן מכירת המוצרים הינה בהתאם לדין. נכון למועד הדוח, מסתיימת עבודת הכנתם של כ-3000 מוצרים ראשוניים, אשר בהמשך יועברו לבדיקת דרישות שוק ולאחר מכן לשיווק.

(9) ייצור המוצרים יבוצע במדינה במערב אירופה אשר בה ניתן לייצר ולייצא את המוצרים.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 2 בינואר 2019 (2019-01-000729) ו- 25 ביוני 2019 (2019-01-063334), הנכללים על דרך ההפניה. 2019-01-001086

**יובהר, כי המידע וההערכות המתוארים בסעיף זה לעיל, לרבות הקמת המפעל וההערכות החברה בדבר פוטנציאל שיווק גדול בכל העולם, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.**

ט. חתימה על הסכם מסגרת לקבלת שירותי ייצור ואריזה עם חברת Panaxia Pharmaceutical Industries

(1) החברה חתמה על הסכם לקבלת שירותי ייצור ואריזה למוצרי קנאביס רפואי (להלן: "ההסכם"), ובכלל זה תפרחות יבשות של קנאביס רפואי ושמן קנאביס רפואי, עם חברת Panaxia Pharmaceutical Industries (להלן: "פנאקסיה").

פנאקסיה הינה חברה ישראלית בעלת מפעל עם תקן IMC-GMP לייצור מוצרי קנאביס רפואי המאושר על ידי משרד הבריאות. כמו-כן, פנאקסיה מחזיקה באישור למתן שירותי הפצה של מוצרי קנאביס רפואי בישראל.

(2) ההסכם קובע כי החברה תהיה רשאית להשתמש בשירותי פנאקסיה לצורך ייצור ואריזת מוצרי קנאביס רפואי לשם הפצתם לבתי מרקחת בישראל ובהמשך להפצה בחו"ל, ככל ויאושר ייצוא קנאביס רפואי מישראל, כאשר נכון למועד זה, טרם התקבל היתר ייצוא ואין וודאות כי היתר שכזה יינתן.

(3) לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 7 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-045367) ו-27 במאי 2018 (2018-01-042783).

(4) בנוסף, ניהלה החברה מו"מ עם פנאקסיה להקמת מפעל משותף באוגנדה, אשר לא הבשיל לכדי הסכם כמפורט בדיווחים המיידיים של החברה מהימים 17 באפריל 2018 (2018-01-038947), 22 באפריל 2018 (2018-01-039982) ו-30 באפריל 2018 (2018-01-042385), הנכללים על דרך ההפניה.

(5) כמו כן, החברה בוחנת שיתוף פעולה עם פנאקסיה לצורך קבלת שירותי ייצור ואריזה במפעל שמוקם על ידי פנאקסיה במלטה, וזאת עבור קנאביס רפואי שיגודל בחווה של החברה באוגנדה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-123765), הנכלל על דרך ההפניה.

התקשרות בהסכם מחייב למכירת עד 50 טון קנאביס רפואי בשנה עם חברה קנדית

(1) בהמשך למזכר עקרונות המפורט בסעיף (ו) לעיל, ביום 13 ביוני, 2018, נחתם הסכם אספקת קנאביס רפואי בין גלובוס לבין חברה קנדית פרטית הממוקמת במחוז אונטריו. כפי שפורסם באתר הרשמי של משרד הבריאות הקנדה (Health Canada), לחברה הקנדית רישיון גידול, עיבוד ומכירה של קנאביס רפואי. כמו כן יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, טרם ניתנו אישורים בקנדה לייבא אל תוך קנדה קנאביס לשימוש רפואי.

(2) בהתאם להסכם, גלובוס תספק לחברה הקנדית הפרטית תפוחות קנאביס רפואי או כמות שוות ערך של שמן קנאביס רפואי (להלן: "המוצרים"), אשר אותם תהיה רשאית החברה הקנדית למכור בקנדה בלבד. החברה הקנדית תהיה זכאית להגיש לגלובוס בקשה להזמנת מוצרים החל מיום 1 בינואר, 2019. ההסכם יבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר, 2023, כאשר לשני הצדדים הזכות לסיימו או לבחון מחדש את תנאיו, 12 חודשים לאחר הגשת טופס הזמנה ראשון מהחברה הקנדית.

(3) החברה הקנדית תזמין כמות וסוג מוצרים כדלקמן: (1) במהלך שנת 2019, בין 5 ל-50 טון תפוחות מיובשות של קנאביס רפואי; (2) החל מיום 1 בינואר, 2020, בין 20 ל-50 טון תפוחות מיובשות של קנאביס רפואי.

(4) התמורה של גלובוס במסגרת ההסכם בגין מכירת 1 גרם תפוחות מיובשות נקבעה על סך של 3 דולר ארה"ב, או 30% מהרווח התפעולי של החברה הקנדית ממכירת המוצרים, לפי הגבוה בין השניים, כאשר בכוונת הצדדים לשווק את המוצרים כמוצרי "סופר פרימיום" תחת המותג של החברה הקנדית.

(5) החברה מעריכה כי אספקת המוצרים לחברה הקנדית יכולה להתבצע הן מחוות הגידול בישראל והן מחוות הגידול באוגנדה, הכל בכפוף לעמידתה של התוצרת בכללים ובהיתרים הנדרשים בקנדה והן בכפוף לכך שהחברה תקבל את כל האישורים והרישיונות הנדרשים בישראל לייצא.

(6) החל מיום 1 בינואר, 2019, החברה הקנדית זכאית להגיש בקשה להזמנת מוצרים, אולם, החברה הקנדית טרם קיבלה אישור לייבא לקנדה קנאביס לשימוש רפואי. נכון למועד זה, פנתה החברה הקנדית לחברה באופן לא פורמלי ולא מחייב לרכישת 5 טון קנאביס רפואי, כאשר אם קנדה לא תאשר את כניסת המוצרים, החברה הקנדית מסרה לחברה כי יש לה קונה לאותם מוצרים. כפי שנמסר לחברה מהחברה הקנדית, קנדה עדין לא נפתחה לייבוא של קנאביס רפואי, אולם החברה הקנדית מסרה לחברה כי היא מעריכה כי הדבר יקרה בקרוב.

(7) לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 14 ביוני, 2018, מס' אסמכתא : 2018-01-051486, ו-29 במאי 2019, מס' אסמכתא : 2019-01-052552, המובאים על דרך ההפניה.

יובהר, כי המידע האמור בסעיף זה, לרבות הערכות החברה ביחס לעלויות משלוח המוצרים, הרווחיות והתמורה, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

יא. חתימה על מזכר עקרונות מחייב לשיתוף פעולה להקמת חממות לגידול קנאביס רפואי בשטח של כ-30 דונם ולהקמת מפעל לייצור ומיצוי מוצרי קנאביס רפואי בקפריסין ולייצוא הקנאביס הרפואי ומוצריו מקפריסין (להלן גם: "המדינה הזרה").

(1) ביום 1 ביולי, 2018, הודיעה החברה על התקשרותה עם צד שלישי זר שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "השותף"), לשיתוף פעולה לגידול, ייצור וייצוא של קנאביס רפואי ומוצריו ולהקמת מפעל למיצוי ועיבוד תוצאת הקנאביס בקפריסין, החברה באיחוד האירופי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 ביולי 2018 (2018-01-058038), הנכלל על דרך ההפניה.

(2) למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, הושלם הליך חקיקה בקפריסין אשר יאפשר להגיש בקשות לרישיונות לגידול, ייצור וייצוא של קנאביס רפואי. על כן, פועלת החברה להקמת חברה קפריסאית אשר באמצעותה בכוונת החברה להגיש בקשות מתאימות לקבלת הרישיונות כאמור. למיטב ידיעת החברה, צפוי להתקיים מכרז בקפריסין, אולם לא ידוע לחברה אודות לוח הזמנים לקיומו של המכרז.

יב. חתימה על מזכר עקרונות עם יועץ לשיווק מוצרים הכוללים קנאביס רפואי לשוק הסיני

ביום 5 ביולי, 2018, חתמה החברה על מזכר עקרונות (להלן: "מזכר העקרונות") עם חברה סינית (להלן: "היועץ"), לפיו יפעל היועץ לפיתוח קשרים עסקיים בתחום הקנאביס הרפואי בסין. נכון למועד דוח זה טרם נחתם הסכם מפורט, אולם הצדדים ממשיכים לפעול בהתאם לעקרונות שנקבעו במזכר העקרונות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 ביולי 2018 (2018-01-060480), הנכלל על דרך ההפניה.

יג. חתימה על מזכר עקרונות להשקעה והקמת מיזם משותף בתחום הקנאביס הרפואי בסין

ביום 23 ביולי, 2019, חתמה החברה על מזכר עקרונות (להלן: "מזכר העקרונות") עם חברה סינית (להלן: "היועץ"), אשר קובע כי הצדדים יקימו יחדיו חברה משותפת בסין, כאשר כל אחד מהצדדים יחזיק ב-50% מההון המונפק והנפרע שלה (להלן: "החברה המשותפת"), ואשר תפעל בתחום הקנאביס הרפואי בסין (להלן: "המיזם המשותף"). יצוין כי נכון למועד דיווח זה, קנאביס רפואי אינו חוקי לשימוש בסין. בכוונת היועץ לפעול מול הממשל והגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים בסין על מנת לקבל את כל האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך הפעלת המיזם המשותף.

(1) מזכר העקרונות קובע, כי בכפוף לחתימה על הסכם מפורט, היועץ ישקיע בחברה 1 מיליון דולר ארה"ב במחיר השוק במועד השלמת ההסכם וכן יפעל לקבלת כל האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך הקמת המיזם המשותף.

(2) בכפוף לקבלת כל האישורים והרישיונות הנדרשים ובכפוף לחתימת ההסכם המפורט, בכוונת החברה לפעול בסין גם בתחום מוצרים המבוססים CBD.

(3) הצדדים יפעלו לחתום על הסכם מפורט תוך 90 ימים. נכון למועד דוח זה, טרם נחתם ההסכם המפורט, אך הצדדים מנהלים משא ומתן להארכת תקופת החתימה על ההסכם המפורט.

(4) לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 24 ביולי 2019 (2019-01-076363) ו-1 באוגוסט 2019 (2019-01-079894), הנכללים על דרך ההפניה.

**ההנחות, התחזיות וההערכות לעיל, לרבות בנוגע לחתימה על הסכם מפורט וכוונת החברה לפעול בסין גם בתחום מוצרים המבוססים CBD, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.36 להלן, ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.**

חתימה על הסכם מחייב למכירה של 12.5 טון קנאביס רפואי לחברה גרמנית י.ד.

(1) ביום 26 ביולי 2018 (2018-01-068928), (ראו דיווח מיידי מאותו היום, הנכלל על דרך ההפניה), הודיעה החברה כי חתמה על מזכר עקרונות (להלן: "מזכר העקרונות") למכירה של קנאביס רפואי לחברה גרמנית נוספת (להלן: "הרוכשת").

(2) ביום 5 באוגוסט 2018 הודיעה החברה, כי גלובוס חתמה על הסכם מחייב לאספקה של תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי לחברה גרמנית נוספת (להלן בסעיף זה: "הרוכשת").

(3) בהתאם להסכם, גלובוס תספק לרוכשת תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי (להלן: "המוצרים") במועדים ובכמויות כדלהלן:

(3.1) בשנת 2018 תספק גלובוס לרוכשת, לכל הפחות, 50 ק"ג מהמוצרים. יצוין כי אספקה זו נדחתה לשנת 2019.

(3.2) בשנים 2019 עד 2023 (כולל) תספק גלובוס לרוכשת, מידי שנה, לכל הפחות, 2.5 טון מהמוצרים ובסה"כ 12.5 טון לכל התקופה (להלן: "התקופה").

(4) התמורה בגין המוצרים תהיה כדלקמן:

(א) עד לקבלת היתר יצוא של קנאביס רפואי בישראל, תספק גלובוס את המוצרים ממקור גידול שאינו בישראל, בתמורה לסך של 4 יורו ל-1 גרם.

(ב) אם וכאשר יתקבל היתר יצוא של קנאביס רפואי מישראל, תספק גלובוס את המוצרים מישראל בתמורה לסך של 3 יורו ל-1 גרם.

(5) בהתאם להצהרת הרוכשת, יש בבעלותה את כל האישורים והרישיונות הדרושים לפי הדין בגרמניה על מנת לייבא את המוצרים ולמכור אותם בגרמניה.

(6) יובהר כי נכון למועד הדוח, טרם התקבל היתר יצוא קנאביס רפואי מחוץ לישראל, ואילו השוק הגרמני עדיין מצוי בשלבי התהוות. לכן, אספקת המוצרים בהתאם להוראות ההסכם טרם התבצעה.

(7) לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 26 ביולי 2018 (2018-01-068928) ו-5 באוגוסט 2018 (2018-01-082125), הנכללים על דרך ההפניה.

המידע, התחזיות וההערכות האמורות בסעיף זה, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

טו. חתימה על מזכר עקרונות מחייב ואחריו על הסכם מחייב לרכישת שליטה בחברה גרמנית הפועלת בתחום הפצה, מחקר, ופיתוח של קנאביס רפואי

בהמשך לאמור בס"ק יג לעיל, ביום 29 באוגוסט 2018 חתמה החברה על מזכר עקרונות מחייב לצורך רכישת שליטה (50.01%) בחברה גרמנית הפועלת בתחום הפצה, מחקר ופיתוח של קנאביס רפואי בגרמניה (להלן: "החברה הגרמנית"). החברה הגרמנית הינה אותה חברה גרמנית שהתקשרה עימה החברה ביום 5 באוגוסט 2018 בהסכם למכירת 12.5 טון קנאביס רפואי בהיקף של עד 50 מיליון דולר<sup>58</sup>. כפי שנמסר לחברה מהחברה הגרמנית, החברה הגרמנית צפויה לקבל את רישיון הייבוא ורישיון ההפצה הפורמליים במהלך חודש ספטמבר 2018 וזאת מאחר והיא מצויה בתהליך קבלת הרישיונות מזה כשנה. ביום 5 בנובמבר 2018 הודיעה החברה כי החברה הגרמנית הודיעה לה כי היא קיבלה רישיון למסחר סיטונאי בתרופות ממשד הבריאות והרווחה בגרמניה (להלן: "הרישיון"). הרישיון מאפשר לחברה הגרמנית, בין היתר, לייבא, לייצר ולהפיץ תרופות נרקוטיות, לרבות קנאביס רפואי.

לאור קבלת הרישיון ובהמשך לחתימת החברה על הסכם למכירת 12.5 טון קנאביס רפואי בהיקף של עד 50 מיליון דולר כאמור לעיל, בכוונת החברה באופן מיידי לייבא לגרמניה קנאביס רפואי מגורמים בינלאומיים אחרים ולמכור אותו בהתאם לרישיון הייבוא וההפצה שקיבלה החברה הגרמנית.

במסגרת מזכר העקרונות הצהירה החברה הגרמנית כי היא :

- (1) מצויה בשלבים הסופיים לקבלת רישיון יבוא ורישיון הפצה של קנאביס רפואי בגרמניה. כאמור לעיל, ביום 5 בנובמבר 2018, החברה הגרמנית הודיעה לחברה כי היא קיבלה את הרישיון כאמור.
- (2) התקשרה בהסכם הפצה עם רשת בתי מרקחת בעלת למעלה מ-100 בתי מרקחת בגרמניה.
- (3) בעלת רישיון מחקר ופיתוח של קנאביס רפואי בגרמניה וכי החברה הגרמנית מבצעת מחקר ופיתוח של זנים ייחודיים שבבעלותה של קנאביס רפואי ובדיקת השפעתם על מחלות שונות.

<sup>58</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2018 (2018-01-073170), הנכלל על דרך ההפניה.

בהתאם למזכר העקרונות, החברה הגרמנית תקצה לחברה 50.01% מהונה המונפק והנפרע של החברה הגרמנית. בתמורה, החברה תעמיד לחברה הגרמנית הלוואת בעלים של עד 2 מיליון יורו במזומן או בנכסים שווי ערך לעד 2 מיליון יורו.

ההסכם המפורט יכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הבאים:

- (1) החברה הגרמנית תקבל את רישיון ההפצה ורישיון הייבוא.
- (2) אישור העסקה על ידי האורגנים של החברה בהתאם לדין.
- (3) אין חוק או תקנה המונעים מהצדדים להתקשר בהסכם המפורט.
- (4) השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של החברה.

ביום 7 בנובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם מפורט עם החברה הגרמנית לרכישת שליטה בחברה הגרמנית, וזאת לאחר קבלת אישור מדירקטוריון החברה.

למיטב ידיעת החברה, לחברה הגרמנית רישיון למסחר סיטונאי בתרופות נרקוטיות המאפשר לחברה הגרמנית לייבא, לייצר, לספק ולהוביל תרופות נרקוטיות וביניהן קנאביס רפואי. עוד נמסר לחברה כי לחברה הגרמנית התקשרות עם חברה גרמנית נוספת אשר תפיץ קנאביס רפואי מהחברה הגרמנית ישירות לכ- 400-500 בתי מרקחת בגרמניה שאיתם היא עובדת.

להערכת החברה, רכישת החברה הגרמנית תאפשר לחברה (בעקיפין) למכור 1 גרם תפוחות מיובשות תמורת 10-12 יורו לגרם ישירות לבתי מרקחת.

לאחר השלמת העסקה, בכוונת החברה לייבא ולהפיץ בגרמניה את מוצרי החברה שיגודלו על ידיה. כמו כן, השלמת העסקה תאפשר לחברה לייצר הכנסות לא רק מקנאביס רפואי שתגדל בעצמה, אלא גם מייבוא והפצה של מוצרי קנאביס רפואי המיוצרים על ידי חברות בינלאומיות אחרות.

בנוסף, סוכם בין הצדדים כי החברה תפעל מיידית על מנת לייבא כ- 100 ק"ג של תפוחות מיובשות של קנאביס רפואי מצד שלישי באירופה לתוך גרמניה.

למיטב ידיעת החברה, החברה הגרמנית מבצעת מחקר ופיתוח של זנים ייחודיים של קנאביס רפואי, אשר הגיעו במקור מהרי ההימלאיה לגרמניה. החברה הגרמנית חוקרת את השפעת הזנים שבבעלותה על מחלות שונות.

במועד ההשלמה תקצה החברה הגרמנית לחברה מניות של החברה הגרמנית, כך שהחברה תחזיק ב-50.01% מהון המונפק והנפרע של החברה הגרמנית. בתמורה לקבלת השליטה בחברה הגרמנית, החברה תעמיד לחברה הגרמנית הלוואה בסך של 2 מיליון יורו, אשר תוענק לה, דה פקטו, מעת לעת, בהתאם לצרכי החברה הגרמנית ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה הגרמנית (להלן: "ההלוואה"). מימון ההלוואה לחברה הגרמנית יבוצע על ידי החברה, בבוא העת, על ידי הנפקת הון או על ידי גיוס חוב. השימוש בכספי ההלוואה יהיה לתפעול שוטף של פעילות היבוא וההפצה וכן למחקר ופיתוח של הזנים הייחודיים שבבעלותה של החברה הגרמנית, בדיקת השפעתם על מחלות שונות ורישומם כפטנט. ההלוואה לא תישא ריבית ותוחזר לחברה מהרווחים של החברה הגרמנית. עד להשבת מלוא ההלוואה לחברה לא יחולקו דיבידנדים בחברה הגרמנית.



לא ידוע לחברה על חיובי מס או היטלים הנובעים מהעסקה וכן לא ידוע לחברה על מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים המגבילים את החברה.

החברה תבצע בדיקת נאותות מלאה לחברה הגרמנית הכוללת בין השאר דוחות כספיים וכללי החשבונאות שלפיה הם ערוכים בתקופה שלא תעלה על 40 ימי עבודה ממועד החתימה על ההסכם. ביום 18 בדצמבר 2018 דירקטוריון החברה החליט לפעול להשלמת העסקה והחברה הודיעה כי ההשלמה צפויה להתרחש בקרוב. נכון למועד הדוח, תהליך השלמת העסקה עם החברה הגרמנית טרם הושלם, והצדדים מנהלים משא ומתן על התנאים המסחריים.

ביום 19 במאי 2019 הודיעה החברה על קבלת אישור לייבוא 160 ק"ג תפוחות מיובשות של קנאביס רפואי מחברה הולנדית (להלן בסעיף זה: "המוצרים") וקיבלה את כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים לצורך השלמת ייבוא המוצרים אל תוך גרמניה והפצתם באמצעות צד שלישי לבתי מרקחת בגרמניה. כמו כן, הודיעה החברה כי בכוונתה לבצע רכישה כזו כל חודש ולפעול לכך שהמוצרים יופצו לבתי מרקחת בגרמניה בהתאם להסכמים קיימים שיש לחברה הגרמנית עם רשתות בתי מרקחת בגרמניה או למכור אותם לצדדים שלישיים אחרים בגרמניה אשר להם כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים לצורך רכישתם. החברה העריכה באותו מועד כי המוצרים צפויים להגיע לחברה הגרמנית עד סוף הרבעון השני של השנה, אולם נכון למועד הדוח, טרם התקבל היתר ייצוא קנאביס רפואי מישראל ואילו השוק הגרמני עדיין מצוי בשלבי התהוות, ולכן אין באפשרות החברה להעריך את מועד תחילת האספקה.

החברה ו/או גלובוס טרם החלו באספקה כלשהי של תפוחות קנאביס מיובשות לחברה הגרמנית הנוספת (להלן: "החברה הגרמנית הנוספת"). החברה העריכה כי תחל לספק לחברה הגרמנית הנוספת תפוחות מיובשות של קנאביס רפואי מהחווה של החברה באוגנדה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019, אך נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר ייצוא קנאביס רפואי מישראל ולכן אין באפשרות החברה להעריך את מועד האספקה גם לחברה הגרמנית הנוספת.

במסגרת הסכם המכירה עם החברה הגרמנית הנוספת נקבע כי גלובוס תספק לחברה הגרמנית הנוספת 2.5 טון קנאביס רפואי בשנה בשנים 2019-2023. החברה העריכה כי תעמוד ביעד זה בשנת 2019, אך נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר ייצוא קנאביס רפואי מישראל, ולכן אין באפשרות החברה להעריך את עמידתה ביעד זה גם בשנת 2020.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 8 בנובמבר 2018 (106140-01-2018 ו- 01-2018-106692), 19 בדצמבר 2018 (123750-01-2018) ו-19 במאי 2019 (047599-01-2019), הנכללים על דרך ההפניה.

**יובהר, כי המידע, התחזיות וההערכות האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות קבלת רישיונות יבוא והפצה בגרמניה, כי רכישת החברה הגרמנית תאפשר לחברה (בעקיפין) למכור 1 גרם תפוחות מיובשות תמורת 10-12 יורו לגרם ישירות לבתי מרקחת וכי השלמת העסקה תאפשר לחברה לייצר הכנסות לא רק מקנאביס רפואי שתגדל בעצמה, אלא גם מייבוא והפצה של מוצרי קנאביס רפואי המיוצרים על ידי חברות בינלאומיות אחרות הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו**

בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

התקשרות בהסכם מפורט להקמת מערך לייבוא והפצת קנאביס רפואי בפולין ט.ז.

ביום 18 בנובמבר 2018 הודיעה החברה כי היא התקשרה בהסכם מייסדים מחייב עם איש עסקים פולני (להלן: "השותף"), להקמת תאגיד ייעודי בפולין (להלן: "החברה המשותפת"), אשר יפעל לקבלת כל האישורים והרישיונות הנדרשים לייבוא והפצת קנאביס רפואי בפולין (להלן: "הרישיונות"). לאחר קבלת הרישיונות (ככל שיתקבלו), ייעודה של החברה המשותפת יהיה לרכוש את מוצרי הקנאביס הרפואי שתגדל ותייצר החברה ולמכור אותם בפולין. החברה תחזיק ב-51% מההון המונפק והנפרע של החברה המשותפת והשותף יחזיק ב-49% מההון המונפק והנפרע של החברה המשותפת.

ביום 10 באפריל 2019 הוקמה החברה המשותפת והיא מצויה בהליכים לקבלת כלל הרישיונות הנדרשים לצורך פעילותה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 21 באוקטובר 2018 (2018-01-098499), 18 בנובמבר 2018 (2018-01-109782) ו-29 במאי 2020 (2019-01-052552), הנכללים על דרך ההפניה.

יובהר, כי המידע, התחזיות וההערכות האמורות לעיל, לרבות קבלת רישיונות יבוא והפצה בפולין, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 לדוח זה.

התקשרות בהסכם לאספקת זרעי קנאביס לישראל י.ז.

ביום 29 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם לייבוא זרעי קנאביס (להלן: "הזרעים") לחווה של החברה המוקמת בימים אלו בישראל. הזמנת הזרעים בוצעה מספק זרעים הולנדי, אשר ממנו כבר רכשה החברה את הזרעים לחווה של החברה באוגנדה, כאמור (בסעיף 12.31) לעיל. במקביל, פועלת החברה להסדרת קבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי דין לייבוא של הזרעים לישראל.

התקשרות במזכר עקרונות מחייב להקמת חווה ומפעל מיצוי באוסטרליה י.ח.

ביום 19 בנובמבר 2018 הודיעה החברה כי היא התקשרה במזכר עקרונות מחייב עם חברה אוסטרלית העוסקת בתחום הקנאביס הרפואי (להלן: "החברה האוסטרלית") להקמת חווה לגידול קנאביס רפואי ומפעל מיצוי שמנים באוסטרליה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 בנובמבר 2018 (2018-01-110832), הנכלל על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, טרם נחתם בין הצדדים הסכם מפורט וההתקדמות לקראת חתימה על הסכם מפורט נדחתה עד שהחברה האוסטרלית תקבל את הרישיונות הרלוונטיים באוסטרליה לגידול קנאביס רפואי (ככל שתקבל). מובהר, כי אין וודאות שיחתם הסכם מפורט בין הצדדים.

ביום 15 במאי 2019 הודיעה החברה כי קיבלה שני אישורי עמידה במבדק תשתיות, הן לחוות הגידול והן לחוות הריבוי בישראל בהתאם לתקינה החדשה של היק"ר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 במאי 2019 (2019-01-046582), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 20 במאי 2019 הודיעה החברה כי קיבלה את רישיון IMC-GSP מהיק"ר לחוות הריבוי והגידול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 20 במאי 2019 (2019-01-048055), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 20 ביוני 2019 הודיעה החברה על קבלת רישיון מוגבל לריבוי קנאביס רפואי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 ביוני 2019 (2019-01-061510), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 30 ביוני 2019 הודיעה החברה על קבלת רישיון מוגבל לגידול קנאביס רפואי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2019 (2019-01-065536), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 26 בספטמבר הודיעה החברה על קבלת אישור לייבוא זרעי קנאביס לישראל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 בספטמבר 2019 (2019-01-083718), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 16 באוקטובר 2019 הודיעה החברה על קבלת תקן IMC-GAP המאפשר התחלת גידול מסחרי של קנאביס רפואי בחוות החברה בישראל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 באוקטובר 2019 (2019-01-088797) הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 30 באוקטובר 2019 הודיעה החברה על קבלת רישיון לעיסוק והחזקה של קנאביס רפואי בחוות הגידול של החברה. תוקף רישיון הגידול הינו לתקופת ה"פיילוט" (תקופת ניסיון לבחינת פעילות מערך המדקילוציה, בה נמסרים מוצרי הקנאביס למטופלים בבתי המרקחת) או עד ליום 30 באוקטובר 2020, המוקדם מבין השניים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 באוקטובר 2019 (2019-01-092169), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 18 בנובמבר 2019 הודיעה החברה על קבלת אישור מגוף ההתעדה "סקאל" ישראל, לפיו היא עומדת בדרישות ריבוי בתנאים נאותים של קנאביס לשימוש רפואי – תקן ה-IMC-GAP הסופי הנחוץ לצורך תחילת הריבוי. תוקף האישור הינו עד ליום 14 באוקטובר 2020. כמו כן, הודיעה החברה באותו מועד כי כ-18 ק"ג של תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי (התוצרת מ-180 השתילים שגידלה החברה בישראל עד כה כפי שנדרש על ידי היק"ר), הועברו מחוות הגידול של החברה למפעל של פנאקסיה לצורך מיצוי שמן ואריזה של מוצרים של חברת קנאבליס. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 בנובמבר 2019 (2019-01-098922), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 13 בפברואר 2020 הודיעה החברה על קבלת תעודה רשמית מחברת Peterson & Control Union, חברה בינלאומית, המאשרת כי החווה של החברה בישראל עברה את כל המבדקים וההסמכות הנדרשים לפי נהלי ה GACP אשר מבוסס על WHO guidelines on good agricultural and collection practices for medical plants (GACP) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 בפברואר 2020 (2020-01-015651), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 19 בפברואר 2020 הודיעה החברה על קבלת היתר יבוא ממשרד הבריאות במדינת ישראל של 250 ק"ג תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי מחוות הגידול של החברה באוגנדה. ההיתר תקף עד ליום 15 באוגוסט 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 בפברואר 2020 (2020-01-017481), הנכלל על דרך ההפניה.

#### התקשרות בהסכם השקעה עם "הכשרה חברה לביטוח"

כ.

ביום 10 ביוני 2019, הודיעה החברה על התקשרותה בהסכם השקעה בסך של 10 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "**הסכם ההשקעה**") עם חברת "הכשרה חברה לביטוח" (להלן: "**הכשרה**"). כמו כן, במסגרת הסכם ההשקעה זכאית הכשרה למנגנון הגנת השקעה המתואר בסעיף 2 לדיווח מיידי מיום 10 ביוני 2019 (2019-01-056815), הנכלל על דרך ההפניה (להלן: "**מנגנון הגנת ההשקעה**"). ביום 17 ביוני 2019 הודיעה החברה כי התקיימו התנאים המתלים להסכם ההשקעה ובאותו יום הוקצו 2,413,710 מניות לחברת הכשרה.

במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבו בעלי השליטה באופן חד צדדי כלפי הכשרה שאחוז ההחזקה (האישית) של כל אחד מהם במניות החברה לא יירד מ-5%, כי כל אחד מהם ישעבד לטובת הכשרה (שעבוד קבוע, ספציפי וראשון בדרגה), במועד החתימה על ההסכם, 1% מההון המונפק והנפרע של החברה (ללא דילול) וזאת להבטחת מנגנון הגנת ההשקעה. ביום 7 ביולי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה כאמור, כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 4 באפריל 2019 (2019-01-032983), 14 באפריל 2019 (2019-01-036313), 10 ביוני 2019 (2019-01-056815; 2019-01-056857), 17 ביוני 2019 (2019-01-059509) ו-7 ביולי 2019 (2019-01-069505), הנכללים על דרך ההפניה.

#### הסכם לרכישת שתילי קנאביס רפואי לחווה בישראל

כ.א.

ביום 2 ביוני 2019 הודיעה החברה כי שותפות בבעלותה (להלן בסעיף זה: "**השותפות**") חתמה על הסכם (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"), אשר במסגרתו, בין היתר, תרכוש השותפות מחברת אר.סי.קיי.אם.סי בע"מ (להלן: "**המוכרת**") שתילי קנאביס רפואי לפי התקינה החדשה של היק"ר. למיטב ידיעת החברה, המוכרת הינה חברת פרטית הפועלת בתחום הקנאביס הרפואי במחקר ופיתוח גנטי וטיפול זנים של צמח הקנאביס וכן ייצור שתילים של צמח הקנאביס ואשר מחזיקה ברישיון קבוע לחוות ריבוי לפי תקן IMC-GAP של התקינה החדשה של היק"ר. תנאיו העיקריים של ההסכם הם כדלקמן:

(1) השותפות תרכוש מהמוכרת סה"כ 42,000 שתילים. בשלב ראשון, תוך שלושה שבועות תקבל השותפות מהמוכרת 180 שתילים, אשר רק לאחר השלמת גידולם בהתאם לדרישות והתקינה של היק"ר, תהיה זכאית השותפות לקבלת רישיון מתאים אשר יאפשר לה לגדל מספר גדול יותר של שתילים (להלן: "**הרישיון הסופי**").

(2) לאחר קבלת כל האישורים מהיק"ר, לפי התקינה החדשה של היק"ר (IMC-GAP), תספק המוכרת לשותפות את יתר השתילים (מתוך ה-42,000 כאמור לעיל) אשר יסופקו לה לאורך תקופה של 24 חודשים ובהתאם להזמנות החברה ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים מאת היק"ר.

(3) התמורה בעבור השתילים תהיה כדלקמן: בעבור 5,000 השתילים הראשונים ישולם למוכרת סך של 100 ש"ח לשתיל. בעבור יתר השתילים, תשלם השותפות סך של 50 ש"ח לשתיל ובנוסף, סך מזומן בשיעור של 7.5% מסך ההכנסות שירשמו בספרי השותפות ובדוחותיה הכספיים המבוקרים, אבל לא פחות מסך של 50 ש"ח בגין מכירת תוצרת כל שתיל, לפי הגובה מביניהם, כך שהתמורה הכוללת בגין כל שתיל לא תפחת מסך של 100 ש"ח.

ביום 1 ביולי 2019, החל מימוש הספקת השתילים בפועל על ידי הספקת 180 שתילים לשותפות, וזאת בהתאם לתנאי ההסכם.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 2 ביוני 2019 (2019-01-054547) ו-30 ביוני 2019 (2019-01-065536), הנכללים על דרך ההפניה.

#### כ.ב. הסכם לרכישת חברת קנאבליס

ביום 13 ביוני 2019, הודיעה החברה כי חתמה על מזכר עקרונות מחייב (להלן בסעיף זה: "מזכר העקרונות"), אשר במסגרתו תרכוש החברה 100% מההון המונפק והנפרע של חברת קנאבליס בע"מ (להלן: "קנאבליס"), ואת כל הידע הרלבנטי (know-how) ושאר זכויות הקניין הרוחני שבידי מייסד החברה ובעל המניות העיקרי בה ("הנכסים הנרכשים").

ביום 29 באוגוסט 2019, הודיעה החברה כי נחתם ההסכם המפורט עם קנאבליס, וביום 5 בדצמבר 2019 הודיעה כי הושלמה העסקה.

עיקרי ההסכם המפורט הינם כדלקמן:

(1) בתמורה לנכסים הנרכשים תשלם החברה סך של 4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ אשר ישולמו בתשלום אחד במועד ההשלמה של העסקה.

(2) בתמורה ל-100% מההון המונפק והנפרע של קנאבליס (בדילול מלא), הכולל מניות ואופציות של קנאבליס, תנפיק החברה לבעלי המניות בקנאבליס ולשני מחזיקים באופציות הניתנות למימוש למניות של קנאבליס (לעיל ולהלן: "מחזיקי האופציות") (להלן יחדיו: "המוכרים"), מניות של החברה (להלן: "המניות המוקצות") ואופציות לא סחירות של החברה (להלן: "האופציות המוקצות") (להלן יחדיו: "ניירות הערך שיוקצו למוכרים"), שיהוו לפחות 5% מההון המונפק והנפרע של החברה במועד ההשלמה.

(3) האופציות המוקצות יוקצו במחיר מימוש של 30 אגורות למניה לתקופה של 60 חודשים ויבשילו במועד הענקתן. למחזיקי האופציות תבוצע התאמה לאופציות המוקצות (דהיינו, הקצאה של אופציות לא סחירות נוספות), אשר תשקף הטבה של מחיר המימוש, ללא תמורה.

(4) במועד בו תחלוף תקופת החסימה המוחלטת לניירות הערך שיוקצו למוכרים (דהיינו, תוך שישה חודשים ממועד הקצאת ניירות הערך שיוקצו למוכרים), תבחן החברה את שווי השוק של החברה בבורסה לפי מחיר הסגירה הממוצע של המניה של החברה ב-30 ימי המסחר הקודמים למועד כאמור (להלן: "שווי השוק לאחר תקופת החסימה המוחלטת"). ככל ושווי השוק לאחר תקופת החסימה המוחלטת ייפחת מסך של כ-220 מיליוני ₪, תקצה החברה למוכרים ניירות ערך נוספים, באופן ששווי השוק של ניירות הערך שיוקצו למוכרים לא יפחת מסך של 11 מיליוני ₪.

(5) בכוונת החברה לשלב את הנהלתה הקיימת של קנאבליס בפעילויות נוספות של החברה וחברות הבנות שלה בתחום הקנאביס הרפואי בישראל ובעולם. החברה תקצה למר יחיה ולעד שני נושאי משרה בקנאבליס (ככל שמר יחיה ימצא לנכון), אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה שיהוו, ביחד, כ-3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, נכון למועד ההענקה (להלן: "האופציות 102"). האופציות 102 יונפקו בהתאם לתכנית האופציות של החברה, בכפוף להוראות מסלול רווח הון של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. נכון למועד זה טרם הוקצו האופציות 102.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 13 ביוני 2019 (2019-01-058216), 11 באוגוסט 2019 (2019-01-083239), 29 באוגוסט 2019 (2019-01-090001) ו-5 בדצמבר 2019 (2019-01-106773), הנכללים על דרך ההפניה.

#### הסכם השקעה והלוואה עם חברת ראלקו

כ.ג.

ביום 2 בספטמבר, 2019 הודיעה החברה על התקשרותה במזכר עקרונות עם חברת ראלקו סוכנויות בע"מ ("ראלקו"), לפיו תשקיע ראלקו 20 מיליון ש"ח בחברה וכן תעניק לה הלוואת גישור בסך 5.5 מיליון ש"ח ("ההשקעה", "ההלוואה" ו-"מזכר העקרונות", לפי העניין).

עיקרי מזכר העקרונות הינם כדלקמן:

בתמורה להשקעה התחייבה החברה להקצות לראלקו 6,722,689 מניות רגילות של החברה ללא ע.ג., במחיר למניה של כ-2.975 ש"ח, אשר מהוות במועד החתימה על מזכר העקרונות, כ-11.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובדילול מלא כ-10.32% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

בנוסף נקבע כי ראלקו תעמיד לחברה הלוואה בסך של 5.5 מיליוני ש"ח, לא צמודה התישא ריבית שנתית בשיעור של 5% לשנה, אשר תחושב על בסיס רבעוני. קרן ההלוואה תועמד לחברה תוך יום עסקים אחד לאחר שיומצא לראלקו אישור רישום משכון על המניות המשועבדות (כהגדרתן להלן). בהתקיים כל התנאים המתלים אשר פורטו במזכר העקרונות, תחשב קרן ההלוואה כחלק מסכום ההשקעה של ראלקו בחברה.

ככל שעסקת ההשקעה של ראלקו בחברה לא תושלם עד ליום 31.12.2019, מכל סיבה שהיא, תפרע החברה את ההלוואה תוך 14 ימים.

להבטחת הסילוק של ההלוואה יעמידו בעלי השליטה בחברה בטוחות כדלקמן:

(1) כל אחד מבעלי השליטה ישעבד לטובת ראלקו, בשעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, מניות של החברה המהוות כ-1.666% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("המניות המשועבדות").

(2) מר ניסים ברכה ומר גיא עטיה חתמו על כתב ערבות אישית על סך של עד 2 מיליוני ש"ח, ביחד ולחוד.

(3) החברה לא תיצור שעבוד שוטף או קבוע ולא תמחה על דרך שעבוד, ללא הסכמת ראלקו מראש ובכתב, את נכסיה או זכויותיה, וכן לא תבצע בנכסיה, פעולות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל.

ביום 12 בספטמבר 2019 הודיעה החברה על העמדת ההלוואה ורישום המשכון על המניות המשועבדות כמפורט במזכר העקרונות. ביום 1 בינואר 2020, הודיעה החברה כי הצדדים לא הגיעו להסכמה אודות הסכם מפורט ולכן פקע תוקפו של מזכר העקרונות מבלי שלצדדים תהיינה טענות או תביעות האחד כלפי משנהו. ביום 19 בפברואר 2020 פרעה החברה לראלקו את מלוא ההלוואה שהועמדה לטובתה, ובהתאם תפעל ראלקו לביטול המשכונות שניתנו לה להבטחת ההלוואה כאמור.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 2 בספטמבר 2019 (-01-2019-091612), 12 בספטמבר 2019 (091612), 2 באוקטובר 2019 (2019-01-084693), 1 בדצמבר 2019 (2019-01-104934), 1 בינואר 2020 (2020-01-000087) ו-20 בפברואר 2020 (2020-01-017553), הנכללים על דרך ההפניה.

#### כד. הסכם להשקעה בקנאבליס

ביום 12 בספטמבר 2019, חתמו החברה, קנאבליס, סיטריין – ס א ל אחזקות והשקעות בע"מ ("סיטריין השקעות") ואייקן-ישראל קנאביס בע"מ ("אייקן") על מזכר הבנות, אשר עיקריו הם כדלקמן:

סיטריין השקעות ואייקן ישקיעו בקנאבליס סך של 700 אלפי דולר ארה"ב ו-200 אלפי דולר ארה"ב, בהתאמה ("ההשקעה"), בהתאם לשווי שבו רכשה החברה את קנאבליס (לרבות האופציות שיוקצו לבעל השליטה הקודם בקנאבליס).

הצדדים יפעלו להנפיק את קנאבליס בבורסה בארה"ב או בקנדה או בורסה אחרת כפי שתחליט קנאבליס.

ככל ומסיבה כלשהי, לא תושלם ההנפקה של קנאבליס תוך 12 חודשים ממועד העברת הכספים מסיטריין השקעות ואייקן במסגרת ההשקעה, אייקן וסיטריין השקעות יהיו זכאיות, על פי בחירתן הבלעדית, ביחד וכל אחת לחוד, להמיר את שווי ההשקעה במניות כולה ו/או חלקה במניות של החברה, לפי שווי השוק של החברה במועד החתימה על מזכר הבנות ו/או לקבל בחזרה את כספי ההשקעה בצירוף פיצוי במניות/ אופציות/ סכום כפי שיוסכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט.

בנוסף, החברה תקצה לאייקן וסיטריין השקעות אופציות לא סחירות בחברה בשיעור של 0.9% מההון המונפק והנפרע ללא דילול של החברה נכון למועד החתימה על מזכר הבנות (אשר יתחלקו באופן יחסי להשקעה של כל אחת מהן), במחיר מימוש הגבוה בעד 50% ממחיר השוק במועד החתימה על מזכר הבנות. תקופת חיי האופציות ומחיר המימוש יוגדרו בהסכם המפורט.

בהמשך למזכר הבנות, ביום 29 בדצמבר 2019, הודיעה החברה כי חתמה על הסכם מסגרת מחייב עם סיטריין השקעות וסיטריין 9 שותפות מוגבלת ("סיטריין 9"), לפיו סיטריין 9 תשקיע בקנאבליס סך של 700 אלפי דולר ארה"ב ("כספי ההשקעה"). במועד ההשלמה של ההסכם המפורט יוקצו מניות של קנאבליס לסיטריין 9 לפי שווי חברה של 16.9 מיליוני ש"ח ("המניות המוקצות").

הצדדים יפעלו להנפיק את קנאבליס בבורסה בארה"ב או בקנדה או בורסה אחרת כפי שתחליט קנאבליס. ככל ומסיבה כלשהי, לא תושלם ההנפקה של קנאבליס כאמור תוך 12 חודשים ממועד העברת כספי ההשקעה, סיטרין השקעות תהא זכאית, החל מחלוף 12 חודשים ועל פי בחירתה הבלעדית של סיטרין השקעות בהודעה לחברה, להמיר את שווי כספי ההשקעה כולה ו/או חלקה במניות של החברה לפי שווי השוק שלה במועד החתימה על מזכר ההבנות.

בנוסף, החברה תקצה לסיטרין השקעות במועד ההשלמה של ההסכם המפורט אופציות לא סחירות בחברה בגובה של 0.7% מההון המונפק והנפרע (ללא דילול) של החברה, נכון למועד החתימה על מזכר ההבנות ("האופציות"). תקופת חיי האופציות תהיה 36 חודשים, האופציות יבשילו תוך 12 חודשים ממועד ההענקה או במועד השלמת ההנפקה (לפי המוקדם) ומחיר המימוש יעמוד על הנמוך מבניהם: 4.5 ₪ או גבוה ב-150% ממחיר ממוצע של המניה של החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר הקודמים למועד החתימה על ההסכם המפורט.

נכון למועד הדוח, הצדדים טרם חתמו על ההסכם המפורט ואין וודאות כי הסכם מפורט ייחתם.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 15 בספטמבר 2019 (-01-2019 096013) ו-30 בדצמבר 2019 (2019-01-115179), הנכללים על דרך ההפניה.

#### כה. הסכם למכירת מוצרי קנאביס לחברת קנאביס מעבדות טכנולוגיה

ביום 13 בנובמבר 2019, הודיעה החברה על התקשרותה בהסכם לפיו תספק שירותי גידול קנאביס לצרכים רפואיים עבור קנאביס מעבדות טכנולוגיה, על פני שטח גידול של כ-4.5 דונם, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בתחום ובהתאם לתקן הישראלי ("שטח הגידול" ו-"העסקה", בהתאמה). בשטח הגידול יבוצעו לכל הפחות שלושה מחזורי גידול בשנה קלנדרית החל ממועד הגידול הראשון בהם יגודלו לפחות 50,000 שתילים בשנה ובסה"כ לפחות 5 טון.

בתמורה לקבלת שירותי הגידול תשלם קנאביס מעבדות לחברה כמפורט להלן:

(1) עבור כל 1 גרם של קנאביס אשר גודל בשטח הגידול ואשר העמידה החברה לקנאביס מעבדות, תשלם קנאביס מעבדות לחברה סך של 5.5 ₪ בתוספת מע"מ כדין. סכום זה יכלול את הכנת הגנטיקה (השתילים) לכל תקופת הגידול.

(2) כמו כן, תשלם קנאביס מעבדות לחברה, בתוך 3 ימים ממועד חתימת ההסכם, סך של 5,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ("התשלום הקבוע").

(3) בנוסף, עבור כל 1 גרם של קנאביס אשר גודל בשטח הגידול, ואשר החברה תארוז במפעל האריזה אותו היא מקימה לצרכי קנאביס מעבדות בהתאם להסכם, תשלם קנאביס מעבדות לחברה סך של 2 ש"ח לגרם.

בהתאם להוראות ההסכם, תהא זכאית החברה לתמורה בגובה של 37.5 מיליון ש"ח בשנה בגין מכירות של 5 טון קנאביס בשנה, על פני תקופה של 5 שנים, ובסה"כ 187.5 מיליון ש"ח.



ביום 14 בנובמבר 2019, עדכנה החברה כי ביום 14 בנובמבר 2019 התקבל התשלום הקבוע בסך של 5 מיליון ש"ח.

בעקבות בדיקות שביצעה החברה, נודע לחברה כי נדרש רישיון בית מסחר לקנאביס מעבדות לצורך מימושו של ההסכם. נכון למועד הדוח, קנאביס מעבדות מחזיקה באישור ראשוני בלבד מהיק"ר לבית מסחר, ומעבדות קנאביס התחייבה שעד למועד הפקת התפרחות על ידי החברה, קנאביס מעבדות תחזיק ברישיון קבוע לבית מסחר. קנאביס מעבדות הודיעה לחברה כי היא מעריכה שרישיון בית מסחר למעבדות קנאביס יתקבל במחצית הראשונה של שנת 2020. יובהר כי נכון למועד הדוח, נשתל מחזור גידול ראשון עבור קנאביס מעבדות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 13 בנובמבר 2019 (-01-2019-097473), 14 בנובמבר 2019 (2019-01-098142) ו-4 בפברואר 2020 (2020-01-013062), הנכללים על דרך ההפניה.

#### כ. הסכם למכירת מוצרי קנאביס לחברת קנמדיק

ביום 21 בנובמבר 2019, הודיעה החברה על התקשרותה בהסכמים עם חברת קנמדיק טכנולוגיות בע"מ ("טבע אדיר"), לפיהם החברה תשתול תגדל ותמכור לטבע אדיר כ- 1.2 טון תפרחות יבשות, ובנוסף החברה תרכוש מטבע אדיר 3000 שתילים לגידול עבור מותג טוגדר בחווה של החברה ("הסכם מכירת השתילים").

בתמורה לקבלת שירותי הגידול תשלם טבע אדיר לחברה כמפורט להלן:

(1) עבור כל 1 גרם של קנאביס אשר גודל בשטח הגידול ואשר יימכר לטבע אדיר, תשלם טבע אדיר לחברה סך של 5 ₪ בתוספת מע"מ כדין. סכום זה לא כולל את הגנטיקה (השתילים) שיסופקו ע"י טבע אדיר.

(2) בהתאם להוראות ההסכם, תהא זכאית החברה לתמורה בגובה של כ- 6 מיליון ש"ח בחצי שנה בגין מכירות של כ-1.2 טון קנאביס בתקופה של חצי שנה.

בנוסף, החברה תרכוש מטבע אדיר 3000 שתילים לפי מחיר של 68 ₪ לשתיל בתוספת מע"מ כדין. לחברה שמורה האפשרות להזמין שתילים נוספים באותו מחיר, בהודעה מראש לטבע אדיר.

ביום 7 בינואר 2020, חתמו הצדדים על תוספת להסכם, במסגרתה בוטל הסכם מכירת השתילים, ונקבע כי החברה תגדל 6,600 שתילים עבור טבע אדיר במתקן הגידול. התמורה כנגד גידולים אלו תקוזז עם התמורה שהייתה זכאית טבע אדיר לקבל מהחברה במסגרת הסכם מכירת השתילים דלעיל.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 בנובמבר 2019 (2019-01-100668), הנכלל על דרך ההפניה.

#### כז. הסכם מסגרת למכירת תפרחות מיובשות לחברת פנאקסיה

ביום 27 בנובמבר 2019, הודיעה החברה על התקשרותה בהסכם מסגרת למשך שלוש שנים למכירת תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי אשר יגודלו בהתאם לתקני EU-GAP ו-EU-GACP.

במסגרת ההסכם התחייבה פנאקסיה לבצע הזמנות בשנת 2020 במשקל כולל של עד 1.3 טון תפרחות בתמורה כוללת בסך של עד 8.45 מיליון ₪.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 27 בנובמבר 2019 (-01-2019) 103026), ו-5 בינואר 2020 (001575-01-2020), הנכללים על דרך ההפניה.

#### כח. הסכם למכירת תפרחות מיובשות לחברת יוניבו

ביום 3 בדצמבר 2019, הודיעה החברה על התקשרותה בהסכם למכירת כ-2 טון של תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי בתקופה של שנה לחברת יו.אן.וי, חברת בת בשליטתה המלאה של יוניבו תעשיות פרמצבטיות בע"מ.

במסגרת ההסכם, החברה תספק ליו.אן.וי, בכפוף לכך שיו.אן.וי תגיש הזמנות רכש מתאימות אשר יאושרו 4 חודשים מראש ע"י החברה, תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי, בכמות שלא תפחת משני טון לשנה לשביעות רצון יו.אן.וי, כאשר כל הזמנה תהיה בהיקף של עד 400-500 ק"ג בהתאם ליכולת האספקה של החברה ושל הדרישה של יו.אן.וי. חתימת הסכם הגידול מהווה גם הזמנת רכש ראשונה מטעם יו.אן.וי בהיקף של 500 ק"ג, במידה והגנטיקות של החברה יתאימו להזמנה של יו.אן.וי.

המחיר שתשלם יוניבו לחברה הינו 6 ש"ח ל-1 גרם תפרחת מיובשת.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 3 בדצמבר 2019 (-01-2019) 105783) ו-5 בינואר 2020 (001575-01-2020), הנכללים על דרך ההפניה.

#### כט. פעילות בפורטוגל

TOGETHER IDEAS PHARMA PORTUGAL, LDA (להלן: "טוגדר פורטוגל") הוקמה בחודש ינואר 2019 ונכון למועד פרסום דוח זה, קיבלה אישור ראשוני להקמת מתקן לגידול, ייצוא וייבוא קנאביס רפואי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 31 בינואר 2019 (011424-01-2019) ו-12 בינואר, 2020 (004584-01-2020), הנכללים על דרך ההפניה.

#### 6.32 הליכים משפטיים

(1) לפרטים אודות בקשותיה של החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות לאשר את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5), כתבי אופציה (סדרה 6) וכתבי אופציה (סדרה 8), ראו סעיפים 2.3(3)-2.3(6) לעיל.

(2) ביום 24 במרס 2019 התקבל אצל החברה מכתב התראה, לפיו החברה הפרה לכאורה הסכם התקשרות עם נותן שירותים אשר שימש כיועץ חיצוני לחברה וכי מגיע לו תשלום בגין החזר הוצאות וכן תמורה (בדמות הון מניות של החברה). נכון למועד זה, טרם החל הליך משפטי בקשר עם הנטען במכתב הדרישה. לכן, לא ניתן להעריך את עוצמת הטענות ככל שיגיעו להליך משפטי.

(3) ביום 21.01.20, נפתח הליך לביצוע שטר בפני ההוצל"פ על ידי ימקו, נגד החברה ונגד מנכ"ל החברה, מר ניסים ברכה, באופן אישי וזאת לביצועו של שיק שמשכה החברה ע"ס של 980,400 ש"ח (להלן בהתאמה: "הבקשה לביצוע שטר" ו-"מר ברכה").

ביום 17.03.20, הוגשה מטעם החברה ומר ברכה התנגדות לבקשה לביצוע השטר (להלן: "ההתנגדות").

בגדרה של ההתנגדות נטען כי הקשר העסקי בין החברה ובין ימקו השתכלל באמצעות מספר הסכמים, המהווים חלק מהסכם כולל אחד, כאשר החברה היא הלקוחה ואילו ימקו היא הספק, בקשר עם עסקה כוללת אחת לאספקת חממות בחוות הגידול של החברה במבקיעים ובאוגנדה (להלן: "ההסכם הכולל").

בעטיו של איחור במסירת החממות בחוות הגידול במבקיעים וליקויים שנמצאו בחממות, חל כשל בתמורה בהתאם להסכם הכולל, ונוכח כשל זה עצרה החברה את התשלום. קרי, הורתה על חילולו של השיק, מושא הבקשה לביצוע שטר. בנוסף, בהתאם לחוות דעת שמאי מומחה מטעם החברה שצורפה להתנגדות, הוערכו הנזקים הכספיים שנגרמו לחברה כתוצאה מהתנהלותה של ימקו על סך של עשרות מיליוני ש"ח.

ביום 19.03.20, נוכח הנטען בהתנגדות, הורתה רשמת הוצל"פ על העברת הדיון בהתנגדות אל בית המשפט וכן, הורתה על עיכוב הליכי הוצל"פ בקשר עם החברה.

לטעמם של יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי ההליך והחשיפה הכספית לחברה במסגרתו.

(4) פרט לאמור לעיל, למיטב ידיעת החברה, למועד דוח זה החברה וחברות הבת אינן צד להליכים משפטיים בין כתובעות ובין כנתבעות.

#### 6.33 יעדים ואסטרטגיה עסקית

(א) בכוונת החברה להיות שחקן בינלאומי בתחום הקנאביס ולפעול ממספר אתרים ברחבי העולם ולמכור מוצרי קנאביס רפואי בעיקר בצפון אמריקה ובאירופה.

(ב) נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, עלות משוערת לגידול וייצור של 1 גרם קנאביס רפואי בישראל לפי תקני GMP ו-GAP (חממות) הוא כ-0.5 דולר ארה"ב (אשר מבוסס על ניסיונו של המגדל), עלות משוערת לגידול וייצור של 1 גרם קנאביס רפואי באוגנדה לפי תקני GMP ו-GAP (חממות) הוא כ-0.2 דולר ארה"ב (אשר מבוסס על עידכון ובדיקת העלויות העכשוויות בתום בניית החווה ותחילת הגידול וכן על ניסיונם של צוות הגידול של החברה) מחיר שוק ממוצע של 1 גרם קנאביס רפואי בקנדה (חממות) עומד על כ-5 דולר ארה"ב, מחיר שוק ממוצע של 1 גרם קנאביס רפואי בגרמניה (חממות) עומד על כ-9.9 יורו לגרם ומחיר שוק של 1 גרם קנאביס רפואי בעולם (חממות) נע בין 3 דולר ארה"ב - 10 דולר ארה"ב וכי החברה מעריכה כי ביכולתה לגדל בכל 1 דונם 1 טון קנאביס מוגמר. הערכותיה של החברה בנוגע למחיר השוק של קנאביס בעולם נובעות הן מההסכמים ומזכרי העקרונות שחתמה בשנה האחרונה והן מפגישות ומשא ומתנים רבים שניהלה בתחום הקנאביס הרפואי עם חברות בינלאומיות.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דיווח זה, למעט לחברה הגרמנית הנוספת, אין לתאגידים נוספים שהתקשרו עם החברה בהסכמי מכירה אישורי ייבוא כדין בקשר לרכישת קנאביס מהחווה באוגנדה. החברה מעריכה כי כל הגורמים שהתקשרו עם החברה בהסכמי מכירה הם רוכשים פוטנציאליים לתוצרת של החברה מאוגנדה, בכפוף לקבלת כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים.

ביחס למכירת מוצרי קנאביס רפואי בקנדה, למיטב ידיעת החברה ונכון למועד

דיווח זה, קנדה טרם העניקה רישיונות ייבוא של קנאביס רפואי לשימוש מסחרי ולא ברור אם רישיונות כאלו יינתנו. אין באפשרות החברה להעריך אם ומתי קנדה תעניק רישיונות ייבוא כאמור.

לאור העובדה שבישראל אין ממשלה יציבה כבר תקופה ארוכה, לא ניתן להעריך מתי יתחיל הייצוא מישראל ולכן אין באפשרות החברה להעריך את היקף הכנסותיה בשנת 2020. החברה לא עמדה בתחזיות החווה של החברה בישראל כמפורט בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 לאור עיכובים בקבלת רישיון-IMC GAP, עיכובי הקמה בבניית החממות ועיכובים בתחילת הגידול המסחרי וכן ולאור אי תחילתו של הייצוא.

כמו כן, החברה לא עמדה בתחזיות בקשר עם החווה באוגנדה שלה כפי שפורסמו בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 לאור עיכובי הקמה בבניית החממות באוגנדה. החברה מנהלת בשלב זה מגעים ראשוניים עם מספר גורמים בקשר עם שיווק התוצרת מאוגנדה בשנת 2020 ואילך ועם התממשות התקשרויות אלו (ככל ואלו יתממשו), תדווח החברה לציבור המשקיעים ותעדכן את תחזיותיה לשנת 2020 בהתאם.

#### 6.34 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- (א) לייצא מוצרי קנאביס מהחוות באוגנדה ובישראל.
- (ב) להשלים את הקמת המפעל בישראל ובאוגנדה כמפורט לעיל.
- (ג) להתקדם בכל ההסכמים שחתמה עליהם החברה כמפורט בסעיף 6.31 לעיל.

תחזיות והנחות החברה לעיל, בדבר צפי להתפתחות בשנה הקרובה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.36 להלן.

#### 6.35 מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים –

נכון למועד הדוח, החברה חתמה על הסכמי מכירה עם לקוחות בישראל בלבד.

#### 6.36 דיון בגורמי סיכון

א. סיכוני מאקרו

- (1) התפשטות נרחבת של וירוס הקורונה: הסיכון הקיים הוא שעובדים של החברה יחלו או יחויבו לשהות בבידוד ולא להגיע לעבודה והדבר עלול לפגוע במהלך העסקים השוטף של החברה, הכולל בין היתר זריעה, קציר, טיפול שוטף בצמחים וכו'. הליך הגידול דורש עבודה אנושית משלב הזרע ועד לשלב העברת התוצרת המיובשת למפעל ייצור. כמו כן, התפשטות וירוס הקורונה עלולה לעכב את אישור הייצוא מישראל וכן להקשות על העברת סחורה אל מחוץ לישראל אל מדינות אשר גם בהן יתפשט הוירוס. יובהר כי עסקים בתחום הקנאביס הרפואי, לרבות חוות גידול וריבוי, מפעלי ייצור, בתי מסחר ושינוע, הוחרגו מתקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה לשם צמצום התפשטות נגיף הקורונה החדש), התש"ף-2020, כך שנכון למועד הדוח, פעילות החברה ממשיכה כסדרה תוך שמירה על הנחיות משרד הבריאות והוראות הדין.
- (2) מצב בטחוני, מדיני ופוליטי: כל הרעה במצב הביטחוני, המדיני והפוליטי תוביל לפגיעה באיתנות הפיננסית של חברות במשק בכלל וחברות הפועלות בתחום החקלאי בפרט. עיקר הפגיעה עלולה להיווצר מעלייה במספר פושטי הרגל ובמספר החברות חדלות הפירעון, וממיתון בפעילות החקלאית. פגיעה מסוג זה עלולה להוביל לקשיים בניהול עסקים, בעבודה מול ספקים ולצמצום בהיקף הפעילות.
- (3) עלייה במחירי תשומות: הפעילות תלויה במחירי תשומות של חשמל, מים וביוב. עלייה לא צפויה בתשומות אלו עלולה לפגוע ברווחיות של הפעילות.
- (4) תנודות שער חליפין: ברגע שיתקבל רישיון יצוא והקבוצה תתחיל במכירות מחוץ לישראל, יהיו לקבוצה הכנסות משמעותיות במטבע זר, בעוד שמרבית הוצאותיה יהיו שקליות. במצב זה, אין כל וודאות כי הקבוצה תצליח להגן על עצמה מבחינה פיננסית משינויים קיצוניים בשערי חליפין כאמור.
- (5) סיכון רגולטורי ומשפטי: על אף שינוי מהותי בישראל ובעולם ביחס כלפי הקנאביס הרפואי, לא ניתן לצפות שינויי חקיקה או תקינה כאלו או אחרים אשר ישפיעו במישרין או בעקיפין על פעילותה של הקבוצה בארץ או בעולם.
- (6) זהות ישראלית: זהות ישראלית משמשת במקרים מסוימים כמקדם מכירות (לאור ההכרה ביתרונות בתחום הקנאביס הקיימים בישראל), ואילו במקרים אחרים עלולה זהות ישראלית להוות חיסרון, ואף להביא לביטול עסקאות ולחסימת שווקים בחו"ל. למיטב הערכת הקבוצה, זהותה הישראלית של הקבוצה הינה בעלת משמעות מצומצמת יותר בהשוואה לשווקים אחרים, לאור המוניטין הידוע שיש למדינת ישראל בעולם באיכות ובטיב הקנאביס שמגודל בשטחה.

## ב. גורמי סיכון ענפיים

- (1) לא יתאפשר יצוא של קנאביס רפואי: אין וודאות אם ומתי תקבל הקבוצה רישיון ייצוא ממדינת ישראל. מעבר לכך, הקבוצה עלולה להתקל בקשיים אחרים בייצוא, בין מישראל ובין מאוגנדה, לרבות קשיים מצד מדינות אחרות אשר אליהן הקבוצה תהיה מעוניינת לייצא.

- (2) תקלות ועיכובים ביבוא של חומר צמחי לצורך ריבוי בישראל: החומר הצמחי (כגון זרעים, ייחורים ותרביות ריקמה וכו') שממנו יותר לבצע ריבוי בחוות הריבוי בהתאם לשרשרת ההפקה של התקינה החדשה חייב להיות מיובא לארץ באופן חוקי בהתאם להנחיות היק"ר והתקנות הרלוונטיות. הליכים אלו מלווים בבירוקרטיה אשר יכולה לעכב את שרשרת ההפקה כולה.
- (3) תחרות מפני שחקנים חדשים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל: החל ממועד פרסום התקינה החדשה הוענקו מאות אישורים זמניים לאחת מחוליות שרשרת ההפקה לגורמים שונים בישראל וכן שש מהחוות הוותיקות קיבלו אישור IMC-GAP. משכך, לפחות בשנים הראשונות, הקבוצה צופה שיהיו לה מתחרות רבות בשוק הישראלי. ריבוי מתחרים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל עלול לפגוע בביקוש למוצרי הקבוצה ואין כל וודאות שהקבוצה תצליח להתמודד בהצלחה וביעילות כנגד מתחריה האחרים. חרף זאת, הקבוצה סבורה כי מרבית השחקנים החדשים לא יחזיקו את כל שרשרת האישורים הזמניים ועל כן, אלו לא יהוו בפני הקבוצה תחרות אמיתית שתפגע במכירותיה.
- (4) תחרות בחו"ל: לקבוצה יש מתחרים רבים בחו"ל. אולם, החברה סבורה כי לפחות בשנים הראשונות הביקוש למוצרי קנאביס רפואי יעלה על ההיצע.
- (5) התנגדות מהציבור לגידול ושימוש במוצרי קנאביס: נכון למועד פרסום הדוח, הדעות כלפי קנאביס בארץ ובעולם עדין חלוקות, לרבות בכל הנוגע לאפשרות היצוא של הקנאביס הרפואי. אין כל וודאות שהתנגדות כזו או אחרת לא תוביל לפגיעה בעסקי הפעילות בארץ או בחו"ל.
- (6) שינוע: מוצרי הקבוצה, הן בארץ והן לחו"ל, חשופים לסיכון של גניבת המוצרים על ידי גורמים עבריינים, הן מהאתרים עצמם והן בכל חוליות שרשרת ההפקה. נכון למועד זה, אין הוראות וכללים בנוגע לשינוע לחו"ל בהתאם להיתר היצוא מישראל. הקבוצה מעריכה שיימצא לעניין זה פתרון בדומה לאופן שמועברים מוצרים אחרים אשר גם להם ישנה חשיפה וסיכון רב לגניבות, כמו כלי נשק.
- (7) מחיר הקנאביס בעולם: מחיר השוק של קנאביס רפואי משתנה בין כל מדינה ומדינה והינו משתנה כמעט מידי יום. אין ביכולתה של החברה להעריך מה יהיה מחיר הקנאביס הרפואי בעתיד. מחיר השוק של הקנאביס אינו בשליטת החברה והוא יהיה תלוי בהרבה מאד גורמים שלא ניתן לצפות את רובם.
- (8) היתרי יבוא במדינות זרות: חברות זרות כפופות לתנאים ולכללים רגולטוריים של המדינות במקום מושבן לצורך ייבוא של קנאביס רפואי. למיטב ידיעת החברה, מוצרי הקנאביס הרפואי המיובאים חייבים אף לעמוד בדרישות רפואיות מחמירות מצד הרגולטורים הרלוונטיים. אין כל וודאות כי המוצרים המיובאים של החברה יעמדו בדרישות הרגולטור במדינה זרה וכן, אין כל וודאות שהרגולטור במדינה זרה יאשר את ייבוא המוצרים או יעניק אישורי יבוא ללקוחות פוטנציאליים של החברה.

## ג. סיכונים ייחודיים

- (1) אי חידוש האישורים הזמניים או איבוד האישורים הזמניים או אי הענקת רישיונות קבועים או אי חידוש הרישיונות: שינויים בחקיקה ו/או במדיניות משרד הבריאות או

חקיקה חדשה עלולים לעכב את הליך קבלת הרישיונות הקבועים או לחידוש האישורים הזמניים או לאי חידוש הרישיונות, דבר אשר עלול לגרום לכך שהקבוצה לא תוכל לפעול בתחום הפעילות כולו או חלקו. מעבר לכך, אין כל וודאות כי תוקפם של הרישיונות או האישורים הזמניים יוארך על ידי היק"ר או כי החברה תקבל בעתיד רישיונות. הקבוצה מחויבת לעמוד בכל התקנות והתנאים של היק"ר לצורך החזקת הרישיונות והאישורים הזמניים. הפרה כלשהי עלולה להוביל לביטול או שלילת הרישיונות והאישורים הזמניים. כמו כן, החברה מעריכה כי ככל שימצא שמספר בעלי הרישיונות ו/או האישורים הזמניים מסכן את בטחון הציבור או אינו מאפשר פעילות כלכלית בת קיימא בשל ריבוי פועלים בתחום, תישקל האפשרות של קביעת מכסות גידול או הגבלות אחרות על מספר העוסקים בתחום.

(2) הנהלה וכוח אדם מקצועי: הצלחת הקבוצה תלויה רבות ביכולתה לגייס ולפתח כוח אדם מקצועי ובפרט אנשי מפתח בהנהלה ובגידול. אי יכולתה של הקבוצה לגייס כוח אדם כאמור ו/או לשמר עובדים, עלול לפגוע באופן מהותי בביצועיה, לרבות ביכולת פיתוח המוצרים שלה. יצוין, כי לא פשוט לאתר עובדים שיתאימו לעבוד בתחום הקנאביס מפני שאלו צריכים לעמוד בסטנדרטים מסוימים<sup>59</sup> אשר עובדים בתחומים אחרים אינם נדרשים אליהם.

(3) מקורות מימון והשקעה: החברה והקבוצה נעזרות במקורות מימון שונים לפעילות (כגון, גיוס הון וחוב פרטי או מהציבור, מימוש אופציות ומענקים ממשלתיים). המשך פעילותה של הקבוצה תלוי ביכולתה של החברה לגייס כספים על מנת להמשיך ולפתח את פעילותה. אין כל וודאות שהקבוצה תצליח בגיוס כספים אלה.

(4) התקשרות עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים: הצלחת הפעילות תלויה במידה רבה ביכולתה של הקבוצה להתקשר עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים לצורכי שיווק ומכירת מוצריה ובעתיד אף לצורכי מחקר פיתוח. אי יכולתה של הקבוצה לבחור בשותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות מתאימים עלול לפגוע בביצועיה של הקבוצה וביכולתה לפתח מוצרים.

(5) סיכוני איכות הסביבה: הפרת הוראה זו עלולה לגרום לפגיעה בסביבה וכתוצאה מכך עלולה לחשוף את הקבוצה לסנקציות מנהליות ולאחריות לפצות את הנפגעים מהפגיעה הסביבתית.

(6) העדר הכנסות: החברה מעריכה שברבעון הראשון של שנת 2020 תוכל לייצר מוצרי קנאביס רפואי מהחווה באוגנדה וכי במהלך שנת 2020 תחל למכור מוצרי קוסמטיקה אשר ייוצרו יחד עם חברת פרימייר.

<sup>59</sup> העובדים חייבים להיות ישראלים, מעל גיל 24, קבלת אישור ממשטרת ישראל וכו'. לפרטים נוספים ראו: [https://www.health.gov.il/hozer/mmk151\\_2016.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/mmk151_2016.pdf)

(7) פעילות במדינה מתפתחת באפריקה: כמפורט בסעיף 6.31 לעיל, החברה הקימה חוות גידול באוגנדה שבאפריקה והתחילה לזרוע קנאביס בחווה האמורה. על אף כי לאוגנדה משטר יחסית יציב, היא עדיין נחשבת כמדינה מתפתחת, באופן ששינוי מהותי לרעה במצבה המדיני והפיננסי, וכן שינוי במצב הרגולטורי במדינה עלול לעכב ו/או לסכל את הקמת חוות הגידול ו/או המכירות הצפויות מגידוליה. אין כל וודאות כי בעתיד קנדה או מדינות באירופה יאשרו ייבוא של קנאביס רפואי לצרכי מחקר ו/או לצרכים רפואיים ו/או אחרים בכלל, וממדינות אפריקה בפרט.

(8) מוצרי CBD המיוצרים מחוץ לישראל: מכיוון שה-CBD אינו נכלל באופן ברור במסגרת התוספת הראשונה לפקודת הסמים המסוכנים (כפי שה-THC מופיע), ניתן לפרש את פקודת הסמים המסוכנים כך ש-CBD אינו נחשב "סם מסוכן". יחד עם זאת, ניתוח לשוני דווקני של פקודת הסמים המסוכנים מוליכה למסקנה כי היות וה-CBD מופק מצמח הקנאביס, מדובר ב"סם מסוכן" לכל דבר ועניין. בנסיבות אלו, אין ודאות כיצד תפעלנה רשויות אכיפת החוק בישראל במקרה ספציפי זה והאם הן (1) יראו ב-CBD כסם מסוכן, ו-(2) יראו בחברה ציבורית המחזיקה בשליטה בחברה זרה העוסקת במסחר ובשיווק של מוצרי CBD במדינות שבהן האחזקה, המסחר, השיווק והשימוש במוצרים אלו היא חוקית, משום עבירה לפי פקודת הסמים המסוכנים והאם הן ינקטו בהליכי אכיפה כנגד החברה.

להלן טבלה המסכמת את מידת ההשפעה של כל גורם סיכון של הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			<b>סיכוני מאקרו</b>
		X	קורונה
	X		מצב בטחוני, מדיני ופוליטי
		X	עלייה במחירי תשומות
	X		תנודות שער חליפין
X			סיכון רגולטורי ומשפטי
		X	זהות ישראלית
			<b>גורמי סיכון ענפיים</b>
X			לא יתאפשר ייצוא של קנאביס רפואי
		X	תקלות ועיכובים ביבוא של חומר צמחי לצורך ריבוי בישראל
		X	תחרות מפני שחקנים חדשים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל
		X	תחרות מפני ספקי הקנאביס הרפואי הקיימים בישראל
	X		תחרות בחו"ל
	X		התנגדות מהציבור לגידול ושימוש במוצרי קנאביס
	X		שינוע
			מחיר הקנאביס בעולם
X			היתרי יבוא במדינות זרות
			<b>סיכונים ייחודיים</b>
X			אי חידוש האישורים הזמניים או איבוד האישורים הזמניים או אי הענקת רישיונות קבועים
	X		הנהלה וכוח אדם מקצועי
	X		מקורות מימון והשקעה



		X	התקשרות עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים
		X	סיכוני איכות הסביבה
X			העדר הכנסות
	X		פעילות במדינה מתפתחת באפריקה
		X	מוצרי CBD המיוצרים מחוץ לישראל

## פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970 ("התקנות").

לפרטים אודות תיאור עסקי החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

### 1. הסברים לדוחות הכספיים

ביום 1 במאי, 2018, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עסקת הכנסת פעילות חברת גלובוס פארמה בע"מ (להלן: "גלובוס"), במסגרתה כנגד 100% ממניות גלובוס הוקצו לבעלי מניות גלובוס, מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי ומר גיא עטיה (להלן: "בעלי השליטה"), כ-74.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפי חלקם היחסי (פרו-ראטה) (להלן: "עסקת הכנסת הפעילות"). גלובוס פועלת בתחום ריבוי, גידול, ייצור, שינוע ואחסון קנאביס רפואי ומוצרים על בסיסו (להלן: "הפעילות"). ביום 2 במאי 2018 הושלמה עסקת הכנסת הפעילות. לפרטים נוספים אודות עסקת הכנסת הפעילות וכן בנוגע לפעילות החברה בתחום הקנאביס, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

### 2. מצב כספי:

הסברי החברה	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
	אלפי ש"ח		
<p>2.1 עיקר הגידול נובע מנכסים ביולוגיים שיתרתם למועד הדוח עומדת על 4,463 אלפי ש"ח אל מול סך של 115 אלפי ש"ח לתום שנת 2018, גידול של 4,348 אלפי ש"ח נובע בעיקר מרווחים מהתאמת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים של 3,889 אלפי ש"ח ועלויות גידול שהושקעו בסך של 923 אלפי ש"ח ובניכוי סכום שעבר למלאי בסך 378 אלפי ש"ח.</p> <p>2.2 יתר הגידול נובע ממזומנים ושווי מזומנים אשר יתרתם למועד הדוח עומדת על 1,137 אלפי ש"ח אל מול סך של 235 אלפי ש"ח- לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים בסעיף 4.3 בדוח זה בהמשך.</p>	2,485	8,202	<b>נכסים שוטפים</b>
<p>2.3 נכסי זכות שימוש, נטו-עיקר הגידול של 8,838 אלפי ₪ נובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי IFRS 16 (חכירות) החל מיום 1 בינואר 2019. במסגרת יישום התקן הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין מבנה למשרדים ומעבדה בישראל וקרקע באוגנדה. מנגד הכירה החברה בהתחייבות בגין חכירה.</p> <p>2.4 זכויות שימוש במקרקעין- הגדול נובע מהיוון עלויות בסך כולל של 8,678 אלפי ש"ח לחממות בישראל אשר ליום לתאריך הדוח זמינות לשימוש ובשל כך נוקפו הוצאות פחת של 1,055 אלפי ₪. בנוסף היוונה החברה במהלך השנה עלויות של חממות נוספות בישראל בסך 1,785 אלפי ש"ח.</p> <p>2.5 רכוש קבוע- הגידול נובע מהיוון עלויות בסך של 3,110</p>	18,106	59,656	<b>נכסים לא שוטפים</b>

<p>אלפי ש"ח בגין החממות בחווה באוגנדה. אותן חממות זמינות לשימוש ובשל כך נזקפו לראשונה הוצאות פחת בסך 280 אלפי ש"ח.</p> <p>גידול נוסף של 3,675 אלפי ש"ח נובע מהקמת מפעלים המיועדים לייצור בישראל ובאוגנדה אשר ליום 31 בדצמבר 2019 אינם זמינים לשימוש ולכן טרם נזקפו הוצאות פחת בגינם.</p> <p>גידול נוסף של 1,158 אלפי ש"ח נובע מרכישת מכונות וציוד בחווה בישראל ובאוגנדה.</p> <p>2.6 מוניטין- החברה הכירה במוניטין בסך של 16,175 אלפי ש"ח במועד הרכישה של חברת קנאבליס בע"מ במסגרת צירופי עסקים. לפירוט מרכיבי התמורה וחישוב המוניטין למועד הרכישה ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.</p>			
<p>2.7 הלוואה מתאגיד בנקאי- קיטון של 1,401 אלפי ש"ח נובע מפירעון של הלוואת On call מתאגיד בנקאי ומנגד נטילת הלוואה לזמו קצר במהלך השנה.</p> <p>2.8 הלוואה מאחרים- גידול של 5,584 אלפי ש"ח נובע מקבלת הלוואה וצבירת ריבית מחברת ראלקו סוכנויות בע"מ במסגרת הסכם גישור שחתמה החברה. ההלוואה נפרעה בפברואר 2020. ראה סעיף אירועים לאחר תאריך המאזן בפרק זה.</p> <p>2.9 ספקים ונותני שירותים- למועד הדוח עומדת היתרה על סך של 4,481 אלפי ש"ח ביחס ליתרה של 5,128 אלפי ש"ח לתום שנת 2018, קיטון בסך של 647 אלפי ש"ח. עיקר הקיטון נובע מהתחייבות לספקי ציוד וקבלנים בגין הקמת החממות, מפעלים ורכישת הציוד בישראל ובאוגנדה כמפורט לעיל במסגרת הנכסים הלא שוטפים.</p> <p>2.10 זכאים ויתרות זכות- למועד הדוח עומדת היתרה על סך של 3,338 אלפי ש"ח לעומת 564 אלפי ש"ח לתום שנת 2018, גידול בסך של 2,774 אלפי ש"ח. הגידול מיוחס ברובו להפרשה שהכירה החברה בגין חוזים מכבידים בסך 1,509 אלפי ש"ח, גידול בסך 495 אלפי ש"ח נובע מעובדים ומוסדות בגין עובדים וגידול נוסף של 389 אלפי ש"ח נובע ממוסדות (מע"מ).</p>	10,874	29,223	<b>התחייבויות שוטפות</b>
<p>2.11 נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה- למועד הדוח עומדת היתרה על סך של 7,625 אלפי ש"ח (בז"ק ובז"א) לעומת 0 (אפס) אלפי ש"ח לתום שנת 2018, גידול בסך של 7,625 אלפי ש"ח. בעקבות התקשרות החברה בהסכם עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ במסגרתו הקצתה החברה להכשרה מניות של החברה בתמורה לתשלום כולל בסך של 10 מיליון ש"ח. התמורה כאמור פוצלה בהתאם לעבודת הערכת שווי שהתקבלה בין התחייבות בסך 7,305 אלפי ש"ח לרכיב הוני (שייר). ליום 31 בדצמבר 2019 שוערכה ההתחייבות בסך 320 אלפי ש"ח לסעיף הוצאות מימון ברווח והפסד.</p>	39,313	50,715	<b>התחייבויות שוטפות</b>

<p align="center"><b>התחייבויות שאינן שוטפות</b></p>			<p>2.12 נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים- במועד רכישת חברת קנאבליס בע"מ במסגרת צירופי עסקים הכירה החברה בהתחייבות בגין נגזר פיננסי בהתאם להערכת שווי שהתקבלה. הנגזר פיננסי מבטא את שווי ההתחייבות להנפקת מניות נוספות ע"י החברה ככל ושווי השוק של החברה יפחת מהשווי שנקבע ובהתאם לפרק הזמן כמוגדר בהסכם הרכישה.</p> <p>2.13 מקדמות מלקוחות- גידול של 5 מיליון ש"ח בגין מקדמה מלקוח.</p> <p>2.14 הלוואות בעלים והתחייבות לבעל שליטה – למועד הדוח עומדת היתרה על סך של 4,364 אלפי ש"ח לעומת 5,887 אלפי ש"ח (בז"ק ובז"א) - קיטון של 2,211 אלפי ש"ח נובע מהמרת הלוואות הבעלים כמתואר בביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.</p> <p>2.15 התחייבות בגין חכירות- למועד הדוח עומדת היתרה על סך של 9,024 אלפי ש"ח לעומת 0 (אפס) אלפי ש"ח נובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי IFRS 16 (חכירות) החל מיום 1 בינואר 2019. במסגרת יישום התקן הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין מבנה למשרדים ומעבדה בישראל וקרקע באוגנדה. מנגד הכירה החברה בהתחייבות בגין חכירה.</p> <p>2.16 נגזרים פיננסיים בגין התחייבות לבעלי שליטה- למועד הדוח עומדת היתרה על סך של 35,911 אלפי ש"ח לעומת 36,150 אלפי ש"ח. הקיטון של 239 אלפי ש"ח נובע משערוך הנגזר המשובץ ע"פ הערכת שווי ושיערוך ההתחייבות לרווח והפסד בהתאם להוראות IFRS 9 בעקבות עדכון תחזית ההנהלה. מנגד זקפה החברה הוצאות מימון בגין ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון שהתהווה בגין רכיב החוזה המארח.</p>
<p align="center"><b>(גרעון בהון) הון עצמי</b></p>	<p align="center">(10,863)</p>	<p align="center">(29,753)</p>	<p>2.17 עיקר הגידול בהון נובע:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מהנפקת מניות ואופציות במהלך התקופה בסך כולל של 4,346 אלפי ש"ח.</li> <li>• ממימוש אופציות סדרות 7 ו-8 למניות רגילות נטו מהוצאות הנפקה בסכום של 9,296 אלפי ש"ח.</li> <li>• מהמרה של התחייבות לבעלי שליטה בגין הלוואות בעלים למניות החברה בשווי של 2,211 אלפי ש"ח.</li> <li>• הנפקת מניות וכתבי אופציה שהוכרו בהון במסגרת צירוף העסקים עם חברת קנאבליס בע"מ בסכום של 8,019 אלפי ש"ח ו-829 אלפי ש"ח בהתאמה.</li> <li>• עדכון שווי תוספתי שנצמח משינוי תנאי כתבי אופציות (הארכת תקופת המימוש וקיטון תוספת המימוש) שנרשם כנגד הגדלת הפסד של החברה בסכום של 2,329 אלפי ש"ח.</li> <li>• הכרה ברכיב הון במועד התקשרות החברה בהסכם עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ כמפורט בסעיף 2.11 לעיל.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• זקיפת קרן תשלום מבוסס מניות בסך של 6,746 אלפי ש"ח בגין הוצאות שנרשמו בהנהלה וכלליות (בעיקר בגין בהענקה ליו"ר מר יוחנן דנינו).</li> <li>• הפסד לשנה- קיטון בהון בגין הפסד שוטף השנה של 15,276 אלפי ש"ח.</li> </ul>			
הקיטון במיעוט נובע מחלקו בהפסדים השנה לפי דוח רווח והפסד.	157	(1,217)	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
	20,591	67,858	<b>סך המאזן</b>

### 3. תוצאות הפעילות:

3.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהשוואה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017.

הסברי החברה	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
	-	-	-	<b>הכנסות</b>
עלות המכר – עלויות גידול (שכר, קבלני משנה, אבטחה, פחת וכדומה) שהתהוו אשר לא הועמסו על הנכסים הביולוגיים.	-	-	3,428	<b>עלות המכירות</b>
ראה הסבר בסעיפים 2.1 ו- 2.10 לעיל.	-	-	(2,352)	<b>רווחים מהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגיים, נטו מהפסד מחוזים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגידול בסך של 10,326 אלפי ש"ח לעומת התקופה אשתקד נובעת מגידול בשכר של בעלי שליטה בסך של 420 אלפי ש"ח.</li> <li>• גידול של 939 אלפי ש"ח בשכר עבודה בעקבות גידול בפעילות החברה.</li> <li>• גידול בייעוץ ושירותים מקצועיים (כולל תשלום מבוסס מניות) בסך של 8,080 אלפי ש"ח. מתוכם זקיפת הטבה לקרן הון תשלום מבוסס מניות בגין הענקה ליו"ר יוחנן דנינו ועסקת קנאבליס כמפורט (ראה הסבר על השינוי בהון) בסכום של 6,746 אלפי ש"ח. גידול במקצועיות בגין הערכות שווי, ייעוץ, משפטיות והוצאות חברה ציבורית בהתאם לשינוי בפעילות החברה.</li> </ul>	51	3,704	14,030	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>

הסברי החברה	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
הקבוצה הכירה בעלויות בדיקת נאותות ועלויות משפטיות ואחרות המיוחסות לרכישה בגין עסקת קנאבליס בסך 200 אלפי ש"ח. עלויות אלו נכללו במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. ההפרש הינו הוצאות שיווק.	-	-	269	הוצאות אחרות
עלויות שהוכרו בעקבות כניסת החברה לפעילות בתחום הקנאביס. העסקה טופלה בדרך של רכישה במהופך.	-	37,891	-	הוצאות בגין הכרה בהתחייבות כלפי בעלי שליטה
עלויות שהוכרו בעקבות כניסת החברה לפעילות בתחום הקנאביס. העסקה טופלה בדרך של רכישה במהופך.	-	110,525	-	הוצאות רישום למסחר
	51	152,120	15,375	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
<u>הכנסות המימון</u> גידול של 104 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משערוך נגזרים בגין התחייבות לבעלי שליטה והלוואות בעלים כאמור בסעיף 2.14 לעיל.	-	(2,231)	1,287	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<u>הוצאות מימון</u> גידול בהוצאות מימון בגין שיערוך נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה בגין העסקה עם הכשרה וחברת קנאבליס כאמור בסעיפים 2.11 ו-2.12 לעיל בסך של 320 אלפי ש"ח ו-130 אלפי ש"ח בהתאמה. הוצאות מימון בגין ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון בגין חוזה מארח החוב הנוסף בסך של 2,465 אלפי ש"ח, בגין חכירות בסך 239 אלפי ש"ח בגין יישום לראשונה של IFRS 16 כמפורט בסעיף 2.3 לעיל. הוצאות הפרשי שער בעיקר בגין פעילות חברת בת באוגנדה בסך 350 אלפי ש"ח.	51	149,889	16,662	
	51	149,889	16,662	<b>הפסד כולל לתקופה</b>

#### 4. נזילות ומקורות מימון :

4.1. ממועד השלמת עסקת הפעילות, מימנה החברה את פעילותה מהלוואות בעלים, הלוואות בנקאיות, מכספים שהתקבלו במסגרת הנפקות ציבוריות שהשלימה החברה בימים 19 באוגוסט 2018, 20 בנובמבר 2018 ו-16 ביוני 2019, הנפקות פרטיות ומימושי כתבי אופציה סחירים שהונפקו במסגרת ההנפקות כאמור. לפרטים נוספים אודות ההנפקות הציבוריות, ההנפקות הפרטיות והלוואות הבעלים ראו סעיפים 1.1.2, 1.2, 2.2 ו-2.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

4.2. בסה"כ בשנת 2019 גייסה החברה בהנפקות של מניות, כתבי אופציה סחירים (כולל מימושים של כתבי אופציה סחירים) סך כולל של כ-23,779 אלפי ש"ח (נטו). כמו כן, בסה"כ, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הלוואות הבעלים של החברה כלפי בעלי

השליטה כולל נגזרים פיננסיים בגין התחייבות לבעלי שליטה עומדת על סך של כ-40,275 אלפי ₪.

4.3. להלן יפורט תזרים המזומנים של החברה לשנת 2019 בהשוואה לשנים 2018 ו-2017:

הסברי החברה	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
גידול בפעילות השוטפת בסך של 1,454 אלפי ש"ח נובע מגידול בהוצאות השוטפות הכוללות שכר, הוצאות ייעוץ ושירותים מקצועיים והוצאות חברה ציבורית בהתאם לגידול בפעילות החברה (גיוסי הון, רכישת קנאבליס)	-	(5,379)	(6,833)	<b>תזרים מזומנים לפעילות שוטפת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סכומים שהונו לזכויות שימוש במקרקעין הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 8,252 אלפי ש"ח לעומת סך של 9,411 אלפי ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 1,159 אלפי ₪. נובע מסכומים שהונו לזכויות שימוש במקרקעין כמפורט בסעיף 2.4 לעיל בגין החממות בישראל בסך של 10,462 בניכוי סכומים שהונו כנגד אשראי ספקים בסך 2,211 אלפי ש"ח.</li> <li>• גידול בסכומים בגין רכישת רכוש קבוע של 4,162 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת רכוש קבוע כמפורט בסעיף 2.5 לעיל בישראל ובאוגנדה הכולל הקמת מפעלים ורכישת ציוד ומכונות בישראל ובאוגנדה.</li> <li>• קיטון של 4,000 אלפי ש"ח נובע מתשלום במזומן בעת רכישת חברת קנאבליס בע"מ במסגרת צירוף עסקים כמפורט בסעיף 2.6 לעיל.</li> </ul>	-	(13,302)	(20,305)	<b>תזרים המזומנים לפעילות השקעה</b>

הסברי החברה	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
	אלפי ש"ח			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• קיטון של 442 אלפי ש"ח נובע מקיטון באשראי בנקאי לזמן קצר, נטו.</li> <li>• קיטון של 6,011 אלפי ש"ח נובע מקיטון בהלוואות בעלים.</li> <li>• הלוואה מתאגיד בנקאי – קיטון של 14,751 אלפי ש"ח בקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי אך מנגד קיים גידול בפעילות השקעה בעקבות קיטון בפירעון של ההלוואה בסך של 11,072 אלפי ש"ח.</li> <li>• גידול של 5,500 אלפי ש"ח הינו בגין הלוואה מחברת ראלקו סוכנויות בע"מ כמפורט בסעיף 2.8 לעיל.</li> <li>• גידול של 10,000 אלפי ש"ח נובע מהשקעה של הכשרה חברה לביטוח כמפורט בסעיף 2.11 לעיל.</li> <li>• גידול של 3,294 אלפי ש"ח נובע מתמורה ממימושים של כתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה.</li> </ul>	-	18,916	28,040	תזרים המזומנים מפעילות מימון
	-	235	1,137	מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

4.4. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, רואי החשבון המבקרים של החברה הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור ה'1' בדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספית של הקבוצה ובאשר לאי הוודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס הרפואי בישראל ובחול'ל החשוף לסיכונים ואי וודאויות משמעותיים וההשפעה האפשרית של כך על פעילות החברה ועל תוכניותיה להתמודדות עם הנושא. לקבוצה התהוו הפסדים מתמשכים המקשים על הקבוצה להפיק תזרימי מזומנים חיוביים מפעילות שוטפת. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה גרעון בהון בסך של כ- 10,863 אלפי ש"ח והפסד כולל לשנה בסך 15,259 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. ראה ביאורים ה'1' לדוחות הכספיים המאוחדים.

4.5. ביום 5 בפברואר 2020 הנפיקה החברה 26,424,000 אגרות חוב (סדרה א') וגייסה 25,129,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 4 בפברואר 2020 (2020-01-013254) ו- 5 בפברואר 2020 (2020-01-013638), הנכללים על דרך ההפניה.



4.6. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וכן לא התקבלה הודעת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') כי התקיימה עילה לפירעון מיידי.

5. נתוני הפרפורמה, שנכללו בדוח הפרפורמה:

ראה פירוט בדוחות כספיים מאוחדים פרפורמה המצורפים לדוח תקופתי זה.

6. סימני אזהרה

לחברה תעודות התחייבות (אגרות חוב סדרה א') במחזור במועד פרסום הדוח ומתקיימים סימני אזהרה כמפורט בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. החברה פרסמה דוח תזרים מזומנים חזוי ביום 4 בפברואר 2020 ולעניות דירקטוריון החברה, תזרים המזומנים החזוי, ההנחות וההערכות מכוחו תקפים גם למועד פרסום דוח דירקטוריון זה. לפרטים בדבר דוח תזרים המזומנים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 בפברואר 2020 (2020-01-013062), הנכלל על דרך ההפניה.

7. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

במהלך שנת 2019 התרחשו האירועים הבאים אשר הייתה להם השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה:

7.1. רכישת קנאבליס בע"מ – ביום 5 בדצמבר 2019, השלימה החברה את רכישת חברת קנאבליס בסכום של כ-14 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 כב לפרק א' לדוח זה, וכן ביאור 5 לדוח הכספי לשנת 2019.

7.2. עסקת השקעה עם הכשרה חברה לביטוח – ביום 10 בדצמבר 2019, השלימה החברה את התקשרותה בהסכם השקעה בסך 10 מיליון ש"ח עם "הכשרה חברה לביטוח". לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 כב לפרק א' לדוח זה, וכן ביאור 15 לדוח הכספי לשנת 2019.

7.3. תחילת פעילות בחוות החברה באוגנדה – ביום 13 בינואר 2019, החלה החברה בוריעת קנאביס בחווה באוגנדה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.31(12)-6.31(17) לפרק א' לדוח זה, וכן ביאור 8 וביאור 11 לדוח הכספי לשנת 2019.

7.4. תחילת פעילות בחוות החברה בישראל – ביום 30 ביוני 2019, קיבלה החברה רישיון מוגבל לגידול קנאביס רפואי בחווה בישראל והחלה את פעילותה בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 לפרק א' לדוח זה, וכן ביאור 11 לדוח הכספי לשנת 2019.

7.5. עסקת הלוואה והשקעה עם ראלקו סוכנויות לביטוח – ביום 2 בספטמבר 2019 התקשרה החברה במזכר עקרונות עם חברת "ראלקו סוכנויות בע"מ", לפיו תשקיע ראלקו כ-20 מיליון ש"ח בחברה וכן תעניק לה הלוואת גישור בגובה 5.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, עמדה הלוואת הגישור בעינה, ואילו ביום 19 בפברואר 2020 פרעה החברה לראלקו את מלוא הלוואה שהועמדה לטובתה בשל אי הסכמת הצדדים אודות התקשרות בהסכם מפורט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31 כב לפרק א' לדוח זה, וכן ביאור 12 לדוח הכספי לשנת 2019.

8. **הערכות שווי**

לתקופת הדוח נערכו ארבע הערכות שווי מהותיות מאוד :

- 8.1. לצורך אומדן חוב האופציות, הסכום הנוסף והלוואות בעלים שהעמידו בעלי השליטה לחברה.
- 8.2. הערכת שווי בגין נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה אשר ניתן לחברת הכשרה חברה לביטוח בע"מ.
- 8.3. הקצאת עודף עלות הרכישה לנכסים של חברת קנאבליס בע"מ.
- 8.4. הערכת שווי של הסכם חכירת מבנה באשקלון.

להלן נתונים הנדרשים בקשר עם הערכת השווי, המצ"ב לדוח זה, בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות :

נושא הערכת השווי	אומדן חוב האופציות, הסכום הנוסף והלוואות בעלים שהעמידו בעלי השליטה
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי	פברואר 2020
הסכמה לצירוף הערכות	כן
עיתוי הערכות	31 בדצמבר, 2019
שינוי נושא הערכות סמוך לפני מועד הערכות	ל.ר
שווי נושא הערכות	ראה בדוח הכספי
זיהוי המעריך ומאפייניו	חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה IFRS לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.
מעריך השווי	שגיא בן-שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ.
תלות במזמין הערכות	אין
מודל הערכות	מודל בינומי
הנחות העיקריות בבסיס הערכות	ראה פירוט בהערכה המצורפת

<b>נושא הערכת השווי</b>	<b>נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה אשר ניתן לחברת הכשרה חברה לביטוח בע"מ</b>
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי	ינואר 2020
הסכמה לצירוף ההערכות	כן
עיתוי ההערכות	31 בדצמבר, 2019 ו- 10 ביוני 2019
שינוי נושא ההערכות סמוך לפני מועד ההערכות	ל.ר
שווי נושא ההערכות	ראה בדוח הכספי
זיהוי המעריך ומאפייניו	חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה IFRS לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.
מעריך השווי	שגיא בן-שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ.
תלות במזמין ההערכות	אין
מודל ההערכות	מודל בינומי לאופציית מכר (PUT).
הנחות העיקריות בבסיס ההערכות	ראה פירוט בהערכה המצורפת

<b>נושא הערכת השווי</b>	<b>נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים ומוניטין שנוצר ברכישת חברת קנאבליס בע"מ</b>
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי	מרץ, 2020
הסכמה לצירוף ההערכות	כן
עיתוי ההערכות	31 בדצמבר, 2019 ו- 5 בדצמבר 2019
שינוי נושא ההערכות סמוך לפני מועד ההערכות	ל.ר
שווי נושא ההערכות	ראה בדוח הכספי
זיהוי המעריך ומאפייניו	חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי

וכחות דעת מומחה IFRS לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.	
שגיא בן-שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ.	<b>מעריך השווי</b>
אין	<b>תלות במזמין ההערכות</b>
מודל לתמחור אופציות B&S	<b>מודל ההערכות</b>
ראה פירוט בהערכה המצורפת	<b>הנחות העיקריות בבסיס ההערכות</b>

<b>הערכת שווי של הסכם חכירה מבנה משרדים בישראל</b>	<b>נושא הערכת השווי</b>
פברואר, 2020	<b>מועד ההתקשרות עם מעריך השווי</b>
כן	<b>הסכמה לצירוף ההערכות</b>
31 בדצמבר, 2019 ומועד חתימת הסכם החכירה	<b>עיתוי ההערכות</b>
ל.ר.	<b>שינוי נושא ההערכות סמוך לפני מועד ההערכות</b>
ראה בדוח הכספי	<b>שווי נושא ההערכות</b>
חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחות דעת מומחה IFRS לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.	<b>זיהוי המעריך ומאפייניו</b>
שגיא בן-שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ.	<b>מעריך השווי</b>
אין	<b>תלות במזמין ההערכות</b>
התבססות על מקורות מימון אחרים	<b>מודל ההערכות</b>
ראה פירוט בהערכה המצורפת	<b>הנחות העיקריות בבסיס ההערכות</b>

## 9. היבטי ממשל תאגידי

### 9.1. מדיניות החברה לעניין תרומות

למועד הדוח, דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות בעניין מתן תרומות. בתקופת הדוח לא הוענקו תרומות בסכומים מהותיים ולא ניתנה התחייבות למתן תרומות בעתיד הקרוב.

### 9.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, קבע דירקטוריון החברה, ביום 19 ביולי 2012, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, יעמוד על דירקטור אחד. החלטה זו התקבלה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות וסוגיות הבקרה החשבונאית המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, לאור תחומי פעילותה של החברה, סדר הגודל והמורכבות של פעילותה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח.

חברי הדירקטוריון אשר הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד פרסום דוח זה, הינם גבי מיכל מרום בריקמן (דירקטורית בלתי תלויה), ד"ר הדר רון (דירקטורית חיצונית) וגבי עירית בן עמי (דירקטורית חיצונית). לפרטים אודות חברי הדירקטוריון של החברה אשר הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, והעובדות שמכוחן ניתן לראותם ככאלה וכן פרטים בדבר השכלתם, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה.

### 9.3 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

### 9.4 פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

9.4.1 המבקר הפנימי בחברה הינו רו"ח עמרי וולף.

9.4.2 המבקר הפנימי החל את כהונתו בחברה ביום 22.8.2013.

9.4.3 רו"ח עמרי וולף הינו רואה חשבון הנותן שירותים חיצוניים לחברה, בעל משרד רואי חשבון, וכיהן בעבר כמנהל צוות ומחלקה במחלקת ביקורת הפנים במשרד ברזילי ושות', רואי חשבון.

9.4.4 למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

9.4.5 המבקר הפנימי של החברה אינו בעל עניין בחברה ו/או קרובו וכן אינו רואה חשבון מבקר או מי מטעמו. בנוסף, המבקר הפנימי לא ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, וכן הוא לא ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי של החברה. המבקר הפנימי לא מחזיק ניירות ערך של החברה או גופים הקשורים אליו בהתאמה.

9.4.6 ביום 22 באוגוסט, 2013 לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 13 באוגוסט, 2013, דירקטוריון החברה אישר את מינוי המבקר הפנימי לתפקידו. דירקטוריון החברה החליט למנות את רו"ח עמרי וולף כמבקר פנימי בחברה, לאור כישוריו וניסיונו רב השנים במתן שירותי ביקורת לגופים שונים ולחברות ציבוריות ובהתחשב בסוג החברה גודלה ומורכבות פעילותה, ולאור ההמלצות שהתקבלו לגבי איכות עבודתו.

- 9.4.7. המבקר הפנימי איננו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
- 9.4.8. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הינו המנכ"ל של החברה.
- 9.4.9. תכנית העבודה השנתית נקבעת ע"י המבקר הפנימי בהתייעצות עם ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ומאושרת על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. שיקולים המנחים בקביעת תוכנית הביקורת הינם, בין היתר, תחומי הפעילות של החברה, גורמי הסיכון בהם כרוכות פעילויותיה, דגשי ההנהלה, נושאים שנבדקו בעבר וביקורת ומעקב אחר המלצות המבקר הפנימי. תוכנית הביקורת אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.
- 9.4.10. המבקר הפנימי הועסק בשנת 2019 בחברה בהיקף של 110 שעות עבודה. היקף העסקת המבקר הפנימי ושכרו נקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה לאחר שהוצג לה תכנית עבודה שנעשתה על ידי המבקר הפנימי והנושאים המומלצים לביקורת. נושאי הביקורת בשנת 2019: 1. שכר ותשלומים לבעלי מניות. 2. כרטיסי אשראי.
- 9.4.11. ביום 18 בדצמבר, 2019 הגיש מבקר הפנים לוועדת הביקורת דוח ביקורת (בכתב) בנושאי שכר ותשלומים לבעלי מניות וכרטיסי אשראי, בהתאם לתוכנית הביקורת לשנת 2019. בישיבת וועדת הביקורת מיום 30 בדצמבר, 2019 דנה ועדת הביקורת בממצאי הדוח כאמור וביום 29 במרס 2020 דן דירקטוריון החברה בממצאי הדוח כאמור.
- 9.4.12. למיטב ידיעת החברה והודעה שנמסרה לחברה, המבקר הפנימי עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים בארץ ובעולם כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.
- 9.4.13. כל המסמכים והמידע המתבקשים על ידי המבקר הפנימי נמסרים לו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וכן ניתנת לו גישה חופשית למערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים.
- 9.4.14. דין וחשבון המבקר הפנימי מוגש בכתב. דוחות הביקורת המוגשים ע"י המבקר הפנימי נדונים בהנהלת החברה, ומוגשים ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת.
- 9.4.15. הדירקטוריון סבור, כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים ומספקים כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.
- 9.4.16. עלות שכרו של המבקר הפנימי בשנת 2019 בגין השירותים שניתנו על ידו בתקופת הדוח, הסתכמה לסך של כ- 22 אלפי ש"ח. שכרו של המבקר הפנימי נקבע לפי תעריף לשעת עבודה המקובל והסביר לעלות שעת עבודה של מבקר פנימי. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

9.4.17. לדעת דירקטוריון החברה, היקף העסקה של המבקר הפנימי והתגמול אותו הוא מקבל הינם סבירים, אינם יוצרים תלות או פגיעה בהיקף עבודתו של המבקר הפנימי ותואמים את היקף פעילותה של החברה.

9.5. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם פאהן-קנה ושות', רואי חשבון מרחוב המסגר 32, תל אביב.

להלן פרטים בדבר התשלומים ששולמו לרואי החשבון המבקרים של החברה:

שירותים אחרים		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שנת הדיווח
סכום (אלפי ש"ח)	שעות עבודה	סכום (אלפי ש"ח)	שעות עבודה	
-	-	210	1,500	2019
-	-	180	1,000	2018

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על ידי דירקטוריון החברה.

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

10.1. ביום 1 בינואר 2020 הודיעה החברה על פקיעת תוקף למזכר העקרונות שנחתם עם ראלקו סוכנויות בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2020 (2020-01-000087), הנכלל על דרך ההפניה. ביום 20 בפברואר 2020 הודיעה החברה על פירעון ההלוואה שהועמדה על ידי ראלקו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 בפברואר 2020 (2020-01-017553), הנכלל על דרך ההפניה.

10.2. ביום 5 בינואר 2020 פרסמה החברה עדכונים בקשר עם כוונתה להנפיק אגרות חוב להמרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2020 (2020-01-001575), הנכלל על דרך ההפניה.

10.3. ביום 6 בינואר 2020 פרסמה החברה הערכות של מכירותיה מהחוזה בישראל ומהחוזה באוגנדה בשנת 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בינואר 2020 (2020-01-002070), הנכלל על דרך ההפניה.

10.4. ביום 12 בינואר 2020 הודיעה החברה כי חברת בת של החברה קיבלה אישור ראשוני להקמת מתקן לגידול קנאביס רפואי בפורטוגל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בינואר 2020 (2020-01-004584), הנכלל על דרך ההפניה.

- 10.5. ביום 16 בינואר 2020 הודיעה החברה כי מיטב דש יפעל כעושה שוק במניות החברה בבורסה.
- 10.6. ביום 28 בינואר 2020 הודיעה החברה כי Industrial Globus Uganda Ltd. קיבלה אישורים רשמיים לפיהם היא רשאית לייצא קנאביס רפואי למלטה, ישראל וגרמניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 28 בינואר 2020 (-01-2020 010683), הנכלל על דרך ההפניה.
- 10.7. ביום 30 בינואר 2020 פרסמה החברה תזרים מזומנים חזוי לאור כוונתה להנפיק אגרות חוב וביום 4 בפברואר 2020 פרסמה החברה דוח משלים לתזרים המזומנים החזוי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 30 בינואר 2020 (-01-2020 011652) ו-4 בפברואר 2020 (2020-01-013062), הנכללים על דרך ההפניה.
- 10.8. ביום 4 בפברואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב להמרה וביום 5 בפברואר 2020 פרסמה דוח על תוצאות ההנפקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 4 בפברואר 2020 (2020-01-013254) ו-5 בפברואר 2020 (2020-01-013638), הנכללים על דרך ההפניה.
- 10.9. ביום 13 בפברואר 2020 הודיעה החברה על הסמכת החווה של החברה בישראל לעמידה בנהלי GACP. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 13 בפברואר 2020 (2020-01-015651), הנכלל על דרך ההפניה.
- 10.10. ביום 19 בפברואר 2020 הודיעה החברה כי קיבלה היתר ממשרד הבריאות בישראל לייבא 250 ק"ג קנאביס רפואי מהחווה של החברה באוגנדה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 19 בפברואר 2020 (2020-01-017481), הנכלל על דרך ההפניה.
- 10.11. ביום 1 במרס 2020 יואב אלישיב חדל לכהן כמנהל תחום הפארמה בטוגדר וכמנכ"ל קנאבליס. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 20 בפברואר 2020 (-2020 01-017916) ו-1 במרס 2020 (2020-01-020712), הנכללים על דרך ההפניה.
- 10.12. ביום 27 בפברואר 2020 הודיעה החברה על התקשרותה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה וביום 9 במרס 2020 פרסמה החברה זימון אסיפה כללית. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 27 בפברואר 2020 (-2020 01-020202) ו-9 במרס 2020 (2020-01-022995), הנכללים על דרך ההפניה.
- 10.13. ביום 1 במרס 2020 הודיעה החברה על פקיעת אופציות סדרה 6 ועל שינוי החזקותיו של מר ניסים ברכה, מנכ"ל ואחד מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 1 במרס 2020 (2020-01-020730) ו-1 בפברואר 2020 (2020-01-020724), הנכללים על דרך ההפניה.
- 10.14. ביום 24 במרס 2020 הודיעה החברה על שינוי אחזקותיה של גלובוס פארמה בע"מ בחווה באוגנדה מ-51% ל-61%, באמצעות קבלת מניות מבעלי המניות האחרים של החווה באוגנדה ללא תמורה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24 במרס 2020 (2020-01-028821), הנכלל על דרך ההפניה.



29 במרס 2020

---

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

---

יוחנן דנינו  
יו"ר הדירקטוריון

---

ניסים ברכה  
מנכ"ל ודירקטור

# **טוגדר פארמה בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**

**ליום 31 בדצמבר 2019**

## טוגדר פארמה בע"מ

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג', לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר 2019

### ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
	נתונים כספיים
3	א. נתונים כספיים על המצב הכספי
4	ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד
5	ג. נתונים כספיים על ההפסד הכולל
6-7	ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
8-10	ה. מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'  
משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל-אביב 6721118  
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666  
פקס' 03-7106660  
www.gtfk.co.il

לכבוד  
בעלי המניות של טוגדר פארמה בע"מ

מספר : 3428  
תאריך : ד' בניסן תש"פ  
29 במרס 2020

א.ג.

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של טוגדר פארמה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות הנפרדים על הרווח והפסד, ההפסד הכולל ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה ממועד ההשלמה (2 במאי 2018) ועד ליום 31 בדצמבר 2018, ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1'ה' בדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של הקבוצה ובאשר לאי הוודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס ברפואי בישראל ובח"ל החשוף לסיכונים ואי וודאויות משמעותיים וההשפעה האפשרית של כך על פעילות החברה ועל תוכניותיה להתמודדות עם הנושא.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

## א. נתונים כספיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>נכסים</b>
		<b>נכסים שוטפים</b>
235	361	מזומנים ושווי מזומנים
565	1,255	חייבים ויתרות חובה
800	1,616	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
		<b>נכסים לא שוטפים</b>
28,817	50,977	הלוואות לחברות מוחזקות
312	16,316	סך נכסים בניכוי סך התחייבות בגין חברות מוחזקות
29,129	67,293	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
29,929	68,909	<b>סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם</b>
		<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	5,584	הלוואה מאחרים
44	565	ספקים ונותני שירותים
564	597	זכאים ויתרות זכות
-	3,056	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
-	3,647	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים
2,894	3,310	הלוואת בעלים והתחייבות לבעלי שליטה
3,502	16,759	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
		<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
2,993	1,054	הלוואות בעלים והתחייבויות לבעלי שליטה
36,150	35,911	נגזרים פיננסיים בגין התחייבות לבעלי שליטה
-	4,570	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
17,037	21,478	סך התחייבויות בניכוי סך נכסים בגין חברות מוחזקות
56,180	63,013	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
59,682	79,772	<b>סה"כ התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם</b>
(29,753)	(10,863)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
29,929	68,909	<b>סך ההתחייבויות וגרעון בהון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם</b>

אורי בן אור  
סמנכ"ל כספיםניסים ברכה  
מנכ"ליו"ר דריקטוריון  
יוחנן דנינו

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2020.

## ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לתקופה ממועד ההשלמה ועד ליום 31 בדצמבר 2018 (*) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
3,322	11,058	<b>הוצאות תפעוליות:</b>
-	200	הוצאות הנהלה וכלליות
37,891	-	הוצאות אחרות
		הוצאות בגין הכרה בהתחייבות כלפי בעלי שליטה
40,913	11,258	<b>הפסד תפעולי</b>
(3,948)	(7,815)	הכנסות מימון
1,667	7,031	הוצאות מימון
(2,281)	(784)	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
38,632	10,474	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
111,856	4,802	חלק בעלי המניות של החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
149,863	15,276	<b>הפסד לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
		<b>הפסד למניה רגילה המיוחס לבעלי מניות החברה 0.01 ש"ח ע.נ.:</b>
(3.60)	(0.35)	הפסד בסיסי למניה
41,632,785	50,187,135	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב ההפסד למניה
(3.62)	(0.35)	הפסד מדולל למניה
41,700,085	50,187,135	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב ההפסד המדולל למניה

(\*) בדבר עסקת רכישה במהופך, ראה ביאור ה'4 להלן.

## ג. נתונים כספיים על ההפסד הכולל

לתקופה ממועד ההשלמה ועד ליום 31 בדצמבר 2018 (*) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
<u>149,863</u>	<u>15,276</u>	<b>הפסד לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
		<b>מרכיבי רווח כולל אחר:</b>
		<b>פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח</b>
		<b>או הפסד:</b>
-	(17)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ
-	(17)	<b>סך הכל הפסד כולל אחר לתקופה</b>
<u>149,863</u>	<u>15,259</u>	<b>הפסד כולל לתקופה</b>
		(*) בדבר עסקת רכישה במהופך, ראה ביאור ה'4 להלן.

## ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לתקופה ממועד ההשלמה ועד ליום 31 בדצמבר 2018 (*) אלפי ש"ח	לשנה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
(149,863)	(15,276)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
146,475	11,859	הפסד לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(3,388)	(3,417)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
(12,747)	(22,160)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
-	(4,000)	הלוואות לחברות מוחזקות רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה, בניכוי המזומנים שנבעו ברכישה (נספח ב')
(12,747)	(26,160)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
5,428	417	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
-	5,500	נטילת הלוואה בעלים והתחייבות לבעלי שליטה
6,139	9,433	נטילת הלוואה מאחרים
4,112	-	תמורה מממוש כתבי אופציות סחירות, נטו מהוצאות הנפקה הנפקת חבילה הכוללת כתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה, נטו מהוצאות הנפקה
-	4,346	הנפקת חבילה הכוללת מניות רגילות וכתבי אופציות, נטו מהוצאות הנפקה
-	10,000	הנפקת חבילה הכוללת מניות רגילות ונגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
-	7	הנפקת מניות חסומות
15,679	29,703	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
(457)	126	<b>שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים</b>
692	235	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
235	361	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

(\*) בדבר עסקת רכישה במהופך, ראה ביאור ה'4 להלן.



## ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לתקופה ממועד ההשלמה ועד ליום 31 בדצמבר 2018 (*) אלפי ש"ח	לשנה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
--	--

## נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:	
-	6,746
111,231	4,809
37,891	-
-	(5,999)
(6,361)	(375)
-	320
-	130
4,079	6,406
-	85
<u>146,840</u>	<u>12,122</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:	
(191)	(685)
44	526
(218)	(104)
<u>(365)</u>	<u>(263)</u>
<u>146,475</u>	<u>11,859</u>

## נספח ב' - רכישת חברת מאוחדת שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה (ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019):	
-	(116)
-	(109)
-	(16,175)
-	3,517
-	8,848
-	35
-	<u>(4,000)</u>

## נספח ג' - פעילות מהותית שלא במזומן

161	137
-	2,329
-	<u>2,211</u>

הוצאות הנפקת חבילה כנגד זכאים ויתרות זכות שווי תוספתי שנצמח משינוי תנאי כתבי אופציות (סדרה 5, 6, 7 ו-8)

המרה של הלוואת בעלים למניות רגילות

(\*) בדבר עסקת רכישה במהופך, ראה ביאור ה'4 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## ה. מידע מהותי נוסף:

1. החל מחודש פברואר 2018, טוגדר פארמה בע"מ (להלן - "החברה") שינתה את עיסוקה בדרך של הכנסת פעילות בתחום הקנאביס דרך חברת גלובוס פארמה בע"מ (להלן - "גלובוס") וזאת במטרה לעסוק בגידול, ריבוי, יצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה מחזיקה ב- 100%, 100%, 66.67%, 51%, 51% ו- 90% מהון המניות המונפק והנפרע של גלובוס, קנאבליס בע"מ, גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת, חברת בת באוגנדה, חברת בת בפולין וחברת בת בפורטוגל, בהתאמה. כמו כן, החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת "ירוק תוצרת רפואית בע"מ" אשר ליום 31 בדצמבר, 2019 איננה פעילה.
- כמו כן, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ (להלן - "ג'ובוקיט") אשר עסקה בפעילות העסקית שקדמה לפעילות בתחום הקנאביס הרפואי.
- מניות החברה וניירות הערך שלה נסחרים במסגרת מדד ת"א-ביומד בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
2. המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות או של סך ההתחייבויות בניכוי סך נכסים בגין חברות מוחזקות (לפי העניין) כאמור לרבות מוניטין. במסגרת הנתונים הכספיים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על ההפסד הכולל, לפי העניין, נכלל סכום נטו המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.
- בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.
- באשר להשפעת תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS16) אשר נכנס לתוקף במהלך התקופה, ראה ביאור 2' לג'2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
4. ביום 2 במאי 2018 הושלמה עסקת רכישת מניות גלובוס פארמה בע"מ והאחרונה הפכה לחברה מוחזרת של החברה. באשר לטיפול החשבונאי ברכישה בשיטת רכישה במהופך, ראה ביאור 1' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.
- בהתייחס לנתוני תקופת השוואה, תוצאות הפעילות של החברה מוצגות בדוח הכספי הנפרד מיום 2 במאי 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2018.
5. לחברה הפסד כולל ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת המיוחסים לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 15,259 ו- 6,805 אלפי ש"ח, בהתאמה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה גרעון בהון וגרעון בהון החוזר המיוחסים לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 10,863 ו- 15,143 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- בהמשך לאמור בסעיף 1' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בקשר לפעילות החברה בתחום הקנאביס הרפואי, הקבוצה הגישה בקשות להארכת אישורים (אשר ליום החתימה על הדוחות הכספיים הללו טרם נענו) להקמת מפעל ובית מסחר. כמו כן, הקבוצה מחזיקה ברישיון מוגבל לחוות ריבוי (בתוקף לתקופת ניסיון לבחינת פעילות מערך המדיקליזציה בה נמסרים מוצרי הקנאביס למטופלים בבתי מרקחת או עד ליום 12 בינואר 2021, כמוקדם) ורישיון מוגבל לחוות גידול (בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2020), שהופקדו על ידי היק"ר. בשלב זה הקבוצה טרם עומדת בכל הדרישות הרגולטוריות הנדרשות ממנה ואין עדיין בידיה את כל רישיונות הקבע הנדרשים (חלף האישורים הזמניים והרישיונות המוגבלים אשר התקבלו ממשד הבריאות) על מנת לפעול בתחום הפיתוח, גידול, ריבוי, ייצור ואספקת מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס. החברה פועלת להשגתם של רישיונות הקבע לאחר השלמת דרישות היק"ר.

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. (המשך)

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור דוחות כספיים אלה הקבוצה סיימה את הקמתן של מספר חממות חוות הגידול וחוות הריבוי בישראל ובאוגנדה אולם טרם סיימה את הקמת המפעלים במדינות אלו. הקבוצה פועלת להשלמת הקמת המפעלים והליך הרישוי בהתאם לתוכניות העסקיות.

יודגש, כי הגם שממשלת ישראל אישרה בחודש ינואר 2019 ייצוא קנאביס רפואי ומוצרי (ראה ביאור ג' לדוחות כספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019), עודנו קיים חוסר וודאות באשר לאישור החברה לייצא את מוצריה העתידיים מישראל וכן באשר למועד אישור שכזה, וכן בנוסף קיימת אי וודאות בנוגע להיתרי ייבוא במדינות היעד השונות.

עוד יודגש, כי הגם שבג"צ קבע צו ביניים אשר מטיל חובה על חברות ייצור ואספקה להוסיף ולספק קנאביס רפואי למחזיקי רישיונות בהתאם לאסדרה הישנה (ראה ביאור ד' לדוחות כספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019), הרי שצו ביניים זה יפוג החל מיום 31 במרס 2020.

הנהלת הקבוצה מנהלת תחזיות, מפקחת על תזרימי המזומנים שלה ופועלת באופן אקטיבי לצורך השגת המימון הנדרש לה לצורך המשך פעילותה, השלמת הקמת המפעלים (כמצוין לעיל) וקבלת הרישיונות הרלוונטיים ממשד הבריאות וכן עמידה בהתחייבויותיה. תחזיות תזרימי מזומנים אלה נתונות לסיכונים שונים וקיימת אי וודאות באשר להתממשותן. כחלק מהמשך פעילותה של הקבוצה ובמימוש תוכניות ההנהלה הכולל עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי ובגיוס מקורות מימון, גייסה החברה בחודש פברואר 2020 סך ברוטו של 25,129 אלפי ש"ח באגרות חוב להמרה (ראה ביאור ב' לדוחות כספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019).

למועד אישור דוחות כספיים אלה, עמידתה של הקבוצה ביעדיה העסקיים מותנית בהשגת רישיונות קבע ממשד הבריאות, במימוש ובקידום תוכניות ההנהלה הכולל עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי והשלמת כלל הדרישות הרגולטוריות להן הנדרשת הקבוצה בכדי לפעול בתחום.

6. מידע בדבר התקשרויות, הלוואות, ועסקאות מהותיות בין החברה האם וחברות מוחזקות

א. להלן פירוט יתרות עם החברות המוחזקות:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,791	16,198	הלוואות שניתנו לגיבוקיט טכנולוגיות (*)
12,911	30,621	הלוואות שניתנו לגלובוס פארמה (*)
115	4,017	הלוואות שניתנו לחברת בת באוגנדה (**)
-	140	הלוואות שניתנו לחברת בת בפורטוגל
<u>28,817</u>	<u>50,977</u>	

(\*) ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור האמור בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה (בשיעור של 2.56% ו- 2.61% בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה). מועד פירעונה טרם נקבע.

(\*\*) ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור האמור בסעיף 85א' לפקודת מס הכנסה. מועד פירעונה טרם נקבע.

למידע נוסף הנוגע לחברות מוחזקות, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ב. השקעה בחברה מוחזקת

באשר להשלמת עסקת רכישת קנאבליס בע"מ, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

טוגדר פארמה בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

7. אירועים מהותיים נוספים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

---

---

---

---

# **טוגדר פארמה בע"מ**

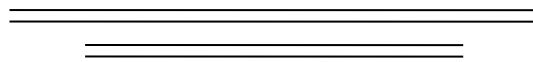
**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2019**

# טוגדר פארמה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2019

## ה ת ו כ ן

עמוד	
2	דוח רואה החשבון המבקר דוחות כספיים מאוחדים - באלפי ש"ח:
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח והפסד
5	דוחות על ההפסד הכולל
6-7	דוחות על השינויים בגרעון בהון
8-10	דוחות על תזרימי המזומנים
11-80	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



פאהן קנה ושות'  
Grant Thornton Israel  
משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666  
פקס' 03-7106660  
www.grantthornton.co.il

מספר : 3428  
תאריך : ד' בניסן תש"פ  
29 במרס 2020

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של טוגדר פארמה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **טוגדר פארמה בע"מ** (להלן - החברה) וחברות הבנות והשותפות שלה (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, ההפסד הכולל, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולתקופה מיום תחילת הפעילות (21 בפברואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות והשותפות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולתקופה מיום תחילת הפעילות (21 בפברואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ה' בדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של הקבוצה ובאשר לאי הוודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס ברפואי בישראל ובח"ל החשוף לסיכונים ואי וודאויות משמעותיים וההשפעה האפשרית של כך על פעילות החברה ועל תוכניתיה להתמודדות עם הנושא.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
235	1,137	6	מזומנים ושווי מזומנים
2,135	2,217	7	חייבים ויתרות חובה
115	4,463	8	נכסים ביולוגיים
-	385	9	מלאי
<u>2,485</u>	<u>8,202</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
-	8,838	10	נכסי זכות שימוש, נטו
9,900	19,307	11א-ב'	זכויות שימוש במקרקעין, נטו
8,206	15,336	11ג'	רכוש קבוע, נטו
-	16,175	5	מוניטין
<u>18,106</u>	<u>59,656</u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u>20,591</u>	<u>67,858</u>		<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
287	86		אשראי בנקאי וחלות שוטפת בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
2,001	600		הלוואה מתאגיד בנקאי
-	5,584	12	הלוואה מאחרים
-	122	10	חלויות שוטפות בגין התחייבות לחכירה
5,128	4,481	13	ספקים ונותני שירותים
564	3,338	14	זכאים ויתרות זכות
-	3,055	15	נגזר פיננסי בגין מנגנון השקעה
-	3,647	5	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים
-	5,000		מקדמות מלקוחות
2,894	3,310	16	הלוואות בעלים והתחייבות לבעלי שליטה
<u>10,874</u>	<u>29,223</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,993	1,054	16	הלוואות בעלים והתחייבות לבעלי שליטה
-	9,024	10	התחייבות בגין חכירות
36,150	35,911	17	נגזרים פיננסיים בגין התחייבות לבעלי שליטה
170	121		הלוואה מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות
-	4,570	15	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
-	35		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>39,313</u>	<u>50,715</u>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
		18	<b>התקשרויות</b>
			<b>גרעון בהון</b>
120,144	150,729	19	הון מניות ופרמיה
-	5,268	20	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	625		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
-	17		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(149,897)	(167,502)		יתרת הפסד
157	(1,217)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(29,596)</u>	<u>(12,080)</u>		<b>סה"כ גרעון בהון</b>
<u>20,591</u>	<u>67,858</u>		<b>סה"כ התחייבויות וגרעון בהון</b>
			<b>אורי בן-אור</b>
			<b>סמנכ"ל כספים</b>
			<b>ניסים ברכה</b>
			<b>מנכ"ל</b>
			<b>יוחנן דנינו</b>
			<b>יו"ר הדירקטוריון</b>

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2020.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
	2018 אלפי ש"ח	2019	
-	-	3,428	21 עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
-	-	3,428	<b>הפסד גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים</b>
-	-	(2,352)	8 רווחים מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים, נטו מהפסד מחוזים מכבידים
-	-	1,076	<b>הפסד גולמי</b>
51	3,704	14,030	22 הוצאות שיווק
-	-	200	5 הוצאות הנהלה וכלליות
-	37,891	-	הוצאות אחרות
-	110,525	-	הוצאות בגין הכרה בהתחייבות כלפי בעלי שליטה
51	152,120	15,375	הוצאות רישום למסחר
-	(6,361)	(6,465)	<b>הפסד תפעולי</b>
-	4,130	7,752	23 הכנסות מימון
-	(2,231)	1,287	23 הוצאות מימון
51	149,889	16,662	<b>הוצאות (הכנסות) מימון, נטו</b>
51	149,889	16,662	<b>הפסד לשנה</b>
51	149,889	16,662	<b>סך הפסד כולל לשנה</b>
34	149,863	15,276	<b>מיוחס ל:</b>
17	26	1,386	בעלי המניות של החברה
0.00	(3.60)	(0.35)	זכויות שאינן מקנות שליטה
29,100,357	41,632,785	50,187,135	24 <b>הפסד למניה רגילה המיוחס לבעלי מניות החברה ללא ע.נ. (בשקל):</b>
0.00	(3.62)	(0.35)	<b>הפסד בסיסי ומדולל למניה:</b>
29,100,357	41,700,085	50,187,135	הפסד בסיסי למניה
0.00	(3.62)	(0.35)	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב ההפסד הבסיסי למניה
29,100,357	41,700,085	50,187,135	הפסד מדולל למניה
0.00	(3.62)	(0.35)	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב ההפסד המדולל למניה

(\*) ראה ביאור 1א' להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על ההפסד הכולל

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*) (**)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
51	149,889	16,662	<b>הפסד לשנה</b>
			<b>רווח כולל אחר:</b>
			פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
-	-	(29)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ
-	-	(29)	<b>סך הכל הפסד כולל אחר לשנה</b>
51	149,889	16,633	<b>הפסד כולל לשנה</b>
			<b>מיוחס ל:</b>
34	149,863	15,259	בעלי המניות של החברה
17	26	1,374	זכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) ראה ביאור 1א' להלן.

(\*\*) לאחר יישום למפרע של רכישה במהופך - ראה ביאור 1ב' להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על השינויים בגרעון בהון

ביאור	הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ גרעון בהון	אלפי ש"ח	
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>	120,144	-	-	-	(149,897)	(29,753)	157	(29,596)		
הנפקה חבילה הכוללת מניות רגילות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה	4,346	-	-	-	-	4,346	-	4,346	3'ד19	
שווי תוספתי שנצמח משינוי תנאי כתבי אופציות (סדרה 5, 6 ו-8)	2,329	-	-	-	(2,329)	-	-	-	19ה'	
עלות תשלום מבוסס מניות (כתבי אופציות ומניות חסומות)	2,314	4,439	-	-	-	6,753	-	6,753	20	
מימוש כתבי אופציות (סדרה 7 ו-8) למניות רגילות, נטו מהוצאות הנפקה	9,296	-	-	-	-	9,296	-	9,296	2-ד19 3'ד19	
המרה של הלוואת בעלים למניות רגילות	1,586	-	625	-	-	2,211	-	2,211	19ו'	
הנפקת מניות רגילות וכתבי אופציות במסגרת עסקת צירוף עסקים	8,019	829	-	-	-	8,848	-	8,848	5	
הנפקת חבילה הכוללת מניות רגילות ונגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה	2,695	-	-	-	-	2,695	-	2,695	15	
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	17	-	17	12	29		
הפסד לשנה	-	-	-	-	(15,276)	(15,276)	(1,386)	(16,662)		
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>	<b>150,729</b>	<b>5,268</b>	<b>625</b>	<b>17</b>	<b>(167,502)</b>	<b>(10,863)</b>	<b>(1,217)</b>	<b>(12,080)</b>		

## דוחות מאוחדים על השינויים בגרעון בהון (המשך)

ביאור	הון מניות ופרמיה	יתרת הפסד	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ גרעון בהון
	-	-	-	-	-
<b>יתרה ליום תחילת הפעילות (*)</b>					
הנפקת מניות רגילות לבעלי שליטה במסגרת הקמת החברה	(***)	-	(***)	-	(***)
הנפקת מניות רגילות בשותפות בתמורה לזכויות שימוש במקרקעין	400	-	400	200	600
הפסד לתקופה	-	(34)	(34)	(17)	(51)
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>	400	(34)	366	183	549
הנפקת מניות רגילות במסגרת רכישה במהופך	109,654	-	109,654	-	109,654
מימוש כתבי אופציה לא סחירים למניות רגילות	(***)	-	(***)	-	(***)
הנפקת חבילה הכוללת כתבי אופציות, נטו מהוצאות הנפקה	3,951	-	3,951	-	3,951
מימוש כתבי אופציות (סדרה 4 ו-7) למניות רגילות, נטו מהוצאות הנפקה	6,139	-	6,139	-	6,139
הפסד לשנה	-	(149,863)	(149,863)	(26)	(149,889)
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>	120,144	(149,897)	(29,753)	157	(29,596)

(\*) ראה ביאור 1א' להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	2019	ביאור
(51)	(149,889)	(16,662)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
51	144,510	9,829	הפסד לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
-	(5,379)	(6,833)	<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת</b>
-	(9,411)	(8,252)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	(3,891)	(8,053)	תוספות וסכומים שהווננו לזכויות שימוש במקרקעין
-	-	(4,000)	רכישת רכוש קבוע רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה, בניכוי המזומנים שנבעו ברכישה (נספח ב')
-	(13,302)	(20,305)	<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</b>
-	239	(203)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	6,428	417	שינוי באשראי בנקאי לזמן קצר נטילת הלוואת בעלים והתחייבות לבעלי שליטה
-	36,751	22,000	נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי
-	(34,532)	(23,460)	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
-	-	5,500	נטילת הלוואה מאחרים
-	4,112	-	1-ד'17 הנפקת חבילה הכוללת כתבי אופציה בניכוי 2-ד'17 הוצאות הנפקה, נטו מהוצאות הנפקה
-	-	4,346	3-ד'17 הנפקת חבילה הכוללת מניות רגילות וכתבי אופציות, נטו מהוצאות הנפקה
-	-	10,000	13 הנפקת חבילה הכוללת מניות רגילות ונגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
-	-	7	18 הנפקת מניות חסומות
-	(**)	-	תמורה ממימוש כתבי אופציות לא סחירות
-	6,139	9,433	1-ד'17 תמורה ממימוש כתבי אופציות סחירות, נטו 3-ד'17 מהוצאות הנפקה
-	(221)	-	מזומנים ששימשו במסגרת רכישת שלד בורסאי (נספח ג')
-	18,916	28,040	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</b>
-	(**)	(**)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ
-	235	902	<b>שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים</b>
-	-	235	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
-	235	1,137	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

(\*) ראה ביאור 1א' להלן.

(\*\*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## זוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
	2018 אלפי ש"ח	2019	
			<b>נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת</b>
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
51	86	1,416	11 פחת
-	-	126	9 הפחתת נכסי זכות שימוש
-	-	239	9 הוצאות מימון בגין חכירות
-	-	6,746	20 תשלום מבוסס מניות
-	37,891	-	11 רישום הוצאות בגין הכרה בהתחייבות כלפי בעל שליטה
-	-	(5,999)	17, 16 הכנסות בגין שינוי בתנאי הלוואות שנתקבלו מבעלי שליטה
-	(6,361)	(375)	17 שערך של נגזר פיננסי בגין חוב האופציות והחוב הנוסף לבעלי שליטה
-	-	320	15 שערך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
-	-	130	5 שערך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים
-	4,079	6,406	16 הפחתת ניכיון וריבית צבורה על הלוואות בעלים מבעלי שליטה
-	-	85	12 ריבית צבורה בגין הלוואה מאחרים
-	-	13	ריבית צבורה בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
-	110,189	-	11 הוצאות רישום למסחר
51	145,884	9,107	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
-	(1,761)	456	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
-	(115)	(4,435)	עליה בנכס ביולוגי
-	-	(358)	עליה במלאי
-	787	(2,862)	ירידה (עליה) בספקים ונותני שירותים
-	(285)	2,921	ירידה בזכאים ויתרות זכות
-	-	5,000	עליה במקדמות מלקוחות
-	(1,374)	722	
51	144,510	9,829	

(\*) ראה ביאור 1א' להלן.

## זוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	2019	ביאור
<b>נספח ב' - רכישת חברת מאוחדת שאוחדה לראשונה</b>				
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה (ראה ביאור 5 להלן):				
-	-	(116)		הון חוזר
-	-	(109)		רכוש קבוע, נטו
-	-	(16,175)		מוניטין שנוצר ברכישה
-	-	3,517		נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים
-	-	8,848		ניירות ערך שהוקצו ברכישה
-	-	35		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	-	(4,000)		
<b>נספח ג' - מזומנים שנבעו במסגרת רכישת שלד בורסאי</b>				
נכסים והתחייבויות של החברה הנרכשת החשבונאית למועד השלמת העסקה:				
-	(314)	-		הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	(110,189)	-		הוצאות רישום למסחר
-	(109,654)	-		הון מניות ופרמיה על מניות
<b>נספח ד' - פעילות מהותית שלא במזומן</b>				
600	-	-		הנפקת הון מניות בשותפות תמורת זכות שימוש במקרקעין (ראה ביאור 9א' להלן)
-	4,341	2,211		תוספות וסכומים שהונו לזכויות שימוש במקרקעין כנגד אשראי ספקים
-	161	137	3'19	הוצאות הנפקת חבילה כנגד זכאים ויתרות זכות הכרה
-	-	8,853	10	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	2,329	19ה'	שווי תוספתי שנצמח משינוי תנאי כתבי אופציות (סדרה 5, 6, 7 ו-8)
-	-	2,211	19ו'	המרה של הלוואת בעלים למניות רגילות
<b>נספח ה' - תשלומי ריבית</b>				
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:				
-	27	23		ריבית
(*) ראה ביאור 1א' להלן.				

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## ביאור 1 - כללי

א. החל מחודש פברואר 2018, טוגדר פארמה בע"מ (להלן - "החברה") שינתה את עיסוקה בדרך של הכנסת פעילות בתחום הקנאביס דרך חברת גלובוס פארמה בע"מ (להלן - "גלובוס") וזאת במטרה לעסוק בגידול, ריבוי, יצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס (ראה גם ביאור 1 ב' להלן). נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה מחזיקה ב- 100%, 100%, 66.67%, 51%, 51% ו- 90% מהון המניות המונפק והנפרע של גלובוס, קנאבליס בע"מ, גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת, חברת בת באוגנדה, חברת בת בפולין וחברת בת בפורטוגל, בהתאמה. כמו כן, החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת "ירוק תוצרת רפואית בע"מ" אשר ליום 31 בדצמבר, 2019 איננה פעילה (להלן - יחדיו - "החברות הבנות"). החברה וגלובוס ייקראו להלן יחדיו - "הקבוצה".

כמו כן, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת גיבוקיט טכנולוגיות בע"מ אשר עסקה בפעילות העסקית שקדמה לפעילות בתחום הקנאביס הרפואי.

בעקבות השינוי שחל בעיסוק של החברה (ראה ביאור 1 ב' להלן), ביום 8 במאי 2018, שונה סיווגה הענפי מענף טכנולוגיה - תוכנה ואינטרנט לענף הביומד - פארמה.

## ב. כניסה לפעילות בתחום הקנאביס

בהמשך למתואר בביאור 1 ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, ביום 2 במאי 2018 הושלמה עסקת רכישת פעילות עליה חתמה החברה עם מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי ומר גיא עטיה (להלן - "הניצעים") אשר החזיקו ב- 100% מההון המונפק והנפרע של גלובוס.

במועד ההשלמה העביר כל אחד מהניצעים את כל המניות של גלובוס בהן הוא מחזיק לחברה, כך שכל ההון המונפק והנפרע של גלובוס במועד ההשלמה הועבר כשהמניות נקיות וחופשיות (באופן שהועברו לחברה 100% מהזכויות בגלובוס), וזאת בתמורה להקצאת המניות המוצעות לניצעים לפי חלקם היחסי בהון המונפק והנפרע של גלובוס במועד ההשלמה (74.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה).

בנוסף, במועד ההשלמה מר ניסים ברכה מונה כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה.

אף שבמסגרת העסקה החברה היא הרוכשת המשפטית של זכויות ההון בגלובוס, היות שבמסגרת העסקה בעלי המניות של גלובוס קיבלו לידיהם את השליטה בחברה, רואים את גלובוס כרוכשת החשבונאית ואילו החברה הינה הנרכשת החשבונאית ובהתאם העסקה טופלה בדרך של "רכישה במהופך". מאחר ולמועד העסקה בחברה לא היתה כל פעילות והיא היוותה "שלד בורסאי", אין מדובר בעסקת "צירוף עסקים" כמשמעותו של מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3). לפיכך, העסקה טופלה לצרכים חשבונאיים כרישום למסחר של גלובוס. בהתאם, אף שהדוחות הכספיים מוצגים כדוחותיה של החברה הם מטופלים חשבונאית כהמשך הדוחות של גלובוס.

בתקופות עוקבות למועד ההשלמה, החברה נכנסה למספר מיזמים בתחום הקנאביס הרפואי. למידע נוסף, ראה ביאורים 18 ו- 29 להלן.



## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## כללי - ביאור 1

- ג. ביום 27 בינואר 2019 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4490 לאמץ את המלצות הוועדה המטילה על משרדי הממשלה לפעול ליישום עיקרי המלצות הוועדה, הכולל בין היתר את האמור להלן:
1. להתיר לבעל רישיון לעיסוק בתחום הקנאביס בהתאם לפקודת הסמים המסוכנים (להלן - "רישיון עיסוק"), לייצא מוצרי קנאביס רפואי, שיעמדו בתקני האיכות שנקבעו ופורסמו על ידי משרד הבריאות בהתאם להחלטה 1587 לכל אחת מחלקי שרשרת ההפקה - גידול, ייצור, אחסון, הפצה ואבטחת כל אחת מהחוליות האמורות וכל האמור תוך פיקוח הדוק של רשויות המדינה. רישיון עיסוק ורישיון יצוא יינתנו לתקופה מוגבלת ויובהר בהם מראש שיתכן שהם יבוטלו או לא יוארכו.
  2. בעל רישיון עיסוק יוכל לבקש ממנהל היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות (להלן - "היק"ר"), רישיון לייצא את מוצרי הקנאביס הרפואי שגודלו ויוצרו כדין בארץ בהתאם לתנאי רישיונו, ובלבד שיעמוד בכל הדרישות הרלוונטיות ליצוא כאמור, ובכללן הדרישות הנוגעות ליצוא סמים מסוכנים וחומרים צמחיים. במסגרת זו, משרד הבריאות יאפשר יצוא לכלל המוצרים אשר יעמדו בסטנדרטים אשר התווה משרד הבריאות למוצרי קנאביס רפואי לשיווק למטופלים בישראל, ורק להם (לרבות מוצרי עישון, שמנים ומוצרים מבוססי אידוי). נקבע כי לא יאושר יצוא של חומר צמחי הניתן לריבוי (לרבות צמחים, זרעים, ייחורים, תרביות רקמה וחלקי צמח וכיו"ב).
  3. סבר השר לביטחון הפנים כי קיימת סכנה ממשית לשלום הציבור וביטחונו הנובעת מפעילות הקשורה לקנאביס הרפואי, יפנה השר לביטחון הפנים לממשלה, לאחר התייעצות עם שר הבריאות והיעוץ המשפטי לממשלה, על מנת שתבחן מחדש את מדיניותה בנושא. השר לביטחון הפנים יעדכן את המנהל הכללי של משרד הבריאות בדבר פנייתו לממשלה כאמור ועם קבלת עדכון כאמור, מנהל היק"ר לא ינפיק רישיונות חדשים לעיסוק בקנאביס רפואי, לרבות בתחומי גידול, ריבוי, ייצור ויצוא קנאביס הרפואי, וזאת עד לקבלת החלטת ממשלה בנושא.
  4. היצוא יתאפשר רק למדינות שחתומות על האמנה הבין-לאומית לעניין סמים מסוכנים ואשר נתנו את הסכמתן המפורשת ליבוא הסם לתחומן.
- ד. ביום 6 באוקטובר 2019 התקבלה החלטת בג"ץ לפיה סד הזמנים שנקבע לצורך יישום הרגולציה החדשה עלול לגרום לפגיעה ברצף הטיפול של מספר רב של מטופלים ובכך, עלול להסב להם נזק. לפיכך, נפסק על הוצאת צו ביניים שבמסגרתו הוענקה ארכה ליישום הרגולציה החדשה למחזיקי רישיונות מכוח האסדרה הישנה, עד ליום 1 באפריל 2020. בהמשך לכך, בחודש אוקטובר 2019 עתרה עמותת הקנאביס הרפואי לבית המשפט בבקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט ליישום צו הביניים, בטענה שצו הביניים לא נאכף בפועל, דבר שמביא לפגיעה משמעותית במטופלים.
- ביום 18 בנובמבר 2019 פורסם נוהל מעודכן על ידי היק"ר הכולל הקלות זמניות, שתהיינה בתוקף עד ליום 18 במאי 2020, כדלקמן: (א) הקלות זמניות בדרישה לביצוע בדיקות מעבדה - צמצום מספר הבדיקות הנדרשות בתהליך הגידול והייצור. יודגש כי בחוות ריבוי וגידול המצויות בתהליך הוולידציה הראשוני, יבוצעו כלל הבדיקות הנדרשות עד לקבלת אישור IMC-GMP; (ב) הקלות זמניות לחוות גידול וריבוי - גידול מקביל במהלך תקופת הוולידציה של שתילים נוספים, וכן מתן אפשרות לטפל בתוצרת הקנאביס הרפואי לאחר הקציר מחוץ למתקן הגידול; (ג) הקלות באספקה הישירה - ניתן להמשיך ולספק מוצרי קנאביס רפואי Non GMP הן ללקוחות האסדרה הישנה באמצעות הפצה, והן לבתי מרקחת וזאת עד ליום 31 במרס 2020. כן נקבע בנוגע לייצוא והבטחת מלאי מקומי שכל עוסק אשר עומד בסטנדרט לייצור ושיווק מקומי יוכל לשווק את המוצרים לחו"ל. לא יתאפשר ייצוא כל עוד לא תובטח אספקה נאותה למטופלים במדינת ישראל.
- ביום 5 בדצמבר 2019 הבהיר בג"ץ וקבע כי תחולתו של צו הביניים דלעיל אינה מוגבלת רק למשרד הבריאות ומשרד החקלאות, אלא כולל גם את חברות הייצור והאספקה של הקנאביס הרפואי, וכי הוא מטיל חובה על חברות הייצור והאספקה להוסיף ולספק קנאביס רפואי למחזיקי הרישיונות שתוקפם היה אמור לפוג ביום 31 ביולי 2019 עד לתאריך 31 במרס 2020, או עד עשרה ימים לאחר החלטת ועדת המחירים המשותפת למשרד האוצר והבריאות, לפי המוקדם, והכל בתנאי האספקה ובמחירים שהיו נהוגים באסדרה הישנה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. לקבוצה הפסד כולל ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ- 16,633 ו- 12,212 אלפי ש"ח, בהתאמה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה הפסדים צבורים, גרעון בהון וגרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,67,502, 12,080 ו- 21,021 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בהמשך לאמור בסעיף 1ב' לעיל בקשר לפעילות החברה בתחום הקנאביס הרפואי, הקבוצה הגישה בקשות להארכת אישורים (אשר ליום החתימה על הדוחות הכספיים הללו טרם נענו) להקמת מפעל ובית מסחר. כמו כן, הקבוצה מחזיקה ברישיון מוגבל לחוות ריבוי (בתוקף לתקופת ניסיון לבחינת פעילות מערך המדיקליזציה בה נמסרים מוצרי הקנאביס למטופלים בבתי מרקחת או עד ליום 12 בינואר 2021, כמוקדם) ורישיון מוגבל לחוות גידול (בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2020), שהופקדו על ידי היק"ר. בשלב זה הקבוצה טרם עומדת בכל הדרישות הרגולטוריות הנדרשות ממנה ואין עדיין בידיה את כל רישיונות הקבע הנדרשים (חלף האישורים הזמניים והרישיונות המוגבלים אשר התקבלו ממשד הבריאות) על מנת לפעול בתחום הפיתוח, גידול, ריבוי, ייצור ואספקת מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס. החברה פועלת להשגתם של רישיונות הקבע לאחר השלמת דרישות היק"ר.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור דוחות כספיים אלה הקבוצה סיימה את הקמתן של מספר חממות חוות הגידול וחוות הריבוי בישראל ובאוגנדה אולם טרם סיימה את הקמת המפעלים במדינות אלו. הקבוצה פועלת להשלמת הקמת המפעלים והליך הרישוי בהתאם לתוכניות העסקיות.

יודגש, כי הגם שממשלת ישראל אישרה בחודש ינואר 2019 ייצוא קנאביס רפואי ומוצרי (ראה ביאור 1ג' לעיל), עודנו קיים חוסר וודאות באשר לאישור החברה לייצא את מוצריה העתידיים מישראל וכן באשר למועד אישור שכזה, וכן בנוסף קיימת אי וודאות בנוגע להיתרי יבוא במדינות היעד השונות.

עוד יודגש, כי הגם שבג"צ קבע צו ביניים אשר מטיל חובה על חברות ייצור ואספקה להוסיף ולספק קנאביס רפואי למחזיקי רישיונות בהתאם לאסדרה הישנה (ראה ביאור 1ד' לעיל), הרי שצו ביניים זה יפוג החל מיום 31 במרס 2020.

הנהלת הקבוצה מנהלת תחזיות, מפקחת על תזרימי המזומנים שלה ופועלת באופן אקטיבי לצורך השגת המימון הנדרש לה לצורך המשך פעילותה, השלמת הקמת המפעלים (כמצוין לעיל) וקבלת הרישיונות הרלוונטיים ממשד הבריאות וכן עמידה בהתחייבויותיה. תחזיות תזרימי מזומנים אלה נתונות לסיכונים שונים וקיימת אי וודאות באשר להתממשותן. כחלק מהמשך פעילותה של הקבוצה ובמימוש תוכניות ההנהלה הכולל עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי ובגיוס מקורות מימון, גייסה החברה בחודש פברואר 2020 סך ברוטו של 25,129 אלפי ש"ח באגרות חוב להמרה (ראה ביאור 29ב' להלן).

למועד אישור דוחות כספיים אלה, עמידתה של הקבוצה ביעדיה העסקיים מותנית בהשגת רישיונות קבע ממשד הבריאות, במימוש ובקידום תוכניות ההנהלה הכולל עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי והשלמת כלל הדרישות הרגולטוריות להן הנדרשת הקבוצה בכדי לפעול בתחום.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

## א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים ביולוגיים הנמדדים בשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה.

מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של הוצאה.

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS").

כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

עיקרי המדיניות החשבונאית המתוארים בביאור זה מיושמים בעקביות ביחס לכל התקופות המוצגות אלא אם צוין אחרת.

## ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 (IAS 1) נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.

ראה ביאור 3 להלן בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

## ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

1. כל אחת מחברות הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

2. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הקבוצה.

3. בעת תרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהווה פעילויות חוץ יישמה החברה את הנהלים הבאים:

א. נכסים והתחייבויות, כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.

ב. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח על הרווח הכולל תורגמו על פי שער החליפין הממוצע ששרר בתקופה המתייחסת.

ג. הפרשי שער שנוצרים מהטיפול לעיל, נזקפו לרווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת "הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ" עד למימוש ההשקעה. בתקופת הדיווח לא נבעו לחברה סכומים מהותיים בגין הפרשי שער כאמור.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות כספיים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.
2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו לרווח או הפסד.
3. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון לפי העניין.
4. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
107.4	108	מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 2010)
3.748	3.456	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב/ש"ח
4.292	3.878	שער החליפין היציג של 1 אירו/ש"ח
0.001	0.001	שער החליפין היציג של 1 שילינג אוגנדי/ש"ח

5. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד בגין ובשער החליפין של הדולר לתקופות המדווחות:

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	
%	%	
0.85	0.64	מדד המחירים לצרכן
8.1	(7.79)	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב
3.34	(9.65)	שער החליפין היציג של 1 אירו
7.04	(6.78)	שער החליפין היציג של 1 שילינג אוגנדי

## ה. צירופי עסקים

צירופי עסקים מטופלים לפי שיטת הרכישה. יישום שיטת הרכישה כולל את קביעת מועד הרכישה שהינו המועד בו הושגה השליטה על נרכשת, זיהוי הרוכש, מדידת עלות צירופי העסקים והקצאת עלות הרכישה לנכסים שנרכשו להתחייבויות המזוהות ולהתחייבויות התלויות שניטלו.

עלות צירוף עסקים כוללת את סך השווי ההוגן של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו או שניטלו על ידי החברה ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הרוכש (החברה). עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד כהוצאה מיידית.

החברה ייחסה במועד הרכישה את העלות של צירוף העסקים לנכסים, התחייבויות בהתאם לשווים ההוגן לאותו מועד.

תמורה מותנית מוכרת בשווי הוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני אינה נמדדת מחדש בתקופות עוקבות, וסילוקה העוקב מטופל במסגרת ההון. תמורה מותנית, המסווגת כהתחייבות פיננסית, נמדדת בתקופות עוקבות בשווי הוגן תוך זקיפת השינויים לרווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלותו, אשר מבוססת על התמורה שהועברה בצירוף העסקים, בניכוי הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

בעסקאות במסגרתן מתבצעת החלפה של תשלום מבוסס מניות, השווי ההוגן למועד הרכישה של חלק המענק שבידי עובדי הנרכשת שניתן לייחס לשירותי עבודה בתקופות שקדמו למועד הרכישה מהווה חלק מהתמורה שהועברה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 1. דוחות כספיים מאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל חברות הבנות שלה מוצגים כשל ישות כלכלית אחת. "שליטה", מתקיימת כאשר למשקיע יש כוח השפעה (power) וחשיפה או זכויות לתשואות משתנות (variable returns) הנובעות מהחזקה בחברה המושקעת. כוח השפעה הינו יכולת נוכחית להתוות את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע (הפעילויות הרלוונטיות). בבחינת קיומה של שליטה מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי צדדים אחרים רק באם הן ממשיות (substantive). כמו כן, בבחינת קיומה של שליטה נדרשת הבחנה בין זכויות משתתפות ובין זכויות מגינות אשר בידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. שליטה עשויה להתקיים בנסיבות מסוימות, גם תוך החזקת פחות ממחצית מזכויות ההצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית). אם עובדות ונסיבות מצביעות שחלו שינויים באחד או יותר ממרכיבי השליטה מתבצעת הערכה מחודשת האם מתקיימת שליטה בישות מושקעת.

בקביעת קיומה של שליטה ועיתוי השגת שליטה מפעילה ההנהלה שיקול דעת.

לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של תאגידים שאוחדו, לאחר תיאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הנקוטים בידי הקבוצה.

יתרות ועסקאות הדדיות שבין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן בוטלו רווחים ממכירות בין החברות שטרם מומשו מחוץ לקבוצה.

תוצאות הפעילות של תאגידים מאוחדים נכללות בדוחות המאוחדים של הקבוצה החל במועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

## 2. זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת באוגנדה ובשותפות בישראל שאינו ניתן ליחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון.

רווח או הפסד מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתעלם ממחויבותם ומיכולתם לביצוע השקעות נוספות בחברה הבת באוגנדה ובשותפות בישראל, זאת גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ח. רכישה במהופך**

בהמשך למובא בביאור 1' לעיל, להלן העקרונות אשר יושמו בהקשר לטיפול החשבונאי ברכישת החברה על ידי גלובוס, אשר טופלה בדרך של "רכישה במהופך".

1. הנכסים וההתחייבויות של הרוכשת החשבונאית (גלובוס) הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לערכם בספריה ערב עסקת הרכישה במהופך.
2. הנכסים וההתחייבויות של הנרכשת החשבונאית (החברה) הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לשווים ההוגן למועד עסקת הרכישה במהופך.
3. העודפים וסעיפי ההון האחרים של הגוף המאוחד לאחר המיזוג הם אלה של הרוכשת החשבונאית (קרי גלובוס, שהינה החברה הבת המשפטית) בסמוך לפני צירוף העסקים. עם זאת, מבנה ההון המשפטי, דהיינו סוג ומספר המניות, נותר זה של החברה (שהינה החברה האם המשפטית).
4. לאור זאת שהנרכשת החשבונאית היוותה נכון למועד הרכישה שלד בורסאי, לא נוצרו בגינה כל הפרשים מקוריים או מוניטין והפער בין התמורה ובין השווי ההוגן של הנכסים נטו של הנרכשת החשבונאית נזקף כהוצאת רישום למסחר (ראה ביאור 1' לעיל).
5. נתוני הפסד למניה חושבו על ידי חלוקת ההפסד של הרוכשת החשבונאית (גלובוס) לתקופות המתייחסות בממוצע המשוקלל של המניות הרגילות של גלובוס שהיו קיימות במחזור בתקופות המתייחסות, כפול יחס ההחלפה שנקבע בהסכם הרכישה. החל ממועד העסקה ואילך, הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שנלקחו בחשבון בחישוב ההפסד למניה הינו של החברה.
6. מידע השוואתי המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות שקדמו למועד הרכישה הינו זה של הרוכשת החשבונאית (גלובוס).

**ט. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שניזילותן גבוהה, כולל פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על 3 חודשים.

**י. מלאי**

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. הקבוצה מסווגת את התוצרת החקלאית של גידולי הקאנביס מנכס ביולוגי למלאי בעת הקציר לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה באותו מועד. השווי האמור משמש כבסיס העלות של המלאי. עלויות עיבוד ועלויות אחרות נוספות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים מתווספים לעלות המלאי. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

**יא. זכויות שימוש במקרקעין**

זכויות השימוש במקרקעין אשר נבעו לחברה במסגרת הסכם שותפות מוגבלת (כמובא בביאור 11א' להלן), נמדדות לפי העלות שיוחסה להן במועד העברת הזכויות הנ"ל ע"י השותף המוגבל לרשות השותפות. לאחר ההכרה לראשונה, זכויות השימוש במקרקעין נמדדות לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובמידת הצורך בניכוי הפסדים מירידת ערך. ההפחתה מתבצעת לפי שיטת הפחת השווה על פני אורך החיים השימושיים של הזכויות. אורך החיים השימושיים הינו 10 שנים.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יב. רכוש קבוע

1. פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
  2. אורך החיים השימושיים ושיטת הפחת של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.
  3. רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח או הפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.
  4. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.
- שיעור הפחת השנתיים הם:

%	
(*)	מפעלים בהקמה עצמית
15-20	כלי רכב
33-20	מחשבים
(**)	שיפורים במושכר (*)

(\*) מפעלים בהקמה עצמית אשר הוחל בהקמתן במהלך שנת 2019 כוללים עלויות המהוונות בגין מפעל ייצור באוגנדה ובישראל. לאור האמור, טרם הוחל בהפחתה שיטתית של היתרות כאמור.

(\*\*) השיפורים במושכר כוללים בעיקר עלויות אשר הווננו בגין חממות גידול וריבוי באוגנדה.

## יג. מוניטין

מוניטין מייצג את עודף עלות הרכישה בעסקת צירוף עסקים על פני השווי ההוגן של הנכסים המזוהים בניכוי ההתחייבויות שניטלו.

מוניטין אינו מופחת והינו כפוף לבחינת ירידת ערך אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכו.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יד. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים**

נכסים שאינם כספיים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו).

הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור, מבוטל, למעט באם התייחס למוניטין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מיוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף. לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, יחידות מניבות מזומנים להן יוחס מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחת ירידת הערך משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למטרת דיווח פנימי אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות, לפני קיבוץ מגזרים דומים. לגבי יחידות מניבות מזומנים להן יוחס מוניטין כאמור, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבה מזומנים לרבות המוניטין שיוחס לה הינו גבוה מהסכום בר ההשבה. הפסדים כאמור מוקצים תחילה להפחתת ערך מוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, ליתר הנכסים האחרים ביחידה מניבה מזומנים. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

במהלך שנת 2019, לא הוכרה הפרשה לירידת ערך נכסים.

**טו. שווי הוגן**

שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה, בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן. סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלקבוצה יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, הניתנים לצפייה, עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי: היתרה בדוחות הכספיים של חייבים ויתרות חובה, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואה מאחרים, תואמת או קרובה לשווי הוגן שלהם. השווי הוגן של מכשירים פיננסיים אינו שונה באופן מהותי מערכם בספרים.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט.ז. הפרשות****הפרשות בגין תביעות משפטיות**

החברה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר; צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן.

הפרשה המקיימת את התנאים להכרה, נמדדת לפי האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים הצפויים שיידרשו לסילוק המחויבות, נכון לתאריך הדיווח. הפרשה נבחנת ונמדדת מחדש בסוף כל תקופת דיווח. שינויים בהפרשה נוקפים לרווח או הפסד.

**הפרשה בגין חוזה מכביד**

הפרשה לחוזה מכביד מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל בידי הקבוצה כתוצאה מקיום החוזה נמוכות ביחס למחירי המכירה הנהוגים לשוק היעד אליו מייצגת הקבוצה למכור את מוצרי הקנאביס הרפואי. ההפרשה נמדדת כהפרש בין מחירי מכירה של מוצרי קנאביס רפואי הנהוגים בשוק לבין מחירי המכירה מקיומו של חוזה.

**י.ז. התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות מוכרות בדוח על המצב הכספי, כאשר ורק כאשר, הישות הופכת צד להוראות החוזיות של המכשיר.

**1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך, הלוואה מאחריים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, והלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגיד בנקאי והלוואות בעלים והתחייבויות לבעלי שליטה.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן. יתרות לזמן קצר בגין ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אשראי בנקאי לזמן קצר כאמור מוצגות בערכים נומינליים.

**2. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

קבוצה זאת כוללת התחייבויות פיננסיות המוחזקות לצורכי מסחר (לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים). התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן מוצגות בשווי הוגן לכל תאריך דיווח. שינויים בשווי הוגן נוקפים לרווח או הפסד (לרבות ריבית המשולמת בגינם). עלויות עסקה נוקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

התחייבות פיננסית מסווגת כמוחזקת לצרכי מסחר אם:

- היא נוצרה בעיקרה למטרת רכישה חוזרת בעתיד הקרוב; או
- היא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד על ידי הקבוצה ושיש לו דפוס פעילות מעשי מכוח של הפקת רווחים בזמן הקצר; או
- היא נגזר שאינו מיועד ואפקטיבי לשמש כמכשיר גידור.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יח. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית**

שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, מטופלים כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד.

עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) מוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית. הפער בין ערך הספרים בין תנאי ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים המקוריים לבין הערך הנוכחי שחושב כאמור מוכר ברווח או הפסד.

**יט. גריעת מכשירים פיננסיים****התחייבויות פיננסיות**

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. באשר לשינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית ראה סעיף יח' לעיל.

**כ. הלוואות שהתקבלו מבעלי שליטה**

הלוואות שהתקבלו מבעלי השליטה מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שוויין ההוגן המחושב תוך יישום שיעור הריבית בו החברה הייתה מתחייבת לו היו ניטלות בתנאים זהים מצדדים שלישיים.

השווי ההוגן של הלוואה שלא נקבע לה מועד פירעון ושביגנה קיימת התחייבות של בעל השליטה שלא לדרוש את פירעונה למשך מספר שנים מחושב על בסיס הערכת ההנהלה לגבי המועד הראשון בו הפירעון אפשרי.

**כא. סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון**

במקרים בהם מתבצע סילוק חלקי או מלא של התחייבות פיננסית באמצעות מכשירי הון במסגרת קביעה מחדש של תנאי ההתחייבות הפיננסית, מכשירי הון המועברים למחזיק בהתחייבות, נמדדים בשווים ההוגן של מכשירי הון אם ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן. במקרים בהם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי הון באופן מהימן, מתבצעת מדידת מכשירי הון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית (או חלק ההתחייבות הפיננסית) המסולקת, במועד הסילוק. הפער בין השווי ההוגן של המכשירים ההוניים ששימשו ליישוב ההתחייבות הפיננסית המסולקת ובין ערך הספרים של ההתחייבות נזקף לרווח או הפסד. בסילוק התחייבות שהתקבלה מבעלי שליטה נזקף הפער כאמור לקרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה.

**כב. מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזרים משובצים**

מכשירים פיננסיים נגזרים וכן נגזרים משובצים שהופרדו מהחוזה המארח, מסווגים כמכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד למעט כאלה המיועדים למטרות הגנה. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים שלא נועדו לשמש למטרת הגנה, או שאינם עומדים בקריטריונים לסיווגם ככאלה נכללים בדוחות על ההפסד הכולל באופן שוטף במסגרת סעיף המימון.

נגזרים משובצים מטופלים בנפרד מהחוזה המארח אם: א) המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק לחוזה המארח, ב) מכשיר נפרד עם אותם תנאים כמו הנגזר המשובץ היה מקיים את ההגדרה של נגזר, וכן, ג) המכשיר בכללותו אינו נמדד לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****כג. התחייבות בגין הנפקת מניות הכפופות למנגנון הגנת השקעה / מנגנון הגנה למוכרים**

רכיב בגין הנפקת מניות הכפופות למנגנון התאמת תנאים, אשר מספר המניות שיונפקו בגינם טרם נקבע, מהווה התחייבות פיננסית (מכשיר פיננסי נגזר) הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וזאת עד למועד פקיעתו של המכשיר כאמור.

**כד. הנפקת מכשירים פיננסיים בחבילה**

סך התמורה המתקבלת מהנפקת מכשירים פיננסיים בחבילה מפוצלת למכשירים הפיננסיים הנכללים בחבילה לפי שווים ההוגן בהתאם לסדר ההקצאה להלן: השווי ההוגן נקבע תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בתקופות עוקבות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לאחר מכן להתחייבויות פיננסיות שנמדדות בשווי הוגן רק בעת הכרה לראשונה ושארית התמורה מיוחסת למכשירים הוניים אם ישנם, בהתאם ל"גישת השארית". השווי ההוגן של המכשירים הכלולים בחבילה נקבע בהתבסס על מחירי השוק שלהם סמוך למועד הנפקתם. עלויות ההנפקה מיוחסות לפריטים הנכללים בחבילה על בסיס אופן ייחוס תמורת החבילה כמתואר לעיל.

**כה. הטבות לעובדים****1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה**

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

לקבוצה תוכנית להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, הסיכונים האקטואריים והכלכליים בגין תכניות אלה אינם מוטלים על הקבוצה. בתכניות כאמור, במהלך תקופת ההעסקה החברה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

**2. הטבות לעובדים לטווח קצר**

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. שינוי זמני לגבי העיתוי של הסילוק אינו מביא לסיווג מחדש של הטבות עובד לטווח קצר. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

**כו. פעולות בין חברה לבין בעל שליטה בה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****כז. תשלום מבוסס מניות**

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעו עם עובדים ועם אחרים המספקים שירותים דומים נמדדות במועד ההענקה, בהתבסס על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. תנאי הבשלה, למעט תנאי שוק אינם מובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן. תנאי ההבשלה, למעט תנאי שוק, מובאים בחשבון על ידי תיאום מספר המכשירים ההוניים הכלול במדידת סכום העסקה. סכום השווי ההוגן שנאמד כאמור נזקף כהוצאה כנגד רישום מקביל בהון על פני התקופה בה מבשילה זכות העובדים לממש או לקבל את המכשירים ההוניים.

ההוצאה בגין תשלום מבוסס מניות בהתייחס להענקות המותנות בתנאי הבשלה שאינם תנאי שוק, מותאמת בתום כל תקופת דיווח, בכדי לשקף את כמות המכשירים ההוניים החזויים להבשיל. הענקות המותנות בתנאי הבשלה (שאינם תנאי שוק) אשר אינם מתקיימים, אינן מוכרות כהוצאה. סכומים שהוכרו בגין הענקות שהבשילו אינם מבוטלים אף אם המכשירים ההוניים שהוענקו חולטו.

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעו עם נותני שירותים אחרים שאינם עובדים נמדדות במועד קבלת השירותים או הסחורות, בהתבסס על אומדן השווי ההוגן של השירותים או הסחורות שהתקבלו אלא אם לא ניתן לאמוד את שוויים באופן מהימן. במקרה כאמור נמדדת העסקה באמצעות אומדן השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. סכום זה נזקף כהוצאה או מהוון לעלות נכס בהתאם למהות העסקה.

**כח. חכירות****מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2018:**

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בחנה החברה האם ההתקשרות כללה במסגרתה הסכם חכירה. המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית התבססו על מהות העסקה והם נבחנו במועד ההתקשרות.

להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה היוותה החוכר:

**חכירה תפעולית**

הקבוצה סיווגה הסכמי חכירה אשר במסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור נשמרים בידי המחכיר, כהסכמי חכירה תפעולית. תשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית נזקפו לרווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

דמי חכירה מהווים ששולמו מראש הוצגו כהוצאות מראש והופחתו בדוחות רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה אשר בגינה דמי החכירה שולמו.

**מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019 ואילך:**

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). החברה בחרה בגישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד היישום לראשונה. למידע אודות השפעת היישום לראשונה ראה סעיף לג'2 להלן.

במועד ההתקשרות בהסכם, הקבוצה מעריכה אם ההסכם הוא חכירה או האם הוא כולל חכירה. הסכם כולל חכירה אם הוא מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. על מנת להעריך אם ההסכם מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת השימוש ללקוח יש את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה, וכן את הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

הקבוצה קובעת את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופת אופציה להאריך אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן יחד עם תקופה לגביה מוקנית לחוכר אופציות ביטול אם ודאי באופן סביר שהאופציה לא תמומש.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

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

**כח. חכירות (המשך)**

**מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019 ואילך (המשך):**

שינויים בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציה לביטול מטופלים כמפורט להלן (תחת בחינה מחדש של התחייבות בגין חכירה).

החברה מיישמת את ההקלה המעשית לפיה חכירות לטווח קצר (חכירות אשר תקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש) מטופלות כהוצאה על בסיס קו ישר על פני יתרת תקופת החכירה או על בסיס שיטתי אחר.

**להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר:**

בהתייחס לעסקאות חכירה, החברה מציגה על פני הדוחות על המצב הכספי עסקאות חכירה באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומגדד בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability).

התחייבות בגין חכירה נמדדת לראשונה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה או בשיעור הריבית התוספתי של החוכר כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. במסגרת תשלומי החכירה העתידיים נכללים תשלומים קבועים וכן תשלומים משתנים התלויים במדד, כאשר לצורך החישוב נעשה שימוש בשיעור המדד הקיים נכון למועד תחילת החכירה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חכירה נמדדת בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור הריבית התוספתי של החוכר כפי שהיה למועד ההתקשרות בחכירה. יתרת ההתחייבות בגין חכירה נמדדת מחדש באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינויים במדד.

נכסי זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת את סכום המדידה לראשונה של ההתחייבות, תשלומי חכירה ששולמו מראש, עלויות ישירות שהתהוו בחכירה. בתקופות עוקבות, נכסי זכות שימוש נמדדים במודל העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ומותאמים בכדי לשקף מדידות מחדש כלשהן של ההתחייבות בגין חכירה. נכסי זכות השימוש מופחתים בשיטת הקו הישר לאורך תקופת הסכם החכירה או לאורך החיים השימושיים של הנכס כנמוך שבהם.

תשלומי חכירה משתנים אשר אינם מבוססים על מדד או שער אלא על מדדי ביצוע דוגמת היקפי מכירות וכדומה, אינם מובאים בחשבון במדידת ההתחייבות בין חכירה ונכס זכות השימוש, אלא מוכרים כהוצאה תקופתית שוטפת במועד התהוותם.

שיעורי הפחת השנתיים של נכסי זכות שימוש הם:

%	
5	קרקע
4	מבנה

**בחינה מחדש של התחייבות בגין חכירה**

כאשר חל שינוי בתקופת החכירה, החברה מודדת מחדש את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן המבוסס על שיעור הריבית הגלום בחכירה ליתרת תקופת החכירה, אם שיעור זה ניתן לקביעה בנקל או כשיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד הבחינה מחדש. השינוי בסכום ההתחייבות מוכר כתיאום לנכסי זכות שימוש או ברווח או הפסד כאשר נכסי זכות השימוש הופחתו במלואם.

**כט. הון מניות**

מניות שהונפקו על ידי החברה הוכרו במסגרת ההון בהתאם לתמורה שנתקבלה בגינן, בניכוי עלויות המיוחסות במישרין להנפקה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ל. הפסד למניה

ההפסד הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת ההפסד הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב ההפסד המדולל למניה, ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות והממוצע המשוקלל של המניות הרגילות הקיימות מותאמים בגין ההשפעות האפשריות של המניות הרגילות הפוטנציאליות, העשויות לנבוע ממימושם של מכשירים פיננסיים המירים, אשר יש בגינם השפעה מדללת. ראה ביאור 24 להלן.

## לא. נכסים ביולוגיים

נכס ביולוגי למעט צמחים מניבים נמדד בעת ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח לפי שווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה כאשר כל שינוי בשווי ההוגן נזקף לרווח או הפסד, למעט, כאשר מחירי שוק מצוטטים לא ניתנים להשגה ומדידות חלופיות לשווי הוגן הן בבירור לא מהימנות. במקרה כאמור, נכס ביולוגי נמדד לפי עלות בניכוי פחת שנצבר כלשהו ובניכוי הפסדים כלשהם מירידת ערך שנצברו. כאשר השווי ההוגן של נכס ביולוגי כזה הופך להיות ניתן למדידה באופן מהימן, החברה מודדת אותו בשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה.

תוצרת חקלאית שנאספה מנכסים ביולוגיים נמדדת בנקודת האסיף לפי שווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה. מדידה כאמור היא העלות באותו מועד לצורך יישום עקרונות IAS 2, מלאי.

## לב. תקופת מחזור תפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה. בהתחשב בכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לג. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה

**1. תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים העוסק בהגדרת המונח 'עסק'**

בחודש אוקטובר 2018 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3) העוסק בהגדרת המונח 'עסק' (להלן - "התיקון").

במסגרת התיקון התווספו הנחיות ודוגמאות אשר מטרתן לסייע לישות בקביעה האם עסקאות רכישה נדרשות להיות מטופלות כצירוף עסקים (business combination) או כרכישת קבוצת נכסים (asset acquisition).

התיקון קובע כי על מנת לקיים את הגדרת עסק נדרש קיום של תהליך משמעותי (a substantive process). בהתאם, מערכת של פעילויות ונכסים תיחשב לעסק בתנאי שתכלול לפחות תשומה ותהליך משמעותי אשר שילובם יחדיו יאפשר לתרום באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקות.

התיקון כולל הנחיות אשר נועדו לסייע בקביעה האם מתקיים שילוב של תשומה ושל תהליך משמעותי (לרבות בהתייחס לישויות המצויות בשלבי פעילות מוקדמים אשר טרם ייצרו תפוקות ולכן לגביהן נדרש לקיים ראיות משכנעות יותר).

בנוסף, התיקון מצמצם את הגדרת 'תפוקות' כך ש'תפוקה' מוגדרת כתוצר של תשומות ותהליכים המאפשרים הפקה של סחורות או שירותים ללקוחות, הכנסה אחרת, או תשואה על השקעה (כגון דיבידנד וריבית).

במסגרת התיקון התווספו דוגמאות אשר נועדו להמחיש את יישום ההנחיות המתוארות לעיל.

התיקון יחול בדרך של מכאן ולהבא לגבי עסקאות אשר מועד הרכישה שלהן (acquisition date) הינו החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחרי. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לג. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

2. IFRS 16 - חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה בדרך של השפעה מצטברת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המחכיר.

התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך.

דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17).

התקן מחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

החברה אימצה את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2019) וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות.

החברה יישמה את ההקלה המעשית המיוחסת לחכירות שסווגו קודם לכן כחכירות תפעוליות ואשר תקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה (1 בינואר 2019) וטיפול בהן בדומה לחכירות לטווח קצר, קרי, כהוצאה על בסיס קו ישר על פני יתרת תקופת החכירה.

ההשפעה העיקרית של יישום התקן בהתייחס לחכירה בה החברה מהווה חוכרת טופלה בהתאם לתקינה החשבונאית הקודמת כחכירה תפעולית הסתכמה בהכרה בנכס זכות שימוש בסך של כ- 110 אלפי ש"ח אשר נמדד בערכו בספרים בסכום השווה לסכום התחייבות החכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה מראש המתחייבים לחכירה ואשר הוכרו טרם מועד היישום לראשונה (סך של כ- 60 אלפי ש"ח אשר הוצגו במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה) ומנגד, בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 50 אלפי ש"ח. ההתחייבות בגין חכירה נמדדה בערך נוכחי של תשלומי החכירה שנתרו, המהוונים בהתבסס על אומדן שיעור הריבית התוספתי של 30% של החברה במועד היישום לראשונה.

הטבלה להלן מפרטת ריכוז של השפעת יישום עקרונות הסיווג והמדידה של התקן בהשוואה לתקינה טרם יישומו בהתבסס על היתרות שהשתקפו במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018:

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

1 בינואר 2019			
לאחר יישום IFRS 16	השפעת יישום IFRS 16	טרם יישום IFRS 16	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
-	(60)	60	חייבים ויתרות חובה
110	110	-	נכסי זכות שימוש
50	50	-	התחייבויות בגין חכירה

למידע נוסף ראה ביאור 10 להלן.



**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים**

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנו באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

**א. מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת ההכנסה (income approach) וגישת העלות (cost approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא כספי, מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש המיטבי של הנכס.

מדידת שווי הוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע השינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקות הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם במסגרת הביאורים להלן:

- ביאור 5 - צירוף עסקים;
- ביאור 8 - נכסים ביולוגיים;
- ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה;
- ביאור 17 - נגזרים פיננסיים בגין התחייבות לבעלי שליטה
- ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)****ב. מדידת התחייבויות כלפי בעלי שליטה (לרבות שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזר משובץ)**

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר אינם נסחרים בשוק פעיל (נגזר פיננסי בגין חוב אופציות ורכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף) נקבע באמצעות שימוש בשיטות להערכת אופציות מקובלות.

בהתייחס לשווי הוגן של המכשיר הפיננסי הנגזר הגלום במרכיב החוב הנוסף לבעלי השליטה, נעשה שימוש במודל ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים תחת ההנחה של פרעון בסוף תחזית.

בהתייחס לרכיב ההתחייבות לבעלי השליטה אשר סכומו ייגזר מכמות האופציות אשר תמומשנה החל ממועד השלמה, נעשה שימוש במודל בינומי לתמחור אופציות. בחישוב אומדני השווי ההוגן כאמור נדרש להניח הנחות שונות ולהפעיל שיקול דעת בבחירת טכניקת הערכת השווי ובהנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן. במסגרת החישובים הסתייעה ההנהלה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

למידע נוסף בדבר שווי הוגן של מכשירים פיננסיים, ראה ביאור 28 להלן.

**ג. מדידת שווי הוגן נכס ביולוגי**

הקבוצה מעריכה את שווי הנכס הביולוגי ולצורך כך מבצעת אומדנים והערכות, בין היתר, בנוגע לתפוקת הגידול והתוצר, לרבות אובדן תוצר, אורך מחזור הגידול הממוצע, עלויות הגידול עד למועד הקציר ולאחריו, לרבות עלויות עיבוד, אריזה ושינוע וכן בנוגע למחירי המכירה של התוצר.

לעניין הליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידת שווי הוגן של נכס ביולוגי המסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן, ראה ביאור 8 להלן.

**ד. הפרשות בגין תביעות משפטיות**

הפרשות בגין תביעות משפטיות נרשמות בספרים בהתאם להערכות היועצים המשפטיים של הקבוצה ובהתאם לשיקול הדעת של הנהלת הקבוצה לגבי הסבירות לכך שתזרימי מזומנים אכן יופנו לסילוק ההתחייבויות ועל בסיס האומדן שנקבע על ידי ההנהלה בגין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים כי יידרשו לסילוק המחויבויות הקיימות. היות ותוצאותיהן של תביעות משפטיות כאמור נתונות להחלטת בתי משפט, אשר בחלקן הן מתנהלות בסביבות משפטיות זרות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות ההנהלה.

למידע נוסף בדבר הפרשות בגין תביעות משפטיות, ראה ביאור 18 להלן.

**ה. הפרשה לירידת ערך בגין מוניטין**

הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לירידת ערך בגין מוניטין אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכו. הצורך בהפרשה לירידת ערך נבחן בהתייחס לסכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים של הקבוצה. סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים נקבע בהתאם להנחות ותחשיבים שנקבעו על ידי ההנהלה.

למידע נוסף בדבר מוניטין שהוכר במסגרת עסקת צירוף עסקים בבגין רכישת חברת קנאביס בע"מ, ראה ביאור 5 להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)****1. תשלומים מבוססי מניות**

הקבוצה מעריכה את שוויים ההוגן של תשלומים מבוססי מניות במועד הענקתם כסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, לסלק התחייבות או להחליף מכשיר הוני מוענק, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים, תוך שימוש במודל בלק אנד שולס. ההנחות המשמשות במודל כוללות את המחיר השוטף של מניית החברה, שונות מחיר המניה, שיעור הריבית חסרת הסיכון, דיבידנד צפוי וכן אורך החיים הצפוי של כתבי האופציה.

לצורך הערכת אופן ההכרה בתשלומים מבוססי מניות, נדרשת הנהלת הקבוצה להעריך את אומדן כמות כתבי האופציה אשר צפוי שיבשילו וזאת תוך התחשבות בתנאי שירות.

למידע נוסף בדבר תשלום מבוסס מניות, ראה ביאור 20 להלן.

**2. עסקאות חכירה****קביעת תקופת החכירה**

בקביעת תקופת החכירה הקבוצה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול לרבות אופציות הארכה כאשר מימושן ודאי באופן סביר וכן אופציות ביטול כאשר ודאי באופן סביר שלא ימומשו.

**שיעור ההיוון להתחייבויות בגין חכירה**

הקבוצה מהוונת את תשלומי החכירה בשיעור הריבית התוספתי שלה המבוסס על שיעור הריבית הנדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

למידע נוסף בדבר עסקאות חכירה, ראה ביאור 10 להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות

א. להלן פרטי חברות מוחזקות:

שם התאגיד	מדינת התאגדות	פעילות עיקרית	ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2018	
			מניית המקנות זכויות בעלות לרווחים	סך היקף ההשקעה במוחזקת אלפי ש"ח	מניית המקנות זכויות בעלות לרווחים	סך היקף ההשקעה במוחזקת אלפי ש"ח
ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ	ישראל	לא פעילה	100	(17,445)	100	(17,037)
גלובוס פארמה בע"מ	ישראל	גידול וריבוי קנאביס רפואי	100	(3,335)	100	312
קנאבליס בע"מ (*)	ישראל	ייצור מוצרי קנאביס	100	16,316	-	-
גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת (**)	ישראל	גידול וריבוי קנאביס רפואי	66.67	-	66.67	-
ירוק תוצרת רפואית בע"מ Industrial Globus Uganda (**)	ישראל	לא פעילה	100	-	100	-
Together Ideas Pharma Portugal LDA	אוגנדה	גידול וריבוי קנאביס רפואי	51	(436)	-	-
Together Pharma Poland Spolka	פורטוגל	גידול וריבוי קנאביס רפואי	90	(262)	-	-
	פולין	טרם החלה את פעילותה	51	-	-	-

(\*) באשר להשלמת עסקת רכישת קנאבליס בע"מ, ראה ביאור 4 להלן.

(\*\*) גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת וחברת הבת באוגנדה מוחזקות בשרשור באמצעות גלובוס.

ב. תנאי הלוואות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		הלוואות שניתנו לג'ובוקיט טכנולוגיות (*)
	2018	2019	
אלפי דולר			הלוואות שניתנו לגלובוס פארמה (*)
	15,791	16,198	הלוואות שניתנו לחברת בת באוגנדה (**)
	12,911	30,621	
	115	4,017	
	-	140	
	<u>28,817</u>	<u>50,977</u>	

(\*) הלוואות כאמור נושאות ריבית שנתית בשיעור האמור בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה (בשיעור של 2.56% ו-2.61% בשנים 2019 ו-2018, בהתאמה). מועד פירעונה טרם נקבע.

(\*\*) הלוואה כאמור נושאת ריבית שנתית בשיעור האמור בסעיף 85א' לפקודת מס הכנסה. מועד פירעונה טרם נקבע.

ג. להלן פירוט עסקאות עם חברות מוחזקות שבוטלו בדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הוצאות מימון
	2017	2018	
אלפי ש"ח			הכנסות מימון
	-	624	
	-	(624)	
		<u>1,346</u>	
		<u>(1,346)</u>	

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה)

## רכישת חברת קנאבליס בע"מ

ביום 29 באוגוסט 2019 נחתם הסכם מפורט במסגרתו תרכוש החברה בעסקה המהווה צירוף עסקים 100% מזכויות ההצבעה של חברת קנאבליס בע"מ (להלן - "קנאבליס"), חברה פרטית המאוגדת בישראל העוסקת בייצור מוצרי קנאביס, וזאת בדרך של חתימה על הסכם מפורט (להלן - "ההסכם" ו/או "העסקה"). ההסכם נחתם בין החברה, מייסד קנאבליס ובעל המניות העיקרי בה, מר משה יחיה (להלן - "מר יחיה"), בעלי המניות הנוספים ומחזיקי האופציות (כהגדרת מונחים אלו להלן) (להלן יחדיו - "המוכרים") וקנאבליס.

השלמת העסקה נשואת ההסכם הותנתה בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים (ביניהם אישור היק"ר לעסקה). ביום 5 בדצמבר 2019 (להלן - "מועד ההשלמה" או "מועד הרכישה"), כל התנאים המתלים שהוגדרו בהסכם התקיימו.

עיקרי ההסכם הינן כדלקמן:

- א. במסגרת העסקה רכשה החברה ממר יחיה את כל הידע הרלבנטי (know how) והקניין הרוחני הקשורים לתחום הקנאביס שברשותו, לרבות ידע הנוגע להכנת שמנים, הכנת המוצרים השונים של קנאבליס, הכרת תחום הקנאביס בישראל, קשרי לקוחות, קשרי ספקים, הרישיון של קנאבליס מהיק"ר לחלוקה של מוצרי קנאביס רפואי (ואשר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2019) ואשר ניתן לקנאבליס על בסיס זהותו של מר יחיה (להלן יחדיו - "הנכסים הנרכשים"). בתמורה לנכסים הנרכשים שילמה החברה למר יחיה סך של 4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמו בתשלום אחד במועד ההשלמה של העסקה.
- ב. בתמורה למלוא ההון המונפק והנפרע של קנאבליס בדילול מלא, הנפיקה החברה למר יחיה, לשני בעלי מניות נוספים בקנאבליס (לעיל ולהלן - "בעלי המניות") ולשני מחזיקים באופציות הניתנות למימוש למניות של קנאבליס (לעיל ולהלן - "מחזיקי האופציות") (להלן יחדיו - "המוכרים"), מניות של החברה (להלן - "המניות המוקצות") וכתבי אופציה לא סחירות של החברה (להלן - "כתבי האופציה המוקצות") (להלן יחדיו - "ניירות הערך"), שמהווים לפחות 5% מההון המונפק והנפרע של החברה במועד ההשלמה.
- ג. כתבי האופציה המוקצות הוקצו במחיר מימוש של 30 אגורות למניה לתקופה של 60 חודשים והבשילו במועד הענקתן. בנוסף, למחזיקי האופציות תבוצע התאמה לכתבי האופציה המוקצות (הקצאת כתבי אופציה לא סחירות נוספות), אשר תשקף הטבת מחיר המימוש, ללא תמורה.
- ד. בחוזה בין הצדדים, נקבעה תקופת חסימה מוחלטת בת שישה חודשים. תחלוף תקופת החסימה המוחלטת לניירות הערך (דהיינו, תוך שישה חודשים ממועד הקצאת ניירות הערך), תבחן החברה את שווי השוק של החברה בבורסה לפי מחיר הסגירה הממוצע של המניה של החברה ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד כאמור (להלן - "שווי השוק לאחר תקופת החסימה המוחלטת"). ככל ושווי השוק לאחר תקופת החסימה המוחלטת יפחת מסך של כ- 220 מיליוני ש"ח, תקצה החברה למוכרים ניירות ערך נוספים, באופן ששווי השוק של ניירות הערך לא יפחת מסך של 11 מיליוני ש"ח.
- ה. מר יחיה יועסק כמנהל פיתוח בחברה והצוות הקיים של קנאבליס ימשיך לנהל את פעילות קנאבליס, וכן יהיה אחראי על ניהול והפעלת המפעל הפרמצבטי שמקימה החברה תחת האסדרה החדשה בתקן IMC-GMP ואשר צפוי לעסוק הן בייצור מוצרי קנאביס והן במחקר ופיתוח. כמו כן, בכוונת החברה לשלב את הנהלת קנאבליס בפעילויות נוספות של החברה וחברות הבנות שלה בתחום הקנאביס הרפואי בישראל ובעולם.
- ו. ככל וקנאבליס תעמוד ביעדים אשר יוגדרו ויוסכמו בין הצדדים לאחר השלמת העסקה ואשר יאושרו בדירקטוריון החברה, יהיו זכאים המוכרים לבונוס כספי.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 5 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) (המשך)

## רכישת חברת קנאבליס בע"מ (המשך)

ז. בנוסף נקבע כי החברה תקצה למר יחיה ולעד שני נושאי משרה בקנאבליס (ככל שמר יחיה ימצא לנכון), 1,602,884 כתבי אופציה לרכישת 1,602,884 מניות רגילות של החברה אשר מהווים, ביחד, כ- 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, נכון למועד ההענקה (להלן - "כתבי האופציה"). כתבי האופציה יונפקו בהתאם לתוכנית כתבי האופציה של החברה, בכפוף להוראות מסלול רווח הון של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. תנאי כתבי האופציה יהיו כדלקמן:

1. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף שנה ממועד ההשלמה, ויפקעו לאחר 5 שנים ממועד הבשלתן. מחיר מימוש כתבי האופציה יהיה שווה ל- 85% ממחיר הסגירה הממוצע של מניית החברה ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד ההקצאה.
2. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף שנתיים ממועד ההשלמה, ויפקעו לאחר 5 שנים ממועד הבשלתן. מחיר מימוש כתבי האופציה יהיה שווה ל- 120% ממחיר הסגירה הממוצע של מניית החברה ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד ההקצאה.
3. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד ההשלמה, ויפקעו לאחר 5 שנים ממועד הבשלתן. מחיר מימוש כתבי האופציה יהיה שווה ל- 140% ממחיר הסגירה הממוצע של מניית החברה ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד ההקצאה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה הכירה בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי המשרה בקנאבליס. כתבי האופציה כאמור טרם הוקצו בפועל. בדבר תשלום מבוסס מניות כאמור ראה ביאור 20 להלן.

במידה וצירוף העסקים היה מתבצע ביום 1 בינואר 2019, מחזור הכנסות החברה המאוחדת היה 1,741 אלפי ש"ח וההפסד הנקי המאוחד המיוחס לבעלי המניות של החברה היה 15,823 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. הסכומים הנ"ל חושבו תחת הנחת יישום המדיניות החשבונאית המיושמת בקבוצה החל מיום 1 בינואר 2019.

להלן פירוט מרכיבי התמורה והמוניטין למועד הרכישה:

אלפי ש"ח	
4,000	תשלום במזומן
8,019	שווי הוגן של ניירות הערך שהוקצו למוכרים (1)
829	מענק חלופי - עלות שירותי עבר (4)
3,517	שווי הוגן של תמורה מותנית למועד הרכישה (3)
16,365	<b>סה"כ תמורה ששולמה</b>
190	סה"כ שווי הוגן של הנכסים נטו שנרכשו (ראה להלן)
16,175	<b>מוניטין (2)</b>

(1) השווי ההוגן של 2,424,206 המניות המוקצות שהונפקו נאמד בכ- 3.31 ש"ח וזאת בהתאם למחיר המצוטט (שער סגירה) של מניית החברה במועד הרכישה. כמו כן, השווי ההוגן של 269,782 כתבי האופציה המוקצות שהונפקו נאמד בכ- 3.07 ש"ח בהתבסס על מודל בלק ושולס באמצעות הערכת שווי שהתבצעה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 2, תשלום מבוסס מניות.

(2) המוניטין שהוכר ברכישה משקף בעיקרו את ההון האנושי של עובדי קנאבליס והסינרגיה הצפויה משילוב פעילות ועובדי קנאבליס בעסקי הקבוצה. בהתאם לחוקי המס שבתוקף למועד הרכישה מעריכה הקבוצה כי המוניטין שהוכר לא יותר בניכוי לצורכי מס. המוניטין הוקצה במלואו לתחום הפעילות היחיד בקבוצה (ראה גם ביאור 27 להלן).

לצורך הקצאת עלות הרכישה (PPA) של הנכסים וההתחייבות של קנאבליס, התקשרה החברה עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) (המשך)

## רכישת חברת קנאבליס בע"מ (המשך)

פירוט מרכיבי התמורה והמוניטין (המשך):

## (3) תמורה מותנית

כמתואר לעיל, ככל ושווי השוק של החברה לאחר תקופת החסימה המוחלטת יפחת מסך של כ- 220 מיליוני ש"ח, תקצה החברה למוכרים ניירות ערך נוספים, באופן ששווי השוק של ניירות הערך לא יפחת מסך של 11 מיליון ש"ח. לאור האמור, הקבוצה הכירה בסך של כ- 3,517 אלפי ש"ח כתמורה מותנית, סכום המשקף את אומדן השווי ההוגן של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה (להלן - "נגזר פיננסי") במועד הרכישה. השווי ההוגן של התמורה כאמור נמדד במועד הרכישה באמצעות מודל בלאק אנד שולס.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי למועד הרכישה, הנגזר פיננסי מהווה התחייבות פיננסית הנמדדת לראשונה ובתקופת דיווח עוקבות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מדידת השווי ההוגן של הנגזר פיננסי נעשה תוך שימוש במודל בלאק אנד שולס וסיווג המדידה נכלל במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן זאת מאחר ונעשה שימוש בנתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה. הפרמטרים ששימשו בחישוב השווי ההוגן בהתאם למודל כאמור הינם:

ליום	ליום	
5 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2019	
33.08	32.08	מחיר מניה (בש"ח)
4.54	4.54	מחיר מימוש (בש"ח)
64%	67%	סטיית תקן
0.1%	0.1%	ריבית חסרת סיכון
0.46	0.39	אורך חיים (שנים)

ליום 31 בדצמבר 2019 השווי ההוגן של הנגזר הפיננסי הינו 3,647 אלפי ש"ח. הגידול בהתחייבות בגין נגזר פיננסי משקף את השינויים בערך הזמן של ההתחייבות ממועד הרכישה והירידה במחיר המניה. ההפרש בסך 130 אלפי ש"ח נזקף לסעיף הוצאות מימון בדוח רווח והפסד. ראה ביאור 23 להלן. למידע נוסף, ראה גם ביאור 28א' (4) לעניין שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת רכישה:

אלפי ש"ח	
16,365	סך התמורה ששולמה
(12,365)	בניכוי תמורה שלא במזומן
4,000	מזומן ששולם
200	מזומן ששולם בגין עלויות הקשורות לצירוף עסקים (ראה להלן)
4,200	מזומנים ששולמו, נטו

## החלפה של מענקי תשלום מבוסס מניות

במסגרת תנאי הסכם הרכישה הקבוצה החליפה מענקי תשלום מבוסס מניות שהוחזקו בידי מחזיקי האופציות של קנאבליס במענקי תשלום מבוסס מניות חלופיים. הקבוצה הכירה בסך 829 אלפי ש"ח כחלק מהתמורה שהועברה בצירוף העסקים בגין מענקי תשלום מבוסס מניות שהוחלפו כאמור.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 5 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) (המשך)

## רכישת חברת קנאבליס בע"מ (המשך)

להלן פירוט השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של קנאבליס:

החברה ביצעה ייחוס של הקצאת השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות בהתבסס על הממצאים שעלו בהקצאת עלות הרכישה (PPA). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבלה הערכת שווי סופית.

שווי הוגן אלפי ש"ח	
601	חייבים ויתרות חובה
33	מלאי
109	רכוש קבוע, נטו
(9)	ספקים ונותני שירותים
(509)	זכאים ויתרות זכות
(35)	הטבות לעובדים
190	נכסים מזוהים, נטו

## עלויות הקשורות לצירוף עסקים

הקבוצה הכירה בעלויות בדיקת נאותות ועלויות משפטיות ואחרות המיוחסות לרכישה בסך 200 אלפי ש"ח. עלויות אלו נכללו במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

מתוקף תקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל-1970), עבודת הקצאת עלות הרכישה בצירוף בעסקים (PPA) בדבר רכישת קנאבליס בע"מ כאמור מצורפת לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ראה גם דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה, הערוכים בהתאם להוראות תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) - (התש"ל 1970) והמצורפים לדוח התקופתי של החברה.

## ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

## הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
235	1,137	מזומנים בתאגיד בנקאי (*)
235	1,137	

(\*) יתרת המזומנים בתאגיד בנקאי הינם נושאים ריבית בגין הפקדה יומית/שבועית.

## ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

## הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,510	1,175	מוסדות
625	657	הוצאות מראש
-	385	אחרים
2,135	2,217	



## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 8 - נכסים ביולוגיים

## א. כללי

כאמור בביאור 3 ג' לעיל הקבוצה מודדת נכסים ביולוגיים המורכבים מצמחים ותוצרת חקלאית של קנאביס רפואי לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה עד לנקודת הקציר. השווי האמור משמש כבסיס העלות של המלאי לאחר הקציר. רווחים או הפסדים הנוצרים משינוי בשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה, נכללים ברווחי או הפסדי הקבוצה בשנה בה נוצרו.

## ב. להלן התנועה בנכסים הביולוגיים (שתילים ותוצרת חקלאית):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
-	115	יתרה ליום 1 בינואר
115	923	עלויות גידול שהושקעו
-	3,889	רווחים מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
-	(378)	העברה למלאי בנקודת הקציר
	(86)	הפרשי תרגום
<u>115</u>	<u>4,463</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הכירה החברה בהוצאות בגין חוזים מכבידים בסך של כ- 1,537 אלפי ש"ח אשר קוזזו מרווחים מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים.

מחזור הגידול של שתילי הקנאביס, שאינם צמחי אם, אורך בממוצע כ- 99 ימים, במהלכם הם עוברים תהליך של צימוח והפרחה ובסופם נקצרת התוצרת החקלאית.

ליום 31 בדצמבר 2019 בחוות בישראל ובאוגנדה נותרו גם צמחי אם, אשר ישמשו לייחור והצמחה של שתילי קנאביס חדשים מאותו סוג. פרט לתהליך הייחור החברה לא משתמשת בצמחי האם לצורך גידול תוצרת חקלאית, לכן צמחי האם אינם נכללים בשווי הנכסים הביולוגיים של החברה.

## ג. תהליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידת שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי הערכה במדידת שווי הוגן של תוצרת חקלאית נבחנים אחת לתקופת דיווח בידי הנהלת הקבוצה תוך התייעצות בצוות מומחים פנימי בתחום על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי התוצרת. התוצרת החקלאית בנקודת האסיף, נמדדת לפי שווי הוגן רמה 3, בהסתמך על מחירים קבועים ומפוקחים על ידי היק"ר של מוצרי הקנאביס הרפואי הסופיים לצרכן בהתאם לשוק פעיל אליו הקבוצה מייעדת את התוצרת, בניכוי עלויות שיוצאו לצורך הפיכת התוצרת החקלאית למוצר הסופי לצרכן, לרבות עלויות ייבוש, אריזה ומיצוי, ובניכוי עלויות מכירה. בחישוב השווי ההוגן של התוצרת החקלאית מתבססת הקבוצה על אומדנים הכוללים בין היתר, אומדנים לגבי אובדן תוצרת חקלאית בתהליך, וכן אומדן שיעור המוצרים הסופיים שימכרו כשמן קנאביס רפואי ושיעור המוצרים שימכרו כקנאביס רפואי יבש מסך כל המוצרים הסופיים שימכרו.

הצמחים שטרם נקצרו, נמדדים לפי שווי הוגן המסווגת ברמה 3, בהסתמך על מחירים קבועים ומפוקחים על ידי היק"ר של מוצרי הקנאביס הרפואי הסופיים לצרכן, באותה דרך בה נמדדת התוצרת החקלאית. לצורך הערכת הצמחים שטרם נקצרו, הקבוצה מעריכה גם את שיעור ההשלמה של מחזור הגידול ואת התוצרת החקלאית הצפויה להתקבל בגמר תהליך ההפרחה.

## ד. סיכונים בדבר נכסים ביולוגיים - ראה ביאור 28 להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 9 - מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. הקבוצה מסווגת את התוצרת החקלאית של גידולי הקנאביס מנכס ביולוגי למלאי בעת הקציר לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה באותו מועד. השווי האמור משמש כבסיס העלות של המלאי. כל העלויות שלאחר הקציר מתווספות לעלות המלאי. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר 2019 המלאי מורכב מתוצרת גמורה של קנאביס רפואי יבש ארוז או מגולגל ושמן קנאביס.

## הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
353	קנאביס רפואי יבש : תוצרת גמורה
32	שמן קנאביס : תוצרת גמורה
<u>385</u>	

## ביאור 10 - חכירות

כמפורט במסגרת ביאור 2 לג'2 החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16).

## חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר

א. החברה חוכרת קרקע באוגנדה עליו החברה בנתה את חממות הגידול. תקופת ההסכם הינה 10 שנים ומוקנית לחברה אופציית המשך לתקופה של 10 שנים נוספות אשר סבירות מימושה הוערכה כוודאית באופן סביר.

ב. החברה התקשרה במהלך שנת 2019 בהסכם חכירה לפיו היא שוכרת מבנה למשרדים ומעבדה בישראל. תקופת ההסכם הינה 10 שנים ומוקנית לחברה אופציית המשך לשלוש תקופות לפרק זמן מצטבר של 15 שנים נוספות בקירוב אשר סבירות מימושה הוערכה כוודאית באופן סביר.

## נכסי זכות שימוש:

סה"כ	מבנה אלפי ש"ח	קרקע	
-	-	-	<b>עלות:</b>
110	-	110	יתרה ליום 1 בינואר 2019
8,800	8,800	-	השפעת יישום לראשונה של IFRS 16
55	55	-	תוספות
(8)	-	(8)	הפרשי הצמדה
<u>8,964</u>	<u>8,855</u>	<u>109</u>	הפרשי תרגום
			<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>
-	-	-	<b>פחת שנצבר:</b>
126	118	8	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>126</u>	<u>118</u>	<u>8</u>	תוספות
			<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>
<u>8,838</u>	<u>8,737</u>	<u>101</u>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019</b>

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חכירות (המשך)

חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר (המשך)

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
239	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה (*)
84	הוצאות בגין חכירות לטווח קצר

(\*) ראה ביאור 21 להלן.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

אלפי ש"ח	
122	עד שנה
694	1-5 שנים
8,330	מעל 5 שנים
9,146	סה"כ
122	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
9,024	התחייבות שאינן שוטפות בגין חכירה

## אופציות להארכה של חכירה

בחכירותיה החברה הניחה כי תממש את אופציות הארכה הקיימות בהסכמים ולפיכך לחברה לא קיימת התחייבות מהותית בגין חכירות אשר לא הוצגו במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה.

## חכירות לטווח קצר

החברה מיישמת את ההקלה המעשית לפיה חכירות של רכבים לטווח קצר (חכירות אשר תקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש) מטופלות כהוצאה על בסיס קו ישר על פני יתרת תקופת החכירה או על בסיס שיטתי אחר. סך המחויבות של הקבוצה בגין חכירות לטווח קצר ליום 31 בדצמבר 2019 אינה מהותית.

מתוקף תקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל-1970), עבודת הערכת השווי בדבר חכירה של מבנה למשרדים ומעבדה בישראל כאמור מצורפת לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 11 - זכויות שימוש במקרקעין ורכוש קבוע, נטו

א. ביום 21 בפברואר 2017, התקשרה גלובוס (להלן - "השותף הכללי") בהסכם להקמת שותפות מוגבלת (להלן - "ההסכם") לתקופה של 10 שנים (להלן - "תקופת השותפות") עם צד שלישי (להלן - "השותף המוגבל"), אשר במסגרתה השותף הכללי מחזיק בשיעור שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות"), אשר במסגרתה השותף הכללי מחזיק בשיעור של 66.67% מזכויותיה (לרבות הזכות לרווחים והפסדים) וכן בזכות שימוש בשטח חקלאי במועצה האזורית חוף אשקלון בשטח בנוי של כ-24 דונם, 20 דונם חממות, מחסן בגודל של 350 מ"ר ומכסת מים של 12,000 קו"ב לשנה (להלן יחדיו - "הנחלה") אשר יוקצו לטובת פעילות השותפות לצורך גידול קנאביס רפואי וייצור מוצרי קנאביס בנחלה באישור משרד החקלאות ומשרד הבריאות. בתמורה, נקבע כי השותף המוגבל יחזיק ביתרת 33.33% מהזכויות של השותפות.

בהתאם להסכם כאמור, השותפים יממנו באופן אישי על-פי חלקם בזכויות השותפות את ההשקעות הכספיות הנחוצות והכרוכות להקמה ותפעול של חוות הגידול.

ניהולה ותפעולה של השותפות ועסקיה תהא בידי השותפים להסכם כאמור. הצדדים להסכם ינהלו את עסקי וענייני השותפות לפי שיקול דעתם ובמיטב יכולתם ויעשו את מירב המאמצים על מנת לבצע את מטרות השותפות לפי ההסכם. יצוין כי לשותף הכללי יהיו סמכויות לעשות או לגרום שיעשו כל הפעולות שייראו לו כנחוצות ו/או מועילות לביצוע מטרות השותפות, למעט סמכויות וכוחות שיוצאו במפורש בהסכם כפי שיתוקן מפעם לפעם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לרבות את שלהלן:

1. לחתום בשם השותפות על הסכמים הקשורים בניהול השותפות.
2. לחתום על הסכמים ומסמכים בשם השותפות הכוללים אותם תנאים, התניות והוראות כפי שהשותף הכללי ימצא לנכון.
3. לתת כל הודעה בשם השותפות.
4. לנהל כל תביעה והליך משפטי בשם השותפות, בין כתובעת ובין כנתבעת ליישב תביעות והליכים משפטיים ובלבד שהעביר את כל המידע הנוגע להליך לשותף המוגבל.
5. השותף הכללי ינהל רישומים מלאים ומדויקים ויערוך דוחות על ענייני השותפות.

השותף המוגבל לא יהיה אחראי לחיובים של השותפות למעלה מן הסכומים שיכניס להון השותפות כאמור לעיל. כמו כן, השותף המוגבל הינו הבעלים היחיד של הזכויות שלו על-פי ההסכם כאמור כלפי השותף הכללי וכלפי השותפות ושום דבר בהסכם לרבות כל אזכור לא יתפרש כמקנה זכות למאן דהוא, פרט לשותף המוגבל עצמו, על-פי ההסכם או כהופך אותו לשותף בשותפות.

נכון למועד ההתקשרות בעסקת הקמת השותפות כאמור, שוויה ההוגן של רכיב זכות שימוש של שטח הנחלה (להלן - "רכיב זכות השימוש") חושב תוך הסתייעות בחוות דעת שמאי חיצוני בלתי תלוי. השווי ההוגן של רכיב זכות השימוש נקבע בהתאם לשני גישות כדלקמן: (1) גישת ההכנסה בשקלול של 50% המבוססת על תחזיות תזרימי מזומנים של דמי השירות הנהוגים במקרקעין דומים ויישום שיעור היוון של 8% ו-7% לשטח חממות ושטח פתוח, בהתאמה וכן (2) גישת העלות בסבירות של 50% המבוססת על יישום מקדם של 0.783 ו-0.7 לחממה ולקרקע, בהתאמה. בהתאם לעבודת השמאות כאמור, נקבע כי שווי רכיב זכות השימוש הינו 600 אלפי ש"ח.

לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017, הכירה החברה בהוצאות פחת בגין רכיב זכות השימוש בסכום של 60, 60 ו-51 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בנוסף, במהלך התקופה מיום תחילת הפעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2019, היוונה החברה עלויות בסך כולל של 18,088 אלפי ש"ח אשר ניתן לייחס במישורן להבאת חלק מהחממות למיקומן ולמצבן הדרוש לכך שאותן חממות תוכלנה לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, אותן מהחממות זמינות לשימוש ובשל כך נזקפו הוצאות פחת בסך של 995 אלפי ש"ח במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 11 - זכויות שימוש במקרקעין ורכוש קבוע, נטו (המשך)

## א. (המשך)

יצוין, כי במהלך שנת 2019 החלה החברה בהקמת מפעל המיועד לייצור מוצרי קנאביס רפואי. בנוסף, החברה ממשיכה להכשיר חממות נוספות לגידול וריבוי קנאביס רפואי. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 היוונה החברה עלויות בסך 549 ו- 1,785 אלפי ש"ח אשר ניתן לייחס במישרין להבאת המפעל והחממות הנוספות למיקומם ולמצבם הדרוש לכך שהחממות הנוספות והמפעל יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החממות הנוספות והמפעל אינם זמינים לשימוש ולכן טרם נזקפו הוצאות פחת במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ב. ביום 16 באפריל 2018, התקשרה גלובוס עם בעלי השליטה בחברה זרה וצד נוסף מטעמם (להלן - "החברה הזרה" ו- "הצד השני", בהתאמה), בהסכם מחייב, לפיו יוקם תאגיד משותף או שותפות רשומה יחד עם החברה הזרה (להלן - "השותפות"), במטרה להקים ולתפעל שטח בהיקף של עד 100 דונם באוגנדה שבאפריקה (להלן - "החממות") למטרת גידול, ייצור וייצוא קנאביס רפואי, לתוצרת בהיקף כולל של עד כ-60 טון לשנה והכל בהתאם לצבר ההזמנות לקנאביס רפואי שיתקבלו מעת לעת (להלן - "העסקה" ו-"הפרויקט", לפי העניין). החברה הזרה הינה בעלת כל ההיתרים והרישיונות מהרשויות הרלוונטיות לגידול, ייצור יצוא ושיווק קנאביס.

מתווה חלוקת הפרויקט הינו כך שגלובוס תחזיק ב- 51% מההון המונפק והנפרע של חברה מקומית באוגנדה, ויתרת 49% יחולקו בין הצד השני והחברה הזרה (ראה ביאור 29 להלן בדבר שינוי במתווה חלוקת הפרויקט). כמו כן, בכונת הצדדים לפעול לחלוקת הרווחים לפני מיסים שיתקבלו מהפרויקט מידי שנה, בהתאם לחלקם בשותפות וזאת רק לאחר פירעון מלוא הלוואת הבעלים, כמתואר להלן, ההתחייבויות לצדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט, ולמעט סכום שלא יעלה על 20% מהרווחים שיופנה לפיתוח הפרויקט.

במהלך התקופה מיום תחילת הפעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2019, היוונה החברה עלויות בסך כולל של 10,998 אלפי ש"ח אשר ניתן לייחס במישרין להבאת חלק מהחממות למיקומן ולמצבן הדרוש לכך שאותן חממות תוכלנה לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, אותן חממות זמינות לשימוש ובשל כך נזקפו הוצאות פחת בסך של 280 אלפי ש"ח במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

יצוין, כי במהלך שנת 2019 החלה החברה בהקמת מפעל המיועד לייבוש ומיצוי קנאביס רפואי הצמוד לחווה. בנוסף, החברה ממשיכה להכשיר חממות נוספות לגידול וריבוי קנאביס רפואי. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 היוונה החברה עלויות בסך 3,190 ו- 78 אלפי ש"ח אשר ניתן לייחס במישרין להבאת המפעל והחממות הנוספות למיקומם ולמצבם הדרוש לכך שהחממות והמפעל יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החממות והמפעל אינם זמינים לשימוש ולכן טרם נזקפו הוצאות פחת בגינם במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 11 - זכויות שימוש במקרקעין ורכוש קבוע, נטו (המשך)

## ג. הרכב ותנועה:

סה"כ	שיפורים במושכר	מכונות וציוד אלפי ש"ח	מחשבים	כלי רכב	מפעלים בהקמה עצמית	
						<b>עלות</b>
8,232	7,966	-	8	258	-	ליום 1 בינואר 2019
8,053	3,110	1,158	46	-	3,739	רכישות בשנת חשבון
						רכישה בדרך של צירוף
205	38	116	51	-	-	עסקים (ראה ביאור 5 לעיל)
(676)	(602)	(10)	-	-	(64)	הפרשי תרגום
15,814	10,498	1,212	75	258	3,675	ליום 31 בדצמבר 2019
						<b>פחת שנצבר</b>
26	-	-	-	26	-	ליום 1 בינואר 2019
361	280	27	15	39	-	תוספות בשנת חשבון
						רכישה בדרך של צירוף
96	14	52	30	-	-	עסקים (ראה ביאור 5 לעיל)
(5)	(5)	-	-	-	-	הפרשי תרגום
478	275	27	15	65	-	ליום 31 בדצמבר 2019
						<b>עלות מופחתת</b>
15,336	10,223	1,185	60	193	3,675	ליום 31 בדצמבר 2019
8,206	7,966	-	8	232	-	ליום 31 בדצמבר 2018

## ד. תקופת הפחת ושיטת הפחת

באשר לתקופת הפחת ושיטת הפחת של רכוש קבוע, ראה ביאור 2 יב' לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 12 - הלוואה לזמן קצר

ביום 2 בספטמבר 2019 התקשרה החברה וחברת ראלקו סוכנויות בע"מ (להלן - "המשקיע") במזכר עקרונות להשקעה בחברה בסך של 20 מיליון ש"ח (להלן - "עסקת ההשקעה") ובהסכם הלוואת גישור בסך של 5.5 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הלוואה").

עיקריו של הסכם הלוואה כפי שנקבעו בין הצדדים באותו מועד הינם כדלקמן:

1. המשקיע יעמיד לחברה הלוואה בסך של 5.5 מיליון ש"ח, לא צמודה הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% לשנה, אשר תחושב על בסיס רבעוני. קרן הלוואה תועמד לחברה תוך יום עסקים אחד לאחר שיומצא למשקיע אישור רישום משכון על המניות המשועבדות (להלן - "הלוואה").

2. בהתקיים כל התנאים המתלים בעסקה, תחשב קרן הלוואה כחלק מסכום ההשקעה של המשקיע בחברה.

3. ככל שעסקת ההשקעה של המלווה בחברה לא תושלם עד ליום 31 בדצמבר 2019, מכל סיבה שהיא, תפרע החברה את הלוואה תוך 14 ימים. בנוסף, הסכם הלוואה קובע רשימה של אירועים שבהתקיימם תהא זכאית החברה לדרוש פירעון מיידי של הלוואה וכן מסדיר את זכאותו של המלווה למינוי משקיף לדירקטוריון החברה.

4. להבטחת הסילוק של הלוואה יעמידו בעלי השליטה בחברה בטוחות כדלקמן:

5. כל אחד מבעלי השליטה בחברה (מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי) ישעבד לטובת המשקיע, בשעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, 857,670 מניות של החברה המהוות כ- 1.666% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("המניות המשועבדות").

6. שניים מבעלי השליטה חתמו על כתב ערבות אישית של עד 2,000 אלפי ש"ח, ביחד ולחוד.

7. החברה לא תיצור שעבוד שוטף או קבוע ולא תמחה על דרך שעבוד, ללא הסכמת המלווה מראש ובכתב, את נכסיה או זכויותיה, וכן לא תבצע בנכסיה, פעולות מהותיות שאינן במהלך העסקים רגיל.

8. בתקופה שראשיתה במועד החתימה על מזכר הבנות זה וסיומה במועד החתימה על ההסכם המפורט, או מועד הפירעון המלא בפועל של הלוואה כאמור, לפי המאוחר ביניהם, החברה התחייבה להמשיך להתנהל במהלך העסקים הרגיל שלה ולא לבצע ולא להתחייב לבצע כל עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל שלה (למעט עסקאות שנחתמו קודם לחתימת מזכר הבנות זה ושלגביהן ניתן גילוי לציבור קודם לחתימתו) ובכלל זה עסקאות בעלי עניין והענקת והקצאת ני"ע. בנוסף, החברה התחייבה שלא תנהל מו"מ לגבי עסקה שיש בה כדי למנוע את קיום העסקה נשוא מזכר הבנות או הסכם הלוואה.

העמדת הבטוחות על ידי בעלי השליטה בחברה, כאמור לעיל, אושרה ביום 30 באוגוסט 2019 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. ביום 12 בספטמבר 2019 נרשם משכון על המניות המשועבדות של בעלי השליטה בחברה והעמדת הלוואה לחברה על ידי ראלקו בסכום של 5.5 מיליון ש"ח.

לאור העובדה כי עסקת ההשקעה נשוא מזכר העקרונות לא הושלמה אזי פקע תוקפו של מזכר העקרונות מבלי שלצדדים תהא טענות או תביעות האחד כלפי משנהו. כמו כן, הוחלט להאריך את המועד לפירעון קרן הלוואה בצירוף ריבית ומע"מ בגינה עד ליום 28 בפברואר 2020 (חלף 31 בדצמבר 2019).

ליום 31 בדצמבר 2019 הכירה החברה בהוצאות ריבית שנוקפה בגין קרן הלוואה בסך כולל של 84 אלפי ש"ח במסגרת סעיף הוצאות מימון בדוח רווח והפסד (ראה ביאור 23 להלן).

יצוין, כי ביום 19 בפברואר 2020 יתרת הסכום בגין קרן הלוואה בצירוף ריבית ומע"מ נפרעו במלואם (ראה ביאור 29 להלן).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 13 - ספקים ונותנים שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
787	1,260	חובות פתוחים
4,341	3,221	המחאות לפירעון
<u>5,128</u>	<u>4,481</u>	

(\*) התחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

## ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
-	1,509	הפרשה בגין חוזים מכבידים
284	702	הוצאות שנצברו (*)
-	495	עובדים ומוסדות
-	389	מוסדות ממשלתיים
280	243	צדדים קשורים ובעלי עניין (**)
<u>564</u>	<u>3,338</u>	

(\*) כולל סך של 137 ו- 161 אלפי ש"ח בגין הוצאות הנפקה שטרם שולמו נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018. ראה ביאורים 21ד'2 ו- 21ד'3 להלן.

(\*\*) כולל שכר שטרם שולם לבעל שליטה. ראה ביאור 24 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

## ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה

ביום 10 ביוני 2019 (להלן - "המועד הקובע") התקשרה החברה עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - "הכשרה") בהסכם השקעה (להלן - "ההסכם" או "העסקה") במסגרתו תקצה החברה להכשרה 2,413,710 מניות רגילות של החברה, בתמורה לתשלום כולל בסך 10 מיליון ש"ח (בהתאם לשווי חברה של 200 מיליוני ש"ח לאחר ההקצאה) (להלן - "המניות המוקצות"). לאחר ההקצאה כאמור, מחזיקה הכשרה ב- 4.76% מההון המונפק והנפרע של החברה (ללא דילול).

ההסכם כולל מנגנון הגנת השקעה אשר פרטיו העיקריים הינם כדלקמן:

1. בתום כל שנה ממועד ההשלמה, במהלך 3 השנים הראשונות ממועד ההשלמה (כל מועד כאמור, להלן - "מועד הבדיקה"), יבדק מחיר המניה הממוצע המותאם המשוקלל ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הבדיקה (להלן - "המחיר הסופי").
2. ככל והמחיר הסופי בכל אחד ממועדי הבדיקה, ישקף תשואה שנתית להכשרה הנמוכה מ- 8%, תפצה החברה את הכשרה, כדלקמן:
  - 2.1 בגין תשואה שנתית שבין 0% ל- 8% - פיצוי כספי אשר יחושב כהפרש בין מחיר מניה המשקף תשואה שנתית של 8% (מצטבר), לבין המחיר הסופי כפול כמות המניות המוקצות.
  - 2.2 בגין תשואה שלילית - החברה (א) תשלם להכשרה פיצוי כספי, כאמור בסעיף 2.2.1 לעיל, בגין הפער שבין תשואה 0 לתשואה שנתית של 8%, ובנוסף (ב) תקצה להכשרה מניות נוספות, בכמות אשר תחושב כהפרש בין המחיר הסופי לבין מחיר המשקף תשואה 0, כפול כמות ניירות הערך המוקצים, חלקי המחיר הסופי (להלן - "המניות הנוספות").



## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה (המשך)

3. ככל שבחישוב כולל של מועדי הבדיקה, התשואה בכללותה למשך שלוש השנים תהא מעל ל- 8% בשנה (במצטבר, קרי מעל 521.85 אגורות למניה), במסגרת הבדיקה השלישית תבוצע התחשבנות בין הצדדים.

4. עוד נקבע, כי ככל ולא יתקבל אישור הבורסה להקצאת המניות הנוספות, אזי תעמוד לחברה תקופת גרייס של 30 ימים לקבל את אישור הרישום למסחר (להלן - "תקופת הגרייס"). כמו כן, ככל ולא יתקבל אישור הרישום למסחר ו/או לא הוקצו המניות הנוספות, כולן או חלקן, תוך תקופת הגרייס האמורה לעיל, אזי תשלם החברה להכשרה סכום במזומן השווה למחיר הסופי כפול כמות המניות הנוספות.

יצוין כי ביום 16 ביוני 2019 התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה כפי שהוגדרו בהסכם ומלוא התמורה הועברה לחברה בתמורה להנפקת מניות רגילות של החברה.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום העסקה, בדומה לאופן ייחוס רכיבי תמורה בהנפקת חבילת ניירות ערך, סך התמורה שנתקבלה בידי החברה בסך 10,000 אלפי ש"ח הוקצתה תחילה לרכיב המהווה התחייבות פיננסית הנמדדת לראשונה ובתקופות דיווח עתידיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9) (נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה), תוך שימוש במודל בינומי ויתרת הסכום (הערך השירי) הוקצה לרכיב ההוני. מדידת השווי ההוגן של הנגזר פיננסי נעשה תוך שימוש במודל בלק אנד שולס וסיווג המדידה הינו ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן מאחר והיה שימוש בנתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה. הפרמטרים ששימשו בחישוב השווי ההוגן בהתאם למודל כאמור הינם:

ליום 10 ביוני 2019	ליום 31 בדצמבר 2019	
4.56	3.21	מחיר מניה (בש"ח)
5.22	5.22	מחיר מימוש (בש"ח)
90%	84%	סטיית תקן
0.6%	0.2%	ריבית חסרת סיכון
3.00	2.44	אורך חיים (שנים)

בהתאם לאמור לעיל, פירוט מרכיבי תמורת החבילה הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה אשר פוצלה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי למועד הקובע הינם כדלקמן:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
7,305	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
2,695	רכיב הוני - שייך
<u>10,000</u>	סך התמורה

ליום 31 בדצמבר 2019 השווי ההוגן של הנגזר הפיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה הינו 7,625 אלפי ש"ח. הגידול בהתחייבות בגין נגזר פיננסי משקף את השינויים בערך הזמן של ההתחייבות מהמועד הקובע והירידה במחיר המניה. ההפרש בסך 320 אלפי ש"ח נזקף לסעיף הוצאות מימון בדוח רווח והפסד. ראה ביאור 23 להלן. למידע נוסף, ראה גם ביאור 28א' (4) לעניין שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

מתוקף תקנה 8' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל-1970), הערכת השווי בגין נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה כאמור צורפה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 16 - הלוואת בעלים והתחייבויות לבעלי שליטה

א. בהמשך למובא בביאור 1' לעיל וכחלק מהשלמת עסקת הרכישה במהופך, במהלך החציון הראשון של שנת 2018, העמידו הניצעים בפועל לחברה הלוואה ראשונה וכחלק מתנאי ההשלמה הועמדה הלוואה שנייה בסך כולל של 3,534 אלפי ש"ח (מתוכם 534 אלפי ש"ח כהלוואה מזכה ללא ריבית), היות והסך הכולל של ההלוואות כאמור אשר הועמד לחברה על-ידי בעלי השליטה בה אינו נושא ריבית המשקפת את סיכון האשראי של החברה (דהיינו, שיעור הריבית בו החברה הייתה מתחייבת לו היו ניטלים הסכומים בתנאים זהים מצדדים שלישיים), סכום ההלוואה נמדד לראשונה בשווי הוגן בערך הנמוך יותר מערכו הנקוב. הפער בין השווי ההוגן של הסכום כאמור לבין ערכו הנקוב בסך של כ- 1,270 אלפי ש"ח השתקף כחלק מההתחשבות של החברה עם בעלי השליטה בה (כהוצאות בגין הכרה בהתחייבות כלפי בעלי שליטה), בד בבד עם ההכרה בהתחייבויות כלפי בעלי השליטה כאמור בביאור 1' לעיל.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי למועד עסקת הרכישה במהופך, הוכרה התחייבות פיננסית בסך 2,264 ש"ח בגין אומדן השווי ההוגן של ההלוואה הראשונה והשנייה. סך זה מהווה התחייבות פיננסית הנמדדת לראשונה בשווי הוגן ובתקופות עוקבות בעלות מופחתת בשיטת הריבית האפקטיבית בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים, כאשר מעת לעת בוחנת החברה ותתקף את התחזית העומדת בבסיס עיתוי פירעון ההלוואות כאמור.

במועד ההכרה לראשונה, טופלו ההלוואות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בהתאם לשיעור ריבית שנתית של 16%, המאפיין את רמת הסיכון של החברה למועד ההשלמה.

נכון למועד נטילת ההלוואה עיתוי פירעון ההתחייבות יהיה בתחזית טווח הזמנים של 4-5 שנים בהתאם להערכת הנהלת החברה.

ביום 30 ביוני 2019 התחזית כאמור הוארכה בשנה בהתאם לאומדן מעודכן של הנהלת החברה. לאור זאת, קבעה החברה כי השינוי כאמור אינו מהווה שינוי משמעותי בתנאי התחייבות פיננסית בהתאם להוראות IFRS 9, ועל כן סכום ההתחייבות כאמור עודכן בהתאם לתזרימי המזומנים החדשים המהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההלוואה (שיעור ריבית של 16%), כאשר הפרש בין הסכום הנ"ל ליתרת ההתחייבות בספרים בסך של 163 אלפי ש"ח נזקף כהכנסות מימון ברווח או הפסד.

ביום 31 בדצמבר 2019 התחזית כאמור עודכנה בשנית בהתאם לאומדן מעודכן של הנהלת החברה בהתחשב בגיוס צפוי של אגרות חוב להמרה (ראה ביאור 29' להלן). לאור זאת, קבעה החברה כי השינוי כאמור מהווה שינוי משמעותי בתנאי התחייבות פיננסית בהתאם להוראות IFRS 9, ועל כן סכום ההתחייבות כאמור עודכן בהתאם לתזרימי המזומנים החדשים המהווים בשיעור הריבית האפקטיבית הידועה לאותו מועד (שיעור ריבית של 15.4%), כאשר הפרש בין הסכום הנ"ל ליתרת ההתחייבות בספרים בסך של 156 אלפי ש"ח נזקף כהכנסות מימון ברווח או הפסד.

כמו כן, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, החברה רשמה הוצאות מימון בגין ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון שהתהווה בגין ההלוואות כאמור בסך כולל של 591 ו- 729 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יצוין כי ביום 28 בדצמבר 2018, החליטו וועדת הביקורת ודירקטוריון של החברה לאשר הקצאת מניות כנגד המרת חלק מההלוואה הראשונה והשנייה כאמור בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה אשר אישרה את ההחלטה כאמור ביום 15 באוגוסט 2019. למידע בדבר המרת חוב בסך של 3,000 אלפי ש"ח בתמורה להקצאה של 461,538 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לשניים מבעלי השליטה ראה ביאור 19' להלן.

ב. בהמשך למובא בביאור 14' לעיל, העמידו הניצעים לחברה הלוואה נוספת בסך כולל של 3,310 אלפי ש"ח. ההלוואה כאמור אינה נושאת ריבית וניתנת לפירעון מיידי על ידי הניצעים. סך ההטבה שקיבלה החברה בגין הלוואות שהתקבלו מבעלי שליטה איננה בסכומים מהותיים ולפיכך לא הוכרה בדוחות הכספיים קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 17 - נגזרים פיננסיים בגין התחייבויות לבעלי שליטה**

א. בהמשך למובא בביאור 1' לעיל וכחלק מהשלמת עסקת הרכישה במהופך, נקבע כי הניצעים זכאים לחוב אופציות מאת החברה השווה ל- פי 3 מכמות המניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה לפי מחיר המניה הממוצע של החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר לאחר מועד ההשלמה. היות וסכום חוב האופציות ייגזר מכמות האופציות שהיו קיימות בחברה ערב מועד ההשלמה ואשר ימומשו בעתיד, הרי שהוא מהווה נגזר פיננסי אשר יימדד בשווי הוגן עובר למועד ההשלמה ובכל תקופת דיווח בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים.

כפועל יוצא מכך שלחוב האופציות לא נקבע מועד פירעון חוזי וכן, בשל כך שאומדן יתרת חוב האופציות הינו נגזר, כמוסבר לעיל, מכמות המניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה, עובר למועד ההשלמה ועד למועד פקיעתם החוזי בהתאם לרלוונטי, הנהלת החברה מעריכה על בסיס תחזית, הנגזרת מהמודל העסקי שבבסיס פעילותה, מהם מועדי הפירעון החזויים של סכומי החוב השונים אשר יוכרו בדוחותיה הכספיים. כמו כן נדרשת החברה להעריך את כמות כתבי האופציות אשר ימומשו.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל הבינומי במסגרתו נאמד חוב האופציות ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד ההשלמה בסכום של 2,759 ו- 5,377 אלפי ש"ח (אשר נרשם כנגד הוצאות בגין הכרה בהתחייבויות כלפי בעלי שליטה), בהתאמה. כתוצאה מכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, הכירה החברה בהכנסות מימון בגין שערך בגין חוב האופציות בסך כולל של 2,618 אלפי ש"ח זאת היות וחלה ירידה בשווי מניית החברה בתקופה שלאחר מועד ההשלמה ומימוש חלקי של כתבי האופציה. במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל הבינומי במסגרתו נאמד חוב האופציות ליום 31 בדצמבר 2019 בסכום של 2,850 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, הכירה החברה בהוצאות מימון בגין שערך בגין חוב האופציות בסך כולל של 91 אלפי ש"ח זאת היות וחלה ירידה בשווי מניית החברה במהלך שנת 2019.

מדידת השווי ההוגן של חוב האופציות סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. ראה גם ביאור 28 להלן.

ב. כמו כן, בהמשך למובא בביאור 1' לעיל וכחלק מהשלמת עסקת הרכישה במהופך, נקבע כי הניצעים זכאים גם לקבלת סכומים בגין החוב הנוסף המגלם 12% משווי החברה ואשר נקבע לפי מחיר המניה של החברה הממוצע בבורסה ב-30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה. היות במועד ההכרה לראשונה במחויבות כאמור נקבע כי החוב הנוסף גילם מחויבות הנגזרת משווי מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה, הרי שהוא מהווה במהותו התחייבות פיננסית (חוזה מארח), הצמודה למדד בסיס שהינו המחיר הממוצע של מניות החברה בתקופה שהוגדרה כאמור לעיל (רכיב נגזר משובץ). במועד ההכרה לראשונה רכיב הנגזר המשובץ הופרד לצורך מדידתו בשווי הוגן ואילו היתרה יוחסה לרכיב החוזה המארח אשר נמדד במודל העלות המופחתת. הנגזר המשובץ והחוזה המארח הוצגו בדוח על המצב הכספי יחדיו מכיוון שהצגה כאמור משקפת באופן הנאות ביותר את המהות הכלכלית של ההתחייבויות בגין החוב הנוסף (ראה סעיף ג' להלן).

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, נאמד החוב הנוסף בכללותו נכון למועד ההשלמה (כתלות כאמור בשווי מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה) באמצעות סימולציות מונטה קרלו בסכום של 33,784 אלפי ש"ח אשר נרשם כנגד הוצאות בגין הכרה בהתחייבויות כלפי בעלי שליטה. היתרה יוחסה במלואה לרכיב החוזה המארח. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2018, נמדד החוב הנוסף בסכום של 37,134 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, הכירה החברה בהכנסות מימון בגין שערך בגין החוב הנוסף בסך כולל של 3,743 אלפי ש"ח בגין שערך רכיב הנגזר המשובץ הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד הן בגין השינוי שנבע מהירידה במחיר המניה ממועד ההכרה לראשונה ועד למועד התקבעות מחיר המניה והן בגין רכיב ערך הזמן שחלף ממועד ההכרה לראשונה ועד ליום 31 בדצמבר 2018, ואילו בגין רכיב החוזה המארח הנמדד בעלות מופחתת נרשמו הוצאות מימון בגין ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון בסך 3,350 אלפי ש"ח.

שיעור ההיוון ששימש להיוון רכיב החוזה המארח נכון למועד ההשלמה היה 16%, המאפיין את רמת הסיכון של החברה לאותם מועדים. כמו כן, הוערך כי עיתוי פירעון ההתחייבות יהיה בתחזית טווח הזמנים של 4-5 שנים.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 17 - נגזרים פיננסיים בגין התחייבויות לבעלי שליטה

## ב. (המשך)

ביום 30 ביוני 2019 התחזית כאמור הוארכה בשנה בהתאם לאומדן מעודכן של הנהלת החברה. לאור זאת, קבעה החברה כי השינוי כאמור אינו מהווה שינוי משמעותי בתנאי התחייבות פיננסית בהתאם להוראות IFRS 9, ועל כן סכום ההתחייבות כאמור עודכן בהתאם לתזרימי המזומנים החדשים המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההלוואה (שיעור ריבית של 16%), כאשר ההפרש בין הסכום הנ"ל ליתרת ההתחייבות בספרים בסך של 2,026 אלפי ש"ח נזקף כהכנסות מימון ברווח או הפסד.

ביום 31 בדצמבר 2019 התחזית כאמור עודכנה בשנית בהתאם לאומדן מעודכן של הנהלת החברה בקורות אגרות חוב להמרה שהחברה הנפיקה (ראה ביאור 29' להלן). לאור זאת, קבעה החברה כי השינוי כאמור אינו מהווה שינוי משמעותי בתנאי התחייבות פיננסית בהתאם להוראות IFRS 9, ועל כן סכום ההתחייבות כאמור עודכן בהתאם לתזרימי המזומנים החדשים המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההלוואה (שיעור ריבית של 16%), כאשר ההפרש בין הסכום הנ"ל ליתרת ההתחייבות בספרים בסך של 3,653 אלפי ש"ח נזקף כהכנסות מימון ברווח או הפסד.

כמו כן, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, החברה רשמה הוצאות מימון בגין ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון שהתהווה בגין רכיב החוזה המארח כאמור בסך כולל של 5,815 אלפי ש"ח.

בנוסף, במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, ליום 31 בדצמבר 2019, נמדד השווי ההוגן של רכיב הנגזר המשובץ בסכום של 4,209 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, הכירה החברה בהכנסות מימון בסך כולל של 466 אלפי ש"ח בגין שערך רכיב הנגזר המשובץ הנמדד בשווי ההוגן דרך רווח והפסד בגין רכיב ערך הזמן שחלף.

מדידת השווי ההוגן של הנגזר כאמור צורפו ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. ראה גם ביאור 28 להלן.

מתוקף תקנה 8' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל-1970), הערכת השווי בגין ההלוואה הראשונה, ההלוואה השנייה, רכיב חוב האופציות והחוב הנוסף כאמור צורפו לדוחות השנתיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

## ג. הרכב ההתחייבות בגין החוב הנוסף:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
52,746	52,746	ערך נקוב החוזה המארח (בלתי מהוון)
(16,300)	(17,539)	ניכיון
36,446	35,207	סה"כ
688	2,062	ריבית צבורה
37,134	37,269	חוזה מארח, נטו
(3,743)	(4,209)	נגזר משובץ
33,391	33,060	סה"כ החוב הנוסף

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים

## א. הקמת חברות פעילות

1. ביום 7 בנובמבר 2018 החברה חתמה על הסכם מפורט לרכישת השליטה (להלן - "ההסכם") בחברה גרמנית הפועלת בתחום הקנאביס הרפואי בגרמניה (להלן - "החברה הגרמנית") בדבר קבלת רישיון, בין היתר, לייבא, לייצר ולהפיץ תרופות נרקוטיות בגרמניה, לרבות קנאביס רפואי.

לחברה הגרמנית רישיון למסחר סיטונאי בתרופות נרקוטיות המאפשר לחברה הגרמנית לייבא, לייצר, לספק ולהוביל תרופות נרקוטיות (להלן - "הרישיון") וביניהן קנאביס רפואי. כמו כן, לחברה הגרמנית התקשרות עם חברה גרמנית נוספת אשר תפיץ קנאביס רפואי מהחברה הגרמנית ישירות לבתי מרקחת בגרמניה שאיתם היא עובדת. בנוסף, החברה הגרמנית מבצעת מחקר ופיתוח של זנים ייחודיים של קנאביס רפואי אשר בבעלותה על מחלות שונות.

לאחר השלמת העסקה וזאת בכפוף להשלמת בדיקת נאותות מלאה לחברה הגרמנית, בכוונת החברה לייבא ולהפיץ בגרמניה את מוצרי החברה שיגודלו על ידי או על ידי חברות בינלאומיות אחרות.

כמו כן, סוכם בין הצדדים כי החברה תפעל מיידית על מנת לייבא כ- 100 ק"ג של תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי מצד שלישי באירופה לתוך גרמניה.

במועד ההשלמה יוקצו לחברה מניות של החברה הגרמנית, כך שהחברה תחזיק ב- 50.01% מההון המונפק והנפרע של החברה הגרמנית. בתמורה לקבלת השליטה בחברה הגרמנית, החברה תעמיד לחברה הגרמנית הלוואה בסך של 2,000 אלפי יורו, אשר תוענק לה, דה פקטו, מעת לעת, בהתאם לצרכי החברה הגרמנית ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה הגרמנית (להלן - "ההלוואה"). מימון ההלוואה לחברה הגרמנית יבוצע על ידי החברה, בבוא העת, על ידי הנפקת הון או על ידי גיוס חוב.

השימוש בכספי ההלוואה יהיה לתפעול שוטף של פעילות היבוא וההפצה וכן למחקר ופיתוח של הזנים הייחודיים שבעלות החברה הגרמנית, בדיקת השפעתם על מחלות שונות ורישום כפנט. ההלוואה לא תישא ריבית ותוחזר לחברה מהרווחי החברה הגרמנית עד להשבת מלוא ההלוואה לחברה לא יחולקו דיבידנדים בחברה הגרמנית.

ביום 18 בדצמבר 2018, החליט דירקטוריון החברה לפעול להשלמת העסקה. יצוין כי למועד החתימה על הדוחות הכספיים המאוחדים טרם הושלמה העסקה כאמור אך הצדדים מנהלים משא ומתן על התנאים המסחריים.

2. ביום 15 בנובמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם מייסדים מחייב עם איש עסקים פולני (להלן - "השותף"), להקמת תאגיד ייעודי בפולין (להלן - "החברה המשותפת"), אשר יפעל לקבלת כל האישורים והרישיונות הנדרשים לייבוא והפצת קנאביס רפואי בפולין (להלן - "הרישיונות"). לאחר קבלת הרישיונות, ייעודה של החברה המשותפת יהיה לרכוש את מוצרי הקנאביס הרפואי שתגדל ותייצר החברה ולמכור אותם בפולין.

החברה תחזיק ב-51% מההון המונפק והנפרע של החברה המשותפת והשותף יחזיק ב-49% מההון המונפק והנפרע של החברה המשותפת.

כל העלויות עד לקבלת הרישיונות יועמדו על ידי השותף כהלוואה לחברה המשותפת בסך של לפחות 25 אלפי אירו בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% ולאחר קבלת הרישיונות, תעמיד החברה לחברה המשותפת הלוואה בסך של עד 200 אלפי אירו בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 4%. ההלוואות יושבו לצדדים מהרווחים של החברה המשותפת, בכפוף לכך שלחברה המשותפת יהיו די כספים לממן את פעילותה למשך 12 חודשים קדימה. כמו כן, לא יחולקו דיבידנדים עד להשבת ההלוואות.

ביום 10 באפריל 2019 הוקמה החברה המשותפת. יצוין, כי החל מיום היווסדה ועד ליום 31 בדצמבר 2019 החברה המשותפת טרם החלה בפעילות עסקית.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים (המשך)

## א. הקמת חברות פעילות (המשך)

3. במהלך חודש ינואר 2019, התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברה פרטית מאוגדת בפורטוגל (להלן - "ההסכם", ו-"השותף", לפי העניין) שעיקריו הינם כדלקמן:

א. החברה והשותף הקימו תאגיד חדש בפורטוגל (להלן - "התאגיד ו/או" חברה הפעילות") כאשר החברה מחזיקה ב-90% מההון המונפק והנפרע של התאגיד על בסיס דילול מלא והשותף מחזיק ביתרת ההון המונפק והנפרע של התאגיד.

ב. חברת הפעילות תפעל להקמת חוות קנאביס רפואי בפורטוגל (להלן - "החוזה") וכן הקמת מפעל לפי תקן GMP לצורך ייצור מוצרי קנאביס רפואי (להלן - "המפעל") ולמכור מוצרי קנאביס רפואי בפורטוגל ומחוצה לה.

ג. השותף יספק לחברת הפעילות בפרק זמן של 3-6 חודשים מהמועד שבו התקיימו כל התנאים להגשת הבקשה לקבלת הרשיונות את כל הרשיונות הרלוונטיים בפורטוגל לצורך גידול, ריבוי, ייצור וייצוא קנאביס רפואי ומוצרים נלווים של קנאביס רפואי (להלן - "הרשיונות"). כמו כן, השותף יאתר לחברת הפעילות קרקע בגודל של 20 דונם תוך 4 חודשים ממועד הקמת התאגיד וממועד הצגת הדרישות הספציפיות לקרקע על ידי החברה, לפי המאוחר, כאשר מתוכנן 15 דונם ייועדו להקמת החווה וכ-1 דונם אשר ייועדו להקמת המפעל.

ד. החברה תישא במלוא העלויות שידרשו במסגרת התאגיד עד לקבלת הרשיונות.

ה. החברה תעמיד הלוואה לחברת הפעילות לצורך הקמת הפעילות (להלן - "ההלוואה"). כמו כן, החברה הינה אחראית על הקמת החווה והמפעל והתפעול השוטף והניהול של החווה והמפעל. בנוסף, החברה תמציא את כל האישורים הנדרשים ותעמוד בכל הדרישות הטכניות הנדרשות על פי הדין והעמדת כל הטכנולוגיה הנדרשת לצורך הקמת הפעילות, העמדת כח אדם מיומן, בקיאה ובעל ניסיון בהקמת הפעילות.

ו. עם קבלת הרשיונות, תקצה החברה לשותף מניות נוספות בתאגיד שיהוו לאחר ההקצאה 5% מההון המונפק והנפרע של התאגיד, כך שהחל מאותו מועד יחזיק השותף ב-15% ממניות התאגיד. בנוסף, מוסכם כי בפרק זמן של 12 חודשים ממועד האמת התאגיד, תעמוד לשותף אופציה הניתנת למימוש עד 12 חודשים לאחר מכן, להקצאת מניות נוספות בתאגיד, באופן ששיעור אחזקות השותף בתאגיד יגדלו ויעמדו על עד 5% נוספים (ובסך הכל עד 20% לפי בחירת השותף). מחיר המימוש ישולם על ידי השותף יקבע לפי סך ההשקעות הכספיות הישירות בתאגיד עד למועד מימוש האופציה על ידי החברה, בין אם בדרך של הלוואות בעלים ובין אם בדרך אחרת, חלקי כמות המניות המונפקות בתאגיד באותו מועד.

יצוין, כי במהלך חודש ינואר 2020, קיבלה אישור ראשוני להקמת מתקן לגידול, ייצוא וייבוא קנאביס רפואי (ראה ביאור 29א' להלן).

ז. כל זמן שאין לתאגיד תזרים מזומנים חיובי מהכנסותיו לצורך מימון עצמי של פעולותיו, כל ההשקעות הכספיות הנדרשות לתאגיד על פי ההסכם תעשינה באמצעות החברה בלבד ותוחזרנה באופן ובמועדים שיקבע דירקטוריון התאגיד.

ח. דירקטוריון התאגיד כולל 3 חברים כשמתעם החברה מונו 2 חברים ומטעם השותף יש חבר אחד.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים (המשך)

## ב. השגת אישורים

1. ביום 5 ביוני 2018 התקבל אישור עקרוני לתכנית אבטחה מהיק"ר לצורך הקמת מערך אבטחה בחווה, אשר בונה החברה לגידול קנאביס, לפי תקן IMC-GMP של היק"ר. ביום 20 במאי 2019, התקבל אישור אבטחה בתוקף לשנה מהממונה לביטחון של היק"ר לאחר שמצא כי החווה עומדת בדרישות האבטחה הנדרשות IMC-GSP.
2. ביום 15 במאי 2019, גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת, קיבלה 2 אישורי עמידה במבדק תשתיות הן לחוות הגידול והן לחוות הריבוי וזאת כחלק מתהליך IMC-GAP, בהתאם לתקינה החדשה של היק"ר. האישורים מאפשרים לחברה לפנות ליק"ר לקבלת אישור החזקה ובכך להתחיל תהליך גידול וריבוי צמחי קנאביס רפואי. לאחר השלמת תהליך הגידול הראשוני ואישור מבדק של היק"ר, ביום 16 באוקטובר 2019 הודיעה החברה על קבלת תקן IMC-GAP המאפשר התחלת גידול מסחרי של קנאביס רפואי בחוות החברה בישראל. תוקף האישור הינו עד ליום 15 באוקטובר 2020.
3. במהלך חודש יוני 2019 קיבלה השותפות בשליטת החברה רישיונות מוגבלים לעיסוק והחזקה של סם מסוכן לפי סעיפים 6 ו-7 לפקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש] התשל"ג 1973 (להלן - "הרישיון"). קבלת הרישיון כאמור הינה חלק מהתהליך הרגולטורי, אשר מאפשר לחברה לעמוד בדרישות היחידה לקנאביס רפואי של משרד הבריאות, לצורך קבלת אישור מלא לעמידה בתקן IMC-GAP והוצאת רישיון קבוע.
4. ביום 5 באוגוסט 2019 הודיעה חברה אירופאית אשר עוסקת בהתעדה ופיקוח בתחומים שונים, לרבות בתחום החקלאות והקנאביס הרפואי כי החווה באוגנדה עברה את כל המבדקים וההסמכות הנדרשים לפי תקן CUMCS-GAP אשר מבוסס על WHO guidelines on good agricultural and collection practices for medical plants (GACP).

קבלת אישור נהלי GACP מהווה אישור רשמי של גוף התעדה בינלאומי המאשר כי התוצרת של החווה באוגנדה מגודלת בהתאם לסטנדרטים והכללים המאושרים והמוכרים באירופה, דבר אשר מאפשר את מכירת המוצרים שייצרו מתפרחות קנאביס רפואי (להלן - "התוצרת") שמגדלת החברה בחווה באוגנדה למדינות באירופה.

יצוין, כי הייצור של המוצרים מבוססי התוצרת חייב להיות מבוצע במפעל מוסמך EU-GMP כאשר בשלב זה החברה מנהלת משא ומתן עם צד שלישי, אשר לו, למיטב ידיעת החברה, מפעל מאושר EU-GMP הממוקם באירופה. בנוסף, ובמקביל, מקימה החברה בסמוך לחווה באוגנדה מפעל אריזה ומיצוי (להלן - "המפעל באוגנדה") ואשר החברה פועלת להסמך אותו לפי תקן EU-GMP.

5. ביום 15 באוקטובר 2019 קיבלה החברה אישור בתוקף לשנה מגוף ההתעדה "סקאל" ישראל, לפיו היא עומדת בדרישות הגידול בתנאים נאותים של קנאביס לשימוש ברפואי בהתאם לתקן IMC-GAP הסופי הנחוץ לצורך תחילת הגידול המסחרי.
6. ביום 30 באוקטובר 2019 קיבלה חוות הגידול של החברה מהיק"ר רישיון לעיסוק והחזקה של צמחי קנאביס רפואי (להלן - "רישיון הגידול") המאפשר לחוות הגידול של החברה לגדל צמחי קנאביס רפואי ולעבד תפרחות וצמחים post-harvest לפי תנאי האיכות IMC-GAP, לתקופה של 12 חודשים. תוקף רישיון הגידול הינו לתקופת ניסיון לבחינת פעילות מערך המדקלוציה, בה נמסרים מוצרי הקנאביס למטופלים בבתי המרקחת או עד ליום 30 באוקטובר 2020, המוקדם מבין השניים.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים (המשך)

## ג. הסכמים נוספים

1. ביום 18 בינואר 2018, גלובוס התקשרה בהסכם לתכנון מפעל לייצור מוצרי קנאביס רפואי עם חברת GSAP (להלן - "GSAP"). בהתאם להסכם, שירותי GSAP יכללו, בין היתר, הובלה ותכנון לתקן GMP למפעל הייצור והתקינה לבית המסחר של מוצרי הקנאביס, תכנון מערכת האיכות במפעל, וולידצית מערכות ותהליכי ייצור, הכנת נהלי ייצור ותהליכים, ליווי תכנון המעבדה וביצוע מבדק הסמכה מול משרד הבריאות.
2. ביום 29 בינואר 2018, גלובוס התקשרה בהסכם עם מגדל קנאביס (להלן - "המגדל"), לפיו המגדל יספק לגלובוס שירותים בתחום גידול צמחי הקנאביס (משלב הזרע ועד שלב התוצרת הסופית), טיפוח זרעי מקור וכל הקשור בניהול וביצוע בפועל של שלבי הריבוי, הגידול והייצור, כפי החברה תבקש ובהתאם להנחיות היק"ר והקמת החממות וניהולן בפועל (להלן - "השירותים").
- יצוין, כי ההסכם כולל סעיף אי תחרות לפיו המגדל לא יהיה רשאי להעניק ייעוץ או שירותים בתחום הפעילות לתאגידים אחרים מלבד לשני תאגידים בשליטתו.
3. ביום 5 במרס, 2018, התקשרה גלובוס עם חברת ימקו ידפו תעשיות בע"מ (להלן - "ימקו") בהסכם להקמת מתחם חממות לגידול קנאביס רפואי בישראל (להלן - "ההסכם" ו- "הפרויקט", בהתאמה).
- הפרויקט כולל הקמת מתחם חממות בהיקף של 15 דונם, אספקת מערכות טכנולוגיות מתקדמות, מערכות השקיה, טפטוף צינור ודישון של חברת נטפים, חימום ואוורור, לרבות כלל הציוד הנוסף הנדרש להבטחת תנאי הגידול הנאותים לקנאביס הרפואי, בהתאם לתקן GMP - IMC לגידול קנאביס רפואי ובתוספת הקמת גדר אבטחה סביב מתחם החממות, והכל בהתאם לדרישות היק"ר במשרד הבריאות. השקת החממות ותחילת הגידול יהיו בתוך 6 חודשים מהמועד האמור לעיל.
- ביום 30 באפריל, 2018, נחתם הסכם להקמת חממות בהיקף של 30 דונם (חלף 15 דונם בהסכם המקורי) לגידול קנאביס רפואי באוגנדה.
4. ביום 8 ביולי 2018 חתמה החברה על הסכם מחייב עם Sea Premeir Dead (להלן - "ההסכם" ו- "פרמייר", בהתאמה), (להלן - "ההסכם"), אשר קובע, בין היתר כי:
- א. הצדדים ישתפו פעולה לצורך ייצור מוצרים טיפוליים בעלי סגולות של מינרלים מים המלח בשילוב רכיב ה-CBD המופק מצמח הקנאביס וכן מוצרי קוסמטיקה וטיפוח נוספים המשלבים רכיבים פעילים מצמח הקנאביס (להלן - "הפעילות").
- ב. פרמייר תמכור לחברה המשותפת קרמים בסיס בעלי סגולות של מינרלים מים המלח ואילו החברה תמכור לחברה המשותפת רכיב CBD מצמח הקנאביס (להלן - "חומרי הגלם"). מחיר המכירה של חומרי הגלם ייקבע במשותף בכתב.
- ג. הפעילות תבוצע באמצעות חברה משותפת שתתאגד באירופה.
- ד. בשלב ראשון, הצדדים יפעלו באופן מידי לעבד את חומרי הגלם למוצרים מוגמרים וכן לארוז אותם (להלן - "המוצרים הסופיים") על ידי קבלן משנה, כאשר מלוא העלויות תשולמנה על ידי החברה המשותפת.
- ה. לאחר בחינת היקפי הפעילות והרווחיות ממכירת המוצרים הסופיים, החברה המשותפת תפעל להקמת מפעל (להלן - "המפעל"). לצורך כך, החברה תעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של עד 2 מיליון יורו (להלן - "ההלוואה"). החזר ההלוואה יהיה מרווחי החברה המשותפת ויהיה קודם לכל חלוקת רווחים של החברה המשותפת לבעלי המניות. יצוין כי נכון למועד זה טרם הוקם המפעל.
- ו. הון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת יוחזק על ידי הצדדים כך שהחברה תחזיק ב- 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת ופרמייר תחזיק ביתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע.



## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים (המשך)

## ג. הסכמים נוספים (המשך)

## 4. (המשך)

ביום 17 בספטמבר 2018 הודיעה פרימייר לחברה כי הסתיימו הבדיקות במעבדה בהולנד לצורך בחינת שילוב ה-CDB במוצרים קוסמטיים של פרימייר וכי תוצאות הבדיקות מאשרות שניתן לשלב את ה-CBD במוצרי קוסמטיקה של פרימייר בהצלחה. נכון למועד הדוחות הכספיים, החלו החברה ופרימייר לפעול לייצור לפעול לייצור שמן טיפולי, משחה לשיכוך כאבים וקרם שימושי רב תכליתי, מוצרי קוסמטיקה וטיפוח המשלבים מינרלים מים המלח ו-CBD מצמח הקנאביס לצורך בדיקת השוק לביקוש מוצרים אלו.

5. ביום 24 במאי 2018, חתמה החברה על הסכם לקבלת שירותי ייצור ואריזה למוצרי קנאביס רפואי (להלן - "ההסכם"), ובכלל זה תפרחות יבשות של קנאביס רפואי ושמן קנאביס רפואי, עם חברת Panaxia Pharmaceutical Industries (להלן - "פנאקסיה"), חברת ישראלית בעלת מפעל עם תקן IMC-GMP לייצור מוצרי קנאביס רפואי המאושר על ידי משרד הבריאות. כמו כן, פנאקסיה מחזיקה באישור למתן שירותי הפצה של מוצרי קנאביס רפואי בישראל.

ההסכם קובע כי החברה תהיה רשאית להשתמש בשירותי פנאקסיה לצורך ייצור ואריזה מוצרי קנאביס רפואי לשם הפצתם לבתי מרקחת בישראל ובהמשך להפצה בחו"ל, ככל ויאושר ייצוא קנאביס רפואי מישראל, כאשר נכון למועד זה, טרם התקבל היתר ייצוא ואין וודאות כי היתר שכזה יינתן.

משך תוקף ההסכם אינו מוגבל בזמן וכל צד רשאי לבטלו בהודעה מראש של 120 יום.

6. ביום 10 ביוני 2018 התקשרה החברה עם אזרח ישראלי (להלן - "המגדל") בהסכם למתן שירותי ייעוץ ניהול וגידול בחווה באוגנדה, אשר כולל היקף שירותים שלא יפחת מ-5 ימי עבודה בשבוע ו-220 שעות בחודש קלנדרי ואשר יתמקדו, בין היתר, באחריות מקצועית על גידולים, יישום פרוטוקולי גידול, אחריות על התנהלות תקציבית בחווה וניהול עובדים מקומיים.

כמו כן, הוסכם כי התמורה החודשית של המגדל תעמוד על 10,000 דולר בחודש, ואולם בתקופה ממועד החתימה ובמהלך ההקמה של החווה ועד התחלת הפעילות המלאה והשוטפת של החווה ישולם ליועץ תגמול חלקי באופן יחסי לתמורה כאמור, וכן התחייבה החברה לשלם את התמורה לתקופה של לפחות 6 חודשים מרגע החתימה על ההסכם, וזאת כנגד הידע והניסיון של היועץ אשר הוא מספק לחברה ללא תנאים נוספים וללא קשר להקמתו בפועל של הפרויקט לגידול קנאביס רפואי באוגנדה. בנוסף, היועץ יהיה זכאי להחזר הוצאות בגין טיסות ביטוח נסיעות לחו"ל וכיוצא בזה. כמו כן התחייבה החברה לשפות את היועץ עד לסכום של 1,000 דולר בגין הסתבכות חוקית באוגנדה, לרבות הקצאת משאבים לייצוג בפני הרשויות.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים (המשך)

## ג. הסכמים נוספים (המשך)

7. ביום 2 ביוני 2019 חתמה השותפות, גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת (להלן - "המגדלת"), על הסכם אשר במסגרתו תרכוש המגדלת מחברת אר.סי.קיי.אם.סי בע"מ (להלן - "המוכרת") שתילי קנאביס רפואי (להלן - "השתילים") לפי התקינה החדשה של היק"ר. תנאיו העיקריים של ההסכם הינם:

א. המגדלת תרכוש מהמוכרת סה"כ 42,000 שתילים. בשלב ראשון, תוך 3 שבועות תקבל המגדלת מהמוכרת 180 שתילים, אשר רק לאחר השלמת גידולם בהתאם לדרישות והתקינה של היק"ר, תהיה זכאית המגדלת לקבלת רישיון מתאים אשר יאפשר לה לגדל מספר רב יותר של שתילים (להלן - "הרישיון הסופי").

ב. לאחר קבלת המגדלת כל האישורים מהיק"ר לפי התקינה החדשה של היק"ר (IMC-GAP), תספק המוכרת למגדלת את יתרת השתילים אשר יסופקו לה לאורך תקופה של 24 חודשים ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים מאת היק"ר.

ג. בעבור 5,000 השתילים הראשונים ישולם למוכרת סך של 100 ש"ח לשתיל. בעבור יתר השתילים, תשלם המגדלת סך של 50 ש"ח לשתיל ובנוסף סך מזומן בשיעור של 7.5% מסך ההכנסות שירשמו בדוחות הכספיים המבוקרים של המגדלת, אולם לא פחות מסך של 50 ש"ח בגין מכירת תוצרת כל שתיל, לפי הגבוה מביניהם, כך שהתמורה הכוללת בגין כל שתיל לא תפחת מסך של 100 ש"ח.

ד. המגדלת תבחר את הזנים אותם היא מעוניינת לרכוש מתוך קטלוג המוכרת כפי שיהיה בתוקף במועד הגשת טופס ההזמנה למוכרת.

ה. המגדלת תשלם את כל ומלוא התמורות לפי ההסכם, לכל המאוחר, תוך 36 חודשים וזאת גם אם השתילים לא נמסרו לידיה של המגדלת בפועל ו/או גם אם לא הזמינה ו/או לא היתה רשאית ו/או לא היתה מסוגלת לקבל לידיה את השתילים עקב כל מעשה ו/או מחדל מצידה לרבות, אך לא רק, העדר כל האישורים רגולטוריים הנדרשים מצידה של המגדלת להזמנה וקבלת השתילים ולמעט מסיבות הקשורות במעשה ו/או מחדל של המוכרת.

ו. השתילים נמכרים למגדלת לשימושה הבלעדי והיא לא תהיה רשאית למוכרם ו/או להעבירם ו/או להפיצם ו/או למסחרם או כל חלק מהם, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים בתמורה או שלא בתמורה.

ז. יובהר כי כל הידע המדעי והטכני וכל מידע הנוגעים לשתילים אשר יינתנו או יגיעו למגדלת בכל דרך שהיא, וכל שאר זכויות המגדל בהתאם להסכם, אינם ניתנים להעברה או למסירה לאחר.

ח. כל הזכויות לגבי ריבוי וייצור זני השתילים, שיטות הטיפול והטיפול שמורות בבלעדיות למוכרת.

## ד. התחייבויות תלויות

1. ביום 24 במרס 2019 התקבל אצל החברה מכתב התראה, לפיו החברה הפרה לכאורה הסכם התקשרות עם נותן שירותים אשר שימש כיועץ חיצוני לחברה החל מחודש ינואר 2018. במכתב נטען כי בין החברה לנותן השירותים נכרת הסכם מחייב, לפי תמורת שירותיו הוא יהיה זכאי להקצאה של 2% ממניות החברה, וכן להקצאה של 2% ממניות החברה כאופציות, בהתאם למחיר שנקבע ביום המסחר הראשון למניה. בשלב מוקדם זה, אין באפשרות יועציה המשפטיים של החברה להעריך את סיכויי ההליך, ככל שמכתב התראה יתממש בהליך משפטי.

2. ביום 21 בינואר 2020 נפתח כנגד החברה הליך לביצוע שטר בפני הוצאה לפועל על ידי אחד מספקיה לשעבר וזאת בטענה למשיכת שיק אשר לטענת החברה נעשה לאור ליקויים שנמצאו בחוות הגידול בישראל. ביום 19 במרס 2020 הורתה רשמת ההוצאה לפועל העברת הדיון בהתנגדות אל בית המשפט ועל עיכוב הליכי ההוצאה לפועל בקשר עם החברה. בהינתן השלב המקדמי בו מצוי ההליך המשפטי, אין באפשרות יועציה המשפטיים של החברה להעריך את סיכויי ההליך.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התקשרויות והיבטים רגולטוריים (המשך)

## ה. עסקאות שכירות

1. לצורך הקמת ותפעול החממות באוגנדה, ביום 6 ביולי 2018 חתמה חברת הבת האוגנדית על הסכם שכירות מקרקעין לתקופה של 10 שנים וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 24 אלפי ש"ח. כמו כן, ניתנה אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים. במועד התקשרות שולמה מקדמה בסך 75 אלפי ש"ח אשר מייצגת דמי שכירות לתקופה בת 3 שנים.

2. במהלך חודש אוגוסט 2019 חתמה החברה על הסכם שכירות מבנה למשרדים ולמעבדה לתקופה של 10 שנים (להלן - "תקופת השכירות הראשונה") וזאת בתמורה לתשלום חודשי של 66.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה בהתאם למועדי התשלום שנקבעו בהסכם. כמו כן ניתנה אופציה להארכת השכירות לשלוש תקופות נוספות אשר במצטבר מסתכמות לסך של 15 שנים בקירוב כאשר בכל אחת מתקופות האופציה שתמומשה תהיה עלייה של 2.5% בדמי השכירות החודשיים שנקבעו במסגרת תקופת השכירות הראשונה.

לצורך הבטחת דמי השכירות חתמה החברה על ערבות בנקאית ושטר חוב בסכום של 200 ו-399 אלפי ש"ח, בהתאמה, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

בנוסף, החל ממועד מתן הרשות להגדרתו בהסכם ובמשך כל תקופת השכירות הראשונה, תשלם החברה בנוסף לדמי השכירות את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא הנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או החזקתו. כמו כן, היה והמשכיר יבחר שלא לגבות דמי חנייה מלקוחות המושכר, תשלם החברה למשכיר במהלך כל תקופת השכירות תשלום כהשתתפות בהוצאות ניהול, אחזקה והפעלה של החניונים.

יצוין, כי נקבע בהסכם שהמשכיר ישתתף בעלויות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי החברה בסך של 1,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד הבסיס לכל 1 מ"ר מבטח המושכר נטו כנגד חשבונית מס כדין (להלן - "דמי ההשתתפות"). ככל שהחברה לא תשכור את המושכר לתקופה בת 10 שנים, הרי מתחייבת החברה להשיב למשכיר את החלק היחסי בדמי ההשתתפות בעבור תקופת השכירות שבה החברה עשתה שימוש במושכר.

לצורך הבטחת החזר דמי ההשתתפות חתמה החברה על שטר חוב נוסף בגובה דמי ההשתתפות אשר יפחת באופן יחסי לאורך כל תקופת השכירות הראשונה.

יודגש, כי במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 טרם החלו עבודות ההתאמה כאמור.

בדבר ההשלכות החשבונאיות של הסכמי השכירות לעיל בתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות, ראה ביאור 10 לעיל.

## ביאור 19 - הון וקרנות

## א. הרכב הון המניות:

מספר מניות המונפקות ונפרעות		הון רשום
לימים		לימים
ליום 31 בדצמבר		31 בדצמבר
2018	2019	2018 ו- 2019

מניות רגילות ללא ע.נ. 46,607,601 55,684,521 100,000,000

## ב. זכויות הנלוות למניות

המניות הרגילות של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)

## ג. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע

2017	2018	2019	
מניות רגילות			
-	33,934,921	46,607,601	יתרה ליום 1 בינואר
33,934,921	-	-	מניות שהונפקו לבעלי השליטה במסגרת הקמת החברה
-	11,279,575	-	מניות שהונפקו במסגרת רכישה במהופך
-	27,619	-	מניות שהונפקו כתוצאה ממימוש כתבי אופציות לא סחירות
-	1,365,486	2,325,969	מניות שהונפקו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (ראה ביאורים 1'19 ו-1'19)
-	-	753,040	מניות שהונפקו תמורת מזומן במסגרת הנפקת חבילה הכוללת כתבי אופציות (ראה ביאור 2'19)
-	-	2,413,710	מניות שהונפקו תמורת מזומן במסגרת הנפקת חבילה הכוללת נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה (ראה ביאור 15)
-	-	2,424,206	מניות שהונפקו במסגרת צירוף עסקים (ראה ביאור 5)
-	-	698,457	מניות שהונפקו ליו"ר הדירקטוריון (ראה ביאור 20)
-	-	461,538	מניות שהונפקו כתוצאה מהמרת הלוואות בעלים (ראה ביאור 19ו')
33,934,921	46,607,601	55,684,521	יתרה ליום 31 בדצמבר

## ד. גיוסי הון

1. ביום 16 באוגוסט, 2018 (להלן - "המועד הקובע"), החברה השלימה גיוס מהציבור בדרך של תשקיף להשלמה במסגרתו החברה גייסה סכום מצטבר ברוטו של 863 אלפי ש"ח (סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין הגיוס הינו 90 אלפי ש"ח) בדרך של הנפקת 11,500 יחידות לפי מחיר של 75 ש"ח ליחידה כאשר כל יחידה כוללת את הפירוט כדלקמן -

- 70 כתבי אופציה (סדרה 4) אשר ניתנים למימוש ל- 70 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 5 ש"ח לכתב אופציה לתקופה שמסתיימת ביום 14 בנובמבר, 2018.
- 70 כתבי אופציה (סדרה 5) אשר ניתנים למימוש ל- 70 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 8 ש"ח לכתב אופציה לתקופה שמסתיימת ביום 14 בפברואר 2019.
- 100 כתבי אופציה (סדרה 6) אשר ניתנים למימוש ל- 100 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 10 ש"ח לכתב אופציה לתקופה שמסתיימת ביום 14 באוגוסט, 2019.

מחירי המימוש של כתבי האופציה כאמור הינו ידוע וקבוע מראש אולם כפוף להתאמות סטנדרטיות אשר בשליטת החברה.

מהלך התקופה החל מהמועד הקובע ועד ליום 31 בדצמבר 2018, מומשו 768,263 כתבי אופציה (סדרה 4) ל-768,263 מניות רגילות של החברה ללא ע.נ. תמורת סך כולל ברוטו של 3,841 אלפי ש"ח. סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין מימוש כתבי האופציות כאמור הינו 229 אלפי ש"ח.

ראה ביאור 19ה' להלן בדבר שינוי תנאים חזויים של כתבי אופציות (סדרות 5 ו-6).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)

## ד. גיוסי הון (המשך)

2. ביום 19 בנובמבר, 2018 (להלן - "המועד הקובע"), החברה השלימה גיוס מהציבור בדרך של תשקיף להשלמה במסגרתו החברה גייסה סכום מצטבר ברוטו של 3,450 אלפי ש"ח (סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין הגיוס הינו 272 אלפי ש"ח) בדרך של הנפקת 23,000 יחידות (2,000 יחידות תמורת סכום ברוטו של 300 אלפי ש"ח נרכשו בידי בעלי השליטה (ראה ביאור 26 להלן)) לפי מחיר של 150 ש"ח ליחידה כאשר כל יחידה כוללת את הפירוט כדלקמן -

- 30 כתבי אופציה (סדרה 5) אשר ניתנים למימוש ל- 30 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 8 ש"ח לכתב אופציה לתקופה שמסתיימת ביום 14 בפברואר 2019.
- 30 כתבי אופציה (סדרה 6) אשר ניתנים למימוש ל- 30 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 10 ש"ח לכתב אופציה לתקופה שמסתיימת ביום 14 באוגוסט, 2019.
- 100 כתבי אופציה (סדרה 7) אשר ניתנים למימוש ל- 100 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 4.5 ש"ח לכתב אופציה לתקופה שמסתיימת ביום 15 בינואר 2019.

מחירי המימוש של כתבי האופציה כאמור הינו ידוע וקבוע מראש אולם כפוף להתאמות סטנדרטיות אשר בשליטת החברה.

במהלך התקופה החל מהמועד הקובע ועד ליום 31 בדצמבר 2018 מומשו 597,223 כתבי אופציה (סדרה 7) ל-597,223 מניות של החברה ללא ע.נ. תמורת סך כולל ברוטו של 2,688 אלפי ש"ח. סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין מימוש כתבי האופציות כאמור הינו 161 אלפי ש"ח.

כמו כן, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מומשו 1,671,161 כתבי אופציה (סדרה 7) ל-1,671,161 מניות של החברה ללא ע.נ. תמורת סך כולל ברוטו של 7,519 אלפי ש"ח. סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין מימוש כתבי האופציות כאמור הינו 376 אלפי ש"ח.

ראה ביאור 19ה' להלן בדבר שינוי תנאים חזויים של סדרות כתבי אופציות.

3. ביום 29 במאי 2019 פירסמה החברה תשקיף מדף אשר הינו בתוקף לפרק זמן של שנתיים. במסגרת תשקיף המדף כאמור, ביום 13 ביוני, 2019 (להלן - "המועד הקובע"), החברה השלימה גיוס מהציבור בדרך של הצעת מדף במסגרתה החברה גייסה סכום מצטבר ברוטו של 4,707 אלפי ש"ח (סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין הגיוס הינו 361 אלפי ש"ח) בדרך של הנפקת 18,826 יחידות לפי מחיר של 250 ש"ח ליחידה כאשר כל יחידה כוללת את הפירוט כדלקמן -

- 40 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.
- 100 כתבי אופציה (סדרה 8) אשר ניתנים למימוש ל- 100 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 3.5 ש"ח לכתבי אופציה הניתנים למימוש עד לתקופה שמסתיימת ביום 15 באוגוסט 2019.
- 100 כתבי אופציה (סדרה 9) אשר ניתנים למימוש ל- 100 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לפי מחיר מימוש של 6 ש"ח לכתבי אופציה הניתנים למימוש עד לתקופה שמסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2019.

מחירי המימוש של כתבי האופציה כאמור הינו ידוע וקבוע מראש אולם כפוף להתאמות סטנדרטיות אשר בשליטת החברה.

במהלך התקופה החל מהמועד הקובע כאמור ועד ליום 31 בדצמבר 2019 מומשו 654,808 כתבי אופציה (סדרה 8) ל-654,808 מניות של החברה ללא ע.נ. תמורת סך כולל ברוטו של 2,290 אלפי ש"ח. סך עלויות ההנפקה הישירות שנבעו לחברה בגין מימוש כתבי האופציות כאמור הינו 137 אלפי ש"ח.

ראה ביאור 19ה' להלן בדבר שינוי תנאים חזויים של כתבי אופציות (סדרה 8).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)

## ה. שינוי תנאים של כתבי אופציות

1. ביום 1 בינואר 2019, אישר ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לפעול להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5 ו-7) על פי הסדר מוצע, בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999. על פי ההסדר המוצע, תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5 ו-7) תוארך עד ליום 6 ביוני, 2019. ביום 21 בינואר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות ואסיפות של מחזיקי האופציות (סדרה 5 ו-7) של החברה את ההחלטה כאמור.

ביום 5 בפברואר 2019 הורה בית המשפט המחוזי מרכז-לוד על אישור ההסדר עם מחזיקי כתבי האופציות (סדרה 5 ו-7) של החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציות (סדרה 5) עד ליום 2 באפריל 2019 (חלף מועד הפקיעה המקורי שהינו 14 בפברואר 2019) ולהארכת תקופת המימוש של כתבי האופציות (סדרה 7) עד ליום 3 במרס 2019 (חלף מועד הפקיעה המקורי שהינו 15 בינואר 2019). יצוין, כי שאר תנאי כתבי האופציה (סדרה 5 ו-7) נותרו ללא שינוי.

2. ביום 17 במרס 2019, אישר ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לפעול להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5) על פי הסדר מוצע, בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות. על פי ההסדר המוצע, תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5) תוארך עד ליום 16 ביוני 2019 (כולל). ביום 18 באפריל 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות ואסיפת של מחזיקי האופציות (סדרה 5) של החברה את ההחלטה כאמור.

ביום 30 במאי 2019 הורה בית המשפט המחוזי מרכז-לוד על אישור ההסדר (וזאת לאחר מתן 2 סעדים זמניים) עם מחזיקי כתבי האופציות (סדרה 5) של החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציות (סדרה 5) עד ליום 16 ביוני 2019. יצוין, כי שאר תנאי כתבי האופציה (סדרה 5) נותרו ללא שינוי.

3. ביום 30 ביולי 2019, אישר ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לפעול להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 8) על פי הסדר מוצע, בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999. על פי ההסדר המוצע, תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 8) תוארך עד ליום 15 באוקטובר 2019.

ביום 2 באוגוסט 2019 אישר בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בסעד זמני להאריך את תקופת מימוש כתבי אופציות (סדרה 8) עד ליום 15 לספטמבר 2020 (חלף מועד הפקיעה המקורי שהינו 15 באוגוסט 2019). יצוין, כי שאר תנאי כתבי האופציה (סדרה 8) נותרו ללא שינוי.

ביום 28 באוגוסט 2019 צפויות להתכנס אסיפות בעלי המניות ומחזיקי האופציה לצורך אישור ההסדרים לשינוי תנאי כתבי האופציה כאמור.

4. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 נעתר בית המשפט המחוזי מרכז-לוד למספר בקשות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה והורה על אישור ההסדר עם מחזיקי כתבי האופציות (סדרה 6) של החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציות (סדרה 6) עד ליום 27 בפברואר 2020 (חלף מועד הפקיעה המקורי שהינו 14 באוגוסט 2019) והפחתת תוספת המימוש ל-7 ש"ח למניה. יצוין, כי שאר תנאי כתבי האופציה (סדרה 6) נותרו ללא שינוי.

5. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 נעתר בית המשפט המחוזי מרכז-לוד למספר בקשות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה והורה על אישור ההסדר עם מחזיקי כתבי האופציות (סדרה 8) של החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר להארכת תקופת המימוש של כתבי אופציות (סדרה 8) עד ליום 1 בדצמבר 2019 (חלף מועד הפקיעה המקורי שהינו 15 באוגוסט 2019). יצוין, כי שאר תנאי כתבי האופציה (סדרה 8) נותרו ללא שינוי.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)**

**ה. שינוי תנאים של כתבי אופציות (המשך)**

שינוי תנאים לפיהם הוענקו מכשירים הוניים הינה בגדר של תמחור מחדש של אותם מכשירים הוניים בגינם אירע השינוי. היות והשינוי כאמור היטיב עם המחזיק אזי החברה נדרשה להכיר בהשפעת השינוי בשווי ההוגן התוספתי, קרי בהטבה הגלומה למחזיק.

היות וכתבי האופציות (סדרה 5, 6, 7 ו-8) הינם מכשיר הוני שהוחזקו על ידי משקיעים אזי השווי ההוגן התוספתי בסך 2,329 אלפי ש"ח (סך של 6 אלפי ש"ח מיוחס לאחד מבעלי השליטה אשר החזיק לאותו מועד בכתבי אופציות (סדרה 6)) שנצמח לאור הארכת תקופת פקיעת כתבי האופציות (סדרה 5, 6, 7 ו-8) כאמור טופל כדיבידנד בעין, דהיינו כנגד יתרת ההפסד של החברה ומנגד נרשם סכום מקביל ישירות להון (במסגרת היתרה "הון מניות ופרמיה על מניות").

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019 כתבי האופציות (סדרה 5, 7 ו-8) פקעו. כמו כן, במהלך חודש פברואר 2020 כתבי האופציות (סדרה 6) פקעו.

**ו. המרת הלוואת בעלים**

ביום 28 בדצמבר 2018 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון של החברה לאשר הקצאה של מניות של החברה, בדרך של הקצאה פרטית לשניים מבעלי השליטה על חשבון חלק מסכומים בגין ההלוואה הראשונה והשנייה (ראה ביאור א' לעיל) בהיקף של 3 מיליון ש"ח ובמחיר של 6.50 ש"ח למניה, הגבוה ב- 30% ממחיר הסגירה של מניית החברה ביום 27 בדצמבר 2018 (להלן - "העסקה").

בהמשך לאמור בביאור א' לעיל, ביום 15 באוגוסט 2019 (להלן - "המועד הקובע") התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר במסגרתה הוחלט בין היתר להקצות 461,538 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לשניים מבעלי השליטה וזאת בתמורה להמרת חוב של החברה כלפיהם בסך נומינלי של 3,000 אלפי ש"ח, לפי מחיר של 6.5 ש"ח למניה.

ההפרש למועד הקובע בין היתרה בספרים של התחייבות לבעלי שליטה בסך של 2,211 אלפי ש"ח ובין השווי ההוגן של מניות החברה שהוקצו בסך של 1,586 אלפי ש"ח נזקף לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה.

**ז. קרנות הון**

**הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ**

קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה). סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לרווח או הפסד במימוש ההשקעה בפעילות החוץ.

**התנועה בקרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	מטבע	
11		שינוי נטו בגין פעילות א'
6		שינוי נטו בגין פעילות ב'
17		סה"כ

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון וקרנות (המשך)

## ז. קרנות הון (המשך)

קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה

נכסים והתחייבויות (כולל הלוואות שניתנות או מתקבלות מבעלי השליטה) לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. הפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה". הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים.

בנוסף, הפרש המתהווה בגין שינוי בתנאי הלוואות שנתקבלו מבעלי שליטה באופן לפיו החברה מנפיקה מכשירים הוניים למלווה חלף התחייבות קיימת (בין הערך בספרים של ההתחייבות לשווי ההוגן של המכשירים הוניים כאמור), נזקף אף הוא ליתרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה".

קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות

קרן זאת משקפת את השווי ההוגן של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים ולנותני שירותים אחרים כפי שנמדדו במועד ההענקה ואשר נזקף כהוצאת שכר, תוך זקיפה מקבילה להון על פני תקופת ההבשלה של המכשיר ההוני.

ח. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 32.08 ש"ח (50.46 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ט. באשר לתשלום מבוסס מניות ראה ביאור 20 להלן.

## ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות

## א. כללי

ביום 9 ביולי 2019 נתקבל אישור רשות המיסים לתוכנית אופציות לעובדים, יועצים, נותני שירותים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים) של החברה (להלן - "הניצע" או "הניצעים" ו- "תוכנית האופציות" או "התוכנית", בהתאמה). התוכנית מאפשרת הענקת אופציות לא רשומות (להלן - "האופציות") הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחירי מימוש שונים וכן הקצאת מניות רגילות.

תוכנית האופציות תנוהל על ידי דירקטוריון החברה באופן ישיר או לחילופין על פי המלצתה של וועדת התגמול, שהרכבה ייבחר על ידי הדירקטוריון, ואשר תפעל בכפוף לכל חוק שיהא בתוקף ולקבוע בתקנון החברה. על אף האמור לעיל, לדירקטוריון החברה תהא סמכות שיורית, באם לא תמונה וועדת תגמול או באם תחדל וועדת התגמול מלכהן מכל סיבה שהיא או באם וועדת התגמול אינה מוסמכת לפעול על פי דין. לוועדת התגמול הסמכות לקבוע מי הזכאים למענק אופציות, לקבוע תנאי הסכמי האופציה לניצעים.

על פי התוכנית, סך של 150,000 מניות רגילות בנות מסך ההון הרשום של החברה תיועדנה לצורך יישום תוכנית האופציות או כל תוכנית אופציות אחרת או נוספת. מספר המניות הרגילות המיועדות ליישום תוכנית האופציות יוגדל מעת לעת על פי החלטת הדירקטוריון, כאשר כמות זו הוגדלה ל- 8,000,000 מניות רגילות במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה מיום 27 באוגוסט 2019. בהתאם לתוכנית, האופציות לעובדים ולנושאי המשרה בחברה, למעט בעלי השליטה, יוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה והאופציות למי שאינם עובדים או נושאי משרה בחברה, בנוסף לבעלי השליטה בחברה, יוקצו בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

ביום 7 ביולי 2019 אישר דירקטוריון החברה את אימוץ תוכנית האופציות של החברה לעיל. תוכנית האופציות תפקע בתום 10 שנים מהמועד כאמור.



## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות

## ב. הענקות

פברואר 2019

ביום 5 בפברואר 2019 (להלן - "המועד הקובע") אישר דירקטוריון החברה את הסכם ההתקשרות (להלן - "ההסכם") עם יוחנן דנינו אשר במסגרתו ישמש כיו"ר הדירקטוריון של החברה (להלן - "היו"ר") לפרק זמן של 3 שנים (ההסכם כאמור (לרבות תנאים) אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 ביוני 2019). תנאי התגמול של היו"ר כוללים בין היתר תגמול הוני במפורט כדלקמן:

## 1. מניות רגילות

**1.1** הקצאה של 698,457 מניות רגילות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן - "המניות המוקצות"), אשר יוקצו תוך פרק זמן של 90 יום ממועד תחילת כהונתו של היו"ר, כאשר 465,638 מניות תהיינה כפופות לזכות החברה לרכישה חוזרת כמוגדר להלן בקרות אירוע של הפסקת כהונת היו"ר. המניות תבשלנה על בסיס מועדי ההבשלה כדלקמן:

**1.1.1** 232,819 מניות יבשילו תוך 90 יום ממועד תחילת כהונתו של היו"ר;

**1.1.2** 232,819 מניות יבשילו בחודש ינואר 2020;

**1.1.3** 232,819 מניות יבשילו בחודש ינואר 2021.

**1.2** במקרה שבו, בכל עת במהלך כל אחת מתקופת ההגבלה המנויות לעיל: (1) החברה תסיים את התקשרותה עם היו"ר בגלל הפרה מהותית (כמוגדר בהסכם); או (2) היו"ר יפסיק לספק את השירותים על פי ההסכם, למעט בשל סיבה מוצדקת (כהגדרתה בהסכם), אזי (א) מיד לאחר מכן, לא יבשילו מניות מוקצות אשר לא הבשילו עד לאותה העת; ו- (ב) החברה תהא רשאית לרכוש את כל המניות המוקצות שטרם הבשילו מהיו"ר ללא תמורה (להלן - "זכות הרכישה") ובלבד שאם החברה לא תממש את זכות הרכישה בתוך 3 חודשים מתום תקופת ההגבלה האחרונה, יבשילו אותן מניות מוקצות הכפופות לזכות הרכישה.

**1.3** על אף האמור בסעיף 1.2 לעיל, כל המניות אשר טרם הבשילו ושנותרו כפופות לזכות רכישה, יבשילו (א) מיד לפני מועד השלמת מכירת השליטה בחברה; (ב) במקרה של אי-יכולת של היו"ר, או (ג) במקרה של פיטורין שלא בגלל הפרה מהותית או התפטרות בשל סיבה מוצדקת.

**1.4** המניות יוקצו לניצע בהתאם לתכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים ויועצים של החברה אשר אושרה בדירקטוריון החברה בחודש יולי 2019 בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ראה ביאור 20א' לעיל.

## 2. כתבי אופציה לא סחירים

**2.1** הקצאה בהיקף של 1,396,914 כתבי אופציה לא סחירים של החברה (להלן - "כתבי האופציה") הניתנות למימוש לסך של 1,396,914 מניות רגילות של החברה (להלן - "מניות המימוש").

**2.2** מחיר המימוש של כתבי האופציה יהיה כדלקמן: (א) השליש הראשון של כתבי האופציה (465,638 כתבי אופציה) יהיה במחיר המניה הממוצע בשלושים ימי מסחר שקדמו נכון ליום 1 לינואר 2019 (להלן - "מחיר הבסיס") (להלן - "אופציה 1"), דהיינו 518.657 אגורות; (ב) השליש השני של כתבי האופציה (465,638 כתבי אופציה) יהיה במחיר הגבוה ב- 30% ממחיר הבסיס (להלן - "אופציה 2"), דהיינו 674.254 אגורות; (ג) השליש השלישי של כתבי האופציה (465,638 כתבי אופציה) יהיה גבוה ב- 60% ממחיר הבסיס (להלן - "אופציה 3"), דהיינו 829.851 אגורות.

**2.3** כתבי האופציה תבשלנה על בסיס מועדי ההבשלה כדלקמן: (א) 465,638 כתבי אופציה (אופציה 1) תבשלנה תוך 90 ימים ממועד תחילת ההסכם; (ב) 465,638 כתבי אופציה (אופציה 2) תבשלנה ביום 1 בינואר 2020; (ג) 465,638 כתבי אופציה (אופציה 3) תבשלנה ביום 1 בינואר 2021.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

## ב. הענקות (המשך)

פברואר 2019 (המשך)

## 2. כתבי אופציה לא סחירים (המשך)

2.4 כתבי האופציה מותנות במתן שירותים על ידי היו"ר בהתאם להסכם ותהיינה ניתנות למימוש עד לתום תקופה של שנתיים מתום תקופת ההסכם, ובכל מקרה תפקענה, אם לא מומשו, לאחר 10 שנים ממועד ההקצאה.

2.5 כל כתבי האופציה שטרם הבשילו, יבשילו במלואן (א) מייד לפני אירוע מכירה או (ב) במקרה של פיטורין שלא בגלל הפרה מהותית או התפטרות בשל סיבה מוצדקת.

2.6 היו"ר יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה בהתאם למנגנון מימוש נטו בלבד.

2.7 כתבי האופציה יוקצו לניצע בהתאם לתוכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים ויועצים של החברה אשר אושרה בדירקטוריון החברה בחודש יולי 2019 (להלן - "תוכנית האופציות") בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

2.8 כתבי האופציה תהיינה כפופות להתאמות במקרה של חלוקת מניות הטבה, דיבידנד במניות, פיצול מניות, איחוד או החלפה של מניות, שינוי במבנה הון החברה או כל אירוע דומה.

המניות המוקצות ומניות המימוש תהיינה שוות בזכויותיהן למניות הקיימות בהון החברה לכל דבר ועניין ותהיינה כפופות להוראות תקנון ההתאגדות של החברה. מניות אלה תהיינה זכאיות לכל דיבידנד או הטבה אחרת, אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם חל במועד רישומן במרשם בעלי המניות של החברה כדין או לאחריו.

סך שווי ההטבה הגלומה במועד הענקה בגין הענקה במניות המוקצות ליו"ר נאמד בהתאם לשווי מחיר המניה במועד הענקתן בפועל, על סך של כ- 2,811 אלפי ש"ח.

סך שווי ההטבה הגלומה במועד הענקה בגין כתבי האופציה ליו"ר נאמד בהתאם למודל בלק אנד שולס (B&S) לתמחור אופציות, בסך של כ- 5,175 אלפי ש"ח, כאשר הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם:

115.62	תנודתיות של מחיר המניה (%)
1.773	שיעור ריבית חסרת סיכון (%)
10	משך החיים החוזי של האופציות למניות (שנים)
4.024	מחיר המניה (ש"ח)
6.743	תוספת מימוש ממוצעת (ש"ח)

במהלך התקופה החל מהמועד הקובע ועד ליום 31 בדצמבר 2019, נזקפו הוצאות בגין המניות וכתבי אופציה כאמור בסך של כ- 6,576 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח על ההפסד הכולל. סך שווי ההטבה בגין המניות והאופציות שטרם הוכרה הינה כ- 1,403 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. הענקות (המשך)

דצמבר 2019

בהמשך לאמור בביאור 5 לעיל, התחייבה החברה להקצות למר יחיה ולעד שני נושאי משרה בקנאבליס 1,602,884 כתבי אופציה הניתנים למימוש לכמות של 1,602,884 מניות רגילות של החברה אשר מהווים למועד השלמת עסקת צירוף העסקים כ- 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

סך שווי ההטבה הגלומה במועד הענקה בגין כתבי האופציה כאמור נאמד בהתאם למודל בלק אנד שולס לתמחור אופציות, בסך של כ- 3,906 אלפי ש"ח, כאשר הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם:

90	תנדטיות של מחיר המניה (%)
1.5	שיעור ריבית חסרת סיכון (%)
6-8	משך החיים החוזי של האופציות למניות (שנים)
3.21	מחיר המניה (ש"ח)
2.84-4.68	תוספת מימוש ממוצעת (ש"ח)

במהלך התקופה החל מהמועד הקובע ועד ליום 31 בדצמבר 2019, נזקפו הוצאות בגין כתבי האופציה כאמור בסך של כ- 170 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח על ההפסד הכולל. סך שווי ההטבה בגין כתבי האופציה שטרם הוכרה הינה כ- 3,736 אלפי ש"ח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר לתכניות תשלום מבוסס מניות:

2019		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	כמות כתבי אופציה	
-	-	קיימות במחזור לתחילת השנה
4.79	3,269,580	הוענקו (*)
4.79	3,269,580	קיימות במחזור לסוף השנה
3.39	735,420	ניתנות למימוש לסוף השנה

(\*) סך של 269,782 כתבי אופציה הוענקו כמענק חלופי עבור שירותי עבר במסגרת עסקת צירוף עסקים (ראה ביאור 5 לעיל).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 21 - עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים

הרכב:

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח			
-	-	507	שכר עבודה ונלוות
-	-	584	קבלני משנה
-	-	378	עלויות גידול (לרבות אחזקה ואבטחה)
-	-	450	אבטחה
-	-	126	הפחתה בגין זכויות שימוש בנכסים חכורים
-	-	1,349	פחת
-	-	34	אחרות
-	-	3,428	

(\*) ראה ביאור 1א' לעיל.

## ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח			
-	840	1,260	שכר לבעלי שליטה (ראה באור 26 להלן)
-	-	939	שכר עבודה ונלוות
-	1,797	9,877	ייעוץ ושירותים מקצועיים (כולל תשלום מבוטס מניות)
-	652	630	נסיעות לחו"ל
-	-	340	אחזקת רכב
-	168	258	דמי שכירות ואחזקת משרד
-	-	375	כיבודים, מתנות ותרומות
51	86	67	פחת
-	161	284	אחרות
51	3,704	14,030	

(\*) ראה ביאור 1א' לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הרכב:

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח		
-	(2,618)	-
-	-	(5,999)
-	(3,743)	(466)
-	(6,361)	(6,465)
<b>הכנסות מימון</b>		
שערוך של נגזר פיננסי בגין חוב האופציות (ראה ביאור 17א' לעיל וביאור 26 להלן)		
-	(2,618)	-
הכנסות מימון בגין שינוי תנאי הלוואות (ראה ביאורים 16 ו-17 לעיל)		
-	-	(5,999)
שערוך של נגזר פיננסי בגין החוב הנוסף (ראה ביאור 16א' לעיל וביאור 26 להלן)		
-	(3,743)	(466)
-	(6,361)	(6,465)
<b>הוצאות מימון</b>		
ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון בגין חוזה מארח החוב הנוסף (ראה ביאור 17ב' לעיל וביאור 28 להלן)		
-	3,350	5,815
ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון בגין הלוואה ראשונה ושנייה (ראה ביאור 16א' לעיל וביאור 26 להלן)		
-	729	591
ריבית על הלוואה מתאגיד בנקאי ריבית על הלוואה מאחרים (ראה ביאור 12 לעיל)		
-	27	35
-	-	84
שערוך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה (ראה ביאור 15 לעיל)		
-	-	320
שערוך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים (ראה ביאור 5 לעיל)		
-	-	130
שערוך של נגזר פיננסי בגין חוב האופציות (ראה ביאור 17א' לעיל וביאור 28 להלן)		
-	-	91
הוצאות מימון בגין חכירות (ראה ביאור 10 לעיל)		
-	-	239
הפרשי שער עמלות ואחרות		
-	-	350
-	24	97
-	4,130	7,752

(\*) ראה ביאור 1א' לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 24 - הפסד למניה

להלן נתוני ההפסד ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב ההפסד למניה בחישוב בסיסי ובהנחה של דילול מלא:

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2019
	אלפי ש"ח	
	149,863	15,276
34		
<b>הפסד המיחוס לבעלי המניות של החברה בחישוב ההפסד הבסיסי המאוחד למניה</b>		
<b>התאמות לצורך החישוב בהנחה של דילול מלא:</b>		
-	-	2,329
שווי תוספתי שנצמח משינוי תנאי כתבי אופציות (סדרה 5, 6, 7-8) (ראה ביאור 19ה' לעיל) שינויים בשווי הוגן של נגזר פיננסי בגין חוב האופציות המסווג כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
-	1,090	-
34	150,953	17,605
<b>הפסד המיחוס לבעלי המניות של החברה בהנחה של דילול מלא</b>		
(*) ראה ביאור 1א' לעיל.		
	מספר המניות	
2017	2018	2019
-	33,934,921	46,607,601
<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב ההפסד למניה:</b>		
יתרה ליום 1 בינואר או ליום תחילת הפעילות		
<b>התאמות:</b>		
-	7,509,416	-
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת רכישה במהופך		
-	-	404,372
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת הנפקת חבילה הכוללת מניות וכתבי אופציות		
-	-	1,296,129
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת הנפקת חבילה הכוללת נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה		
-	-	172,683
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת עסקת צירוף עסקים		
-	16,997	-
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת שמומשו למניות רגילות		
-	171,451	1,532,205
המספר המשוקלל של השפעת כתבי אופציה שמומשו למניות רגילות		
-	-	70,811
המספר המשוקלל של השפעת הלוואות בעלים שהומרו למניות רגילות		
-	-	103,333
-	-	-
29,100,357	-	-
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו לבעלי שליטה		
29,100,357	41,632,785	50,187,134
<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב ההפסד הבסיסי למניה</b>		
<b>התאמות:</b>		
-	67,300	-
בתוספת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות שיונפקו ללא תמורה שינבעו מנגזר פיננסי בגין חוב האופציות		
29,100,357	41,700,085	50,187,134
<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב ההפסד המדולל למניה</b>		

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מסים על הכנסה

## א. מיסוי החברה בישראל

## כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל-23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24% בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

## ב. חברה מאוחדת זרות

## חברה בת באוגנדה

חבר בני אדם מאוחד באוגנדה, נישום לפי חוק המס במדינת התאגדותו. בהתאם, שיעור המס העיקרי החל על הכנסות חבר בני אדם תושב אוגנדה מפעילות עסקית ו/או הונית הינו 30%.

ניכוי מס במקור בשיעור של 15% חל על חבר בני אדם תושב אוגנדה בקרות אירוע חלוקת דיבידנד, אולם אם מקבל הדיבידנד הינו חבר בני אדם תושב אוגנדה אשר מחזיק בזכויות ההצבעה של משלם הדיבידנד בשיעור של 25% לפחות, אזי לא חל ניכוי מס במקור כאמור. כמו כן, תשלום דיבידנד ליחידים בידי חבר בני אדם תושב אוגנדה אשר מניותיו נסחרות בבורסה לניירות ערך יחויב בניכוי מס במקור בשיעור של 10% בלבד.

חובת ניכוי מס במקור בשיעור של 15% חל על חבר בני אדם תושב אוגנדה בקרות אירוע הכנסה מריבית (לא כולל הכנסה מריבית מניירות ערך ממשלתיים בגינה שיעור המס הינו בשיעור של 20%).

תשלום עבור שירותי דמי ניהול או תשלום תמלוגים בגין פטנט או ידע שניתן ליחידים או חבר בני אדם שאינם תושבי אוגנדה בידי חבר בני אדם תושב אוגנדה יחויב בניכוי מס במקור בשיעור של 15%.

ניתן לקזז הפסד כנגד רווחים בשנים הבאות ללא מגבלת שנים. קיזוז הפסדים אחרה אינו מתאפשר על פי דיני המס באוגנדה.

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים הללו לא קיימת אמנה למניעת כפל מס בין ישראל לאוגנדה.

## חברה בת בפורטוגל

חבר בני אדם מאוחד בפורטוגל, נישום לפי חוק המס במדינת התאגדותו. בהתאם, שיעור המס העיקר החל על הכנסות חבר בני אדם תושב פורטוגל מפעילות עסקית הינו 21% (17% לחברות קטנות). רשויות מוניציפאליות רשאיות להטיל מס נוסף על רווחי חברות התושבות בתחומן.

דיבידנד המשולם על ידי חברה פורטוגלית כפוף לניכוי מס במקור בשיעור 25%, אלא אם קיימת אמנה למניעת כפל מס הקובעת שיעור מס שונה.

ריבית ותמלוגים כפופים לניכוי מס במקור בשיעור 25%, אלא אם קיימת אמנה למניעת כפל מס הקובעת שיעור מס מופחת.

ניתן לקזז הפסד כנגד רווחים בשנים הבאות אך לא יותר מחמש שנים. קיזוז הפסדים אחרה אינו מתאפשר על פי דיני המס בפורטוגל.

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים הללו קיימת אמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפורטוגל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת ההפסדים להעברה של החברה, גיבוקיט טכנולוגיות, גלובוס וקנאבליס מסתכמת בסכום של כ- 15,901, 25,923, 5,847 ו- 575 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת ההפסדים להעברה של חברות מאוחדות זרות אשר מאוגדות באוגנדה ופורטוגל מסתכמת בסכום של כ- 2,281 ו- 292 אלפי ש"ח, בהתאמה.

החברה לא הכירה בנכסי מסים נדחים בגין יתרות ההפסד האמורות מאחר וניצול הסכומים אינו צפוי בעתיד הנראה לעין ובשל אי הוודאות באשר לקיומה של הכנסה חייבת בשנים הבאות.

ד. שומות סופיות

לחברה ולחברות מאוחדות טרם נקבעו שומות מס סופיות ממועד היווסדותן.

ה. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעילות רגילה, כפי שנוקף בדוחות על ההפסד הכולל:

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח	2018	2019	
51	149,889	16,662	הפסד לפני מסים על הכנסה כמדווח בדוח על ההפסד הכולל שיעור מס חברות
24%	23%	23%	
12	34,474	3,832	הוצאות מס תיאורטיות חיסכון במס בגין חברות מאוחדות זרות הנישומות בשיעורי מס שונים
-	-	154	הפרשים בבסיס מדידה
-	-	345	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
-	(33,454)	(1,614)	הפסדים שוטפים והפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(12)	(1,018)	(2,717)	שינויים בשיעורי המס
-	(2)	-	
-	-	-	הוצאות מיסים בגין שנת הדיווח

(\*) ראה ביאור 1א' לעיל.



## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 26 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

## א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
280	243	זכאים ויתרות זכות (*)
5,887	4,364	הלוואות בעלים והתחייבות לבעלי שליטה (**)
36,150	35,911	נגזרים פיננסיים בגין התחייבות לבעלי שליטה (***)
300	300	הון מניות ופרמיה (****)
-	625	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה (****)
		(*) ראה ביאור 14 לעיל.
		(**) ראה ביאור 16 לעיל.
		(***) ראה ביאור 17 לעיל.
		(****) ראה ביאור 19 ד' לעיל.
		(****) ראה ביאור 19 ו' לעיל.

## ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לתקופה מיום תחילת פעילות ועד ליום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017 (*)	2018	2019
אלפי ש"ח			
-	37,891	-	הוצאות בגין הכרה בהתחייבות כלפי בעלי שליטה (*)
-	840	1,260	הוצאות הנהלת וכלליות (**)
-	(6,361)	(6,465)	הכנסות מימון (***)
-	4,079	6,497	הוצאות מימון (***)
			(*) ראה ביאור 1ב' לעיל.
			(**) ראה ביאור 22 לעיל.
			(***) ראה ביאור 23 לעיל.

ג. במהלך השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו-2018, החברה הכירה בהוצאות שכן לדירקטורים שאינם מועסקים בסך כולל של 7,168 אלפי ש"ח (6,576 אלפי ש"ח מיוחס לתשלום מבוסס מניות כמתואר בביאור 20 לעיל) ו-143 אלפי ש"ח, בהתאמה.

## ביאור 27 - מגזרי פעילות

החברה מיישמת את עקרונות תקן דיווח כספי בינלאומי 8 (IFRS 8) בדבר מגזרי פעילות. הדיווח המגזרי מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של הנהלת החברה אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים ("גישת ההנהלה"). בהתאם לעקרונות IFRS 8 נקבע על ידי ההנהלה כי לאחר השלמת הרכישה במהופך ותחילת פעילות החברה בתחום הקנאביס קיים לחברה מגזר בר דיווח בתחום זה.

המוניטין שהתהווה בעסקת צירוף העסקים (ראה ביאור 5 לעיל) הוקצה במלואו למגזר הפעילות של החברה כאמור, המהווה את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה במסגרתה נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי ההנהלה פנימיים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילות הקבוצה חושפת אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק, סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. הקבוצה בוחנת בכל תקופה את הסיכונים הפיננסיים וקבלת החלטות בהתאם.

ניהול הסיכונים מתבצע על-ידי הנהלת הקבוצה, אשר מזהה ומעריכה ומגדרת את הסיכונים.

לחברה אין יתרות נכסים והתחייבויות פיננסיים מהותיות הצמודות לבסיס הצמדה כלשהו ולפיכך לא נכלל מידע בגין בסיסי הצמדה של יתרות כאמור.

2. גורמי סיכון פיננסיים

(1) סיכונים שוק

חשיפה לשינוי שיעור הריבית

סיכון שווי הוגן

הלוואת הבעלים (לרבות רכיב החוזה המארח בגין החוב הנוסף הנושאת ריבית בשיעור קבוע אינה נמדדת בהתאם לשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא בעלות מופחתת (ראה ביאורים 16 ו-17 לעיל).

בגין הלוואות הבעלים התחייבה החברה לשלם ריבית המבוססת על פקודת מס הכנסה. לצורך הניתוח כאמור, החברה רואה בשיעור זה ריבית בשיעור קבוע.

הלוואת הבעלים חושפת את החברה לסיכון בגין שינויים בשווי הוגן כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי ריבית השוק.

31 בדצמבר 2019

שינוי בשיעור הריבית עליה בשיעור של 5%		שינוי בשיעור הריבית ירידה בשיעור של 5%	
עליה בשיעור של 2%		ירידה בשיעור של 2%	
31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח			
953	1,012	1,054	1,098
32,687	35,336	37,270	39,352
1,170	1,098	1,054	1,098
42,788	35,336	37,270	39,352

הלוואת בעלים והתחייבות לבעלי שליטה

רכיב חוזה מארח

31 בדצמבר 2018

שינוי בשיעור הריבית עליה בשיעור של 5%		שינוי בשיעור הריבית ירידה בשיעור של 5%	
עליה בשיעור של 2%		ירידה בשיעור של 2%	
31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח			
2,651	2,848	2,993	3,148
32,890	35,344	37,134	39,061
3,404	3,148	2,993	3,148
42,238	35,344	37,134	39,061

הלוואת בעלים והתחייבות לבעלי שליטה

רכיב חוזה מארח

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

2. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(2) סיכוני אשראי

א. ליום 31 בדצמבר 2019 יתרות המזומנים ושווי מזומנים, ברובם בתאגידים בנקאיים שונים בישראל ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלו הינו נמוך.

ב. להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
235	1,137	מזומנים ושווי מזומנים
235	1,137	סה"כ

(3) סיכוני נזילות

החברה מממנת את צרכי הפעילות השוטפת באמצעות יתרות שוטפות הכוללות מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות לזמן קצר (לרבות אשראי בנקאי), הלוואות מבעלי שליטה וגיוסי הון.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים במהלך העסקים הרגיל.

(4) סיכוני מחיר מניות החברה

החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויי מחיר מניות החברה בגין התחייבויות פיננסיות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ואשר מקורן בהתקשרויות של החברה עם צדדים לא קשורים.

ליום 31 בדצמבר 2019 התקיימה לחברה התחייבות פיננסית בגין מנגנון הגנה למוכרים במסגרת עסקת צירוף עסקים והתחייבות פיננסית בגין מנגנון השקעה בסך כולל של 3,647 ו-7,625 אלפי ש"ח כמתואר בביאורים 5 ו-15 לעיל, בהתאמה. החברה הינה חשופה לסיכון כי תידרש לפצות צד שלישי ולרשום הפסדים בגין המחויבויות כאמור ככל ויחולו ירידות במחיר מניית החברה.

השפעה על רווח או הפסד				השפעה על הגרעון בהון			
עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של		עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של	
15%	30%	15%	30%	15%	30%	15%	30%
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)							

שם המכשיר:

נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים

(931)	(1,978)	793	1,445	(931)	(1,978)	793	1,445
-------	---------	-----	-------	-------	---------	-----	-------

נגזר פיננסי בגין מנגנון השקעה

(475)	(1,012)	425	808	(475)	(1,012)	425	808
-------	---------	-----	-----	-------	---------	-----	-----

(\*) רגישות בשווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות חושבה בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר במחיר המניה (ביחס למחיר המניה השוטף ליום 31 בדצמבר 2019).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

2. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

5) סיכונים הקשורים לנכסים הביולוגיים

א. סיכוני פיקוח ואיכות הסביבה

הקבוצה כפופה לחוקים ולתקנות היק"ר. הקבוצה קבעה מדיניות ונהלים בנושא איכות הסביבה במטרה להבטיח עמידה בחוקי איכות הסביבה וחוקים מקומיים אחרים. הקבוצה מבצעת סקרים שוטפים בכדי לזהות סיכונים הקשורים לאיכות הסביבה ולהבטיח שהשיטות המופעלות מספיקות לניהול הסיכונים.

ב. סיכוני אקלים וסיכונים אחרים

התוצרת החקלאית שבבעלות הקבוצה עשויים להינזק כתוצאה משינויים במזג האוויר, מחלות, שריפות וכוחות טבע אחרים. הקבוצה נוקטת בתהליכים נרחבים על מנת לעקוב אחר הסיכונים ולהקטין את השפעתם הצפויה, כולל בדיקות שוטפות של מצב התוצרת החקלאית וכן בחינת מחלות ומזיקים בענפי הפעילות.

ב. תמצית המכשירים הפיננסיים לפי חלוקה לקבוצות:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
235	1,137	<b>נכסים פיננסיים:</b>
		מזומנים ושווי מזומנים
		<b>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:</b>
239	36	אשראי בנקאי
2,219	771	הלוואה מתאגיד בנקאי (*)
-	5,584	הלוואה מאחרים
5,128	4,481	ספקים ונותני שירותים
564	1,440	זכאים ויתרות זכות
5,887	4,364	הלוואה בעלים והתחייבות לבעלי שליטה (*)
<u>14,037</u>	<u>16,676</u>	
		<b>התחייבות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b>
2,759	2,850	נגזר פיננסי בגין חוב אופציות לבעלי שליטה
-	7,625	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
-	3,647	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים
33,391	33,061	נגזר פיננסי בגין החוב הנוסף לבעלי שליטה
<u>36,150</u>	<u>47,183</u>	

(\*) לרבות חלות שוטפת.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

1) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי

א. פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי הוגן

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ואשראי והלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים. היתרות של המכשירים הפיננסיים כאמור בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018, מהוות קירוב לשווי הוגן.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי הוגן (או קירוב לשווי הוגן):

31 בדצמבר			
2018		2019	
שווי הוגן (*)	ערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן (*)	ערך בספרים אלפי ש"ח
2,848	2,993	1,054	1,054
35,344	37,134	37,878	37,269

## התחייבויות פיננסיות

הלוואות בעלים והתחייבויות לבעלי שליטה

רכיב החוזה המארח (כולל ריבית)

(\*) המדידה מסווגת תחת רמה 3 במדרג השווי הוגן. ראה ביאור 3א' לעיל.

## מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי הוגן
הלוואות בעלים והתחייבויות לבעלי שליטה ורכיב החוזה המארח (כולל ריבית)	היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון התבסס על מחיר ההון המשוקלל של החברה למועד המדובר ואשר הוערך בכ- 15.4%.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

## ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

## 2) גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

א. הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן, בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2019:

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
(בלתי מבוקר)				
				<b>התחייבויות פיננסיות</b>
				התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
2,850	2,850	-	-	נגזר פיננסי בגין חוב אופציות
7,625	7,625	-	-	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה
3,647	3,647	-	-	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים
(4,209)	(4,209)	-	-	רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף
<u>9,913</u>	<u>9,913</u>	-	-	

הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן, בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2018:

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
(בלתי מבוקר)				
				<b>התחייבויות פיננסיות</b>
				התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
2,759	2,759	-	-	נגזר פיננסי בגין חוב אופציות
(3,743)	(3,743)	-	-	רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף
<u>(984)</u>	<u>(984)</u>	-	-	

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

## 2) גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ב. הטבלה שלהלן מפרטת באשר לתנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי המבוסס על רמה 3:

רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף אלפי ש"ח	נגזר פיננסי בגין חוב אופציות אלפי ש"ח	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה אלפי ש"ח	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים אלפי ש"ח	
-	-	-	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
-	5,377	-	-	הכרה לראשונה
(3,743)	(2,618)	-	-	שערוך נגזר פיננסי הנזקף לדוח על ההפסד הכולל (*)
(3,743)	2,759	-	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>
-	-	7,305	3,517	הכרה לראשונה
(466)	91	320	130	שערוך נגזר פיננסי הנזקף לדוח על ההפסד הכולל (*)
(4,209)	2,850	7,625	3,647	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

(\*) ראה ביאור 23 לעיל.

## 3) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגת ברמה 3

מכשירים פיננסיים	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019	טכניקות הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים
נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים	3,647 אלפי ש"ח	מודל בלאק אנד שולס	תנודתיות חזויה של מחיר מניה - 67%	אומדן השווי ההוגן יגדל משמעותית ככל ששיעור התנודתיות החזויה יהיה גבוה משמעותית
נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה	7,625 אלפי ש"ח	מודל בינומי	תנודתיות חזויה של מחיר מניה - 84%	אומדן השווי ההוגן יגדל משמעותית ככל ששיעור התנודתיות החזויה יהיה גבוה משמעותית
נגזר פיננסי בגין חוב אופציות	2,850 אלפי ש"ח	מודל בינומי	תנודתיות חזויה של מחיר מניה - 82%	אומדן השווי ההוגן יגדל משמעותית ככל ששיעור התנודתיות החזויה יהיה נמוך משמעותית
רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף	(4,209) אלפי ש"ח	ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים*	תנודתיות בשיעור הריבית להיוון - 15.4%	אומדן השווי ההוגן יגדל משמעותית ככל ששיעור הריבית להיוון יהיה נמוך משמעותית

\* מודל זה מיושם החל ממועד התבררות הנתון בדבר מחיר המנייה הממוצע ב- 30 ימי המסחר שלאחר ההשלמה (ראה ביאור 17 לעיל).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

4) תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידת שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים עיתיות ושאינן עיתיות נבחנים אחת ל- 6 חודשים בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות עם מעריכי שווי. תהליכי ההערכה כאמור כוללים, בין היתר, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש וסקירה בדיעבד של ביצועי המודלים אל מול התוצאות בפועל (back testing). כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בשוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים, לרבות (ככל שרלוונטי) שינויים שאירעו בחלוף התקופה לגבי זמינות נתונים בהם נעשה שימוש בהערכות שווי חיצוניות/פנימיות שבוצעו בתקופות דיווח קודמות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שווייה של התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן.

5) ניתוח רגישות מדידות שווי ההוגן המסווגת במסגרת רמה 3

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2019 של השווי ההוגן של נגזר פיננסי בגין חוב אופציות, נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנה למוכרים ונגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה לשינויים בתנודתיות חזויה של מחיר מניה (עליה/ירידה בתנודתיות החזויה של מחיר המניה), וכן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2019 של השווי ההוגן של רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף לשינויים במחיר ההון בשיעורים כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינם אפשריים באופן סביר, הייתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד ואת הגרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

השפעה על רווח או הפסד				השפעה על הגרעון בהון			
עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של		עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של	
10%	5%	10%	5%	10%	5%	10%	5%
(197)	(98)	180	91	(197)	(98)	180	91

שם המכשיר:  
נגזר פיננסי בגין  
מנגנון הגנה  
למוכרים

השפעה על רווח או הפסד				השפעה על הגרעון בהון			
עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של		עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של	
10%	5%	10%	5%	10%	5%	10%	5%
(383)	(193)	394	196	(383)	(193)	394	196

שם המכשיר:  
נגזר פיננסי בגין  
מנגנון הגנת  
השקעה

השפעה על רווח או הפסד				השפעה על הגרעון בהון			
עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של		עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של	
13%	8%	12%	7%	13%	8%	12%	7%
(13)	(7)	18	10	(13)	(7)	18	10

שם המכשיר:  
נגזר פיננסי בגין  
חוב אופציות



ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

5) ניתוח רגישות מדידות שווי ההוגן המסווגות במסגרת רמה 3 (המשך)

השפעה על הגרעון בהון				השפעה על רווח או הפסד			
ירידה בשיעור של		עליה בשיעור של		ירידה בשיעור של		עליה בשיעור של	
1%	2%	1%	2%	1%	2%	1%	2%
149	305	(142)	(279)	(142)	(279)	149	305

אלפי ש"ח  
(בלתי מבוקר)

שם המכשיר:  
רכיב הנגזר  
המשובץ בגין  
החוב הנוסף

ד. מדיניות ניהול סיכוני ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול סיכוני ההון של הקבוצה הינם לשמר את יכולתה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק לבעלי המניות תשואה על השקעתם, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות הנפקת מניות חדשות וכתבי אופציה בדרך של גיוסי הון (בין אם בדרך של הנפקה ציבורית או בדרך של הנפקה פרטית) לצורך עמידה בפירעון חובות ולצורך המשך פעילות במסגרת תחום פעילותה של הקבוצה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. במהלך חודש ינואר 2020 חברת בת של החברה שהתאגדה בפורטוגל קיבלה אישור ראשוני להקמת מתקן לגידול, ייצוא וייבוא קנאביס רפואי. יצוין כי בהתאם לאישור הראשוני, תוך שישה חודשים על חברת הבת להזמין את הסוכנות הרגולטורית הרלוונטית בפורטוגל לבצע בדיקה כי מתקן הגידול שתקים חברת הבת הינו לפי תקן GACP וכן בהתאם לדרישות אחרות החלות על גידול, יבוא וייצוא של קנאביס רפואי.

## ב. אגרות חוב סדרה א'

במהלך חודש פברואר 2020 הנפיקה החברה במסגרת הצעת מדף 26,424,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן - "אגרות החוב") במחיר של 0.951 ש"ח לאגרת חוב. התמורה ברוטו שהתקבלה הסתכמה לסך של 25,129 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך 1,434 אלפי ש"ח. עיקרי ההצעה הינם כדלקמן:

## 1. מועדי פירעון, תשלומי קרן וריבית

אגרות החוב תעמודנה לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב אשר ישולם ביום 31 בינואר 2022.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.75% על יתרת הקרן הבלתי מסולקת אשר תשולם לראשונה ביום 31 ביולי 2020 ולאחר מכן תשולם הריבית פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 31 בינואר ו-31 ביולי בשנת 2021. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביחד עם פירעון הקרן ביום 31 בינואר 2022. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 2.303%.

## 2. בטחונות

לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים כמתואר לעיל, אם וככל שתהיה) שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב, שעבדה ומתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הזכויות והנכסים כמפורט להלן:

שעבוד קבוע ויחיד על מלוא זכויות החברה כלפי הנאמן בחשבון בנק שיפתח הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (להלן - "חשבון הנאמנות").

מלוא זכויותיהן החוזיות של החברה, ושל שותפות גידול צמחי קנאביס רפואי (שתיהן יחדיו - "החברות המשעבדות") לקבלת כספים מכוח הסכמים עם החברות המפורטות בשטר הנאמנות (לא כולל רכיב מס ערך מוסף שיתקבל בחשבון הנאמנות, ככל שיתקבל) וזאת ביחס לסכומים להן הן זכאיות החל ממועד הנפקת אגרות החוב (להלן - "ההכנסות מההסכמים הקיימים" או "ההסכמים הקיימים"), לפי העניין. כל החברות שהתמורה המגיעה מהם משועבדת כמפורט לעיל יכוננו יחדיו - "החייבות"). כן יכלול השעבוד את זכויותיהן של החברות המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן הכנסות בגין ההסכמים הקיימים, ככל והחברה תתקשר בפוליסת ביטוח אשר תכלול אובדן הכנסות.

ככל ועד ליום 31 בדצמבר 2020 אחד או יותר מההסכמים הקיימים לא יושלם או לא יבוצע, מכל סיבה שהיא, יחול השעבוד על התמורות אשר החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי (לפי העניין) יקבלו ממכירת התוצרת שגודלה בפועל במסגרת ההסכמים הקיימים, שלא הושלמו או בוצעו כאמור לעיל.

לאחר ביצוע מלוא התשלומים החלים על החברה על פי שטר הנאמנות ובכלל זה תשלומי קרן, ריבית, שכר טרחה והוצאות הנאמן ושלוחיו (להלן יחד - "פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה") או לאחר שיהיה מופקד בחשבון הנאמנות סך השווה ליתרת הקרן והריבית עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב, יפקעו הבטוחות מכוח שטר הנאמנות (ככל שאגרות החוב טרם נפדו אזי למעט השעבוד על חשבון הנאמנות) והן תחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)****ב. אגרות חוב סדרה א' (המשך)****2. בטחונות (המשך)**

החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי מתחייבות כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו ו/או הומרו במלואן וכל עוד לא מולאו כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי לא יצרו ולא יסכימו ו/או יתחייבו ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד כלשהו בדרגה כלשהי על נכסיהן, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי למעט שעבודים מותרים כהגדרתם בשטר הנאמנות (להלן - "שעבוד לטובת צד שלישי"), מבלי שיפנו אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד לטובת צד שלישי ויודיעו לו אודות כוונתן ליצור שעבוד כאמור וכן ייצרו, לטובת מחזיקי אגרות חוב, בד בבד ובעת ועונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שיעבוד מקביל על הנכס או הנכסים שישועבדו לטובת הצד השלישי כאמור (להלן - "שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב") והכל בלבד - (1) שהשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב יהא בדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות של החברה כלפי המחזיקים וכלפי הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים וכן (2) כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב יהיה תקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו ו/או הומרו במלואן או עד לביטול השעבוד לטובת הצד השלישי האמור.

**כרית ריבית**

כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעונן המלא, החברה תהיה אחראית לכך שבחשבון הנאמנות יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב (להלן - "כרית הריבית"). לצורך זה יעביר הנאמן לחשבון הנאמנות, מתוך תמורת ההנפקה, בניכוי עמלות שתועבר לחשבון הנאמנות, סכום השווה לריבית הראשונה שיש לשלם על אגרות החוב שיונפקו לפי דוח הצעת המדף (להלן - "מקדמת הכרית").

לאחר שיועברו לחשבון הנאמנות כספים שינבעו מההסכמים הקיימים ומההסכמים העתידיים בסכום שלא יפחת מכרית הריבית, תוחזר לחברה מקדמת הכרית, בתוספת כל הפירות שנצברו עליה.

לאחר כל תשלום ריבית, יותאם סכום כרית הריבית לתשלום הריבית הבא, והחברה תפקיד בחשבון הנאמנות כספים נוספים לשם כך, ככל שיהיה בדבר צורך.

**3. פירעון מידי ו/או מימוש בטחונות**

אגרות החוב ניתנות להעמדה לפירעון מידי וזאת בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בשטר הנאמנות.

**4. פדיון מוקדם**

החברה תבצע פדיון מוקדם במקרה בו תירשמה אגרות החוב למסחר ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה ממסחר של אגרות החוב זאת מאחר ששווי אחזקות הציבור באגרות החוב פחת מהשווי שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב.

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי יתרת ערכן הנקוב בצירוף הריבית (ככל שקיימת) שהצטברה על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית ייעשה על בסיס 365 יום בשנה).

פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)****ב. אגרות חוב סדרה א' (המשך)****5. ריבית פיגורים**

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אגרות החוב, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית השנתית בהתאם לתנאי אגרות החוב בתוספת 2% והכל על בסיס שנתי, מחושבת פרו-רטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל (להלן - "ריבית פיגורים").

**6. המרה למניות החברה**

אגרות החוב ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 21 בינואר 2022 באופן שבו כל 3.5 ערך נקוב של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה אחת ללא ערך נקוב של החברה בכפוף להתאמות עקב חלוקת מניות הטבה, השתתפות בהנפקות זכויות וחלוקת דיבידנד כמפורט בשרט הנאמנות.

מניות ההמרה תהיינה נפרעות במלואן, שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות של החברה שתהיינה קיימות באותה עת ותזכינה את מחזיקיהן להשתתף בכל דיבידנד או חלוקה אחרת במלואם אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם הינו לאחר תאריך ההמרה.

אגרות החוב שהומרו תימחקנה מרשם אגרות החוב במועד המרתן ותהיינה בטלות לחלוטין למפרע לתאריך ההמרה מיום הקצאת מניות המרה בגינן, ולא תקנינה כל זכות לריבית כלשהי לאחר תשלום הריבית שהיום הקובע בגינה חל לפני יום ההמרה.

**7. התאמות למחיר ההמרה**

מתאריך הנפקת אגרות החוב ועד למועד האחרון בו ניתן לממש את זכויות ההמרה הנלוות אל אגרות החוב, מחיר ההמרה של אגרות החוב כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה ו/או חלוקת דיבידנד ו/או הנפקת זכויות כמפורט בשרט הנאמנות.

**8. המרה כפויה**

החברה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לבצע המרה כפויה מלאה של אגרות החוב למניות כאשר שער ההמרה למניה אחת לא יעלה על הנמוך מבין: (א) 3.5 ע.נ. אגרות חוב ל-1 מניה (ובכפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה ו/או חלוקת דיבידנד ו/או הנפקת זכויות כמפורט בשרט הנאמנות); (ב) המחיר הממוצע של המניה כשהוא מחולק לשווי המתואם של אגרת חוב (קרי סכום הקרן והריבית שהצטברה וטרם שולמה), ובלבד שתקופת החישוב של המחיר הממוצע תעמוד על 30 ימי מסחר רצופים שהתקיימו לפני מועד ההודעה על ההמרה הכפויה.

המרה כפויה ככל שתהיה כפופה לכך שהתקיימו כל התנאים שלהלן: (1) חלפה שנה וחצי מיום הנפקתן; (2) בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשרט הנאמנות) יהיו כספים בגובה יתרת הקרן בצירוף הריבית עד לסוף חיי אגרות החוב; (3) מחיר המניה הממוצע של החברה ב-30 ימי מסחר רצופים לפני מועד ההודעה על ההמרה הכפויה (לאחר תקופת השנה וחצי כאמור לעיל) יהיה לפחות 4.5 ש"ח למניה; וכן (4) מחזור הממוצע היומי של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי מסחר רצופים יהיה לפחות 200 אלפי ש"ח.

המרה כפויה, תבוצע (ככל ותבוצע) ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') המוחזקות.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

- ג. ביום 12 בפברואר 2020 קיבלה החווה של החברה בישראל תעודה רשמית מחברת Peterson & Control Union, גוף הסמכה בינלאומי (להלן - "חברת ההתעדה"), המאשרת כי החווה של החברה בישראל עברה את כל המבדקים וההסמכות הנדרשים לפי נהלי ה-GACP אשר מבוסס על WHO guidelines on good agricultural and collection practices for medical plants (GACP).
- ד. ביום 19 בפברואר 2020 קיבלה החברה היתר יבוא ממשרד הבריאות במדינת ישראל של 250 ק"ג תפרחות מיובשות של קנאביס רפואי (להלן - "התפרחות") מחוות הגידול של החברה באוגנדה (להלן - "ההיתר"). ההיתר הינו בתוקף עד ליום 15 באוגוסט 2020.
- בהתאם לדרישות היק"ר, תידרש החברה לבצע בדיקות מסוימות לוודא את עמידת תפרחות החווה באוגנדה לדרישות היק"ר.
- ה. בהמשך לאמור בביאור 12 לעיל, ביום 19 בפברואר 2020 פרעה החברה לראלקו את מלוא קרן ההלוואה בסך 5,500 אלפי ש"ח אשר הועמדה לטובת החברה בצירוף ריבית ומע"מ.
- ו. בהמשך לכספים שהעמידה גלובוס מעבר להסכמות הראשונית לטובת חברת הבת באוגנדה שהיו בין הצדדים להקמת החברה האוגנדית, בין היתר, לצורך הקמת האופרציה באוגנדה, ביום 24 במרס 2020 הגיעה גלובוס להסכמות עם בעלי המניות הישראליים אשר מחזיקים גם כן במניות של החברה האוגנדית, לפיהן בעלי המניות אשר באחזקתם, ללא תמורה, באופן שגלובוס תגדיל את שיעור אחזוקתיה בחברה האוגנדית מ- 51% ל- 61%. עוד הוסכם בין הצדדים כי שיעור החזקתם של בעלי המניות הישראליים בחברה האוגנדית לא יקטן שוב בעתיד מכל סיבה שהיא. יצוין, כי העברת מניות החברה האוגנדית לגלובוס טרם הושלמה למועד החתימה על הדוחות הכספיים.
- ז. בחודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, חברות בתחום הקנאביס הרפואי הוגדרו כמפעלים חיוניים לשעת חירום ולפיכך החברה תוכל לפעול במתכונת מלאה גם במקרה של השבתה מלאה של המשק. עוד בטרם קבלת האישור וכחלק מהיערכות החברה להתמודדות עם משבר הקורונה, נערכה החברה לעבודה במשמרת נוספת והעבירה הדרכות לעובדים בהתאם להנחיות לשעת חירום על מנת לשמור על רצף עבודה בחווה ואספקת מוצרי קנאביס רפואי. לאור זאת, החברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה העסקית בעקבות נגיף הקורונה.

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

טוגדר פארמה בע"מ	שם החברה:
520039348	מס' החברה ברשם החברות:
התעשייה 1, ת.ד. 12 (מתחם יובל גד) אשקלון	כתובת:
08-6721601	טלפון:
08-9945660	פקסימיליה:
contact@together-pharma.com	דואר אלקטרוני:
31 בדצמבר, 2019	תאריך הדוח על המצב הכספי:
29 במרס, 2020	תאריך הדוח:

**תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה (אלפי ש"ח) לשנת 2019**

לתקופה שהסתיימה ביום		
31.12.2019 (חציון שני)	30.6.2019 (חציון ראשון)	
-	-	הכנסות
1,076	(428)	עלות המכירות
1,076	(428)	רווח (הפסד) גולמי
14,030	7,777	הוצאות הנהלה וכלליות
269	-	הוצאות אחרות
15,375	7,349	הפסד מפעולות רגילות
1,287	2,001	הוצאות מימון, נטו
16,662	9,350	הפסד לשנה
16,633	9,348	הפסד כולל לתקופה

**תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך**

(1) התמורות מההנפקות שביצעה החברה בתאריכים 15 באוגוסט 2018 ו- 19 בנובמבר 2018 נועדו לשימוש בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת, ובין היתר, לצורך הגדלת בסיס ההון של החברה אשר ישמש לקידום עסקיה ופיתוחה של החברה, להמשך ההשקעות הנדרשות להקמת חוות הגידול בישראל ובאפריקה, להמשך ההשקעות להקמת מפעל לייצור מוצרי קנאביס, להרחבת הפעילות של החברה בישראל ובעולם ולצורך הוצאותיה השוטפות. נכון למועד הדוח, החברה השתמשה בתמורות כאמור לצורך פיתוח הקרקעות לגידול קנאביס. לפרטים נוספים אודות ההנפקות כאמור וייעוד תמורתן, ראו דיווחים מיידיים מהימים 15 באוגוסט 2018; 19 באוגוסט 2018; 18 בנובמבר 2018 ו- 20 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-077028; 2018-01-077676; 2018-01-078459; 2018-01-110379; 2018-01-111048 ו- 2018-01-111414, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה.

(2) התמורה מההנפקה שביצעה החברה ביום 16 ביוני 2019 נועדה לשמש למטרות שונות, בהתאם לצרכיה של החברה כפי שיהיו מעת לעת, ובכלל זה למימון פעילותה העסקית של החברה בארץ ובחו"ל, כפי שיהיה מעת לעת. נכון למועד הדוח, החברה השתמשה בתמורת ההנפקה כאמור לצורך פעילותה השוטפת. לפרטים נוספים אודות ההנפקה כאמור, ראו דיווחים מיידיים מהימים 13 ביוני 2019 (2019-01-058837) ו-17 ביוני 2019 (2019-01-059503), הנכללים על דרך ההפניה.

(3) התמורה מההנפקה שביצעה החברה ביום 5 בפברואר 2020 נועדה לשמש לשם פעילותה השוטפת של החברה והתאגידים בשליטתה, מימון הון חוזר, השלמת הקמת מפעל בישראל, הרחבת החממות בישראל וכפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת. נכון למועד הדוח, החברה טרם עשתה שימוש בכל תמורת ההנפקה ונכון למועד זה, השיבה הלוואה שנטלה החברה מראלקו סוכנויות בע"מ וכן עשתה שימוש בסכומים נוספים לצורך פעילותה השוטפת (לרבות מימון הון חוזר). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 4 בפברואר 2020 (2020-01-013254) ו-5 בפברואר 2020 (2020-01-013254).

<sup>1</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 6.31.כב לפרק א' לדוח זה.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות ליום 31.12.2019**

שם החברה	סוג המניה וע.נ.	הון מונפק ונפרע (מספר המניות)	ע.נ. מוחזק על ידי החברה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	בהון ובזכויות ההצבעה (%)	בסמכות למנות דירקטורים (%)
גיובוקיט טכנולוגיות בע"מ	רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	2,001,111	20,011.11	(17,445)	100%	100%
	בכורה א' 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	304,028	304,028			
Industrial Globus Uganda	רגילות בנות 100,000 שילינג אוגנדי ע.נ. כ"א	100	51	(436)	51%	51%
גלובוס פארמה בע"מ	רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	(3,335)	100%	100%
ירוק תוצרת רפואית בע"מ	רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א	500	500	-	100%	100%
Together Ideas Pharma Portugal, LDA	רגילות בנות 1 יורו ע.נ. כ"א	1,000	900	(262)	90%	66.67%
Together Pharma Poland spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	רגילות בנות 50 זולטי ע.נ. כ"א	2,000	1,010	-	50.5%	50%
קנאבליס בע"מ	רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	16,316	100%	100%

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח**

תאריך	מהות	שם החברה	מספר מניות	עלות (תמורה)
4.7.2019	הקמת חברה	Together Ideas Pharma Portugal, LDA	900	900 יורו
10.4.2019	הקמת חברה	Together Pharma Poland spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	1,010	50,500 זולטי
5.12.2019	רכישת החברה	קנאבליס בע"מ	1,000	לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 29 באוגוסט 2019 (01-2019) 090001 ו-5 בדצמבר 2019 (01-2019-106773), הנכללים על דרך ההפניה.



**תקנה 13: הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן בשנת הדיווח (אלפי ₪)**

ריבית		דיבידנד ודמי ניהול		רווח כולל אחר	(הפסד)	שם החברה
לאחר שנת הדיווח	עבור שנת הדיווח	לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	עד תאריך הדוח על המצב הכספי			
—	394	—	—	—	408	גיובוקיט טכנולוגיות בע"מ
—	199	—	—	—	91	Industrial Globus Uganda
—	760	—	—	—	(5,312)	גלובוס פארמה בע"מ
—	—	—	—	—	(49)	קנאבליס בע"מ
—	—	—	—	—	(292)	TOGETHER IDEAS PHARMA PORTUGAL, LDA

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

במהלך תקופת הדוח נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ניירות הערך הבאים של החברה:

תאריך	סוג נייר הערך	כמות שנרשמה למסחר	הערות
16 ביוני 2019	מניות רגילות של החברה	2,413,710	הקצאה פרטית במסגרת עסקת השקעה עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביוני 2019 (2019-01-059515).
17 ביוני 2019	הנפקת מניות רגילות של החברה, כתבי אופציה (סדרה 8) וכתבי אופציה (סדרה 9) בהתאם לתשקיף מדף ודוח הצעת מדף.	מניות רגילות: 753,040 כתבי אופציה (סדרה 8): 1,882,600 כתבי אופציה סדרה 9: 1,882,600	הנפקת מניות וכתבי אופציה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביוני 2019 (2019-01-059698).
30 באוקטובר 2019	מניות רגילות של החברה	461,538	הקצאה פרטית כנגד המרת חוב של בעלי השליטה של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 באוקטובר 2019 (2019-01-092673).
6 בנובמבר 2019	מניות רגילות של החברה ואופציות לא סחירות	מניות רגילות: 698,457 אופציות לא סחירות: 1,396,914	הקצאה פרטית ליו"ר הדירקטוריון כנגד מתן שירותי יו"ר דירקטוריון. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2019 (2019-01-095325).
5 בדצמבר 2019	מניות רגילות של החברה ואופציות לא רשומות	מניות רגילות: 2,424,206 אופציות לא רשומות:	הקצאת מניות ואופציות במסגרת עסקת רכישת קנאבליס. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2019 (2019-01-)

269,782	.(106740)		
לפרטים אודות מימושים של כתבי אופציה סחירים ואופציות לא סחירות למניות של החברה, ראו סעיף 2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.			

במהלך תקופת הדוח הופסק המסחר בניירות הערך של החברה כמפורט להלן:

סוג ני"ע	תאריך	שעה	סיבת הפסקת המסחר
מניה רגילה (462010)	18.3.2019	16: 58	פרסום דוח תקופתי
אופציה סדרה 5 (4620191)	19.5.2019	13: 54	החלטת בית משפט למתן סעד זמני
אופציה סדרה 6 (4620209)	6.5.2019	14: 37	החלטת בית משפט למתן סעד זמני
מניה רגילה (462010)	13.6.2019	09: 31	מזכר עקרונות לרכישת קנאבליס בע"מ
אופציה סדרה 6 (4620209)	30.6.2019	13: 48	קבלת רישיון גידול מהיק"ר
אופציה סדרה 6 (4620209)	6.8.2019	09: 40	החווה באוגנדה הוסמכה לתקן GACP
אופציה סדרה 8 (4620258)	30.10.2019	13: 03	רישיון מהיק"ר לעיסוק והחזקה של קנאביס רפואי בחוות הגידול של החברה
אופציה סדרה 9 (4620266)	13.11.2019	12: 57	הסכם מחייב עם קנאביס מעבדות טכנולוגיה בע"מ
	21.11.2019	14: 11	הסכם מחייב למכירת מוצרי קנאביס

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

א. להלן פירוט התגמולים שניתנו, בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות הבת, כאמור בתקנות 21(א) ו-21(א)(2) (אלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים* אחרים			תגמולים* בעבור שירותים						פרטי מקבל התקבולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר (1)	עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגידי <sup>2</sup>	היקף משרה	תפקיד	שם
6,936							6,576		360			יו"ר הדירקטוריון	יוחנן דנינו
420	—	—	—	—	—	420	—	—	—	—	50%	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל <sup>3</sup>	ניסים ברכה
420	—	—	—	—	—	420	—	—	—	—	50%	מנכ"ל משותף של גלובוס ודירקטור	גיא עטיה
420	—	—	—	—	—	420	—	—	—	—	50%	מנכ"ל משותף של גלובוס ודירקטור	ניר סוסינסקי
215	—	—	—	—	—	—	—	—	215	—	40%	סמנכ"ל כספים	אורי בן אור

\* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לחברה.  
(1) "אחר" כולל החזר הוצאות נסיעה ואחרות.

<sup>2</sup> בעלי עניין ונושאי משרה למועד פרסום הדוח.

<sup>3</sup> נכון למועד פרסום הדוח, מר ברכה מכהן כמנכ"ל ודירקטור.

ב. לפרטים אודות התגמול לו זכאים מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי, מר גיא עטיה ומר אורי בן אור, ראו סעיף 1.5 לדוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2018 (2018-01-043534), הנכלל על דרך ההפניה.

ג. לפרטים אודות הגמול לו זכאי מר יוחנן דנינו, ראו דיווחים מיידיים מהימים 20 ביוני 2019 (2019-01-061777) ו- 26 בספטמבר 2019 (2019-01084339), הנכללים על דרך ההפניה.

#### ד. גמול דירקטורים

למעט ה"ה ניסים ברכה, גיא עטיה וניר סוסינסקי ומר יוחנן דנינו, הדירקטורים בחברה (שני דח"צים ודירקטור אחד בלתי תלוי) קיבלו גמול בהתאם לסכום המירבי כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000. סך הגמול ששילמה החברה בשנת 2019 עומד על סך של 216,000 ש"ח.

#### תקנה 21א: בעל שליטה בחברה

נכון למועד דו"ח זה, בעלי השליטה בחברה הינם מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי ומר גיא עטיה.

#### תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעל שליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

#### א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות התקשרויות החברה עם בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 1.5 לדוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2018 (2018-01-043534), הנכלל על דרך ההפניה וכן סעיף 6.23 לפרק א' לדוח התקופתי.

2. התקשרות עם מר ניר ברכה (אחיו של מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה).

ביום 10 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את העסקתו של מר ניר ברכה, אשר הינו קרוב של מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, כמנהל הבינוי ואחראי על הרכש בגלובוס פארמה בע"מ (חברת בת של החברה) החל מיום 1 במרס 2019. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מהימים 4 בספטמבר 2019 (2019-01-092851) ו-10 באוקטובר 2019 (2019-01-088107), הנכללים על דרך ההפניה.

3. הארכת מועד פקיעת כתבי אופציה (סדרה 6). לפרטים ראו סעיף 2.3(5) לפרק א' לדוח התקופתי.

4. הארכת מועד פקיעת כתבי אופציה (סדרה 8). לפרטים ראו סעיף 2.3(6) לפרק א' לדוח התקופתי.

5. הקצאת מניות של החברה בדרך של המרת חוב של החברה לשניים מבעלי השליטה

בה.

ביום 15 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הקצאת מניות של החברה בדרך של המרת חוב של החברה לשניים מבעלי השליטה בה, ה"ה ניסים ברכה וגיא עטיה, בגין הלוואות בעלים שהעמידו בעלי השליטה לטובת החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 9 ביולי 2019 (-) 2019-01-070303 ו-15 באוגוסט 2019 (2019-01-085444), הנכללים על דרך ההפניה.

**ב. עסקאות אחרות**

אין.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין בחברה בסמוך לתאריך הדוח**

מניות	אופציות לפי תוכנית אופציות לעובדים	סה"כ ללא דילול (%)	סה"כ בדילול מלא (%)	
יוחנן דנינו	1,396,914	1.25	3.22	
ניסים ברכה	--	20.64	17.67	
גיא עטיה	-	20.12	18.93	
ניר סוסינסקי	-	16.02	13.71	
מיכל מרום בריקמן	-	0.04	0.03	

**תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים בדבר ההון הרשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ראו דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2020 (2020-01-000102), הנכלל על דרך ההפניה.

**תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות של החברה**

לפרטים בדבר מרשם בעלי מניות של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ראו דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2020 (2020-01-000102), הנכלל על דרך ההפניה.

שם בעל המניות הרשום	שם, סוג וסדרה של נייר ערך	כמות ניירות ערך מעודכנת
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	מניות רגילות ללא ע.ג.	46,605,883
עופרה ונחם ביי	מניות רגילות ללא ע.ג.	1,666
FIVESTARTS SPA	מניות רגילות ללא ע.ג.	52
<b>סך הכל:</b>	מניות רגילות ללא ע.ג.	46,607,601

**תקנה 26: הדירקטורים של החברה**

להלן פרטי הדירקטורים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה:

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	מיכל מרום בריקמן	עירית בן עמי	הדר רון
מספר זיהוי:	056162142	022720452	033753369	033519745	24675746	056794852	055653661
תאריך לידה:	20.12.1959	22.3.1967	3.4.1977	22.11.1976	1.11.1969	15.04.1961	22.3.1959
מען:	מבצע עובדה 23 מודיעין	הזית 117 מושב אמונים	הזית 93 ניר ישראל	התאנה 160 ניר ישראל	אושה 9 תל אביב	ציפן 39 א רענה 4325801	מרדכי זעירא 33 תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	-	-	-	-	ועדת ביקורת וועדת תגמול	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת התגמול.	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת התגמול.
האם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, ואם הוא דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	דירקטורית בלתי תלויה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	דירקטורית חיצונית, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.	כן, דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.
האם הינו עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו:	לא	לא	לא	לא	לא	לא.	לא

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	מיכל מרום בריקמן	עירית בן עמי	הדר רון
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור:	5.2.2019	2.5.2018	2.5.2018	2.5.2018	2.5.2018	04.05.2016	24.4.2019
השכלתו, התעסקותו ב-5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש דירקטור:	בוגר במשפטים, אוניברסיטת ת"א. מוסמך מדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה. יו"ר ונשיא חברת האחזקות הארט דיגיטל בע"מ, המחזיקה בחברת הביטוח ווישור בע"מ. יו"ר מגדל חברה לביטוח בע"מ. יו"ר מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ. מפכ"ל משטרת ישראל. דירקטור ב- Cyberd ובהארט דיגיטל בע"מ.	הנדסאי אלקטרוניקה ומחשבים ממכללת אורט יד ליבוביץ. מנכ"ל גלובוס סנטר נדל"ן.	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול מאוניברסיטת בן גוריון. מנכ"ל ושותף בחברת אדם עמית ניהול והנדסה.	משנה לנשיא בחברת אבטחה; בעלים של חברת ר.ח.ש. ביטחון (2016) בע"מ; ובעלים של אולם אירועים.	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמכללה למינהל; תואר מוסמך במימון מברוק קולג' ניו יורק. סמנכ"ל כספים בחברת לינקיורי בע"מ.	בוגר תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון מאוניברסיטת חיפה; תואר בוגר LL.B משפטים בטעם מכללת שערי משפט תואר, LL.M, מטעם המרכז הבינתחומי, הרצליה. ממונה על החטיבה הארצית באיגוד עובדי התחבורה בהסתדרות הכללית החדשה.	ד"ר לרפואה, אוניברסיטת תל אביב. תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. מנכ"לית חברת Israel Healthcare Ventures, ויו"ר פעיל בחברת Supplant.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:		לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	מיכל מרום בריקמן	עירית בן עמי	הדר רון
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן



**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה**

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה:

שם:	אורי בן אור	עמרי וולף
מספר זיהוי:	027867753	031489735
תאריך לידה:	21.8.1970	5.12.1978
תאריך תחילת כהונה:	2.5.2018	22.8.2013
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא
השכלתו וניסיונו העסקי ב-5 השנים האחרונות:	בעל תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל; תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן; ותעודת הסמכה לראיית חשבון מהמכללה למנהל. סמנכ"ל כספים בחברות הבאות: אופקטרא נדל"ן והשקעות; מעין ונצ'ורס בע"מ; גפן השקעות ביומד בע"מ; תראפיקס ביוסינסס בע"מ; די מדיקל אינדסטריס בע"מ; פרוקוגנייה (ישראל) בע"מ; אייץ בי אל הדסית ביו החזקות; אינטרקור בע"מ; מייסיז אינק; מדיוי תראפיוטיקס בע"מ; ביונדווקס פרמצבטיקה בע"מ; גליקומיינדס בע"מ. מנכ"ל במעין ונצ'ורס בע"מ וב- CFO Direct LTD.- Financial Directors	תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, תעודת מבקר פנים בינלאומי מוסמך (CIA) מטעם לשכת המבקרים הפנימיים. בעל משרד רואי חשבון, כיהן כמנהל צוות ומחלקה במחלקת ביקורת הפנים במשרד ברזילי ושות', רואי חשבון.

**תקנה 26ב:** מורשה חתימה עצמאיים של התאגיד  
אין.

**תקנה 27:** רואה החשבון של התאגיד  
שם: פאהן קנה ושות'.  
מען: רחוב המסגר 32, תל-אביב.

**תקנה 28:** שינוי בתקנון  
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 ביוני 2019 (2019-01-062902), הנכלל על דרך  
ההפניה.

**תקנה 29:** המלצות והחלטות הדירקטורים  
א. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור  
האסיפה הכללית  
אין.

ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים  
אין.

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) ביום 21 בינואר 2019 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את הארכת תקופת  
המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5) עד ליום 2 באפריל, 2019 ואת הארכת תקופת  
המימוש של כתבי אופציה (סדרה 7) עד ליום 3 במארס, 2019 (כולל). לפרטים  
נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 21 בינואר 2019 (2019-01-008466; 2019-01-  
008475), הנכללים על דרך ההפניה.

(2) ביום 18 באפריל 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את הארכת תקופת  
המימוש של כתבי אופציה (סדרה 5) עד ליום 16 ביוני, 2019 (כולל). לפרטים נוספים  
ראו דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2019 (2019-01-039235), הנכלל על דרך ההפניה.

(3) ביום 24 באפריל 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את מינויה של ד"ר הדר  
רון כדירקטורית חיצונית בחברה, את תנאי התגמול שנתי וגמול ההשתתפות שלה,  
כתב פטור ושיפוי והכללתה במסגרת פוליסת הביטוח של החברה. לפרטים נוספים  
ראו דיווח מיידי מיום 24 באפריל 2019 (2019-01-040138), הנכלל על דרך ההפניה.

(4) ביום 24 ביוני 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את תנאי ההתקשרות של  
החברה עם מר יוחנן דנינו כיו"ר הדירקטוריון של החברה, ואת הארכת כהונתה של  
גב' עירית בן עמי כדירקטורית חיצונית של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח  
מיידי מיום 24 ביוני 2019 (2019-01-062884), הנכלל על דרך ההפניה.

- (5) ביום 15 באוגוסט 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה הקצאת מניות של החברה בדרך של המרת חוב של החברה לשניים מבעלי השליטה בה, וכן את הגדלת ההשקעה בחברת נכדה של החברה (Industrial Globus Uganda) בסכום נוסף של עד 8 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2019 (-01-2019-085444), הנכלל על דרך ההפניה.
- (6) ביום 28 באוגוסט 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 6) ליום 27 בפברואר 2020, וכן את הפחתת מחיר המימוש ל-7 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2019 (2019-01-089935), הנכלל על דרך ההפניה.
- (7) ביום 28 באוגוסט 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 8) ליום 15 באוקטובר 2019. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2019 (2019-01-089941), הנכלל על דרך ההפניה.
- (8) ביום 10 באוקטובר 2019, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את תקשרות החברה ב"עסקת מסגרת" למשך שלוש שנים לצורך התקשרות בפוליסות ביטוח עתידיות לדירקטורים ונושאי משרה, את העסקתו של מר ניר ברכה, אשר הינו קרוב של מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, והקצאת ניירות ערך למר יוחנן דנינו, מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2019 (2019-01-088107), הנכלל על דרך ההפניה.

#### **תקנה 29א: החלטות החברה**

##### **פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי**

לפרטים בדבר כתבי פטור ושיפוי, וכן פוליסת ביטוח מסוג Run-Off, ראו דיווח מיידי מיום 1 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043087), המובא על דרך ההפניה.

בהמשך להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 1 במאי 2018, אשר אישרה, בין היתר, להעניק לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה פוליסת ביטוח (לפרטים ראו סעיף 1.6 לדוח זימון האסיפה מיום 1 במאי 2018 (2018-01-043087), הנכלל על דרך ההפניה) (להלן: "הפוליסה") ביום 28 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה של החברה בכיסוי ביטוחי של 2 מיליון דולר, פרמיה בסך של 27,500 דולר וההשתפות העצמית בסך של 50,000-100,000 דולר (כתלות בסעיף הכיסוי). הפוליסה תחול החל מיום 1 במאי 2018 לתקופה של 12 חודשים.

ביום 10 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה ב"עסקת מסגרת" למשך שלוש שנים לצורך התקשרות בפוליסות ביטוח עתידיות לדירקטורים ונושאי משרה. הפוליסה תכלול כיסוי ביטוחי של עד 10 מיליון דולר ארה"ב, עלות הפרמיה השנתית לא תעלה על סך של 75,000 דולר ארה"ב לשנה וגובה ההשתתפות העצמית של החברה בכל פוליסת ביטוח לא יעלה על סך של 100,000 דולר ארה"ב לכל תביעה. הליך אישור של פוליסת

ביטוח אשר תעמוד בתנאי החלטת המסגרת ובתקופת תוקפה של החלטת המסגרת יכלול אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2019 (2019-01-088107), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 27 בפברואר 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ברכישת פוליסת ביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות בעלי שליטה המכהנים בנושאי משרה בחברה), וזאת החל מיום 28 בפברואר 2020 למשך 12 חודשים בתנאים הבאים:

(א) טריטוריה – כל העולם למעט ארה"ב וקנדה.

(ב) גבולות האחריות לא יעלו על 2 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה.

(ג) סכום השתתפות עצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה לא יעלה על 75,000 דולר ארה"ב לתביעה ו- 150,000 דולר בגין תביעת ניירות ערך.

(ד) פרמיית הביטוח השנתית תעמוד על 74,750 דולר ארה"ב.

אישור ההתקשרות כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות ואשר זימון לה פורסם ביום 9 במרס, 2020 (2020-01-022995).

29 במרס 2020

---

ניסים ברכה, מנכ"ל ודירקטור

---

יוחנן דנינו, יו"ר דירקטוריון

## הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, ניסים ברכה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של טוגדר פארמה (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית, הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרס, 2020

תאריך

---

ניסים ברכה, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורי בן אור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית, הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרס, 2020

תאריך

אורי בן אור, סמנכ"ל כספים