



# Together

## טוגדר פארמה בע"מ

(“החברה”)

### דו"ח תקופתי לשנת 2025

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד  
פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
פרק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025  
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 ההקלות לתאגידי קטנים המפורטות להלן: (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. כאמור בדיווח מיידני של החברה מיום 3 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041257), הנכלל על דרך ההפניה, החברה מפרסמת דוחות כספיים על בסיס חציוני.



Building a Future Together

טל. 074-7721500 | כתובת: מרכז מסחרי גלובוס סנטר אשקלון, חיים בר לב 1, א.ת. מבקיעים

together-pharma.com | ת.ד 534

## תוכן עניינים

### עמוד

	<b>מבוא</b>	.1
4-א	הגדרות	.1.1
8-א	תחום הפעילות של החברה	.1.2
10-א	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	.1
11-א	חלוקת דיבידנדים	.2
12-א	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	.3
13-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות	.4
19-א	מידע כללי על תחום הפעילות	.5
19-א	מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו	.5.1
20-א	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	.5.2
23-א	שינויים בהיקף הפעילות בתחום	.5.3
23-א	התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו	.5.4
24-א	שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות	.5.5
24-א	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם	.5.6
26-א	תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	.5.7
26-א	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם	.5.8
26-א	מוצרים ושירותים	.5.9
27-א	פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים	.5.10
27-א	מוצרים חדשים	.5.11
28-א	לקוחות	.5.12
30-א	שיווק והפצה	.5.13
30-א	צבר הזמנות	.5.14
30-א	תחרות	.5.15
31-א	עונתיות	.5.16
31-א	חוות גידול	.5.17
32-א	מחקר ופיתוח	.5.18
32-א	נכסים לא מחושיים	.5.19
32-א	הון אנושי	.5.20
33-א	חומר הגלם/ספקים	.5.21
34-א	הון חוזר	.5.22
34-א	השקעות	.5.23
34-א	מימון	.5.24
38-א	מיסוי	.5.25
38-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	.5.26
38-א	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	.5.27
38-א	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	.5.28
45-א	הליכים משפטיים	.5.29
46-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.5.30

47-א

5.31. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

47-א

5.32. דיון בגורמי סיכון

## פרק א - תיאור עסקי התאגיד

### פרק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של הפעילות

#### מבוא

1

#### הגדרות

1.1

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

**"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.

**"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.

**"חוק אסדרת הקנאביס"** חוק אסדרת שוק הקנאביס (הוראת שעה), התשפ"א-2020. תזכיר הצעת חוק, המתבסס על הצעות הצוות הבין משרדי לבחינת מדיניות לאיסור על צריכת קנאביס בישראל.

**"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-אקטיביות 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 נירופרוטקטיבית ופעילות נוגדת חרדה.

**"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.

"**חוק החברות**" חוק החברות, התשנ"ט-1999.

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

### 1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

חברת טוגדר פארמה בע"מ (להלן גם: "**טוגדר**" או "**החברה**") התאגדה ביום 4 ביולי 1991 כחברה פרטית תחת השם אלטסיס בע"מ והפכה לחברה ציבורית בחודש מאי 1993, ומנייתה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). לאחר שינויים נוספים בשמה של החברה, ביום 27 ביוני 2018, עודכן שמה של טוגדר לשמה הנוכחי.

### 1.1.2 כללי

החברה עוסקת בריבוי, גידול, ייצור, ייבוא, ייצוא, אחסון ושיווק והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח קנאביס. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה בחברות בנות גלובוס פארמה בע"מ (להלן: "**גלובוס**"), קנאבליס בע"מ (להלן: "**קנאבליס**") ובחברת ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ (להלן: "**ג'ובוקיט**"). נכון למועד פרסום הדוח, ג'ובוקיט אינה פעילה. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות גלובוס בחברת בת באוגנדה (להלן: "**אוגנדה**"), בחברת ירוק תוצרת רפואית וכן בשותפות מוגבלת לגידול צמחי קנאביס רפואי (להלן: "**השותפות**"). כמו כן, החברה מחזיקה, באמצעות חברת גלובוס, בחברת בת בפולין אשר, נכון למועד פרסום הדוח, אינה פעילה.

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

(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, 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, 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), הנכללים על דרך ההפניה.

(3) נכון למועד דוח זה, גלובוס היא חברה אשר מחזיקה, במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, ארבעה רשיונות מטעם היק"ר (כהגדרתו לעיל) לגידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה של צמח הקנאביס ומוצרים בתחום הקנאביס הרפואי וכן אישור להפעלת מעבדה (להלן: "**הפעילות**" או "**האישורים**"), לפי העניין.<sup>1</sup> גלובוס עצמה מחזיקה ברישיון למפעל

<sup>1</sup> אישור לגידול צמחי קנאביס (בתוקף עד ליום 27 בפברואר 2027); אישור לריבוי צמחי קנאביס (בתוקף עד ליום 27 בפברואר 2027); אישור למפעל לייצור מוצרי קנאביס (בתוקף עד ליום 20 במרץ 2028); ואישור לבית מסחר למוצרי קנאביס – אחסון והפצת מוצרי קנאביס (בתוקף עד ל-20 במרץ 2028), אישור הפעלת מעבדה (בתוקף עד ליום 20 במרץ 2028). כל האישורים של כל החוליות בתוקף.

לייצור מוצרי קנאביס; גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"),<sup>2</sup> אשר גלובוס מחזיקה ב-67% מזכויותיה ומהווה השותף הכללי בה, מחזיקה בשני רישיונות לריבוי ולגידול צמחי קנאביס. יתר הזכויות בשותפות מוחזקות בידי הבעלים על המקרקעין שעליה מבוצעים 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 ברישיון לניהול בית מסחר למוצרי קנאביס - אחסון והפצת מוצרי קנאביס; Industrial Globus Uganda Ltd. (להלן: "החברה באוגנדה" או "החברה האוגנדית"), אשר גלובוס נכון לתאריך המאזן החזיקה בה 80.5% מהון המניות המונפק והנפרע שלה,<sup>4</sup> מחזיקה באישורים לגידול, ריבוי, ייצור וייצוא של קנאביס רפואי (להלן יחדיו: "הקבוצה", בנוסף יובהר, כי לצורכי דוח זה, כאשר נאמר "החברה" הכוונה, בין היתר, באמצעות התאגידים המוחזקים שלה).

(4) בכפוף להסכמות הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, בעלי השליטה חתמו ביום 16 בינואר 2018 על הסכם הלוואה ותוספת להסכם האמור, במסגרתה התחייבו להעמיד לחברה הלוואה בסך 1 מיליון ₪ (להלן: "ההלוואה הראשונה"). לפרטים ראו דיווחים מיידיים מימים 16 ו-17 בינואר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-006076 ו-2018-01-006358, בהתאמה) 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 - ראו דיווח מיידי מיום 13 במאי 2018 (אסמכתה: 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 ב-30 הימים 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 מינימאלית 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. בחינת הזכאות להחזר ההלוואה תתבצע על ידי ועדת הביקורת של החברה. הפירעונות כאמור יהיו קודמים לחלוקת דיבידנד בחברה.

(6) בנוסף, החברה התחייבה לגלובוס ולניצעים כי ביחס לאופציות שבהון 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 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.

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

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

<sup>4</sup> לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 27 למאי 2025, דוח זימון אסיפה (משלים) מיום 3 ליוני 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 26.6.2025 (מס' אסמכתה: 2025-01-037471; 2025-01-045927; 2025-01-039737).

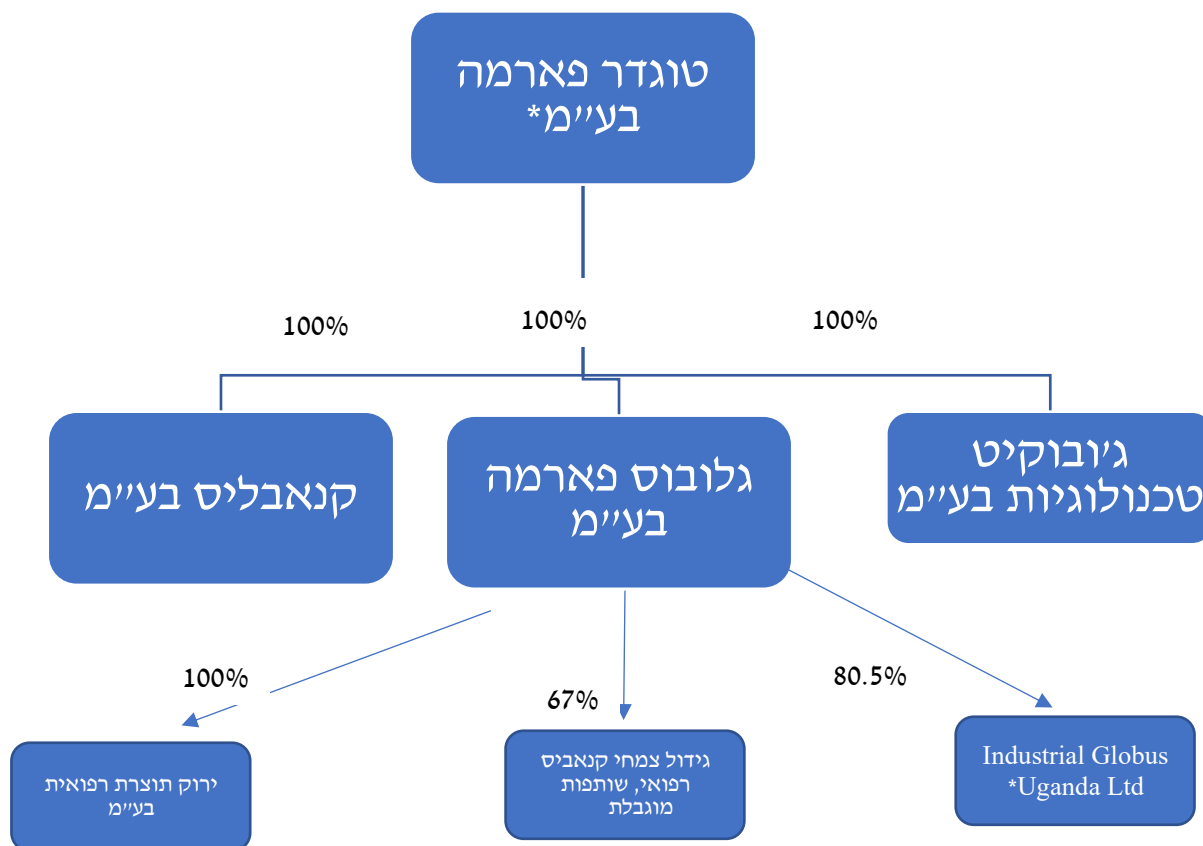
(7) ביום 17 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי מניותיה של החברה את החלפת התחייבויות החברה כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי, בעלי השליטה בחברה להלוואה המירה שתעמוד בתוקפה למשך 24 חודשים, בסך של כ- 25,700 אלפי ₪ ("הסכום להמרה") המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהונות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה שמקורן בעסקת המיזוג שהגדרתה לעיל, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 4,942,308 ממניות החברה, אשר תנבענה מהמרת הלוואה. להחלטות אסיפת בעלי המניות מיום 17 במרץ 2024, ראו לפרטים ראו דוח זימון (משלים) מיום 13 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-026076), הנכלל על דרך ההפניה, וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 17 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-027027), הנכלל על דרך ההפניה.

(8) ביום 18 באפריל 2024 דיווחה החברה על הקצאת 4,942,308 יחידות של נייר ערך "הלוואה המירה" 04/24 (אסמכתא: 2024-01-039604), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וביום 25 באפריל 2024 דיווחה החברה על המרת 4,942,308 יחידות של "הלוואה המירה" למניות (אסמכתא: 2024-01-040855), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(9) לפרטים נוספים על אודות הלוואות בעלי השליטה ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים להלן.

#### 1.1.4 תרשים מבנה החזקות החברה

תרשים מבנה החזקות החברה הוא כדלקמן – נכון לתאריך המאזן:



\*קיימות חברות נוספות אשר אינן פעילות.

## 1.1.5 שינויים מהותיים באופן ניהול עסקי התאגיד

לא חלו בתקופת הדוח.

## 1.2 תחום הפעילות של החברה

נכון למועד פרסום דוח זה, תחום פעילות החברה הוא ריבוי, גידול, ייצור, ייבוא, ייצוא, אחסון, שיווק והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס. החברה מתמקדת בכל שרשרת ההפקה והאספקה של מוצרי קנאביס רפואי (להלן: "שרשרת ההפקה").

### 1.2.1 תחום הקנאביס הרפואי

צמח הקנאביס (שם מדעי: Cannabis) הוא הסוג הידוע ביותר מבין 11 סוגים של צמחים ממשפחת הקנביים (Cannabicea) כאשר הסאטיבה הוא מין הקנאביס הנפוץ ביותר היום בשימוש בעולם. בצמח הקנאביס קיימות מאות תרכובות כימיות שונות, שבעיקרן משתייכות לשלוש משפחות של מטבוליטים<sup>5</sup> צמחיים: טרפנואידים (Terpenoids), פלבנואידים (Flavonoids) והקבוצה הכימית קנבינואידים (Cannabinoids). ככל שמעמיק המחקר הבוטני והרפואי של צמח הקנאביס ותרכובותיו, נחשפות תרכובות חדשות. בגוף האדם קיימים קולטנים הנקראים אנדו-קנבינואידים<sup>6</sup> אשר קולטים חומרים טבעיים הקיימים בגוף ואשר דומים במאפייניהם לקנבינואידים הקיימים בצמח הקנאביס.

מוצרי קנאביס המאושרים לשימוש רפואי מוגדרים ומסווגים על פי היחס והכמות של הקנביאונידים THC, CBD ו-CBN כאשר שני הקנבינואידים העיקריים, המוכרים והמשפיעים ביותר על הגוף הם THC ו-CBD.

1.2.2 להלן תיאור שלבי פעילות חברה על פי שרשרת ההפקה, החל משלב הריבוי ועד לשלב אספקת המוצר הסופי ללקוח.

(א) שלב הריבוי - החברה מבצעת את הליך הריבוי באמצעות ייחורים בחממות הריבוי במפעל החברה. ייחורים הם חלקים מצמחי "אמהות" המצמיחים שורשים, ענפים ועלים. ריבוי באמצעות ייחור מבוצע בדרך של גיזום חלקי ענף מצמח האם, העברתו לתהליך השרשה, ולאחר מכן הקשחת השתיל לפני העברתו לשלב הצימוח וההפרחה.

(ב) שלב הגידול והעיבוד - השלב השני בהליך הייצור הוא שלב הצימוח וההפרחה. בשלב זה, צמחי הקנאביס גדלים עד הגעתם לגודל הרצוי להפרחה. בשלב ההפרחה, הצמח מתרכז בייצור הפרחים ומפסיק את הצימוח. עם סיום ההפרחה, צמחי הקנאביס מוכנים לקטיף לאחר שנתמלאו ברוב החומרים הפעילים שמייצר הצמח.

שלב העיבוד כולל קטיף של פרחי הקנאביס המכילים ריכוז גבוה של חומרים פעילים (ביחס לחלקי צמח אחרים). הפרחים עוברים לאחר מכן עיבוד ראשוני הכולל פירוק הפרחים והפרדתם מגבעולים, קיצוץ (trimming) העלים, ייבוש ואחסון בשקיות אטומות, בהתאם לתקן האסדרה החדשה (IMC-GAP). התוצר הסופי של תהליך הגידול הוא תפוחת קנאביס יבשה וארוזה המועברת בשקים אטומים למפעל הייצור.

<sup>5</sup> שם כולל לתרכובות שהן תוצר של תהליך חילוף חומרים ביצורים חיים.  
<sup>6</sup> תרכובות כימיות המיוצרות בגוף האדם או בע"ח. המערכת האנדוקנאבינואידית היא למעשה מערכת עצבים פנימית שראשיתה במוח, בעוד קולטניה נוכחים בשלל איברי הגוף ומערכותיו החיוניות. מחקרים הראו כי מערכת זו מעורבת בתהליכים פיזיולוגיים ופתולוגיים ביניהם: הולכה עצבית, בקרת אינסולין, בקרת המערכת החיסונית, למידה מוטורית, תיאבון, תחושת כאב, מצב הרוח וזיכרון.

(ג) שלב הייצור והאריזה - השלב האחרון בהליך הייצור הוא שלב הייצור והאריזה של מוצרי הקנאביס הרפואי, בו מייצרים מהתוצרת החקלאית של הקנאביס הרפואי מוצרי מדף ללקוחות, הכוללים בין היתר: תפרחות קנאביס רפואי, ושמיני קנאביס. החברה מייצרת את מוצריה במפעל החברה לפי תקן IMC-GAP.

### 1.2.3. בית מרקחת

לאחר השלמת הייצור, המוצרים המוגמרים מועברים לבית המרקחת, אשר אחראי על ניפוק המוצרים למטופלים בעלי רישיון לרכישת קנאביס רפואי. ההפצה מבוצעת ישירות לבתי המרקחת אשר מספקים את המוצרים הסופיים למטופלים בעלי רישיון לרכישת קנאביס רפואי, בדומה להליך ניפוק תרופות אחרות, לרבות באמצעות הפצה ישירה לבית הלקוח בתנאים וולידים ובתקן IMC-GAP.

1.2.4. להלן פירוט כל רישיונות ההיתרים והאישורים של החברה ותאגידי המוחזקים שלה, נכון למועד דוח שנתי זה:

מדינה	סוג רישיון	תוקף ההיתר	מהות
ישראל	IMC-GAP GACP	27/2/2027	חות ריבוי
ישראל	IMC-GAP GACP	27/2/2027	חות גידול
ישראל	IMC-GMP	20/3/2028	מפעל ייצור מוצרי קנאביס
ישראל	IMC-GDP	20/3/2028	אחסון והפצת מוצרי קנאביס
אוגנדה	CUMCS / IMC-GAP GACP	10/6/2026	חות גידול וריבוי
אוגנדה	GACP CUMCS / IMC GAP	במסגרת הסמכה שבוצעה ע"י המפעל הגרמני Cantourage GMBH	חות גידול וריבוי
ישראל	מעבדה מאושרת לבדיקת קנאבינואידים (חומרים פעילים) ואחוזי לחות בתוצרת ובחומר הגלם	20/3/2028	מעבדה לבדיקת התוצרת

(א) נכון למועד דוח זה, לקבוצה זכות שימוש בשטח חקלאי של כ-24 דונם (להלן: "החוזה בישראל" או "השטח הקיים"), אשר בו ממוקמת חוות גידול וריבוי קנאביס, בחווה מגדלת החברה תפרחות קנאביס לשימוש מסחרי.

(ב) נכון למועד דוח זה, לחברה מפעל אשר עומד בתקן IMC-GMP אשר בו החברה מייצרת את מוצריה וכן נותנת שירותים לגופים נוספים.

ג) כאמור, לחברה, חברת בת הרשומה באוגנדה.<sup>7</sup> יתרת המניות בחברת הבת באוגנדה מוחזקות על ידי צדדים שלישיים. חברת הבת באוגנדה היא בעלת זכויות שימוש בקרקע בהיקף של כ- 100 דונם אשר על שטחה נבנו חממות (כ-35 דונם) וכן מתקן לייבוש ואריזה (Post harvest) על שטח של כ-2000 מטר. נכון למועד דוח זה, במהלך העסקים הרגיל החברה מבצעת ייצוא באופן שוטף מהחוזה באוגנדה לישראל.

בהמשך להתקשרות החברה עם החברה הגרמנית, כמפורט בסעיף 6.28 בפרק א' זה, הודיעה החברה כי החוזה באוגנדה הוסמכה כספק מאושר של החברה הגרמנית בהתאם לתקן EU-GMP. בהמשך לכך, במסגרת דיווח מיידי של החברה מיום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתה: 2021-01-137628), הנכלל על דרך ההפניה, הודיעה החברה כי הובא לידיעתה כי החברה הגרמנית קיבלה אישור (Import license) מהגוף המוסמך בגרמניה (BPharm) לייבא תפוחות מהחוזה באוגנדה אל גרמניה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 20 במרץ 2022 ו-27 באפריל 2022 (אסמכתאות: 2022-01-031411 ו-2022-01-042381, בהתאמה), וכן דיווחים מיידיים מימים 7 במרץ 2021, 17 באוקטובר 2021, 23 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-027240, 2021-01-156363, 2021-01-169839, בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, החברה מבצעת מכירת של תוצרת החוזה באוגנדה לחברת האם האוגנדית שהיא בעלת הרישיון הרגולטורי הנדרש, כאשר המכירות מיועדות בעיקרן למחקר ופיתוח של מוצרים, בפיקוח הרשויות המוסמכות באוגנדה. כמו כן, החברה מייבאת את תוצרת החוזה האוגנדית אל ישראל בה משווקים מוצריה ובנוסף החברה מייצאת מאוגנדה את מוצריה אל אירופה שם הם משווקים באמצעות ההסכם עם חברת קונטוראז'. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 וסעיף 6.28 להלן.

## 2 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.1 ביום 30 ביולי 2023 פרסמה החברה דיווח מיידי (מס' אסמכתא: 2023-01-086499) בדבר החלטת האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאשר את איחוד הון המניות הרשום ואיחוד הון המניות המונפק והנפרע ביחס של 1:10 והגדלת ההון הרשום של החברה. נכון למועד הדוח, הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-40,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (להלן: "מניות רגילות"). הונה המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-17,346,934 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)
18 באפריל 2024	המרת זכויות למניות	15,928		8,801,410

<sup>7</sup> ראה ה"ש 6 לעיל.

תאריך	מהות השינוי	כמות מניות רגילות	התמורה ששולמה לחברה (ברוטו)	יתרת הון מונפק (מניות רגילות)
25 באפריל 2024	המרת "הלוואה המירה" 04/24 למניות	4,942,308	במסגרת המרת התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה שנוצרה בעסקת המיזוג. ראו זימון מיום 13.3.2024, אסי' 2024-01-026076 הנכלל כאן על דרך ההפניה.	13,743,718
10 בנובמבר 2024	מימוש אופציות למניות	47,330	כ-142 אלפי ₪	13,791,048
3 בדצמבר 2024	מימוש אופציות למניות	23,670	כ-71 אלפי ש"ח	13,814,718
8 ביוני 2025	הקצעת מניות + מימוש אופציות למניות (עסקת דימרי) <sup>8</sup>	3,532,216	כ-12 מיליון ש"ח	17,346,934
<b>סה"כ הון מונפק ונפרע סמוך למועד הדו"ח</b>				17,346,934

### 2.3 הנפקת ניירות ערך בלתי סחירים בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה:

תאריך	ניירות ערך שהונפקו	פרטים
18 באפריל 2024	הקצאת 4,942,308 יחידות של נייר ערך "הלוואה המירה" 04/24 (נכון לתאריך המאזן, כל היחידות הומרו למניות)	דיווח מיום 18 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-039604), הנכלל כאן 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.

<sup>8</sup> ראה סעיף 6.28 לפרק זה להלן.

## חלק שני: מידע אחר

### מידע כספי לגבי תחום הפעילות 4

4.1 להלן נתונים כספיים של החברה לשנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023:

2023	2024	2025	סעיף
91,006	96,053	109,628	הכנסות
55,901	77,949	77,606	עלות ההכנסות
12,211	13,745	13,578	קבועות (*)
43,690	64,204	64,028	משתנות
13,011	14,832	16,794	הוצאות תפעוליות
10,390	12,985	14,017	קבועות
2,621	1,847	2,777	משתנות
22,094	3,272	15,228	רווח (הפסד) תפעולי
(2,534)	(1,621)	1,918	רווח (הפסד) נקי
138,545	147,052	153,982	נכסים
141,096	108,839	103,844	התחייבויות

4.2 למידע כספי על תחום הפעילות של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח) ראו חלק ג' לדוח כספי זה (ליום 31 בדצמבר 2025).

4.3 לפרטים נוספים לגבי תוצאות תחום הפעילות, ראו סעיפים 1-5 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) המצורפים לדוח שנתי זה.

**מגמות -**

בשנים האחרונות קיימת מגמה של שינויי רגולציה וחקיקה בעולם, אשר מתירה ו/או מקלה על השימוש בקנאביס לצרכים רפואיים.<sup>9</sup> להערכת החברה, שינויי הרגולציה כאמור, עשויים להשפיע על פעילותה העסקית ועל פוטנציאל גיוס ההון והמכירות שלה.

למועד דוח שנתי זה, קיימת רגולציה עולמית ומקומית העשויה להשפיע על פעילות החברה (לחיוב או לשלילה), ובכלל זה רגולציה בכל הנוגע לשימוש בקנאביס רפואי, ייצוא וייבוא של מוצרי קנאביס רפואי וכד'.

בשנים האחרונות משרד הבריאות (יק"ר) נוקט במאמצים להקל על התחום מבחינה רגולטורית. כך, ביום 2 במאי 2023 משרד הבריאות פרסם להערות הציבור מתווה חדש להקלה ברגולציה בתחום הקנביס הרפואי בישראל, כאשר צוין כי המתווה עתיד לצמצם את הרגולציה בתחום בצורה משמעותית ולסייע להפחתת עלות הקנביס הרפואי למטופלים, לקדם מחקר ופיתוח בתחום ולהגדיל את הוודאות הרגולטורית לאורך זמן עבור העוסקים בתחום.<sup>10</sup>

ביום 31 בדצמבר 2023 פרסם היק"ר טיוטת תיקונים לנהלי עיסוק בקנביס למטרות רפואיות בהתאם למתווה הרפורמה המקיפה בתחום הקנביס הרפואי במסגרת צוות "רגולציה מאפשרת" של משרד הבריאות. עוד צוין, כי התיקונים לנהלים מהווים מימוש של מתווה רפורמה מקיפה בתחום הקנביס לשימוש רפואי. מדובר בנהלים שמסדירים את פעילות העוסקים בתחום. מטרת המתווה והתיקונים לנהלים להביא להקלה משמעותית ברגולציה על התעשייה, טיוב אופן הפיקוח על התעשייה והעברת מוקד האחריות לעוסקים. כמו כן מטרת התיקונים להוביל להאצת המחקר והחדשנות בתחום.<sup>11</sup>

בהמשך, ובמסגרת "רפורמת המרשמים בקנאביס" שמקדם משרד הבריאות, ביום 8 בינואר 2024, פרסם משרד הבריאות הקלות בהתוויות הרפואיות למתן קנביס רפואי תוך חיזוק שיקול דעתו של הרופא המומחה. במסגרת העדכון ניתן משקל רחב יותר לשיקול דעתו של הרופא המומחה והוסרו מגבלות שונות שהיו עד כה. כפי שציין משרד הבריאות, העדכון בוצע בהתאם להמלצות הגורמים הרפואיים הרלוונטיים ולאחר אישור ועדת ההתוויות, כאשר ההקלות בהתוויות שאושרו ע"י גורמי הרפואה, יסייעו להגברת האוטונומיה הרפואית של הרופאים המומחים המטפלים, לצד הקלת הזמינות והקטנת הביורוקרטיה לחולים הזקוקים לקנאביס רפואי. נוהל שונה כך שיתייחס גם לאמות המידה המקצועיות הראויות למתן מרשמים בהתאם לתקנות המרשמים שנכנסו לתוקף בסוף מרץ 2024.<sup>12</sup> נכון למועד פרסום הדוח, בשלב זה, הרפורמה רלוונטית, הלכה למעשה, ביחס למספר מצומצם של ההתוויות.

<sup>9</sup> לפרטים נוספים, ראו - <https://www.medicalcannabis.co.il/> מריחואנה-רפואית-בעולם/  
<sup>10</sup> משרד הבריאות מפרסם להערות הציבור מתווה חדש להקלה ברגולציה בתחום הקנביס הרפואי בישראל | משרד הבריאות ([www.gov.il](http://www.gov.il))  
<sup>11</sup> אתר החקיקה הממשלתי - טיוטת תיקונים לנהלי עיסוק בקנביס למטרות רפואיות בהתאם למתווה הרפורמה המקיפה בתחום הקנביס הרפואי במסגרת צוות "רגולציה מאפשרת" של משרד הבריאות ([tazkirim.gov.il](http://tazkirim.gov.il))  
<sup>12</sup> משרד הבריאות מפרסם הקלות בהתוויות הרפואיות למתן קנביס רפואי תוך חיזוק שיקול דעתו של הרופא המומחה | משרד הבריאות ([www.gov.il](http://www.gov.il))

הצעת החוק לתיקון הרגולציה של ענף הקנאביס הרפואי - ב-5 במרץ 2025, הכנסת אישרה בקריאה טרומית את הצעת החוק להסדרת תחום הקנאביס הרפואי, צעד משמעותי שנועד להקל על המטופלים בישראל ולייעל את תהליך האספקה של קנאביס רפואי. החוק החדש מציע רפורמה רגולטורית שתאפשר למטופלים לרכוש קנאביס רפואי ישירות מבתי המרקחת, בדומה לתרופות מרשם אחרות, ובכך תפחית משמעותית את הביורוקרטיה הכרוכה כיום בקבלת הרישיון והאספקה למטופלים.

מעבר להשלכות החיוביות עבור ציבור המטופלים, אישור החוק עשוי גם לתרום לצמיחתו של שוק הקנאביס הרפואי בישראל ולחזק את פעילותן של החברות הפועלות בתחום. החוק צפוי להגדיל את מספר המטופלים שיקבלו גישה נוחה יותר לטיפול.

ההצעה עברה ברוב של 36 תומכים מול 20 מתנגדים, וכעת היא תעבור לדיון בוועדת הבריאות, שם יתקיים דיון מעמיק נוסף לפני ההצבעה בקריאה ראשונה.

נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את מידת ההשפעה של ההקלות ברגולציה על ביקוש והיקף מכירת מוצריה בעתיד. החברה עוקבת אחר התפתחות הרגולציה בתחום הנוגעת לפעילותה ותפעל, ככל שניתן, לבצע את ההתאמות הנדרשות בקשר עם סוג ואופי הפעילות.

בחודש פברואר 2024 פרסם משרד הבריאות נוסח סופי של טבלת קטגוריות חדשה של מוצרי הקנאביס בישראל. בהתאם לכך, הובהר כי החל מיום 1 באפריל 2025 לא תאושר עוד מכירה בבתי מרקחת של תפרחות או שמנים שלא בהתאם לקטגוריות החדשות.<sup>13</sup> הקטגוריות החדשות מציינות טווח מינונים מדויקים יותר, עם קפיצות של 2% במקום 5% כפי שהיה נהוג בעבר. לדוגמה – במקום קטגוריות כמו T10, T15, T20, יהיו קטגוריות T10, T15, T18, T22 וכן הלאה. משכך, החברה פעלה לבצע התאמות נדרשות על מנת לעמוד בתקנים, אשר נכנסו לתוקף החל מיום 1 באפריל 2025.

לבני השפעת השינויים הרגולטוריים על פעילות החברה בשנת הדיווח, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון, המצורף כפרק ב' לדוח זה.

## כללי -

כל פעולה בצמח הקנאביס ובכלל זה, ריבוי, גידול, השמדה, ייצור, הפצה, החזקה, שינוע, בדיקות מעבדה וניפוק מחויבת בעמידה בהוראות כל דין ובכלל זה בקבלת רשיונות מתאימים שיונפקו על ידי היק"ר בהתאם לתקינה החדשה. קבלת הרשיונות מחייבת עמידה בדרישות איכות ואבטחה קפדניות ומפוקחות בהתאם לסוג הרישיון, כפי שגובשו וכפי 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 והניפוק שלהם, כולם ייעשו תחת בקרה ופיקוח הדוק של good-practices, בהתאם ל-IMC Medical Grade<sup>14</sup>. לפיכך, לכל אורך התהליך, משלב הריבוי ועד ייצור מוצר סופי וניפוקו בבית

<sup>13</sup> <https://www.xn--4dbcyzi5a.com/%D7%98%D7%91%D7%9C%D7%AA-%D7%94%D7%A7%D7%98%D7%92%D7%95%D7%A8%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%94>

<sup>14</sup> IMC-GSP, IMC-GDP, IMC-GMP, IMC-GAP.

מרקחת, מחויבת כל חוליה בשרשרת ההפקה על שמירה קפדנית 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), אשר לכל אחד מהם נדרש רישיון נפרד (כל רישיון, למעט רישיונות גידול וריבוי, יוחזקו על ידי תאגידים נפרדים, כאשר אין מגבלה שיהיה בעל שליטה זהה באותם תאגידים).<sup>15</sup>

(א) חוות ריבוי - מקום המשמש לגידול מקורות ריבוי או לביצוע טיפוח של זנים של צמח הקנאביס בהתאם לאמות מידה חקלאיות ראויות (תקן IMC-GAP).

(ב) חוות גידול - 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 תהיינה נבדלות ומופרדות מחוות ריבוי גם אם יהיו בסמיכות באותו מתחם.

(ג) מפעל ייצור - 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).

(ד) בית מסחר למוצרי קנאביס - 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).

(ה) שינוע לקנאביס ו/או למוצרי קנאביס - ניתן לשנע את הקנאביס בין אתר מורשה (חוה/מפעל/בית מסחר) לאתר מורשה אחר (חוה, 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.

מלבד ששת הרישיונות כאמור לעיל, קיים גם רישיון של מעבדת שירות לתחום הקנאביס הרפואי, וכן רישיון להשמדת קנאביס רפואי.

## 5.2 אבטחה

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 קנביס" מוגמר בבית מרקחת ועבור "אמצעי השינוע" הנדרשים בין החוליות. התקינה החדשה דורשת כי הפעילות תאובטח בתנאים נאותים בהתאם לתקן IMC-GSP<sup>16</sup>. המחייבות אבטחה ומיגון עבור כל חוליות שרשרת ההפקה,

<sup>15</sup> [CN\\_107\\_2019.pdf \(health.gov.il\)](https://www.health.gov.il/hozer/mmk150_2016.pdf)

<sup>16</sup> [https://www.health.gov.il/hozer/mmk150\\_2016.pdf](https://www.health.gov.il/hozer/mmk150_2016.pdf)

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 החברה החקלאית למנות מנב"ט (ממונה בטחון) 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).

5.3

### קרנות ומענקים מטעם משרד הכלכלה והתעשייה<sup>17</sup> ומשרד החקלאות<sup>18</sup>

משרד הכלכלה והתעשייה, באמצעות מכון הייצוא ומנהל סחר חוץ, מעמיד ליצואנים תמריצים אשר תכליתם לעודד ייצוא. הקבוצה טרם בחנה את התמריצים הפוטנציאליים אשר ייתכן כי עומדים 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.

#### מענק לבניית מפעל

ביום 23 במרץ 2022 התקבל אצל גלובוס אישור לתוכנית במסלול מענקים של משרד הכלכלה והתעשייה, על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ו-1959 (להלן: "החוק") בגין הקמת המפעל של גלובוס לייצור מוצרי קנאביס, באזור התעשייה במושב מבקיעים. היקף ההשקעה המאושר במסגרת תוכנית ההשקעות כאמור בגין הבנייה והתכנון של מפעל הקנאביס, הוא 10,776,893 ש"ח, אשר מתוכו אושר לגלובוס מענק ע"ס של כ-2.15 מיליון ₪. קבלת המענק בפועל, כפופה לעמידתה של גלובוס בתנאי "מפעל בר תחרות" במועד הבקשה או לחלופין להעמדת ערבויות כנגד קבלת כספי המענק, כאשר ההכנסות ייבחנו מתוך כלל מכירות המפעל, ובין היתר בתנאים המקובלים להענקת מענקים אשר מפורטים בכתב האישור. תשלום המענק יתבצע כך ש-65% מתוך ההשקעות המבוצעות והמאושרות ישולמו לגלובוס אל מול ביצוע ההשקעות ואילו 35% הנותרים ישולמו לגלובוס לאחר הוצאת אישור ביצוע סופי לתוכנית. כמו כן, לשם קבלת המענק תידרש לגלובוס ליצור שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על נכסיה לטובת משרד הכלכלה.

כמו כן, גלובוס תהיה כפופה להוראות האישור לרבות קבלת אישורים שונים.

בהתאם להוראות סעיף 94(א)(א5)(א) לחוק, מועד ביצוע התוכנית המאושרת הוא לחמש שנים מיום מתן האישור כאמור, קרי עד ליום 22 במרץ 2027.

נכון למועד הדוח, אין עדכון ביחס לנושא.

**קבלת המענק המפורט או חלקו לעיל בפועל, לרבות עמידה בתנאים הנדרשים לכך, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, אשר התממשותו תלויה בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה, התממשות של איזה מגורמי הסיכון המפורטים**

<sup>17</sup> [/http://www.export.gov.il/heb/Services/Small\\_Exporters/EturKerenMaanakimSmallExp](http://www.export.gov.il/heb/Services/Small_Exporters/EturKerenMaanakimSmallExp)

<sup>18</sup> [http://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/dovrut/publication/2017/Pages/cannabis\\_2017.aspx](http://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/dovrut/publication/2017/Pages/cannabis_2017.aspx)

בסעיף 6.32 לפרק א' לדוח שנתי זה, ולפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל ודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

#### 5.4 ייצוא

ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה הממשלה במסגרת התכנית הכלכלית לשנים 2021-2022 (חוק ההסדרים) את החלטה 224 בדבר קידום ייצוא הקנאביס הרפואי, שעיקרה קביעת הסדר אשר יאפשר לראשונה לבעלי רישיון עיסוק בקנאביס המחזיקים בהיתרי יבוא ושיווק רגולטוריים במדינות היעד, לייצא מהארץ מוצרי קנאביס רפואי שאינם מאושרים לשיווק בישראל. למיטב ידיעת החברה ונכון למועד דוח זה, ייצוא ממדינת ישראל מתבצע בהיקפים שאינם מהותיים.

#### 5.5 ייבוא

ייבוא קנאביס בכל תצורה חייב בקבלת "היתר יבוא" וכן "רישיון יבוא לסם מסוכן". ייבוא קנאביס לארץ מתאפשר מכוח תקנות הסמים המסוכנים, תש"ס-1979.<sup>19</sup> בנוסף, נוהל 109 של משרד הבריאות מפרט את הדרישות לצורך ייבוא קנאביס רפואי לארץ.<sup>20</sup> נכון למועד הדוח, כחלק ממיקודה בפעילות בישראל, החברה מבצעת גם פעילות ייבוא באופן שוטף הן מהחוזה באוגנדה והן מצדדים שלישיים בקנדה ומדינות נוספות, הכל בהתאם לאישורים רגולטוריים, במטרה לתגבר את גיוון מוצריה לשוק הישראלי.

#### 5.6 תיאור כללי של מגמת הרגולציה ברחבי העולם

5.6.1 להערכת החברה, הדרישות הרגולטוריות והחוקיות הקיימות כיום תעבורנה שינויים בהתאם למגמה גלובאלית של מודעות הולכת ונרכשת לשימוש במוצרי קנאביס רפואי. במדינות הולנד, גרמניה, קנדה, פולין, ספרד, פורטוגל, קפריסין, אוסטרליה וחלק ממדינות ארה"ב, חלו וחלים שינויים במודל ההסדרה של קנאביס לצרכים רפואיים.

5.6.2 בכל הנוגע לייצוא קיימות גישות שונות. בנוגע לייצוא מישראל ובהמשך לנאמר לעיל, יש לציין כי במדינות היעד נדרשת קבלת רישיונות הייבוא בהתאם לרגולציה הקיימת בכל מדינה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, היקפי ייצוא מוצרי קנאביס רפואי מישראל אינם מהותיים. **יובהר, כי אין בידי החברה מידע באשר להמשך יישום ההסדרים השונים במדינות שונות בפועל וכן באשר להשלכותיהם על נגישות הקנאביס הרפואי למטופלים במדינות שונות או על היבטים אחרים.**

#### 5.7 מגמות מאקרו בשוק הקנאביס הרפואי

5.7.1 להערכת החברה, שוק הקנאביס הרפואי צפוי להשתנות ולהתפתח עוד רבות בשנים הקרובות. פרט למגמת השינוי ברגולציה והשינוי התפיסתי בנוגע לקנאביס הרפואי, כמפורט לעיל, החברה מעריכה כי צפויים שינויים גם בכל הנוגע לפיתוח מוצרי צריכה ותרופות המבוססות על צמח הקנאביס.

5.7.2 החברה סבורה, כי לא ניתן לחזות כיום את היקף השינויים הצפויים בשוק העולמי ואת אופן ומידת השפעתם של שינויים אלה על הביקוש למוצרי החברה.

#### 5.7.3 שוק הקנאביס לצורכי פנאי בארץ

שוק הקנאביס לצורכי פנאי מוערך בשווי של מיליארדי שקלים בשנה. מיסוי פעילות הקנאביס

<sup>19</sup> [https://www.nevo.co.il/law\\_html/law01/p170\\_003.htm#med6](https://www.nevo.co.il/law_html/law01/p170_003.htm#med6)  
<sup>20</sup> נוהל 109 - הנחיות לתהליך אישור בקשות ליבוא סם מסוכן מסוג קנביס לשימוש רפואי ולמחקר ([health.gov.il](http://health.gov.il))

לצורכי פנאי עתיד להכניס למדינה מאות מיליוני שקלים בשנה. לפי פרסומים, לגליזציה של מוצרי קנאביס רפואי צפויה להגדיל את ההכנסות ממוצרי הקנאביס ביותר מארבעה מיליארד שקלים בשנה.

נכון למועד דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך מתי תהליך הליגליזציה יושלם במדינת ישראל, אם בכלל. החברה מתמקדת וצומחת בתחום הקנאביס הרפואי. במידה ותושלם ליגליזציה בשוק הקנאביס לצורכי פנאי בישראל, להערכת החברה, היא תהיה ערוכה למכירת מוצרי קנאביס בשוק הפנאי באופן מיידי.

**תחזיות והערכות החברה בדבר מגמות מאקרו בשוק הקנאביס הרפואי וכן ביחס לתעשיית הקנאביס לצורכי פנאי בארץ ובעולם, הן 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 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 6.32 לדוח זה.**

## פרק שלישי – תיאור תחום הפעילות

### 6 מידע כללי על תחום הפעילות

#### 6.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו

6.1.1 בשנת 2017 פרסם היק"ר את התקינה החדשה אשר ביצעה 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 רשיונות נפרדים.

6.1.2 ביום 28 בפברואר 2022 הודיע שר הבריאות על הוצאת ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים, זאת לאחר הגשת מסקנות הוועדה בראשות פרופ' שוקי שמר (להלן: "ועדת שמר").<sup>21</sup> בנוסף נקבע כי משרד הבריאות יעודד פעילות מחקר ופיקוח, לטובת שיווק מוצרים המכילים CBD בארץ, וכמו כן הנחה השר הורביץ למנות צוות מקצועי, שיעקוב אחר השינויים הרגולטורים בנושא בעולם ולהתאים לכך את הרגולציה הישראלית.

6.1.3 כמו כן, המליצה ועדת שמר כי בשנתיים הקרובות לא יאושרו רכיבים ממשפחת ה-CBD כמרכיב במזון, בתוספי תזונה או בתמרוקים, וכי הנושא ייבחן מחדש עוד כשנתיים על ידי ועדת מומחים מקצועית ייעודית לנושא שתמונה על ידי מנכ"ל משרד הבריאות. הומלץ כי השנתיים הקרובות ישמשו "תקופת היערכות" - בדגש על עידוד ותקצוב מחקר בנושא בטיחות השימוש במוצרי CBD; יוקם מערך פיקוח ואכיפה ייעודיים לתמרוקים ולמזון והשקעה בהסברה. נכון למועד פרסום דוח זה, תהליכים הנוגעים להוצאת ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים טרם הושלמו.

6.1.4 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.

6.1.5 חרף העובדה שמוצרי קנאביס רפואי אינם נחשבים תרופה, התקינה קובעת כי הפקת מוצרי קנאביס רפואי תהיה, ככל הניתן, כפי שמתייחסים לתרופה הכוללת חומר המוגדר כסם מסוכן והחייב בפיקוח 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 מפקח 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 מחמירים בהתאם לתקני IMC-Medical Grade שהותוו על ידי היק"ר, בכל חוליות שרשרת ההפקה. לפרטים נוספים על אודות נוהלי האיכות הנאותים של התקינה החדשה ראו סעיף 5.1-5 לעיל.

<sup>21</sup> <https://www.ynet.co.il/health/article/skfjrz9g5>

6.1.6 להערכת החברה, היקף המטופלים הפוטנציאליים לקבלת רישיון שימוש לקנאביס רפואי בישראל עומד על כ-300,000 איש נכון לכתיבת שורות אלה, כאשר מטרת התהליכים הרגולטוריים הינה להנגיש את תהליך קבלת הרישיונות לחולים. לפרטים ביחס ל"רפורמת המרשמים" ראו סעיף 5.1 לעיל.

6.1.7 למיטב ידיעת החברה, נכון לחודש דצמבר 2025 ישנם בישראל כ-135 אלפי בעלי רישיונות ובעלי מרשם לטיפול באמצעות קנאביס רפואי, בהתוויות שונות.<sup>22</sup> על פי נתוני היק"ר, חלה עלייה של כ-3.9% במספר בעלי הרישיונות לעומת המספר שנרשם בחודש מרץ 2025.

לגבי השפעת השינויים הרגולטוריים על פעילות החברה בשנת הדיווח, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה.

תחזיות והנחות הקבוצה לעיל, לרבות בדבר היקף המטופלים הפוטנציאליים לקבלת רישיון שימוש לקנאביס רפואי בישראל, הן 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 בשליטת החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 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"ם-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.

בחודש אוגוסט 2020<sup>23</sup> פורסמה הודעת הסמים המסוכנים (תיקון התוספת הראשונה), התש"פ-2020, לפיו, בין היתר: החרגת מוצרי CBD מפקודת הסמים המסוכנים (ואף החרגת "חלקי הצמח", ז"א כל הרכיבים הפעילים בקנאביס)<sup>24</sup> ישונה מיקומו של הקנאביס מהחלק הראשון של התוספת הראשונה לפקודת הסמים המסוכנים לחלק השני, באופן שרופאים יוכלו להנפיק מרשמים לקנאביס רפואי למטופלים ללא צורך בקבלת רישיון, כפי המצב הקיים היום. ביום 28 בפברואר 2022 הודיע שר הבריאות על הוצאת ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים.<sup>25</sup> התהליך הוא הדרגתי ונכון למועד הדוח, טרם הושלם.

### (ב) התקינה החדשה

<sup>22</sup> [https://storage.googleapis.com/knbis-media/2026/01/03eb9a48-subjects\\_cannabis\\_docs\\_licenses-status-dec-2025.pdf](https://storage.googleapis.com/knbis-media/2026/01/03eb9a48-subjects_cannabis_docs_licenses-status-dec-2025.pdf)

<sup>23</sup> <https://www.tazkirim.gov.il/s/law-item/a093Y00001RdaL3QAJ/%D7%98%D7%99%D7%95%D7%98%D7%AA-%D7%AA%D7%A7%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A1%D7%9E%D7%99%D7%9D-%D7%94%D7%9E%D7%A1%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%9D-%D7%AA%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%9F-%D7%9E%D7%A1-%D7%94%D7%AA%D7%A9%D7%A4-2020-%D7%95%D7%94%D7%95%D7%93%D7%A2%D7%AA-%D7%94%D7%A1%D7%9E%D7%99%D7%9D-%D7%94%D7%9E%D7%A1%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%9D-%D7%AA%D7%99!language=iw>

<sup>24</sup> <https://www.xn--4dbcyzi5a.com/%D7%A4%D7%95%D7%A8%D7%A1%D7%9E%D7%95-%D7%94%D7%AA%D7%A7%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%A9%D7%99%D7%94%D7%A4%D7%9B%D7%95-%D7%94%D7%9E%D7%A4-%D7%95-cbd-%D7%9C%D7%97%D7%95%D7%A7%D7%99%D7%99%D7%9D-%D7%91%D7%99/#gsc.tab=0>

<sup>25</sup> <https://www.ynet.co.il/health/article/skfjrjz9g5>

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

הליך הגשת בקשה לקבלת רישיונות לאחד מהשלבים בשרשרת ההפקה ייעשה בהתאם להוראות פקודת הסמים המסוכנים והתקנות הנלוות אליה וכן על פי הנחיות ונוהלי היק"ר המתוארות במפת הדרכים (כהגדרת מונח זה לעיל).<sup>26</sup>

ההליך הוא דו שלבי, כאשר בשלב הראשון תיבחן 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 הרשיונות 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 תאגידית 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 בתאגידים 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:

- (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 ו/או דירקטור ו/או מנהל כללי בחברה, חייב לקבל אישור היק"ר.<sup>27</sup>
- (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.

<https://www.health.gov.il/UnitsOffice/HD/cannabis/Documents/09052018.pdf><sup>26</sup>

<sup>27</sup> בעל עניין אפקטיבי הינו בעל שליטה בבעל עניין ו/או בעל מניה מהותי כהגדרת אלו בחוק החברות.

(6) בכל אסיפה שנתית של החברה יצהיר המנהל הכללי של החברה, כי כל האישורים הנדרשים מהיק"ר לחברה ולעוסק/ים, למנהלים ובעלי העניין, כמפורט בסעיפים (1), (2), (3) לעיל למועד האסיפה, קיימים ותקפים ולא חל שינוי בסטטוס העוסק/ים, המנהלים, בעלי המניה המהותיים ובעלי העניין מעת הינתן האישורים.

(ג) האמנה לסמים נרקוטיים, 1961<sup>28</sup>

האמנה<sup>29</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, הייבוא, הייצוא, 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 ופשעה 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 שתהיה אחראית על כך ואכן, בשנת 2013 הוקמה היק"ר. ייצוא קנאביס רפואי יכול להתבצע בהינתן שניתן היתר ייבוא על ידי המדינה המייבאת והיתר ייצוא על ידי המדינה המייצאת.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, אוסטרליה, גרמניה, הולנד, ומדינות נוספות באירופה מתירות ייבוא של מוצרי קנאביס רפואי לשטחן (בכפוף לקבלת אישורים רגולטוריים ספציפיים) והחברה מעריכה שמדינות נוספות ברחבי הגלובוס יצטרפו אליהן בשנים הקרובות.

**תחזית והערכות הקבוצה לעיל, לרבות שמדינות נוספות יתירו בעתיד אישור לייבא מוצרי קנאביס רפואי, היא 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, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 לדוח זה.**

<sup>28</sup> לפרטים נוספים ראו :

[https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/675a6b58-e9f7-e411-80c8-00155d010977/2\\_675a6b58-e9f7-e411-80c8-00155d010977\\_11\\_8154.pdf](https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/675a6b58-e9f7-e411-80c8-00155d010977/2_675a6b58-e9f7-e411-80c8-00155d010977_11_8154.pdf)

<sup>29</sup> בשנת 1972 תוקנה האמנה.

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 רבות בעלות סינרגיה לתחום ואחרות, כמו נדל"ן, תאורה, כלים, חממות, קוסמטיקה ועוד.

החברה סבורה כי שוק הקנאביס הרפואי בארץ ובעולם יגדל 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, הן 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, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 לדוח זה.**

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

6.4.1 למיטב ידיעת החברה ועל פי חברת מחקרי השוק Markets and Markets שוק הקנאביס העולמי הוערך בכ-72.5 מיליארד דולר בשנת 2025, וכמו כן, על פי המחקר צפוי לגדול לכ-3125.7 מיליארד דולר עד שנת 2030, CAGR של 11.5%<sup>30</sup>.

6.4.2 למיטב ידיעת החברה, בישראל בשנים האחרונות, ניכרת מגמת תנודתיות במתן רישיונות לשימוש בקנאביס רפואי ולפתיחת השוק. על פי פרסומים פומביים, נכון לחודש דצמבר 2025, ישנם בישראל כ-135 אלפי בעלי רישיונות ומרשמים לטיפול באמצעות קנאביס רפואי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.7 לעיל.

לגבי "רפורמת המרשמים" ראו סעיף 5.1 לעיל, אשר נכנסה לתוקפה בסוף חודש מרץ 2024. נכון למועד פרסום הדוח, בשלב זה, הרפורמה רלוונטית, הלכה למעשה, ביחס למספר התוויות מצומצם. ראו סעיף 5.1 גם ביחס להצעת החוק לתיקון הרגולציה של ענף הקנאביס הרפואי מיום 5 במרץ 2025. נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את מידת ההשפעה של ההקלות ברגולציה על ביקוש והיקף מכירת מוצריה בעתיד. החברה עוקבת אחר התפתחות הרגולציה בתחום הנוגעת לפעילותה ותפעל, ככל שניתן, לבצע את

<sup>30</sup> [https://finance.yahoo.com/news/global-cannabis-market-outlook-2025-130000460.html?guccounter=1&guce\\_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xllmNvbS8&guce\\_referrer\\_sig=AQAAAFSR1\\_mitbLKG5xb8B6aPHRawZfL4yVbUDuS9ADwfuXqDiQULAuszpR3Sxfh8HNe8kyWhni\\_7HFIJ8aLfuXV4BCoIqn5Grf5qU4jTlOcueO4JBb5RyNAjdpzF6w3YEc2juQzoVvJTgJWD\\_hrnu9qFA5OUN7v500AERsQ1z1-4V1](https://finance.yahoo.com/news/global-cannabis-market-outlook-2025-130000460.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xllmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAFSR1_mitbLKG5xb8B6aPHRawZfL4yVbUDuS9ADwfuXqDiQULAuszpR3Sxfh8HNe8kyWhni_7HFIJ8aLfuXV4BCoIqn5Grf5qU4jTlOcueO4JBb5RyNAjdpzF6w3YEc2juQzoVvJTgJWD_hrnu9qFA5OUN7v500AERsQ1z1-4V1)

ההתאמות הנדרשות בקשר עם סוג ואופי הפעילות. לגבי השפעת השינויים הרגולטוריים על פעילות החברה בשנת הדיווח, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה.

6.4.3 השווקים הבינלאומיים העיקריים שהקבוצה רואה כרגע לנגד עיניה את פוטנציאל הייצוא הגבוה ביותר הם אירופה ובעיקר גרמניה. 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.

6.4.4 כפי שדיווחה החברה, מוצרי החברה אשר גודלו בחווה באוגנדה כבר נמכרים בבתי המרקחת בגרמניה החל מחודש דצמבר 2021. החברה רואה בשוק הגרמני והאירופאי כמנוף משמעותי לצמיחה בשנים הקרובות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מימים 23 בנובמבר 2021, 7 בדצמבר 2021 (אסמכתאות: 2021-01-169839 ו-2021-01-177009), בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ייבוא קנאביס לגרמניה ומכירות בגרמניה ובאנגליה ראו דיווחים מידיים מימים 20 במרץ 2022, 27 באפריל 2022, 10 במאי 2022 ו-3 בנובמבר 2022 (אסמכתאות: 2022-01-031411; 2022-01-042381; 2022-01-056197 ו-2022-01-107241), הנכללים על דרך ההפניה).

יצוין, כי מכירות קנאביס רפואי בגרמניה החלו בשנת 2017. למיטב ידיעת החברה, מספר המטופלים עלה מאז מכ-1,000 לכ-40,000 ובמקביל המחיר לצרכן עלה מ-13 אירו לגרם לכ-20-25 אירו לגרם בעקבות המחסור בקנאביס רפואי שהיה קיים בגרמניה. נכון לשנת 2025 מחירי הקנאביס בגרמניה ירדו כעת נמכר גרם קנאביס בין 5-8 אירו לגרם. לפרטים ביחס למכירות החברה באזורים גאוגרפיים שונים, ראו סעיף 6.12(4).

בחודש פברואר 2024, בגרמניה אושר חוק ביחס ללגליזציה, במגבלות מסוימות, אשר נכנס לתוקף מחודש אפריל 2024. יצוין, כי טרם ידוע לחברה אם תתאפשר מכירת מוצריה בשוק הפנאי בגרמניה, הנושא ייבחן עם התקדמות הרפורמה.

**תחזיות, הערכות והנחות החברה לעיל, לרבות ביחס לשינויים וההתפתחויות הרגולטוריות בישראל ובעולם בתחום הקנאביס הרפואי, וכן ביחס להיקף מתן הרישיונות/מרשמים לשימוש עצמי מטעמים רפואיים בישראל בשנים הקרובות, ביחס לשוק הפנאי בעולם וכי מספר המדינות המתירות שימוש בקנאביס רפואי יגדל בשנים הקרובות, הן 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, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 לדוח זה.**

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

נכון למועד דוח זה, החברה מעריכה שלא קיימים שינויים טכנולוגיים בטווח הקצר שצפויים להשפיע על הקבוצה.

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

**ניתן להצביע על מספר גורמים הצלחה קריטיים בתחום בפעילות:**

(א) קבלה ושימור של רשיונות מהיק"ר לפעול בתחום הקנאביס לשימוש רפואי.

- (ב) כוח אדם מנוסה ומיומן בכל שלבי שרשרת ההפקה.
- (ג) התקשרות עם ספקים, נותני שירותים ומפיצים לכל אורכה של השרשרת ההפקה.
- (ד) התקשרות עם בתי מרקחת לשם הפצת מוצרים ללקוחות.
- (ה) קבלת רישיון ייצוא ממדינת ישראל.
- (ו) הפקת מוצרים איכותיים שעומדים בתקינה החדשה.
- (ז) הוצאת חומר ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים ומתן היתר מכירה חופשי שלו בישראל ובאירופה. לפרטים בדבר הוצאת ה-CBD מפקודת הסמים ראו סעיפים 6.1.2 ו-6.1.3 לעיל.
- (ח) פיתוח של מוצרים חדשים מבוססי CBD.
- (ט) פיתוח שיתופי פעולה עם יצרנים בתחום הקוסמטיקה על מוצרים קוסמטיים מועשרים בחומרים פעילים כגון CBD.
- (י) איתור לקוחות והתקשרויות עם גורמים בארץ ובעולם למכירת הגידולים.
- (יא) גישה להון ומימון לשם הקמת התשתיות הדרושות לגידול, ריבוי וייצור תכשירי הקנאביס הרפואי.

### **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.

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

#### **חסמי הכניסה**

- (א) קבלת רישיונות עיסוק מהיק"ר מהווה חסם כניסה מרכזי לתחום הפעילות. לפירוט הרישיונות וההיתרים שבידי הקבוצה ראו סעיף 1.2.4 לעיל.
- (ב) קרקעות חקלאיות לריבוי ולגידול – לצורך קבלת רישיון ריבוי וגידול נדרש מבקש הרישיון להוכיח, כי הוא מחזיק בזכויות, במישרין ו/או בעקיפין, בקרקע חקלאית בישראל. היעדר שטחים זמינים לקרקעות כאמור מהווה חסם לעניין זה. לזכויות הקבוצה במקרקעין ראו סעיף 6.17 להלן.
- (ג) מפעל ייצור – לחברה מפעל העומד בתקן IMC-GMP. רכישת ציוד, עמידה בדרישות להמשיך ולחדש את האישורים הנדרשים למפעל מהווה חסם כניסה.
- (ד) מימון – 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 – לקבוצה כוח אדם אמין ומנוסה.
- (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 הקבוצה יש ידע רב בהתאמת הזנים ובחירת הגנטיקות המתאימות וזאת לאור ניסיונם רב השנים בתחום.

#### חסמי יציאה

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים נובעים מהתחייבויות כלפי לקוחות להמשך ייצור ושיווק מוצרי קנאביס רפואי, בהתאם למקובל בשוק, התחייבויות מול גורמים מממנים וכן מהקושי בהעברת הפעילות לגורם שלישי שיידרש לעמוד בתנאי הרגולציה החלה בענף. שכן בשים לב לרגולציה החלה על הענף בישראל, רוכש הפעילות יאלץ לעמוד בתנאים ובאישורים רגולטוריים לצורך ביצוע הפעילות, כולל העברת האישורים והרישיונות ממשד הבריאות ו/או הנפקת אישורים ורישיונות חדשים.

הנחות והערכות החברה בדבר חידוש האישורים הנדרשים לפעילותה, הן 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 ו/או חברות הקבוצה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה ו/או חברות הקבוצה, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף [6-326.32](#) לדוח זה.

#### 6.7 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 על אודות המוצרים המותרים בהתאם לתקינה החדשה ראו סעיף [6-96.9](#) להלן.

#### 6.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

להערכת הקבוצה, נכון למועד הדוח, קיימת מגמת צמצום של מספר השחקנים הפועלים בתחום הקנאביס הרפואי בישראל, זאת בשל בעיות מימוניות ורגולטוריות, כאשר תהליך זה תרם וממשיך לתרום להגדלת נתח השוק של הקבוצה וממקם אותה כאחת מהחברות המובילות, נכון להיום, בשוק הישראלי.

#### 6.9 מוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את הקמת החממות שיעדה באוגנדה ובישראל, החלה לזרוע לקצור ולמכור קנאביס בחוות החברה באוגנדה ובישראל, החברה פועלת להרחבת הפעילות שלה באוגנדה על ידי תכנון והקמה של חממות נוספות. המוצרים אשר מפיקה החברה בחממות שלה באוגנדה ובישראל הם אך ורק מוצרים ששרשרת ההפקה שלהם הייתה ברמת איכות הראויה לשימוש רפואי (IMC-Medical Grade) כאשר ריכוזי החומרים הפעילים שבו ידועים ובדוקים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח,<sup>31</sup> בישראל מאושרים להפצה מוצרים בתצורות הבאות תפרחות קנאביס מיובשות וארוזות בהן המשקל הכולל של הקנאביס (נטו) בכל אריזה הוא 10 גרם. א. תפרחות קנאביס מיובשות ומגולגלות בתצורת גליליות (סיגריות) בעלות פילטר או קצה לאחיזה (פיית שאיפה), באריזות בהן המשקל הכולל של הקנאביס (נטו) בכל אריזה הוא 10

<sup>31</sup> ראו סעיף 1.1 לעיל.

גרם.

ב. שמן – מיצוי קנאביס מהול בשמן וארוז בבקבוקים שהמשקל הכולל של מיצוי הקנאביס המהול (נטו) 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, הן 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, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 לדוח זה.

#### 6.10 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

להלן נתוני הכנסות החברה ממכירת תפוחות לשנת 2025:

קבוצת המוצרים	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2025	שיעור (בשנת 2025)	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2024	שיעור (בשנת 2024)	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2023	שיעור (בשנת 2023)
שמנים	1,331	1.2%	58	*-0%	114	1%
שירותי ייצור ואריזה	8,665	7.9%	9,955	10%	10,274	11%
תפוחות קנאביס	99,631	90.9%	86,040	90%	80,618	88%

\* קטן מ-1%

יובהר, כי שיעורי הרווחיות של שתי קבוצות המוצרים העיקריות (שירותי אריזה ומכירת תפוחות) של החברה הינם דומים, נכון למועד 31 בדצמבר 2025. מכירות שמנים בשנת הדיווח אינן מהותיות.

#### 6.11 מוצרים חדשים

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

ככל שהדבר 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.

ככל שהדבר יתאפשר על פי דין, בכוונת החברה לקיים שיתופי פעולה עם חברות מתעשיות שונות, כגון פארמה, חברות קוסמטיקה, חברות מזון וכיוצא בזה, בקשר עם פיתוח מוצרים הכוללים רכיבים מצמח הקנאביס, ייצורם ושיווקם בארץ ובעולם וכן לקיים פעילות מחקר ופיתוח עם גורמים

כאמור. כמו כן, החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות הרגולטוריות בתחום וככל שרכיבים מסוימים של צמח הקנאביס יוסרו מפקודת הסמים המסוכנים תבחן החברה את האפשרות לפתח מוצרים על בסיס רכיבים אלו (לדוגמת CBD).

## 6.12 לקוחות

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

להערכת החברה, בין לקוחותיה הפוטנציאליים (בכפוף לקבלת הרשיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים ולהשלמת שלב הפיתוח והייצור של המוצרים) נמנים היחידים והגופים הבאים:

1. יחידים בעלי רישיון לשימוש בקנאביס רפואי ובתי מרקחת אשר מוכרים מוצרים המבוססים על הקנאביס הרפואי;
2. חברות מישראל ומהעולם הפועלות בתחום הקנאביס.

כאמור, למיטב ידיעת החברה, נכון לדצמבר 2025, במדינת ישראל ישנם כ- 135 אלף חולים בעלי רישיון ובעלי מרשם לשימוש בקנאביס רפואי ולהערכתה עוד מספר לא מבוטל של חולים אשר לפי ההתוויה הרפואית של המחלות מהם סובלים עשויים להיות זכאים לקבל רישיון לשימוש או מרשם (כאמור בסעיף 6.1.7 לעיל), אך מסיבות כאלו ואחרות אין להם את הרישיון. החברה מעריכה שלמרות התנודתיות בהענקת הרישיונות, מספר החולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי צפוי לעלות בשנים הקרובות, בין היתר, עקב הגדלת מספר הרופאים הרשאים להנפיק רישיונות שימוש, העלייה במודעות לסגולותיו של הקנאביס הרפואי, הקלות ברגולציה והרחבת ההתוויות לשימוש בקנאביס רפואי.

תחזיות והנחות החברה לעיל, לרבות כי מספר המטופלים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי או מרשם הדרוש יעלה בשנים הקרובות, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 לדו"ח זה.

יצוין, כי המפורט לעיל מתייחס ללקוחות הקצה, אלא נכון למועד הדוח ופרסומו, התקשרויותיה העיקריות של החברה הינן מול המפיצים ובתי המסחר, אשר מספקים את מוצריה ללקוחות הקצה כאמור.

להלן פרטים נוספים על אודות התקשרויות החברה עם לקוחותיה:

### (1) הרכב הכנסות מלקוחות חיצוניים על פי קבוצות מוצרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
80,618	86,040	99,632	קנאביס רפואי יבש
10,274	9,955	8,665	שירותי ייצור ואריזה
114	58	1,331	שמן קנאביס
<u>91,006</u>	<u>96,053</u>	<u>109,628</u>	<b>סה"כ</b>

(2) הרכב הכנסות מלקוחות חיצוניים על פי ערוצי מכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
6,836	4,765	4,320	ערוץ קבלנות גידול
10,274	9,955	8,665	ערוץ קבלות ייצור
73,896	81,333	96,643	ערוץ בתי מרקחת
<b>91,006</b>	<b>96,053</b>	<b>109,628</b>	<b>סה"כ</b>

(3) הרכב הכנסות מלקוחות עיקריים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
(38%) 34,867	(17%) 16,905	(20%) 22,249	לקוח א' (כמיפל)
-	(18%) 17,098	(26%) 28,314	לקוח ב' (סופרפארם)
-	16,681	(19%) 20,360	לקוח ג'
-	-	-	לקוח ד'
<b>91,006</b>	<b>96,053</b>	<b>109,628</b>	<b>סך ההכנסות</b>

לקוח א' הינו חברת כמיפל בע"מ, אשר משמשת כמפיץ העיקרי של החברה, ודרכה החברה למעשה מפיצה את מוצריה לכלל בתי המרקחת בישראל. מאפייני התקשרות עם הלקוחות העיקריים (לרבות מול כמיפל בע"מ) - ברוב המקרים, מדובר במפיץ עיקרי, שמספק את מוצרי החברה במסגרת קונסגנציה. [לקוח ב' הינו רשת סופרפארם, אשר החברה מספקת לה את מוצריה בהתאם להזמנות מעת לעת, בתנאי שוק סטנדרטיים.](#) להערכת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח, אין לה תלות במי מהלקוחות.

(4) הרכב הכנסות על פי פילוח גאוגרפי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
84,843	88,545	104,270	ישראל
327	893	1,081	אירופה
5,836	6,615	4,277	אוגנדה
<b>91,006</b>	<b>96,053</b>	<b>109,628</b>	<b>סה"כ</b>

### 6.13 שיווק והפצה

לחברה אישור לבית מסחר (הפצה) בתוקף עד לחודש מרץ 2028. 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.
  - (3) חתימה על הסכמי שיווק והפצה עם בתי מסחר נוספים לשיווק תוצרת לבתי המרקחת בפריסה ארצית.
- החברה מעסיקה אנשי שיווק אשר פונים לבתי המרקחת ולמגדלים השונים ומביאים להתקשרות החברה בהסכמים אלו.

### 6.14 צבר הזמנות

החברה מתקשרת מעת לעת עם גורמים שונים בהסכמי אספקה והפצה. נכון למועד הדוח ופרסומו, לחברה אין צבר הזמנות, אלא היא מקבלת הזמנות מהגורמים עפ"י הביקושים בשוק.

### 6.15 תחרות

#### א. השוק המקומי

- (1) למיטב ידיעת החברה ולהערכתה, שוק מוצרי הקנאביס בישראל מתחלק לשלוש קבוצות מחיר עיקריות: קבוצת ה-Value For Money, אשר מאופיינת במוצרים שמחירם לצרכן נעים עד לכ-200 ש"ח (כולל מע"מ לאריזת 10 גרם) (עפ"י אפיון החברה בלבד), קבוצת ה"אמצע", אשר מאופיינת במוצרים, אשר נמצאים בטווח שבין 200 ש"ח עד 300 ש"ח (כולל מע"מ לאריזת 10 גרם) ולשוק מוצרי ה"פרימיום", אשר מאופיין במוצרים שמחירם עולה על 300 ש"ח (כולל מע"מ לאריזת 10 גרם).
- (2) החברה מעריכה, כי היא ממוצבת כשחקן מוביל ומשמעותי בשוק ה-Value For Money וזאת בזכות שתי חוות גידול שנמצאות בבעלותה ומאפשרות לה לגדל מוצרים איכותיים במחירים ברי תחרות (בעיקר בחווה באוגנדה) ובכך להיות שחקן מוביל ורווחי בסיגמנט הזה.
- (3) כמו כן, החברה רוכשת ממתקנים בישראל ואף מייבאת מוצרי איכות ממתקני גידול איכותיים המאופיינים בעלויות גבוהות יותר וכך החברה מהווה שחקן הולך ומתפתח בשוק ה"פרימיום".
- (4) המפעל שברשות החברה (אשר קיבל את האישורים הנדרשים) מאפשר לה לבצע רכישות של חומר מחוות ישראליות וכן לייבא תפרחות מחו"ל ובכך להגדיל את היצע מוצריה ואת כושר התחרות אל מול השחקנים האחרים בשוק.
- (5) אף כי קשה להעריך את כמות השחקנים הפעילים המוכרים תוצרת בשוק הישראלי כיום באופן מדויק, החברה מעריכה כי קיימים בין 10 ל-15 שחקניות בשוק וכן החברה מעריכה כי היא ממוקמת בין 3 השחקניות המובילות את השוק הישראלי. בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד הדוח, קיימת מגמת צמצום של מספר השחקנים הפועלים בתחום הקנאביס הרפואי בישראל, זאת בשל בעיות מימוניות ורגולטוריות, כאשר תהליך זה תרם וממשיך לתרום להגדלת נתח השוק של הקבוצה וממקם אותה כאחת מהחברות המובילות, נכון להיום, בשוק הישראלי. החברה מתמודדת עם התחרות בישראל ובשוק הבינלאומי, בין היתר, על ידי הרחבת סל מוצריה וכן

- באמצעות פעילויות הפצה מוגברות בכפוף להוראות הדין. כמו כן, בכוונת החברה, להמשיך לשפר ולתחזק את אתרי הפעילות ברמה הגבוהה ביותר מבחינה טכנולוגית.
- (6) בנוסף להכנסות ממכירת מוצרי קנאביס (בעיקר תפרחות), כאמור לעיל, החברה הינה הבעלים של מפעל אריזה וייצור בתקינת IMCGMP, המאפשר לה לייצר הכנסות גם משירותי ייצור לחברות אחרות.
- (7) למיטב ידעת החברה, להערכתה, המתחרים העיקריים של החברה בשיווק מוצרי קנאביס הינם "אינטרקוור", חברת "פיס נטורלס" ו- "שיח מדיקל"<sup>32</sup>.
- (8) יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את חלקה של החברה בשוק קנאביס בישראל. החברה מגדלת בשתי החוות המצויות ברשותה (ישראל ואוגנדה) בתפוקה מלאה ובנוסף מבצעת פעולות ייבוא מספקים אחרים בעולם.

## ב. השוק הבינלאומי

החברה מוכרת בשוק הבינלאומי את התפרחות שגודלו בחווה באוגנדה, תפרחות אשר משווקות בבתי מרקחת בגרמניה וכן באנגליה והחברה פועלת לשווק את תוצרתה למדינות נוספות בעולם, והכל בכפוף לדרישות הדין במדינות היעד.

יצוין, כי מוצרי החברה נמכרים באנגליה החל מרבעון השלישי של שנת 2022, דרך המפיץ - חברה קונטוראז' UK (חברה קשורה של קנטוראז' GERMANY - מפיץ החברה בגרמניה). לנתונים של תחילת מכירות החברה ברחבי העולם, ראו סעיף 4)6.12 לעיל.

למכירות באוגנדה, ראו סעיף 4)6.12 לעיל.

החברה מעריכה כי ברחבי העולם קיימים לא מעט תאגידי המוכרים מוצרי קנאביס רפואי. עם זאת, מדינת ישראל ידועה בתחום הקנאביס הרפואי והחברה מאמינה כי עובדה זו עשויה להעניק לחברה יתרון ביחס למתחרים ממדינות זרות.

**תחזיות והנחות החברה לעיל, לרבות ביחס להרחבת פעילותה במדינות נוספות מעבר שאלו שבהן מוכרת היום, הן 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, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 לדוח זה.**

## 6.16 עונתיות

החברה מגדלת את התוצרת החקלאית שלה בחממות מותאמות לגידול קנאביס. גידולי החברה בחממות כמעט שאינם מושפעים מעונתיות. החברה מפיקה בין 2-3 סבבי גידול בשנה בחממות בישראל.

## 6.17 חוות גידול

החברה מגדלת בישראל צמחי קנאביס על שטח של כ-17 דונם נטו בישראל וכ-35 דונם נטו באוגנדה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להרחבת הפעילות שלה באוגנדה על ידי תכנון והקמה של חממות נוספות.

<sup>32</sup> יצוין כי ביום 16 בדצמבר 2025, ניתן בעניינה של חברת בזלת פארמה בע"מ, ח.פ. 515052363, צו ארעי לעיכוב הליכים במסגרת הליך חדלות פירעון בתיק חדלית 43315-12-25, וכי ביום 22 בדצמבר 2025 הוארך הצו. למען השלמת התמונה יצוין כי בזלת פארמה בע"מ שימשה, במהלך תקופת פעילותה הסדירה, מתחרה מהותית של החברה בשוק הקנאביס הרפואי בישראל.

### רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

זכויות שימוש במקרקעין והרכוש הקבוע נטו של החברה המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-41.3 מיליון ש"ח, אשר עיקרו מיוחס למפעל בישראל (כ-9.9 מיליון ש"ח), חוות ריבוי גידול בישראל (כ-8.2 מיליון ש"ח), ואוגנדה (כ-9.4 מיליון ש"ח).

נכון למועד פרסום הדוח, לקבוצה רכוש קבוע מהותי של חממות בישראל ובאוגנדה, כמפורט בביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

### מפעל הייצור

לחברה מפעל ייצור בשטח כולל של 1,330 מ"ר הממוקם על מקרקעין בשכירות בישראל, לתקופות מצטברות של 24 שנים ו-11 חודשים.

### 6.18 מחקר ופיתוח

נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה פועלת למחקר ופיתוח.

### 6.19 נכסים לא מוחשיים

לחברה סימן מסחרי על שם "קנאבליס".

### 6.20 הון אנושי

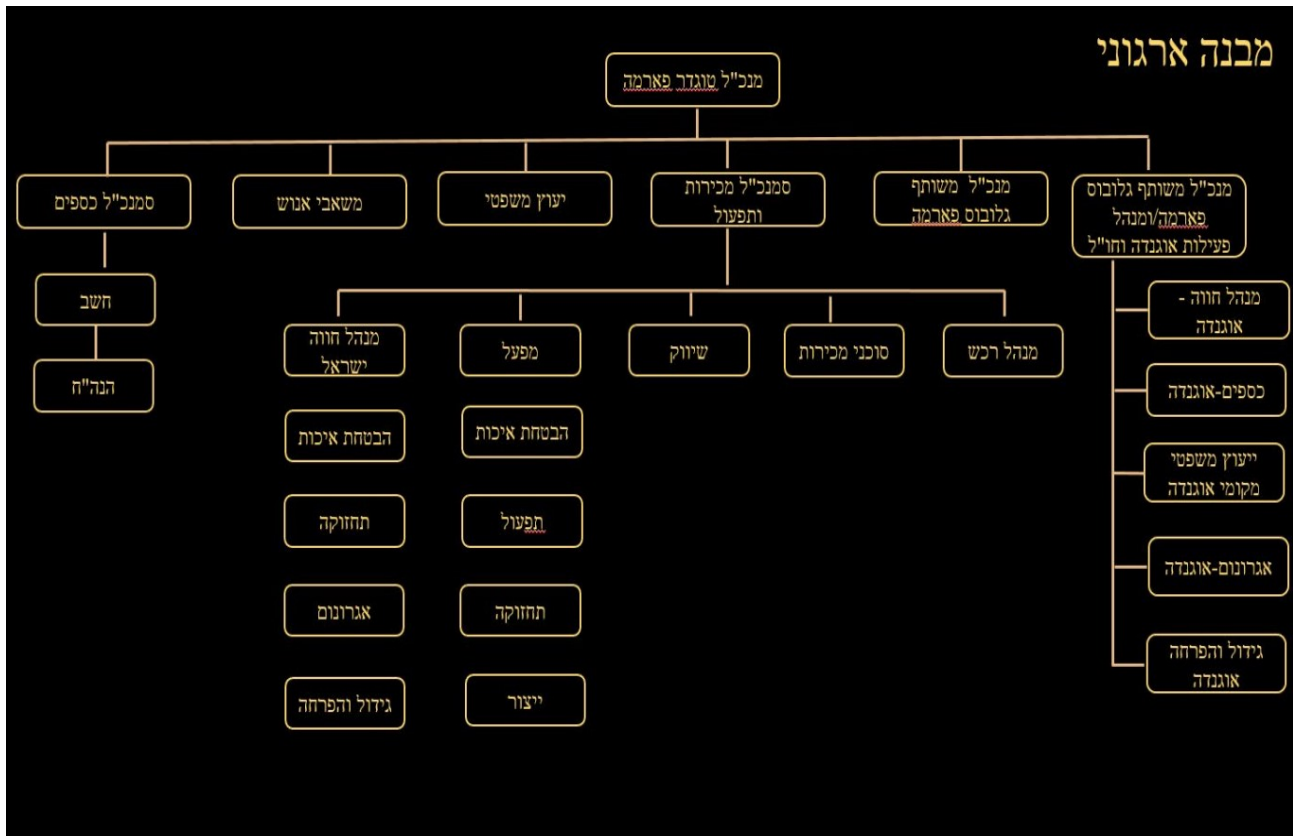
להלן טבלת השינויים במצבת ההון האנושי:

מספר עובדים ליום 31.12.2023	מספר עובדים ליום 31.12.2024	מספר עובדים ליום 31.12.2025	מחלקה	חברה/חברה מוחזקת
<b>גלובוס פארמה</b>				
12	14	15	הנהלה	
60	88	95	שאר העובדים (ללא עובדים ארעיים)	
<b>החווה באוגנדה</b>				
5	5	5	מנהלה	
84	92	93	חוות גידולים וריבוי (ללא עובדים ארעיים)	
161	199	210		<b>סה"כ:</b>

שינוי במספר העובדים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהגדלת היקף פעילות החברה והתקדמות העסקית. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להרחבת הפעילות שלה באוגנדה על ידי תכנון

והקמה של חממות נוספות.

להלן תרשים המבנה הארגוני:



לפרטים ביחס להתקשרות הקבוצה עם ה"ה ניסים ברכה, יוחנן דנינו, ניר סוסינסקי, אורן עטיה, גיא עטיה, סער יחזקאל ראו פרטים לפי תקנה 21 ותקנה 22 לפרק ד' לדוח שנתי זה.

### 6.21 חומר הגלם/ספקים

אין לקבוצה תלות בספקים מסוימים מכיוון שישנם ספקים רבים וזמינים בארץ ובעולם המוכרים את חומרי הגלם שלהם זקוקה החברה לצורך פעילותה השוטפת.

### מדיניות החזקת מלאי חומר הגלם

החברה מזמינה את חומרי הגלם בהתאם לתוכנית הגידול כאשר מועד אספקה צריך להיות כשבועיים לפני מועד הצפי לתחילת השימוש.

### מדיניות החזקת מלאי מוצרים גמורים

החברה מחזיקה את מוצרי המלאי הגמורים בהתאם לרישיונות ולהוראות היק"ר.

### מדיניות מתן אחריות למוצרים

במקרה של הגעת תלונה על איכות המוצר, היא נבדקת ע"י מחלקת אבטחת איכות וככל שהתלונה מתגלה כמוצדקת, המוצר מוחלף במוצר חדש.

### מדיניות אשראי ספקים

אשראי ספקים נע בין 30 ל-90 יום.

## 6.22 הון חוזר

ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2025 מורכב בעיקר ממלאי, לקוחות, יתרת חייבים, מוסדות ממשלתיים, הלוואות, זכאים שונים וספקים.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים) ליום 31 בדצמבר 2023	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים) ליום 31 בדצמבר 2024	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים) ליום 31 בדצמבר 2025	
72,735	84,497	94,013	נכסים שוטפים
62,223	78,816	71,299	התחייבויות שוטפות
10,512	5,681	22,714	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

## 6.23 השקעות

ראו התייחסות מפורטת בביאור 11 בדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה, בדבר זכויות שימוש במקרקעין ורכוש קבוע נטו.

## 6.24 מימון

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה ממכירת מוצריה בארץ ובחול, אשראים בנקאיים והלוואות מאחרים.

לפרטים ביחס למימון ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ג', ביאורים 14, 15, 18, 19, 20, 21 ו-20 בדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

### להשלמת הגילוי:

(א) לפרטים בדבר הסכם הלוואה עם י.ח. דמרי השקעות בע"מ ראו סעיף 6.28 א. להלן, תקנה 29 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2022 (אסמכתה: 2022-01-041350), הנכלל על דרך ההפניה, וביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

(ב) בנוסף, כאמור בסעיף 6.28 ב. להלן, החברה חתמה על תוספת רביעית להסכם עם הכשרה חברה לביטוח. בקשר עם התוספת, ולהבטחת התחייבויותיה של החברה על פיה, חתמו הי"ה ניסים ברכה וגיא עטיה, מבעלי השליטה בחברה, על כתב ערבות אישית, ללא תמורה כלשהי מצד החברה. לפרטים ראו גם ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

(ג) לפרטים בדבר המרת הלוואות בעלי שליטה ראו תקנה 22 - סעיף 12 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2022 (אסמכתה: 2022-01-041350), הנכלל על דרך ההפניה. כמו כן, לפרטים בדבר המרת התחייבויות החברה, אשר נוצרו במסגרת עסקת המיזוג, כלפי בעלי השליטה, ראו סעיף 1.1.3 לעיל, וביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח שנתי זה.

(ד) התקשרות בהסכם להשקעת 10 מיליון ₪ בחברה על ידי חברת י.ב. פרץ קבלנים בע"מ

ביום 29 במרס 2022 התקשרה החברה עם חברת י.ב. פרץ קבלנים בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל, בהסכם הקצאה פרטית להשקעה של 10,000 אלפי ש"ח בחברה בתמורה להקצאה של 997,009 מניות רגילות של החברה, אשר משקף מחיר של 10.03 ש"ח למניה (להלן: "המשקיע", "ההסכם", "התמורה", ו-"המניות המוקצות", לפי העניין). בנוסף תקצה החברה למשקיע 249,253 כתבי אופציה הניתנים למימוש לכמות זהה של מניות רגילות של החברה בתמורה לתוספת מימוש של 15 ש"ח למניה וזאת לתקופה ממועד הקצאתן ואשר מסתיימת ביום 29 במרס 2024 (להלן: "כתבי האופציה המוקצים").

כמו כן, למשקיע תינתן הגנת השקעה לפיה ככל שלמשקיע לא תהיה תשואת השקעה של 7% בהתאם למחיר המניה הממוצע של החברה ב- 30 הימים שקדמו ליום 29 במרס 2023, בעבור ההפרש שנותר לתשואה בגין השקעתו בשיעור של 7% (להלן: "חוב בגין ההפרש") החברה תוכל לבחור, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשלם למשקיע את החוב בגין ההפרש במזומן (להלן: "החוב הכספי") או לחילופין, להקצות למשקיע סך נוסף של מניות רגילות של החברה באותו המחיר של הקצאת המניות המוקצות לפי ההסכם חלף החוב הכספי, קרי במחיר של 10.03 ש"ח למניה (להלן: "המניות הנוספות"). הגנת התמורה הינה חד פעמית וביחס למניות שטרם יימכרו על ידי המשקיע (להלן: "נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה"). עם זאת, בגין מנגנון ההגנה האמור נקבע כי כמות המניות הנוספות תוגבל עד כמות של 259,053 מניות רגילות ויתרת הפיצוי בגין מנגנון ההגנה תשולם למשקיע במזומן עד סך של 6,146 אלפי ש"ח.

מועד השלמת העסקה נשוא ההסכם היה כפוף לקיומם של מספר תנאים מתלים לרבות השגת כל האישורים הנדרשים על פי דין והעברת מלוא התמורה על ידי המשקיע אשר התקיימו במלואם ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "מועד השלמה").

בחודש מרס 2023 חתמה החברה על תוספת רביעית להסכם, לפיה מנגנון הבטחת התשואה בשיעור של 7% הוארך עד ליום 29 בספטמבר 2024 (חלף המועד המקורי שנקבע עד ליום 29 במרס 2023) כאשר התשואה בשיעור של 7% לשנה בגין התקופה של 28 חודשים (כולל השנה שחלפה ממועד ההשלמה) בסך כולל של 1,750 אלפי ש"ח תשולם למשקיע במזומן באמצעות מספר המחאות אשר מועד פירעונן יחול בין החודשים מרס 2023 למאי 2025 ובנוסף תידרש החברה בתשלום ריבית דריבית. כמו כן, ביום 29 בספטמבר 2024 למשקיע תינתן האפשרות לפי שיקול דעתו הבלעדי לקבל את מלוא התמורה בפריסה של 5 תשלומים חודשיים שווים על סך של 2,000 אלפי ש"ח כל אחד החל מיום 29 בספטמבר 2024 ועד ליום 29 בינואר 2025 (להלן: "תקופת החזר ההשקעה") לזה ישולם ריבית כולל ריבית דריבית בגין כל תקופת החזר ההשקעה בשיעור של 7%, בתמורה להחזרת מלוא המניות המוקצות אשר תהינה בחזקת המשקיע. להבטחת כל תנאי התוספת הרביעית לעיל, חתם מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, על ערבות אישית כלפי המשקיע.

לאור האמור, חלף סילוק המחויבות בגין מנגנון הבטחת תשואה אשר הסתכמה נכון למועד החתימה על התוספת הרביעית בסך של 7,928 אלפי ש"ח (אשר מועד סילוקה חל במרס 2023), המשיכה החברה להכיר בהתחייבות פיננסית בגין מנגנון הבטחת תשואה בשווי הוגן המשקף את התשואה המובטחת על סכום ההשקעה המקורי בשיעור של 7% לשנה. בנוסף, בשים לב לזכות שהוקנתה למשקיע בעת החתימה על התוספת הרביעית לדרוש מהחברה על פי שיקול דעתו הבלעדי להשיב לחברה את מלוא המניות המוקצות (קרי, 997,009 מניות אשר הוקצו לו במועד ההתקשרות) בתמורה למלוא סכום ההשקעה המקורי, המהווה במהותה הקניית אופצית מכר על מניות החברה סיווגה החברה כהתחייבות מתוך ההון סך של כ- 2,772 אלפי ש"ח בהתאם לשווי ההון של המניות נכון לאותו מועד.

בקשר עם ההתקשרות עם י. פרץ קבלנים בע"מ יצוין, כי נכון ליום 15 ביולי 2024, סך התשלומים המצטבר ששולמו על ידי החברה לפרץ קבלנים עמד על סך של 1,809 אלפי ש"ח (כולל ריבית על פריסת התשלומים), מסך זה כ-700 אלפי ש"ח בגין הבטחת התשואה. בהתאם לתוספת להסכם מול פרץ קבלנים, אשר אושרה ביום 15 ביולי 2024, ישולם לו סך של 1,200 אלפי ש"ח, בגין ריבית של 12% לשנה, בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים החל מספטמבר 2024. במועד הבדיקה המועדכן, קרי 29 בספטמבר 2025, ניתנת למשקיע האפשרות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כנגד להחזרת מלוא המניות שהוקצו לו בגין ההשקעה לחברה (לפי מספר המניות שיהיו באותו מועד בידי המשקיע והמנגנון יחול באופן יחסי למספר המניות כאמור) לקבל את מלוא השקעתו המקורית בסך 10,000,000 ₪, לפי פריסה של חמישה תשלומים חודשיים שווים על סך של 2 מיליון ש"ח, כל תשלום החל מיום 29 בספטמבר 2025 ועד ליום 29 בינואר 2026 (להלן: "תקופת החזר ההשקעה"), כאשר בגין התשלומים הללו יתווספו תשלומי ריבית, כולל ריבית דריבית, בגין כל תקופת החזר ההשקעה עד לפירעון המלא ביום 29 בינואר 2026. להבטחת קיום ההתחייבויות החברה בהתאם לתוספת החמישית, התחייב מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, לחתום על ערבות אישית, אשר העמדתה אושרה כ"עסקה מזכה" על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2024.

ביום 22 באוקטובר 2025, הגישה החברה לבית המשפט בקשה לאישור חלוקה בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, וזאת לצורך אישור רכישה עצמית של מניות החברה בסכום כולל של עד 10,000 אלפי ש"ח, לשם החזר ההשקעה למשקיע, בדרך של רכישה חוזרת של המניות שהוקצו לו במסגרת הסכם ההשקעה מיום 29 במרס 2022. יובהר כי הבקשה הוגשה על דרך הזהירות בלבד, לצורך הבטחת פירעון התחייבויות החברה כלפי המשקיע ובהבהרה כי אין מדובר בחלוקה מכוח מדיניות חלוקת רווחים או מדיניות דיבידנד, אלא בהסדרת השבת התחייבות פיננסית של החברה.

ביום 8 בינואר 2026, עדכנה החברה כי לאחר בחינה מחודשת של נסיבות העניין החליטה לפעול למשיכת הבקשה שהוגשה לבית המשפט, אשר הוגשה מלכתחילה לפנים משורת הדין, וזאת מבלי שניתנה בבקשה החלטה מצד בית המשפט.

יובהר, כי בכוונת החברה לפרוע את מלוא התחייבויותיה כלפי מר פרץ בהתאם להוראות הסכם ההשקעה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 15 לדו"ח הכספי, המצורף כפרק ג' לדוח שנתי זה. כתוצאה מההקצאה כאמור, הפך מר בנימין פרץ, בעל השליטה החברה בחברת י.ב. פרץ קבלנים,

להיות בעל עניין בחברה. כמו כן, כחלק מתנאי הסכם ההשקעה, ביום 1 בספטמבר 2022 החל מר בני פרץ לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 30 במרץ 2022, 14 באפריל 2022, 24 במאי 2022, 19 ביוני 2022, 5 ביולי 2022, 6 ביולי 2022, 31 באוגוסט 2022, 22 באוקטובר 2025, 8 בינואר 2026 (אסמכתאות: 2022-01-038149; 2022-01-039436; 2022-01-048646; 2022-01-051450; 2022-01-075724; 2022-01-083668; 2022-01-084529; 2022-01-091050; 2026-01-004164; 2025-01-079072, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה.

#### (ה) העמדת מסגרת אשראי ע"י בעל השליטה

ביום 30 באוגוסט 2022 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר ולאשרר העמדת מסגרת אשראי עד סך של 10,000 אלפי ש"ח לטובת החברה על ידי אחד מבעלי השליטה בה במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתו. ההלוואות כאמור יישאו ריבית מינימאלית לפי פקודת מס הכנסה. מסגרת האשראי תתחדש כל שלושה חודשים, וההלוואות ייפרעו מעת לעת, בכפוף לכך שתזרים המזומנים של החברה יאפשר זאת. מסגרת ההלוואות כאמור תתחדש מעת לעת בהתאם לסכום שיידרש לחברה (בכפוף לסך המסגרת כפי שצוין לעיל), והכול לתקופה מקסימאלית של עד ליום 31 באוגוסט 2024. בשנת 2025 לא ניתנו לחברה הלוואות כלשהן מבעל השליטה בהתאם למסגרת האשראי. תקופת מסגרת האשראי הסתיימה ולא קיים חוב החברה כלפי בעל השליטה הנובע מהעמדת המסגרת האמורה. לפרטים נוספים ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח שנתי זה.

#### (ו) עבודה מול תאגיד בנקאי, הלוואות מאחרים, ערבויות, בטחונות ושעבודים

לפרטים ביחס להלוואות ואשראי מתאגיד בנקאי, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה. בנוסף, במסגרת עדכון הסכם המימון, דירקטוריון החברה אישר כי מחיר המימוש של 65,014 כתבי האופציה לא סחירים (טוגדר אפ 12/20) שהוקצו לתאגיד הבנקאי במסגרת הסכם המימון, ישונה ויעמוד של 440.8 אג' (חלף 2,200 אג'), וכי תקופת המימוש תוארך כך שמועד פקיעתם יחול ביום 28 בדצמבר 2026 (חלף 28 בדצמבר 2024).

ביום 28 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבויות אישיות של בעלי שליטה לטובת תאגיד בנקאי, כעסקה מזכה כהגדרתה בתקנות החברות הקלות בעסקאות עם בעלי ענין, התש"ס-2000, מאחר ואין בה אלא כדי לזכות את החברה.

ביום 14 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי בהסכמים להעמדת אשראי, חידוש והגדלה של מסגרות אשראי ועדכון תנאי בטוחות, כך שהיקף האשראי הכולל העומד לרשות החברה עומד על סך של כ- 18 מיליון ש"ח. במסגרת ההתקשרות האמורה הוגדלה הערבות האישית של מר ניסים ברכה לסך של 20 מיליון ש"ח, וכן אושרה העמדת ערבות אישית של מר ישראל יחזקאל דמרי, כל אחת עד לסך של 20 מיליון ש"ח, ללא תמורה, לטובת התחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 28 באוגוסט 2025 ו- 15 בדצמבר 2025, מס' אסמכתאות: 2025-01-065030; 2025-01-099688, בהתאמה, הנכללים על דרך ההפניה.

לפרטים ביחס להלוואות מאחרים, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

לפרטים ביחס לערבויות, בטחונות ושעבודים, ראו ביאורים 14, 15, 19, 20 א' ו-22ב' לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

#### **6.25 מיסוי**

לפרטים נוספים בדבר דיני המס החלים על החברה וחברות הבת שלה ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

#### **6.26 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

הסיכונים הסביבתיים העיקריים להם חשופה הקבוצה נוגעים לאופי פעילותה והם: זיהום הסביבה מפסולת שנגרמת מתהליך הריבוי, הגידול, הייצור והאריזה וכן משימוש בחומרי הדברה חקלאיים. בנוסף, הקבוצה פועלת לבצע פעולות לפינוי פסולת מסוגים שונים באופן סדיר ולפי דרישות החוק.

#### **6.27 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

- א. הפעילות של החברה בישראל כפופה לפקודת הסמים ולנוהלי היק"ר.
- ב. 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 1.2.4 לעיל.
- ג. החווה של החברה באוגנדה עברה את כל המבדקים וההסמכות הנדרשים לפי תקן GACP. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.4 לעיל.
- ד. היתר יבוא של קנאביס רפואי מהחווה של החברה באוגנדה - לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.4 לעיל.
- ה. לפרטים נוספים ביחס לרגולציה ראו סעיף 5.1 לעיל.

#### **6.28 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה**

#### **א. הסכם הלוואה עם י.ח. דמרי השקעות בע"מ והתקשרות בהסכם השקעה בהיקף כולל של 12 מיליון ש"ח**

ביום 27 ביולי 2021 הודיעה החברה כי היא התקשרה עם חברת י.ח. דמרי השקעות בע"מ (להלן: "המלווה" או "הניצעת"), חברה פרטית בשליטת מר יגאל דמרי בהסכם הלוואה וכן כי בעלי השליטה בחברה, מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר סוסינסקי (להלן: "בעלי השליטה") התקשרו בהסכם הצבעה עם המשקיע.

במסגרת שינוי מתווה שבוצע בהסכם, נקבע כי חלף ההשקעה, המלווה יעביר לחברה סך כולל של 25 מיליון ₪ אשר ישמשו כהלוואה המירה ולא כהשקעה כפי שהוסכם בתחילה זאת בשל העדר אישור מתאים מהיק"ר. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 5 באוקטובר 2021 (אסמכתה: 2021-01-151605), הנכלל על דרך ההפניה.

כנגד הלוואה ההמירה הוקצו למלווה סך של 1,315,790 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה וכן 1,184,211 זכויות לקבלת אופציות סחירות (סדרה 11) (אשר פקעו ביום 4 באפריל 2022).

בהמשך לכך, ביום 13 בדצמבר 2021 הושלמה עסקת ההלוואה ההמירה וסך של 25 מיליון ₪ הועבר לקופת החברה. מרבית כספי ההלוואה ההמירה שימשו את החברה לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 28 באוקטובר 2021, 31 באוקטובר 2021, 2 בנובמבר 2021, 2 בדצמבר 2021, 5 בדצמבר 2021, 8 בדצמבר 2021, 9 בדצמבר 2021, 12 בדצמבר 2021, 13 בדצמבר 2021 (אסמכתאות: 2021-01-160629, 2021-01-161250, 2021-01-162189, 2021-01-162192, 2021-01-175824, 2021-01-176052, 2021-01-177798, 2021-01-177903, 2021-01-178524 ו-2021-01-179046, בהתאמה) וכן בדו"ח השנתי, הנכללים על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2022, כחלק מתנאי הסכם ההלוואה ההמירה, נרשם שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום על נכסי חברת גלובוס, כוללים את חוות הגידול ומיטלטלין המצויים בה.

ביום 29 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה לחתום על תוספת להסכם ההלוואה, אשר סכום ההתחייבות בגינה הסתכם בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ- 24,345 אלפי ש"ח. במסגרת התוספת הסכימו הצדדים לדחות את כל מועדי התשלום של ההלוואה בתשעה חודשים, באופן כזה שמועד הפירעון הראשון על סך 1 מיליון ש"ח על חשבון רכיב קרן ההלוואה של 10,000 אלפי ש"ח, יחול ביום 30 בספטמבר 2023 (ובהתאם מועד הפירעון האחרון ביום 31 במרץ 2028) ומועד הפירעון הראשון על סך 1.5 מיליון ש"ח על חשבון רכיב קרן ההלוואה של 15,000 של אלפי ש"ח, יחול ביום 31 במרץ 2024 (ובהתאם מועד הפירעון האחרון ביום 30 בספטמבר 2028).

יצוין כי המלווה הסכימה לפרוס את תשלומי הריבית והפרשי ההצמדה שהצטברו עד ליום 31 במרץ 2023 בגין ההלוואה בכללותה, ואשר מועד פירעונם הגיע בהתאם להסכם ההלוואה ואשר טרם שולמו, כך שהם ישולמו למלווה במספר תשלומים.

עוד הוסכם בין הצדדים כי אין באמור כדי ליצור כל התחייבות של המלווה לשנות תנאים אחרים של הסכם ההלוואה והם יישארו בתוקפם המלא.

כמו כן, נקבע כי בנוסף לבטוחות הקבועות בהסכם ההלוואה, מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, יחתום על ערבות אישית לפיה הוא ערב באופן מוחלט ובלתי הדיר למילוי כל התחייבויות החברה לפי הסכם ההלוואה (לרבות התוספת). העמדת הערבות אושרה ואושרה ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כ-"עסקה מזכה" בימים 28 ו-29 באוגוסט 2023, בהתאמה, זאת על פי תקנה 1 (2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, משום שאין בה אלא כדי לזכות את החברה.

יובהר כי המלווה תהא רשאית לדחות לפי שיקול דעתה את כל המועדים למימוש האופציה שניתנו לה במסגרת ההלוואה בהתאם לשינויים שנקבעו במסגרת התוספת.

בקשר עם עסקת דימרי, יובהר, כי נכון לתאריך המאזן, היקף המצטבר של התשלומים ששולמו עד כה על ידי החברה לדימרי בגין ההלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה") הינו 13.58 מיליון ש"ח, כאשר מסכום זה שולם בגין הקרן 6 מיליון ₪ ובגין הריבית וההצמדה 7.58 מיליון ש"ח. נותר לתשלום במסגרת התקשרות זו סך של כ-21.2 מיליון ש"ח (בגין הקרן 19 מיליון ש"ח ובגין הריבית כ-2.2 מיליון ש"ח), אשר ישולמו החל מ-31.3.2025 ב-7 תשלומים שווים חצי שנתיים של 2.5 מיליון ש"ח ותשלום נוסף של כ-1.5 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית, עד למועד 30.9.2028.

ביום 6 במרץ 2025 אישרו דירקטוריון החברה וועדותיו התקשרות בהסכם להקצאה פרטית, על נספחיו ותוספותיו (להלן: **"הסכם ההשקעה"**), בין החברה לבין אוסטבל החזקות והשקעות בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר יחזקאל ישראל דמרי (להלן: **"המשקיע"**).

בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תקצה החברה למשקיע 3,532,216 מניות רגילות של החברה (כ-20% מהון החברה לאחר הקצאתו), בתמורה כוללת של 12 מיליון ש"ח, קרי לפי 3.3973 ש"ח למניה (להלן: **"התמורה"**).

ההקצאה מתבצעת בהמשך להמחאת זכויותיה של חברת י.ח. דמרי השקעות בע"מ<sup>33</sup> (להלן בסעיף זה: **"דמרי השקעות"**) למשקיע, בהלוואה המירה בסך של 12 מיליון ש"ח (אשר דמרי השקעות העמידה לחברה בשנת 2021) וכן המחאת 1,315,790 אופציות לא סחירות שהוקצו לדמרי השקעות (להלן: **"הסכם המחאת הזכויות"**). התמורה בגין ההקצאה הפרטית תשולם ע"י המשקיע לחברה בדרך של המרת ההלוואה.

במסגרת ההתקשרות אושרה גם תוספת ותיקון להסכם הלוואה והקצאת אופציות מיום 27 לאוקטובר 2021 אשר נחתם עם דמרי השקעות (להלן: **"התוספת להסכם הלוואה"**). התוספת להסכם הלוואה מסדירה את תנאי קרן הלוואה הבלתי המירה, שנותרה לאחר הסכם המחאת הזכויות המפורט לעיל, בסך של כ-7 מיליון ש"ח, וכן הפרשי הצמדה וריבית על שתי הלוואות שהעמידה דמרי השקעות לחברה.

על פי התוספת להסכם הלוואה שיעור הריבית השנתית ביחס לסכומים כאמור יעמוד על 7.5%, הקרן והריבית יהיו צמודים למדד, כאשר מדד הבסיס הינו מדד דצמבר 2024 אשר פורסם ביום 15 לינואר 2025, הקרן והריבית ייפרעו במועדים הקבועים בהסכם המקורי בנוגע להלוואה הבלתי המירה.

בנוסף, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כ- "עסקה מזכה", אשרור הערבות האישית שהעמיד מר ניסים ברכה (אחד מבעלי השליטה) לטובת החברה, אשר תחול להבטחת התחייבויותיה של החברה לפי התוספת להסכם הלוואה.

בנוסף, דיווח לדירקטוריון החברה על התקשרות של בעלי השליטה בחברה – מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי - בהסכם בעלי מניות עם המשקיע, מתוך כוונה להקנות למשקיע זכויות להגנת מיעוט ובכלל זה זכות למנות דירקטורים בחברה כתלות בהחזקותיו. לפי ההסכם, במועד השלמת ההקצאה הפרטית, תקום למשקיע זכאות למנות שני דירקטורים לדירקטוריון החברה.

ביום 26 במרץ 2025, פרסמה החברה זימון אסיפת בעלי מניותיה לאישור הקצאה פרטית, מינוי דירקטור ואישור תנאי כהונתו כמנהל פיתוח עסקי, במסגרת עסקת השקעה מול חברה בשליטתו של מר יחזקאל ישראל דמרי. לפרטים לעניין זימון האסיפה ראו דיווח מיידי מיום 26 במרץ 2025, מס' אסמכתא: 020928-01-2025, אשר נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 13 במאי 2025, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרה ההקצאה הפרטית, לרבות תיקון הסכם הלוואה ותנאי כהונתו של נציג המשקיע. בהמשך לכך, ולאחר קבלת כלל האישורים הנדרשים, ביום 9 ביוני 2025, ההקצאה הושלמה, 3,532,216 המניות הוקצו למשקיע ונרשמו למסחר בבורסה. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מימים 13 במאי 2025 ו-9 ביוני 2025, מס' אסמכתא: 033520-01-2025; 041202-01-2025, אשר נכללו כאן על

<sup>33</sup> חברה בשליטת מר יגאל דמרי, אביו של המשקיע.

דרך ההפניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, היקף התשלומים המצטבר ששולם על ידי החברה בגין ההלוואה המקורית בסך של 25 מיליון ש"ח עומד על 14.7 מיליון ש"ח, מתוכם 7 מיליון ש"ח בגין הקרן ו- 7.7 מיליון ש"ח בגין ריבית והצמדה. יתרת החוב לתשלום בהתאם לתנאי ההסכמים והתוספות להם עומדת על הסכומים והמועדים הקבועים בהסכם ההלוואה הבלתי המירה ובתוספת לו.

#### **ב. הסכם השקעה עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ וחתימה על תוספות להסכם**

החברה התקשרה בהסכם השקעה עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה"). במסגרת הסכם ההשקעה זכאית הכשרה למנגנון הגנת השקעה המתואר בסעיף 2 לדיווח מיידי מיום 10 ביוני 2019 (אסמכתה: 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 241,371 מניות רגילות של החברה להכשרה בתמורה לתשלום כולל של 10 מיליון ש"ח. 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 אישר 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.

ביום 27 במאי 2020 הודיעה החברה כי חתמה על התוספת להסכם במסגרתה נקבע כי מועד הבדיקה הראשון בנוגע לבחינת תשואה שלילית (כהגדרתו בהסכם) יידחה ליום 28 בפברואר 2021, וכי לא יחולו שינויים ביתר מועדי הבדיקה בהתאם להוראות ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 10 ביוני 2019 ו-27 במאי 2020 (אסמכתאות: 2019-01-056815 ו-2020-01-053421, בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.

ביום 9 במרץ 2021, הודיעה החברה על התקשרותה בתוספת שנייה להסכם השקעה עם הכשרה במסגרתה נקבע כי החברה תשפה את המשקיע בדרך של הקצאת 200,755 מניות רגילות נוספות של החברה וכן באמצעות הקצאת 26,678 כתבי אופציה בלתי רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה. בתמורה להקצאת המניות תשלם הכשרה סך של 0.3 ₪ לכל מניה לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2021 (אסמכתה: 2021-01-030483) הנכלל על דרך ההפניה.

במסגרת דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביוני 2022 (אסמכתה: 2022-01-075727), הנכלל על דרך ההפניה, הודיעה החברה על ניהול מגעים בין החברה לבין הכשרה ביחס לגיבוש מנגנון התחשבות בין הצדדים וביום 31 באוגוסט 2022 לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, נחתמה תוספת נוספת להסכם עם הכשרה (להלן בסעיף קטן זה: "התוספת").

ואלו עיקרי התוספת:

א. מוסכם כי מועד הבדיקה השלישי והאחרון (כהגדרתו בהסכם) יידחה ויחול ביום 1 ביולי 2023 (להלן בסעיף קטן זה: "מועד הבדיקה השלישי").

ב. בסמוך לפני מועד חתימת התוספת ישולם להכשרה פיצוי במזומן בסך של 800,000 ש"ח בגין הפער שבין תשואה 0 לבין תשואה שנתית של 8% בגין מועד הבדיקה השלישי, לפי

הוראות ההסכם.

ג. בתוך 60 ימים ממועד חתימת התוספת (להלן בסעיף קטן זה: "המועד האחרון להקצאה") תקצה החברה להכשרה, כנגד חלק מיתרת החוב כלפיה, מניות רגילות של החברה (להלן בסעיף קטן זה: "המניות הנוספות"), אשר יחד עם מניות של החברה שהיו בבעלות הכשרה, תחזיק הכשרה בסמוך לאחר ההקצאה 4.80% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. המניות הנוספות יוקצו להכשרה לפי מחיר למניה של 77.47 אג' (במונחים לפני איחוד ההון) המהווה ממוצע משוקלל של 30 ימי מסחר שקדמו ליום 18 ביוני 2022 (להלן בסעיף קטן זה: "שווי המניות הנוספות").

ד. הקצאת המניות הנוספות כפופה לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר, והן תהיינה כפופות למגבלות חסימה מכוח הוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15 לחוק), התש"ס-2000.

ה. התשלום עבור המניות המוקצות הנוספות יהיה בדרך של הפחתת שווי המניות הנוספות מסכום הפיצוי הסופי.

ו. במועד הבדיקה השלישי יבוצע חישוב המחיר הסופי למניה למועד הבדיקה השלישי בהתאם להסכם, ותבצע התחשבות בין הצדדים בקשר עם סכום הפיצוי הסופי במזומן לו תהא זכאית הכשרה בהתאם להוראות ההסכם. מסכום הפיצוי הסופי יופחת שווי המניות הנוספות כאמור לעיל. סכום הפיצוי הסופי ישולם להכשרה ב-48 תשלומים חודשיים עוקבים החל מיום 31 ביולי 2023, והוא יישא ריבית בשיעור שנתי של 6%, שתחויב ותחושב על בסיס שנתי החל מיום 1 ביולי 2023 ועד לתשלום מלוא סכום הפיצוי הסופי.

ז. במועד חתימת התוספת יועבר להכשרה שיק ביטחון של החברה על סך של 1,397,033 ש"ח (המהווה את שווי המניות הנוספות) לפירעון במועד האחרון להקצאה ("שיק הביטחון"). ככל שהמניות הנוספות לא יוקצו להכשרה במלואן עד למועד האחרון להקצאה, מכל סיבה שהיא, תהא הכשרה רשאית לפרוע את שיק הביטחון חלף הקצאת המניות הנוספות; ככל שהמניות הנוספות יוקצו להכשרה במלואן עד למועד האחרון להקצאה, שיק הביטחון יושב לחברה.

ח. להבטחת תשלום סכום הפיצוי הסופי למשקיע, ולהבטחת קיום כל יתר התחייבויות החברה הקבועות בתוספת, חתמו ה"ה ניסים ברכה וגיא עטיה, מבעלי השליטה בחברה, על כתב ערבות אישית (להלן בסעיף קטן זה: "הערבות"), ללא תמורה כלשהי מצד החברה.

ט. בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, העמדת הערבות כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה. כמו כן, במסגרת התוספת נקבע כי רישום השעבודים של בעלי השליטה בחברה לטובת הכשרה (על פי ההסכם) יוארך עד לפירעון מלוא החוב של החברה להכשרה. ביום 12 בספטמבר 2022 הוקצו להכשרה סך של 180,332 מניות של החברה, כחלק מהתחייבויות החברה במסגרת התוספת. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 8 בספטמבר 2022 ו-12 בספטמבר 2022 (אסמכתאות: 01-115498-2022 ו-01-116455-2022, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בדבר תוספות קודמות וחתימה על ההסכם ראו דיווחים מיידיים מהימים 4 באפריל 2019, 14 באפריל 2019; 10 ביוני 2019, 17 ביוני 2019 ו-7 ביולי 2019 (אסמכתאות: 01-032983-2019; 01-036313-2019; 01-056815-2019; 01-056857-2019; 01-059509-2019; 01-069505-2019),

הנכללים על דרך ההפניה.

יובהר, כי נכון ליום 25 במרץ 2026, היקף המצטבר של התשלומים ששולמו עד כה על ידי החברה לכשרה במסגרת ההתקשרות משנת 2019 הינו כ-2.4 מיליון ש"ח בגין הבטחת תשואה 8%, בנוסף שולם בגין התחשבות כ-5.28 מיליון ש"ח (בגין הקרן 4.6 מיליון ש"ח ובגין הריבית 641 אלפי ש"ח). נותר לתשלום במסגרת התקשרות זו סך של כ-3.928 מיליון ש"ח (בגין הקרן 3.7 מיליון ש"ח, בגין הריבית כ-228 אלפי ש"ח), אשר ישולמו ב-21 תשלומים חודשיים שווים, בתוספת ריבית, עד למועד 30.11.2027.

#### ג. הסכם השקעה של חברת י.ב. פרץ קבלנים בע"מ

לפרטים ראו סעיף 6.24 לעיל.

#### ד. הסכם לרכישת תפוחות קנאביס ממתקן INDOOR מתקדם מחברת טריכום והארכת ההתקשרות

ביום 7 בנובמבר 2022 חתמה החברה, באמצעות גלובוס פארמה, על הסכם לרכישה של תפוחות קנאביס מחברת טריכום בע"מ (להלן: "טריכום"), אשר ברשותה מתקן גידול INDOOR מתקדם. במסגרת ההסכם, נקבע כי טריכום תספק לחברה תפוחות קנאביס משני זנים באיכות פרימיום (אשר יהיו בבלעדיות של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויותיה על פי ההסכם), לאחר שעברו תהליך עיבוד Post-Harvest בידי טריכום (להלן: "התוצרת"). על פי הוראות ההסכם, התוצרת תסופק לחברה בתוך מסגרת זמן של עד שנתיים מיום חתימת ההסכם, בהיקף תמורה כולל של כ-30 מיליון ש"ח, בהתאם למגוון התשלומים שנקבע במסגרת ההסכם. בהתאם להסכם, החברה תארוז את התוצרת ולשווקה כחלק מסל המוצרים הנרחב שמציעה החברה לבתי המרקחת ולרשתות הפארם בישראל.

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 8 בנובמבר 2022 בדבר חתימה על הסכם לרכישה של תפוחות קנאביס מחברת טריכום כמפורט לעיל (להלן: "ההסכם"),<sup>34</sup> ביום 25 בפברואר 2025 דיווחה החברה בנוגע לחתימת התוספת להסכם (להלן: "התוספת"). במסגרת התוספת, נקבע, בין היתר, כי טריכום תמשיך לספק לחברה תפוחות קנאביס ממספר זנים באיכות פרימיום (אשר יהיו בבלעדיות של החברה בכפוף לעמידתה בהתחייבויותיה על פי תנאי ההתקשרות), לאחר שעברו תהליך עיבוד Post-Harvest בידי טריכום, וזאת בהמשך ובנוסף לתוצרת שכבר סופקה לחברה במסגרת ההסכם (להלן: "התוצרת הנוספת"). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 8 בנובמבר 2022 ו-25 בפברואר 2025, מס' אסמכתאות: 2022-01-108729; 2025-01-012876, בהתאמה, הנכללים על דרך ההפניה.

התוצרת לפי ההסכם סופקה לחברה במהלך שנת 2025, במהלך שנת הדיווח ועד למועד פרסום דוח זה, היקף המכירות במסגרת ההסכם עמד על כ-12 מיליון ש"ח, ותוצרת ממשיכה להימכר.

<sup>34</sup> מס' אסמכתא: 2022-01-108057, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

## ה. חתימה על הסכם שיתוף פעולה להפצת תוצרת בגרמניה מהחווה של החברה באוגנדה, הרחבת

### שיתוף הפעולה לאנגליה

ביום 20 בנובמבר 2020, חתמה גלובוס על הסכם להעברת תפרחות קנאביס מיובשות בתקן GACP (להלן – "התוצרת") מהחווה באוגנדה לתאגיד גרמני, הפועל בענף הקנאביס (להלן – "החברה הגרמנית" ו-"ההסכם", בהתאמה), אשר יעבד את התוצרת לתקן האירופאי EU-GMP ויפיץ אותה בגרמניה. עיקרי ההסכם הם כדלקמן:

החברה הגרמנית תפעל באופן מיידי לקבלת רישיון יבוא של התוצרת מהחווה של החברה באוגנדה לגרמניה.

### **שירותים**

החברה הגרמנית תעבד את התוצרת שתקבל מהחווה באוגנדה למוצרי קנאביס רפואי תחת תקן EU-GMP (להלן – "המוצרים"), לצורך הפצתם בשוק הגרמני. החברה הגרמנית תפעל על מנת לקבל את כלל האישורים הנדרשים לצורך יבוא התוצרת, תפיץ את מוצרי החברה בבתי מרקחת בגרמניה וכן תספק שירותי גביית תשלומים (להלן – "השירותים"). בתמורה למתן השירותים כאמור, תקבל החברה הגרמנית עמלה מהתמורה לה תהיה זכאית גלובוס בגין מכירת המוצרים.

### **תקופת ההסכם**

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך 5 שנים מיום חתימתו, והוא יוארך באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שנה נוספת כל אחת, ככל שלא הודיע מי מהצדדים על רצונו לסיים את ההסכם טרם חידושו.

החל מחודש דצמבר 2021 החברה החלה מכירות של מוצריה בבתי המרקחת השונים בגרמניה, ונכון למועד פרסום דוח זה, ההסכם בתוקף ומיושם.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2020 (אסמכתה: 2020-01-116644), הנכלל על דרך ההפניה.

בהמשך לכך, ביום 10 במאי 2022 הודיעה החברה כי מוצריה שכבר נמצאים בגרמניה קיבלו אישור לאספקה ומכירה של תפרחות קנאביס רפואי לאנגליה דרך חברת בת של התאגיד הגרמני בשם Cantourage UK. עוד נמסר לחברה מ-Cantourage UK כי היא קיבלה היתר ייבוא ראשון לאנגליה (דרך גרמניה) עבור 2 הזנים הראשונים שנשלחו לגרמניה: Glueberry O.g (המשווק בארץ תחת המותג "אור") ו-Powerplant (המשווק בארץ תחת המותג "חן"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידיים מימים 20 במרץ 2022 (אסמכתה: 2022-01-031411) ו-10 במאי 2022 (אסמכתה: 2022-01-056197) הנכללים על דרך ההפניה.

יצוין כי מוצרי החברה נמכרים באנגליה החל מרבעון השלישי של שנת 2022, כאמור, דרך המפיץ - חברה קונטוראז' UK (חברה קשורה של קונטוראז' GERMANY - מפיץ החברה בגרמניה).

במהלך שנת 2025 ההכנסות מהמכירות במסגרת התקשרות זו אינן מהותיות וזאת עקב התמקדות הקבוצה בהרחבת פעילותה בישראל. לנתונים ביחס למכירות החברה ברחבי העולם, ראו סעיף 6.12 (4) לעיל.

## 1. הסכם מכירה בלעדי בישראל של מוצרי מותג "GENERAL ADMISSION" המיוצר

### ע"י קבוצת דציבל (Decibel) הקנדית

ביום 6 במרץ 2025, דיווחה החברה על התקשרות במערכת הסכמית למכירה בלעדית בישראל של תפרחות קנאביס של יצרנים מורשים השייכים ל-Decibel Cannabis Company Inc. הקנדית (להלן בסעיף זה: "היצרנית"), אשר יסופקו לחברה באמצעות קרן טירק בע"מ (להלן בסעיף זה: "ההסכם").<sup>35</sup>

בהתאם להוראות ההסכם, מכרה החברה בישראל, באופן בלעדי, את מוצרי המותג "ADMISSION GENERAL" של היצרנית (להלן בסעיף זה: "מוצרי המותג"). כאמור, ההסכם מעניק לחברה בלעדיות למכור את מוצרי המותג בישראל, כאשר הבלעדיות של החברה כפופה לעמידתה בהתחייבויותיה על פי תנאי ההסכם.<sup>36</sup> ההסכם הינו לתקופה של כשניים עשר (12) חודשים עם אופציה להארכתו לתקופה נוספת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף להוראות ההסכם.

בתקופת ההסכם נמכרו מוצרי המותג בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן, החליטה החברה שלא להמשיך ברכישת מוצרי המותג, וזאת עקב שינוי בביקושי השוק.

## 2. הסכם למכירת מניות חברת המיזם המשותף עם רשת גוד פארם

ביום 5 באפריל 2021 עדכנה החברה כי חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הבת") (ראו דיווחי החברה מיום 5 באפריל 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-055407), חתמה על הסכם סופי ומפורט עם חברת גוד פארם בע"מ, העוסקת במכירת מוצרי קוסמטיקה בשוק הפארם (להלן: "גוד פארם"). בהתאם להסכם ביולי 2021 הוקמה חברת טוגדר קנאביס בע"מ, אשר הינה בבעלות משותפת של הצדדים (להלן: "חברת המיזם").

ביום 31 בדצמבר 2023 חתמו הצדדים על הסכם במסגרתו חברת הבת תעביר לגוד פארם את כלל החזקותיה בחברת המיזם והדירקטורים המכהנים מטעמה יחדלו מלכהן בה, ובתמורה, תעביר גוד פארם לחברת הבת תשלום בסך 450,000 ש"ח, אשר ישולם ב-2 תשלומים, כאשר התשלום הראשון יימסר במועד העברת מניות חברת המיזם, והתשלום השני יימסר במועד שלא יאוחר מיום 30 ביוני 2024, והכל בהתאם לתנאים ולמועדים המפורטים בהסכם לביטול המיזם המשותף ובכפוף להוראותיו.

נכון לשנת 2025, מניות שהיו בבעלות החברת הבת, נמכרו לגוד פארם וכל התמורה שולמה לחברה.

## 6.29 הליכים משפטיים

ביום 22 במאי 2025, הוגשה נגד החברה תביעה על ידי גוף המכונה "ברית שבט אברהם", באמצעות עו"ד גנרל הברית חץ דוד בן עם ישראל, בטענה לחריגה מתנאי רישיון ולהפרת הוראות הדין האוסרות על פרסום קנאביס. תביעה זו כוללת טענות דומות לטענות אשר נדונו במסגרת הבקשה לאישור התובענה הייצוגית שנדחתה כאמור להלן. ביום 15 באוקטובר 2025, התקבל בידי החברה פסק דין שניתן במעמד צד אחד, אשר לטענת החברה ניתן מחמת טעות טכנית ואשר הטיל מגבלות על פעילותה.

<sup>35</sup> צד שלישי בלתי קשור.

<sup>36</sup> להשלמת התמונה יצוין, כי גם הבלעדיות של קרן טירק כפופה לתנאים שנקבעו במערכת ההסכמית בינה לבין היצרנית.

בהמשך לכך, ביום 30 בנובמבר 2025, התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בבאר שבע בבקשת החברה לביטול פסק הדין, ובסופו הורה בית המשפט על ביטול פסק הדין אשר ניתן ביום 15 באוקטובר 2025, וכן קבע כי התובעת תישא בהוצאות משפט לטובת החברה בסך של 7,500 ש"ח. ביום 1.2.2026 הגישה החברה כתב הגנה ובקשה לסילוק התביעה על הסף, בין היתר נוכח ריבוי תביעות דומות שהוגשו על ידי עו"ד חץ-דוד ואשר נדחו בהיעדר עילה, יריבות ואישיות משפטית. ביום 16.2.2026 הוגשה תגובת התובע, ונקבע דיון קדם משפט ליום 21.6.2026 במסגרתו תידון הבקשה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 16 באוקטובר 2025, 22 באוקטובר 2025 ו-1 בדצמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-075738; 2025-01-079072; 2025-01-094846, בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.

למען הסדר הטוב ולמען הזהירות בלבד יצוין, כי ביום 16 למאי 2024 דחה בית המשפט המחוזי בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד עשרות חברות בתחום קנאביס, וביניהן תאגידים שבשליטת החברה – גלובוס פארמה בע"מ וירוק תוצרת רפואית בע"מ, בטענות לחריגה מרישיון והפרה כביכול של איסורי פרסומות על קנאביס, כאשר במסגרת פסק הדין בית המשפט חייב את התובעים בהוצאות ההליך. התובעים כאמור הגישו ערעור לבית המשפט העליון. במסגרת תיק הערעור, ביום 2 למרץ 2025 הגישו גלובוס וירוק תוצרת הודעה לפיה הן מבקשות לפטור אותן מהשתתפות פעילה בהליך.

#### 6.30 יעדים ואסטרטגיה עסקית

(א) החברה שואפת להיות שחקן מוביל בתחום הקנאביס הרפואי בישראל. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול בתחום הקנאביס ברמה בינלאומית במספר אתרים ברחבי העולם ולמכור מוצרי קנאביס רפואי בעיקר במדינות אירופה. חדירה לשווקים חדשים במדינות חדשות באירופה, היא חלק מאסטרטגיית החברה לכניסה לשווקים מבטיחים, תוך יצירת תזרימי מזומנים בפיזור גלובלי אשר מניחים את התשתית ליצירת הכנסות.

(ב) הגדלת סל המוצרים שמייצרת החברה בישראל, זאת על מנת לענות על טווח רחב יותר של צורכי הלקוחות והגדלת הכנסות לחברה בהתאם. להתקשר עם עוד גורמים בישראל ומפיצים בחו"ל להגדלת מכירותיה, בכפוף לקבלת היתר הייצוא הנדרשים.

(ג) לפעול לייבוא מוצרי קנאביס ומוצרים נלווים.

להמשיך בפיתוח העסקי ושותפויות עסקיות עם חברות בתחום הקנאביס והפארמה. היעד המרכזי של החברה הינו ביסוסה בשוק הקנאביס הרפואי בישראל ובעולם על ידי ריבוי וגידול קנאביס רפואי בארץ ובעולם, בדגש על ביסוס מעמדה כחות גידול מסחרית מובילה בתחום של גידול זנים בעלי התוויה רפואית ספציפית. בכלל זה יעד החברה הוא פיתוח ושיווק מוצרי קנאביס רפואי תחת התקנים החדשים הרלוונטיים לתעשיית הקנאביס הרפואי ויצירת שיתופי פעולה עם חברות גלובליות למטרות אלה תוך יצירת מותג ייחודי פורץ דרך בארץ ובעולם. כאמור בפרק זה, האסטרטגיה של החברה לפעול לכל אורך שרשרת הגידול, ייצור, שיווק והפצה לבתי מרקחת B2B והפצה לצרכנים B2C בארץ וכן לייצא את התוצרת ליעדים נבחרים בחו"ל.

יצירת תזרימי מזומנים מפעילות החברה בישראל ובחו"ל, מפעילויות מגוונות, תואמת את אסטרטגיית החברה להיות שחקן משמעותי בשוק הישראלי והגלובלי במהלך השנים הקרובות באמצעות מערך הגידול והייצור שלה בישראל ובאוגנדה, המאפשר לה להתחרות בשוק הישראלי ובמדינות באיחוד האירופאי.

תחזיות החברה כאמור בסעיף זה לעיל, לרבות צפי החדירה לשווקים חדשים במדינות חדשות באירופה, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הכרוך מטבע הדברים באי ודאות, והמבוסס, בין היתר, על גורמים שלישיים ועל משתנים רבים שלחברה אין בהכרח שליטה לגביהם, ולפיכך אפשר שלא יתממש או שיתממש באופן שונה מהערכות ותחזיות החברה באופן שהכנסות החברה בפועל ו/או היקף ההוצאות ו/או ההפסדים של החברה בפועל יהיו נמוכים ו/או גבוהים יותר או שונים באופן מהותי מכפי שהוערך או נאמד מלכתחילה, בין היתר נוכח היותם שווקים חדשים עבור החברה אשר החדירה אליהם עלולה להיות קשה ומאתגרת מהמצופה, לרבות בשל ריבוי שחקנים בשוק ו/או קשיים רגולטוריים ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון החלים על החברה (כל אחד לחוד ו/או כמה יחדיו) כמפורט בסעיף 6.32 לפרק זה, עשויה אף היא להשפיע לרעה על ההערכות החברה.

#### 6.31 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- (א) להמשיך ולייצא מוצרי קנאביס מהחווה באוגנדה, בעיקר לישראל, וכן לאירופה.
- (ב) להגדיל משמעותית את נתח השוק של החברה הן בישראל והן באירופה.
- (ג) לפעול לחתימת הסכמי מכירה של תוצרת מחוץ לישראל, כפוף לקבלת אישורים והיתרים על פי דין.
- (ד) לפעול למיצוי מקסימלי של שטחי גידול.
- (ה) לפעול להגדלת לקוחות המפעל של החברה.
- (ו) לפעול להגדלת המכירות וההכנסות של החברה ממכירת מוצרים.

תחזיות והנחות החברה לעיל, לרבות בדבר תכנוני החברה להרחבת פעילותה כמפורט לעיל, האסטרטגיה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה הן 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, ובהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.32 להלן.

#### 6.32 דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה כרוכה בסיכונים המאפיינים תאגיד הפועל בסביבה של אי ודאות רגולטורית. להלן סקירה בדבר גורמי הסיכון להם עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

##### א. סיכוני מאקרו

- (1) 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.

מלחמת חרבות ברזל: ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה על דרום ישראל, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". מייד

לאחר המתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל מלבנון על ידי ארגון הטרור חיזבאללה. בהמשך למתקפות האמורות, עלתה המתיחות בגזרות נוספות ובמהלך שנת 2024 הותקפה ישראל ישירות, מספר פעמים, גם על ידי איראן ומיליציות שונות הפועלות באיזור המזרח התיכון בשיתוף פעולה עם איראן (כגון, החותיים הפועלים מתימן). כתוצאה מפתחת המלחמה, הורתה ממשלת ישראל, בחודש אוקטובר 2023, על פינויים של עשרות יישובים הממוקמים בדרום הארץ, סביב רצועת עזה, ובצפון הארץ, לאורך הגבול עם לבנון, אשר בחלקם טרם נקראו התושבים לחזור עד למועד דוח זה. לאורך כל תקופת המלחמה, הטילה ממשלת ישראל מעת לעת הגבלות שונות על התכנסויות, קיום פעילויות במקומות עבודה וקיום פעילויות חינוך, בהתאם להנחיות פיקוד העורף, וכן אזרחים רבים נקראים לשירות מילואים לפרקי זמן ממושכים. בחודש נובמבר 2024, נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל ללבנון, וכן בחודש ינואר 2025, החל יישום השלב הראשון של הסכם הפסקת האש עם ארגון חמאס, ובכלל זה, שחרורם של חלק מהחטופים הישראליים.

מבצע "עם כלביא": ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי רחב היקף נגד איראן, אשר קיבל את השם "עם כלביא". במסגרת המבצע ביצעה ישראל מתקפת פתע נגד יעדים אסטרטגיים באיראן, לרבות מתקנים הקשורים לתוכנית הגרעין ולמערך הטילים הבליסטיים של איראן וכן סיכולים ממוקדים של גורמים בכירים במערכת הביטחון האיראנית. המבצע הוביל לעימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן, אשר נמשך מספר ימים והסתיים ביום 24 ביוני 2025 בהכרזה על הפסקת אש. מבצע זה נחשב לעימות הישיר הראשון בהיקף משמעותי בין ישראל לבין איראן, והביא להסלמה אזורית זמנית, אשר כללה גם ירי טילים ופעילות התקפית מצד איראן וגורמים נוספים באזור.

מבצע "שאגת הארי": ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של צבאות ישראל וארצות הברית נגד יעדים באיראן. בתגובה לפעולות אלה בוצעו התקפות לעבר מטרות בישראל ובמדינות נוספות באזור, ובכלל זאת ירי רקטי לעבר העורף הישראלי. במסגרת ההסלמה הצטרף לעימות גם ארגון חיזבאללה מלבנון, הנתמך על ידי איראן, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל, ובעקבות זאת ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי הארגון בלבנון.

להתפתחויות אלו היו השלכות על הפעילות במשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום והטלת מגבלות שונות על פעילות במשק, לרבות שיבושים בפעילות העסקית, גיוס מילואים בהיקף רחב והשפעות אפשריות על שרשראות אספקה ועל פעילותם של גופים עסקיים.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאור השלב המוקדם בו מצוי האירוע, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף השפעתו האפשרית של המבצע על פעילותה העסקית, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הנהלת החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולבחון את השלכותיהן האפשריות על פעילות החברה.

עלייה במחירי תשומות: הפעילות תלויה במחירי תשומות של חשמל, מים וביוב. עלייה לא צפויה בתשומות אלו עלולה לפגוע ברווחיות של הפעילות. ראו גם סעיף השפעת האינפלציה להלן.

(2) תנודות שער חליפין: ככל שיתקבל רישיון ייצוא והקבוצה תתחיל במכירות מחוץ לישראל, יהיו לקבוצה הכנסות משמעותיות במטבע זר, בעוד שמרבית הוצאותיה יהיו שקליות. במצב זה, אין כל ודאות כי הקבוצה תצליח להגן על עצמה מבחינה פיננסית משינויים קיצוניים בשערי חליפין כאמור.

(3) 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.

(4) 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, לזהותה הישראלית של הקבוצה משמעות מצומצמת יותר בהשוואה לשווקים אחרים, לאור המוניטין הידוע שיש למדינת ישראל בעולם באיכות ובטיב הקנאביס שמגודל בשטחה.

(5) עלויות ריבית: עליית ריבית משמעותית וסביבת ריבית גבוהה עשויות להוביל לייקור עלויות המימון של החברה. כמו כן, עליית ריבית בלתי מרוסנת עשויה בנסיבות מסוימות להוביל להאטה בביצועי השוק ואף למיתון אשר יש לו פוטנציאל השפעה על התוצאות העסקיות של החברה.

(6) אינפלציה עולמית: אינפלציה בשיעורים גבוהים עשויה בנסיבות מסוימות להוביל להתייקרויות רוחביות במחירי הסחורות, חומרי הגלם, התובלה והמחייבה באופן כללי ברחבי העולם. לשיעורי אינפלציה גבוהים פוטנציאל השפעה באופן אשר עלול להשפיע לרעה התוצאות העסקיות של החברה.

## ב. גורמי סיכון ענפיים

(1) רגולציה בנוגע לייצוא של קנאביס רפואי: אין ודאות ביחס לקבלת היתרי ייצוא ממדינת ישראל לגבי מוצרי הקבוצה. מעבר לכך, הקבוצה עלולה להיתקל בקשיים אחרים בייצוא, בין מישראל ובין מאוגנדה, לרבות קשיים מצד מדינות אחרות אשר אליהן הקבוצה תהיה מעוניינת לייצא.

(2) תחרות מצד שחקנים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל ותחרות מול מוצרי הייבוא: לפחות בשנים הקרובות, הקבוצה צופה שיהיו לה מתחרות רבות בשוק הישראלי. ריבוי מתחרים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל, לצד הייבוא המוגבר, עלול לפגוע בביקוש למוצרי הקבוצה ואין כל ודאות שהקבוצה תצליח להתמודד בהצלחה וביעילות כנגד מתחריה האחרים. חרף זאת, הקבוצה סבורה כי מרבית השחקנים לא יחזיקו את כל שרשרת האישורים ועל כן, אלו לא יהוו בפני הקבוצה תחרות אמיתית שתפגע במכירותיה מצד השחקנים החדשים בישראל.

(3) תחרות בחו"ל: לקבוצה יש מתחרים רבים בחו"ל. אולם, החברה סבורה כי בשנים הקרובות קיים היצע תואם לביקוש/ הנדרש בחו"ל.

- (4) התנגדות מהציבור לגידול ושימוש במוצרי קנאביס: נכון למועד פרסום הדוח, הדעות כלפי קנאביס בארץ ובעולם עדין חלוקות, לרבות בכל הנוגע לאפשרות הייצוא של הקנאביס הרפואי. אין כל ודאות שהתנגדות כזו או אחרת לא תוביל לפגיעה בעסקי הפעילות בארץ או בחו"ל.
- (5) 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.
- (6) מחיר הקנאביס בעולם: מחיר השוק של קנאביס רפואי משתנה בין כל מדינה ומדינה כמעט מידי יום. אין ביכולתה של החברה להעריך מה יהיה מחיר הקנאביס הרפואי בעתיד. מחיר השוק של הקנאביס אינו בשליטת החברה והוא יהיה תלוי במספר רב של גורמים שלא ניתן לצפות את רובם.
- (7) מגיפות או מחלות הקשורות בצמחים: צמח הקנאביס, כמו כל צמח, חשוף למחלות או מגיפות. יצוין מכיוון שהצמחים גדלים בחממות אוטומטיות לפי תקן IMC-GAP, הסיכון למחלות ומגיפות הוא נמוך.
- (8) היתרי ייבוא 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 ודאות כי המוצרים המיובאים של החברה יעמדו בדרישות הרגולטור במדינה זרה וכן, אין כל ודאות שהרגולטור במדינה זרה יאשר את ייבוא המוצרים או יעניק אישורי יבוא ללקוחות פוטנציאליים של החברה.
- (9) אבטחת מידע ואבטחה מפני התקפות סייבר: בשנים האחרונות חל גידול משמעותי בארץ ובעולם בהיקף הדיווחים על התקפות סייבר שבוצעו כנגד חברות, בין אם למטרות כופר או כחלק ממתקפת טרור. בהתאם לכך, נוקטת באמצעים שונים להבטיח את תקינות מערכות המידע והמחשוב, לרבות בדרכים של ביצוע בקורות ועדכונים, ואבטחת מידע וגיבוי.

### ג. סיכונים ייחודיים

- (1) ביטול/אי חידוש הרשיונות: הקבוצה מחויבת לעמוד בכל התקנות והתנאים של היק"ר לצורך החזקת הרשיונות. הפרה כלשהי עלולה להוביל לביטול או שלילת הרשיונות.
- (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 משימת איתור עובדים המתאימים לעבוד בתחום הקנאביס היא משימה שאינה פשוטה שכן אלו צריכים לעמוד בסטנדרטים מסוימים<sup>37</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, אשראי בנקאי). המשך פעילותה של הקבוצה תלוי ביכולתה של החברה לגייס כספים ולקבל מסגרות

<sup>37</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)

אשראי על מנת להמשיך ולפתח את פעילותה. אין כל ודאות 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) גידול מספק בקצב המכירות: גידול בקצב מכירות החברה הוא נדבך חשוב בצמיחת החברה ובשאיפותיה של החברה להמשיך פעילותה כספק מרכזי של קנאביס במדינת ישראל ובמקומות נוספים.

(7) פעילות במדינה מתפתחת באפריקה: כמפורט בפרק זה, החברה הקימה חוות גידול באוגנדה שבאפריקה. 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 ודאות 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 ש-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 ואם הן ינקטו בהליכי אכיפה כנגד החברה. יצוין כי ביום 28 בפברואר 2022 הודיע שר הבריאות, ניצן הורוביץ על הוצאת ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים, זאת לאחר הגשת מסקנות ועדת שמר. בנוסף נקבע כי משרד הבריאות יעודד פעילות מחקר ופיקוח, לטובת שיווק מוצרים המכילים CBD בארץ, וכמו כן הנחה השר הורוביץ למנות צוות מקצועי, שיעקוב אחר השינויים הרגולטורים בנושא בעולם ולהתאים לכך את הרגולציה הישראלית. עם זאת, המליצה ועדת שמר כי בשנתיים הקרובות לא יאושרו רכיבים ממשפחת ה-CBD כמרכיב במזון, בתוספי תזונה או בתמרוקים, וכי הנושא ייבחן מחדש עוד כשנתיים על ידי ועדת מומחים מקצועית ייעודית לנושא שתמונה על ידי מנכ"ל משרד הבריאות. נכון למועד הדו"ח עדיין קיימת אי ודאות באשר לסוגיית ה-CBD.

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		מצב בטחוני, מדיני ופוליטי
		X	עלייה במחירי תשומות
	X		תנודות שער חליפין
X			סיכון רגולטורי ומשפטי
		X	זהות ישראלית
	X		עלויות ריבית
		X	אינפלציה עולמית
			<b>גורמי סיכון ענפיים</b>
	X		רגולציה בתחום הייצוא של קנאביס רפואי
	X		תחרות מפני שחקנים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל ותוצרת ייבוא
		X	תחרות מפני ספקי הקנאביס הרפואי הקיימים בישראל ומוצרי ייבוא
	X		תחרות בחו"ל
	X		התנגדות מהציבור לגידול ושימוש במוצרי קנאביס
	X		שינוע
X			מחיר הקנאביס בעולם
		X	מגיפות או מחלות הקשורות בצמחים
X			היתרי יבוא במדינות זרות
		X	אבטחת מידע והגנה מפני התקפות סייבר
			<b>סיכונים ייחודיים</b>
X			ביטול/אי חידוש 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			גידול מספק בקצב המכירות
	X		פעילות במדינה מתפתחת באפריקה
		X	מוצרי CBD המיוצרים מחוץ לישראל

# Together

טוגדר פארמה בע"מ  
פרק א' – תיאור עסקי החברה

---

ניסים ברכה  
מנכ"ל ודירקטור

---

יוחנן דנינו  
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 24 במרץ 2026



Building a Future Together

טל. 074-7721500 | כתובת: מרכז מסחרי גלובוס סנטר אשקלון, חיים בר לב 1, א.ת. מבקיעים  
|  
ת.ד 534 | together-pharma.com

## פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970 ("התקנות").

החברה פעולת בתחומי הריבוי, הגידול, הייצור, ייבוא, ייצוא, השיווק וההפצה של מוצרים מבוססי קנאביס לשימוש רפואי בישראל ובכלל זה בהפקה ובמכירה של קנאביס רפואי לטיפול והקלה על סימפטומים במגוון רחב של התוויות רפואיות.

לתיאור עסקי החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח שנתי זה.

בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח השנתי, אלא אם כן צוין אחרת.

### 1. הסברים לדוחות הכספיים

חברת טוגדר פועלת במאמץ רב בשיפור תוצאותיה העסקיות הן באמצעות הגדלת הכנסות החברה ורווחיותה ובמקביל התייעלות בכל רבדי החברה באמצעות תוכנית אסטרטגית והשקעה בשיפור מערך המכירות והשיווק של החברה. כמו כן, החברה דאגה לשיפור מגוון המוצרים של החברה לטובת קהל הצרכנים והקפדה מאומצת על איכות המוצר.

במהלך תקופת הדוח, פעלה החברה ליישום האסטרטגיה להרחבת נתח השוק שלה בישראל והתרחבות בתוך מדינות האיחוד האירופאי, תוך הגדלת היקפי הפעילות.

החדירה לשווקים מתפתחים במדינות חדשות באירופה, מהווה מימוש אסטרטגיית החברה לכניסה לשווקים מבטיחים, תוך יצירת תזרימי מזומנים בפיזור גלובלי אשר מניחים את התשתית ליצירת הכנסות.

כמו כן מעדכנת החברה כי לצד שימוש עצמי במפעלה, היא נותנת שירותי אריזה ללקוחות שונים בישראל, דבר אשר מהווה מקור הכנסה נוסף, וזאת בנוסף להכנסות ממכירת מוצרי החברה בשווקים כמפורט לעיל.

יצירת תזרימי מזומנים מפעילות החברה בישראל ובחו"ל, מפעילויות מגוונות, תואמת את אסטרטגיית החברה להיות שחקן משמעותי בשוק הישראלי והגלובלי במהלך השנים הקרובות באמצעות מערך הגידול והייצור שלה בישראל ובאוגנדה, המאפשר לה להתחרות בשוק הישראלי ובמדינות באיחוד האירופאי.

הכנסות החברה לשנים 2023, 2024 ולשנת 2025 עמדו על סך 91,006 אלפי ש"ח, 96,053 אלפי ש"ח ו-109,628, בהתאמה. כמו כן, הוצאות המימון בנטו לשנים 2023, 2024 ולשנת 2025 היו 16, 20,307 אלפי ש"ח, 5,485 אלפי ש"ח, ו-10,355 בהתאמה.

בשנת 2025, לחברה נוצר תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 6,580 אלפי ש"ח, EBITDA בסך של 22,774 אלפי ש"ח ושיא בהכנסות שנתיות בסך של 109,628 אלפי ש"ח.

הרווח התפעולי בשנת 2025 הסתכם בסך של 15.2 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי של כ-3.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רפורמת היק"ר (היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות) - כמפורט בסעיף 5.1 לפרק א'

לדוח תקופתי זה, החל מתחילת הרבעון השני של שנת 2024 נכנסה לתוקפה "רפורמת המרשמים". בשלב זה, הרפורמה רלוונטית, הלכה למעשה, ביחס למספר מצומצם של ההתוויות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, נכון לחודש דצמבר 2025 ישנם בישראל כ- 135 אלפי בעלי רישיונות ובעלי מרשם לטיפול באמצעות קנאביס רפואי, בהתוויות שונות.<sup>1</sup> על פי נתוני היק"ר, חלה עלייה של כ-3.9% במספר בעלי הרישיונות לעומת המספר שנרשם בחודש מרץ 2025.

כחלק מהרפורמה הכוללת בחודש פברואר 2024 פרסם משרד הבריאות נוסח סופי של טבלת קטגוריות חדשה של מוצרי הקנאביס בישראל. בהתאם לכך, הובהר כי החל מיום 1 באפריל 2025 לא תאושר עוד מכירה בבתי מרקחת של תפרחות או שמנים שלא בהתאם לקטגוריות החדשות.<sup>2</sup> החל מחודש יולי 2024 חל איסור לייצר מוצרי קנאביס רפואי בקטגוריות הישנות. מטרת עדכון טבלת הקטגוריות של מוצרי הקנאביס הייתה ליישר קו עם התקנים האירופיים ולהגביר את הדיוק והאחידות בתכולת החומרים הפעילים במוצרים.

עיקרי השינויים בקטגוריות של מוצרי הקנאביס הרפואי:

- מבנה קטגוריות חדש: הקטגוריות החדשות מציגות טווחים מדויקים יותר של רכיבי THC ו-CBD החומרים הפעילים המרכזיים בקנאביס. לדוגמה, בקבוצת התפרחות עתירות ה-THC נוספו קטגוריות כמו T12/C2, T18/C3 ו-T22/C4 המגדירות טווחי אחוזים ספציפיים לכל קטגוריה, לדוגמה – במקום קטגוריות כמו T10, T15, T20, יהיו קטגוריות T10, T12, T14 וכן הלאה, באופן שהחברה נדרשת להפסיק ייצור מוצרי T20.
- תקופת מעבר: נקבע כי החל מאפריל 2025, לא יאושר עוד שיווק מוצרים לפי הקטגוריות הישנות. כלומר, עד למועד זה, יוכלו היצרנים והמשווקים להתאים את המלאי והייצור לקטגוריות החדשות. לאור האמור, מכירת המוצרים במתכונתם הנוכחית תותר עד לתום חודש מרץ 2025.

#### הסכם הלוואה והתקשרות בהסכם השקעה עם קבוצת דמרי

בהמשך לאמור בסעיף 6.28 לפרק א' לדוח תקופתי זה, ביום 9 ביוני 2025 הושלמה עסקת השקעה עם משקיע מקבוצת דמרי, במסגרתה הומר חלק מההלוואה ההמירה שהועמדה לחברה בשנת 2021 בסך של 12 מיליון ש"ח, כנגד הקצאת 3,532,216 מניות רגילות של החברה. בהתאם לכך, נגרעה ההתחייבות הפיננסית בגין רכיב זה ונזקפה להון המניות ופרמיה בגין הון מניות. יתרת ההלוואה הבלתי המירה הוסדרה בתוספת להסכם הלוואה ונפרעת בהתאם לתנאיה. באמצעות השלמת ההמרה כאמור, חל שיפור במבנה ההון של החברה והפחתה בהיקף התחייבויותיה הפיננסיות.

<sup>1</sup> [https://storage.googleapis.com/knbis-media/2026/01/03eb9a48-subjects\\_cannabis\\_docs\\_licenses-status-dec-2025.pdf](https://storage.googleapis.com/knbis-media/2026/01/03eb9a48-subjects_cannabis_docs_licenses-status-dec-2025.pdf)

<sup>2</sup> חדשות וכתבות "טבלת הקטגוריות החדשה: כך יתחלקו מוצרי הקנאביס הרפואי בישראל החל מיולי 2024" מגזין קנאביס (20.2.2024).

לאירועים נוספים בשנת הדיווח ואחרי ראו פרק א' ופרק ד' לדוח זה.

## 2. מצב כספי

להלן המצב הכספי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 בהשוואה לתקופה מקבילה:

הסברי החברה	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הגידול בתקופת הדוח בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח נובע בעיקר עקב, עלייה של כ-3.8 מיליון ש"ח במזומנים וגידול במלאי של 6.7 מיליון ש"ח.	84,497	94,013	נכסים שוטפים
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר עקב ירידה של כ-1.9 מיליון ש"ח ברכוש קבוע נטו כתוצאה מהפחתה שנתית.	62,555	59,969	נכסים לא שוטפים
הקיטון בתקופת הדוח בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח נובע בעיקר עקב המרת התחייבות להון כמפורט בביאור 20 א לדוחות הכספיים וקטיון ביתרת ספקים של 3.4 מיליון ש"ח ומנגד גידול בזכאים ויתרות זכות של 1.8 מיליון ש"ח.	78,816	71,299	התחייבויות שוטפות
הגידול בתקופת הדוח בסך 2.5 מיליון ש"ח נובע בעיקר מנטילת הלוואות מתאגיד בנקאי ומנגד קיטון בבשל המרת התחייבויות פיננסיות להון.	30,023	32,545	התחייבויות שאינן שוטפות
בעיקר בשל המרת התחייבות להון מניות כמפורט בביאור 20 א לדוחות הכספיים.	38,213	50,138	הון
בעיקר בשל רכישת כ- 20% מזכויות המיעוט בחברת הבת באוגנדה.	4,889	2,111	זכויות שאינן מקנות שליטה
	147,052	155,361	סך המאזן

## 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 2025 בהשוואה לשנים שהסתיימו

ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023:

הסברי החברה	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
השינוי נובע בעיקר עקב עלייה בהכנסות ממכירות תפוחות ותוצאות מאמצי השיווק שבוצעו במהלך השנה.	91,006	96,053	109,628	הכנסות
השינוי נובע בעיקר עקב הגידול במכירות	(62,613)	(69,915)	(75,095)	עלות המכירות

הסברי החברה	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	28,393	26,138	34,533	רווח (הפסד) גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים
השינוי נובע מהתאמות בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים	40,718	24,413	45,291	רווחים מהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגיים, נטו מהפסד מחוזים
השינוי נובע מהתאמות בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו	(34,006)	(32,447)	(47,802)	התאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו
הגידול נובע בעיקר בשל גידול במכירות החברה.	(5,587)	(6,230)	(8,272)	הוצאות שיווק
אין שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.	(7,424)	(8,602)	(8,522)	הוצאות הנהלה וכלליות
	22,094	3,272	15,228	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
ביחס ל-2024 החברה הכירה בהכנסות מימון של כ-4.2 מיליון שח כתוצאה מרווח בגין שינוי תנאי הלוואות מבעלי שליטה ביחס ל-2023 בשנת 2023 החברה רשמה הוצאות מימון בגובה של כ-10 מיליון שח בגין חוזה מארח החוב הנוסף של התחייבות לבעל שליטה.	(20,307)	(5,485)	(10,355)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	1,787	(2,213)	(4,873)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס
	(248)	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
בעיקר בשל מעבר לרווח שוטף לצרכי מס בגלובוס	(4,073)	592	(2,955)	הטבת מס
	(2,534)	(1,621)	1,918	רווח (הפסד) נקי לשנה

#### 4. נזילות ומקורות מימון :

4.1. להלן נזילות ומקורות המימון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 :

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה ממכירת מוצריה בארץ ובחו"ל, אשראים בנקאיים והלוואות מאחרים.

לפרטים ביחס למימון ראו ביאורים 14, 15, 18, 19, 20, א, 21 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

4.2. להלן ריכוז עיקרי המסגרות ואשראים מול תאגידי בנקאיים וחברות אשראי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 :

הלוואות בנק מממן	קרן מקורית	קרן 31.12	ריבית	ריבית משתנה/ קבועה	מועד העמדה	מועד סיום	בטוחות
הלוואות לזמן ארוך	12 מיליון ש"ח	12 מיליון ש"ח	פריים+2.5%	משתנה	דצמבר 25	דצמבר 30	ערבות אישית מאחד מבעלי השליטה
הלוואות לזמן ארוך	10 מיליון ש"ח	2.2 מיליון ש"ח	פריים+4.75%	משתנה	דצמבר 23	יוני 26	ערבות אישית מאחד מבעלי השליטה
הלוואה - אשראי לקוחות	כ 8.4 מיליון שח	כ 8.4 מיליון שח	פריים+1.5%	משתנה	בשוטף	בשוטף	ערבות אישית מאחד מבעלי השליטה
הלוואות מאחר וניכיון מלקוחות		כ 11.5 מיליון ש"ח		ריבית משתנה בהתאם לתנאי הניכיון והלוואה	בשוטף	בשוטף	ערבות אישית מאחד מבעלי השליטה

לפרטים נוספים ביחס להלוואות ואשראי מתאגיד בנקאי, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.  
לפרטים נוספים ביחס להלוואות מאחרים, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה.

#### הלוואות דמרי

גורם	קרן מקורית	קרן 31.12	ריבית	ריבית משתנה/ קבועה	מועד העמדה	מועד סיום
הלוואה רגילה י.ח דימרי	כ-10 מיליון ש"ח (הסכם מסגרת)	כ-6 מיליון ש"ח	7.5%	קבועה, קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן	12/2021	30/06/2027

לפרטים ראו ביאור 20 לדוחותיה הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה. לפרטים בדבר מערכת הסכמית חדשה, ראו סעיף 6.28א. לפרק א' לדוח תקופתי זה.

4.3. להלן יפורט תזרים המזומנים של החברה לשנת 2025 בהשוואה לשנים 2024 ו-2023 :

הסברי החברה	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024 2025	סעיף
	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בעיקר בשל גידול ברווח ובהוצאות מימון לא תזרימיות שקוזזו חלקית על ידי עלייה במלאי	14,831	2,849	6,580	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת
בעיקר בשל השקעות שנעשו בזכויות שימוש במקרקעין באוגנדה וברכישת חלק המיעוט	(1,616)	(1,391)	(6,883)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה
אין שינוי מהותי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	(14,920)	3,374	4,078	תזרים המזומנים מפעילות מימון
	1	20	-	הפרשי תרגום
	5,296	3,592	8,444	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
	3,592	8,444	12,219	מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

## 5. הפניית תשומת לב בדוחות הכספיים

במסגרת הדוחות הכספיים, רואי החשבון הפנו את תשומת הלב לאמור בסעיף 1ה' לדו"ח הכספי המאוחד, בדבר מצבה הכספי של הקבוצה ובאשר לאי הוודאות בנוגע לעמידתה של הקבוצה ביעדיה העסקיים המותנית בהארכת תוקף הרישיונות בהתאם לעמידה בדרישות היק"ר ו/או NDA (הרשות הרגולטורית והמפקחת באוגנדה) ובמימוש ובקידום תוכניות ההנהלה הכוללות עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי. כמו כן, יודגש כי הגם החלטת ממשלת ישראל מיום 2 באוגוסט 2021 בדבר אישור יישום פרק קידום ייצוא הקנאביס הרפואי במסגרת התוכנית הכלכלית לשנים 2021-2022, אשר במתכונתה הנוכחית מאפשרת לבעלי רישיון עיסוק בקנאביס המחזיקים בהיתרי יבוא ושיווק רגולטוריים ספציפיים במדינת היעד, לייצא מהארץ מוצרי קנאביס רפואי שאינם מאושרים לשיווק בישראל, ועל אף ההקלות שיושמו במסגרת "מתווה היצוא" המעודכן והשלמת הטמעת הרפורמות המקיפות שנכנסו לתוקף במהלך השנים 2024 ו- 2025 (לרבות המעבר המלא למודל המרשמים), עודנו קיים חוסר וודאות מסוים באשר ליציבותם ארוכת הטווח של הליכי החקיקה וההסדרה, לרבות סופיותם של צווים ונהלים מעודכנים וקבלת היתרי יצוא ספציפיים מהיק"ר בהתאם לדרישות המשתנות והמחמירות בשווקי היעד נכון לתחילת 2026.

## 6. השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי

לאור ריבית הפריים, אשר לאחר תקופה ממושכת של יציבות החלה לרדת בהדרגה במהלך שנת 2025 ועומדת נכון להיום על שיעור של 5.25%, ובהתחשב במגמת מדד המחירים לצרכן אשר רשם עלייה שנתית של 2.6% בשנת 2025 (אף שחזר לטווח היעד לקראת סוף השנה), הקבוצה בחנה את ההשפעות כאמור על מצבת התחייבויותיה<sup>3</sup>, הקבוצה בחנה את ההשפעות כאמור על מצבת התחייבויותיה.

לקבוצה התחייבות בגין חכירה, בעבור מבנה משרדים ומעבדה. החכירה בעבור מבנה המשרדים והמעבדה צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, לקבוצה התחייבויות שוטפות ואינן שוטפות בגין אשראי והלוואות מתאגיד בנקאי בריבית משתנה וכן הלוואות מאחר אשר צמודה למדד המחירים לצרכן.

בשנת 2025 לירידה בשיעור האינפלציה (אשר עומדת נכון לדצמבר 2025 על שיעור של 2.6%) הייתה השפעה חיובית על החברה בגין (1) הלוואות מאחר אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ומועד פירעון אמור לחול בין השנים 2024-2028 אשר בגינן החברה הוצאות מימון (לרבות ניכיון והפרשי הצמדה) בסך של 1,661 אלפי ש"ח ו-(2) תשלומים בגין חכירה של מבנה למשרדים, מעבדה ובית מסחר ורכבים בישראל אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ומועד פירעון אמור לחול בין השנים 2023-2025 אשר בגינן החברה הוצאות מימון והפרשי מידוד בסך כול של 1,090 אלפי ש"ח בשנת 2025. כמו כן, בשנת 2025 לירידה בשיעור הריבית הייתה השפעה חיובית על החברה בגין הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי אשר נושאות ריבית בשיעור משתנה ומועד פירעון אמור לחול בין השנים 2023-2026 אשר

<sup>3</sup> הודעות לעיתונות "הוועדה המוניתרית החליטה ב-7/7/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%" אתר **בנק ישראל** (07.07.2025).

בגינן הכירה החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהוצאות מימון בגין ריבית משתנה של הלוואה מתאגיד בנקאי ונותני אשראי אחרים בסך של 1,027 אלפי ש"ח.

בשים לב למצבת התחייבויות החברה, להערכת ההנהלה להמשך עליית האינפלציה והעלאת שיעורי הריבית בעולם צפויה להמשיך ולהשפיע על החברה כתלות בהיקף העלויות ובשים לב לתוכניות ההנהלה לעשות שימוש במימון חיצוני באמצעות הלוואות לטובת המשך צמיחת הפעילות.

**יובהר, כי הערכות הקבוצה בדבר השלכות האפשרויות של עליית מדד המחירים לצרכן ועליית ריבית הפריים על פעילותה ועסקיה, אינן וודאיות ואינן בשליטת הקבוצה, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת הקבוצה בשוק (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה ודאית.**

#### 7. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

בהמשך למפורט בסעיף 1 לעיל, במהלך שנת 2025 התרחשו האירועים הבאים אשר הייתה להם השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה:

7.1. במהלך שנת 2025 המשיכה ישראל להתמודד עם השלכות מלחמת "חרבות ברזל", תוך ניהול לחימה רב חזיתית ברצועת עזה, בגבול הצפון ובזירות אזוריות נוספות. הסביבה הביטחונית נותרה תנודתית ומאופיינת באי-ודאות, עם השפעות מהותיות על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה.

7.2. בזירת עזה, פעולות צה"ל נמשכו לאורך השנה, כאשר השליטה ברצועה נחלקת בין אזורי שבידי ישראל לבין אזורי שבהם חמאס ממשיך להחזיק יכולות משמעותיות, חרף מאמצים לפרקו מנשקו ולייצב שלטון חלופי ברצועה. בזירת הצפון, על אף הסכם הפסקת האש שנחתם בסוף 2024, חיזבאללה המשיך בשימור כוחו הצבאי, ללא בהירות לגבי פירוז או פיקוח אפקטיבי, לצד המשך מתיחות גם לאורך גבול סוריה. במקביל, איראן המשיכה לחזק את חיזבאללה ואת שותפיה האזוריים, מה שהוסיף לחוסר הוודאות הביטחונית לשנים הקרובות.<sup>4</sup>

7.3. כפועל יוצא, בסוף חודש פברואר 2026 נפתחה מלחמת "שאגת הארץ" וזאת כתגובה ישירה להחרפת האיום האיראני ולפעילות המתרחבת של "ציר ההתנגדות" באזור. כבר ביממות הראשונות נרשם שינוי דרמטי במרחב האסטרטגי, כאשר ישראל וארצות הברית פתחו בגל תקיפות נרחב ומדויק על מטרות משטר איראן, כולל פגיעה משמעותית ביכולות פיקוד ושליטה ובמערכי הטילים הבליסטיים. בין האירועים המרכזיים נכלל חיסולו של המנהיג האיראני עלי חמינאי במהלך תקיפה ישראלית-אמריקנית משותפת בטהראן, פעולה שגררה הסלמה מיידיית בזירה האזורית ובהיקף האיומים על העורף הישראלי.

7.4. במקביל לפעילות בעומק איראן, צה"ל פועל בלבנון ובהן תקיפות נרחבות נגד חיזבאללה, אשר הצטרף למערכה ימים ספורים לאחר פתיחתה. המהלך הישראלי מתרכז בפגיעה ממוקדת במערכי השיגור, בתשתיות שלטוניות וביכולות הפיקוד והשליטה של הארגון, מתוך כוונה להחלישו באופן מהותי ולשנות את מאזן הכוחות בזירה הצפונית. תקיפות

<sup>4</sup> הודעות לעיתונות "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025" אתר בנק ישראל (06.01.2025).

- חיל האוויר מסבות נזק נרחב הן למערכי הטילים האיראניים והן לתשתיות חיזבאללה, תוך ניהול לחימה רב זירתית ותיאום מודיעיני הדוק.
- 7.5. הערכת מצב עדכנית מצביעה על כך שמערכה זו מהווה שלב אסטרטגי משמעותי במדיניות הביטחון של ישראל, המכוונת מעתה לא רק להרתעה אלא גם לפגיעה יזומה ביכולות המשטר האיראני ושלוחותיו. המצב עודנו דינמי, וההתפתחויות בזירות השונות צפויות להמשיך ולהשפיע על הסביבה הגיאופוליטית, על הפעילות העסקית במשק ועל רמת אי הוודאות בחודשים הקרובים.
- 7.6. בתחזית של בנק ישראל הונח שהשפעות המלחמה יימשכו (אם כי בעצמות מתונה) עד סוף הרבעון הראשון של 2025. המשמעות היא שהתרחיש הבסיסי מניח המשך יציבות יחסית במצב הביטחוני; אולם במקרה של הידרדרות עלולה להיות פגיעה נוספת ומשמעותית בפעילות הכלכלית, באמון המשקיעים וביציבות המאקרו-כלכלית.
- 7.7. הפחתת דירוגי אשראי: אירועים הגיאופוליטיים של שנת 2024 והמחצית הראשונה של 2025 גבו מחיר משמעותי במוניטין הפיננסי של ישראל, כפי שהשתקף בסדרת הורדות דירוג היסטוריות. סוכנות Moody's הובילה את המגמה כשבספטמבר 2024 הורידה את הדירוג באופן דרמטי בשני שלבים, מ-A2 ל-Baa1, על רקע ההסלמה בצפון. גם סוכנויות אחרות פעלו בהתאם: Fitch הפחיתה את הדירוג ל-A באוגוסט 2024, ו-S&P Global הורידה אותו ל-A באוקטובר 2024 (לאחר שבחודשים שקדמו לכך הותירה אותו על כנו עם תחזית שלילית).
- 7.8. למעשה, הפגיעה המצטברת באיתנות הפיסקלית במהלך תקופת הלחימה הממושכת באה לידי ביטוי בעלייה בעלויות גיוס החוב ובפרמיית הסיכון של המדינה. עם זאת, נכון לפברואר 2026, ניכרת מגמה חיובית של שינוי כיוון: בעקבות הרגיעה הביטחונית והסכמי הפסקת האש, עדכנה סוכנות S&P את תחזית הדירוג של ישראל מ-"שלילית" ל-"יציבה" כבר בנובמבר 2025. מהלך דומה ומשמעותי בוצע על ידי Moody's בסוף ינואר 2026, כאשר העלתה גם היא את תחזית הדירוג ל-"יציבה" (תוך השארת הדירוג על Baa1), בציון עמידותו של המשק והירידה בסיכונים הגיאופוליטיים. התפתחויות אלו מעידות כי סוכנויות הדירוג בוחנות מחדש את הערכותיהן בעידן שאחרי שלב הלחימה העצים, מה שצפוי להקל על לחצי המימון של הממשלה בתהליכי השיקום והצמיחה המואצת החזויה לשנת 2026.<sup>5</sup>

## 8. היבטי ממשל תאגידי

- 8.1. 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.
- 8.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית  
בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, דירקטוריון החברה קבע כי המספר

<sup>5</sup> הודעות לעיתונות "דוח המדיניות המונית המוצגת השנייה של 2025" אתר בנק ישראל (19.01.2026).

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 פרופסור חיים יוספי (דירקטור בלתי תלוי), ד"ר הדר רון (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 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרק די') לדוח השנתי.

### 8.3 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון לתקופת הדיווח, מכהנים בחברה 3 דירקטורים בלתי תלויים, גבי הדר רון גבי לימור עציוני ופרופי חיים יוספי.

### 8.4 פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

8.4.1 המבקר הפנימי בחברה הינו רו"ח עמרי וולף.

8.4.2 המבקר הפנימי החל את כהונתו בחברה ביום 22.8.2013.

8.4.3 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.

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

8.4.5 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.

8.4.6 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.

8.4.7 המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים

## חיצוניים.

- 8.4.8. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הינו המנכ"ל של החברה.
- 8.4.9. 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.
- 8.4.10. המבקר הפנימי הועסק בשנת 2025 בחברה בהיקף של כ- 20 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. תוכנית הביקורת בגין שנת 2025 טרם הושלמה והחברה פועלת באישור תוכנית הביקורת לשנת 2025.
- 8.4.11. דוח בנושא הוצג לחברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2025
- 8.4.12. 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.
- 8.4.13. 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.
- 8.4.14. 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.
- 8.4.15. הדירקטוריון סבור, כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים ומספקים כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.
- 8.4.16. עלות שכרו של המבקר הפנימי בשנת 2025 בגין השירותים שניתנו על ידו בתקופת הדוח, הסתכמה לסך של כ- 6 אלפי ₪, יודגש כי תוכנית הביקורת לשנת 2025 טרם הושלמה ושכרו יעלה משמעותית בגין שנה זו. 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.
- 8.4.17. 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.

8.5. גילוי בדבר המבקר החיצוני של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם דוד שלוי קופ ושות', רואי חשבון מרחוב כנפי נשרים 23, גבעת שאול, ירושלים. מינויים של רואי החשבון אושר באסיפה הכללית השנתית של החברה.

להלן פרטים בדבר התשלומים ששולמו לרואי החשבון המבקרים של החברה:

שנת הדיווח	בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס	בגין שירותים אחרים
	סכום (אלפי ש"ח)	סכום (אלפי ש"ח)
2025	275	-
2024	374	-

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון.

24 במרץ 2026

תאריך אישור הדוחות

יוחנן דנינו

יו"ר הדירקטוריון

ניסים ברכה

מנכ"ל ודירקטור

# **טוגדר פארמה בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

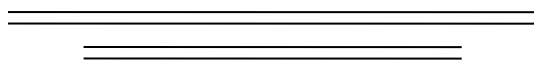
**ליום 31 בדצמבר 2025**

## טוגדר פארמה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

### ה ת ו כ ן

עמוד	
2-6	דוח רואה החשבון המבקר דוחות כספיים מאוחדים - באלפי ש"ח:
7-8	דוחות על המצב הכספי
9	דוחות על הרווח והפסד
10	דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל
11-13	דוחות על השינויים בהון (גרעון בהון)
14-16	דוחות על תזרימי המזומנים
17-87	ביאורים לדוחות הכספיים



## דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של טוגדר פארמה בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### הדגש עניין

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ה' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של הקבוצה ובאשר לאי הוודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס הרפואי בישראל ובח"ל החשוף לסיכונים ואי וודאויות משמעותיים וההשפעה האפשרית של כך על פעילות הקבוצה, ועל תוכניותיה להתמודדות עם הנושא לרבות באמצעות גיוס מקורות מימון לצורך פירעון התחייבויותיה עם הגיע מועד פירעון. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחד בנוגע לעניין זה.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים

או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו

משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים. בנוסף לעניין שתואר בפסקת הדגש עניין, קבענו את העניינים הבאים המפורטים להלן כענייני מפתח בביקורת שתוקשרו בדוח שלנו.

#### **מצבה הכספי של החברה ותוכניות ההנהלה לעמידה בהתחייבויותיה**

בהתאם לאמור בביאור 1'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ובפסקת הדגש עניין בדבר מצבה הכספי של החברה, תוכניות הנהלת החברה לנקיטה בפעולות פיננסיות ותפעוליות לטובת השגת מקורות מימון והערכת ההנהלה והדירקטוריון לגבי יכולת החברה לממש תוכניות אלה באופן שיאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעי, כרוכות בהפעלה של שיקול דעת סובייקטיבי משמעותי מצידם של הדירקטוריון וההנהלה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת כיוון שהביקורת של נאותות הערכות ותוכניות ההנהלה בהתייחס למצב עסקי החברה ויכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעי, דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה.

#### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. השגת הבנה לגבי תהליכי החברה להערכת יכולתה לפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעי.
2. בחינת ההערכות והנחות המפתח ששימשו בתחזית תזרימי המזומנים של החברה לתקופה של 24 החודשים הקרובים אשר הוכנה על ידי הנהלת החברה ואושרה ע"י דירקטוריון החברה.
3. בחינת סבירות הערכות ההנהלה לגבי ההכנסות והעלויות התפעוליות הצפויות בתקופת התחזית.
4. הערכת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים בהקשר למצבה הכספי של החברה ולתוכניות ההנהלה.

#### **הטיפול החשבונאי בנכסים ביולוגיים ומלאי**

כמתואר בביאורים 2'ח', 2'ט', 3'ג', 3'ד', 8 – 9 לדוחות הכספיים, החברה מודדת את הנכסים הביולוגיים בעת ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה וזאת עד נקודת הקציר כאשר המדידה בנקודת הקציר כאמור משמשת כעלות לצורך יישום עקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 2, מלאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרות הנכסים הביולוגיים והמלאי הסתכמו בסך של כ- 6,954 אלפי ש"ח וכ- 56,284 אלפי ש"ח, בהתאמה, והרווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים לשנה שהסתיימה ביום בדצמבר 2025 הסתכם בסך כ- 45,291 אלפי ש"ח.

כמתואר בביאור 3'ג' לדוחות הכספיים, קביעת השווי ההוגן של הנכסים הביולוגיים לאורך תקופת גידולם ובנקודת הקציר והעברתם למלאי, כרוכה באומדנים והערכות, בין היתר, בנוגע לתפוקת הגידול והתוצר, לרבות אובדן תוצר, אורך מחזור הגידול הממוצע, שיעור ההשלמה, עלויות הגידול עד למועד הקציר ולאחריו, לרבות עלויות עיבוד, אריזה ושינוע, עלויות המכירה הצפויות וכן בנוגע למחירי המכירה של התוצר הסופי וסוג התוצר הסופי. כמתואר בביאור 3'ד' לדוחות הכספיים. לאחר העברת הנכסים הביולוגיים למלאי החברה

בוחנת בכל תאריך דיווח אם קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך ששווי המימוש נטו הינו נמוך מערך המלאי בספרים ובמסגרת זאת החברה מביאה בחשבון שיקולים שונים הכוללים, בין היתר, את מקורו, טיבו וגילו של המלאי (תוך התחשבות בהשפעת ערך הזמן על הרכיבים הפעילים בצמח) וכן הערכות בדבר ביקושים.

קביעת השווי ההוגן של הנכסים הביולוגיים לאורך תקופת גידולם ובנקודת הקציר ובחינת ירידת ערך מלאי מהוות אומדנים חשובנאיים משמעותיים והנהלת החברה נדרשת להפעלת שיקול דעת משמעותי בקביעת האומדנים, ההנחות וההערכות המשמשים במסגרתם. כמו כן, מדידת השווי ההוגן של הנכסים הביולוגיים לאורך תקופת גידולם ובנקודת הקציר מסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

שינויים בהנחות הבסיס והנתונים המשמשים במסגרת קביעת השווי ההוגן של הנכסים הביולוגיים ובמסגרת בחינת ירידת ערך מלאי עשויים להביא לשינויים בערך הספרים של יתרות אלה, לעיתים באופן מהותי ועל כן שינויים כאמור עשויים להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנכסים הביולוגיים ולבחינת ירידת ערך מלאי כעניין מפתח בביקורת. הביקורת על היבטים אלה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכמו כן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות הנתונים, ההנחות והאומדנים ששימשו את ההנהלה.

#### **נהלי ביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנכסים הביולוגיים ובחינת ירידת ערך מלאי. נהלים אלו כללו בין היתר:

1. בחינת אפקטיביות תפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים.
2. עריכת בירורים מול הנהלת הקבוצה לצורך השגת הבנה ביחס להתפתחויות שחלו ביחס לגידול הנכסים הביולוגיים במתקני הקבוצה.
3. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים וההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים ובחינת שינויים מהותיים בנתונים ובהנחות בהשוואה לאלו ששימשו בשנה הקודמת, ככל שחלו.
4. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן של נכסים ביולוגיים ובדיקה כי היא תואמת את הפרקטיקה ואת נתוני השוק לרבות באמצעות תשאולים עם הנהלת הקבוצה ובהתחשב בעסקאות ניתנות לצפייה בשוק למכירת מלאי בשוק.
5. בדיקת יישום נאות של ההנחיות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן של נכסים ביולוגיים ובבחינת ירידת ערך מלאי ובדיקת נאותות החישובים.
6. בחינת נאותות ושלמות של הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים לגבי הנכסים הביולוגיים והמלאי.

#### **עניין אחר**

הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 30 במרץ 2025 כלל חוות דעת הכוללת הפניית תשומת לב בדבר מצבה

הכספי של הקבוצה ובאשר לאי וודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס הרפואי בישראל ובחוו"ל. פרט לזה לא היה שינוי מהנוסח האחד.

#### **חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

#### **חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים**

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רענן קופ.

**בן דוד שלוי קופ ושות'**  
**רואי חשבון**

ירושלים, 24 במרס 2026

## דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
8,444	12,219	5	מזומנים ושווי מזומנים
2,687	3,593	6	חייבים ויתרות חובה
16,985	14,963	7	לקוחות
6,797	6,954	8	נכסים ביולוגיים
49,584	56,284	9	מלאי
<u>84,497</u>	<u>94,013</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
2,203	2,292	19	פיקדון מוגבל במשיכה
165	198		חייבים ויתרות חובה
9,625	9,084	10	נכסי זכות שימוש, נטו
8,542	8,240	11	זכויות שימוש במקרקעין, נטו
25,845	23,980	12	רכוש קבוע, נטו
16,175	16,175	יג'	מוניטין
<u>62,555</u>	<u>59,969</u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u>147,052</u>	<u>153,982</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
15,560	16,839	19	אשראי בנקאי וחלות שוטפת בגין הלוואות מתאגיד בנקאי
1,484	1,481	10	חלות שוטפת בגין התחייבויות לחכירה
14,000	4,039	20א'	חלות שוטפת בגין הלוואות מאחר
			חלות שוטפת של התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הגנת השקעה
1,954	2,054	14	חלות שוטפת של התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הבטחת תשואה
7,898	10,141	15	ספקים ונותני שירותים
21,357	17,937	16	רכיב המרה התחייבותי בגין הלוואות מאחר
132	-	20א'	הלוואות מאחרים
11,784	11,530		זכאים ויתרות זכות
4,553	7,263	17	התחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי
94	15	19	
<u>78,816</u>	<u>71,299</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
4,752	12,113	19	הלוואה מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות
10,872	10,751	10	התחייבויות בגין חכירות
3,782	1,886	14	התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הגנת השקעה
2,185	-	15	התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הבטחת תשואה
4,977	2,992	20	הלוואות מאחר
5	-	20א'	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול בגין הלוואות מאחר
3,450	4,803	28ו'	התחייבות מסים נדחים
<u>30,023</u>	<u>32,545</u>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
		22	<b>התקשרויות, ערבויות, בטחונות ושעבודים</b>
		23	<b>הון המימון לבעלי המניות של החברה</b>
239,764	251,764		הון מניות ופרמיה
5,682	5,682		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות
420	590		קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה, נטו ממס
381	1,122		קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
215	95		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(213,138)	(211,226)		יתרת הפסד
4,889	2,111		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>38,213</u>	<u>50,138</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>147,052</u>	<u>153,982</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
אורן עטיה סמנכ"ל כספים		ניסים ברכה מנכ"ל	
		יוחנן דנינו יו"ר דירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 במרס 2026.

## דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
91,006	96,053	109,628	30	הכנסות
(62,613)	(69,915)	(75,095)	24	עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
28,393	26,138	34,533		<b>רווח גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים</b>
40,718	24,413	45,291	8	רווחים מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
(34,006)	(32,447)	(47,802)		התאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו ונגרעו
35,105	18,104	32,022		<b>רווח גולמי</b>
(5,587)	(6,230)	(8,272)	25	הוצאות שיווק
(7,424)	(8,602)	(8,522)	26	הוצאות הנהלה וכלליות
22,094	3,272	15,228		<b>רווח תפעולי</b>
3,117	5,347	-	27	הכנסות מימון
(23,424)	(10,832)	(10,355)	27	הוצאות מימון
(20,307)	(5,485)	(10,355)		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
1,787	(2,213)	4,873		<b>רווח לפני חלק החברה בהפסדי חברה כלולה והטבת מס</b>
(248)	-	-	13	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(4,073)	592	(2,955)	28ה'	הטבת מס (הוצאות מס)
(2,534)	(1,621)	1,918		<b>רווח נקי (הפסד) לשנה</b>
<b>מיוחס ל:</b>				
(4,316)	(1,172)	1,912		בעלי המניות של החברה
1,782	(449)	6		זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.49)	(0.09)	0.12	29	<b>הפסד למניה רגילה המיוחס לבעלי מניות החברה ללא ע.נ. (בשקל):</b>
				רווח (הפסד) בסיסי למניה
8,785,482	12,421,702	15,808,243		הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב ההפסד הבסיסי למניה
(0.49)	(0.09)	0.12		רווח (הפסד) מדולל למניה
8,785,482	12,421,702	15,808,243		הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב ההפסד המדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(2,534)	(1,621)	1,918	רווח (הפסד) לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטי רווח כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ
16	250	(197)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
16	250	(197)	רווח (הפסד) כולל לשנה
(2,518)	(1,371)	1,721	
			מיוחס ל:
(4,312)	(1,018)	1,792	בעלי המניות של החברה
1,794	(353)	(71)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון)

מיוחס לבעלי מניות של החברה									ביאור
סה"כ הון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה, נטו ממש	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות	הון מניות ופרמיה	
38,213	4,889	33,324	(213,138)	215	381	420	5,682	239,764	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
170	-	170	-	-	-	170	-	-	הטבה שנצמחה מבעל שליטה בקשר לערבויות אישיות שניתנו בגין נטילת הלוואות ו/או התחייבויות, נטו מהשפעת המס
12,000	-	12,000	-	-	-	-	-	12,000	המרת הלוואות בעלים להון מניות ופרמיה
(1,966)	(2,707)	741	-	-	741	-	-	-	עסקת רכישה מהמיעוט- עלייה בשיעור האחזקה
(197)	(77)	(120)	-	(120)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
1,918	6	1,912	1,912	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<b>50,138</b>	<b>2,111</b>	<b>48,027</b>	<b>(211,226)</b>	<b>95</b>	<b>1,122</b>	<b>590</b>	<b>5,682</b>	<b>251,764</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון)

סה"כ הון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות של החברה						סה"כ	יתרת הפסד	סה"כ	הון מניות ופרמיה	ביאור
		קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה, נטו ממס	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה, נטו ממס	קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה					
(2,551)	5,242	(7,793)	(211,966)	61	381	3,431	5,682	194,618				<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
(3,189)	-	(3,189)	-	-	-	(3,189)	-	-	18			הטבה שנוקפה להון בגין הענקת זכות המרת הלוואה לבעלי מניות
178	-	178	-	-	-	178	-	-	23ח'			הטבה שנצמחה מבעל שליטה בקשר לערבויות אישיות שניתנו בגין נטילת הלוואות ו/או התחייבויות, נטו מהשפעת המס
44,856	-	44,856	-	-	-	-	-	44,856	18			המרת הלוואת בעלים להון מניות ופרמיה
77	-	77	-	-	-	-	-	77				הקצאת מניות בגין מנגנון הגנת דילול לנותן שירותים
213	-	213	-	-	-	-	-	213				מימוש אופציות
250	96	154	-	154	-	-	-	-				רווח כולל אחר לשנה
(1,621)	(449)	(1,172)	(1,172)	-	-	-	-	-				הפסד לשנה
<b>38,213</b>	<b>4,889</b>	<b>33,324</b>	<b>(213,138)</b>	<b>215</b>	<b>381</b>	<b>420</b>	<b>5,682</b>	<b>239,764</b>				<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון) (המשך)

מיוחס לבעלי מניות של החברה									ביאור
סה"כ הון (גרעון) (בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	קרבן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרבן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה, נטו ממש	קרבן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות	הון מניות ופרמיה	
3,022	3,448	(426)	(207,650)	57	381	3,714	5,682	197,390	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
(2,772)	-	(2,772)	-	-	-	-	-	(2,772)	15 סיווג רכיב הוני כהתחייבות בגין הקניית זכות לבעל מניות למכור חזרה מניות לחברה
416	-	416	-	-	-	416	-	-	23ח' הטבה שנצמחה מבעל שליטה בקשר לערביות אישיות שניתנו בגין נטילת הלוואות ו/או התחייבויות, נטו מהשפעת המס
(699)	-	(699)	-	-	-	(699)	-	-	23ח' קיטון בהטבה שנבעה לחברה מהקדמת עיתוי סילוק הלוואה מזכה מבעל שליטה
16	12	4	-	4	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
(2,534)	1,782	(4,316)	(4,316)	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
<u>(2,551)</u>	<u>5,242</u>	<u>(7,793)</u>	<u>(211,966)</u>	<u>61</u>	<u>381</u>	<u>3,431</u>	<u>5,682</u>	<u>194,618</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(2,534)	(1,621)	1,918	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
(3,978)	(3,950)	(6,258)	רווח (הפסד) לשנה
			ריבית ששולמה
			התאמות הדרושות כדי להציג את
21,343	8,420	10,920	תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
14,831	2,849	6,580	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(51)	(73)	-	10 ד' פיקדון בגין ליסינג רכבים
-	(203)	-	פיקדון מוגבל במשיכה
(150)	(163)	(3,722)	11 תוספות וסכומים שהווננו לזכויות שימוש במקרקעין
(815)	(1,402)	(1,414)	12 רכישת רכוש קבוע
-	450	-	קבלת תמורה ממכירת השקעה
-	-	(1,747)	רכישה של מניות מהמיעוט של חברה מאוחדת
(600)	-	-	13 הלוואה לחברה כלולה
(1,616)	(1,391)	(6,883)	<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(1,664)	(1,829)	(1,079)	10 פירעון של קרן התחייבות בגין חכירה
(166)	(1,987)	(1,935)	14 פירעון של קרן בגין התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הגנת השקעה
(700)	-	-	15 תשלום על חשבון נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה
78,064	100,741	116,968	נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי ונותני אשראי אחרים
(79,382)	(87,663)	(108,876)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי ונותני אשראי אחרים
(2,792)	(6,101)	(1,000)	פירעון של קרן בגין הלוואה מאחר
(8,280)	-	-	21 פירעון הלוואות מזכות מבעל שליטה
-	213	-	23 ז' תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות רגילות
(14,920)	3,374	4,078	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
1	20	-	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ
(1,704)	4,852	3,775	<b>שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים</b>
5,296	3,592	8,444	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
3,592	8,444	12,219	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
6,512	6,833	7,546	12,11
20,307	5,485	10,355	10
4,073	(592)	1,415	128
30,892	11,726	19,316	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
425	(1,682)	(1,008)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(3,001)	(834)	(694)	עליה בנכס ביולוגי
(4,277)	(4,359)	2,022	ירידה (עליה) בלקוחות
(7,500)	167	(7,806)	ירידה (עליה) במלאי
4,412	7,167	(3,620)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,392	(2,890)	1,793	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,000)	(875)	917	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
(9,549)	(3,306)	(8,396)	
21,343	8,420	10,920	

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	(44,502)	-	18 גריעת הלוואת בעלים במועד שינוי התנאים
-	(3,189)	-	18 הטבה שנוקפה להון בגין הענקת זכות המרה לבעלי מניות
-	43,464	-	18 הכרה בהלוואת בעלים ניתנת להמרה
-	44,856	-	18 המרת הלוואת בעלים להון
2,772	-	-	15 סיווג רכיב הוני כהתחייבות בגין הקניית זכות לבעל מניות למכור חזרה מניות לחברה
-	431	-	12א' רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי ספקים
540	782	689	10ד' הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	12,000	23ה' המרה של הלוואת להון
(699)	-	-	23ח' קיטון בהטבה שנבעה לחברה מהקדמת עיתוי סילוק הלוואה מזכה מבעל שליטה, נטו מהשפעת מס
312	178	170	23ח' רישום הטבה שנצמחה מערבות אישית של בעל שליטה בגין הלוואות מתאגיד בנקאי, נטו ממס
104	-	-	23ח' רישום הטבה שנצמחה מערבות אישית של בעל שליטה בגין חוב כספי לאחר, נטו ממס

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 1 - כללי**

**א.** טוגדר פארמה בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בגידול, ריבוי, יצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מחזיקה החברה בחברות הבנות גלובוס פארמה בע"מ, קנאבליס בע"מ, ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ, ירוק תוצרת רפואית בע"מ, חברת בת באוגנדה וכן בשותפות גידול צמחי קנאביס רפואי, שותפות מוגבלת. החברה, החברות הבנות והשותפות ייקראו להלן יחדיו - "הקבוצה".

כמו כן, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ אשר החזיקה במחצית מההון המונפק והנפרע של טוגדר קנאביס בע"מ אשר הוקמה בחודש יולי 2021 במסגרת הסכם מפורט להקמת רשת בתי מרקחת עם גוד פארם. בחודש דצמבר 2023 נמכרו החזקותיה של ג'ובוקיט בטוגדר קנאביס לטובת גוד פארם. ראה ביאור 13 להלן.

בנוסף, בחודש דצמבר 2023 פעילותה של חברת הבת המאוגדת בפורטוגל נסגרה.

**ב. אישורים רגולטוריים**

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלו, בידי הקבוצה רישיון מוגבל בישראל לעיסוק והחזקה של סם מסוכן (קוד עוסק) - ריבוי צמחי קנאביס תחת תקן IMC-GAP בתוקף עד ליום 27 בפברואר 2027 (רישיון תחת תקן GACP ו-CUMCS קיים באוגנדה בתוקף עד ליום 10 ביוני 2026), רישיון מוגבל בישראל לעיסוק והחזקה של סם מסוכן (קוד עוסק) - גידול צמחי קנאביס ועיבוד תפרחות וצמחים תחת תקן IMC-GAP בתוקף עד ליום 27 בפברואר 2027 (רישיון תחת תקן GACP ו-CUMCS קיים באוגנדה בתוקף עד ליום 10 ביוני 2026), רישיון מוגבל להפעלת מפעל לייצור ואריזה של מוצרי קנאביס תחת תקן IMC-GMP בתוקף עד ליום 20 במרץ 2028, רישיון מוגבל להפעלת מעבדה מאושרת לבדיקת קנאבינואידיים (חומרים פעילים) ואחוזי לחות בתוצרת ובחומר הגלם בתוקף עד ליום 20 במרץ 2028 ורישיון מוגבל לבית מסחר לאחסון והפצת מוצרי קנאביס תחת תקן IMC-GDP בתוקף עד ליום 20 במרץ 2028.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלו, הארכת תוקף הרישיונות לעיל מותנית בעמידה בדרישות היחידה לקנאביס רפואי מטעם משרד הבריאות בישראל (להלן - "היק"ר") ובדרישות הגוף המפקח באוגנדה (להלן - "National Drug Authority" או "NDA") על בסיס תקופתי וזאת במטרה לאפשר לקבוצה להמשיך ולפעול בתחום גידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס.

**ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית**

במהלך שנת 2025 לשיעור האינפלציה הייתה השפעה שלילית על החברה בגין הלוואות מאחר אשר צמודות למדד המחירים לצרכן ומועד פירעון אמור לחול בין השנים 2026-2028 בגין הכירה החברה הוצאות מימון (לרבות ניכיון והפרשי הצמדה) בסך של 1,661 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 1,992 אלפי ש"ח) וכמו כן, במהלך שנת 2025 לשיעור הריבית הייתה השפעה שלילית על החברה בגין הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי אשר נושאות ריבית בשיעור משתנה ומועד פירעון אמור לחול בין השנים 2026-2030 אשר בגין הכירה החברה בהוצאות מימון בגין ריבית משתנה של הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 1,027 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 3,123 אלפי ש"ח).

בשים לב למצבת התחייבויות החברה, להערכת ההנהלה רמות האינפלציה והריבית צפויות להמשיך ולהשפיע על החברה כתלות בשיעורן ובאפשרות שתחול בגינן עליה נוספת ובשים לב לתוכניות ההנהלה לעשות שימוש במימון חיצוני באמצעות הלוואות לטובת המשך צמיחת הפעילות ולטובת פירעון/החלפה של התחייבויות קיימות.

**ד. מצב ביטחוני – מלחמה ועימותים צבאיים**

ביום 7 לאוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס ובעקבות זאת הכריזה מדינת ישראל על מצב מלחמה ועל גיוס מילואים רחב היקף (להלן - "המלחמה"). המלחמה הינה אירוע חריג בעל השלכות ביטחוניות וכלכליות אשר היקפן ותוצאתן אינם ניתנים לחיזוי. בעקבות המלחמה, נוקטת מדינת ישראל בצעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, אשר יש להם השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. אירועי המלחמה הובילו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה ניכרת בפעילות הכלכלית תוך השפעה על הפעילות העסקית של ישויות במעגלי השפעה שונים. בנוסף, למצב הלחימה השפעה גם על פעילות של

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ד. מצב ביטחוני – מלחמה ועימותים צבאיים (המשך)**

ישויות הנסמכות על עובדים זרים או על עובדים שגויסו לטובת הלחימה, סחר בינלאומי, חברות זרות בישראל, חברות תעופה אזרחית ועוד. כנגזרת של כך, למלחמה השלכות מהותיות על המשק והכלכלה והיא מכבידה במידה ניכרת על המשך הפעילות העסקית והרציפות התפקודית והתפעולית של הישויות.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא המלחמה בישראל ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של הקבוצה המאופיינת בחוסר וודאות, בין היתר, באשר לאפשרות התרחבותה לזירות נוספות, באשר למועד שבו המלחמה תסתיים ולהשפעות עקיפות העוללות להיגרם בגינה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בקבוצה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות האמורות וכן השלכות אפשריות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות ונוקטת בצעדים והתאמות לפעילותה.

החברה פנתה למשרדי הממשלה הרלבנטיים בבקשה לפיצוי ו/או קבלת הלוואות בערבויות מדינה בגין הפסד שנגרם להערכת הנהלה כתוצאה מנזקי המלחמה מעצם קרבת מתקני גידול וייצור לרצועת עזה. במסגרת זאת, פנתה החברה לרשות המיסים והגישה בקשה למענק סיוע. מענק הסיוע שהתקבל בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-672 אלפי ש"ח אשר נרשם בסעיף זכאים ויתרות זכות בדוח על המצב הכספי לאותו מועד.

מבצע "עם כלביא": ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי רחב היקף נגד איראן, אשר קיבל את השם "עם כלביא". במסגרת המבצע ביצעה ישראל מתקפת פתע נגד יעדים אסטרטגיים באיראן, לרבות מתקנים הקשורים לתוכנית הגרעין ולמערך הטילים הבליסטיים של איראן וכן סיכולים ממוקדים של גורמים בכירים במערכת הביטחון האיראנית. המבצע הוביל לעימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן, אשר נמשך מספר ימים והסתיים ביום 24 ביוני 2025 בהכרזה על הפסקת אש. מבצע זה נחשב לעימות הישיר הראשון בהיקף משמעותי בין ישראל לבין איראן, והביא להסלמה אזורית זמנית, אשר כללה גם ירי טילים ופעילות התקפית מצד איראן וגורמים נוספים באזור.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של צבאות ישראל וארצות הברית נגד יעדים באיראן. בתגובה לפעולות אלה בוצעו התקפות לעבר מטרות בישראל ובמדינות נוספות באזור, ובכלל זאת ירי רקטי לעבר העורף הישראלי. במסגרת ההסלמה הצטרף לעימות גם ארגון חיזבאללה מלבנון, הנתמך על ידי איראן, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל, ובעקבות זאת ביצעה צה"ל תקיפות נגד יעדי הארגון בלבנון.

להתפתחויות אלו היו השלכות על הפעילות במשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום והטלת מגבלות שונות על פעילות במשק, לרבות שיבושים בפעילות העסקית, גיוס מילואים בהיקף רחב והשפעות אפשריות על שרשראות אספקה ועל פעילותם של גופים עסקיים.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאור השלב המוקדם בו מצוי האירוע, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף השפעתו האפשרית של המבצע על פעילותה העסקית, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הנהלת החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולבחון את השלכותיהן האפשריות על פעילות החברה.

**ה. המצב הכספי של הקבוצה**

למועד אישור דוחות כספיים אלה, עמידתה של הקבוצה ביעדיה העסקיים מותנית בשימור ובהארכת תוקף הרישיונות בהתאם לעמידה בדרישות היק"ר ו/או NDA ובמימוש ובקידום תוכניות ההנהלה הכוללות עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי. כמו כן, יודגש כי הגם החלטת ממשלת ישראל מיום 2 באוגוסט 2021 בדבר אישור יישום פרק קידום ייצוא הקנאביס הרפואי במסגרת התוכנית הכלכלית לשנים 2021-2022, אשר במתכונתה הנוכחית צפויה לאפשר לבעלי רישיון עיסוק בקנאביס המחזיקים בהיתרי יבוא ושיווק רגולטוריים ספציפיים במדינת היעד, לייצא מהארץ מוצרי קנאביס רפואי שאינם מאושרים לשיווק בישראל, עודנו קיים חוסר וודאות באשר להשלמת הליכי החקיקה המלאים, לרבות באמצעות פרסום צווים ונהלים מעודכנים ולקבלת היתרי ייצוא הקנאביס מהיק"ר.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

הקבוצה עוסקת בתחום החשוף לסיכונים ואי ודאויות משמעותיים ויכולת הקבוצה לעמוד ביעדי הפיתוח ומימוש תוכניותיה העסקיות אינו מובטח. לקבוצה התהוו הפסדים מתמשכים בשנים האחרונות עד לשנה הנוכחית שבו החברה הרוויחה כ-2 מלש"ח אולם לאורך השנים האחרונות הצליחה החברה לייצר תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה יתרת הפסד נצבר בסך של 211,226 אלפי ש"ח, ונבע לבעלי המניות של החברה רווח כולל בסך של כ-2 מלש"ח בתקופת הדוח.

הנהלת הקבוצה מפקחת על תזרימי מזומניה ופועלת באופן אקטיבי לצורך השגת המימון הנדרש לה לצורך המשך פעילותה וקבלת הרישיונות הרלוונטיים מהיק"ר ו/או NDA וכן עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והעתידיות עם הגיע מועד פירעון. תחזיות תזרימי מזומנים אלה נתונות לסיכונים שונים וקיימת אי וודאות באשר להתממשותן. כחלק מהמשך פעילות הקבוצה ובמסגרת מימוש תוכניות ההנהלה הכוללות עמידה בתוכנית העסקית למכירת מוצרי קנאביס רפואי ובגיוס מקורות מימון נקטה החברה בפעולות פיננסיות ותפעוליות שונות כמפורט בדוח זה.

בנוסף לאמור, במהלך שנת הדוח, הומרה הלוואה בדרך של הקצאה פרטית של מניות רגילות כאשר ערך הלוואה במועד ההמרה הסתכם בסך של 12,000 אלפי ש"ח (ראה ביאור 20א' להלן).

לעמדת החברה יהיה ביכולתה לעמוד במחויבויותיה בהגיע מועד פירעון בהתבסס על תזרים חזוי לתקופה של 24 חודשים החל ביום 31 בדצמבר 2025 הלוך בחשבון מכירות צפויות בשילוב שמירה על רמת הוצאות סבירה ללא פגיעה מהותית בפעילות עסקית.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית**

עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית המפורטים להלן יושמו בעקביות לאורך כל התקופות המוצגות בדוחות הכספיים:

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

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

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

הדוחות הכספיים 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 מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותגים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

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 של החברה והחברות הבנות הפועלות בישראל ומטבע ההצגה של הקבוצה.

3. הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילויות חוץ מתורגמים לצורך הכללתן בדוחות הכספיים המאוחדים תוך זקיפת הפרשי שער להון (גרעון בהון) במסגרת סעיף "קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ".

**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.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****ה. דוחות כספיים מאוחדים**

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון (גרעון בהון), ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל חברות הבנות שלה מוצגים כשל ישות כלכלית אחת. "שליטה", מתקיימת כאשר למשקיע יש כוח השפעה וחשיפה או זכויות לתשואות משתנות הנובעות מההחזקה בחברה המושקעת.

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

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.

**ו. זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת באוגנדה, בחברת הבת בפורטוגל ובשותפות בישראל שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון.

**ז. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוזלותן 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.

**ח. 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 ההוגן 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 הקציר לפי שווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה. מדידה כאמור היא העלות באותו מועד לצורך יישום עקרונות IAS 2, מלאי (ראה סעיף ט' להלן).

**ט. 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. עלויות עיבוד ועלויות אחרות נוספות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים מתווספות 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 במידת הצורך.

החברה מכירה בירידת ערך מלאי לשווי המימוש נטו בתקופה בה היא מתרחשת. ירידת ערך מלאי נזקפת לעלות המכירות ולהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו ונגרעו, לפי העניין.

באשר לירידת ערך מלאי שהוכרה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, ראה ביאורים 9 ו-24 להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

## י. השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הפיננסית והתפעולית אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת.

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה ובתקופות עוקבות, בתוספת שינויים בחלק החברה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר ושינויים אחרים בהון של החברה הכלולה.

רווח או הפסד ממכירה של השקעה או חלק מהשקעה בחברה כלולה מוכר במסגרת סעיף משיכת רווחים או הפסדים מחברה כלולה.

באשר להסכמה בדבר מכירת החזקות של חברה כלולה, ראה ביאור 13 להלן.

## יא. זכויות שימוש במקרקעין

זכויות השימוש במקרקעין אשר נבעו לחברה במסגרת הסכם שותפות מוגבלת, נמדדו לפי השווי ההוגן שיוחס להן במועד העברת הזכויות על ידי השותף המוגבל לחזקת השותפות. לאחר ההכרה לראשונה, זכויות השימוש במקרקעין נמדדות לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובמידת הצורך בניכוי הפסדים מירידת ערך. אורך החיים השימושיים הינו 10 שנים.

## 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:

%	
15-20	כלי רכב
20-33	מחשבים
6-7	ריהוט וציוד משרדי
7-15	מכונות וציוד
5-10	שיפורים במושכר
4	מפעל ייצור

## יג. מוניטין

מוניטין מייצג את עודף עלות הרכישה בעסקת צירוף עסקים על פני השווי ההוגן של הנכסים המזוהים בניכוי ההתחייבויות שניטלו. המוניטין מיוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של צירוף עסקים. בתקופות עוקבות, מוניטין אינו מופחת אולם 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 המהותית (המשך)****י.ד. 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 אינו בר השבה. כשערכו של נכס 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.

בשים לב כי פעילות החברה מהווה מגזר בר דיווח יחיד (גידול, ריבוי, יצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס) אליו יוחס המוניטין שנבע מעסק צירוף עסקים ובשים לב כי שווי החברה המצוטט גבוה מסך ההון בכל אחת מהשנים המדווחות אזי לא עלה הצורך בהכרה בהפסד מירידת ערך מוניטין.

**טו. מיסים על הכנסה****מיסים שוטפים**

חבות המס/נכס בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף, לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות לתשלום בגין שנים קודמות.

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין עמדות מס שאינן ודאיות בהתבסס על הערכת האם צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס הלא וודאית. כאשר צפוי שהעמדה תתקבל, ננקט טיפול עקבי בדוחות הכספיים ובדיווח לצרכי מס וכאשר אין זה צפוי שהעמדה שנקטה בדיווח לצרכי מס תתקבל על ידי רשות המס, הקבוצה משקפת את חוסר הוודאות בטיפול הננקט בהתייחס לעמדה בדוחות הכספיים המאוחדים.

**מיסים נדחים**

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס הכנסה. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בתקופות הדיווח (למעט, ככל שרלוונטי, בגין מיסים המתייחסים לעסקאות או לפריטים שהוכרו ישירות בהון (גרעון בהון)).

נכסי מיסים נדחים מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

מיסים נדחים מקווזים אם קיימת זכות חוקית ברת אכיפה המאפשרת לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

**טז. הפרשות בגין תביעות משפטיות**

הפרשות בגין תביעות משפטיות נרשמות 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 נזקפים לרווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****יז. הכרה בהכנסה**

ההכנסות מוכרות כאשר לקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות. ההכנסה נמדדת על פי סכום התמורה לו הישות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ואינה כוללת סכומים אשר נגבו בעבור צדדים שלישיים.

בחוזים בהם צד אחר מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה ובהתאם היא מהווה ספק עיקרי, או שהקבוצה מהווה סוכן אשר מחויבותו הינה לארגן שצד אחר יספק הסחורות או השירותים. כשנקבע שהקבוצה שולטת על סחורה או שירות שהובטחו לפני העברת הסחורה או השירות ללקוח היא מזוהה כספק עיקרי בהתקשרות ובהתאם ההכנסות מוכרות בסכום ברוטו לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח. כאשר נקבע שהקבוצה מהווה סוכן בהתייחס לסחורה או לשירות שהובטחו אזי ההכנסות מוכרות בסכום העמלה נטו, לו היא מצפה להיות זכאית עבור הארגון שהצד האחר יספק את הסחורות או השירותים, לאחר ניכוי התשלום לצד האחר.

במקרים בהם המוצרים נמסרים למפיץ ומוחזקים על ידיו במשגור בעבור החברה עד למכירתם על ידי המפיץ לצד שלישי המהווה לקוח קצה מנקודת ראות החברה, מכירה הקבוצה בהכנסה ממכירתם במועד מכירתם על ידי המפיץ לצד השלישי.

במקרה בהם סכום התמורה עשוי להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות, החזרים, זיכויים וויתורים על מחיר, הקבוצה כוללת במחיר העסקה את חלק או מלוא סכום התמורה המשתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כשאי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח.

סכומים המתקבלים מלקוחות בטרם העברת סחורות או שירותים שהובטחו להם בהתאם לתנאי ההתקשרות, משתקפים בדוח על המצב הכספי כהכנסות מראש.

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילויות הקבוצה:

**הכנסות ממכירת מוצרים**

ההכנסות ממכירת מוצרי הקבוצה מוכרות בנקודת זמן, במועד בו השליטה על הממכר עוברת לידי הלקוח (לרוב במועד המסירה).

**הכנסות ממתן שירותי קבלנות ייצור**

הכנסות ממתן שירותים הכוללים, בין היתר, ייצור, עיבוד ואריזה מוכרות לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של העסקה הספציפית.

**מכירות מסוג "חייב והחזק"**

בנסיבות בהן לבקשת הלקוח החברה מתבקשת לשמור בחזקתה מוצרים עד להעברתם ללקוח בנקודת זמן בעתיד כגון בנסיבות של אילוץ לוחות זמנים או אחסון מלאי של הלקוח, מתבצעת הכרה בהכנסה בהתאם לעקרונות "חייב והחזק" לפיהם הכנסות מוכרות לפני המסירה, כאשר מתקיימים התנאים הבאים:

- הסיבה להסדר "חייב והחזק" הינה ממשית;
- המוצר מזוהה באופן נפרד כשייך ללקוח;
- המוצר זמין להעברה פיזית ללקוח; וכן,
- לקבוצה לא מתקיימת היכולת להשתמש במוצר או לכוון אותו ללקוח אחר.

יובהר כי בתקופות הדיווח אמדה הנהלת הקבוצה את התמורה המיוחסת למרכיב שירותי אחסון הניתנים ללקוחות מסוג "חייב והחזק" בסכום לא מהותי בשים לב למשך תקופת השירות אשר נגזרת מאורך חיי המוצר וכן בהתחשב במחיר המכירה הנפרד של שירות זה.

בשנים המדווחות עיקר הכנסות החברה נובעות ממכירת תפוחים קנאביס יבש. למידע נוסף בדבר פילוח הכנסות על פי קבוצות מוצרים וערוצי מכירה, ראה ביאור 30 להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****יח. נכסים פיננסיים**

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג הרלוונטיות.

**השקעות במכשירי חוב**

נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפסדים מהפסדי אשראי.

כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר ייעוד כאמור אפשרי מסווגים לקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה ובכל תאריך דיווח עוקב בשווים ההוגן והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

**יט. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ( 'expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תוך התמקדות בשאלה האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה.

לגבי נכסים פיננסיים בעלי תקופת אשראי קצרה דוגמת לקוחות שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החוזיים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

סכום הפסדי האשראי החוזיים מוכר ברווח או הפסד.

**כ. 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 בין היתר חלויות שוטפות של ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מתאגיד בנקאי, הלוואות מאחר (לרבות חלויות שוטפות), הלוואות בעלים והתחייבויות לבעלי שליטה.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן (או בשיטת השייר כאשר הן הונפקו יחד עם פריט אחר הנמדד בכל תאריך דיווח בשווי הוגן דרך רווח והפסד). בתקופות דיווח עוקבות התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם עלויות ישירות. יתרות לזמן קצר בגין ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ואשראי בנקאי לזמן קצר מוצגות בערכים נומינליים.

בנסיבות בהן חל שינוי באומדן החברה בהתייחס לעיתוי תשלומי הקרן והריבית של התחייבויות קיימות המטופלות בעלות מופחתת, הקבוצה מבצעת התאמה של העלות המופחתת של ההתחייבות על מנת לשקף את אומדן תזרימי המזומנים המעודכן תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות והשפעת התיאום נזקפת לרווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****כ. התחייבויות פיננסיות (המשך)****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 ההוגן נזקפים לרווח או הפסד (לרבות ריבית המשולמת בגינם). עלויות עסקה נזקפות 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.

**כא. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית**

שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות (כגון שינוי בסיס הצמדה, שינוי אמצעי חיזוק אשראי וכדומה), 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 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.

**כב. גריעת מכשירים פיננסיים****נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי והעברה כשירה לגריעה.

אם החברה לא העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות של הנכס המועבר, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה והחברה שומרת את השליטה על הנכס המועבר, החברה ממשיכה להכיר בנכס המועבר לפי מידת המעורבות הנמשכת שלה.

**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 כג' לעיל.

**כג. 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. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס.

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 המועדים בהם הפירעון צפוי להתבצע.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****כד. מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזרים משובצים שאינם משמשים לגידור**

נגזר המשובץ בחוזה מארח שהינו נכס פיננסי בתחולת תקן 9 IFRS אינו מופרד מהחוזה המארח אלא החוזה המעורב בכללותו נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתבסס על הקריטריונים לסיווג נכסים פיננסיים, קרי, כתלות במודל העסקי של הישות ותזרימי המזומנים החוזיים של החוזה המארח.

כשחוזה מארח אינו נכס הכפוף לתחולת 9 IFRS, הנגזר המשובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר פיננסי, רק אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק לאלו של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים הגדרה של נגזר והמכשיר המעורב בכללותו אינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזרים משובצים שהופרדו כאמור נזקפים באופן שוטף לרווח או הפסד כהכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

**כה. התחייבות בגין הנפקת מניות הכפופות למנגנון הגנת תנאים**

התחייבות 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 או עד למועד בו מספר המניות שיונפקו מתקבע ובאותו מועד ההתחייבות מסווגת בשוויה ההוגן לאותו מועד להון במסגרת היתרה "תקבולים על חשבון מניות שטרם הוקצו".

**כו. 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 (לרבות התחייבויות פיננסיות המירות המהוות מכשיר פיננסי מורכב) ושארית התמורה מיוחסת למכשירים הוניים אם ישנם, בהתאם ל"גישת השארית". שווי הוגן של מכשירים 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.

**כז. הטבות לעובדים****▪ 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 שיתפטר או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. יודגש כי לקבוצה תוכנית להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. הסיכונים האקטואריים והכלכליים בגין תוכניות אלה אינם מוטלים על הקבוצה, אלא 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. הקבוצה מפקידה בשוטף כספים בגין התחייבויות לתשלום פיצויים לעובדיה בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

**▪ 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 המתאימים. שינוי זמני לגבי עיתוי הסילוק אינו מביא לסיווג מחדש של הטבות עובד לטווח קצר. ההטבות מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

## כח. הכירות

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, החברה מציגה על פני הדוחות על המצב הכספי עסקאות חכירה באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability).

ההתחייבות בגין חכירה נמדדת לראשונה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה או בשיעור הריבית התוספתית של החוכר כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. במסגרת תשלומי החכירה העתידיים נכללים תשלומים קבועים וכן תשלומים משתנים התלויים במדד. בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חכירה נמדדת בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור הריבית התוספתית 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 ועלויות 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.

תשלום חכירה משתנה שאינו מבוסס על מדד או שער אלא על מדדי ביצוע דוגמת היקפי מכירות וכדומה, אינו מובא בחשבון במדידת ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש, אלא מוכר כהוצאה תקופתית שוטפת במועד התהוותו.

הקבוצה קובעת את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופת אופציה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, יחד עם תקופה לגביה מוקנית לחוכר אופציית ביטול אם ודאי באופן סביר שהאופציה לא תמומש.

שיעורי הפחת השנתיים של נכסי זכות שימוש הם:	%
קרקע	5
מבנה למשרדים ומעבדה	4
מבנה לבית מסחר	11
כלי רכב	33

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.

## כט. תשלום מבוסס מניות

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים נמדדות במועד ההענקה, בהתבסס על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. תנאי הבשלה, למעט תנאי שוק אינם מובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן, אלא 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.

## ל. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת ההפסד הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב הרווח (הפסד) המדולל למניה, ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות והממוצע המשוקלל של המניות הרגילות הקיימות מותאמים בגין ההשפעות האפשריות של המניות הרגילות הפוטנציאליות, העשויות לנבוע ממימוש מכשירים פיננסיים המיירים, אשר יש בגינם השפעה מדללת. ראה ביאור 29 להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

בשים לב להחלטת אסיפת בעלי המניות בדבר איחוד מניות, ההפסד למניה בגין מספרי השוואה של תקופות קודמות הותאם למפרע. ראה ביאור 23א'1 להלן.

## לא. תקופת מחזור תפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה.

## לב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

## 1. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים יישמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## 2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18)

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת השוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים..

**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. במסגרת השוק העיקרי כאמור, הישות תביא בחשבון את השווקים אליהם מוקנית לה גישה.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת ההכנסה וגישת העלות. 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 טכניקת הערכת השווי, זיהוי השוק העיקרי ובהיעדרו השוק הכדאי ביותר וכן התקיימות גישה לשווקים כאמור, 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.

בהתייחס למכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי: היתרה בדוחות הכספיים של הפריטים הנמנים על ההון החוזר הכוללים בעיקר חייבים ויתרות חובה, לקוחות, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם היות והינם בעלי אופי שוטף.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)

## א. מדידת שווי הוגן (המשך)

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם במסגרת הביאורים להלן:

- ביאור 8 - נכסים ביולוגיים;
- ביאור 14 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה והתחייבות פיננסית הכוללת נגזר משובץ;
- ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה והתחייבות פיננסית הכוללת נגר משובץ;
- ביאור 18 - התחייבות כלפי לבעלי שליטה;
- ביאור 19' - התחייבות בגין כתבי אופציות לתאגיד בנקאי;
- ביאור 20' - רכיב המרה התחייבותי בגין הלוואות מאחר ונגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול;
- ביאור 21 - הלוואות מזכות מבעל שליטה;
- ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

## ב. 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 אשר לה הוקצה המוניטין. סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים נקבע בהתאם להנחות ותחשיבים שנקבעו על ידי ההנהלה.

## ג. שווי הוגן של נכסים ביולוגיים

נכסים ביולוגיים נמדדים בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה. הקבוצה מעריכה את השווי ההוגן של הנכס הביולוגי ולצורך כך מבצעת אומדנים והערכות, בין היתר, בנוגע לתפוקת הגידול והתוצר, לרבות אובדן תוצר, אורך מחזור הגידול הממוצע, שיעור ההשלמה, עלויות הגידול עד למועד הקציר ולאחריו, לרבות עלויות עיבוד, אריזה ושינוע, עלויות המכירה הצפויות וכן בנוגע למחירי המכירה של התוצר הסופי וסוג התוצר הסופי. לעניין הליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידת שווי הוגן של נכס ביולוגי המסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן, ראה ביאור 8 להלן.

## ד. בחינת ירידת ערך מלאי

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח אם קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך ששווי המימוש נטו הינו נמוך מערך המלאי בספרים. במסגרת בחינת שווי המימוש נטו של המלאי, החברה מביאה בחשבון שיקולים הכוללים, בין היתר, טיב וגיל המלאי (באופן הלוך בחשבון את השפעת ערך הזמן על הרכיבים הפעילים בצמח), הערכות בדבר ביקושים וכדומה. למידע נוסף, ראה ביאורים 9 ו-24 להלן.

## ה. 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. במסגרת ההערכה אודות הסתברות המימוש של אופציית הארכה ההנהלה מביאה בחשבון שיקולים שונים דוגמת היקף ההשקעה הנדרש מצד החברה לטובת התאמת הנכס נשוא החכירה לצרכי החברה, העלויות העשויות כרוכות במעבר למיקום חדש וכיוצא באלה. במסגרת הערכה זו נדרשת ההנהלה ולהניח הנחות ולהפעיל שיקול דעת.

שיעור ההיוון להתחייבויות בגין חכירה

היות ונקבע כי לא ניתן לקבוע בנקל את שיעורי הריבית הגלומים בחכירות, 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, ראה ביאור 10 להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)

## 1. מדידת התחייבויות נוספות כלפי בעלי שליטה (לרבות שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזר משובץ)

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר אינם נסחרים בשוק פעיל (כגון 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 פירעון בסוף תחזית.

בהתייחס לרכיב ההתחייבות לבעלי השליטה אשר סכומו ייגזר מכמות האופציות אשר תמומשנה החל ממועד ההשלמה, נעשה שימוש במודל בינומי לתמחור אופציות.

בחישוב אומדן שווי הוגן ההנהלה נדרשת להניח הנחות ולהפעיל שיקול דעת בבחירת טכניקת הערכת השווי ובהנחות אשר משתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן. במסגרת החישובים הסתייעה ההנהלה במעריך שווי חישובי בלתי תלוי.

לאחר התקבעות סכום קרן ההתחייבות ועם המעבר למדידת ההתחייבות בעלות מופחתת נדרשת ההנהלה בכל תקופת דיווח לאמוד מחדש את הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בגין ההתחייבות תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות ותוך זקיפת השפעת המדידה המעודכנת לרווח או הפסד כהכנסה או הוצאה. בקביעת האומדן העדכני של עיתוי פירעון סכומי הקרן והריבית בגין החלואה נדרשת ההנהלה להניח הנחות ולהפעיל שיקול דעת בגיבוש תחזית תזרימי המזומנים העתידיים אשר יתהוו לחברה.

למידע נוסף, ראה ביאורים 18 ו-32 להלן.

## 2. קרן הון בגין הטבות שניתנו על ידי בעלי שליטה

השווי ההוגן של ההטבה שנצמחה בגין (1) ערבויות אישיות שנתנו לחברה בעלי השליטה בה בקשר להתחייבות החברה בגין החלואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי ובקשר להסדר פריסה של חוב כספי עם צד שלישי או (2) החלואות מזכות הניתנות מעת לעת מאחד מבעלי השליטה בה, מחושבת על בסיס ההפרש שבין שיעור הריבית שבו החברה היתה יכולה לקבל אשראי כאמור מתאגידים בנקאיים ללא בטחונות מבעלי השליטה (ריבית שוק), לבין הריבית שבה מחויבת החברה בפועל לאחר קבלת הביטחונות כאמור. ההטבה כאמור נזקפת באופן שוטף מידי תקופה להוצאות ריבית ובמקביל נרשמת קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה. למידע נוסף, ראה ביאור 23 להלן.

## 3. הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות

הקבוצה עוסקת בגידול, ריבוי, יצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס. ההכרה בהכנסה ממכירת מוצרי קנאביס רפואי כרוכה בהפעלת של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים של קביעת מחיר העסקה שנקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה כגון עקב הנחות והחזרות ללקוחות.

סכום תמורה משתנה נאמד כסכום אשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות

א. להלן פרטי חברות מוחזקות:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		פעילות עיקרית	מדינת התאגדות	שם התאגיד
מניות המקנות זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סך היקף ההשקעה במחזקת (**)	מניות המקנות זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סך היקף ההשקעה במחזקת (**)			
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%			
(20,253)	100	(21,091)	100	לא פעילה	ישראל	ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ
2,057	100	9,814	100	גידול וריבוי קנאביס רפואי	ישראל	גלובוס פארמה בע"מ
15,301	100	15,247	100	ייצור מוצרי קנאביס	ישראל	קנאבליס בע"מ
380	66.67	434	66.67	גידול וריבוי קנאביס רפואי	ישראל	גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת (*)
190	100	43	100	פעילה	ישראל	ירוק תוצרת רפואית בע"מ (*)
11,575	61	11,451	80.5	גידול וריבוי קנאביס רפואי	אוגנדה	Industrial Globus Uganda (*)

(\*) גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת, ירוק תוצרת רפואית בע"מ וחברת הבת באוגנדה מוחזקות בשרשרת באמצעות גלובוס.

(\*\*) לא כולל הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות כמובא בסעיף ב' להלן.

ב. תנאי הלוואות:

31 בדצמבר		הלוואות שניתנו לג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ (*)
2024	2025	
אלפי ש"ח		הלוואות שניתנו לגלובוס פארמה בע"מ (*)
18,725	19,255	הלוואות שניתנו לקנאבליס בע"מ (*)
39,080	24,657	הלוואות שניתנו לירוק תוצרת רפואית בע"מ (*)
653	763	הלוואות שניתנו לחברת בת באוגנדה (**)
2	1,972	
14,239	39,596	
<u>72,699</u>	<u>86,243</u>	

(\*) הלוואות נושאות ריבית שנתית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה (בשיעור של 5.02% 5.18% ו- 2.9% בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023, בהתאמה). מועד פירעונה טרם נקבע.

(\*\*) הלוואה נושאת ריבית שנתית בהתאם לסעיף 85א' לפקודת מס הכנסה. מועד פירעונה טרם נקבע.

הלוואות האמורות מבוטלות במלואן במסגרת נהלי איחוד הדוחות הכספיים למעט הלוואה שניתנה לטוגדר קנאביס אשר מוצגת כחלק מהשקעה בחברה כלולה ובאשר לעסקה למכירת ההשקעה בטוגדר קנאביס ראה ביאור 13 להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

להלן פירוט הוצאות והכנסות מימון בין חברות מוחזקות שבוטלו במסגרת נהלי איחוד הדוחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
3,078	3,395	6,090	הוצאות מימון
3,078	(3,395)	(6,090)	הכנסות מימון

ג. גילוי בדבר חברה בת שיש לה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		31 בדצמבר		שם התאגיד
הפסד המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*)	שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	
אלפי ש"ח		%		
				<b>: 2025</b>
6	2,111	80.5	80.5	Industrial Globus Uganda
				<b>: 2024</b>
1,839	4,987	61	61	Industrial Globus Uganda

(\*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה.

במהלך חודש נובמבר 2024 וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליט לאשר עקרונית את התקשרותה של גלובוס פארמה בע"מ ("גלובוס"), חברת בת שמצויה בבעלותה המלאה של החברה ומחזיקה ב 61% מהון המניות של ("Globus Industrial Ltd Uganda - להלן-"החברה האוגנדית"), בעסקה לרכישת מניות מבעלי המניות הישראליים אשר מחזיקים גם כן במניות של החברה האוגנדית. ביום 27 במאי 2025 הושלמה רכישת מניות נוספות של החברה האוגנדית על ידי גלובוס. נכון למועד הדוח חברת גלובוס מחזיקה 80.5% ממניות החברה האוגנדית.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) בדוחות הכספיים של חברת הבת באוגנדה:

## מידע על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
38,148	39,015
12,421	10,432
(421)	(132)
(38,266)	(40,039)
<u>11,882</u>	<u>9,276</u>

נכסים שוטפים  
נכסים שאינם שוטפים  
התחייבויות שוטפות  
התחייבויות שאינן שוטפות

## מידע על תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
<u>6,310</u>	<u>15,729</u>	<u>13,373</u>
<u>4,679</u>	<u>(1,151)</u>	<u>(1,970)</u>

הכנסות

רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה

(\*) הרווח מבוסס בעיקרו על התאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמיוצרים בחברה המאוחדת באוגנדה.

## מידע על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
<u>(438)</u>	<u>(599)</u>	<u>45</u>
<u>99</u>	<u>982</u>	<u>134</u>
<u>339</u>	<u>(382)</u>	<u>(171)</u>

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
7,698	11,623
448	448
<u>8,146</u>	<u>12,071</u>
298	148
<u>298</u>	<u>148</u>
<u>8,444</u>	<u>12,219</u>

במטבע ישראלי:

מזומנים בקופה ובתאגידי בנקאיים  
פקודות לזמן קצר בתאגידי בנקאיים

במטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידי בנקאיים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,550	2,323
137	1,270
<u>2,687</u>	<u>3,593</u>

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש

ביאור 7 - לקוחות

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
16,621	14,691
(272)	(274)
636	546
<u>16,985</u>	<u>14,963</u>

חובות פתוחים (\*)  
הפרשה לחובות מסופקים  
המחאות לגבייה

(\*) במהלך שנת 2024 התקשרה החברה בהסכמי מימון עם תאגידי הפועלים בענף האשראי החוץ בנקאי במסגרתם נטלה החברה מימון כאשר חובות הלקוחות משמשים כבטוחה לאשראי, ראה ביאור 20 ג' להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 8 - נכסים ביולוגיים

## א. כללי

כמובא 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.

לצורך ההערכה נדרשת החברה להעריך, בין היתר, את שיעור ההשלמה של מחזור הגידול והיקף התוצרת החקלאית הצפויה להתקבל בגמר תהליך ההפרחה לרבות בהתחשב באובדן תוצרת הצפוי במהלך הגידול וכן את העלויות הצפויות לאורך יתרת הגידול ולאחר הקציר ובכלל זה עלויות עיבוד, שינוע, אריזה וכדומה.

## ב. להלן התנועה בנכסים הביולוגיים (שתילים ותוצרת חקלאית):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
5,885	6,797	יתרה ליום 1 בינואר
14,462	12,948	עלויות גידול שהושקעו במישרין או בעקיפין
24,413	53,367	רווח מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
(38,040)	(65,621)	העברה למלאי בנקודת הקציר
77	(537)	הפרשי תרגום
<u>6,797</u>	<u>6,954</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

מחזור גידול שתילי קנאביס, שאינם צמחי אם, אורך בממוצע כ- 100-120 ימים, במהלכו הם עוברים תהליך צמיחה והפרחה ובסופם נקצרת תוצרת חקלאית אשר מועברת למלאי.

## ג. סיכונים החלים על החברה במסגרת פעילותה בתחום הקנאביס הרפואי

## 1. סיכוני פיקוח ואיכות הסביבה

החברה כפופה, בין היתר, לרגולציה ולתקנות שנקבעו במדיניות בהן היא פועלת (ישראל ואוגנדה). בשל כך, לחברה מדיניות ונהלים בנושא איכות הסביבה שמטרתם להבטיח עמידה בדרישות רגולציה וכן בחוקי איכות הסביבה וחוקים מקומיים אחרים. החברה מבצעת סקרים שוטפים בכדי לזהות סיכונים הקשורים לאי עמידה בדרישות ובתקנות שנועדו להבטיח שהשיטות המופעלות על ידה מספקות לניהול הסיכונים.

## 2. סיכוני אקלים וסיכונים אחרים

התוצרת החקלאית שבבעלות החברה (לפני הקציר ולאחר העברתו למלאי) עשויה להיזק כתוצאה משינויים במזג האוויר, מחלות, שריפות ופגעי טבע אחרים. על אף שהחברה מגדלת את התוצרת החקלאית שלה בחממה "חכמה", החברה נוקטת בתהליכים נרחבים על מנת לעקוב אחר הסיכונים ולהקטין את השפעתם הצפויה, הכוללים בדיקות שוטפות של מצב התוצרת החקלאית והתנאים בחממה וכן בחינה של מחלות ומזיקים בענפי הפעילות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - נכסים ביולוגיים (המשך)

ד. גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים

להלן מידע בדבר ההשפעה לסוף תקופת הדיווח של שינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה ונתונים כמותיים נוספים כדי לשקף הנחות חלופיות אפשריות באופן סביר אשר עשויים לשנות באופן משמעותי את השווי ההוגן של הנכס הביולוגי, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
34,020	37,980	שטח הגידול נטו (מ"ר)
1,963	2,917	אומדן תנובה נטו (בק"ג) (1)
4.5	4.5	אומדן מחיר מכירה בערוץ קבלנות גידול
6.95	7.23	אומדן מחיר מכירה בערוץ ישיר לבתי מרקחת (בש"ח לגרם) (2)
99.5%	93.9%	אומדן שיעור המוצרים שימכרו כתפוח או כשמן קנאביס רפואי מתוך סך המוצרים (באחוזים) (3)
0.5% שמן תפוחות	6.1% שמן תפוחות	
13-16	13-16	אומדן אורך מחזור הגידול (בשבועות) (4)
52%	43%	אומדן שיעור ההשלמה של מחזור הגידול (באחוזים) (5)

- אומדן התנובה נטו חושב בהתבסס על החומר היבש שהחברה צפויה לייצר ולארוז בהתאם לכמות השתילים שקיימת בחממות הגידול נכון למועדי הדוח.
- אומדן מחיר המכירה חושב בהתבסס על המחיר המכירה הממוצע של החברה כנגזרת של היחס שבין סך ההכנסות לתקופה והכמות שנמכרה. החברה צופה כי עיקר או כלל תוצרתה תימכר תחת האסדרה החדשה בלבד.
- אומדן שיעור המוצרים שימכרו כתפוח או כשמן קנאביס רפואי חושבה בהתבסס על צפי החברה בקשר עם ייעוד החומר היבש, עם זאת לפילוח זה אין השפעה מהותית על המדידה.
- אומדן אורך מחזור גידול הינו בהתבסס על סוג הזן, מיקום הגידול ועונת הגידול.
- אומדן שיעור השלמה של מחזור הגידול הוערך בהתבסס על השלב של כל שתיל בשדה ביחס לתקופת הגידול הכוללת של אותו מחזור.

ה. ניתוח רגישות מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בגין שינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה בכדי לשקף הנחות חלופיות שאינן אפשריות באופן סביר:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		שינוי בהנחה %	
השפעה של	השפעה של	קיטון בהנחה	גידול בהנחה		
קיטון בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	גידול בהנחה		
אלפי ש"ח					
(744)	744	(800)	800	10	מחיר מכירה לגרם בערוץ ישיר לבתי מרקחת (1)
(608)	608	(695)	695	10	כמות בגרמים (2)
(235)	235	(323)	323	2	שיעור השלמה (3)

- ככל שהמחיר לגרם גדל שווי הנכס הביולוגי גדל.
- שווי הנכס הביולוגי רגיש לשינויים בכמות התנובה בגרמים לשתיל.
- שווי הנכס הביולוגי רגיש לשינויים באומדן שיעור ההשלמה. ככל ששיעור ההשלמה גדול יותר כך שווי הנכס הביולוגי גדול יותר.

## 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 שהינן כרוכות בהבאת המלאי למקומו ומצבו הנוכחיים מתווספות לעלות המלאי. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

## ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
32,623	19,501
8,720	26,303
7,987	6,862
254	3,544
-	73
<u>49,584</u>	<u>56,283</u>

תפרחת קנאביס יבשה:  
 חומרי גלם  
 תוצרת בעיבוד  
 תוצרת גמורה  
 שמן קנאביס:  
 תוצרת בעיבוד  
 תוצרת גמורה

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 המלאי כולל מלאי בקונסיגנציה אצל מפיצים מטעמה בסך של כ- 6,936 ו- 1,800 אלפי ש"ח, בהתאמה.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 המלאי כולל מלאי המאוחסן במחסני החברה באוגנדה בסך של כ- 5,852 אלפי ש"ח ו- 14,027 אלפי ש"ח, בהתאמה.

החברה בוחנת מדי תקופה את הנסיבות הקיימות בדבר יכולותיה למכור את מוצריה הרפואיים המבוססים על צמח הקנאביס בהילקח בחשבון פרמטרים הכוללים בין היתר חסמי שוק (לרבות גודל השוק אליו מיועדת הסחורה החקלאית), מערך השיווק האינטגרלי של החברה וטיב וגילו של המלאי (אשר לוקחים בחשבון את השפעות ערך הזמן על רכיביו הפעילים של הצמח כדוגמת קנבינואידים או טרפנים) ובהתאם מבצעת הפרשות מלאי במידת הצורך.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך מלאי אשר משתקפת במסגרת סעיף עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים בסך של 1,497 אלפי ש"ח. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך מלאי אשר משתקפת במסגרת סעיף עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים בסך של 1,791 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 24 להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 10 - הכירות

## א. הסכם חכירה לקרקע חקלאית

ביום 6 ביולי 2018 חתמה חברת הבת האוגנדית על הסכם שכירות מקרקעין לצורך הקמת ותפעול החממות באוגנדה לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 24 אלפי ש"ח. כמו כן, ניתנה אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים. במועד ההתקשרות שולמה מקדמה בסך 75 אלפי ש"ח אשר מייצגת דמי שכירות לתקופה בת 3 שנים. במועד ההכרה בחכירה סבירות מימושה של אופציית ההארכה הוערך כוודאי באופן סביר.

## ב. הסכם חכירה למבנה משרדים ומעבדה

1. בחודש אוגוסט 2019 חתמה החברה על הסכם שכירות מבנה למשרדים ולמעבדה בישראל לתקופה של 10 שנים (להלן - "תקופת השכירות הראשונה") בתמורה לתשלום חודשי של 66.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה בהתאם למועדי התשלום שנקבעו. בנוסף, ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות המסתכמות לסך מצטבר של כ-15 שנים כאשר בכל אחת מתקופות האופציה שתמושנה תהיה עלייה בשיעור של 2.5% בדמי השכירות החודשיים שנקבעו במסגרת תקופת השכירות הראשונה. במועד ההכרה לראשונה בחכירה סבירות מימוש כל אופציות ההארכה הוערך כוודאי באופן סביר.

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.

כמו כן, נקבע כי המשכיר ישתתף בעלויות עבודות התאמה שיבוצעו על ידי החברה בסך של 1,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד הבסיס לכל 1 מ"ר משטח המושכר נטו כנגד חשבונית מס (להלן - "דמי ההשתתפות"). בכפוף להתחייבות החברה לשכור את המושכר לעשר שנים ובכפוף להתחייבות החברה להשבה של דמי ההשתתפות באופן יחסי לתקופת השכירות. לצורך הבטחת החזר דמי ההשתתפות חתמה החברה על שטר חוב נוסף בגובה דמי ההשתתפות אשר יפחת באופן יחסי לאורך כל תקופת השכירות הראשונה.

2. ביום 24 ביוני 2020 נחתמה תוספת להסכם השכירות, אשר לפיה תחילת השכירות נדחה לינואר 2020, סכום דמי ההשתתפות עודכן ל-1,250 ש"ח ונקבע כי הוא ישולם בדרך של קיזוז מדמי השכירות לתקופה מוגבלת שתסתיים באפריל 2022.

3. ביום 17 במרס 2024 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את הארכת התקשרות החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית המצויה בשליטתו של מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 10 - הכירות (המשך)**

**ג. הסכם חכירה למבנה בית מסחר**

ביום 14 יולי 2022 נחתמה תוספת שנייה להסכם השכירות כמובא בביאור 10' לעיל, אשר פרטיה הינם כדלקמן:

1. החברה תשכור שטח נוסף בתמורה לתשלום שכירות חודשי של כ- 12 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן וזאת לתקופת חכירה של 36 חודשים שתחילתה במועד לעיל (להלן - "תקופת החכירה הראשונה"). יחד עם זאת, הוסכם כי החברה לא תשלם דמי שכירות בגין המושכר עד ליום 1 באפריל 2023.

2. לחברה ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות המסתכמות לסך מצטבר של כ- 6 שנים כאשר בכל אחת מתקופות האופציה שתמומשה תהיה עלייה בשיעור של 5% בדמי השכירות החודשיים שנקבעו במסגרת תקופת השכירות שקדמה לה. במועד ההכרה לראשונה בחכירה סבירות מימוש כל אופציות ההארכה הוערך כוודאי באופן סביר.

3. החברה תשלם דמי ניהול חודשיים בגין המושכר בסך של 4.9 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין.

4. לצורך הבטחת דמי השכירות חתמה החברה על ערבות בנקאית ושטר חוב בסכום של כ- 103 ו- 206 אלפי ש"ח, בהתאמה, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

במועד חתימת התוספת השנייה, הכירה החברה בנכסי זכות שימוש בסך של כ- 986 אלפי ש"ח והתחייבות בגין חכירה בסכום זהה. ההתחייבות בגין חכירה נמדדה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, המהווים בהתבסס על אומדן שיעור הריבית התוספתי אותו נדרשת הייתה החברה לשלם על מנת ללוות סכום דומה לתקופה דומה לשם השגת נכס דומה במועד ההכרה לראשונה בחכירה (שיעור בטוח של 5.4%).

**ד. הסכם חכירת רכבים**

בשנת 2023 חתמה החברה על מספר הסכמים לחכירת רכבים לתקופה של 36 חודשים בתמורה לתשלום חודשי בטוח של כ- 2-4 אלפי ש"ח. החברה הפקידה בפקדון סכום המייצג תשלומי חכירה מראש בסך של כ- 51 אלפי ש"ח בגין כלל הרכבים כאמור אשר מייצגים דמי חכירה לתקופה בת 3 חודשים. במועד תחילת ההתקשרות בהסכם השכירות, הכירה החברה בנכסי זכות שימוש בסך של כ- 591 אלפי ש"ח, והתחייבות בגין חכירה בסך של 540 אלפי ש"ח. ההתחייבות בגין חכירה נמדדה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, המהווים בהתבסס על אומדן שיעור הריבית התוספתי אותו נדרשת הייתה החברה לשלם על מנת ללוות סכום דומה לתקופה דומה לשם השגת נכס דומה במועד ההכרה לראשונה בחכירה (שיעור בטוח של 2.6%-8.4%).

בשנת 2024 חתמה החברה על מספר הסכמים לחכירת רכבים לתקופה של 36 חודשים בתמורה לתשלום חודשי בטוח של כ- 2-4 אלפי ש"ח. החברה הפקידה בפקדון סכום המייצג תשלומי חכירה מראש בסך של כ- 51 אלפי ש"ח בגין כלל הרכבים כאמור אשר מייצגים דמי חכירה לתקופה בת 3 חודשים. במועד תחילת ההתקשרות בהסכם השכירות, הכירה החברה בנכסי זכות שימוש בסך של כ- 855 אלפי ש"ח, והתחייבות בגין חכירה בסך של 782 אלפי ש"ח. ההתחייבות בגין חכירה נמדדה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, המהווים בהתבסס על אומדן שיעור הריבית התוספתי אותו נדרשת הייתה החברה לשלם על מנת ללוות סכום דומה לתקופה דומה לשם השגת נכס דומה במועד ההכרה לראשונה בחכירה (שיעור בטוח של 2.6%-7.3%).

בשנת 2025 חתמה החברה על מספר הסכמים לחכירת רכבים לתקופה של 36 חודשים בתמורה לתשלום חודשי בטוח של כ- 2-4 אלפי ש"ח. החברה הפקידה בפקדון סכום המייצג תשלומי חכירה מראש בסך של כ- 79 אלפי ש"ח בגין כלל הרכבים כאמור אשר מייצגים דמי חכירה לתקופה בת 3 חודשים. במועד תחילת ההתקשרות בהסכם השכירות, הכירה החברה בנכסי זכות שימוש בסך של כ- 689 אלפי ש"ח, והתחייבות בגין חכירה בסך של 610 אלפי ש"ח. ההתחייבות בגין חכירה נמדדה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, המהווים בהתבסס על אומדן שיעור הריבית התוספתי אותו נדרשת הייתה החברה לשלם על מנת ללוות סכום דומה לתקופה דומה לשם השגת נכס דומה במועד ההכרה לראשונה בחכירה (שיעור בטוח של 7%-7.5%).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חכירות (המשך)

ה. נכסי זכות שימוש:

סה"כ	כלי רכב	מבנה לבית מסחר אלפי ש"ח	מבנה למשרדים ומעבדה	קרקע	
13,150	2,789	1,032	9,221	108	<b>עלות:</b>
689	689				יתרה ליום 1 בינואר 2025
(7)	-	-	-	(7)	הכרה לראשונה
276	-	2	274	-	הפרשי תרגום
					הפרשי מידוד
14,108	3,478	1,034	9,495	101	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>
3,525	1,455	290	1,750	30	<b>פחת שנצבר:</b>
1,499	1,034	112	349	3	יתרה ליום 1 בינואר 2024
5,024	2,489	402	2,099	33	תוספות
					<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>
9,084	989	632	7,396	68	<b>עלות מופחתת:</b>
					ליום 31 בדצמבר 2025
סה"כ	כלי רכב	מבנה לבית מסחר אלפי ש"ח	מבנה למשרדים ומעבדה	קרקע	
11,966	1,934	1,028	8,898	106	<b>עלות:</b>
855	(*)855	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
2	-	-	-	2	הכרה לראשונה
327	-	4	323	-	הפרשי תרגום
					הפרשי מידוד
13,150	2,789	1,032	9,221	108	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
2,350	751	174	1,401	24	<b>פחת שנצבר:</b>
1,175	704	116	349	6	יתרה ליום 1 בינואר 2024
3,525	1,455	290	1,750	30	תוספות
					<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
9,625	1,334	742	7,471	78	<b>עלות מופחתת:</b>
					ליום 31 בדצמבר 2024

## ו. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה

באשר לתקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכסי זכות השימוש, ראה ביאור 2'כח' לעיל. התקופה עקבית לתקופת הבסיס והאופציות שמימושן הוערך כודאי באופן סביר.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חכירות (המשך)

ז. סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
867	824	814	הוצאות מימון בגין חכירה
990	1,175	1,499	הוצאות הפחתה של נכסי זכות שימוש
1664	1,829	1,079	פירעון של קרן התחייבות בגין חכירה

סך תזרימי המזומנים השליליים בגין חכירות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2025 הינו 2,653, 1,893 ו-1,622 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ח. התחייבות בגין חכירה:

סה"כ	כלי רכב	מבנה לבית מסחר אלפי ש"ח	מבנה למשרדים ומעבדה	קרקע	
12,356	1,034	877	10,351	94	יתרה ליום 1 בינואר 2025
610	610	-	-	-	הכרה לראשונה
814	36	43	713	22	הוצאות ריבית
(1814)	(722)	(171)	(913)	(8)	תשלומים בגין חכירה
(10)	-	-	-	(10)	הפרשי תרגום
276	-	2	274	-	הפרשי מידוד
12,232	958	751	10,425	98	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
1,481	526	111	818	26	חלות שוטפת בגין התחייבות לחכירה
10,751	432	640	9,607	72	התחייבות שאינה שוטפת בגין חכירה
12,232	958	751	10,425	98	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
סה"כ	כלי רכב	מבנה לבית מסחר אלפי ש"ח	מבנה למשרדים ומעבדה	קרקע	
12,254	987	995	10,190	82	יתרה ליום 1 בינואר 2024
782	782	-	-	-	הכרה לראשונה
824	68	49	684	23	הוצאות ריבית
(1,829)	(803)	(171)	(846)	(9)	תשלומים בגין חכירה
(2)	-	-	-	(2)	הפרשי תרגום
327	-	4	323	-	הפרשי מידוד
12,356	1,034	877	10,351	94	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
1,484	548	111	798	27	חלות שוטפת בגין התחייבות לחכירה
10,872	486	766	9,553	67	התחייבות שאינה שוטפת בגין חכירה
12,356	1,034	877	10,351	94	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חכירות (המשך)

ט. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה ליום 31 בדצמבר 2025:

אלפי ש"ח	
1,740	עד שנה
4,870	2-5 שנים
13,924	מעל 5 שנים
<u>20,534</u>	סה"כ (בלתי מהוון)

ביאור 11 - זכויות שימוש במקרקעין, נטו

א. ביום 21 בפברואר 2017 התקשרה גלובוס פארמה (להלן - "השותף הכללי") בהסכם להקמת שותפות מוגבלת (להלן - "ההסכם") לתקופה של 10 שנים (להלן - "תקופת השותפות") עם צד שלישי (להלן - "השותף המוגבל") לפיו הוקמה גידול צמחי קנאביס רפואי שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות"), אשר השותף הכללי מחזיק בשיעור של 66.67% מכלל זכויותיה וכן הוסכם על הקנייה לשותפות של זכות 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") בבעלות השותף המוגבל אשר יוקצו לטובת פעילות השותפות לצורך גידול קנאביס רפואי וייצור מוצרי קנאביס באישור משרד החקלאות ומשרד הבריאות וזאת למשך תקופת השותפות. בתמורה, נקבע כי השותף המוגבל יחזיק ביתרת 33.33% מזכויות השותפות.

השותפים יממנו על פי חלקם בזכויות השותפות השקעות כספיות הנחוצות וכרוכות להקמה ותפעול של הנחלה. בפועל עיקר ההשקעה התבצעה על ידי גלובוס פארמה באמצעות הלוואת בעלים לשותפות. כמו כן, לגלובוס הוקנו סמכויות ניהול עסקי וענייני השותפות לרבות זכות החתימה בשם השותפות על הסכמים הקשורים לניהולה.

נכון למועד ההתקשרות הוערך שווי זכויות השימוש במקרקעין בסך של כ-600 אלפי ש"ח וזאת תוך הסתייעות בחוות דעת שמאי חיצוני בלתי תלוי. בנוסף, מיום תחילת הפעילות של השותפות היוונה החברה עלויות הקמה בסך של 30,776 אלפי ש"ח אשר ניתן לייחס במישרין להבאת חממות הגידול והריבוי למיקומן ולמצבן הדרוש לכך שאותן חממות תוכלנה לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

הרכב ותנועה:

זכויות שימוש במקרקעין	עלות
27,144	ליום 1 בינואר 2025
3,632	תוספות
<u>30,776</u>	ליום 31 בדצמבר 2025
18,602	פחת שנצבר
3,933	ליום 1 בינואר 2025
<u>22,535</u>	תוספות
	ליום 31 בדצמבר 2025
<u>8,240</u>	עלות מופחתת
	ליום 31 בדצמבר 2025

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - זכויות שימוש במקרקעין, נטו (המשך)

<u>זכויות שימוש במקרקעין</u>	
26,981	<b>עלות</b>
163	ליום 1 בינואר 2024
<u>27,144</u>	תוספות
	ליום 31 בדצמבר 2024
14,983	<b>פחת שנצבר</b>
3,619	ליום 1 בינואר 2024
<u>18,602</u>	תוספות
	ליום 31 בדצמבר 2024
<u>8,542</u>	<b>עלות מופחתת</b>
	ליום 31 בדצמבר 2024
	<b>ב. תקופת ושיטת הפחת</b>

באשר לתקופת ושיטת הפחת של זכויות שימוש במקרקעין, ראה ביאור 2יא' לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב ותנועה:

סה"כ	מפעל ייצור	שיפורים במושכר (1)	מכונות וציוד	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	כלי רכב	
אלפי ש"ח							
34,814	11,324	15,411	6,208	730	738	403	עלות ליום 1 בינואר 2025
1,505	1,257	91	71	14	72	-	תוספות
(1,806)	-	(1,644)	(108)	(3)	(29)	(22)	הפרשי תרגום
34,513	12,581	13,858	6,171	741	781	381	ליום 31 בדצמבר 2025
(8,968)	(2,013)	(4,155)	(1,894)	(154)	(611)	(141)	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2025
(2115)	(640)	(782)	(534)	(47)	(54)	(58)	תוספות
550	-	484	46	1	12	7	הפרשי תרגום
(10,533)	(2,653)	(4,453)	(2,382)	(200)	(653)	(192)	ליום 31 בדצמבר 2025
23,980	9,928	9,405	3,789	541	128	189	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
סה"כ	מפעל ייצור	שיפורים במושכר (1)	מכונות וציוד	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	כלי רכב	
אלפי ש"ח							
32,686	11,322	14,531	5,428	605	597	203	עלות ליום 1 בינואר 2024
1,833	2	606	764	124	137	200	תוספות
295	-	274	16	1	4	-	הפרשי תרגום
34,814	11,324	15,411	6,208	730	738	403	ליום 31 בדצמבר 2024
6,860	1,531	3,277	1,379	110	479	84	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2024
2,039	482	815	512	44	128	57	תוספות
70	-	63	4	-	3	-	הפרשי תרגום
8,969	2,013	4,155	1,895	154	611	141	ליום 31 בדצמבר 2024
25,845	9,311	11,256	4,313	576	127	262	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

(1) ביום 16 באפריל 2018 התקשרה גלובוס פארמה בהסכם מחייב עם בעלי השליטה בחברה זרה, לפיו יוקם תאגיד משותף במטרה להקים ולתפעל שטח בהיקף של עד 100 דונם באוגנדה למטרת גידול, ייצור וייצוא של קנאביס רפואי (להלן - "הצד השני", "החברה האוגנדית", "החממות" ו- "הפרויקט", בהתאמה). מתווה חלוקת הפרויקט הקיים הינו כך שגלובוס תחזיק בשיעור של 61% מההון המונפק והנפרע של החברה האוגנדית, ויתרת 39% יוחזק בידי הצד השני. כוונת הצדדים הינה כי חלוקת הרווחים לפני מיסים שיתקבלו מהפרויקט מידי שנה תיעשה בהתאם לשיעורי החזקה לעיל וזאת לאחר פירעון מלוא הלוואת הבעלים לגלובוס וטוגדר, ולמעט סכום שלא יעלה על שיעור של 20% מהרווחים שיופנה לפיתוח הפרויקט, בפועל לא התבצעו עד כה חלוקות דיבידנדים. לגבי עליה באחוז החזקה ל 80.5% ראה ביאור 4 ג' לעיל.

מיום תחילת פעילות החברה האוגנדית היוונה החברה עלויות בסך כולל של 14,563 אלפי ש"ח אשר ניתן לייחס במישרין להבאת חממות הגידול והריבוי למיקומן ולמצבן הדרוש לכך שאותן חממות תוכלנה לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. העלויות כאמור נרשמו במסגרת שיפורים במושכר במסגרת סעיף רכוש קבוע. ראה ביאור 4 לעיל לגבי הסכמים לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה.

ב. תקופת ושיטת הפחת

באשר לתקופת ושיטת הפחת של רכוש קבוע, ראה ביאור 2יב' לעיל.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 13 - מכירת מניות חברה כלולה**

ביום 24 במרס 2021 חתמה החברה על הסכם באמצעות ג'ובוקיט טכנולוגיות בע"מ וגוד פארם בע"מ (להלן - "גוד פארם"), העוסקת במכירת מוצרי קוסמטיקה בשוק הפארם, וזאת במטרה להקים בשיתוף פעולה רשת בתי מרקחת בסניפי גוד פארם באמצעות חברה משותפת אשר הוקמה בחודש יולי 2021, טוגדר קנאביס בע"מ (להלן - "טוגדר קנאביס").

במועד ההתקשרות ועם הקמת טוגדר קנאביס העריכה החברה כי לא תהיה קיימת לה שליטה אפקטיבית בטוגדר קנאביס בהתבסס בעיקר על החלטות הפיננסיות והתפעוליות ובהתאם ההשקעה טופלה בשיטת השווי המאזני.

ביום 31 בדצמבר 2023 חתמו הצדדים על הסכם במסגרתו ג'ובוקיט טכנולוגיות תעביר לגוד פארם את כלל החזקותיה בחברת טוגדר קנאביס והדירקטורים המכהנים מטעמה יחדלו מלכהן בה, ובתמורה תעביר גוד פארם לחברת ג'ובוקיט טכנולוגיות תשלום בסך 450 אלפי ש"ח אשר ישולם ב- 2 תשלומים, כאשר התשלום הראשון נמסר במועד העברת מניות חברת טוגדר קנאביס (ביום 31 בדצמבר 2023), והתשלום השני התקבל במהלך חודש יוני 2024. עם העברת המניות כאמור גרעה החברה את יתרת ההשקעה בסך 230 אלפי ש"ח והכירה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 בנכס חייבים לקבל על חשבון מכירת מניות חברה כלולה בסך 450 אלפי ש"ח תוך הכרה ברווח מהמכירה בגובה 220 אלפי ש"ח.

**ביאור 14 - התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הגנת השקעה**

ביום 10 ביוני 2019 התקשרה החברה עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - "הכשרה") בהסכם השקעה במסגרתו הקצתה החברה להכשרה 241,371 מניות רגילות ללא ע.נ. של החברה, בתמורה לתשלום כולל בסך 10 מיליון ש"ח בהתאם לשווי חברה של 200 מיליון ש"ח לאחר ההקצאה (להלן - "המניות המוקצות"). סמוך לאחר ההקצאה כאמור, החזיקה הכשרה בשיעור של כ- 4.76% מההון המונפק והנפרע של החברה על בסיס רגיל.

ההסכם, על כלל תוספותיו, כלל מנגנון הגנת השקעה שקבע כי בתום כל שנה ממועד ההשלמה, במהלך 3 השנים הראשונות ממועד ההשלמה, ייבדק מחיר המניה הממוצע המותאם המשוקלל ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הבדיקה וככל והמחיר הסופי בכל אחד משלושת מועדי הבדיקה, יסקף תשואה שנתית להכשרה הנמוכה מ- 8%, תידרש החברה לפצות את הכשרה. לאורך התקופה שחלפה ממועד ההשקעה המקורית בוצעו שלושה תיקונים להסכם המקורי על בסיסם התבצעה דחייה של מועד ההתחשבנות הסופית. בנוסף, בשים לב לכך שחלה ירידה מתמשכת במחיר המניה לאורך התקופה שממועד ביצוע ההשקעה, נדרשה החברה לשלם להכשרה במזומן את סכום התשואה החיובית המובטחת במזומן בסך של 800 אלפי ש"ח לשנה בגין התשואה השנתית השוטפת ובהתאם שולמו להכשרה באופן מצטבר 2,400 אלפי ש"ח במזומן בחודשים יוני 2020, יולי 2021 ויולי 2022.

מדידת השווי ההוגן של הנגזר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ובתקופות עוקבות וזאת עד למועד החתימה על התוספת הרביעית במסגרתה סולק הנגזר הפיננסי כמפורט להלן נעשה במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל בינומי וסיווג המדידה היה ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן.

להלן התנועה בנגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה בתקופות הדיווח הכלולות בדוחות אלה עד סילוקו:

<b>לתקופה שהסתיימה ביום 31 באוגוסט 2022</b>	
8,433	יתרה ליום 1 בינואר
498	הוצאות (הכנסות) שערך בגין נגזר פיננסי
(800)	תשלום ריבית על חשבון התחייבות
(8,131)	סכום ההתחייבות למועד סילוק הנגזר הפיננסי (מועד התוספת הרביעית)
<u>-</u>	

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 14 - התחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הגנת השקעה (המשך)

ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה החברה על תוספת רביעית להסכם (להלן - "התוספת הרביעית"), וזאת לאחר קבלת אישור הדירקטוריון, במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן -

א. מועד הבדיקה השלישי והאחרון נדחה ליום 1 ביולי 2023 (להלן - "מועד הבדיקה השלישי") וזאת חלף מועד הבדיקה השלישי המקורי שנקבע ליום 6 ביוני 2022.

ב. בתוך 60 ימים ממועד חתימת התוספת הרביעית הוקצו להכשרה מניות רגילות של החברה לפי מחיר מוסכם של 77.47 אגורות למניה (להלן - "המניות המוקצות הנוספות") ו- "שווי המניות המוקצות הנוספות", בהתאמה), וסכום זה הופחת מסכום החוב של החברה כלפי הכשרה. בהתאם, ביום 5 בספטמבר 2022 הקצתה החברה להכשרה כמות של 180,332 מניות רגילות אשר שווין ההוגן לאותו מועד הסתכם בכ- 900 אלפי ש"ח. בסמוך לאחר הקצאת המניות כאמור התקבל אישור הבורסה לרישום למסחר.

ג. במועד הבדיקה השלישי יבוצע חישוב סופי של מחיר המניה למועד הבדיקה השלישי כמחיר המניה הממוצע המותאם המשוקלל ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הבדיקה השלישי ותבצע התחשבות בין הצדדים בקשר עם סכום הפיצוי הסופי לו זכאי המשקיע במזומן בהתאם להוראות ההסכם המקורי (להלן - "נגזר בגין מנגנון התחשבות"), כאשר מסכום הפיצוי הסופי יופחת שווי המניות המוקצות הנוספות (כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים בסך של כ- 1,397 אלפי ש"ח). סכום הפיצוי הסופי ישולם ב- 48 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 31 ביולי 2023. סכום הפיצוי הסופי יישא ריבית שתית בשיעור של 6% שתחויב ותחושב על בסיס שנתי החל מיום 1 ביולי 2023 ועד לתשלום מלוא סכום הפיצוי הסופי.

ד. רישום השעבודים של בעלי השליטה בחברה לטובת הכשרה בהתאם להתחייבותם להסכם המקורי יוארך עד לפירעון מלוא החוב של החברה להכשרה. כמו כן, לצורך הבטחת תשלום סכום הפיצוי הסופי ולהבטחת קיום כל יתר התחייבויות החברה הקבועות בתוספת הרביעית, חתמו שניים מבעלי השליטה בחברה על כתב ערבות כלפי הכשרה.

בשים לב לאופי השינויים שחלו בהתחייבות הפיננסית כלפי הכשרה, השלכות התוספת הרביעית טופלו לצרכים חשבונאיים כסילוק של ההתחייבות הקודמת בדבר מנגנון הגנת השקעה אשר שוויה ההוגן לאותו מועד הסתכם בסך של כ- 8,131 אלפי ש"ח ובהכרה במכשירים פיננסיים חדשים בשווים ההוגן לאותו מועד.

במסגרת זאת, הכירה החברה במניות המוקצות הנוספות בהתאם לציטוט הבורסה למועד הקצאתן בסך של 900 אלפי ש"ח וכן הכירה החברה בהתחייבות פיננסית בגין סכום הפיצוי הסופי בגובה 8,602 אלפי ש"ח ערך נקוב, לאחר קיזוז שווי המניות המוקצות הנוספות כפי שהוסכם בין הצדדים וזאת בהתבסס על הערך הנוכחי של 48 תשלומים חודשיים שווים תוך התחשבות בשיעור הסיכון המאפיין את החברה נכון לאותו מועד (שיעור של 9.18%) בהתבסס על אומדן שהתבצע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל דירוג. סכום זה הסתכם למועד התוספת הרביעית בסך של 7,786 אלפי ש"ח. השפעת פער השווי ההוגן של ההתחייבות בגין שיעור הריבית הנקוב בתוספת הרביעית ובין שיעור הסיכון המאפיין את החברה אשר מקורו בערבויות שניתנו על ידי בעלי השליטה הסתכם לאותו מועד בסך של כ- 816 אלפי ש"ח (לפני השפעת המס) ונזקף להון (כאשר סכום זהה השתקף כניכיון בגין ההתחייבות) בגין כלל השלכות סילוק הנגזר הפיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה וההכרה במכשירים פיננסיים חדשים נוצר לחברה רווח בסך של 221 אלפי ש"ח. בתקופות עוקבות הניכיון כאמור נזקף באופן שוטף לאורך חיי החוזה המארח כהוצאות ריבית וניכיון בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

בנוסף לאמור, במועד התוספת הרביעית הכירה החברה בנגזר משובץ בשווי ההוגן בגין מנגנון ההתחשבות כנכס פיננסי בגובה 1,593 אלפי ש"ח בהתבסס על הסכום הצפוי לקזז את סכום הפיצוי הסופי במועד ההתחשבות (המבוסס על השווי ההוגן של המניות המוקצות שהוענקו להכשרה במועד ההתקשרות עימה). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נאמד השווי ההוגן של הנגזר המשובץ בסך של 598 אלפי ש"ח ובהתאם החברה רשמה הפסד משיערוך שווי בסך של 995 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

שווי המניות המוקצות הסתכם במועד ההתחשבות (1 ביולי 2023) בסך של 654 אלפי ש"ח ולפיכך, בתקופות מיום 1 בינואר 2023 ועד מועד ההתחשבות רשמה החברה רווח משערך השווי ההוגן בסך של 56 אלפי ש"ח ובאותו מועד פקע הנגזר המשובץ והתבצע קיטון לערך הנקוב של החוב בסכום זהה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה והתחייבות פיננסית שכללה נגזר משובץ (המשך)

להלן התנועה בגין ההתחייבות פיננסית כלפי החוב להכשרה (חוזה מארח):

31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
7,969	7,678	5,736	יתרת פתיחה
(654)	-	-	שווי המניות המוקצות במועד ההתחשבנות
(444)	(1,987)	(2,242)	פירעון של קרן וריבית בגין התחייבות פיננסית
807	45	446	הוצאות הפחתת ניכיון וריבית של התחייבות פיננסית
<u>7,678</u>	<u>5,736</u>	<u>3,940</u>	סה"כ

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,954	2,054	חלות שוטפת
3,782	1,886	יתרה לזמן ארוך
<u>5,736</u>	<u>3,940</u>	סה"כ

מדידת השווי של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת השקעה והתחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הגנת השקעה סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה והתחייבות פיננסית הכוללת נגזר משובץ**

ביום 29 במרס 2022 התקשרה החברה עם חברת י.ב. פרץ קבלנים בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל, בהסכם הקצאה פרטית להשקעה של 10,000 אלפי ש"ח בחברה בתמורה להקצאה של 997,009 מניות רגילות של החברה, אשר משקף מחיר של 10.03 ש"ח למניה (להלן - "המשקיע", "ההסכם", "התמורה", ו- "המניות המוקצות", לפי העניין). בנוסף נדרשה החברה להקצות למשקיע 249,253 כתבי אופציה הניתנים למימוש לכמות זהה של מניות רגילות של החברה בתמורה לתוספת מימוש של 15 ש"ח למניה וזאת לתקופה ממועד הקצאתן ואשר הסתיימה ביום 29 במרס 2024 (להלן - "כתבי האופציה המוקצים"). בהמשך לאמור ביום 29 במרס 2024 פקעו כתבי האופציה המוקצים ללא מימוש.

כמו כן, למשקיע תינתן הגנת השקעה לפיה ככל שלמשקיע לא תהיה תשואת השקעה של 7% בהתאם למחיר המניה הממוצע של החברה ב- 30 הימים שקדמו ליום 29 במרס 2023, בעבור ההפרש שנותר לתשואה בגין השקעתו בשיעור של 7% (להלן - "חוב בגין ההפרש") החברה תוכל לבחור, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשלם למשקיע את החוב בגין ההפרש במזומן או במניות, עם זאת, בגין מנגנון ההגנה האמור נקבע כי כמות המניות הנוספות תוגבל עד כמות של 259,053 מניות רגילות ויתרת הפיצוי בגין מנגנון ההגנה תשולם למשקיע במזומן.

מועד השלמת העסקה נשוא ההסכם היה כפוף לקיומם של מספר תנאים מתלים לרבות השגת כל האישורים הנדרשים על פי דין והעברת מלוא התמורה על ידי המשקיע אשר התקיימו במלואם ביום 30 ביוני 2022 (להלן - "מועד ההשלמה").

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי למועד ההשלמה, בדומה לאופן ייחוס רכיבי תמורה בהנפקת חבילת ניירות ערך, סך התמורה שנתקבלה בידי החברה בסך 10,000 אלפי ש"ח הוקצתה תחילה לנגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה אשר מהווה התחייבות פיננסית הנמדדת לראשונה ובתקופות דיווח עוקבות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים". יתרת הסכום יוחסה למניות המוקצות ולכתבי האופציות המוקצים המהווים מכשירים פיננסיים הכשירים לסיווג בהון.

בהתאם לעיל, פירוט מרכיבי תמורת החבילה אשר פוצלה למועד ההשלמה הינם כדלקמן:

<b>שווי הוגן אלפי ש"ח</b>	
3,898	נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה
6,102	תמורה שיוחסה למניות ולכתבי אופציות
<u>10,000</u>	סך התמורה

אומדן השווי ההוגן של מרכיב הנגזר הפיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה למועד ההשלמה וליום 31 בדצמבר 2022 חושב במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, באמצעות מודל בלק אנד שולס. הפרמטרים ששימשו בחישוב השווי ההוגן בהתאם למודל כאמור הינם:

<b>מועד ההשלמה</b>	<b>31 בדצמבר 2022</b>	
0.705	0.248	מחיר מניה
49.7%	65.3%	סטיית תקן
1.3%	3.5%	ריבית חסרת סיכון
0.75	0.24	אורך חיים (שנים)

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה והתחייבות פיננסית הכוללת נגזר משובץ (המשך)

בחודש מרס 2023 חתמה החברה על תוספת רביעית להסכם, לפיה מנגנון הבטחת התשואה בשיעור של 7% הוארך בשנה עד ליום 29 בספטמבר 2024 (חלף המועד המקורי שנקבע עד ליום 29 במרס 2023) כאשר התשואה בשיעור של 7% לשנה בגין התקופה של 28 חודשים (כולל השנה שחלפה ממועד ההשלמה) בסך כולל של 1,750 אלפי ש"ח תשולם למשקיע במזומן באמצעות מספר המחאות אשר מועד פירעון יחול בין החודשים מרס 2023 למאי 2025 (מתוך זאת סך של 1,317 אלפי ש"ח שולם בשנת 2023) ובנוסף תידרש החברה בתשלום ריבית דריבית. כמו כן, ביום 29 בספטמבר 2024 למשקיע תינתן האפשרות לפי שיקול דעתו הבלעדי לקבל את מלוא סכום השקעתו בחברה בפריסה של 5 תשלומים חודשיים שווים על סך של 2,000 אלפי ש"ח כל אחד החל מיום 29 בספטמבר 2024 ועד ליום 29 בינואר 2025 (להלן - "תקופת החזר ההשקעה") בתמורה להחזרת מלוא המניות המוקצות אשר תהיינה בחזקת המשקיע. להבטחת כל תנאי התוספת הרביעית לעיל, חתם מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, על ערבות אישית כלפי המשקיע.

לאור האמור, חלף סילוק המחויבות בגין מנגנון הבטחת תשואה אשר הסתכמה נכון למועד החתימה על התוספת הרביעית בסך של 7,928 אלפי ש"ח (אשר מועד סילוקה חל במרס 2023), המשיכה החברה להכיר בהתחייבות פיננסית בגין מנגנון הבטחת תשואה בשווי הוגן המשקף את התשואה המובטחת על סכום ההשקעה המקורי בשיעור של 7% לשנה. בנוסף, בשים לב לזכות שהוקנתה למשקיע בעת החתימה על התוספת הרביעית לדרוש מהחברה על פי שיקול דעתו הבלעדי להשיב לחברה את מלוא המניות המוקצות (קרי, 997,009 מניות אשר הוקצו לו במועד ההתקשרות) בתמורה למלוא סכום ההשקעה המקורי (10,000 אלפי ש"ח), המהווה במהותה קניית אופציה מכר (Put) על מניות החברה סיווגה החברה כהתחייבות מתוך ההון סך של כ- 2,772 אלפי ש"ח בהתאם לשווי ההון של המניות נכון לאותו מועד. החל מאותו מועד סכום ההתחייבות הכוללת נמדד בהתבסס על הערך הנוכחי של הסכומים שעשויה החברה לשלם למשקיע בקרות מימוש של אופציה המכר האמורה.

כמו כן, במועד החתימה על התוספת הרביעית, הכירה החברה בקרן הון בגין ערבות אישית שהתקבלה מבעל שליטה ואשר משקפת את הפער בין התשואה המובטחת בשיעור 7% כאמור ובין שיעור ריבית אשר מאפיין את רמת הסיכון של החברה כפי שנאמד במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל דירוג לאמידת ריבית השוק שבו החברה יכלה לקבל אשראי בהיקף זהה מתאגיד בנקאי אילולא היתה מתקבלת אותה ערבות אישית. ההפרש בין ריבית זו לבין הריבית שבה מחויבת החברה בפועל מייצג הטבה שניתנה על ידי בעל שליטה לחברה אשר שוויה ההוגן נאמד בסך של 135 אלפי ש"ח, לפני השפעת המס. ההטבה כאמור נזקפת לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה.

ביום 15 ביולי 2024 דירקטוריון החברה אישר התקשרות בתוספת חמישית להסכם ההשקעה, לפיה מנגנון הבטחת התשואה למשקיע (לרבות אופציה המכר המוקנית למשקיע) יוארך בשנה עד ליום 29 בספטמבר 2025 (להלן - "מועד הבדיקה המעודכן") וזאת חלף יום 29 בספטמבר 2024 כפי שנקבע במסגרת התוספת הרביעית. על פי התוספת החמישית, החברה נדרשה לשלם למשקיע סכום של 1,200 אלפי ש"ח בגין ריבית של 12% לשנה על ההשקעה, זאת עבור עדכון מועד הבדיקה. במועד הבדיקה ובאופן עיקבי להסכמות שהוסכמו בין הצדדים במסגרת התוספת החמישית תוקנה למשקיע האפשרות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כנגד החזרת מלוא המניות שהוקצו לו בגין ההשקעה לחברה (לפי מספר המניות שיהיו באותו מועד בידי המשקיע והמנגנון יחול באופן יחסי למספר המניות כאמור) המשקיע יהיה זכאי לקבל את מלוא השקעתו המקורית בסך 10,000 אלפי ש"ח לפי פריסה של חמישה תשלומים חודשיים שווים על סך של 2 מיליון ש"ח, החל מיום 29 בספטמבר 2025 ועד ליום 29 בינואר 2026 (להלן - "תקופת החזר ההשקעה"), כאשר בגין התשלומים הללו יתווספו תשלומי ריבית, כולל ריבית דריבית, בגין כל תקופת החזר ההשקעה עד לפירעון המלא ביום 29 בינואר 2026.

להבטחת קיום התחייבויות החברה בהתאם לתוספת החמישית, התחייב מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, לחתום על ערבות אישית, אשר העמדתה אושרה כ"עסקה מזכה" על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2024.

בשים לב לכך שלא חלו שינויים מהותיים בתנאי ההתחייבות כתוצאה מהתוספת הרביעית, הן מהפן הכמותי והן מהפן האיכותי לא עלה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית הקיימת. החברה ביצעה חישוב מחדש של העלות המופחתת בהתבסס על הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העדכניים תוך היוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי וכן תוך זקיפת הפער בין ערך הספרים ערב ההתקשרות בתוספת החמישית ובין הערך הנוכחי שחושב כאמור לרווח והפסד.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 15 - נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה והתחייבות פיננסית הכוללת נגזר משובץ (המשך)

להלן התנועה בנגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת תשואה והתחייבות פיננסית הכוללת מנגנון הבטחת תשואה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,138	9,920	10,083	יתרה ליום 1 בינואר
(210)	-	-	שערוך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה סיווג רכיב הוני כהתחייבות בגין הקניית זכות לבעל מניות למכור חזרה מניות לחברה
2,772	-	-	רישום ניכיון בגובה הטבה מבעל שליטה
(135)	-	-	תשלום על חשבון התחייבות פיננסית (קרן וריבית)
(1,317)	(893)	(900)	הוצאות ניכיון וריבית על חשבון התחייבות פיננסית
672	999	958	מדידה מחדש בגין שינוי תנאים
-	57	-	
9,920	10,083	10,141	יתרה ליום 31 בדצמבר

מדידת השווי של הנגזר הפיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
11,251	5,574	חובות פתוחים (א)
10,106	12,363	המחאות לפירעון (ב)
<u>21,357</u>	<u>17,937</u>	

(א) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 כולל יתרה עם ר.ח.ש ביטחון (2016) בע"מ, חברה בשליטת מר גיא עטיה, אחד מבעלי השליטה בחברה, בסך של 249 ו-939 אלפי ש"ח, בהתאמה. ראה גם ביאור 31 א' להלן.

(ב) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 כולל יתרה עם ר.ח.ש ביטחון (2016) בע"מ, חברה בשליטת מר גיא עטיה, אחד מבעלי השליטה בחברה, בסך של 996 ו-314 אלפי ש"ח, בהתאמה. ראה גם ביאור 31 א' להלן.

## ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,335	723	הוצאות לשלם
1,899	2,316	עובדים ומוסדות בגין שכר (א)
504	840	צדדים קשורים ובעלי עניין (ראה ביאור 31)
-	917	מקדמות מלקוחות
815	2,467	מוסדות ממשלתיים
<u>4,553</u>	<u>7,263</u>	

(א) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 כולל יתרות צד קשור של קרובי בעלי השליטה בחברה של 26 ו-27 אלפי ש"ח, בהתאמה

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התחייבויות כלפי בעלי שליטה

בעלי השליטה היו זכאים לקבלת סכומים בגין החוב הנוסף שנאמד בסך של 52,746 אלפי ש"ח אשר ייצג 12% משווי החברה לפי מחיר המניה הממוצע בבורסה ב- 30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה (2 במאי 2018). סכום זה היה צמוד מדד ונשא ריבית מינימלי בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. היות ובמועד ההכרה לראשונה במחויבות נקבע כי החוב הנוסף גילם מחויבות הנגזרת משווי מחיר המניה הממוצע ב- 30 ימי המסחר שלאחר מועד ההשלמה, הרי שהוא היווה 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. רכיב החוזה המארח נמדד מחדש בכל תקופת דיווח בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים שהחברה תידרש לפרוע קרן וריבית תוך היוון בשיעור הריבית המקורית. הנגזר המשובץ והחוזה המארח הוצגו בדוח על המצב הכספי יחדיו מכיוון שהצגה זו שיקפה את המהות הכלכלית של ההתחייבויות בגין החוב הנוסף. להלן תיאור התנועה בחוזה מארח:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
48,093	-	יתרה ליום 1 בינואר
1,954	-	ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון (א)
(4,230)	-	עדכון ההתחייבות כתוצאה משינוי תנאים
(45,817)	-	גריעת ההתחייבות במועד ההמרה
-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר

(א) שיעור הריבית ששימש להיוון רכיב החוזה המארח הינו 16%, המאפיין את רמת הסיכון של החברה למועד ההכרה לראשונה בהתחייבות (שיעור הריבית ששימש להיוון ההתחייבות במועד הוספת אפשרות ההמרה היה 19.3%). במועד היווצרות ההלוואה הוערך עיתוי פירעון ההתחייבות בטווח זמנים של 4-5 שנים ולאורך השנים התבצע עדכון לתחזית זאת.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים במסגרתו נאמד רכיב הנגזר המשובץ לימים 17 במרס 2024 (מועד שינוי תנאי ההתחייבות) ו- 31 בדצמבר 2023 בסך של 5,081 ו- 4,944 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפיכך, בשים לב לרכיב ערך הזמן שחלף ושינוי בריבית הסיכון המאפיין את החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הוכרו הוצאות (הכנסות) מימון בגין שערך רכיב הנגזר המשובץ הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של (2,310) אלפי ש"ח, בהתאמה.

באשר לפירוט השפעות המדידה בשנת 2024 ראה להלן.

מדידת השווי של הנגזר המשובץ סווגה ברמה 3 במדרג שווי הוגן.

בחודש דצמבר 2023 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו לאשרר את החלפת מלוא התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה להלוואה המירה החלפה האמורה ההייתה כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות בהתאם לדרישת הרוב המיוחד הקבוע לאישור עסקה עם בעל שליטה כמתחייב בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ואישור הבורסה לרישום למסחר.

ביום 17 במרס 2024 (להלן - "מועד האישור") אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את החלפת התחייבויות החברה בגין החוב הנוסף כאמור כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה, להלוואה המירה לתקופה של 24 חודשים, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטתם, יוקצו לבעלי השליטה עד 4,942,308 מניות רגילות של החברה אשר יהיו כ-31.07% מהון החברה בדילול מלא. ביום 7 באפריל המנהל הכללי של הבורסה אישר את הרישום למסחר של ניירות ערך אלו.

ערב שינוי התנאים הסתכם ערך הספרים של ההתחייבות בסך נטו של 44,502 אלפי ש"ח, בהתבסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין רכיב החוזה המארח (כשהם מהוונים בשיעור ההיוון המקורי ששרר במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות) שהסתכם בסך של 49,583 אלפי ש"ח, בניכוי הנגזר המשובץ ששווי ההוגן הסתכם לסך של 5,081 אלפי ש"ח. עד למועד שינוי התנאים של הלוואת הבעלים הוכרו הוצאות (הכנסות) מימון בגין חוזה מארח נטו ושיערך רכיב הנגזר המשובץ הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 1,489 ו- (136) אלפי ש"ח בהתאמה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 18 - התחייבויות כלפי בעלי שליטה (המשך)

החברה קבעה כי שינוי התנאים מהווה במהותו החלפה של מכשירים פיננסיים אשר נבדלים זה מזה באופן משמעותי היות וחל שינוי איכותני משמעותי כתוצאה מההיווצרות לראשונה של אפשרות ההמרה המביאה לשינוי מהותי במאפיינים הכלכליים והסיכונים של מכשיר החוב. בהתאם, במועד האישור הפורמלי של שינוי התנאים ביחס להלוואת הבעלים, החברה גרעה את ערך הספרים של ההתחייבות המקורית על מרכיביה (קרי, החוזה המארח והנגזר המשובץ) והכירה בהתחייבות החדשה בהתאם לתנאיה המעודכנים, כשהם כוללים אפשרות המרה, בהתאם לשוויה ההוגן נכון לאותו מועד.

בהתאם לאמור, החברה הכירה בהתחייבות על פי תנאיה המעודכנים בהתבסס על שוויה ההוגן לאותו מועד שהסתכם בסך של כ- 43,461 אלפי ש"ח בהתבסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין רכיב החוזה המארח (כשהם מהווים בשיעור היוון עדכני בשיעור של 19.3% המשקף את סיכון החברה למועד שינוי התנאים) שהסתכם בסך של 45,353 אלפי ש"ח, בניכוי הנגזר המשובץ ששוויו ההוגן הסתכם בסך של 5,081 אלפי ש"ח ובתוספת השווי ההוגן של רכיב ההמרה בסך של 3,189 אלפי ש"ח. רכיב ההמרה האמור סווג כרכיב התחייבותי היות וקרן ההלוואה הינו צמוד מדד כך שמחיר ההמרה היווה מחיר משתנה.

החברה הכירה ברווח כתוצאה משינוי תנאי ההתחייבות בסך 4,230 אלפי ש"ח אשר מבוסס על הפער שנבע ממדידת הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין החוזה המארח בשיעור היוון עדכני לעומת שיעור היוון המקורי ששרר במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות.

בנוסף, הפער בין השווי ההוגן של הלוואת הבעלים ערב אישור שינוי התנאים בהתאם לתנאיה המקוריים ובין השווי ההוגן של הלוואת הבעלים בהתאם לתנאיה המעודכנים, אשר נבע כתוצאה מהוספה של אפשרות המרה לבעלי השליטה בחברה וזאת ללא תמורה אשר נאמד בסך של 3,189 אלפי ש"ח, מהווה במהותו הטבה לבעלי השליטה בחברה ובהתאם נזקף ישירות להון (כדיבידנד בעין).

ביום 7 באפריל 2024, עם קבלת אישור הבורסה בדבר הרישום למסחר של המניות הומרה מלוא יתרת ההלוואה ההמירה כנגד מלוא כמות המניות שנקבעה (4,942,308 מניות רגילות) ולפיכך, יתרת ההתחייבות על כלל מרכיביה בסך נטו לאותו מועד של 44,856 אלפי ש"ח נזקפה במלואה כהון מניות ופרמיה. סכום זה התבסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין רכיב החוזה המארח (כשהם מהווים בשיעור היוון ששרר במועד שינוי התנאים) שהסתכם בסך של 45,817 אלפי ש"ח, בניכוי הנגזר המשובץ ששוויו ההוגן הסתכם בסך של 5,135 אלפי ש"ח ובתוספת השווי ההוגן של רכיב ההמרה בסך של 4,174 אלפי ש"ח. הנפקת המניות בפועל התבצעה ביום 25 באפריל 2024.

בתקופה שחלפה עד למועד ההמרה הכירה החברה בהוצאות (הכנסות) מימון בגין החוזה המארח אשר נמדד כהתחייבות המטופלת בעלות מופחתת ובגין שיערוך רכיב הנגזר המשובץ ושיערוך רכיב ההמרה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 4,464 (54) ו-985 אלפי ש"ח בהתאמה.

אומדן הערך הנוכחי ומדידות השווי ההוגן של ההלוואה על מרכיביה השונים למועדים המפורטים לעיל נערכו במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הלוואות מתאגיד בנקאי והתחייבות בגין כתבי אופציות לתאגיד בנקאי

להלן הרכב הלוואות (קרן וריבית) מתאגיד בנקאי:

31 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	
2,218	פריים+4.75%	הלוואה מתאגיד בנקאי (א1)
8,432	פריים+3.8%-1.5%	מסגרת אשראי שנוצלה (2)
3,244	פריים+1.5%-1.75%	הלוואות מתאגיד בנקאי (3)
3,201	פריים+3.8%-1.5%	הלוואות קצרות מועד (4)
11,857	פריים+2.5%	הלוואה מתאגיד בנקאי (ב1)
<b>28,952</b>		

להלן מועדי הפירעון של הלוואות מתאגיד בנקאי:

31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח	
16,839		חלות שוטפת
3,134		2027
3,313		2028
2,939		2029
2,727		2030
<b>28,952</b>		<b>סך הכל</b>

בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 רשמה החברה הוצאות הפחתת ניכיון וריבית על קרן הלוואות ומסגרת אשראי למימון חוב לקוחות בסך של 1,993, 2,208 ו-2,388 אלפי ש"ח, בהתאמה, במסגרת סעיף המימון בדוח על הרווח וההפסד.

מידע נוסף על פעילות האשראי וההלוואות:

1. הלוואה מתאגיד בנקאי

א. בחודש דצמבר 2023 חתמה החברה על הסכם הלוואה בסך של 10,000 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של + 4.75% פריים. הקרן והריבית יפרעו ב- 30 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 15 בינואר 2024. כנגד העמדת קרן הלוואה ניתנה ערבות אישית מוגבלת בסכום של 8,000 אלפי ש"ח מצד אחד מבעלי השליטה.

במסגרת החתימה על הסכם הלוואה, אישר דירקטוריון החברה לשנות את מחירי המימוש של כתבי האופציה שניתנו לבנק בתקופות קודמות ערב נטילת הלוואה למחיר של 4.41 ש"ח לכתב אופציה חלף מחיר המימוש כפי שנקבע במקור ולהאריך את מועד פקיעתם עד ליום 28 בדצמבר 2026 (חלף מועד פקיעה של 28 בדצמבר 2024 כפי שנקבע במקור). בשים לב לכך שמנגנון סילוק כתבי האופציה עשוי לאפשר את פירעונם באמצעות מספר משתנה של מניות החברה נקבע כי ההתחייבות בגין כתבי האופציה מהווה התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד במועד ההכרה לראשונה ובתקופות דיווח עוקבות.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל דירוג נאמדה ריבית השוק שבו החברה יכלה לקבל אשראי בהיקף זהה מתאגיד בנקאי בהתאם לרמת הסיכון של החברה. ההפרש בין ריבית השוק לבין הריבית האפקטיבית הלוקחת בחשבון את הריבית שבה מחויבת החברה בפועל ואת שוויים ההוגן של כתבי האופציות לפי תנאיהם החדשים אשר נאמד במועד החתימה על הסכם הלוואה בסך של 105 אלפי ש"ח במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל בלאק אנד שולס, מייצג הטבה שניתנה על ידי בעל שליטה לחברה אשר שוויה ההוגן נאמד בסך של 139 אלפי ש"ח, לפני השפעת המס. ההטבה כאמור נזקפת לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה כנגד רישום מקביל של ניכיון של הלוואה מתאגיד בנקאי אשר נזקף באופן שוטף לאורך חיי הלוואה כהוצאות ריבית וניכיון בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 19 - הלוואות מתאגיד בנקאי והתחייבות בגין כתבי אופציות לתאגיד בנקאי (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 אומדן השווי ההוגן של רכיב ההתחייבות בגין כתבי אופציה נאמד בסך של 15 ו-94 אלפי ש"ח, בהתאמה, על בסיס הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, באמצעות מודל בלק אנד שולס.

בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 רשמה החברה הכנסות (הוצאות) שערך של התחייבות בגין כתבי אופציה בסך של 79, (5) ו-6 אלפי ש"ח, בהתאמה, במסגרת סעיף המימון בדוח על ההפסד הכולל.

מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי מסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

גלובוס יצרה שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי הכוללים (1) שעבוד צף ראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הנכסים והזכויות, שיש לה כעת ושיהיו לה בעתיד, ושעבודים קבועים על הון המניות שטרם הוקצה ו/או טרם נדרש ו/או טרם נפרע ועל המוניטין וכן על כל שטרי המטען והתעודות, ניירות ערך, מסמכים ושטרות ו- (2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה על כל זכויות גלובוס לקבלת כספים מכוח הסכמים שונים עליהם חתמה.

כמו כן, החברה העבירה לטובת התאגיד הבנקאי ערבויות הכוללות (1) כתב ערבות ללא מגבלת סכום להבטחת כל חובותיה והתחייבויותיה של גלובוס לתאגיד הבנקאי, (2) התחייבות לא לשעבד בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא נכסים כלשהם (לרבות זכויותיה), לטובת צד שלישי, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש, (3) התחייבות ליצירת שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי הכוללים (א) שעבוד צף, ראשון בדרגה על כל הנכסים והזכויות מכל סוג שהם שיש לחברה, לרבות שעבוד קבוע על מוניטין החברה ו- (ב) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת כספים מהסכמים עם לקוחותיה ומפוליסת ביטוח.

בקשר לקרן הלוואה, החברה התחייבה לשמירה על יחסים פיננסיים מסוימים אשר נשמרו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה על הסכם הלוואה נוסף בסך של 12,000 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של 2.5% + פריים. הקרן והריבית יפרעו ב-60 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 25 בינואר 2026, וכן על הגדלת היקף מסגרות האשראי העומדות לרשות החברה כנגד קרן הלוואה הוגדלה הערבות האישית לסכום של 20,000 אלפי ש"ח מצד אחד מבעלי השליטה.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שוויה ההוגן של ההטבה שניתנה על ידי בעל שליטה לחברה נאמד בסך של 220 אלפי ש"ח, לפני השפעת המס. ההטבה כאמור נזקפת לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה כנגד רישום מקביל של ניכיון של הלוואה מתאגיד בנקאי אשר נזקף באופן שוטף לאורך חיי הלוואה כהוצאות ריבית וניכיון בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. לחברה ניתנה מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי בישראל למימון חוב לקוחות בלבד שיעור שלא יעלה על 80% מסכום כל חשבונות וזמן פירעונה של כל חשבונות לא יאחר מ-90 יום (להלן - "הסכום הנגזר"). סכום הלוואות המנוצלות בפועל מתוך מסגרת האשראי לא יעלה בכל עת על הסכום הנגזר. התאגיד הבנקאי לא יהיה חייב להעמיד הלוואות במסגרת האשראי אלא אם כן התאגיד הבנקאי אישר את הלקוחות וחישב את הסכום הנגזר, לפי שיקול דעתו.

## 2. מסגרת אשראי שנוצלה

מסגרת האשראי נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 3.8% אשר תיפרע מדי חודש מתום חודש ממועד ניצול המסגרת. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסגרת האשראי בסך של 8,000 אלפי ש"ח ניתנת לניצול עד לתום חודש ינואר 2025 (נכון לאותו מועד סך של 7,907 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי נוצל). ביום 29 בינואר 2025 מסגרת האשראי בסך של 8,000 אלפי ש"ח הוארכה עד ליום 27 בינואר 2026 וביום 10 בדצמבר 2025 הוגדלה לסך של 10,000 אלפי ש"ח עד ליום 10 בספטמבר 2026 בריבית פריים +1.5%.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 19 - הלוואות מתאגיד בנקאי והתחייבות בגין כתבי אופציות לתאגיד בנקאי (המשך)

## 3. הלוואה מתאגיד בנקאי

בחודש ינואר 2024 קיבלה החברה הלוואה חדשה בסך של 2,500 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של 1.5% + פריים. הריבית תיפרע ב- 59 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 16 באוגוסט 2024. כנגד העמדת קרן הלוואה ניתנה ערבות אישית מוגבלת בסכום זהה מצד אחד מבעלי השליטה ובהתאם הוכרה קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה בסך של 104 אלפי ש"ח נטו ממס.

בחודש מאי 2024 קיבלה החברה הלוואה חדשה בסך של 2,000 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של 1.5% + פריים. הריבית תיפרע ב- 59 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 5 בנובמבר 2024. כנגד העמדת קרן הלוואה ניתנה ערבות אישית מוגבלת בסכום זהה מצד אחד מבעלי השליטה ובהתאם הוכרה קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה בסך של 75 אלפי ש"ח נטו ממס.

## 4. הלוואות קצרות מועד

בשנת 2025 נטלה החברה מספר הלוואות קצרות מועד מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 4,000 אלפי ש"ח אשר נשאו ריבית בשיעור של 3.8% + פריים. ביום 10 בדצמבר 2025 הוגדלה לסך של 5,000 אלפי ש"ח עד ליום 10 בספטמבר 2026 בריבית פריים + 1.5%.

נוסף להלוואות המתוארות לעיל, בגינן קיימת יתרה ליום 31 בדצמבר 2025, במהלך התקופות המדווחות החברה נטלה הלוואות מתאגיד בנקאי בהיקפים שונים ובשיעורי ריבית דומים בעיקרם לאלו המתוארים לעיל.

## ביאור 20 - הלוואות מאחריים

א. ביום 13 בדצמבר 2021 הושלמו במלואם התנאים המתלים נשוא הסכם הלוואה אשר נחתם בין החברה וחברת י.ח. דמרי השקעות בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר יגאל דמרי. עיקרי הסכם הלוואה שנקבעו הינם כדלקמן:

1. במועד ההשלמה המלווה העמיד לחברה הלוואה של 25 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. קרן הלוואה והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן הלוואה מחולקת להלוואה של 15,000 אלפי ש"ח אשר הקרן שלה ניתנת לקיזוז כנגד מחיר מימוש של כתבי האופציה שהוענקו למלווה כמפורט להלן ולסך של 10,000 אלפי ש"ח כהלוואה רגילה (להלן - "ההלוואה ההמירה" ו-"ההלוואה הלא המירה", בהתאמה).

2. הקצאת האופציות למלווה הניתנות למימוש למניות החברה

2.1 החברה הקצתה למלווה כמות של 1,315,790 אופציות לא רשומות ללא תמורה (להלן - "כתבי האופציה") במחיר מימוש של 11.4 ש"ח למניה אשר ניתנות למימוש לכמות זהה של מניות עד ליום 31 בדצמבר 2027.

2.2 ככל ולצורך הקצאת מניות עקב מימוש האופציות יידרש אישור יק"ר, המימוש יתבצע רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור זה. ככל ולא יתקבל אישור יק"ר אזי לא ימומשו האופציות וההלוואה תיפרע במזומן. לחלופין, יוכל המלווה להעביר את האופציות לצד שלישי, שיוכל לממש בכפוף לאישור יק"ר, ככל שידרש.

2.3 ככל ועד למועד פירעון מלוא ההלוואה ההמירה יתקבל אישור יק"ר למלווה להיות בעלת ענין בחברה, המלווה תהיה מחויבת לקזז את יתרת קרן הלוואה ההמירה כנגד מימוש האופציות שמומשו.

2.4 ככל והתקבל אישור יק"ר למלווה עד תום השנה השלישית לנטילת הלוואה, לא תהיה רשאית המלווה לממש את האופציות בדרך של קיזוז מיתרת סכום הלוואה ההמירה שכבר הוחזר, אלא בדרך של תשלום בגובה הסכום שהתקבל עד אותו מועד בגין החזר קרן הלוואה ההמירה.

2.5 המלווה תהיה רשאית בכל עת להעביר את האופציות, כולן או חלקן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בקבלת אישור מהחברה. בכל העברה יומחו לאותו גוף זכויות המלווה בחלק היחסי המתאים ביתרת הלוואה ההמירה באותו מועד.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מאחרים (המשך)

בשים לב שכתבי האופציה אינם עומדים בפני עצמם אלא צמודים להלוואה ההמירה באופן לפיו מחיר מימושם יתבצע בדרך קיזוז קרן ההלוואה ההמירה, ולאור זאת שהמלווה אינו רשאי להעביר את כתבי האופציות בנפרד לאחר, אלא אך ורק יחד עם חלק ההלוואה המתייחס אליהם, נקבע כי המהות הכלכלית של כתבי האופציה הינה כשל רכיב משובץ בהלוואה ולכן נקבע כי ההלוואה בסך 15,000 אלפי ש"ח מהווה הלוואה המירה.

## 3. מנגנון הגנת דילול

המלווה לא תדולל בגין הקצאת נייר ערך אחר שהתחייבה החברה להקצות לפני מועד חתימת ההסכם ו/או בגין המרת נייר ערך המפורט בהסכם בקרות אירוע המקנה למשקיע זכויות להפעלת מנגנון הגנת הדילול החברה תידרש להקצות למלווה מניות רגילות תמורת המחיר המזערי האפשרי בהתאם לתקנון הבורסה באופן שישמור על שיעור ההחזקה של המלווה טרם הדילול. ככל ולא יתאפשר להקצות למלווה מניות נוספות תשלם לו החברה פיצוי במזומן.

4. בהתאם לתנאים המקוריים נקבע כי קרן ההלוואה והריבית יפרעו כדלקמן:

4.1 ההלוואה הלא המירה תיפרע ב- 10 תשלומים שווים חצי שנתיים על סך של 1,000 אלפי ש"ח כל אחד, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 31 ביוני 2027.

4.2 הלוואה ההמירה תיפרע ב- 10 תשלומים שווים חצי שנתיים על סך של 1,500 אלפי ש"ח כל אחד, החל מיום 30 ביוני 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027.

4.3 הריבית תשולם בכל חצי שנה במועדים קבועים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2021.

4.4 לכל תשלום (קרן וריבית) יתווספו הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (ככל שחל).

4.5 לגבי הריבית המשתלמת בגין ההלוואה ההמירה יחול האמור להלן:

4.5.1 בשנתיים הראשונות שלאחר מועד מתן ההלוואה ההמירה על ידי המלווה תשולם ריבית בשיעור של 3% (צמודה למדד). יתרת סכום הריבית תשולם למלווה בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2027 (להלן - "הריבית העודפת") ובתנאי שעד לאותו מועד לא מומשו על ידי המלווה האופציות למניות.

4.5.2 עד לתום תקופת ההלוואה החברה תשלם ריבית של 6% (צמודה למדד). על אף האמור, ככל שעד ליום 31 בדצמבר 2027 (תום תקופת ההלוואה) ימומשו האופציות והוקצו בגין מניות, תחושב הריבית בגין התקופה שעד למועד המימוש לפי שיעור של 3% (צמודה למדד) והמלווה תחזיר לחברה את ההפרש בגין הריבית העודפת ששולמה לה כשהסכום שיוחזר צמוד למדד ממועד ביצוע כל תשלום ריבית עודף כאמור ועד למועד החזר בפועל.

4.5.3 ככל שלא ימומשו האופציות במלואן עד ליום 31 בדצמבר 2027, החברה תשלם ריבית בשיעור של 6% צמודה למדד בגין ההלוואה ההמירה ולכל אורך תקופת ההלוואה.

## 5. זכות המרה מותנית

במקרה בו תתקיים למלווה עילה לפירעון מיידי כמפורט בהסכם, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, החל מיום 30 ביוני 2026 תהיה המלווה רשאית להודיע לחברה על רצונה להמיר סך של עד 10,000 אלפי ש"ח מההלוואה הלא המירה להון מניות החברה במחיר קבוע של 1.14 ש"ח למניה.

זכות המרה המותנית מהווה מעין ריבית פיגורים אשר תתהווה במידה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה נשוא ההסכם באופן אשר יקנה למלווה אפשרות המרה נוספת במחיר למניה ידוע וקבוע זכות המרה זו מהווה ולכן נקבע כי זכות המרה זו מהווה מכשיר פיננסי הכשיר לסיווג בהון. יחד עם זאת, מאחר

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מאחרים (המשך)

וההסתברות לקרות אירוע כאמור במועד ההכרה לראשונה הייתה קלושה שוויו ההוגן לאותו מועד הוערך כזניח ולא הייתה לו השפעה על הטיפול החשבונאי במועד ההכרה לראשונה.

## 6. זכות לפירעון מוקדם

החל מיום 30 ביוני 2026, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפרוע בפירעון מוקדם עד סך של 10,000 אלפי ש"ח מתוך יתרת הלוואה כפי שתהיה באותו מועד, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש.

הזכות לפירעון מוקדם המוקנית לחברה מהווה נכס פיננסי שהינו נגזר המשובץ בחוזה מארח (ההלוואה הניתנת לפירעון מוקדם). יחד עם זאת, בשים לב לכך ששיעור הריבית הנקוב אשר נושאת הלוואה זו (6%) נמוך משיעור הריבית השולית המשקף את סיכון החברה נקבע כי השווי ההוגן של נגזר זה הינו זניח הן במועד ההכרה לראשונה והן בתקופות הדיווח העוקבות בדוחות כספיים אלה.

7. להבטחת פירעון מלוא הלוואה נרשם לטובת המלווה שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, עד לסך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים) על כלל זכויות השימוש המוקנות בחוות הגידול במושב מבקיעים, לרבות מיטלטלין המצויים עליה.

להלן פירוט מרכיבי תמורת החבילה אשר פוצלה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי במועד השלמת העסקה הינם כדלקמן:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
238	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול (*)
8,227	הלוואה לא המירה (**)
11,401	רכיב התחייבותי בגין הלוואה המירה כחוזה מארח (**)
5,134	רכיב המרה התחייבותי (בגין הלוואה מארח (***))
<u>25,000</u>	סך התמורה

(\*) מהווה התחייבות פיננסית נגזרת אשר עשויה להיות מסולקת במספר משתנה של מניות.

(\*\*) מטופלות בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

מהווה נגזר משובץ (התחייבות) אשר הופרד מהחוזה המארח ונמדד בשווי הוגן דרך רווח (\*\*\*) והפסד.

בחודש אוגוסט 2023 חתמה החברה על תוספת להסכם, לפיה הסכימו הצדדים לדחות את כל מועדי התשלום של הלוואה בתשעה חודשים, באופן כזה שמועד הפירעון הראשון על סך 1,000 אלפי ש"ח על חשבון רכיב קרן הלוואה של 10,000 אלפי ש"ח, יחול ביום 30 בספטמבר 2023 (ובהתאם מועד הפירעון האחרון ביום 31 במרץ 2028) ומועד הפירעון הראשון על סך 1,500 אלפי ש"ח על חשבון רכיב קרן הלוואה של 15,000 אלפי ש"ח, יחול ביום 31 במרץ 2024 (ובהתאם מועד הפירעון האחרון ביום 30 בספטמבר 2028). בנוסף, המלווה הסכימה לפרוס את תשלומי הריבית והפרשי ההצמדה שהצטברו עד ליום 31 במרץ 2023 בגין הלוואה בכללותה, ואשר מועד פירעונם הגיע בהתאם להסכם הלוואה וטרם שולמו, כך שהם ישולמו למלווה במספר תשלומים. כמו כן, נקבע כי בנוסף לבטוחות הקבועות בהסכם, מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, יחתום על ערבות אישית לפיה הוא ערב באופן מוחלט למילוי כל התחייבויות החברה לפי הסכם (לרבות התוספת). מובהר כי המלווה תהא רשאית לדחות לפי שיקול דעתה את כל המועדים למימוש האופציות שניתנו לה במסגרת הלוואה בהתאם לשינויים שנקבעו במסגרת התוספת.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 20 - הלוואות מאחרים (המשך)**

הנהלת החברה קבעה כי תוספת הערבות האישיה שניתנה על ידי בעל השליטה למילוי כל ההתחייבויות נשוא התוספת להסכם, רכיב שלא היה קיים ערב חתימת התוספת, מהווה שינוי משמעותי איכותני בסיכונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. בהתאם לכך, ההתחייבות המקורית (לרבות רכיב ההתחייבותי בגין אופציית ההמרה והנגזר הפיננסי בגין מנגנון הגנת דילול המשובצים במסגרתה) אשר נאמדה ליום שינוי התנאים בסך מצרפי של 22,480 אלפי ש"ח נגרעה מספרי החברה כנגד הכרה בהתחייבות לפי תנאיה העדכניים בסך של 25,000 אלפי ש"ח (שווי שחושב, תוך שימוש בריבית השוק שבו החברה יכלה לקבל אשראי בהיקף זהה מתאגיד בנקאי בהתאם לרמת הסיכון של החברה למועד שינוי התנאים), וזאת במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. בשים לב לבטחונות שהיו קיימים בגין הלוואות ואשר נותרו בתוקף לאחר שינוי התנאים ובהתבסס על הערכת שווי חיצונית שקבעה כי שיעור

הריבית הנקוב בגין ההתחייבות הינו זהה בקירוב לשיעור הריבית שהחברה היתה נדרשת לשלם, נקבע כי שווי ההטבה מבעל השליטה בגין תוספת הערבות האישיה הינו זניח ולכן לא ניתן לו ביטוי מדידה.

בשים לב למחיר המניה ששרר במועד שינוי התנאים, נקבע כי השווי ההוגן של רכיב התחייבותי בגין אופציית ההמרה ושל הנגזר הפיננסי בגין מנגנון הגנת הדילול אשר לא חל שינוי בתנאיהן במסגרת שינוי התנאים הינו זניח. כמו כן, בגין החלפת מכשירי החוב נוצר לחברה הפסד בסך של 2,520 אלפי ש"ח.

ביום 6 במרץ 2025 אישרו דירקטוריון החברה וועדותיו התקשרות הסכם להקצאה פרטית אשר בהתאם אליו תקצה החברה למשקיע 3,532,216 מניות רגילות של החברה (כ-20% מהון החברה לאחר הקצאתן), בתמורה כוללת של 12 מיליון ש"ח, קרי לפי 3.3973 ש"ח למניה (להלן: "התמורה"). וזאת, לעומת מחיר המרה של 11.4 ש"ח למניה כפי שנקבע במועד ההתקשרות בהסכם הלוואה ההמירה (שנת 2021).

במסגרת ההתקשרות אושרה גם תוספת ותיקון להסכם הלוואה והקצאת אופציות מיום 27.10.2021 אשר נחתם עם דמרי השקעות (להלן: "התוספת להסכם הלוואה"). התוספת להסכם הלוואה מסדירה את תנאי קרן הלוואה הבלתי המירה, שנותרה לאחר הסכם המחאת הזכויות המפורט לעיל, בסך של כ-7 מיליון ש"ח וכן את תנאי הפרשי הצמדה וריבית על שתי הלוואות שהעמידה דמרי השקעות לחברה. על פי התוספת להסכם הלוואה שיעור הריבית השנתית ביחס לסכומים כאמור יעמוד על 7.5%, הקרן והריבית יהיו צמודים למדד, כאשר מדד הבסיס הינו מדד דצמבר 2024 אשר פורסם ביום 15.1.2025 הקרן והריבית ייפרעו במועדים הקבועים בהסכם המקורי בנוגע להלוואה הבלתי המירה. בנוסף, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כ"עסקה מזכה", אשרור הערבות האישיה שהעמיד מר ניסים ברכה (אחד מבעלי השליטה) לטובת החברה, אשר תחול להבטחת התחייבויותיה של החברה לפי התוספת להסכם הלוואה. שווי ההטבה מבעל השליטה בגין תוספת הערבות האישיה הינו זניח. בנוסף, דווח לדירקטוריון החברה על התקשרות של בעלי השליטה בחברה – מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי - בהסכם בעלי מניות עם המשקיע, מתוך כוונה להקנות למשקיע זכויות להגנת מיעוט ובכלל זה זכות למנות חברה בשליטת מר יגאל דמרי, אביו של המשקיע, 2 דירקטורים בחברה כתלות בהיקף החזקותיו. השלמת העסקה, על מכלול ההתקשרויות המפורטות לעיל, הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, לרבות קבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך המוקצים למסחר, אישור היק"ר, וכן אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.

ביום 26 במרס 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות הקצאה של 3,532,216 מניות של החברה כנגד המרת הלוואה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הלוואות מאחרים (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההלוואה מאחר (תשלומי קרן):

31 בדצמבר 2025	
3,000	2026
2,000	2027
2,000	2028
<u>7,000</u>	<b>סך הכל</b>

להלן ריכוז יתרות בגין הלוואות מאחרים:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
6,931	7,031	הלוואה (1) (2)
12,046	-	הלוואה המירה (1) (3) נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול
5	-	
132	-	רכיב המרה התחייבותי (4)

(1) בתקופות עוקבות ההלוואה הלא המירה וההלוואה ההמירה (החווה המארח) לאחר הפרדת הנגזר המשובץ בגין זכות ההמרה (נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית).

(2) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בגין ההלוואה וריבית שנצברה בגינה סך של 4,039 אלפי ש"ח הוצג כהתחייבות שוטפת והיתרה בסך 2,992 כיתרת התחייבות שאינה שוטפת.

ב. ביום 13 במרס 2023 התקבלה הלוואה לא צמודה מצד לא קשור לחברה או לבעלי השליטה בסך של 2,000 אלפי ש"ח אשר נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 12%. הקרן והריבית נפרעו במלואן ב- 7 תשלומים חודשיים שווים במהלך שנת 2023. כנגד העמדת קרן ההלוואה ניתנה ערבות אישית מוגבלת בסכום זהה מצד שניים מבעלי השליטה. יחד עם זאת, בשים לב למועד פירעון ההלוואה וריבית השוק אשר איננה גבוהה משמעותית מהריבית הנקובה, סך ההטבה שקיבלה החברה בגין הערבות אישית של בעל השליטה הינה בסכום שאינו מהותי ולפיכך לא הוכרה בדוחות הכספיים קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה.

ג. במהלך שנת 2024 הקבוצה התקשרה בהסכמים עם חברות הפועלות בענף האשראי החוץ בנקאי המעניקות שירותי מתן אשראי המגובה באמצעות חוב מסחרי שוטף של לקוחות, (להלן - "חברות האשראי"), במסגרתם הקבוצה נוטלת מעת לעת מימון לתקופות קצרות (טווח של 3-6 חודשים) מחברות האשראי ובמסגרת ההתקשרות משעבדת לטובת חברות האשראי חובות מוגדרים של לקוחות מסוימים, בעסקאות אשר אינן מקיימות את התנאים הנדרשים לגריעה של חובות הלקוחות. בתמורה לשירותים אלו משלמת הקבוצה עמלת ניכיון קבועה מראש בשיעור מוגדר מהחוב המנוכה וכן משלמת ריבית על תקופת האשראי מיום ניכיון חוב הלקוח ועד למועד גביית החוב בפועל מהלקוח. היות והקבוצה אינה מתנתקת מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים בגין חובות הלקוחות וכן וסיכון האשראי בגין אי תשלום חובות הלקוחות נותר אצל הקבוצה, חובות הלקוחות הכפופים להתקשרות אינם נגרעים מהדוחות על המצב הכספי ומנגד מוכרת במועד קבלת האשראי התחייבות פיננסית בגובה המימון שהתקבל. בתקופות עוקבות מוכרות הוצאות מימון בהתאם לתנאי ההתקשרות עד לסילוק ההתחייבות. ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבויות המגובות באמצעות חובות לקוחות מסתכמת בסך של 11,530 אלפי ש"ח.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 21 - הלוואות מזכות מבעל שליטה

ביום 30 באוגוסט 2022 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר ולאשרר העמדת מסגרת אשראי עד סך של 10,000 אלפי ש"ח לטובת החברה על ידי אחד מבעלי השליטה בה במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתו (להלן-"הסכם מסגרת האשראי"). ההלוואות כאמור יישאו ריבית מינימאלית לפי פקודת מס הכנסה. מסגרת האשראי תתחדש כל שלושה חודשים, וההלוואות ייפרעו מעת לעת, בכפוף לכך שתזרים המזומנים של החברה יאפשר זאת. מסגרת ההלוואות כאמור תתחדש מעת לעת בהתאם לסכום שיידרש לחברה (בכפוף לסך המסגרת כפי שצוין לעיל), והכול לתקופה מקסימאלית של עד ליום 31 באוגוסט 2024.

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש במודל דירוג נאמדה ריבית השוק שבו החברה יכלה לקבל אשראי בהיקף זהה מתאגיד בנקאי בשיעור של 19.5% ו- 14.9% אשר אפיינ את רמת הסיכון של החברה לתקופה של שנה המתחילה ביום 1 בינואר 2022 ולתקופה של שנתיים המתחילה ביום 30 באוגוסט 2022, בהתאמה. ההפרש בין ריביות אלו לבין הריבית שבה החברה חויבה בפועל ייצגה הטבה שניתנה על ידי בעל שליטה לחברה אשר שוויה ההוגן נאמד במועד הענקת הסכומים לחברה בסך כולל של 2,482 אלפי ש"ח, לפני השפעת המס. במועד נטילת כל סכום על חשבון מסגרת ההלוואות התבצע תחשיב גובה ההטבה בהתייחס למועד קבלת המימון ועד לתום התקופה המקסימאלית.

ההטבה נזקפה לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה כנגד רישום מקביל של ניכיון של הלוואות מזכות אשר נוקף באופן שוטף לאורך חיי ההלוואות המזכות כהוצאות ריבית וניכיון בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. ראה ביאור 23 ח' להלן.

במועד ההכרה לראשונה מדידת השווי של הלוואות מזכות מבעל שליטה סווגו ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

בשנת 2024 לא ניתנו לחברה הלוואות כלשהן מבעל השליטה בהתאם למסגרת האשראי.

להלן התנועה בגין הלוואות מזכות מבעל שליטה:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,298	6,886	יתרת פתיחה
11,780	-	קבלת קרן הלוואה
(2,482)	-	רישום ניכיון על קרן הלוואה
-	908	קיטון בהטבה שנבעה לחברה מהקדמת עיתוי סילוק
1,090	486	הלוואה מזכה מבעל שליטה
(5,800)	(8,280)	הוצאות ניכיון בגין קרן הלוואה
		פירעון קרן הלוואה
<u>6,886</u>	<u>-</u>	

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 22 - התקשרויות, ערבויות, בטחונות ושעבודים

## א. התקשרויות

## 1. פנייה לקבלת מענק ממשרד הכלכלה בגין הקמת מפעל לייצור מוצרי קנאביס רפואי

ביום 23 במרס 2022 גלובוס פארמה קיבלה אישור לתוכנית במסלול מענקים של משרד הכלכלה והתעשייה, על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ו-1959 בגין הקמת מפעל לייצור מוצרי קנאביס רפואי, באזור התעשייה במושב מבקיעים. היקף ההשקעה המאושר במסגרת תוכנית ההשקעות בגין בניית ותכנון מפעל הייצור הינו כ- 10,777 אלפי ש"ח, מתוכו אושר מענק של כ- 2.15 מיליון ש"ח.

קבלת המענק בפועל, כפופה לעמידת גלובוס בתנאי "מפעל בר תחרות" במועד הבקשה או לחלופין להעמדת ערבויות כנגד קבלת כספי המענק, כאשר ההכנסות ייבחנו מתוך כלל מכירות המפעל, ובין היתר בתנאים המקובלים להענקת מענקים אשר מפורטים בכתב האישור. ככל ויתקבל, תשלום המענק יתבצע כך ששיעור של 65% מתוך ההשקעות המבוצעות והמאושרות ישולמו לגלובוס אל מול ביצוע ההשקעות ואילו 35% הנותרים ישולמו לגלובוס לאחר הוצאת אישור ביצוע סופי לתוכנית. כמו כן, לשם קבלת המענק תידרש לגלובוס ליצור שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על נכסיה לטובת משרד הכלכלה.

כמו כן, גלובוס תהיה כפופה להוראות האישור לרבות קבלת אישורים שונים.

בהתאם להוראות סעיף 94 (א)(א5)(א) לחוק, מועד ביצוע התוכנית המאושרת הוא לחמש שנים מיום מתן האישור כאמור, קרי עד ליום 22 במרס 2027.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים האלו טרם התקבל מענק כספי מסך היקף ההשקעה המאושר.

## 2. עסקאות שכירות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קשורה החברה בשלושה סוגי הסכמי חכירה כדלקמן-

א. הסכם לחכירת קרקע להקמת חממות גידול באוגנדה.

ב. הסכמים לחכירת מבנה למשרדים, מעבדה ובית מסחר בישראל.

ג. הסכמים לחכירת רכבים בישראל.

לפרטים בדבר ההשלכות החשבונאיות של הסכמי השכירות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות, ראה ביאור 10 לעיל.

## ב. ערבויות, בטחונות ושעבודים

1. למידע בדבר ערבויות אישיות שניתנו על ידי מספר בעלי השליטה לטובת החברה לצורך הבטחת תשלום הסכום הסופי להכשרה ו/או פרץ נשוא התוספת הרביעית שנחתמה בין הצדדים, ראה ביאורים 14 ו-15 לעיל.

2. למידע בדבר ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי אשר התקבלה על ידי גלובוס פארמה, ראה ביאור 19 (1) לעיל.

3. למידע בדבר בטחונות שניתנו להבטחת הלוואות מאחר אשר התקבלו על ידי החברה, ראה ביאור 20' לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הון (גרעון בהון) וקרנות

א. הרכב הון המניות:

הון מונפק ונפרע		הון רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
13,814,718	17,346,934	40,000,000	40,000,000

(1) ביום 26 ביולי 2023 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את איחוד הון המניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 10:1, באופן שבו כל 10 מניות רגילות, תאוחדנה למניה רגילה אחת ללא ע.נ. כמו כן, הוחלט לאשר את הגדלת הונה הרשום של החברה מסך של 18,000,000 מניות רגילות של החברה ללא ע.נ. (לאחר איחוד ההון) לכמות של 40,000,000 מניות רגילות של החברה ללא ע.נ.

דוחות כספיים מאוחדים שנתיים אלו הותאמו על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת איחוד ההון בהתייחס לכלל נתוני המניות וכתבי האופציה, לרבות תחשיבי הפסד למניה לתקופות שקדמו למועד איחוד ההון.

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.

ג. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע

2023	2024	2025	
מניות רגילות			
8,785,482	8,785,482	13,814,718	יתרה ליום 1 בינואר
-	4,942,308	3,532,216	המרת הלוואת בעלים להון מניות ופרמיה (ראה ביאורים 18 ו 20א')
-	71,000	-	מימוש אופציות (ראה ביאור 3'ו23 להלן)
-	15,928	-	מניות שהונפקו במסגרת חבילה בקשר לסילוק חוב כספי ליועץ (ראה ביאור 1'ו23 להלן)
8,785,482	13,814,718	17,346,934	יתרה ליום 31 בדצמבר

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 23 - הון (גרעון בהון) וקרנות (המשך)

## ד. גיוסי הון

1. במהלך שנת 2021 השלימה החברה שני גיוסים מהציבור באמצעות דוח הצעת מדף בסך כולל ברוטו של 24,641 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה בסך של 2,171 אלפי ש"ח). במסגרת הגיוסים כאמור הנפיקה החברה 99,630 כתבי אופציה (סדרה 10) ו-78,219 כתבי אופציה (סדרה 11).

ביום 2 בנובמבר 2023 כתבי האופציות (סדרה 10) פקעו ללא מימוש.

ביום 4 באפריל 2022 כתבי האופציות (סדרה 11) פקעו ללא מימוש.

2. למידע אודות הנפקת חבילה הכוללת מניות רגילות, כתבי אופציות ונגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה, ראה ביאור 15 לעיל.

## ה. המרת הלוואות בעלים

למידע אודות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בקשר להמרת הלוואות הבעלים ראה ביאורים 18 ו-20 א' לעיל.

## ו. סילוק של חוב כספי בדרך של הנפקת מכשירים פיננסיים ומימוש כתבי אופציות

1. ביום 23 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית לאחד מיועציה של החברה במסגרתה תוקצנה ליועץ 79,639 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה (להלן - "המניות המוקצות") בתמורה לסילוק חוב כספי בסך של 605 אלפי ש"ח בגין שירותים שניתנו לחברה. כמו כן, הוקצו לניצע 15,928 זכויות לא רשומות (להלן - "הזכויות המוקצות") שתהיינה ניתנות למימוש ללא תמורה בכפוף למנגנון הגנה מפני דילול לכמות זהה של מניות רגילות של החברה, לרבות דילול שמקורו בהמרת התחייבויות בעלי השליטה למניות ובתנאי שהדבר יגרום לירידה בשער מניית החברה.

לאחר קבלת כל האישורים אשר נדרשו על פי דין הוקצו המניות המוקצות והזכויות המוקצות ביום 27 ביולי 2022 (להלן - "מועד ההשלמה").

במסגרת עבודת הערכת שווי אשר התבצעה על ידי מעריך שווי חיזוני בלתי תלוי למועד ההשלמה, השווי ההוגן של הנגזר הפיננסי בגין מנגנון הגנת דילול אשר מהווה התחייבות פיננסית הנמדדת לראשונה ובתקופות דיווח עוקבות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", נאמד למועד ההכרה לראשונה ולימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 בסכום זניח בהיותו מותנה באישור אסיפת בעלי מניות ובשים לב כי המרת הלוואות הבעלים צפויה להטיב עם החברה. כמו כן, שווי המניות המוקצות המהוות מכשיר פיננסי הכשיר לסיווג בהון נאמד בסך של 515 אלפי ש"ח בהתאם לשער המניה המצוטט כפי ששרר במועד ההשלמה. ההפרש בין שווי המכשירים לגובה החוב הכספי כלפי היועץ אשר הסתכם בסכום שאינו מהותי הוכר כהכנסות שהתקזזו מהוצאות משירותים מקצועיים בשנת 2022. עם המרת הלוואות הבעלים למניות החברה במהלך חודש אסריל הוקצו ליועץ 15,928 מניות מכוח מנגנון הגנת דילול. השווי ההוגן של מניות אלה הסתכם בסך של 77 אלפי ש"ח ונזקף לרווח והפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2. למידע אודות הקצאה של 180,333 מניות רגילות בשווי של 900 אלפי ש"ח נשוא התוספת הרביעית שנחתמה עם הכשרה בשנת 2022. ראה ביאור 14 לעיל.

3. ביום 3 באוקטובר 2022 הוקצו לבעל השליטה לשעבר בחברת קנאבליס בע"מ 94,657 כתבי אופציות לא סחירים בתוספת מימוש ידועה וקבועה אשר שווין ההוגן נאמד לאותו מועד בסך של 106 אלפי ש"ח וזאת כנגד גריעת התחייבות של נגזר פיננסי בגין אופציית קנאבליס נשוא הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים. במהלך שנת 2024 מומשו 71,000 כתבי אופציות תמורת סך של 213 אלפי ש"ח וכמות של 23,657 כתבי אופציות פקעו.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - הון (גרעון בהון) וקרנות (המשך)

## ז. מימושים של מכשירים המינים למניות רגילות

בשנת 2022 שניים מבעלי השליטה מימשו 101,833 כתבי אופציה (סדרה 11) לכמות זהה של מניות רגילות של החברה ללא ע.ג. בתמורה לסך של כ- 1,528 אלפי ש"ח.

## ח. קרנות הון

## 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.

## קרן מהפרשי 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 שנוקפו להון כאמור מועברים לרווח או הפסד במימוש ההשקעה בפעילות החוץ.

הרכב בקרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח			מטבע	
67	215	95	שילינג אוגנדי	פעילות חוץ א'
(6)	-	-	אירו	פעילות חוץ ב' (1)
61	215	95		סה"כ

(1) בדצמבר 2023 פעילות חברת הבת המאוגדת בפורטוגל נסגרה.

## קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה

הלוואות ו/או הלוואות מזכות שניתנו ו/או התקבלו מבעלי השליטה ו/או ערבויות אישיות שניתנו מבעלי שליטה בקשר להתחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים ו/או אחרים לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרות במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון (גרעון בהון). הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון (גרעון בהון) במסגרת "קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה". הפרש בחובה מהווה דיבידנד ומקטין יתרת זכות "קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה" עד לאיפוסה ולאחר מכן את יתרת העודפים.

התנועה בקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה (לאחר השפעת המס):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
3,714	3,431	420	יתרת פתיחה	
-	(3,189)	-	המרה של הלוואות בעלים למניות רגילות וכתבי אופציות (סדרה 11) (ראה ביאור 23ה' לעיל)	
-	-	-	הלוואה מזכה מבעל שליטה בריבית מוטבת (ראה ביאור 21 לעיל)	
(699)	-	-	קיטון בהטבה שנבעה לחברה מהקדמת עיתוי סילוק הלוואה מזכה מבעל שליטה (ראה ביאור 21 לעיל)	
312	178	170	ערבות אישית מבעל שליטה בגין הלוואות מתאגיד בנקאי (ראה ביאור 19 לעיל)	
104	-	-	ערבות אישית מבעלי שליטה בגין התחייבות לאחרים (ראה ביאורים 14 ו-15 לעיל)	
3,431	420	590	יתרת סגירה	

ט. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 334.9 אגורות (ליום 31 בדצמבר 2024- 391.7 אגורות).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 24 - עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים

## הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,339	10,387	13,583	שכר עבודה ונלוות
951	510	767	קבלני משנה
42,681	46,692	46,976	עלויות גידול (לרבות אחזקה)
2,220	2,065	2,601	אבטחה
5,822	5,718	7,221	פחת (לרבות בגין זכויות שימוש בנכסים חכורים)
-	1,791	1,497	ירידת ערך מלאי (ראה ביאור 9 לעיל)
2,600	2,752	2,450	אחרות
<u>62,613</u>	<u>69,915</u>	<u>75,095</u>	

## ביאור 25 - הוצאות שיווק ומכירה

## הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,127	3,377	3,936	שכר עבודה ונלוות
2,621	1,847	2,777	עמלת הפצה
133	191	281	פחת
140	187	102	אחזקת רכבים
566	628	1,176	פרסום וקידום מכירות
<u>5,587</u>	<u>6,230</u>	<u>8,272</u>	

## ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

## הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,260	1,697	1,609	שכר לבעלי שליטה (ראה ביאור 31 ב' להלן)
1,794	978	2,033	שכר עבודה ונלוות
2,591	3,172	2,379	ייעוץ ושירותים מקצועיים
72	103	85	נסיעות לחו"ל
343	407	432	אחזקת רכבים
675	1,076	592	אחזקת משרד
258	183	243	פחת
431	986	1,149	אחרות
<u>7,424</u>	<u>8,602</u>	<u>8,522</u>	

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
<b>הכנסות מימון</b>		
		שיערוך של נגזר משובץ בגין מנגנון התחשבות (ראה ביאור 14 לעיל)
(56)	-	-
		שיערוך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הבטחת תשואה (ראה ביאור 15 לעיל)
(210)	-	-
	(91)	-
	(4,230)	-
		רווח בגין שינוי תנאי הלוואות מבעלי שליטה שיערוך של רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף (ראה ביאור 18 לעיל)
(2,310)	(190)	-
		שיערוך של התחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי (ראה ביאור 19 לעיל)
(6)	(5)	-
	(253)	-
		שיערוך של רכיב המרה התחייבותי בגין הלוואה מאחר (ראה ביאור 20א' לעיל)
	(9)	-
(535)	(569)	-
(3,117)	(5,347)	-
		שיערוך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול בגין הלוואה מאחר (ראה ביאור 20א' לעיל)
		הפרשי שער ואחרות
		<b>הוצאות מימון</b>
		הוצאות מימון בגין חכירות (ראה ביאור 10 לעיל)
867	824	850
		ריבית והפחתת ניכיון על חשבון התחייבות פיננסית (הכשרה) (ראה ביאור 14 לעיל)
807	435	476
-	985	-
		שיערוך רכיב המרה (ראה ביאור 14 לעיל)
		ריבית והפחתת ניכיון על חשבון התחייבות פיננסית (פרץ) (ראה ביאור 15 לעיל)
672	1,056	957
		ריבית, הפרשי הצמדה והפחתת ניכיון בגין חוזה מארח החוב הנוסף (ראה ביאור 18 לעיל)
10,620	1,953	-
		ריבית והפחתת ניכיון בגין הלוואות מתאגיד בנקאי (ראה ביאור 19 ו-20 לעיל)
2,388	3,123	2,848
		ריבית והפחתת ניכיון בגין הלוואות מאחר (ראה ביאור 20א' לעיל)
3,748	1,992	1,599
		שינוי תנאים בגין הלוואות מאחר (ראה ביאור 20א' לעיל)
2,520	-	-
		שיערוך של רכיב המרה התחייבותי בגין הלוואה מאחר (ראה ביאור 20א' לעיל)
385	-	-
		שיערוך של נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול בגין הלוואה מאחר (ראה ביאור 20א' לעיל)
14	-	-
		ריבית והפחתת ניכיון בגין הלוואות מזכות מבעל שליטה (ראה ביאור 21 לעיל)
486	-	-
	88	2,874
	376	751
917		
23,424	10,832	10,355

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מסים על הכנסה

## א. מיסוי החברה בישראל

## כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

שיעור מס החברות החל על החברות הישראליות בקבוצה בתקופות הדיווח המוזכרות הינו 23%.

## ב. חברות מאוחדות זרות

חברה בת באוגנדה

חבר בני אדם מאוגד באוגנדה, נישום לפי חוק המס במדינת התאגדותו. 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 ליום 31 בדצמבר 2025 לא קיימת אמנה למניעת כפל מס בין ישראל לאוגנדה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

**ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)**

**ב. חברות מאוחדות זרות (המשך)**

חברה בת בפורטוגל  
 חבר בני אדם מאוגד בפורטוגל, נישום לפי חוק המס במדינת התאגדותו. שיעור המס העיקרי החל על הכנסות חבר בני אדם תושב פורטוגל מפעילות עסקית הינו 21% (17% לחברות קטנות).

דיבידנד, ריבית ותמלוגים המשולמים על ידי חבר בני אדם המאוגד בפורטוגל כפופים לניכוי מס במקור בשיעור 25%, אלא אם קיימת אמנה למניעת כפל מס הקובעת שיעור מס שונה.

ניתן לקזז הפסד כנגד רווחים בשנים הבאות אך לא יותר מחמש שנים. קיזוז הפסדים אחרים אינו מתאפשר על פי דיני המס בפורטוגל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימת אמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפורטוגל. בתקופת הדיווח פעילות החברה הייתה זניחה וליום 31 בדצמבר 2023 ההשקעה מומשה במלואה.

**ג. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההפסד העסקי להעברה של החברה, גיבוקיט טכנולוגיות, קנאבליס, ירוק תוצרת רפואית סולו מסתכמת בסך של 39,797 כ-29,308, כ-1,772, וכ-106 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההפסד להעברה של חברה מאוחדת זרה אשר מאוגדת באוגנדה מסתכמת בסך של כ-2,692 אלפי ש"ח.

החברה הכירה בנכסי מסים נדחים במגבלת הסכום אשר צפוי שיהיה ניתן לניצול בעתיד הנראה לעין. ראה סעיף ו' להלן.

**ד. שומות סופיות**

לחברה נקבעה שומת מס סופית עד וכולל שנת 2019.

לחברות מאוחדות זרות המאוגדות באוגנדה ובפורטוגל, לירוק תוצרת רפואית בע"מ טרם נקבעו שומות מס סופיות ממועד היווסדותן.

לחברות המאוגדות (גיבוקיט טכנולוגיות בע"מ, גלובוס פארמה בע"מ וקנאבליס בע"מ) טרם נקבעו שומות מס סופיות. יחד עם זאת, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, הדוחות שהוגשו לשלטונות המס לשנים עד וכולל שנת 2020 נחשבים כסופיים.

**ה. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעילות רגילה, כפי שנזקף בדוחות על ההפסד הכולל:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,787	(2,213)	4,873	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה כמדווח בדוח על הרווח (ההפסד) הכולל
23%	23%	23%	שיעור מס חברות
(411)	509	(1,121)	הוצאת המס התיאורטית (חיסכון מס תיאורטי) תוספת (חיסכון) במס בגין:
			חברות מאוחדות זרות הנישומות בשיעורי מס שונים
154	39	85	הפרשים בבסיס מדידה
(1,493)	-	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
(58)	(113)	(75)	הפסדים שוטפים והפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
1,806	157	(1,844)	קיטון (גידול) בהוצאת המס הנובע מניצול הפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(4,071)	-	-	הטבת מס (הוצאת מס) בגין שנת הדיווח
(4,073)	592	(2,955)	

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

## 1. מסים נדחים

להלן הרכב ותנועת מסים נדחים בדוחות על המצב הכספי:

סך הכל	הפסדים וניכויים להעברה	רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה	מכשירים פיננסיים אחרים	הפרשה לחופשה והבראה	התחייבויות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש, נטו	רכוש קבוע, נטו	מלאי	נכס ביולוגי	
אלפי ש"ח										
-	4,960	-	(1,904)	37	2,838	(2,264)	(2,133)	(1,534)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
<b>שינויים בשנת 2023:</b>										
(4,073)	(656)	-	1,766	(10)	(20)	52	(561)	(4,199)	(445)	סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
84	-	-	84	-	-	-	-	-	-	סכומים שנוקפו ישירות לגרעון בהון (*)
(3,989)	4,304	-	(54)	27	2,818	(2,212)	(2,694)	(5,733)	(445)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<b>שינויים בשנת 2024:</b>										
592	(1,819)	-	126	18	24	(2)	480	2,190	(425)	סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
(53)	-	-	(53)	-	-	-	-	-	-	סכומים שנוקפו ישירות לגרעון בהון (*)
(3,450)	2,485	-	19	45	2,842	(2,214)	(2,214)	(3,543)	(870)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<b>שינויים בשנת 2025:</b>										
(1,467)	(1,924)	-	(16)	42	(29)	124	647	(186)	(125)	סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
51	-	-	51	-	-	-	-	-	-	סכומים שנוקפו ישירות לגרעון בהון (*)
(4,866)	561	-	54	87	2,813	(2,090)	(1,567)	(3,729)	(995)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(\*) ראה ביאור 23 לח' לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 29 - רווח (הפסד) למניה

להלן נתוני ההפסד ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב ההפסד למניה בחישוב בסיסי ובהנחה של דילול מלא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(4,316)	(1,172)	1,912
<b>רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב ההפסד הבסיסי המאוחד למניה ובהנחת דילול מלא</b>		
מספר המניות		
(*) 2023	2024	2025
<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:</b>		
8,785,482	8,785,482	13,814,718
יתרה ליום 1 בינואר		
<b>התאמות:</b>		
-	6,208	-
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת הסכם תיקון בקשר לרכישת קנאבליס		
-	11,054	-
המספר המשוקלל של מניות רגילות שהונפקו במסגרת סילוק חוב כספי ליועץ		
-	3,618,958	1,993,525
המספר המשוקלל של השפעת הלוואות בעלים שהומרו למניות רגילות		
-	-	-
המספר המשוקלל של מימוש כתבי אופציות למניות רגילות (לרבות כתבי אופציות שמומשו בידי בעלי שליטה)		
8,785,482	12,421,702	15,808,243
<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב ההפסד הבסיסי והמדולל למניה</b>		

(\*) לאחר יישום למפרע של איחוד הון מניות, ראה ביאור 1'א'23 לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 30 - 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 יחידי בתחום זה. המוניטין שהתהווה בעסקת צירוף עסקים משנת 2019 הוקצה במלואו למגזר הפעילות היחידי של החברה כאמור, המהווה את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה במסגרתה נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי ההנהלה פנימיים.

## א. הרכב הכנסות מלקוחות חיצוניים על פי קבוצות מוצרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
80,618	86,040	99,632	קנאביס רפואי יבש
10,274	9,955	8,665	שירותי ייצור, עיבוד ואריזה
114	58	1,331	שמן קנאביס
91,006	96,053	109,628	סה"כ

## ב. הרכב הכנסות מלקוחות חיצוניים על פי ערוצי מכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
6,836	4,765	4,320	ערוץ קבלנות גידול
10,274	9,955	8,665	ערוץ קבלנות ייצור
73,896	81,333	96,643	ערוץ בתי מרקחת
91,006	96,053	109,628	סה"כ

## ג. הרכב הכנסות מלקוחות חיצוניים על פי פילוח גיאוגרפי (\*):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
84,843	88,545	104,270	ישראל
327	893	1,081	אירופה
5,836	6,615	4,277	אוגנדה
91,006	96,053	109,628	סה"כ

(\* פילוח ההכנסות נקבע לפי המיקום הגאוגרפי של הלקוחות).

## ד. הרכב הכנסות מלקוחות עיקריים (\*):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
34,867	16,905	22,249	לקוח א'
-	17,098	28,314	לקוח ב'
-	16,681	20,360	לקוח ג'

(\* לקוח עיקרי הינו לקוח שסך המכירות לו מהווה לפחות 10% מסך המכירות במאוחד.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,253	1,245
621	866
420	590

ספקים ונותני שירותים (ביאור 16)

זכאים ויתרות זכות (ביאור 17 לעיל)

יתרת קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה, נטו ממס (ביאור 23 ח' לעיל)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,260	1,697	1,544
295	295	297
-	157	-
2,274	2,400	2,517
(2,310)	(4,420)	-
10,620	2,938	-
486	-	-
868	-	-

הוצאות הנהלת וכלליות בגין שכר בעלי שליטה (1) (2) (3)

הוצאות הנהלת וכלליות בגין שכר קרוב של בעל שליטה (4)

הוצאות הנהלת וכלליות בגין שכר קרוב של בעל שליטה (15)

עלות המכירות לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים (5)

הכנסות מימון בגין הלוואות בעלים והתחייבויות נוספות לבעלי שליטה (6)

הוצאות ריבית וניכיון בגין הלוואות בעלים והתחייבויות כלפי בעלי שליטה (6)

הוצאות ריבית וניכיון בגין הלוואות מזכות מבעל שליטה (13)

הוצאות ריבית וניכיון בגין הטבה שנצמחה מערביות אישיות מבעלי שליטה (14)

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (1) בהתאם להסכם מתן שירותים משנת 2018 מוענקים לחברה ממר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, שירותי ניהול לגלובוס בכובע של מנכ"ל בתמורה לתגמול חודשי בסך של 35 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית והחזר הוצאות. ביום 14 באוגוסט 2024 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את תנאי ההתקשרות כאמור לתקופה של 3 שנים נוספות.
- (2) בהתאם להסכם מתן שירותים משנת 2018 מוענקים לחברה ממר גיא עטיה, אחד מבעלי השליטה בחברה, שירותי ניהול לגלובוס כמנכ"ל משותף בתמורה לתגמול חודשי של 35 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית והחזר הוצאות. ביום 14 באוגוסט 2024 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את תנאי ההתקשרות כאמור לתקופה של 3 שנים נוספות.
- (3) בהתאם להסכם מתן שירותים משנת 2018 מוענקים לחברה ממר ניר סוסינסקי, אחד מבעלי השליטה בחברה, שירותי ניהול לגלובוס כמנכ"ל משותף בתמורה לתגמול חודשי של 35 אלפי ש"ח לכל אחד בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית והחזר הוצאות. ביום 13 ביולי 2021 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את תנאי ההתקשרות כאמור לתקופה של 3 שנים נוספות. כמו כן, לאור התפתחות עסקיות בקבוצה אשר מצריכות מעורבות משמעותית יותר של מר ניר סוסינסקי, אחד מבעלי השליטה בחברה, ביום 30 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על עדכון התגמול החודשי והיקף עבודתו החודשי באופן שהתגמול החודשי העדכני של מר סוסינסקי יעמוד על 50 אלפי ש"ח (חלף תגמול חודשי של 35 אלפי ש"ח) בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית, והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. בהתאם, היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשרה על כ- 70% משרה (חלף היקף משרה של 50%). כמו כן, ביום 13 במרס 2024 אושר על ידי וועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאשר למר סוסינסקי תשלום בונוס חד פעמי בסך של 105 אלף ש"ח (קרי 15 אלף ש"ח לחודש לתקופה שמחודש אוגוסט 2022 ועד חודש מרץ 2023) בגין עבודתו באוגדה.
- ביום 17 במרס 2024 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את תנאי ההתקשרות כאמור לתקופה של 3 שנים נוספות.
- (4) ביום 10 באוקטובר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את העסקתו של מר ניר ברכה, קרוב של מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, כמנהל הבינוי ואחראי על הרכש בגלובוס פארמה וזאת החל מיום 1 במרס 2019 בתמורה לשכר חודשי של 18.9 אלפי ש"ח (לא כולל אחזקת רכב של 1 אלפי ש"ח).
- (5) גלובוס פארמה התקשרה עם חברת ר.ח.ש ביטחון (2016) בע"מ, חברה בשליטת מר גיא עטיה, אחד מבעלי השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי שמירה ואבטחה שוטפים לאתרי הקבוצה לפי תקן של משטרת ישראל בתמורה לתשלום של 53 ש"ח לשעה בסיסית, אולם התמורה עשויה להתעדכן בהתאם לגובה שכר המינימום הנהוג במשק ובהתאם להוצאות צווי הרחבה בענף האבטחה, כפי שמתפרסמים מעת לעת. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 תמורת שעת האבטחה הבסיסית העדכנית עומדת על סך של 61 ש"ח, החל מחודש אפריל 2023 התמורה לשעה עודכנה לסך של 64 ש"ח לשעה. בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, התהוו לחברה הוצאות בסך של 2,517, 2,400 ו- 2,274 אלפי ש"ח (458 אלפי ש"ח הוון למפעל ייצור), בהתאמה.
- (6) למידע אודות התחייבות כלפי בעלי שליטה, ראה ביאור 18 לעיל.
- (7) גלובוס פארמה שוכרת מבנה באזור תעשייה בעיר אשקלון בשטח של כ- 1,000 מ"ר, עליו הוקם מפעל העיבוד, מיצוי שמן וייצור מוצרי קנאביס רפואי שלה. המשכירה של המפעל הינה חברה פרטית, אשר מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, מחזיק 25% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. דמי השכירות במפעל עומדים על כ- 50 ש"ח ברוטו למ"ר בתוספת הצמדה למדד (ראה ביאור 10 לעיל).
- (8) גלובוס פארמה שוכרת מבנה באזור תעשייה בעיר אשקלון בשטח של כ- 400 מ"ר בו ממוקמים משרדי הנהלה. המשכירה של המשרדים הינה חברה פרטית, אשר מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, מחזיק בשיעור של כ- 25% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. דמי השכירות במפעל עומדים על כ- 50 ש"ח ברוטו למ"ר בתוספת הצמדה למדד. המושכר מקבל ביטוי במסגרת זכות שימוש בנכס והתחייבות בגין חכירה (ראה ביאור 10 לעיל).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(9) גלובוס פארמה שוכרת מבנה באזור תעשייה בעיר אשקלון בשטח של כ- 245 מ"ר, עליו הוקם בית מסחר לאחסון, מכירה והפצה של מוצרי קנאביס לשימוש רפואי שלה. המשכיר של בית המסחר הינה חברה פרטית, אשר מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, מחזיק בשיעור של כ- 25% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. דמי השכירות במבנה עומדים על כ- 50 ש"ח ברוטו למ"ר בתוספת הצמדה למדד. המושכר מקבל ביטוי במסגרת זכות שימוש בנכס והתחייבות בגין חכירה (ראה ביאור 10 ג' לעיל).

(10) בחודש מרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון של החברה את מינויו של מר סער יחזקאל (להלן - "מר יחזקאל") לתפקיד סמנכ"ל מכירות וסחר, החל מיום 3 באפריל 2022. עיקרי תנאי כהונתו של מר יחזקאל כוללים, בין היתר -

(א) משכורת חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח ברוטו (לרבות מענק חתימה בגובה משכורת חודשית והטבות סוציאליות כולל ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות, החזר הוצאות ורכב מנהלים מקבוצת רישוי 6).

(ב) בונוס בגובה משכורת נוספת לרבעונים 3-2 לשנת 2022 ובונוס בשיעור של 0.3% - 0.7% מסך המכירות החל מרבעון 4 לשנת 2022 ואילך, הכול בכפוף לעמידה ביעדי מכירות שקבעה החברה (להלן - "בונוס על בסיס יעדים").

(ג) תקופת ההסכם מוגבלת ל- 12 חודשים אולם ניתנת להארכה מעת לעת בהודעה מוקדמת של 90 יום של צד אחד למשנהו. יובהר כי הצדדים ממשיכים לעבוד בהתאם לתנאים המצוינים לעיל וזאת על אף שההסכם ההתקשרות של מר יחזקאל פקע, כאשר נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הצדדים עובדים על גיבוש תנאי התקשרות עדכניים.

ביום 30 באוגוסט 2022 אושרו תנאי העסקתו של מר יחזקאל בידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. יובהר כי הזכאות לבונוס על בסיס יעדים ומענק החתימה חורגים ממדיניות התגמול הקיימת של החברה ולכן נושאים אלו הועלו לאישור אסיפת בעלי המניות אשר התקבל ביום 26 ביולי 2023.

במהלך חודש אוקטובר 2024 עודכנו ואושרו תנאי העסקתו של סער יחזקאל באופן

הבא:

- בתמורה לשירותי הניהול על פי הסכם זה, תשלם החברה לעובד מידי חודש קלנדר, משכורת בסך של 70,000 (ברוטו) (להלן: "המשכורת"). המשכורת תעלה ב 10%- בכל שנה, במשך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה.
- החברה תעניק לעובד מענק חתימה חד-פעמי לתקופה של חמש שנים בסך של עד 2,500,000 ש"ח ("מענק חתימה והתמדה"). המענק יועבר באופן הבא:
- בכל שנה, החברה תקצה לעובד כ 20%- מסך מענק החתימה וההתמדה, בסך של 500,000 ש"ח אשר יועבר לעובד כמסגרת תלוש שכר או כנגד חשבונית מס כדין (בהתאם לאופן ההתקשרות הרלוונטית באותה העת). במידה והסכום משולם כנגד חשבונית מס, אזי יתווסף אליו מע"מ בשיעור על פי דין.
- הסתיימה העסקת העובד מכל סיבה שהיא, בתקופה הקודמת לתקופת חמש שנים מיום 1.1.2024, ישיב העובד את מלוא סכום מענק החתימה וההתמדה לחברה עד מועד סיום העסקתו בחברה. הסתיימה העסקת העובד בתקופה שלאחר המועד הנקוב לעיל, והתגבשה זכאותו למענק חתימה והתמדה. ככל שמענק החתימה וההתמדה שולם כנגד חשבונית מס כדין, יוציא העובד לחברה חשבונית זיכוי עבור כל הסכום שקיבל במסגרת המענק.
- ככל שיהיה על העובד להשיב את סכום מענק החתימה וההתמדה לחברה, בהתאם להוראות הסכם, יישא סכום המענק ריבית בשיעור הקבוע בהסכם. הריבית כאמור תיציב לאורך התקופה ותשולם בפועל לחברה, בנסיבות בהן העובד יידרש על פי תנאי הסכם זה להשיב את מענק החתימה וההתמדה לחברה. מובהר כי העובד יישא בתשלומי המס הנוגעים למענק החתימה וההתמדה ו/או להשבתו לחברה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

6. הסתיימה העסקת העובד מהטעם שהשליטה בחברה נמכרה לצדדים שלישיים בשווי העולה על 200 מיליוני ש"ח, יהיה זכאי העובד להודעה מוקדמת של ששה חודשים לפי שש (6) משכורות ברוטו, כהגדרתה סעיף 4.1 לעיל, לא כולל מענקים ו/או בונוסים, ככל שהעובד יהיה זכאי להם בתקופת העסקתו.
7. בונוס מנכ"ל החברה – בשיקול דעתו של מנכ"ל החברה (טוגדר פארמה בע"מ), בהתחשב בהישגיו של העובד ותוצאותיה העסקיות של החברה, יהיה להעניק לעובד בונוס שנתי בסך של 100 אלף ש"ח, בכל שנה קלנדרית במסגרת משכורת חודש פברואר.
8. בונוס על בסיס יעדים בהתאם לעמידה ביעדים יקבל העובד בונוס רבעוני בהתאם להסכם.
- (11) 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") לתקופה של 3 שנים (ההסכם כאמור (לרבות תנאים) אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 ביוני 2019). תנאי התגמול של היו"ר כללו (1) תגמול חודשי במזומן בסך של 36 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית כנגד מתן שירותים בהיקף של לפחות 40 שעות בחודש ו- (2) תגמול הוני בדרך של הקצאה של 698,457 מניות רגילות והקצאה של 1,396,914 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לכמות זהה של מניות רגילות של החברה בהתאם למחירי המימוש שנקבעו בהסכם. יובהר כי נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים האלו, בשים לב לתנאי הבשלה שהוגדרו בהסכם המניות הרגילות וכתבי האופציות הלא סחירים הבשילו במלואם. כמו כן, נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים האלו כתבי האופציות הלא סחירים טרם מומשו.
- ביום 17 במרס 2024 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את תנאי ההתקשרות כאמור, למעט התגמול ההוני, לתקופה של 3 שנים נוספות.
- בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, הכירה החברה בהוצאות שכר ליו"ר הדירקטוריון בסך של כ- 432,468 ו- 432 אלפי ש"ח (סך של 4 אלפי ש"ח מיוחס לתשלום מבוסס מניות), בהתאמה.
- ביום 17 במרס 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתם של מספר דירקטורים שאינם חיצוניים (לרבות יו"ר הדירקטוריון) כחברי דירקטוריון לתקופת כהונה נוספת של שנה אחת.
- (12) ביום 26 ביוני 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתה של דירקטורית חיצונית לתקופת כהונה נוספת של 3 שנים ובנוסף אושר מינוי של דירקטורית חיצונית חדשה לתקופה של 3 שנים, בתמורה לתגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס - 2000 ובהתאם למדיניות תגמול החברה, הכללה במסגרת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן לכתב פטור ושיפוי בדומה לכל הדירקטורים בחברה.
- בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, הכירה החברה בהוצאות שכר לדירקטורים שאינם מועסקים בסך של כ- 147,177 ו- 200 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (13) למידע אודות הלוואות מזכות שהתקבלו מבעל שליטה, ראה ביאור 21 לעיל.
- (14) למידע אודות ערבויות אישיות שהתקבלו מבעל שליטה בקשר להתחייבות פיננסית הכוללת התחייבות פיננסית להכשרה ביטוח, התחייבות פיננסית לפרץ, הלוואה מתאגיד בנקאי והלוואות מאחר, ראה ביאורים 14, 15, 19 ו-20 לעיל, בהתאמה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)****ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

(15) ביום 31 באוקטובר 2024 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר את העסקתה של גב' דנה ברכה, בתו של מר ניסים ברכה, אחד מבעלי השליטה בחברה, כמנהלת אדמיניסטרטיבית ואחראית על גיוס העובדים בחווה של קבוצת טוגדר, וזאת רטרואקטיבית מחודש יוני 2022 בתמורה לשכר בסיס חודשי של כ- 11 אלפי ש"ח.

**ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים****א. ניהול סיכונים פיננסיים****1. כללי**

פעילות הקבוצה חושפת אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק, סיכונים אשראי, סיכונים נזילות וסיכונים מחיר מניית החברה. הקבוצה בוחנת בכל תקופה את הסיכונים הפיננסיים וקבלת החלטות בהתאם.

ניהול הסיכונים מתבצע על ידי ההנהלה המזהה ומעריכה ומגדרת את הסיכונים.

**2. גורמי סיכון פיננסיים****א. סיכונים אינפלציה**

חלק מהתחייבויות החברה לזמן קצר וארוך כמו גם הסכמי שכירות תפעולית המשתקפים בדוחות הכספיים באמצעות התחייבות בגין חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן, החברה אינה נוהגת לבצע הגנה מפני חשיפה זו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבויות אשר קיימת בגין חשיפה למדד המחירים לצרכן מסתכמת בסך של 19,163 אלפי ש"ח.

**ב. סיכונים מחיר מניית החברה**

החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויי מחיר מניית החברה בגין התחייבויות פיננסיות מסוימות (לרבות בגין נגזרים משובצים שהופרדו) אשר שווין ההוגן נגזר ממחיר מניית החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נגזר פיננסי בגין התחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי ונגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול ורכיב המרה התחייבותי בגין הלוואה מאחר, כמובא בביאורים 19 ו-20 לעיל, בהתאמה. החברה חשופה לסיכון כי תידרש לפצות צדדים שלישיים ולרשום הפסדים בגין המחויבויות ככל ויחולו שינויים במחיר מניית החברה. יחד עם זאת, בשים לב למחיר המצוטט הנמוך של המניה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולערך המצרפי של התחייבויות אלה לא בוצעה בדיקת רגישות בשווי ההוגן של נגזרים פיננסיים אלה.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

## א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

## 3. גורמי סיכון פיננסיים

## ג. סיכוני שוק

## חשיפה לשינוי שיעור הריבית

## סיכון תזרים מזומנים

האשראי וההלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים אשר יתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 40,482 אלפי ש"ח נושאת ריבית משתנה המבוססת על ריבית הפריים. בגין האמור מתקיימת לחברה חשיפת תזרים מזומנים בגין שינויים בשיעורי הריבית.

## סיכון שווי הוגן

רכיב החוזה המארח בגין החוב הנוסף של הלוואות הבעלים הנושאת ריבית בשיעור קבוע אינה נמדדת בהתאם לשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא בעלות מופחתת (ראה ביאור 18 לעיל). בגין הלוואות הבעלים התחייבה החברה לשלם ריבית המבוססת על פקודת מס הכנסה. לצורך הניתוח, החברה רואה בשיעור זה ריבית בשיעור קבוע. באופן דומה, רכיב החוזה המארח בגין התחייבות פיננסית להכשרה ובגין התחייבות פיננסית לפרץ והלוואות לאחר (לרבות רכיב החוזה המארח בגין ההלוואה ההמירה) הנושאות ריבית בשיעור קבוע אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד אלא בעלות מופחתת (ראה ביאורים 14, 15 ו-20 לעיל).

הלוואות אלה חושפות את החברה לסיכון בגין שינויים בשווי הוגן כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי ריבית השוק. יחד עם זאת, היות וההלוואות (או רכיב החוזה המארח) מטופלות כאמור בעלות מופחתת, לשינויים בשווי הוגן כמפורט לעיל לא צפויה השפעה על הרווח או ההפסד ועל ההון (גרעון בהון).

להלן השפעת שינויים אפשריים באופן סביר בשיעור הריבית על שווי ההון של התחייבויות נבחנות, תחת ההנחה שיתר המשתנים נותרים ללא שינוי.

## 31 בדצמבר 2025

שינוי בשיעור הריבית		שינוי בשיעור הריבית	
ירידה בשיעור של 5%	2%	עריך בספרים	עליה בשיעור של 2%
אלפי ש"ח			
7,695	7,196	7,031	6,785

הלוואות מאחר

## 31 בדצמבר 2024

שינוי בשיעור הריבית		שינוי בשיעור הריבית	
ירידה בשיעור של 5%	2%	עריך בספרים	עליה בשיעור של 2%
אלפי ש"ח			
20,770	19,644	18,977	18,314
10,634	10,254	10,083	9,784

הלוואות מאחר

התחייבות לפרץ

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

2. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני אשראי

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת מזומנים ושווי מזומנים ופיקדון מוגבל במשיכה, ברובם בתאגידים בנקאיים שונים בישראל ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלו הינו נמוך.

הקבוצה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות וזקפת הפרשה להפסדי אשראי באופן ספציפי בהתייחס לחובות באותם המקרים בגינם קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שאין ביכולת הקבוצה לגבות את יתרת חוב הלקוחות (כגון בגין הסבירות לגבי אי יכולת פירעון או קשיים כלכליים מהותיים של בעל החוב) במסגרת תקופת האשראי שניתנה ובהתבסס על ניסיון העבר.

רוב מכירות הקבוצה נעשו למספר מצומצם של לקוחות בישראל. לפיכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה מייצגות ריכוז של סיכון אשראי נכון ליום 31 בדצמבר 2025. ההנהלה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות, לרבות בדיקה פרטנית של כל לקוח פוטנציאלי חדש ובהתאם קובעת את היקף ההתקשרות עמם ואת תנאי האשראי ללקוחות.

2. להלן פירוט הנכסים הפיננסיים העיקריים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
8,444	12,219	מזומנים ושווי מזומנים
2,203	2,292	פיקדון מוגבל במשיכה
16,985	14,963	לקוחות
27,632	29,474	סה"כ

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

## א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

## 2. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

## ה. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צרכי הפעילות השוטפת באמצעות יתרות שוטפות הכוללות מזומנים ושווי מזומנים ומקורות מימון חיצוניים הכוללים הלוואות מתאגיד בנקאי ומסגרת אשראי העומדת לרשות החברה, הלוואות מאחרים. כמו כן לחברה הלוואות מבעלי שליטה אשר מועד פירעון אינו קבוע ומשתנה מעת לעת כנגזרת של תחזית ויכולת הפירעון של החברה וכן באמצעות גיוסי הון.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים במהלך העסקים הרגיל.

להלן מועדי פירעון חוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל אומדן תשלומי ריבית (לא כולל מכשירים נגזרים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
28,952	14,604	-	43,556
1,740	4,870	13,924	20,534
17,937	-	-	17,937
3,879	-	-	3,879
3,576	4,256	-	7,832
2,242	2,055	-	4,297
10,141	-	-	10,141
-	-	-	-
68,467	25,785	13,924	108,176

להלן מועדי פירעון חוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל אומדן תשלומי ריבית (לא כולל מכשירים נגזרים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2024:

שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	אלפי ש"ח
15,158	2,297	-	17,453
1,700	6,015	14,365	22,080
21,278	-	-	21,278
4,553	-	-	4,553
5,989	15,183	-	21,172
2,280	4,037	-	6,317
8,800	2,204	-	11,004
-	-	-	-
59,756	29,736	14,365	103,857

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. תמצית המכשירים הפיננסיים לפי חלוקה לקבוצות:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:</b>
8,444	12,219	מזומנים ושווי מזומנים
2,203	2,292	פיקדון מוגבל במשיכה
165	-	חייבים ויתרות חובה
16,985	14,963	לקוחות
<u>27,797</u>	<u>29,474</u>	
		<b>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:</b>
20,312	28,952	הלוואות ואשראי מתאגיד בנקאי
11,784	11,530	הלוואות מאחר
18,977	7,031	הלוואות מזכות מבעל שליטה
12,356	12,232	התחייבות בגין חכירה
21,357	17,937	ספקים ונותני שירותים
4,553	3,879	זכאים ויתרות זכות
5,736	3,940	רכיב חוזה מארח (כולל ריבית) בגין התחייבות להכשרה
10,083	10,141	רכיב חוזה מארח (כולל ריבית) בגין התחייבות לפרץ
-	-	רכיב חוזה מארח (כולל ריבית) בגין הלוואות בעלים
<u>105,158</u>	<u>95,642</u>	
		<b>התחייבות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b>
132	-	רכיב המרה התחייבותי (בגין הלוואה מאחר)
5	-	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול
94	15	התחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי
<u>231</u>	<u>15</u>	

(\*) נאמד בסכום זניח.

(\*\*) הנגזר המשובץ מוצג בדוח על המצב הכספי יחד עם החוזה המארח (ראה ביאור 18 לעיל).

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי

## פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי הוגן

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון מוגבל במשיכה, לקוחות, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ואשראי והלוואות מתאגיד בנקאי, מבעלי שליטה ואחרים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 היתרות של המכשירים הפיננסיים בדוחות על המצב הכספי מהוות קירוב לשווי הוגן.

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים באופן עיתי בשווי הוגן

א. הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו באופן עיתי בשווי הוגן, בהתאם למדרג השווי הוגן, ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
15	15	-	-
15	15	-	-

## התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול

הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן, בהתאם למדרג השווי הוגן, ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
5	5	-	-
94	94	-	-
132	132	-	-
231	231	-	-

## התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול  
התחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי  
רכיב המרה התחייבותי (בגין הלוואה מאחר)

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 32 - 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 המרה התחייבותי (בגין הלוואה מאחר)	התחייבות בגין כתבי אופציה	רכיב הנגזר המשובץ בגין החוב הנוסף	נגזר פיננסי בגין מנגנון הגנת דילול	
<b>אלפי ש"ח</b>				
385	99	(4,944)	14	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
-	-	-	-	שינוי תנאים
(253)	(5)	(190)	(9)	שערך הנזקף לרווח והפסד
-	-	5,134	-	סילוק המחויבות במועד קיבוע
-	-	-	-	שווי המניות המוקצות במועד ההתחשבנות
132	94	-	5	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
-	-	-	-	שינוי תנאים
-	-	-	-	שערך הנזקף לרווח והפסד
(132)	-	-	(5)	סילוק בשל המרה
-	(79)	-	-	שווי המניות המוקצות במועד ההתחשבנות
-	15	-	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

## ביאור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

## ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

## 3. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

מכשירים פיננסיים	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	טכניקות הערכה	נתונים משמעותיים	
			שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים
התחייבות בגין כתבי אופציה לתאגיד בנקאי	15 אלפי ש"ח	מודל בלאק אנד שולס	תנודתיות חזויה של מחיר מניה - 60%	אומדן השווי ההוגן יגדל משמעותית ככל שמחיר המניה יהיה גבוה משמעותית ו/או התנודתיות החזויה תהא גבוהה יותר

## 4. תהליכי הערכה ששימשו במדידת שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי הערכה במדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים עיתיות ושאינן עיתיות נבחנים אחת לתקופת דיווח בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות עם מערכי שווי. תהליכי הערכה כוללים, בין היתר, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות הערכה בהן נעשה שימוש וסקירה בדיעבד של ביצועי המודלים אל מול התוצאות בפועל. כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בשווי הוגן של המכשירים הפיננסיים, לרבות (ככל שרלוונטי) שינויים שאירעו בחלוף התקופה לגבי זמינות נתונים בהם נעשה שימוש בהערכות שווי חיצוניות שבוצעו בתקופות דיווח קודמות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות הערכה משקפות נאות את שווי התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן.

## ד. מדיניות ניהול סיכונים ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול סיכונים 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. לצורך כך, 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 ו/או הנפקה פרטית) לצורך עמידה בפירעון חובות ולצורך המשך פעילותה.

## ביאור 33 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

בהמשך לאמור לעיל בביאור 15, ביום 8 בינואר 2026 החברה דיווחה כי בכוונתה למשוך את בקשתה לאישור חלוקה שנועדה לתשלום התחייבות לי.ב פרץ ובכוונתה לפרוע את התחייבויותיה כלפיו בהתאם להסכם ההשקעה.

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

טוגדר פארמה בע"מ	שם החברה:
520039348	מס' החברה ברשם החברות:
חיים בר לב 1, מתחם גלובוס סנטר אשקלון ; ת.ד. 534	כתובת:
074-7721500	טלפון:
074-7721526	פקסימיליה:
office@together-pharma.com	דואר אלקטרוני:
31 בדצמבר, 2025	תאריך הדוח על המצב הכספי:
24 במרץ, 2026	תאריך הדוח:

**תקנה 8 - הערכות שווי:**

להלן פרטים בדבר הערכות שווי מהותית של חברות הפורטפוליו:

**הערכת שווי מהותית:**

<b>נושא ההערכה</b>	<b>בחינת ירידת ערך מוניטין הנובע מרכישת חברת קנאבליס בע"מ בספרי החברה</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	31.12.2025
<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>	16,175 אלפי ש"ח
<b>שווי נושא ההערכה</b>	21,896 אלפי ש"ח (כ- 6.9 מיליון דולר)
<b>מעריכי השווי</b>	העבודה בוצעה על ידי שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון.
<b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b>	הסכום בר-ההשבה של פעילות החברה יתבסס על שווי מניות החברה בבורסה.
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:</b>	שווי הוגן של מניות החברה בהתאם למסחר בבורסה ליום 31.12.25 - 54.5 מיליון שח. עלויות עסקה - 5% מהשווי ההוגן

**תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה (אלפי ש"ח) לשנת 2025**

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2025 (שנת 2025)	30.6.2025 (חציון 1)	31.12.2025 (חציון 2)	
109,628	63,567	46,061	הכנסות
(75,095)	(45,856)	(29,239)	עלות המכירות
34,533	17,711	16,822	רווח גולמי לפני התאמות בגין שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
45,291	30,795	14,496	רווחים מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים, נטו מהפסד מחוזים מכבידים
(47,802)	(29,738)	(18,064)	התאמות משינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו
<b>32,022</b>	<b>18,768</b>	<b>13,254</b>	<b>רווח גולמי</b>
(8,272)	(4,367)	(3,905)	הוצאות שיווק
(8,522)	(4,879)	(3,643)	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>15,228</b>	<b>9,522</b>	<b>5,706</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
(10,355)	(5,399)	(4,956)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
(2,955)	(2,369)	(586)	הטבת מס
<b>1,918</b>	<b>1,754</b>	<b>164</b>	<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>

**תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך**

(1) ביום 13 למאי 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה, הקצאה פרטית לחברת אוסטבל החזקות והשקעות בע"מ, כמפורט בדוח זימון האסיפה מיום 26 במרץ 2025. ההקצאה בוצעה כנגד המרת הלוואה המירה שהומחטה למשקיע וכן כנגד מימוש אופציות לא סחירות, בסכום כולל של 12 מיליון ש"ח. התמורה נועדה לשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, צמצום מצבת התחייבויותיה והפחתת הוצאות המימון. נכון למועד הדוח, בוצעה ההקצאה בהתאם לתנאיה והחברה השתמשה בתמורה בהתאם לייעודה כאמור. ראו דוח זימון מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020928) ודוח תוצאות האסיפה מיום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033520), הנכללים על דרך ההפניה.

(2) ביום 14 בדצמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בקשר להעמדת הלוואה לזמן ארוך ולהרחבת מסגרות האשראי של החברה, וכן את הארכת תוקפו של הסכם האופציות הקיים והקצאת כתבי אופציה נוספים. במסגרת ההתקשרות הועמדה לחברה הלוואה, בנוסף ליתרת הלוואה קיימת, וכן הוגדלו וחודשו מסגרות אשראי שוטפות למימון פעילותה העסקית. בתמורה להרחבת מסגרות האשראי כאמור, הוארכה תקופת המימוש של כתבי

אופציה קיימים והוענקו לתאגיד הבנקאי כתבי אופציה נוספים לרכישת מניות החברה, בסכום מימוש כולל של כ- 1.2 מיליון ש"ח, לתקופה של 5 שנים. מטרת ההתקשרות הינה חיזוק תזרים המזומנים של החברה, הארכת מח"מ החוב, התאמת מסגרות האשראי להיקף פעילותה והוזלת עלויות המימון. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-099688), הנכלל על דרך ההפניה.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות ליום 31.12.2025**

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 (%)
גיבוקיט טכנולוגיות בע"מ	רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	2,001,111	2,001,111	(21,091)	100%	100%
	בכורה א' 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	304,028	304,028		100%	100%
Industrial Globus Uganda	רגילות בנות 100,000 שילינג אוגנדי ע.נ. כ"א	100	80.5	11,451	80.5%	80.5%
גלובוס פארמה בע"מ	רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	9,814	100%	100%
ירוק תוצרת רפואית בע"מ	רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א	500	500	43	100%	100%
קנאבליס בע"מ	רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	15,247	100%	100%
גידול צמחי קנאביס רפואי, שותפות מוגבלת	יחידות השתתפות	-	66.67	434	67%	67%

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בשנת 2025 לפרטים בדבר שינויים בהון החברות בת, ראו לביאור 4 וביאור 13 לדוחות הכספיים**

ביום 10 בנובמבר 2024 דיווחה החברה (מס' אסמכתא: 2024-01-614829), הנכלל כאן על דרך ההפניה, כי דירקטוריון החברה החליט לאשר עקרונית את התקשרותה של גלובוס פארמה בע"מ ("גלובוס"), חברת בת שמצויה בבעלותה המלאה של החברה והחזיקה גם נכון לתאריך הדיווח ב-61% מהון המניות של Globus Industrial Ltd Uganda ("החברה האוגנדית"), בעסקה לרכישת מניות מבעלי המניות הישראליים אשר מחזיקים גם כן במניות של החברה האוגנדית. כתוצאה מהעסקה, כאשר ובכפוף לכך שכל הרכישה תושלם במלואה, צפויה גלובוס להחזיק ב-87.5% מהון המניות של החברה האוגנדית. למען הסדר הטוב, יצוין, כי אחד מבעלי המניות הישראליים הינו צד קשור (בזיקה עסקית) עם מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה וההתקשרות עימו אושרה, בנוסף לדירקטוריון החברה, גם על ידי ועדת הביקורת וגם על ידי אסיפת בעלי המניות ביום 5 במרץ 2025. לפרטים נוספים ביחס לעסקה והתמורה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 23 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012342) מיום 5 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014860), ומיום 3 ליוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039737) הנכללים כאן על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום דוח

זה, מחזיקה גלובוס ב-80.5% מהון המניות של החברה האוגנדית.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להרחבת הפעילות שלה באוגנדה על ידי תכנון והקמה של חממות נוספות. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.2.4(ג), סעיף 6.9 וסעיף 6.17 לפרק א', לדוח שנתי זה.

**תקנה 13: הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן בשנת הדיווח (אלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח כולל אחר	דיבידנד ודמי ניהול על תאריך הדוח על המצב הכספי	דיבידנד ודמי ניהול לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית לאחר שנת הדיווח	ריבית עבור שנת הדיווח
גיבוקיט טכנולוגיות בע"מ	(838)	-	-	-	-	(838)
Industrial Globus Uganda	(1,976)	*120	-	-	-	(3,632)
גלובוס פארמה בע"מ	7,757	-	-	-	-	849
קנאבליס בע"מ	(54)	-	-	-	-	(36)
גידול צמחי קנאביס רפואי, שותפות מוגבלת	54	-	-	-	-	17
ירוק תוצרת רפואית בע"מ	(146)	-	-	-	-	(103)

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

במהלך תקופת הדוח נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ניירות ערך של החברה, כמפורט להלן:

טוגדר מניה רגילה	15,928	מימוש זכויות לא רשומות 7/22	ת' 87 מיום 18.4.2024 אסמכתא: 2024-01-039604
טוגדר מניה רגילה	4,942,308	המרת נייר "הלוואה המירה" 04/24 למניות החברה	ת' 87 מיום 25.4.2024 אסמכתא: 2024-01-040855
טוגדר מניה רגילה	47,330	מימוש אופציות לא סחירות	ת' 87 מיום 10.11.2024 אסמכתא: 2024-01-614833
טוגדר מניה רגילה	23,670	מימוש אופציות לא סחירות	ת' 87 מיום 3.12.2024 אסמכתא: 2024-01-621499
טוגדר מניה רגילה	3,532,216	הקצעת מניות + מימוש אופציות למניות (עסקת דימרי)	ת' 87 מיום 9.6.2025 אסמכתא: 2025-01-041202

במהלך תקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה למעט הפסקות קצובות  
עקב הודעות שוטפות של החברה.

**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)(1) ו-21(א)(2) (אלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים* אחרים			תגמולים* בעבור שירותים						פרטי מקבל התקבולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר**	עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר*	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
432						432				0.29%	כ-22%	יו"ר הדירקטוריון	יוחנן דנינו
420	-	-	-	-	-	420	-	-	-	22.16%	50%	מנכ"ל ודירקטור	ניסים ברכה
420	-	-	-	-	-	420	-	-	-	22.58%	50%	מנכ"ל משותף של גלובוס ודירקטור	גיא עטיה
703	-	-	-	-	-	600	-	103	-	16.55%	70%	מנכ"ל משותף של גלובוס ודירקטור	ניר סוסינסקי
169	-	-	-	-	-	169	-	-	-	-	45%	סמנכ"ל כספים קודם	אורי בן אור
123	-	-	-	-	-	123	-	-	-	-	45%	סמנכ"ל כספים	אורן עטיה
2,571	-	-	-	109	-	-	-	1,340	1,121	-	100%	סמנכ"ל תפעול ומכירות	סער יחזקאל
210	-	-	-	-	-	210	-	-	-	-	50%	אחראי פיתוח עסקי	דורון אינטרטור

\* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לחברה.

\*\* "אחר" כולל החזר הוצאות נסיעה ואחרות.

ב. להלן פרטים על אודות התגמול של נושאי משרה בכירה בתקופת הדוח :

שם	תפקיד	אחוז משרה	תנאי כהונה
ניסים ברכה	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה	50%	תשלום חודשי 35 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית + החזר הוצאות לפי קבלות וללא תקרה.
ניר סוסינסקי	מנכ"ל משותף גלובוס פארמה	70%	תשלום חודשי 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית+ החזר הוצאות לפי קבלות וללא תקרה.
גיא עטיה	מנכ"ל משותף גלובוס פארמה	50%	תשלום חודשי 35 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית + החזר הוצאות לפי קבלות וללא תקרה.
אורן עטיה	סמנכ"ל כספים של טוגדר ושל גלובוס פארמה	45%	תשלום חודשי 22.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית + החזר הוצאות לפי קבלות וללא תקרה.
יוחנן דנינו	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה	22%	תשלום חודשי 36 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית + החזר הוצאות לפי קבלות וללא תקרה.
סער יחזקאל	סמנכ"ל תפעול ומכירות	100%	שכר חודשי בסך של 77,000 ש"ח ברוטו, המתעדכן בשיעור של 10% אחת לשנה. בנוסף זכאי למענק חד פעמי שנתי מותנה ביצועים בסך של עד 2,500,000 ₪ פרוס על פני חמש שנים, וכן למענק נוסף בשיעור של 0.15% עד 1% מהשיפור בתוצאות העסקיות הנמדדות, בין היתר, על פי מדד ה-EBITDA, ולתנאים נלווים כמקובל בחברה. המחושב כאחוז מסך המכירות השנתי של החברה בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם תקופת ההסכם הינה לחמש שנים החל מיום 1 ביולי 2024, עם אפשרות הארכה בהסכמת הצדדים.
דורון אינטרטור	אחראי פיתוח עסקי	50%	תשלום חודשי 35 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית + החזר הוצאות לפי קבלות וללא תקרה. בנוסף, מר אינטרטור מכהן כדירקטור בחברה, לפרטים נוספי ראו סעיף ח' להלן.

- ג. לפרטים נוספים בדבר תנאי ההתקשרות עם מר ניסים ברכה, גיא עטיה ויוחנן דנינו ראו דוח זימון אסיפה (משלים) של החברה מיום 14 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-087523), הנכלל על דרך ההפניה.
- ד. ביום 1 ביולי 2024 נחתם הסכם העסקה בין החברה לבין מר סער יחזקאל, אשר מכהן כסמנכ"ל תפעול ומכירות בחברה, לתקופה של חמש שנים החל מאותו מועד. בהתאם להסכם, זכאי מר יחזקאל לשכר חודשי בסך של 70 אלפי ש"ח ברוטו, המתעדכן בשיעור של 10% אחת לשלוש שנים. בנוסף, זכאי למענק שנתי מותנה ביצועים בסך של עד 2,500,000 ש"ח, המחושב כאחוז מסך המכירות השנתי של החברה בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם, וכן למענק נוסף הנגזר משיפור בתוצאות העסקיות של החברה, בין היתר על בסיס מדד ה-EBITDA, בשיעור שנע בין 0.3% ל 0.7%. מר יחזקאל זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה, לרבות רכב צמוד והפרשות סוציאליות.
- ה. ביום 17 במרץ 2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניותיה של החברה עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה באופן שהתגמול החודשי העדכני יעמוד על 50,000 ש"ח + מע"מ כנגד חשבונית, החל מיום 1 במרץ 2023 והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשורה על כ-70% משורה, ובנוסף לאשר למר ניר סוסינסקי תשלום בנוסח חד פעמי בסך של 105 אלף ש"ח (קרי 15 אלף ש"ח לחודש לתקופה שמחודש אוגוסט 2022 ועד חודש מרץ 2023) בגין עבודתו באוגנדה. לפרטים ראו דוח זימון (משלים) מיום 13 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-026076), הנכלל על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להארכת ההתקשרות.
- ו. ביום 20 באוגוסט 2024, אושרה מדיניות תגמול מעודכנת לדירקטורים ונושאי משרה בחברה. לפרטים ראו דיווחי החברה מיום מיום 14 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-087523), ומיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091459), הנכללים כאן על דרך ההפניה.
- ז. ביום 15 ביולי 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את מינויו של רו"ח אור עטיה כסמנכ"ל הכספים של החברה. היקף משרתו של מר עטיה תעמוד על סך של 45% וכי התשלום החודשי יעמוד על סך של 22,500 ש"ח, וזאת בהתאם למדיניות הגמול של החברה אשר אושרה ביום 20 באוגוסט 2024. לפרטים ראו דיווחי החברה מיום 15 ליולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-052558) ומיום 21 לאוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091459), הנכללים על דרך ההפניה.

#### ח. גמול דירקטורים

ביום 13 למאי 2025, במסגרת האסיפת בעלי המניות, אושר מינוי של מר דורון אינטרטור כדירקטור בחברה מטעם חברת לאוסטבל החזקות והשקעות בע"מ, מוענק וגמול שנתי בהתאם לסכום המירבי כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דוח אסיפה מיום 8 למאי 2025 ודוח תוצאות אסיפה מיום 13 למאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-032522 ; 2025-01-033520) למעט ה"ה ניסים ברכה, גיא עטיה וניר סוסינסקי ומר יוחנן דנינו, הדירקטורים בחברה (שני דח"צים ודירקטור אחד בלתי תלוי) קיבלו בחלק מהשנה גמול בהתאם לסכום המירבי כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000. כמו כן, ביום 30 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה כי במסגרת תוכנית התייעלות אסטרטגית תעבור החברה למתכונת תגמול דירקטורים על בסיס התשלום הקבוע בתקנות לישיבה ולשנה ולא בסכום המירבי כפי שהיה עד כה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2022 (אסמכתא : 2022-01-111448), הנכלל על דרך ההפניה. סך הגמול ששילמה החברה בשנת 2025 עומד על סך של כ- 147 אלפי ש"ח.

#### תקנה 21א: בעל שליטה בחברה

נכון למועד דו"ח זה, בעלי השליטה בחברה הם 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.

#### א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. בין השנים 2018-2019 התקשרה גלובוס פארמה עם חברת ר.ח.ש ביטחון (2016) בע"מ, אשר מצויה בשליטתו של מר גיא עטיה, מבעלי השליטה בחברה, בהסכמים לקבלת שירותי שמירה ואבטחה שוטפים בידי שומר חמוש בהתאם לדרישות הרגולטוריות ולפי תקן משטרת ישראל. התקשרות כאמור אושרה במסגרת עסקת המיזוג במסגרתה הוכנסה פעילות בתחום קנאביס אל תוך פלטפורמה של חברת טוגדר. תנאי ההתקשרות נבחנו ע"י ועדת הביקורת ואושרו על ידה ועל ידי דירקטוריון החברה במאי 2021 במסגרת תקנות ההקלות. ההתקשרות נבחנה ואושרה תוך בחינה של הצעות חילופיות של צדדים שלישיים. בהתאם לתנאי ההתקשרות, תמורת שירותים אלו תשלם גלובוס פארמה סך בסיסי של 53 ש"ח לשעת אבטחה, אשר ישולמו בתנאי שוטף + 60 ימים. עפ"י תנאי ההסכם, תמורת השירותים תתעדכן לפי גובה שכר המינימום הנהוג במשק בכל עת רלוונטיות וכן הוראות צווי

ההרחבה בענף האבטחה, כפי שמתפרסמים מעת לעת. נכון למועד דו"ח זה תמורת שעת האבטחה הבסיסית העדכנית עומדת ע"ס של כ-71.6 ש"ח בשנת 2025 הוכר בדוח כספי לצורך התשלום במסגרת ההסכם סך של 2,517 אלפי ש"ח. באסיפה שהתקיימה ביום 26 ביולי 2023 אושרה הארכת ההתקשרות עם חברת ר.ח.ש. ביטחון (2016), בהסכמים למתן שירותי אבטחה לחברת גלובוס פארמה, בשלוש שנים נוספות, החל ממועד האסיפה. נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את המשך ההתקשרות בתום תקופתה, וככל שתמצא לנכון לחדשה, תפעל לקבלת האישורים הנדרשים בהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון (משלים) מיום 20 ביולי 2023 (אסמכתא: 2023-01-083130) הנכלל על דרך ההפניה.

2. גלובוס פארמה בע"מ התקשרה עם חברת אדם עמית ניהול והנדסה בע"מ, חברה בשליטתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם בהסכם מסגרת לקבלת שירותי ניהול ופיקוח על פרויקטים בתחום הבינוי, ההנדסה, שיפוצים וכיוצ"ב, כפי שיידרשו לחברה ו/או לחברות הבנות בקבוצה מעת לעת. באסיפה שהתקיימה ביום 26 ביולי 2023 אושרה ההתקשרות למתן שירותים כאמור, לשלוש שנים החל ממועד האסיפה, תמורת תשלום של 3.5% מהיקף העלות של כלל העבודות הקבלניות בפרויקט מושא השירותים. נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את המשך ההתקשרות בתום תקופתה, וככל שתמצא לנכון לחדשה, תפעל לקבלת האישורים הנדרשים בהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון (משלים) מיום 20 ביולי 2023 (אסמכתא: 2023-01-083130) הנכלל על דרך ההפניה.

3. ביום 17 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי מניותיה של החברה החלפת התחייבויות החברה כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי, בעלי השליטה בחברה להלוואה המירה שתעמוד בתוקפה למשך 24 חודשים, בסך של כ-25,700 אלפי ש"ח (להלן בס"ק זה: "הסכום להמרה") המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהוונות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה שמקורן בעסקת המיזוג המקורית (כמפורט להלן), כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 4,942,308 ממניות החברה, אשר תנבענה מהמרת הלוואה. לפרטים ראו דוח זימון (משלים) מיום 13 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-026076), הנכלל על דרך ההפניה. במהלך שנת 2024, ההתחייבות הומרה למניות והוקצו לבעלי השליטה 4,942,308 מניות החברה.

4. ביום 17 במרץ 2024 אישרה ואשררה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרותן של החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית אשר למר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, יש בה החזקות, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת. תמורת השכירות תשלם החברה סך של 50 ש"ח למ"ר, צמוד למדד כהגדרתו בתנאי ההתקשרות, בצירוף מע"מ כדין. בהתאם להסכם השכירות, דמי השכירות למ"ר יעודכנו בכל שנה ב-2.5% נוספים כלפי מעלה. יצוין כי במסגרת ההסכם, ניתן לחברה פטור מלא מתשלום דמי הניהול הנהוגים במתחם. נכון למועד פרסום דוח הזימון, דמי שכירות עמדו על סך של 55.7 ש"ח למ"ר. תקופת השכירות הראשונה נקבעה ל-10 שנים, כאשר לחברה הוקנו שתי תקופות אופציה נוספות בנות 5 שנים כל אחת להארכת תקופת השכירות. החברה ביצעה שיפוצים והתאמות במושכר, לצורך

התאמתו לצרכיה. בהתאם להוראות ההסכם, התחייבה המשכירה להשתתף בעלויות בסך של 1.25 מיליון ש"ח מתוך עלויות התאמת המושכר (להלן: **"סכום ההשתתפות"**), אשר מקוזזות באופן יחסי מדי חודש על פני תקופת השכירות הראשונה. ככל שתבחר החברה לסיים את תקופת השכירות בטרם תום תקופת השכירות הראשונה, אזי היא תאבד את זכאותה ליתרת סכום ההשתתפות. בנוסף, ביום 14 ביולי 2022, התקשרו החברה וגלובוס פארמה עם החברה הפרטית כאמור בתוספת להסכם השכירות, לפיה החל מאותו מועד, ישכרו גם מחסן בשטח של כ-245 מ"ר, כנגד תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של 50 ש"ח למ"ר, צמוד למדד, ובצירוף מע"מ כדין. כמו כן, ישלמו השוכרות דמי ניהול חודשיים בסך של 20 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ והצמדה. במסגרת תנאי ההסכם, הוקנתה לשוכרות תקופת גרייס עד ליום 1 באפריל 2023, בגינה אינן נדרשות לשלם את דמי השכירות בגין המחסן הנוסף. שכירות המחסן הנוסף נקבעה לתקופה בת 36 חודשים ממועד ההתקשרות, כאשר לשוכרות הוקנו שתי תקופות אופציה נוספות בנות 36 חודשים כל אחת. ככל שיבחרו השוכרות לממש את האופציה, יעודכנו דמי השכירות בשיעור של 5% כלפי מעלה, בתוספת מע"מ והצמדה. לפרטים ראו דוח זימון (משלים) מיום 13 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-026076), הנכלל על דרך ההפניה.

5. ביום 20 באוגוסט 2024 אישרה ואשררה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההסכם למתן שירותים עם מר ניר ברכה, אחיו של מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, כמנהל פרויקטים ואחראי ל הרכש בחברת גלובוס פארמה בע"מ, לתקופה של שלוש (3) שנים, אשר תחול רטרואקטיבית מיום 1 במרס 2022. לפרטים נוספים ראו דוח זימון (משלים) מיום 14 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-087523) אשר נכלל על דרך ההפניה. בשנת 2025 היקף המשרה של מר ברכה עומד על 100% משרה, עבור שכר מעסיק של 24 אלפי ש"ח בחודש. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להארכת ועדכון ההתקשרות.

6. ביום 31 באוקטובר 2024 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר ולאשרר את התקשרותה של גלובוס פארמה בע"מ, חברת בת שמצויה בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם העסקה עם גבי דנה ברכה, בתו של מר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, כמנהלת אדמיניסטרטיבית ואחראית על גיוס עובדים בחווה של קבוצת טוגדר, וזאת רטרואקטיבית מחודש יוני 2022. לפרטים אנא ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-613104) אשר נכלל על דרך ההפניה. היקף המשרה של גבי ברכה עומד על 100% משרה, ושכרה החודשי (ברוטו) עומד על סך של כ-11 אלפי ש"ח, ימי חופשה, מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להארכת ההתקשרות.

7. ביום 5 במרץ 2025 אישרה ואשררה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההסכם לרכישת מניות בחברת Industrial Globus Uganda Ltd (להלן: **"החברה האוגנדית"**) המוחזקות על ידי חברת אביר ישראל (א.ת.) נדל"ן בע"מ (להלן: **"אביר ישראל"**), על ידי חברת הבת של החברה, גלובוס פארמה בע"מ. חברת אביר ישראל בע"מ היא צד קשור למנכ"ל (זיקה עסקית במסגרת פעילות הנדל"ן של מר ברכה), דירקטור ואחד מבעלי השליטה בטוגדר,

מר ניסים ברכה, ועל כן המדובר בעסקה עם בעל שליטה הדורשת אישור אסיפה כללית. לפרטים ראו דוח זימון מיום 23 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-012344) אשר נכלל על דרך ההפניה.

8. לעניין תנאי כהונה של בעלי השליטה בחברה ראו פרטים לפי תקנה 21 לעיל.

9. לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה עם בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 1.5 לדוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-043534), הנכלל על דרך ההפניה.

## ב. עסקאות אחרות

**להעמדת מסגרת אשראי ע"י בעל השליטה והעמדת ערבויות אישיות ע"י בעסקאות מזכות** - ראו סעיף 6.24 ה. לפרק א' לדוח שנתי זה.

ג. **אישור אימוץ נוהלי אכיפה פנימית בחברה, לרבות נוהל אישור עסקאות בעלי עניין ועסקאות זניחות** - כחלק מיישום תנאי הסדר אכיפה מנהלית אשר אושר על ידי ועדת אכיפה מנהלית ביום 5 ביולי 2022, עליו חתמה בין היתר החברה, אישר דירקטוריון החברה אימוץ 5 נהלים כחלק מתוכנית אכיפה פנימית בחברה. במסגרת התוכנית אימצה החברה נוהל עבודה לדירקטוריון, נוהל אישור שימוש לרעה במידע פנים, קוד אתי, נוהל עסקאות בעלי עניין ונוהל דיווחים מיידיים. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר לירן אלמסי, חשב החברה לתפקיד הממונה על תוכנית האכיפה בחברה. לפרטים נוספים בדבר הסדר האכיפה ראו דיווח מיידי מיום 5 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-084253), הנכלל על דרך ההפניה.

**כאמור, אימצה החברה נוהל בעלי עניין ועסקאות זניחות:**

- במסגרת הנוהל, החברה קבעה, כי עסקה עם בעל עניין, תחשב כ- "עסקה זניחה" אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים (ככל שכולם רלוונטיים):
- א. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות ובהתאם לאמות מידה שיקבעו אחת לשנה מראש ע"י החברה).
  - ב. סכום העסקה אינו עולה על 1% מסך הכנסות החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים. מובהר בזאת כי סכום העסקה הנבחן יהיה ללא מע"מ אך יכלול גם את כל ההוצאות הקשורות בביצוע העסקה.
  - ג. העסקה הינה זניחה מבחינה איכותית. בין יתר השיקולים לבחינה האיכותית ישקלו משמעויות והשלכות העסקה על החברה. לדוגמא, עסקה לא תוגדר כזניחה אם במסגרת העסקה, בעל השליטה או קרובו, צפויים לקבל טובות הנאה שיש חשיבות בדיווח עליהם לציבור.
  - ד. בעסקאות רב-שנתיות (הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחות העסקה, על בסיס שנתי (היינו: האם הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עולה על הסכום המצוין לעיל).

- ה. בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי הניתן.
- ו. עסקאות נפרדות, אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות, יבחנו כעסקה אחת.
- ז. במקרים שבהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים שלעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחות העסקה על בסיס תכלית תקנות הדיווח, הכללים והקווים המנחים שלעיל.
- ח. על אף האמור, החברה רשאית לדווח על עסקאות בעל שליטה אף במקרים שאינה מחויבת לעשות כן בהתאם לאמור לעיל.

במהלך תקופת הדוח, החברה לא אישרה עסקאות כ"עסקאות זניחות" במסגרת הנוהל.

נכון למועד הדוח זה בכוונת החברה להביא לאישור מחדש של תוכנית האכיפה הפנימית והנהלים שאומצו במסגרתה, לרבות נוהל עסקאות בעלי עניין ועסקאות זניחות, וזאת בהתאם לעקרונות ולתנאים שנקבעו בהחלטת הדירקטוריון מיום 5 ביולי 2022, וללא שינוי מהותי בהוראותיהם. החברה תוסיף לפעול בהתאם להוראות הנהלים האמורים עד לקבלת ההחלטות כאמור, ותבחן, ככל שיידרש, התאמות ועדכונים נדרשים בהתאם לשינויים רגולטוריים או לנסיבות פעילותה.

**תקנה 24 :** החזקות בעלי עניין בחברה בסמוך לתאריך הדוח

סה"כ בדילול מלא (%)	סה"כ ללא דילול (%)	זכויות 6/22	אופציות שאינן סחירות 6/22	אופציות לפי תוכנית אופציות לעובדים	מניות	
20.20	20.36	-	-	-	3,532,216	יחזקאל ישראל דמרי
17.55	17.64	-	-	-	3,060,835	ניסים ברכה
17.84	17.99	-	-	-	3,120,039	גיא עטיה
13.07	13.18	-	-	-	2,285,658	ניר סוסינסקי
5.70	5.75	-	-	-	997,009	בנימין פרץ
1.03	0.23	-	-	139,692	39,846	יוחנן דנינו

**תקנה 24א :** הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים לפרטים בדבר ההון הרשום, הון מונפק וניירות ערך המירים כפי שהם בסמוך למועד הדוח ראו דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2025 (מס' אסמכתה : 2025-01-041202), הנכלל על דרך ההפניה.

**תקנה 24ב :** מרשם בעלי מניות של החברה לפרטים בדבר מרשם בעלי מניות של החברה כפי שהם בסמוך למועד הדוח ראו דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2025 (מס' אסמכתה : 2025-01-041202), הנכלל על דרך ההפניה.

**תקנה 26: הדירקטורים של החברה**

להלן פרטי הדירקטורים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה:

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	בני פרץ	חיים יוספי	לימור עציוני	הדר רון	אינטרטור דורון דוד
מספר זיהוי:	056162142	022720452	033753369	033519745	68472190	056571730	028546439	055653661	036730968
תאריך לידה:	20.12.1959	22.3.1967	3.4.1977	22.11.1976	22.7.1956	28.07.1960	1.5.1971	22.3.1959	16.3.1985
מען:	מבצע עובדה 23 מודיעין	הזית 117 מושב אמונים	הזית 93 ניר ישראל	התאנה 160 ניר ישראל	הרדוף 13, באר שבע	העצמאות 64, אשקלון	הנחל 457, מבוא בית"ר	מרדכי זעירא 33 תל אביב	בית הגדי 284
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	-	-	-	-	-	ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת התגמול.	ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת התגמול.	ועדת ביקורת, הוועדה 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	לא	דירקטורית בלתי תלוייה	כן, דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית וכשירות מקצועית.	כן, דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	לא

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	בני פרץ	חיים יוספי	לימור עציוני	הדר רון	אינטרטור דורון דוד
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	לא	מר דורון אינטרטור מועסק בחברה שבה הוא ומר יחזקאל ישראל דמרי, בעל עניין בחברה, שותפים.
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור:	5.2.2019	2.5.2018	2.5.2018	2.5.2018	1.9.2022	5.10.2020	26.6.2025	24.4.2019	8.6.2025

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	בני פרץ	חיים יוספי	לימור עציוני	הדר רון	אינטרטור דורון דוד
<b>השכלתו, התעסקותו ב-5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש דירקטור:</b>	בוגר במשפטים, אוניברסיטת ת"א. מוסמך מדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה. יו"ר ונשיא חברת האחזקות הארט דיגיטל בע"מ, המחזיקה בחברת הביטוח וישור 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.	בעלים של חברת הנדל"ן פרץ י.ב. פרץ קבלנים בע"מ ומשמש כמנכ"ל ודירקטור בה. בעלים של חברת ביפ נתח הבשר ומשמש כדירקטור בה.	בוגר בית ספר לרפואה באוניברסיטת בן גוריון בנגב, ב"ש. מנהל המערך הקרדיולוגי, במרכז הרפואי "ברזילי", אשקלון.	תואר פרופסור חבר, השכלה: המועצה להשכלה גבוהה. תואר שלישי במשפטים D.L. תואר שני במשפטים (LL.M). תואר ראשון במשפטים (LL.B). בעלת משרד עורכי דין, פרופ' לימור עציוני - משרד עורכי דין.	ד"ר לרפואה, אוניברסיטת תל אביב. תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. מנכ"לית חברת Israel Healthcare Ventures.	תעודת מנהל פרויקטים בבנייה מטעם הטכניון. בעלים חברת שילוח ועמילות מכס. בעלים של מסעדה - האותנטית באר שבע.	
<b>האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	גיסו של יחזקאל ישראל דמרי, בעל עניין בחברה.

שם:	יוחנן דנינו	ניסים ברכה	ניר סוסינסקי	גיא עטיה	בני פרץ	חיים יוספי	לימור עציוני	הדר רון	אינטרטור דורון דוד
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	לא	לא	לא	כן	לא

לפרטים נוספים בדבר חידושי כהונתם של הדירקטורים בחברה ראו גם דיווחים מיידיים בדבר האסיפה השנתית מימים 31 במאי 2022, 7 ביולי 2022, 13 במרץ 2024 ו- 22 למאי 2025 (אסמכתאות: 2022-01-068512; 2022-01-085102; 2024-01-026076 ו- 2025-01-036498, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה.

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה**

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה :

שם:	אורן עטיה	עמרי וולף	סער יחזקאל
מספר זיהוי:	040738437	031489735	052701877
תאריך לידה:	2.5.1987	5.12.1978	14.11.1981
תאריך תחילת כהונה:	15.7.2025	22.8.2013	3.4.2022
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים	סמנכ"ל ומכירות תפעול
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא
השכלתו וניסיונו העסקי ב-5 השנים האחרונות:	בוגר החוג לחשבונאות וכלכלה, מכללת רופין. סמנכ"ל כספים אצל מלניוס פוד-טק ש"מ, סמארט אגרו שותפות מוגבלת, ב.ה. וואיטסון בע"מ, ביו דבש בע"מ, הזדמנות ישראלית מקורות אנרגיה, שותפות מוגבלת, קאנגב חממה טכנולוגית, נקסטג'ן ביומד בע"מ.	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.	מנהל מכירות ושיווק ארצי - ברף אוף לייף קאנביס מניופקשרין אוף מדיקל פרודקט בע"מ (BOL) במהלך שנתיים. מנהל מכירות OTC - מעבדות רפא בע"מ במהלך 9 שנים.

**תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד**

ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה כי חתימתו של ניסים ברכה, יחד עם חתימתו של ניר סוסינסקי או גיא עטיה, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

שם: בן דוד שלוי קופ ושות'.  
מען: רחוב כנפי נשרים 23, גבעת שאול, ירושלים.

**תקנה 28: שינוי בתקנון**

תיקון הון המניות הרשום של החברה בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 26 ביולי 2023, כמפורט בדיווח מיידי (משלים) של החברה מיום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090450), הנכלל על דרך ההפניה.

תיקון סעיף 4.1 לתקנון החברה, בהתאם לדוח זימון אסיפה כללית (משלים) מיום 20 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083130), הנכלל על דרך ההפניה:

"ההון הרשום של החברה הינו 40,000,000 (ארבעים מיליון) מניות רגילות ללא ערך נקוב (להלן: "המניות הרגילות").

לתקנון המעודכן ראו דיווח מיידי מיום 13 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-092889), הנכלל על דרך ההפניה.

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

**החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

**אסיפה מיוחדת של בעלי מניותיה של החברה מיום 5.3.2025**

הוחלט לאשר התקשרות בהסכם רכישת מניות של אביר ישראל בחברה האוגנדית על ידי חברת הבת של החברה – גלובוס, בהתאם לתנאים המפורטים בזימון. לפרטים ראו דוח זימון מיום 23 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-012344) אשר נכלל על דרך ההפניה.

**אסיפה מיוחדת של בעלי מניותיה של החברה מיום 13.5.2025**

1. אישור הקצאה פרטית חריגה לחברת אוסטבל החזקות והשקעות בע"מ, חברה בשליטתו של מר יחזקאל ישראל דמרי, במסגרת עסקת השקעה.

2. מינויו של מר דורון אינטרטור כדירקטור ואישור תנאי כהונתו כמנהל פיתוח עסקי, במסגרת עסקת השקעה מול חברה בשליטתו של מר יחזקאל ישראל דמרי.

להחלטות אסיפת בעלי המניות מיום 26 במרץ 2025, ראו לפרטים ראו דוח זימון (משלים) מיום 8 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-032522), הנכלל על דרך ההפניה, וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 13 למאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-033520) הנכלל על דרך ההפניה.

## “עסקאות מזכות”

### החלטת דירקטוריון החברה וועדותיו מיום 28.8.2025

אישור הערבות בעל השליטה כ- “עסקה מזכה” בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש”ס-2000.

לפרטים ראו דיווח החברה מיום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא : 2025-01-065030), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

### החלטת דירקטוריון החברה וועדותיו מיום 14.12.2025

אישור הגדלת הערבות של בעלי השליטה לטובת התחייבות החברה כלפי תאגיד בנקאי כ- “עסקה מזכה” בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש”ס-2000.

לפרטים ראו דיווח החברה מיום 15 בדצמבר 2025 (אסמכתא : 2025-01-099688), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

### תקנה 29א: החלטות החברה

#### המרת התחייבויות כלפי בעלי השליטה

לפרטים נוספים ראו פירוט במסגרת תקנה 22 לעיל.

#### פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי

ביום 2 במרץ 2025 אישרו ועדת הביקורת (גם בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה אשר עיקר תנאיה כדלקמן :

(1) פוליסת הביטוח תהא תקפה החל מ-6 במרץ 2025 עד ליום 5 במרץ 2026 ;

(2) גבול הכיסוי הביטוחי במסגרת הפוליסה יעמוד על סך של 2 מיליון דולר ארה”ב, למקרה ולתקופת הביטוח;<sup>1</sup>

(3) עלות הפרמיה השנתית שתשולם בגין פוליסת הביטוח היא 40 אלפי דולר ארה”ב.

(4) ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה, לרבות תביעות ני”ע, תעמוד על 25 אלפי דולר ארה”ב.

למועד פרסום הדוח, החברה פעולת להארכה ועדכון פוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה.

החברה מעניקה כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים, ונושאי משרה בנוסח כמקובל בחברה.

---

<sup>1</sup> בדומה לפוליסה הקודמת, הפוליסה החדשה לא חלה לגבי ארה”ב (צפון אמריקה).

---

ניסים ברכה  
מנכ"ל ודירקטור

---

יוחנן דנינו  
יו"ר דירקטוריון

**תאריך: 24 במרץ 2026**

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, ניסים ברכה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד 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.

24 במרץ 2026

תאריך

ניסים ברכה,

מנכ"ל ודירקטור

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, מר אורן עטיה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד 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.

24 במרץ 2026

תאריך

מר אורן עטיה,  
סמנכ"ל כספים