



גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

תוכן עניינים

פרק א' - תיאור עסקי החברה

1.	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4.....
1.1.	כללי	4.....
1.2.	תרשים מבנה החזקות	5.....
1.3.	תחום הפעילות של החברה	6.....
1.4.	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	7.....
1.5.	חלוקת דיבידנדים	7.....
1.6.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	8.....
2.	תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית	13.....
2.1.	מידע כללי על ענף הבנייה למגורים	13.....
2.2.	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	14.....
2.3.	מגבלות חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	21.....
2.4.	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	23.....
2.5.	גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם	23.....
2.6.	שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות	24.....
2.7.	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות ושינויים החלים בהם	24.....
2.8.	מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו	25.....
3.	פירוט בדבר פרויקטים של החברה	25.....
3.1.	כללי	25.....
4.	פעילות החברה בכללותה	26.....
4.1.	רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים	26.....
4.2.	הון אנושי	26.....
4.3.	מימון	26.....
4.4.	מיסוי	26.....
4.5.	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	26.....
4.6.	הסכמים מהותיים	26.....
4.7.	הליכים משפטיים	27.....
4.8.	יעדים ואסטרטגיה עסקית	27.....
4.9.	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	27.....
4.10.	דיון בגורמי סיכון	28.....

הגדרות

בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם :

המונח	המשמעות
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי.
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"הדוח התקופתי" או "הדוח"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.
"דוח תקופתי 2021"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 23/3/2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-033934) אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי.
"החברה" או "גפן" או "הקבוצה"	גפן מגורים והתחדשות בע"מ ו/או חברות קשורות לה, לרבות תאגידים מאוחדים.
"הלמ"ס"	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"תמ"א"	"תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה"
"תב"ע"	תוכנית בניין עיר.

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 19 במאי 1999, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם ליסמון (ישראל) בע"מ. בחודש מאי 2000 שונה שמה לפרוטאולוגיקס בע"מ. ביום 17 בפברואר 2019 שונה שם החברה לקאנומד תעשיות קנאביס רפואי בע"מ, וזאת לאור שינוי בתחום פעילותה לתחום הקנאביס הרפואי. ביום 23 בינואר 2023, שונה שם החברה לשמה הנוכחי, גפן מגורים והתחדשות בע"מ.

החל מחודש מרץ 2010 מניותיה של החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

במשך כארבע שנים ועד ליום 27 בינואר 2020 נסחרו מניותיה של החברה ברשימת השימור של הבורסה. ביום 27 בינואר 2020, בעקבות עמידת החברה בתנאים הדרושים לחידוש המסחר במסגרת הרשימה הראשית, חזרו מניותיה של החברה להיסחר במסגרת הרשימה הראשית של הבורסה.

מובהר כי החברה אינה מגבילה את פעילותה לפעילות המתוארת בדוח זה והיא תהא רשאית בעתיד לעסוק בתחומי פעילות נוספים, כפי שדירקטוריון החברה יחליט מעת לעת.

1.2. תרשים מבנה האחזקות

להלן תרשים מבנה האחזקות של הקבוצה ליום מועד הדוח:



- (1) גפן אשדוד התחדשות עירונית מקבוצת אבו יחיאל בע"מ (להלן: "גפן אשדוד") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. גפן אשדוד מהווה את זרוע יזמית של החברה בישראל ובאמצעותה יוחזקו פרויקטים של החברה.
- (2) אדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 51% על ידי החברה ולה מס' פרויקטים בתחום התחדשות עירונית לרבות פינוי בינוי ותמ"א 38/2.
- (3) אדלר התחדשות עירונית בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה) ולה מס' פרויקטים בתחום פינוי בינוי.
- (4) אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה) ולה מספר פרויקטים בתחום תמ"א 38/2.
- (5) אדלר פנינת הירדן רמת גן בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר התחדשות עירונית בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב הירדן 51, 53, 55, 57, 57א', משמר הירדן 49, מטולה 12, 14, 16 רמת גן על הסכם פינוי בינוי.
- (6) אדלר פינוי בינוי הרא"ה רמת גן בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר התחדשות עירונית בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב הרא"ה 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82 על הסכם פינוי בינוי.
- (7) אדלר פינוי בינוי פתח תקווה בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר התחדשות עירונית בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב עזרא ונחמיה 2, שבט נפתלי 4 ו-5 ואלקלעי 1 ו-3 בפתח תקווה על הסכם פינוי בינוי.
- (8) אדלר פינוי בינוי ויצמן 79-81 בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר התחדשות עירונית בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב ויצמן 79, וכן מנהלת משא ומתן לחתום עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב ויצמן 81, 83, 85 בחדרה על הסכם פינוי בינוי.
- (9) אדלר פנינת ז'בוטינסקי בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 50% על ידי אדלר התחדשות עירונית בע"מ (בשרשור 25.5% על ידי החברה), אשר חתמה ביחד עם חברת מצלואי חברה לבניה בע"מ וחברת צ.פ. ייזום, על הסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב חשמונאים 4 ו-6, לוי 4, 6, 8, לאן 3, 5, 7, 9 וז'בוטינסקי 36 ו-38 ברמת גן על הסכם פינוי בינוי.
- (10) אדלר פינוי בינוי קריית ביאליק בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר התחדשות עירונית בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב דפנה 20-24 וכן מנהלת משא ומתן לחתום עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב דליה 20-4 ובן גוריון 2-6 בקריית ביאליק על הסכם פינוי בינוי.
- (11) אדלר התחדשות שדרות היוצ"ר תל אביב בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב שדרות היוצ"ר 1, 3, 5 תל אביב על הסכם במסגרת תמ"א 38/2.

- (12) אדלר המרי 35 גבעתיים בע"מ - חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניין ברחוב המרי 35 גבעתיים על הסכם במסגרת תמ"א 38/2.
- (13) אדלר הפלמ"ח 47 תל אביב התחדשות עירונית בע"מ - חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניין ברלוב הפלמ"ח 47 בתל אביב על הסכם במסגרת תמ"א 38/2.
- (14) אדלר חניתה 12-14 גבעתיים בע"מ - חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב חניתה 12-14 גבעתיים על הסכם במסגרת תמ"א 38/2.
- (15) אדלר רוטשילד 70 פתח תקווה בע"מ - חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב רוטשילד 70 פתח תקווה על הסכם במסגרת תמ"א 38/2.
- (16) אדלר סומקן תל אביב בע"מ - חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי אדלר את שכטר ניהול ואחזקות בע"מ (בשרשור 51% על ידי החברה), אשר חתמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברחוב סומקן 1-7 תל אביב על הסכם במסגרת תמ"א 38/2.

1.3. תחום הפעילות של החברה

- 1.3.1. בהתאם להחלטת דירקטוריון מחודש ספטמבר 2022, החברה מימשה וחדלה מפעילותה בתחום הקנאביס במקביל לתחילת פעילותה בתחום נדל"ן להשקעה והתחדשות עירונית. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 4 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-146896) אשר הפרטים הנכללים בו מובאים כאן על דרך ההפניה. עם זאת, יצוין כי נכון למועד דוח זה החברה עדיין מחזיקה בבית מרקחת בפתח תקוה ומפעילה אותו באופן שוטף.
- 1.3.2. בהמשך לכניסתה לפעילות בתחום נדל"ן להשקעה, רכשה החברה במהלך חודש ספטמבר 2022 2 דירות מגורים בערים קריית אונו וטירת הכרמל ("הדירות") בהיקף כספי מצטבר של כ- 5.3 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה כמקובל. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, רכישת והכנסות החברה מהשכרת הדירות אינן צפויות להשפיע באופן מהותי על תזרים החברה, רווחיותה והתחייבויותיה. לפרטים נוספים אודות רכישות הדירות ר' דיווחים מיידיים של החברה מימים 14 ו-15 בספטמבר (מס' אסמכתאות: 2022-01-117688 ו- 2022-01-117775).
- 1.3.3. ביום 26 בפברואר 2023, התקשרה החברה עם חברת אדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ ועם בעלי מניותיה ("קבוצת אדלר" ו- "בעלי המניות הנוכחיים", בהתאמה), בהסכם להקצאת כ-51% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר לחברה וכן הקצאה של מניית בכורה אשר עשויה להעניק עדיפות בקבלת דיבידנדים עתידיים בשיעור שיקבע בהתאם לכמות יחידות הדיור שבבעלות קבוצת אדלר במועד שנקבע בהסכם ("המניות הנרכשות" ו- "העסקה", לפי העניין), כך שלאחר ההקצאה יהיו בעלי המניות הנוכחיים בעלים של כ-49% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר.

בעבור הקצאת המניות, תשקיע החברה בהון המניות של קבוצת אדלר סך כולל של עד 20 מיליון. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו, שילמה החברה סך של 10 מיליון ש"ח בגין הקצאת המניות כאמור.

עם השלמת העסקה המתוארת לעיל תהא החברה בעלת השליטה בקבוצת אדלר.

למיטב ידיעת החברה, קבוצת אדלר מתמחה מזה 20 שנה ביזמות נדל"ן, ניהול ובנייה של מבנים, תוספות מבנים והתחדשות עירונית, מתכנתת ובונה במישרין ובעקיפין (באמצעות חברות פרויקט שונות), מס' פרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה לקבוצת אדלר צבר של 12 פרויקטים (מתוכם, שישה פרויקטים של פינוי בינוי ושישה פרויקטים של תמ"א 38/2), אשר הזכויות בהם (מכוח הסכמי התקשרות עם בעלי הזכויות) מוחזקות באמצעות חברת

פרויקט ייעודית לכל פרויקט, וצפויות, לפי מצגי קבוצת אדלר, להניב כ-1,200 יחידות יזם לשיווק, באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 28 בדצמבר 2022 ו- 27 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2022-01-156814 ו- 2023-01-018118, בהתאמה) אשר נכללים בדוח זה על דרך של הפניה.

1.4. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

1.4.1. ביום 14 בפברואר 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת מניות וכתבי אופציה. התמורה המיידית (ברוטו) לחברה במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לסך של כ-13,397 אלפי ש"ח, כנגד הנפקת 14,328,000 מניות רגילות ו-14,328,000 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה. התמורה העתידית (ברוטו) הצפויה לחברה, בהנחה כי מלוא כתבי האופציה (סדרה 3) ימומשו למניות רגילות של החברה עד למועד האחרון למימוש, קרי 12 בפברואר 2024 (כולל), תסתכם בסך של כ-19,343 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 14 בפברואר 2021 ומיום 16 בפברואר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-018326 ו-2021-01-019057, בהתאמה).

1.4.2. ביום 25 באפריל 2021 רכשו ה"ה מנור גינדי וכפיר גינדי, בחלקים שווים ביניהם, 187,500 מניות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה, בתמורה כוללת בסך של כ-150 אלפי ש"ח ובשער של 80 אגורות למניה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-070326).

1.4.3. מכירת השליטה בחברה למר צחי אבו

ביום 15 בספטמבר 2022, נחתם הסכם בין בעלי השליטה דאז בחברה, ה"ה מנור וכפיר גינדי למר צחי אבו, לפיו מכרו ה"ה גינדי למר אבו 24,945,775 ממניות החברה שהוחזקו על ידם באותו מועד, אשר מהוות כ-25.1% מהון המניות המונפק של החברה, וזאת במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, בתמורה כוללת של כ-8.1 מיליון ש"ח המשקפת שער של כ-32.6 אג' למניה. לפרטים נוספים אודות העסקה ר' דיווחים מיידיים מהימים 15 בספטמבר 2022 ו-10 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117955 ו-2022-01-135292, בהתאמה).

1.4.4. הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים וכשירים ולבעל השליטה בחברה

ביום 23 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה (בהמשך לאישורי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) ביצועה של הקצאה פרטית של 116,250,000 מניות רגילות של החברה עבור 46,500,000 ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההקצאה ותנאיה, ר' דוח זימון אסיפה כללית ודוח הצעה פרטית מיום 19 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016057).

1.5. חלוקת דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא חלות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים, למעט עמידה בדרישות הדין. נכון למועד הדוח לא קיימת כל מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, אין לחברה רווחים ראויים לחלוקה.

1.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן יובא תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה:

1.6.1. מצב המשק¹

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020 והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים כגון ההופעה המחודשת של נגיף הקורונה בסין ועצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה, והמלחמה באוקראינה שהחלה בפברואר 2022. לגורמים אלה, וכן לעליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, הייתה השפעה מכרעת על רמות המחירים בעולם, והם הובילו לעלייה חדה באינפלציה.

האינפלציה בשווקים, שהחלה בשנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה והעלייה בביקושים, התגברה בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית תרמה בעיקר המלחמה המתמשכת בין רוסיה ואוקראינה, במהלכה ננקטו סנקציות כלכליות נגד רוסיה מצד ארה"ב ואירופה, והושבת צינור הגז מרוסיה לאירופה. בעקבות זאת, האמירו מחירי האנרגיה, מחירי המזון ומחירי המתכות המיובאים ממדינות העימות. מדיניות "אפס קורונה" בסין, במסגרתה נוקטת סין במגבלות וסגרים, הביאה למחסור בתעשיית השבבים בעולם, מה שהשפיע על תעשיות רבות בעולם. בעקבות כל אלה והשפעתן על השוק הישראלי, האינפלציה בישראל בשנת 2022 הגיעה לכ- 5.4%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מתאפיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון, עלויות הבנייה, עלויות של הביטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללים עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, למצב שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי ועל שיעור הריבית במשק השפעה ניכרת על יזמים הפועלים בתחום הפעילות. כמו כן, שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על היקף נטילת המשכנתאות ועל רמת הביקוש לדירות.

כאמור לעיל, שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ- 5.4%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 2.8% בשנת 2021. שיעור האינפלציה בשנת 2022 חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות. על פי פרסומי מחלקת המחקר בבנק ישראל, עליות המחירים בשנתיים האחרונות נבעו משילוב של גורמי היצע ובפרט חיצוניים, שהמשמעותיים שביניהם הם השפעות המלחמה באוקראינה, שהביאה לעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות והשיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה, ולצד זאת גורמי ביקוש מקומי, על רקע חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה גבוהים מאלה ששררו טרום משבר הקורונה².

1 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו באתר בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלמ"ס, בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת: www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalot.co.il.

2 מקור: בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, מינואר 2023.

בניסיון לרסן את האינפלציה, הבנקים המרכזיים בעולם החלו להעלות את שיעור הריבית בצורה מתמשכת וכך גם עלה שיעור הריבית בישראל לשיעור של [4.25%] נכון למועד פרסום הדוח.

במסגרת תחזית בנק ישראל לשנת 2023, מעריכים הכותבים כי: (א) התוצר בשנים 2023 ו-2024 יצמח בשיעורים של 2.8% ו-3.5%, בהתאמה; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2023 ובשנת 2024 יעמוד על 3.0% ו-2.0%, בהתאמה; ו- (ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של 2023.

כאמור לעיל, בשנת 2022 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-5.4%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה במהלך שנת 2022, בשיעור של 5.05%, בהמשך לעלויות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, ועליית מחירי האנרגיה.

בנובמבר 2022, אישרה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של - AA עם תחזית יציבה. בחברת S&P העריכו, כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור של כ-2% בשנת 2023, לאחר גידול בשיעור של 6% בשנת 2022.

1.6.2 שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבנייה עצמה, עלויות הביטחונות השונים שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקט מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38, ועלויות ייחודיות לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי כגון: תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה.

החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, צפויה לממן חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס גם על שוק ההון

1.6.3 שוק ההון³

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם. תנודות אלה משפיעות על שערי ניירות נרד הנסחרים בבורסה, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון ועל יכולת חברות לגייס כספים בשוק ההון.

העלייה המהירה באינפלציה והעלאות הריבית החדות, גררו את השווקים בעולם לירידות חדות בשערי ניירות נרד. בבורסה בת"א, בתום שנת 2022 המסחר הסתכם בירידות שערים בכל המדדים המובילים, לאחר שבשנת 2021 שווי שוק המניות חצה לראשונה את רף הטריליון ש"ח והגיע לשיא. בסיכום שנת 2022, מדד ת"א 35 נחלש בכ-8%, מדד הנדל"ן נחלש ב-28%, ומדד ת"א בנייה בכ-34% בממוצע.

1.6.4 מחיר הדירות והביקוש לדיוור

במהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והוא הסתכם בעלייה בשיעור שנתי של כ-11.5%. בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ-17.1%. במהלך הרבעון הרביעי של 2022

3 מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו בסקירת הבורסה לשנת 2022 - קישור לסקירה.

התמתן קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בכ- 1.6% בלבד, כאשר מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זו בשיעור של כ- 1.4%.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 נרשמה ירידה מהותית במספר העסקאות ובהיקף נטילת המשכנתאות. על פי הודעת הלמ"ס מיום 14 בפברואר 2023⁴, בשנת 2022 נמכרו בישראל 40,480 דירות חדשות, ירידה של כ- 30% לעומת שנת 2021; ברבעון הרביעי של 2022 נמכרו 7,770 דירות חדשות, ירידה של כ- 8.7% לעומת הרבעון השלישי; ובחודש דצמבר 2022 נמכרו 2,740 דירות חדשות, ירידה של כ- 9.5% לעומת חודש נובמבר 2022. הירידות החדות ביותר נרשמו במחוז המרכז ובמחוז תל-אביב (כ- 50.4% וכ- 47.0%, בהתאמה).

עליית מחירי הדירות במהלך שנת 2021 ובמהלך שנת 2022 נבעה להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש ועקב עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

הירידה האמורה במספר העסקאות שנרשמה במחצית השנייה של 2022 והתמתנות העלייה בקצב עליית מחירי הדירות נובעים, להערכת החברה, מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות, הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות וכן מעליית שיעור מס הרכישה על דירה להשקעה.

בשים לב לשינויים שחלו בשוק הדיור במחצית השנייה של 2022 בקצב האינפלציה, הריבית הבסיסית במשק, כמות העסקאות ומחירי הדירות, ואי הוודאות ביחס לשינויים העתידיים בפרמטרים הכלכליים האמורים, החברה מעריכה כי לשינויים האמורים עשויה להיות השלכה לרעה על ענף הנדל"ן ושוק הדיור בכלל ועל פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות בפרט, בהמשך שנת 2023 ובשנים הבאות.

ענף המשכנתאות 1.6.5.

שיעור ריבית בנק ישראל משפיע באופן ישיר על ההלוואות לדיור במשק, כך שעלייה בשיעור הריבית הבסיסית שמפרסם בנק ישראל מובילה להתייקרות המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות, ופוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות וירידה בביקושים לדירות.

שנת 2022 התאפיינה בתנודתיות בהיקפי הפעילות במשכנתאות, בעיקר כתוצאה מהשינוי בשיעור ריבית הבסיס במשק. היקף נטילת המשכנתאות בשבעת החודשים הראשונים עלה על 10 מיליארד ש"ח לחודש, והגיע לשיא של כ- 13.4 מיליארד ש"ח בחודש מרץ 2022 במסגרת של כ- 13,500 עסקאות. לאחר מכן, עם עליית שיעור הריבית הבסיסית במשק, החלה ירידה עקבית בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור, אשר הסתכם בחודש דצמבר 2022 בסך של כ- 7.5 מיליארד ש"ח במסגרת של כ- 8,000 עסקאות בלבד⁵.

השפעת ממשלת ישראל על היצע הקרקע לבנייה וקידום פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית 1.6.6.

רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה בשוק הנדל"ן בכלל ובתחום הבנייה למגורים בפרט, אשר באה לידי ביטוי בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבנייה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות) ובקידום תוכניות

4 מקור, הלמ"ס - עסקאות נדל"ן - דירות חדשות בשנת 2022 מפברואר 2023. קישור לפרסום האמור.

5 על פי נתוני בנק ישראל מינואר 2023. קישור לפרסום האמור.

שונות. זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש ועל ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הינן בבעלות ו/או בניהול רמ"י. משכך, קצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה הוא בעל השפעה ניכרת על ענף הבנייה בכלל ורמות ההיצע של דירות, בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דירור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכיו"ב.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית, מהווה את אחד הפתרונות המשמעותיים להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזורי ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבנייה, המשפיעים, בין היתר, על קצב התכנון והרישוי של פרויקטים ועל היטל ההשבחה המוטל על היזם; בקביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף ובקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; בשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; במתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; בפינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; בהקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים; ועוד. להרחבה בדבר החקיקה בתחום ההתחדשות העירונית והרפורמות המתוכננות בתחום הפעילות במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו- 2024 ראו בסעיף 2.2.2 להלן.

1.6.6.1. תוכניות הדירור הממשלתיות לשנים 2022-2025

ביום 12 ביוני 2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דירור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). התוכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדירור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבנייה והבירוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התוכנית (70,000 התחלות בנייה במוצע שנתי), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דירור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דירור בקרקעות מדינה; ו- (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דירור.

הצעדים במסגרת התוכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("**חוק המכר דירות**"); הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בנייה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

1.6.7. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון

ורצועת עזה, כמו גם המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן.

1.6.8. קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה עתידה להתקשר עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות, נקלעו מספר קבלנים בארץ לקשיים כלכליים, וחלקם אף הגיעו לחדלות פירעון, הקפאת הליכים וכיוצא באלה. למצבם הכלכלי של קבלני הבנייה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבנייה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ ולעלייה במחירי הבנייה.

יצוין כי הקבלנים ייבחרו על ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם וניסיונם, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, וכי לא תהיה לחברה תלות במי מהם. בנוסף, החברה תקפיד על קבלת ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק.

1.6.9. זמינות כוח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ח (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים, ובמנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראלים, קיים מחסור בעובדים ישראלים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. יצוין, כי נכון לאוקטובר 2022 הועסקו בישראל כ- 108.5 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ- 20 אלף עובדים בענף הבנייה. נתונים אלה משקפים עלייה קלה לעומת נתוני סוף שנת 2021, אז היו מועסקים בישראל כ- 104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ- 17 אלף עובדים בענף הבנייה⁶. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים עמם החברה התקשרה להעסיק עובדים במספר הדרוש להם. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבנייה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך.

יובהר כי התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים המובאים לעיל לרבות שיעור הריבית, האינפלציה, שוק האשראי וענף הבנייה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד זה ואינו בשליטת החברה בלבד. לאור אי הוודאות בשווקים מידע זה נסמך בין היתר על הערכות המבוססות על מצבה הכלכלי של ישראל על מגמות השינוי הקיימות בשוק ההון הישראלי ובשוק האשראי בפרט בענף הבנייה בשוק הדיור ובפעילות ההתחדשות העירונית בישראל בפרט בשנים האחרונות

6 מקור: "נתוני זרים בישראל - מהדורה 3/2022, רשות האוכלוסין וההגירה אוקטובר 2022. קישור לפרסום האמור.

וההתפתחויות הצפויות בהם. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור אם הערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן חלקי בלבד כתוצאה בין היתר משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה שינויי מדיניות לאומית שינוי במדיניות ו/או הנחיות רשויות מקומיות ביחס לתחום פעילות החברה או הטלת מגבלות מהותיות על פעילות ו/או שינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על פעילות החברה ו/או על השווקים בהם החברה פועלת וכן בגין התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 4.10 להלן.

2. תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית

פעילות הקבוצה בתחום ההתחדשות העירונית מבוצעת במישרין ובאמצעות חברות בנות ושותפויות, נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת לתחילת ביצוע במספר מתחמים הנמצאים בשלבי ייזום שונים כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.1 מידע כללי על ענף הבנייה למגורים

ענף הבנייה בכלל, ותחום הבנייה למגורים בפרט, מושפעים במידה רבה ממדיניות הממשלה הנוגעת להיקף הבנייה המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, מנגנוני עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים המוסמכים.

היקף הפיקוח והמעורבות הממשלתיים בתחום הפעילות האמור ואופן התנהלותם, לרבות חוסר תיאום השורר לעתים בין הרשויות השונות, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, ולעתים גורמים לעיכובם של הליכי ייזום וביצוע הפרויקטים.

להלן נתוני מידע בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2021 ועד חודש ספטמבר 2022, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס⁷:

2.1.1. הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, בשיעור של כ- 25.8% בהשוואה לאותה תקופה בשנה הקודמת. כמחצית (47.2%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז.

2.1.2. החלה בנייתן של 70,250 דירות, כאשר מדובר בעלייה של 15.6% לעומת אותה תקופה בשנה הקודמת. כמחצית מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז (21.5% ו-25%, בהתאמה). יצוין כי כ-18.0% מסך הדירות שהחלה בנייתן נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

2.1.3. החלה בנייתן של 11,590 דירות כתוצאה מהריסה ובנייה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. כאשר 82.9% מהן (כ-9,600) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. בהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית (תוספת בנייה לבניינים קיימים) החלה בנייתן של 4,868 דירות חדשות.

2.1.4. בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של 3.9% לעומת התקופה הקודמת. בסוף דצמבר 2022 מספר הדירות שנותרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות⁸.

7 מקור: פרסום הלמ"ס - התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 מדצמבר 2022.

8 למקור - ראו ה"ש 9 לעיל.

2.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המתבצעים בדרך של חליפין וקומבינציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע לפיו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את עבודות הבנייה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור לרוכשי דירות. מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שייחרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס.

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים. התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה ומשפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת. בנוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה.

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס והקלות נוספות. נכון למועד הדוח, המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית הם פרויקטים במסגרת תוכנית פיננו-בינוי ופרויקטים במסגרת תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה 38 ("פיננו-בינוי" ו-"תמ"א 38", בהתאמה). פרויקטים במסלול תמ"א 38 מבוצעים בדרך כלל בבניינים בודדים, והם אינם מחייבים בהכרח הכנה ואישור של תוכנית מפורטת. לעומת זאת, פרויקטים לפי תוכנית פיננו-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות או אף מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פיננו-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר.

כמפורט להלן, תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית צפויה לפקוע בחודש אוקטובר 2023. בחודש יוני 2022 אישרה הכנסת את תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה, הכולל מסלול חדש לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין בודד, אותו יזמה שרת הפנים דאז איילת שקד, אשר נועד ליצור חלופה לתמ"א 38 לאחר פקיעתה.

להלן יובאו פרטים בדבר המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית במועד אישור הדוח:

2.2.1. תוכנית פיננו-בינוי

2.2.1.1. כללי

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים של פיננו-בינוי היא חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("הרשות להתחדשות"), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי. בנובמבר 2021, נכנסו לתוקפם שינויי חקיקה החלים על פרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מתיקון חוק הסדרים ("שינויי החקיקה"),

והנוגעים, בין היתר, להליך ההכרזה המתואר לעיל. במסגרת שינויי החקיקה, נמסרה הסמכות להכרזה על מתחם פינוי-בינוי במסלול המיסוי, לידי הרשות, ובמסגרת זו בוטלה הוועדה המייעצת להתחדשות העירונית שייעצה לממשלה לעניין הכרזת מתחם פינוי-בינוי. כך שנכון למועד זה, מתחם פינוי-בינוי יוכרז על ידי מנהל הרשות להתחדשות בלבד כאמור. כמו כן, בוטלה הגבלת התוקף להכרזת מתחם פינוי-בינוי, כך שכעת תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן⁹. להשלמת התמונה, הליך "ההחלטה המקדמית" (כשמו עובר לשינויי החקיקה), ושלפיו יזם אשר ביקש להגדיל את רמת הודאות של ההכרזה למתחם, היה פונה בבקשה לוועדה שהורכבה ממנהל רשות המיסים, מנהל מע"מ והוועדה המייעצת, לקבלת החלטה מקדמית בכפוף לקיומם של תנאי הסף הקבועים בסעיף 15(ב) לחוק הרשות להתחדשות עירונית, כעת שונה, כך שהליך ההחלטה המקדמית (עתידי קרוי "אישור מקדמי") המוגש מטעם היזם של הפרויקט או מי מטעמו, הוא בסמכות מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הרלבנטית.

בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, בעלי הזכויות הקיימים ("הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבנייה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד לטובת הדיירים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות "ערבות חוק מכר"¹⁰ בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות הובלת תכולת הדירה הקיימת לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם במסגרת הסכם פינוי ובינוי בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

במהלך תקופה זו, הבניין הישן נהרס ובמקומו מוקם בניין חדש/ים. בתום הפרויקט, כל הדיירים מקבלים את דירות התמורה להן הם זכאים - דירה חדשה בבניין חדש, ויתרת הדירות שנבנו מעבר לדירות להן זכאים הדיירים, שייכות ליזם.

2.2.1.2. קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי

לצורך מימוש עסקת פינוי-בינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כל הדיירים במקבץ המהווה חלק מהמתחם¹¹. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (בשמו הקודם חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006) ("חוק פינוי ובינוי"), במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי הדירות שבעלותם 4/5 (ארבע חמישיות) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם, וכן 3/4 (שלושה רבעים) לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם 2/3 (שני שלישים) לפחות מהדירות בכל בית משותף

9 להשלמת התמונה, יובהר כי למנהל הרשות נתונה הסמכות לבטל את ההכרזה בהתקיימות אחד התנאים הקבועים בסעיף

14(נ) לחוק הרשות להתחדשות העירונית.

10 המועמדת לטובת בעלי הדירות בנוסח הדומה לנוסח הקיים בהוראות חוק המכר הבטחת השקעות ורכשים.

11 בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

שבאותו מתחם ; ו-2/3 (שני שלישים) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם (לעיל ולהלן: **"הרוב המיוחס"**), אזי, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקה או המתנה את הסכמתו לעסקה בתנאים בלתי סבירים, יהיה חייב בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות אשר הסכימו לעסקה, בשל הנזק הנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב ולחתום בשמו על ההסכם פינני בינוי וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם להוראות ההסכם הפינני בינוי.

החל מיום 1 בינואר 2022, חלו שינויי חקיקה אשר מטרתם להביא להקלה בהליך קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינני ובינוי, ובתוך כך, הוגמשה כאמור הגדרת הרוב המיוחס המתואר לעיל, כך שהרוב הדרוש כדי לתבוע בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר, יהיה רוב בעלי הדירות שבבעלותם 2/3 (שני שלישים) (חלף 4/5 כאמור לעיל וכפי שהיה עובר לשינויי החקיקה) לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם 60% (שישים אחוזים) לפחות מהדירות (חלף 2/3 בעבר) בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד - בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר מ-2 בעלי דירות; ו-2/3 בעלותם 1/2 (מחצית) לפחות מהרכוש המשותף (חלף 2/3 בעבר) בכל בית משותף שבאותו מתחם¹². חידוש נוסף שנכנס לתוקפו בקשר עם הרוב המיוחס הוא, כי לבית המשפט תינתן הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס, את הדיירים המסרבים לעסקת פינני הבינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

הדיירים שבבעלותם 2/3 (שני שלישים) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ו-2/3 (שני שלישים) לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה מ-1/2 (מחצית) מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-2/3 (שני שלישים) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינני-בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית - באילו תנאים תיחשב כדאית.

כמו כן, נקבעו מועדים בחוק הפיצויים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד המקרים הבאים: (א) כעבור שנתיים¹³ מהמועד שנחתם ההסכם פינני ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע שנים¹⁴

12 בעלים של יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף ייחשב כבעלים של 30% בתוספת שליש מכל אחוז נוסף שבבעלותו (עד למועד שינויי החקיקה נחשב כבעל דירה אחת).

13 לביטול ההסכם עם היזם בתמ"א 38 המועד האמור עומד על שמונה עשר (18) חודשים.

14 לביטול ההסכם עם היזם בתמ"א 38 המועד האמור עומד על שלוש (3) שנים ונדרשת ולא הושג רוב של 66% בפרויקטים מסוג

ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים¹⁵ ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית)^{16 17}. יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. יצוין כי נכון למועד זה, טרם נקבעו תקנות בדבר תשלום כאמור.

תקן 21.1. שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים ("התקן"), הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו ביום 1.6.2022 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינני-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא, כי זכויות הבנייה שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט תוך בחינת הוצאות נוספות המוטלות על היזם במסגרת ביצוע הפרויקט, כך ליצר תמריץ שהיזם יוציא את הפרויקט לפועל. בנוסף, התקן נועד על מנת לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט, וכן לדירה מסוימת.

2.2.2. פרויקט תמ"א 38

2.2.2.1. כללי

"תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (תמ"א 38) נכנסה לתוקפה בשנת 2005 והיא נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים שאינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (ת"י 413 אשר נכנס לתוקפו בשנת 1975). על-פי ההערכות, מרבית המבנים אשר היתר לבנייתם הוצא בישראל לפני 1.1.1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה.

2.2.2.2. פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי)

במסגרת תוכנית זו, מחוזקים המבנים הקיימים תוך שדרוג היחידות לדיירים הקיימים והוספת יחידות מגורים לצורך מכירה על ידי היזם.

2.2.2.3. פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש)

התיקון השני לתמ"א 38 ("תמ"א 38/2") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2010, מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי תמ"א 38 (מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני יום 1.1.1980 ונקבע על-ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

במסגרת תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היזם. הדיירים הקיימים נותרים עם

תמ"א 38/1 או 80% בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2.

15 בתוך שלוש וחצי (3.5) שנים במקרה של תמ"א 38.

16 בבית משותף הנמצא במתחם פינני ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות.

17 אם בבית המשותף היו לכל היותר 40% דירות ציבוריות, אזי השיעור הנ"ל יימנה ממספר הדירות שאינן ציבוריות.

הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים הנחתמים בינם לבין היזם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו.

2.2.2.4. תמ"א 38/3 ותיקון 3א'

התיקון השלישי לתמ"א 38 ("תמ"א 38/3") נועד להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים, והוא עוסק בנושאים הבאים: (1) תוספת זכויות בנייה בהיקף של עד 3.5 קומות (בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים); (2) עידוד הריסת מבנים הזקוקים לחיזוק באמצעות מתן הקלות רבות, כגון חריגה מקו בניין, שילוב זכויות בנייה מכוח תוכניות שחלות במקום וטרם מומשו וזכויות מכוח התמ"א וכיו"ב; (3) קביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה; (4) מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה הזקוק לחיזוק; ו- (5) הבהרת היחס בין הוראות התמ"א לבין הוראות חוק ההתגוננות האזרחית בעניין הוספת מרחבים מוגנים למבנים קיימים. בנוסף, תיקון 3א' לתמ"א 38/3, שעניינו קביעת הוראות בעניין אופן חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, נכנס לתוקפו ביום 13 בדצמבר 2016.

2.2.2.5. הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 אשר נכנס לתוקף בחודש יוני, 2012, לאחר שניתן היתר בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%), ואולם המפקח על המקרקעין ("המפקח") רשאי לאשר את ביצוע פרויקט תמ"א 38 שמהותו הריסת בנין קיים והקמתו מחדש, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות (80%) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

2.2.3. החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2023 ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")

ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התוכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר. בהמשך לכך, בחודש אפריל 2022, קיבלה המועצה החלטה להארכה נוספת של תוקף הוראות תמ"א 38 עד לחודש אוקטובר 2023, וכן קבעה כי לגבי ועדות מקומיות שיודיעו כי הן מעוניינות בכך, ניתן יהיה להאריך את תוקף תמ"א 38 ל"תקופה נוספת ואחרונה" עד לחודש מאי 2026, אם יגישו למוסד התכנון המוסמך עד ליום 1.5.2023 תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 של תמ"א 38. נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 צפויה לפקוע בחודש אוקטובר 2023, אלא אם תוארך פעם נוספת על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה. עם זאת, תוכניות של ועדות מקומיות שאושרו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יישארו בתוקף

אף לאחר אוקטובר 2023, גם אם תמ"א 38 תפקע במועד זה. בין התוכניות הצפויות להישאר בתוקף כאמור נכללות, בין היתר, תוכנית רובע 3 ורובע 4 בתל אביב ומספר תוכניות נוספות במחוזות תל אביב והמרכז.

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אותו יזמה השרה איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30.06.2022 ("תיקון 139" או "**חלופת שקד**"). על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובנייה מחדש - במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש (כגון גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי) ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק - מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבנייה; ו- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתוכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תוכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה (להלן: "**תקנות רישוי מהיר**"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונת הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות. ביום 3.1.2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה טיוטה של תקנות רישוי מהיר.

2.2.4. בינוי-פינוי-בינוי

במסגרת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, החברה עשויה ליישם במקרים מסוימים וככל שהדבר יתאפשר, קידום מתחמים בשיטת הבינוי-פינוי-בינוי, ולפיה החברה תפעל בפרויקטים בהם היא תוכל לקבל זכויות בנייה בחטיבות קרקע זמינות הממוקמות בסמוך לבניינים הקיימים/מים במתחמי הפינוי-בינוי. בהתאם לכך, קודם

לפינוי מתחם מסוים (או חלקו) החברה תבנה בניין/נים חדש/ים אשר בהם תימסרנה יחידות לדיירים הקיימים במתחם המיועד לפינוי ובינוי בתמורה להעברת הזכויות בדירות המיועדות לפינוי והריסה לחברה. בכך בכוונת החברה לצמצם את הסיכון והעלויות הכרוכות בפרויקט, לרבות דמי השכירות לדיירים ומערך הבטוחות אותן על החברה להעמיד לזכות הדיירים בתקופת הבנייה, וכן להקל את תהליך קבלת הסכמת הדיירים, שכן רמת הוודאות במקרה זה היא גבוהה יותר.

2.2.5. הצעות החלטה לממשלה במסגרת התוכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024

ביום 15.2.2023 פרסם משרד האוצר טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התוכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 ("טיטוט התוכנית"), הכוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטות מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשת רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בנייה, והאצת מימוש היתרי בנייה, בין היתר על ידי הסמכת וועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן ההיתר; (2) העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש, בין היתר על ידי הסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות, אך לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע; (3) הפחתת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלותם 2/3 (שני שלישים) מהדירות בבית המשותף ו-2/3 (שני שלישים) מהרכוש המשותף היה צמוד לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בנייה שעומד על ארבע חמישיות (80%)). המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (4) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תוכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תוכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות המס הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי התחדשות בניינית הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות מס הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי-בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית; (5) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינוי-בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבבעלות למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום 2/3 כיום); (6) קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית, והסמכת מנהל הרשות להתחדשות להחליט כי עסקאות פינוי-בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ליזמים יפקעו במקרים מסוימים, בכפוף לתנאים ולוחות זמנים שפורטו בטיטוט התוכנית; ו- (7) עדכון של התקן השמאי מספר 21 לפיו נקבע רף הרווח היזמי, כך שגם במצב של ירידת מחירים תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש. נכון למועד אישור הדוח טרם אושרה טיוטת התוכנית, ואין לפיכך ודאות כי ההצעות הנכללות בטיטוט התוכנית כמפורט לעיל תאושרנה.

2.3. מגבלות חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

2.3.1. הפעילות בענף הבנייה מוסדרת על-ידי חוקים ותקנות, המתייחסים לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן ו/או הזים לרוכשי הדירות, קביעת מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, וכן הסדרת חובות האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים.

2.3.2. חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970 מהווים את המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל והמפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה. הוראות החוק והתקנות מכוחו קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבנייה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבנייה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבנייה מטילות אף הן מגבלות שונות על הקבלנים ופעמים רבות מעכבות את הליכי הבנייה וגורמות להתייקרות עלויות הפרויקטים. על פי חוק התכנון והבנייה, מוסד תכנון רשאי להנפיק היתר בניה לפרויקט בתנאי שהוא תואם את התב"ע הרלבנטית שחלה על המקרקעין. נוסף לכך, חוק התכנון והבנייה כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

2.3.3. הוצאת היתרי הבנייה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלבנטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלבנטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תוכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלבנטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

2.3.4. פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבנייה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה וההקפדה על תקני הבניה הרלבנטיים.

2.3.5. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבנייה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרישום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.

2.3.6. על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבנייה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים. החברה מטמיעה בחוזי הקבלנים המבצעים סעיפי בטיחות המותאמים להתקדמות ההוראות בחוק ובפסיקה. החברה מוודאת כי הקבלנים המבצעים ממנים מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבנייה השונים. לאור ריבוי

תאונות העבודה בענף הבנייה בשנים האחרונות, החברה תטמיע הליכי בקרה נוספים, אשר ייבחנו מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

2.3.7. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות") וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות רוכשים"), מסדירים את מערכת היחסים בין מוכרי ורוכשי הדירות שהוקצו לזים בפרויקט ומטילים, בין היתר, חובות בקשר עם הבטחות שיש להעמיד לרוכשי דירות, הגבלות על גביית תשלומים מרוכשי דירות, אחריות בדבר ליקויים ואי-התאמה בדירות הנמכרות ופיצויים בגין איחור במסירתן, וכן חובות דיווח לממונה במשרד הבינוי והשיכון על כל מכירת דירה ומסירת פרטים בנוגע לערבויות שניתנו לרוכש הדירה. אי עמידה בחובות הדיווח עשויה להביא להטלת עיצומים כספיים על ידי הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות הכולל, לפיו, בין היתר, תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לחוק המכר דירות. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

2.3.8. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

2.3.9. תחום הבנייה וההתחדשות העירונית מושפע ממדיניות הממשלה בתחום הקרקעות, לנוכח העובדה שמרבית הקרקעות בישראל מצויות בבעלות מדינת ישראל ורשויותיה, ומנוהלות על-ידי רמ"י. רמ"י מחכירה את הקרקעות לתקופה ארוכה בחוזי חכירה, החלים גם על היזמים והקבלנים הבונים על הקרקעות. רמ"י אף דורשת תשלומים שונים כגון דמי חכירה ודמי היתר.

2.3.10. ביום 21 באוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית" או "החוק"). על פי חוק הרשות להתחדשות עירונית, הוקמה 'הרשות להתחדשות עירונית' (לעיל ולהלן: "הרשות"), הפועלת תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד מיזמים להתחדשות עירונית, להגדיל ולהאיץ את היקפי המימוש של תהליכי התחדשות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזורים עירוניים בנויים המתאימים למיזמי התחדשות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית, הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה, וזאת בהתאם לכל דין, ובכלל זה להכריז על שטח כעל מתחם פינוי-בינוי או להמליץ לרמ"י להקצות למיזמים קרקעות נוספות לצורך הגדלת כדאיותם הכלכלית, להקצות לרשויות מקומיות, לוועדות מקומיות לתכנון ובנייה ולגופים נוספים הפועלים בתחום, משאבים וכוח אדם לטובת קידום תוכניות להתחדשות עירונית, ליעץ ולפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמי התחדשות

עירונית, לבצע פעולות הסברה (לרבות הנגשת מידע ותרגומו לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים, ליעץ לבעלי דירות לגבי אפשרויות המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולעודד הליכי שיתוף הציבור), לגבש ולהעניק תמריצים, בין היתר באמצעות תקציבים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן ולבצע פעולות נוספות לקידום מיזמי התחדשות עירונית. כמו כן, הרשות מסייעת לרשויות המקומיות להקים מינהלות להתחדשות עירונית.

בנוסף, החוק קובע כי שר הפנים יקבע תנאים שבגינם יהיה זכאי בעל הדירה לאחר פרויקט ההתחדשות, להנחה של עד 100% בגין הפרש בעלות תשלומי הארנונה אל מול דירתו הישנה או אל מול עלייה בתעריף הארנונה באזור עקב תהליכי התחדשות עירונית, וזאת למשך 5 שנים.

2.3.11. במסגרת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק העידוד") נקבעו הוראות המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי-בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תוכנית פינוי-בינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה. כמו כן, במסגרת חוק העידוד חוק העידוד נקבעו הוראות בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

2.3.12. בחודש פברואר 2022 פורסמו תקנות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב - 2022, אשר נועדו להסדיר, מכוח סעיף 1ב(ג) לחוק הפיצויים, את הצורך והאופן של כינוס בעלי הדירות לפני חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם פינוי ובינוי, וכן את הצורך והאופן של מסירת מסמך עיקרי הצעת היזם לעסקת פינוי-בינוי, בטרם חתימת הראשון מבין בעלי הדירות בבית המשותף על הסכם כאמור.

2.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

כמפורט בסעיף 2.3.7, לעיל, ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, אשר עיגן מנגנוני הצמדה לדירות שתימכרנה, אשר כפועל יוצא ממנו, צומצם משמעותית רכיב התמורה אותו ניתן להצמיד למדד כלשהו בחוזי מכר ("תיקון 9").

למועד הדוח החברה נמצאת בשלבים שונים של, יזום, בחינה וקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. להערכת הנהלת החברה, תיקון 9 עשוי להביא לצמצום בשיעורי הרווחיות בפרויקטים יוזמת החברה.

2.5. גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם

בתחום פעילות הקבוצה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים וביניהם ניתן למנות את הבאים:

2.5.1. מיקום המקרקעין - התמקדות בפרויקטים לבנייה באזורי ביקוש;

2.5.2. איתנות פיננסית ויכולת החברה לעמוד בהתמשכות הליכי קבלת אישורי הבנייה מהרשויות, כמו גם יכולת החברה לעמוד בתנאי גיוס המימון הנדרש לביצוע פרויקט פלוני ;

2.5.3. קבלת הסכמת דיירים בפרויקטים - החברה נדרשת להשיג את הסכמת הדיירים לביצוע הפרויקט, על-מנת שהפרויקטים שבתכנון החברה יצאו אל הפועל. למוניטין היזם והאיתנות הפיננסית שלו משקל רב בנושא זה ;

2.5.4. אישור תב"עות, קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית ;

2.5.5. יכולת בדיקות מדוקדקות של מצבו המשפטי של המקרקעין הנבחן לצורך בניית פרויקט ויכולת ביצוע הערכה בדבר יכולת הרווח הפוטנציאלי.

2.5.6. איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

2.5.7. קיומן של בקורות על הקמתו של כל אחד מהפרויקטים ובכלל זה על תקציבו של כל אחד מהפרויקטים.

2.5.8. יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים פוטנציאליים.

2.5.9. התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע ;

2.5.10. התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן ;

2.5.11. שיווק יחידות הדיור ומכירתן - שיווק מלוא יחידות הדיור עובר לסיום הפרויקט ומכירתן במחירים המגלמים רווח לזים.

2.6. שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות

במסגרת הפרויקטים לבנייה, החברה מתקשרת עם נותני שירותים כגון אדריכלים, מנהלי פרויקטים, מפקחים ויועצים שונים.

בראית החברה, קיימות די חלופות בשוק לכלל הספקים הדרושים למימוש פרויקט, ולכן ככלל, אין היא רואה עצמה תלויה במי מהם.

2.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים בהם

מחסומי הכניסה העיקריים בתחום ההתחדשות העירונית הינם :

2.7.1. איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים מסוג בינוי-פינוי ו/או תמ"א 38, והצלחת החתמת הדיירים בשיעור הנדרש על הסכמים מחייבים ;

2.7.2. הכנת תב"ע חדשה כך שתכלול זכויות בנייה מספקות באופן שיבטיח את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט ;

2.7.3. דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית לקבלת מימון והעמדת ערבויות ;

2.7.4. מוניטין חיובי המאפשר את קבלת הסכמת הדיירים במתחמים בהם החברה רוצה לפעול וחימתם על הסכמים מחייבים ושיווק אפקטיבי של הפרויקטים שיבוצעו לרוכשי דירות היזם ;

2.7.5. ידע וניסיון בתחום הבנייה וההתחדשות העירונית המאפשר את ניהול המערך, מהובלת תהליך במסגרתו בעלי הזכויות הקיימים נדרשים לחתום על הסכם מחייב,

עובר דרך ניהול משא ומתן עם יועצים שונים, לרבות הקבלן המבצע, ועד להשלמת הבנייה ומכירת הדירות בפרויקט.

מחסומי היציאה העיקריים הינם :

- 2.7.6. משך הזמן הארוך הנדרש לקידום ולביצוע של פרויקטים לבנייה משלב החתמת הדיירים, מתן תוקף לתב"ע בוועדות השונות ועד לסיום הבנייה ושיווק הפרויקט ;
- 2.7.7. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.
- 2.7.8. התחייבות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הדירות כיום, רוכשי דירות חדשות במסגרת הפרויקט ורשויות שונות.

2.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה, בשל ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בבנייה בכלל ובהקמת מבנים למגורים במסגרת התחדשות עירונית בפרט. בנוסף, היצע הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ, הינו מוגבל, ולכן קיימת תחרות בין הקבלנים והיזמים השונים על איתור מתחמים מתאימים לבנייה ועל ההתקשרות בהסכמים עם דיירים קיימים (במסגרת תוכניות פינוי ובינוי ותמ"א 38).

המתחרים העיקריים של החברה הינם חברות יזמיות גדולות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית כגון אפריקה התחדשות, שיכון ובינוי, אאורה, אזורים, י.ח. דמרי, אשדר ואקרו. בשנה האחרונה ישנה מגמה ברורה במסגרתה רואים בעיקר חברות גדולות עם חוסן כלכלי אשר מרחיבות את פעילותן בתחום ההתחדשות העירונית וזאת בשל דרישות ההון המשמעותיות לצורך קידום התכנון והחתימות ודרישות ההון עצמי לצורך מימוש הפרויקטים.

הואיל וכאמור קיימים מספר רב של גורמים בתחום הפעילות, החברה אינה יכולה להעריך מספר המתחרים או את חלקה במסגרת השוק. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי חלקה בתחום הפעילות גדל באופן עקבי ורציף במהלך השנים האחרונות וכיום החברה נמנית עם החברות המובילות בתחום.

3. פירוט בדבר פרויקטים של החברה

3.1. כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לא היו לחברה פרויקטים פעילים בתחום ההתחדשות העירונית.

4. פעילות החברה בכללותה

4.1. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

למועד הדוח משרדה הרשום של החברה הינו במשרדים אותם שוכרת החברה – בגדוד העברי 5, אשדוד.

נכון ליום המאזן ולמועד פרסום הדוח, לחברה רכוש קבוע בהיקף לא מהותי, הכולל בעיקר ריהוט משרדי ומחשבים.

4.2. הון אנושי

4.2.1. למועד הדוח לחברה 4 עובדים. מנכ"ל החברה מעניק לחברה שירותים שלא במסגרת יחסי עובד מעביד, זאת בהתאם להוראות הסכמי ניהול שנחתם עמו.

4.2.2. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי בכתב. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורין של העובדים מובטחות בפוליסות ביטוח/קרנות פנסיה.

4.2.3. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח ועל ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. למועד הדוח, כל התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן על-ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים.

4.2.4. לפרטים בדבר תנאי כהונתו של בעל השליטה בחברה ותנאי כהונתם של נושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 22 בחלק הרביעי לדוח התקופתי.

4.2.5. ביום 23 בפברואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכונה והעסקה של מר משה קורן, מנכ"ל החברה, ושל הגברת זהבה וקנין סמנכ"לית פרויקטים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 016057-01-2023), אשר נכלל בדרך של הפניה.

4.3. מימון

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הנפקות הון וכן באמצעות קבלת אשראי בנקאי ו/או חוץ בנקאי. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון להלן, נספח ב' בחלק ד' לדוח ובאור 20 לדוחות הכספיים.

4.4. מיסוי

לעניין שיעורי המס החלים על החברה ר' ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח תקופתי זה.

4.5. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים ראו סעיפים 2.2 ו- 2.3 לעיל.

4.6. הסכמים מהותיים

להלן יפורטו עיקרי ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר החברה הינה צד להם, ושהינם בתוקף במועד פרסום הדוח או שהיו בתוקף בשנת 2022 או שהשפיעו על פעילות הקבוצה בשנת 2022:

4.6.1. **הסכם רכישת קבוצת אדלר** - הסכם להקצאת כ-51% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2 לעיל וכן דיווחים מיידיים מימים

28 בדצמבר 2022 ו- 27 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 0156814-01-2022 ו- 018118, בהתאמה) אשר נכללים בדוח זה על דרך של הפניה.

4.7. הליכים משפטיים

ראו באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח תקופתי זה..

4.8. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה מעריכה כי מצוקת הדיור המתמשכת בשוק הנדל"ן הישראלי, העדיפות הלאומית שניתנה לקידום הנושא, ונכונות הרשויות השונות לקדם מהלכים לטיפול במצוקה זו, כפי שהם באים לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקת חוק הרשות להתחדשות העירונית ובמגמות של ריענון וחידוש תשתיות בערים השונות בדרך של קידום פעילות בתחום הפינני והבינוי עקב מחסור בקרקעות לבנייה, מהווה הזדמנות עסקית לחברה. החברה מאמינה כי ביכולתה למנף הזדמנות עסקית זו, תוך מתן פתרונות מסוגים שונים, לרבות העמדת מימון ליזמים קיימים בתמורה לזכויות בפרויקט, מתוך שאיפה להשיג שליטה בפרויקטים הללו וכן באמצעות קידום פרויקטים חדשים.

4.9. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה:

4.9.1. היא תמשיך לפעול לקידום של הפרויקטים של קבוצת אדלר כמפורט בסעיף 1.3.3 לדוח זה.

4.9.2. היא תמשיך לחפש הזדמנויות בשוק הנדל"ן בישראל ובפרט התחום ההתחדשות העירונית בין אם בדרך התקשרות עם יזמים קיימים ובין אם בדרך של ייזום פרויקטים באופן עצמאי.

יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות אם יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בשיעור הוצאות המימון; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, התקשרות בחוזים פרטניים עם כל אחד מבעלי הזכויות בפרויקטים לעיל, השלמת פינויים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תוכנית בנין עיר חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בנייה ועוד; (4) קבלת פטור מהיטלי השבחה או קביעת היטלי השבחה מוקטנים; (5) החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; ו- (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.10 להלן.

4.10. דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים :

4.10.1. גורמי סיכון מאקרו-כלכליים :

4.10.1.1. **מצב המשק הישראלי** - למועד הדוח, פעילות החברה מתרכזת בישראל, ולפיכך תלויה במצב המשק בישראל. האטה כללית במשק, התמשכות האינפלציה והעלייה במדד תשומות הבנייה, והמשך העלאת הריבית עלולים להשליך לרעה על היקף פעילות החברה, עקב צמצום בביקושים לדירות וכן עשויה להאט את קצב הייזום והפיתוח של הפרויקטים אותם מקדמת החברה.

4.10.1.2. **המצב הביטחוני בישראל** - לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ולהתייקרות בעלויות הבנייה, העלולים לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.

4.10.1.3. **שינויים פיסקאליים** - שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בייזום פרויקטים. כמו כן, מגבלות בנושא נטילת משכנתאות עשויות להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן בכללותו. כמו כן, שינויים במדד המחירים לצרכן עשויים להשפיע על הביקושים לדירות מגורים ועל שוק המשכנתאות ובכך להשפיע על תוצאות החברה.

4.10.2. גורמי סיכון ענפיים :

4.10.2.1. **קשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הבנייה והעמדת ערבויות בנקאיות ואוטונומיות** - פעילות בתחום ההתחדשות העירונית מחייבת קבלת מימון בנקאי וערבויות בהיקפים נרחבים. למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על פרסומים שונים, ככל שבנקים בישראל יתקרבו למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, תחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. המשך מגמות אלה, עשוי להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב בו לא יהיה ניתן לקבל מימון בנקאי בתחום זה. בנוסף, האפשרות לקבלת מימון בנקאי והעלויות הכרוכות בקבלתו עלולים להיות מושפעים לרעה מהמשך או החמרה של המגמות במשק בכללותו, ובשוק האשראי ושוק ההון בפרט, כמפורט בהרחבה בסעיף 1.7 לעיל (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה).

4.10.2.2. **שינויים במדד תשומות הבנייה** - להתייקרות תשומות הבנייה השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה בפרויקטים. החברה עלולה להיות חשופה לסיכונים הנובעים מהפער שבין ההשקעה בבנייה, שנעשית לרוב במחירים צמודים למדד תשומות הבנייה, ובין ההכנסות ממכירת דירות, הן בשל פערים אפשריים בעיתוי ההתקשרויות, והן בשל כך שחוזי המכר אינם צמודים במלואם למדד תשומות הבנייה.

4.10.2.3. **זמינות קבלנים חומרי גלם ומחירים** - מחסור בחומרי הגלם לבנייה, לשיבושים בשרשראות האספקה ולעלייה במחירים של חומרי הגלם, הנובעים, בין היתר, מן המצב הביטחוני - הן בישראל והן בשוק הגלובלי כתוצאה מן הפלישה הרוסית לאוקראינה, ומסכסוכי עבודה בנמלי ים; תנודתיות בשווקי הסחורות העולמיים; זמינות קבלני ביצוע, כמפורט בסעיף 1.7.11 לעיל; מחסור בעובדים, כמפורט בסעיף 1.7.12 לעיל; וכיו"ב, עשויים להשפיע לרעה על החברה ותוצאותיה, בשל התייקרות עלויות הבנייה, התמשכות הליכי הייזום בפרויקטים השונים עד לתחילת ההקמה, ו/או אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים.

4.10.2.4. **מדיניות ממשלתית** - מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה על ההיצע וזמינות הקרקעות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים, ובהתאם לכך משפיעה על עסקי החברה. בפרט מדיניותה למתן תמריצים ולקידום חקיקה שמטרתם להניע יזמים לפעול לקידום תוכניות של התחדשות עירונית, עשויה להשפיע באופן משמעותי על עסקי החברה, וככל שיבוטלו או יצומצמו התמריצים הניתנים ו/או יחול שינוי לרעה במגמת הממשלה לעודד הקמת פרויקטים של התחדשות עירונית, הרי שאלו עשויים לפגוע בתוצאות פעילותה של החברה ולמנוע הוצאתם לפועל של פרויקטים של החברה הנמצאים בהליכי תכנון. כמו כן, ביטול או שינוי לרעה של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, ההלוואות והמענקים תגרום לירידה בביקוש לדירות באופן העלול להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

4.10.2.5. **שינויים במיסוי ענף הנדל"ן** - מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים עתידית, וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

4.10.2.6. **רגולציה** - פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית חשופה לסיכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתקנות המסדירות את פעילות הבנייה ויזמות הנדל"ן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה, תוקפן של הוראות תמ"א 38 צפויות לפקוע באוקטובר 2023 לאחר שהוארכו. לתיאור חלופות החקיקה הרלבנטיות לעניין זה, והסטטוס שלהן נכון למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 2.2.3 לעיל. לאור חוסר הוודאות הקיים לגבי החלופות שתעמודנה בפני היזמים, החברה פועלת ונערכת לממש את כל הפרויקטים שהיא מקדמת על פי תמ"א 38/2 לפני מועד הפקיעה בהקדם האפשרי.

4.10.2.7. **הליכי תכנון ורישוי** - פעילות החברה מותנית באישורי תוכניות בניין עיר ובקבלת היתרי בנייה בהתאם לתוכניות מתאר ארצי ותוכניות בנין עיר מאושרות, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ותלויים בקבלת הסכמת הרשויות המוסמכות. אין ודאות כי תוכניות החברה ובקשותיה יאושרו על-ידי הרשויות האמורות. כמו כן, מתחמי הבנייה המיועדים כוללים לעיתים אלפי יחידות דיור, המחייבים תכנון אזורי מלא הכולל תשתיות מתאימות, ובכלל זה כבישים, מים, בתי ספר, גנים ומוסדות ציבור נוספים. כל אלה מחייבים השקעות ניכרות מטעם העיריות ו/או רשות מקרקעי ישראל.

4.10.2.8. **תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות** - נכסי שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

4.10.2.9. **שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים** - היטלי פיתוח חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

4.10.2.10. **שינויים בשוק המשכנתאות למגורים** - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור המימון, שיעור ההון העצמי והביטחונות שידרשו על-ידי הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

4.10.3. **גורמי סיכון ייחודיים לחברה:**

בטבלה שלהלן מדורגים גורמי הסיכון המתוארים לעיל, על-פי מידת השפעתם האפשרית על פעילות החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה:

4.10.3.1. **מינוף פיננסי וצורכי נזילות** - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. עלית המינוף הפיננסי יכולה להביא להפחתת זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי לחברה. לחברה, אשר נמצאת בתקופה של צמיחה מוגברת קיימים צורכי נזילות משמעותיים לטובת מימוש תוכניותיה. העדר אמצעי מימון ונזילות עלולים להאט את קצב צמיחת הפעילות של החברה.

4.10.3.2. **אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם** - בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם ככל שיידרש) לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים

4.10.3.3. **עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה** - בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			<u>סיכונים מקרו</u>
	X		המצב הביטחוני בישראל
	X		מצב המשק הישראלי
	X		שינויים פיסקאליים
			<u>סיכונים ענפיים</u>
	X		זמינות קבלנים חומרי גלם ומחירים
	X		תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות
X			שינוי בממד תשומות הבניה
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
		X	שינויים במיסוי ענף הנדל"ן
	X		הליכי תכנון ורישוי
	X		קשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הבנייה והעמדת ערבויות בנקאיות ואוטונומיות
	X		שינויים בשוק המשכנתאות למגורים
		X	הליכי תכנון ורישוי
		X	מדיניות ממשלתית
	X		רגולציה
			<u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>
	X		אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם
		X	אי שינוי תב"ע ו/או קבלת היתרים
		X	מינוף פיננסי וצורכי נזילות

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב
ענייני החברה

דין וחשבון הדירקטוריון למצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת למצב ענייני החברה, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה (ביחד: "הקבוצה") בתקופת הדוח.

לפרטים בדבר הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדוח ולאחריה ראה פרק א' לדוח התקופתי - תיאור עסקי התאגיד.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי המשמעות הרשומה לצידם.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. מצב כספי

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 1,527 אלפי ש"ח. יצוין כי ההון החוזר השלישי בדוחותיה של החבה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהלוואה שהועמדה לחברה מחברת מימון אשר נפרעה לאחר מועד המאזן.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 נבע לחברה הפסד נקי בסך של כ- 20,082 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-10,916 אלפי ש"ח.

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת יום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

31/12/2021	31/12/2022	נכסים שוטפים
11,549	1,656	מזומנים ושווי מזומנים, כולל פיקדונות משועבדים
57	-	לקוחות
6,943	-	חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר
1,330	555	יתרת החייבים ויתרות חובה
1,993	-	מלאי
3,004	2,488	נכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
24,876	4,699	

31/12/2021	31/12/2022	נכסים בלתי שוטפים
5,939	171	נכסי זכות שימוש
6,169	516	רכוש קבוע
3,544	-	נכסים בלתי מוחשיים
	5,270	נדל"ן להשקעה
15,652	5,957	
40,528	10,656	

31/12/2021	31/12/2022	התחייבויות שוטפות
--	3,013	אשראי מתאגיד בנקאי ומאחרים
2,007	151	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,282	168	ספקים ונותני שירות אחרים
3,723	-	הלוואה מבעלי שליטה לשעבר
2,159	1,111	זכאים ויתרות זכות
2,115	1,783	התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
11,286	6,226	

31/12/2021	31/12/2022	התחייבויות לזמן ארוך
4,771	31	התחייבויות בגין חכירה
4,771	31	

31/12/2021	31/12/2022	הון המיוחס לחברה
24,471	4,399	
40,528	10,656	

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 :

נכסים שוטפים:

הקיטון בסעיף חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר נובע מקבלת התמורה בגין המימוש במהלך 2022 וכן מהפחתת חלק מהחייבים בגין המימוש עקב חוסר וודאות באשר לגביית חובם בהתאם להערכת הנהלת החברה. – ראה ביאור 6 וביאור 10 לדוחות הכספיים.

הקיטון בסעיף נכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה נובע מהפעלת בית המרקחת בפתח תקווה ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים.

הקיטון בסעיף המלאי והלקוחות נובע ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

נכסים בלתי שוטפים:

הקיטון בסעיף נכסי זכות שימוש נובע ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

עיקר השינוי בסעיף רכוש קבוע נובע ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

עיקר השינוי בסעיף נכסים בלתי מוחשיים ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים וכן מהפחתת נכס בלתי מוחשי של פעילות האונליין ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים.

התחייבויות שוטפות:

סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים מורכב מאשראי שהועמד לחברה עבור רכישת 2 דירות מגורים – ראה ביאור 12 וביאור 19.ב.7) לדוחות הכספיים.

הקיטון בסעיף חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה נובע בעיקרו ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

הקיטון בסעיף הלוואה מבעלי שליטה לשעבר נובע מפירעון מלוא יתרת הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה בעבר בחברה – ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

הקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות נובע בעיקרו ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

הקיטון בסעיף התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה נובע מהפעלת בית המרקחת בפתח תקווה - ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים.

התחייבויות לא שוטפות:

הקיטון בסעיף התחייבויות בגין חכירה נובע בעיקרו ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

2. תוצאות פעילות החברה

סעיף	1-12/2022	1-12/2021
הכנסות	60	658
עלות ההכנסות	3,870	10,550
רווח (הפסד) גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים	(3,810)	(9,892)
רווחים (הפסדים) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים	(2,470)	2,319
הפסדים (רווחים) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו	346	(2,651)
הפסד גולמי לאחר התאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים	(5,934)	(10,224)
הוצאות מכירה ושיווק	283	508
הוצאות הנהלה וכלליות	4,388	4,938
רווח (הפסד) לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	(10,605)	(15,670)
הוצאות אחרות נטו	8,274	4,485
הוצאות מימון נטו	146	894
הפסד לפני מס	(19,025)	(21,049)
(מיסים) הטבת מס על ההכנסה	-	(1,468)
הפסד מפעילויות נמשכות	(19,025)	(22,517)
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות	(1,057)	9,935
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(20,082)	(12,582)

להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל:

הכנסות

השינוי בסעיף ההכנסות נובע בעיקרו מקיטון משמעותי ממכירת קנאביס רפואי כתוצאה מגידולים לא מסחריים במהלך שנת 2022 והפסקת פעילות החברה בתחום זה - ראה ביאור 21.א. לדוחות הכספיים.

עלות המכירות

השינוי בסעיף עלות המכר נובע בעיקרו מכך שבשנת 2021 כללה עלות המכר ירידת ערך של מלאי לא מסחרי וכן ממכירת קאנומד בע"מ שהתרחשה במהלך חודש ספטמבר 2022 – ראה ביאור 19.ב.9) לדוחות הכספיים.

רווח (הפסד) גולמי לאחר התאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים

השינוי בסעיף נובע מהפסד משמעותי בגידול קנאביס במהלך 2022 - ראה ביאורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים.

הוצאות מכירה ושיווק

הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהפסקת פעילות החברה בתחום הקאנביס הרפואי וכן, ממכירת קאנומד בע"מ - ראה ביאור 9.ב.19 לדוחות הכספיים.

הוצאות הנהלה וכלליות

ללא שינוי משמעותי בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד – הקיטון נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות שחר עקב הפסקת פעילות החברה בתחום הקאנביס הרפואי אשר הביאה לעזיבת עובדי הנהלה במהלך השנה.

הוצאות אחרות, נטו

נבעו בעיקר ממחיקת יתרת חייבים ממכירת קאנומד בע"מ - ראה פירוט מורחב בביאור 21.ה. לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון

הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה בהיקף האשראי.

הפסד מפעילויות מופסקות

עיקר השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מפעילות בית מרקחת בפתח תקווה, ראה ביאור ראה ביאור 9.ב.19.

תזרים מזומנים ומקורות מימון 3.

הסבר השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	
מזומנים אשר שימשו את הקבוצה לפעילותה השוטפת, עיקר הקיטון נובע ממכירת קאנומד בע"מ – ראה ביאור 9.ב.19 לדוחות הכספיים.	(15,190)	(11,173)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
מזומנים שנבעו בעיקרם ממכירת ניירות ערך ומקבלת תמורה ממכירת מניות קאנומד בע"מ ומנגד רכישת 2 דירות מגורים (נדל"ן להשקעה)	10,734	3,553	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים אשר שימשו בעיקר לפרעון אשראי שהתקבל מחברות מימון.	11,023	(2,279)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

4. מקורות מימון

במהלך תקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה בעיקר ממימון חוץ בנקאי, מכספים שהתקבלו בגין מכירת בתי המרקחת של הקבוצה וכן ממכירת ניירות ערך בקשר עם מכירת בתי המרקחת - ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים. באשר לגיוס ההון של החברה לאחר מועד המאזן בסך כולל של 46.5 מיליון ש"ח ראה 27 א' לדוחות הכספיים המצורפים.

נושאים ש אליהם הפנה רואה החשבון את תשומת הלב

מבלי לסייג את חוות דעתו על הדוחות הכספיים, הפנה רואה החשבון המבקר של החברה את תשומת הלב החלטות דירקטוריון החברה לפעול למימוש פעילות הקבוצה בתחום הקאנביס הרפואי ולהתחיל לפעול בתחום הנדל"ן, בעקבותיהן השלימה החברה בשנת הדיווח את מכירת מלוא החזקותיה בחברה המאוחדת לשעבר קאנומד בע"מ, אשר החזיקה באותו מועד ב- 74% מהזכויות בקאנומד ישראל שותפות מוגבלת באמצעותה בוצעה פעילות הקבוצה בתחום הקאנביס הרפואי, רכשה 2 דירות מגורים ואף התקשרה לאחר תאריך הדיווח בהסכם לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

ביום 2 באפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה במהלך תקופת הדוח סכום של כ-4 אלפי ש"ח לארגונים ללא מטרת רווח.

2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92א(12) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע, כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינו אחד. קביעה זו נעשתה בעבר בהתייחס למכלול עסקי החברה, גודלה, תחומי ומורכבות פעילותה, מגוון הסיכונים הכרוכים בהם והבקורות הקיימות בחברה, ולא שונתה במהלך תקופת הדוח.

בדירקטוריון החברה מכהנים כיום 5 חברים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית. לפירוט בדבר זהותם, כישוריהם, ההשכלה, הניסיון והידע שבהסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

3. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את הוראות סעיף 219(ה) לחוק החברות בנוגע לשיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים בדבר הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

4.1. פרטי המבקר הפנימי

4.1.1. המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר מונה לתפקיד ביום 3 בינואר 2016 ("המבקר הפנימי").

4.1.2. הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לביצוע התפקיד: המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146 לחוק החברות. המבקר הפנימי הינו רו"ח ובעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן. המבקר הפנימי הינו בעל משרד לראיית חשבון המתמחה בתחום הביקורת הפנימית. למשרד ניסיון של כ-30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות.

4.1.3. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני.

4.1.4. המבקר הפנימי אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית.

4.1.5. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, או קרוב של בעל עניין בחברה וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

4.1.6. המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

4.2. דרך המינוי

מינויו של מר דניאל שפירא כמבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה בהמלצת ועדת הביקורת, לאחר שזו מצאה אותו בעל הכישורים המתאימים למילוי התפקיד, בין היתר, לאור התמחותו וניסיונו העשיר בתחום הביקורת הפנימית והיכרותו את תחום הפעילות של החברה, ולאחר שמר דניאל שפירא הצהיר כי הוא עומד בכל דרישות הכשירות הנדרשות לשם מילוי תפקידו כמבקר פנימי על-פי דין.

4.3. זהות הממונה הארגוני של המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

4.4. תכנית העבודה

המבקר הפנימי פועל על-פי תכנית עבודה שנתית כחלק מתוכנית רב שנתית המבוססת על סקר סיכונים. מבקר הפנים ידון עם הנהלת החברה וועדת הביקורת, פעם בשנה, בצרכי הביקורת לשנה העוקבת ושינויים, ככל שיהיו, בפעילות ובתהליכי העבודה. תוכנית העבודה שתוגש מדי שנה, תיגזר מתוכנית הרב שנתית ותכלול, במידת הצורך, שינויים, ככל שרלבנטיים.

תכני העבודה השנתית נערכו על-ידי המבקר הפנימי של החברה בתיאום עם הנהלת החברה, הוצגו בפני ועדת הביקורת ואושרו על-ידה ביום 18 בינואר 2022. ביום 29 באוגוסט 2022 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים שהוצג לה בנושא ניהול כספים.

4.5. היקף העסקה

היקף השעות שתסופקנה על-ידי המבקר הפנימי יהיו בהתאם לצרכי הביקורת הנדרשת והגדרת ועדת הביקורת. היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשירותי הביקורת הפנימית בשנת 2022 הסתכמה ב- 75 שעות.

4.6. עריכת הביקורת

הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

נחה דעתם של ועדת הביקורת כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות והתנאים שצוינו לעיל.

4.7. גישה למידע

למבקר הפנימי גישה מלאה, חופשית ובלתי מוגבלת למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים ונתונים אחרים לצורך עריכת הביקורת על-פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

4.8. דין וחשבון המבקר הפנימי

להלן פירוט בדבר דוחות ביקורת שהוגשו בכתב בשנת 2022 :

שם הדוח	מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
ניהול כספים	10/08/2022	29/08/2022

דוח הביקורת כאמור הוגש להנהלת החברה לקבלת עמדתה, ולאחר מכן הוגש דוח הביקורת לחברי ועדת הביקורת ונדון בהרחבה בוועדת הביקורת.

בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, טרם אושרה תוכנית הביקורת לשנת 2023.

4.9. הערכת פעילות המבקר הפנימי

להערכת ועדת הביקורת, היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה הינם סבירים בהתחשב במבנה הארגוני, במהות פעילויות העסקיות של החברה ובהיקפן, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

4.10. תגמול

בגין שירותי הביקורת הפנימית, שילמה החברה בשנת 2022 סך כולל של כ-17 אלפי ש"ח. להערכת ועדת הביקורת, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על אופן הפעלת שיקול דעתו המקצועי העצמאי.

5. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

להלן נתונים לגבי שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה, שטראוס לזר ושות', בשנים 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	
160.5	140	שכר בגין שירותי ביקורת
35	-	שכר אחר
195.5	140	סה"כ

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה (לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת) בהתאם להיקף ואופי העבודה הצפויה בשנת הדיווח, ניסיון העבר ותנאי השוק המוקבלים. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הוא סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

אומדנים חשבונאיים מהותיים

ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

תאריך: 29 במרץ, 2023

בכבוד רב,

משה קורן, מנכ"ל ודירקטור

צחי אבו, יו"ר דירקטוריון

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
(לשעבר - קאנומד תעשיות קאנביס רפואי בע"מ)

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים :
3 - 4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6 - 8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9 - 11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12 - 72	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של גפן מגורים והתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והישויות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.א. לדוחות הכספיים בדבר החלטות דירקטוריון החברה לפעול למימוש פעילות הקבוצה בתחום הקאנביס הרפואי ולהתחיל לפעול בתחום הנדל"ן, בעקבותיהן השלימה החברה בשנת הדיווח את מכירת מלוא החזקותיה בחברה המאוחדת לשעבר קאנומד בע"מ, אשר החזיקה באותו מועד ב- 74% מהזכויות בקאנומד ישראל שותפות מוגבלת באמצעותה בוצעה פעילות הקבוצה בתחום הקאנביס הרפואי, רכשה 2 דירות מגורים ואף התקשרה לאחר תאריך הדיווח בהסכם לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית.

שטראוס לזר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 29 במרץ 2023

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>נכסים שוטפים</u>			
11,549	1,656	4	מזומנים ושווי מזומנים
57	--	5	לקוחות
6,943	--	6	חייבים בגין מימוש יישויות מוחזקות לשעבר
1,330	555	7	חייבים ויתרות חובה
<u>1,993</u>	<u>--</u>	8	מלאי
21,872	2,211		
<u>3,004</u>	<u>2,488</u>	10	נכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
24,876	4,699		
-----	-----		
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
--	5,270	12	נדל"ן להשקעה
5,939	171	13	נכסי זכות שימוש
6,169	516	14	רכוש קבוע
<u>3,544</u>	<u>--</u>	15	נכסים בלתי מוחשיים
15,652	5,957		
-----	-----		
40,528	10,656		
=====	=====		

יוסי חתן
סמנכ"ל כספים

משה קורן
מנכ"ל ודירקטור

צחי אבו
יו"ר דירקטוריון

29 במרץ 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>באור</u>	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
--	3,013	(6).ב.19	אשראי מאחרים
2,007	151	13	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,282	168	16	ספקים ונותני שירותים
3,723	--	17	הלוואות מבעלי שליטה לשעבר
<u>2,159</u>	<u>1,111</u>	18	זכאים ויתרות זכות
9,171	4,443		
<u>2,115</u>	<u>1,783</u>	10	התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
11,286	6,226		
-----	-----		
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
4,771	31	13	התחייבויות בגין חכירה
-----	-----		
<u>הון</u>			
(*) --	(*) --	20	הון מניות
15,131	15,811		פרמיה על מניות
11,578	11,578		תקבולים על חשבון מניות
2,054	1,425		כתבי אופציה
126	136		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
97	46		קרן הון תשלום מבוסס מניות
(860)	(860)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
19,478	19,478		קרנות הון אחרות
<u>(23,133)</u>	<u>(43,215)</u>		יתרת הפסד
24,471	4,399		
-----	-----		
40,528	10,656		
=====	=====		

(*) מניות ללא ערך נקוב.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>באור</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
2,667	658	60	הכנסות .א.21
<u>2,437</u>	<u>10,550</u>	<u>3,870</u>	עלות ההכנסות .ב.21
230	(9,892)	(3,810)	רווח (הפסד) גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן
856	2,319	(2,470)	9 רווח (הפסד) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
<u>(317)</u>	<u>(2,651)</u>	<u>346</u>	9 רווח (הפסד) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו
769	(10,224)	(5,934)	רווח (הפסד) גולמי לאחר השפעת שינויים בשווי הוגן
--	508	283	.ג.21 הוצאות מכירה ושיווק
4,049	4,938	4,388	.ד.21 הוצאות הנהלה וכלליות
67	--	349	הכנסות אחרות
2,825	--	--	הוצאות רישום למסחר
<u>4,509</u>	<u>4,485</u>	<u>8,623</u>	.ה.21 הוצאות אחרות
(10,547)	(20,155)	(18,879)	הפסד מפעולות
9	60	290	הכנסות מימון
<u>1,416</u>	<u>954</u>	<u>436</u>	.ו.21 הוצאות מימון
(11,954)	(21,049)	(19,025)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
<u>2,895</u>	<u>(1,468)</u>	<u>--</u>	22 הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(9,059)	(22,517)	(19,025)	הפסד מפעילויות נמשכות
<u>801</u>	<u>9,935</u>	<u>(1,057)</u>	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, נטו
(8,258)	(12,582)	(20,082)	הפסד
--	--	--	רווח כולל אחר
(8,258)	(12,582)	(20,082)	סה"כ הפסד כולל
=====	=====	=====	
(8,809)	(13,426)	(20,082)	חלוקת ההפסד וההפסד הכולל לתקופה:
551	844	--	בעלי מניות של החברה
(8,258)	(12,582)	(20,082)	זכויות שאינן מקנות שליטה
=====	=====	=====	
(0.12)	(0.23)	(0.19)	23 רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
--	0.09	(0.01)	מפעילויות נמשכות
(0.12)	(0.14)	(0.20)	מפעילויות מופסקות
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

קרן הון									
בגין עסקאות									
עם בעלי זכויות									
הון מניות	פרמיה	תקבולים על	כתבי	עסקאות עם	קרן הון	תשלום	שאין מקנות	קרנות הון	יתרת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,471	15,131	11,578	2,054	126	97	(860)	19,478	(23,133)	24,471
10	--	--	--	10	--	--	--	--	--
--	680	--	(629)	--	(51)	--	--	--	--
(20,082)	--	--	--	--	--	--	--	(20,082)	(20,082)
4,399	15,811	11,578	1,425	136	46	(860)	19,478	(43,215)	4,399
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הטבה הונית בגין עסקאות עם בעלי שליטה

פקיעת כתבי אופציה

הפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) מניות ללא ע.נ.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

מיוחס לבעלי מניות החברה																						
הון מניות אלפי ש"ח	על מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון מניות אלפי ש"ח	כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח											
לשנה שהסתיימה ביום																						
<u>31 בדצמבר 2021</u>																						
-- (*)	3,542	12,006	743	61	70	(860)	19,478	(9,707)	25,333	1,498	26,831											
--	428	(428)	--	--	--	--	--	--	--	--	--											
יתרה ליום 1 בינואר 2021																						
הנפקת הון מניות																						
הנפקת הון מניות וכתבי																						
אופציה (לאחר ניכוי																						
עלויות הנפקה)																						
--	11,047	--	1,425	--	--	27	--	--	12,472	--	12,472											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	27	--	27											
תשלום מבוסס מניות																						
הטבה הונית בגין עסקאות																						
עם בעלי שליטה																						
--	114	--	(114)	65	--	--	--	--	65	--	65											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--											
פקיעת כתבי אופציה																						
יציאה מאיחוד של יישות																						
מאוחדת																						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(2,342)	(2,342)											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	(13,426)	844	(12,582)											
רווח נקי (הפסד)																						
-- (*)	15,131	11,578	2,054	126	97	(860)	19,478	(23,133)	24,471	--	24,471											
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====											

(*) מניות ללא ע.נ.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

קרן הון											
בגין עסקאות											
עם בעלי זכויות											
הון מניות	פרמיה	תקבולים על	כתבי	קרן הון בגין	קרן הון	עם בעלי זכויות	קרנות הון	יתרת	זכויות	סה"כ הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	(גרעון בהון)
הון מניות	על מניות	חשבון מניות	אופציה	עסקאות עם	תשלום	שאינן מקנות	אחרות	הפסד	שאינן מקנות	סה"כ	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום											
<u>31 בדצמבר 2020</u>											
יתרה ליום 1 בינואר 2020	-- (*)	4,668	--	--	--	--	(4,668)	(898)	--	(898)	
הנפקת הון מניות	-- (*)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
המרת התחייבויות להון מניות וכתבי אופציה	-- (*)	--	629	--	--	--	(629)	--	--	--	
צירוף עסקים בדרך של רכישה במהופך	-- (*)	8,098	--	--	--	--	24,775	--	--	32,873	32,873
תשלום מבוסס מניות	-- (*)	2,081	--	--	70	--	--	--	--	2,151	2,151
כניסה לאיחוד של יישות מאוחדת	--	428	--	--	--	(860)	--	--	1,217	(432)	785
הטבה הונית בגין עסקאות עם בעלי שליטה	-- (*)	1,188	(1,188)	61	--	--	--	--	--	61	61
הנפקת כתבי אופציה (לאחר ניכוי עלויות הנפקה)	--	--	357	--	--	--	--	--	--	357	357
מימוש כתבי אופציה להון מניות	-- (*)	32	--	--	--	--	--	--	--	30	30
פקיעת כתבי אופציה	--	241	(241)	--	--	--	--	--	--	--	--
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בישות מאוחדת	--	--	--	--	--	--	--	--	(270)	--	(270)
רווח נקי (הפסד)	--	--	--	--	--	--	--	(8,809)	551	(8,809)	(8,258)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	-- (*)	3,542	12,006	61	70	(860)	19,478	(9,707)	1,498	25,333	26,831
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(*) מניות ללא ע.נ.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(9,059)	(22,517)	(19,025)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת הפסד מפעילויות נמשכות
<u>4,237</u>	<u>8,459</u>	<u>8,513</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(4,822)	(14,058)	(10,512)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת
<u>(1,414)</u>	<u>(1,132)</u>	<u>(661)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת
<u>(6,236)</u>	<u>(15,190)</u>	<u>(11,173)</u>	סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
(614)	--	(20)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
--	614	20	משיכת פקדונות בתאגידים בנקאיים
--	--	5,170	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר
(5,857)	(2,119)	(56)	רכישת רכוש קבוע
--	--	(5,806)	רכישת נדל"ן להשקעה
--	--	3,257	תמורה נטו מממוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר (נספח ה')
(414)	(618)	--	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
--	7,500	--	תמורה מממוש השקעות בישויות מוחזקות לשעבר (ראה באור 6.ב.1.ד.)
(6,885)	5,377	2,565	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה נמשכת (ששימשו לפעילות השקעה נמשכת)
<u>(1,301)</u>	<u>5,357</u>	<u>988</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת (ששימשו לפעילות השקעה מופסקת)
(8,186)	10,734	3,553	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)
-----	-----	-----	
17,191	--	--	תזרימי מזומנים מפעילות מימון השפעת עסקת מיזוג שטופלה בדרך של
(846)	(276)	(1,547)	רכישה במהופך (נספח ד')
--	--	3,000	פרעון התחייבויות בגין חכירה
--	--	(31)	קבלת הלוואות מאחרים
1,277	--	--	פרעון הלוואות מאחרים
--	--	(3,483)	קבלת הלוואות מבעלי שליטה
357	12,472	--	פרעון הלוואות מבעלי שליטה
<u>30</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (לאחר ניכוי עלויות הנפקה)
18,009	12,196	(2,061)	מימוש כתבי אופציה להון מניות
18,009	12,196	(2,061)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת (ששימשו לפעילות מימון נמשכת)
<u>888</u>	<u>(1,173)</u>	<u>(218)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון מופסקת (ששימשו לפעילות מימון מופסקת)
<u>18,897</u>	<u>11,023</u>	<u>(2,279)</u>	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)
-----	-----	-----	
4,475	6,567	(9,899)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
--	(14)	6	ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים שסווגו כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
<u>521</u>	<u>4,996</u>	<u>11,549</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
4,996	11,549	1,656	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :			
605	1,962	2,142	פחת והפחתות
115	--	--	הפסד מגרעת עסקאות חכירה
--	--	507	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
3,235	438	1,825	גריעה וירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
--	--	(349)	רווח ממכירת חברה מאוחדת (ראה באור 19.ב.8)
2,151	27	--	תשלום מבוסס מניות
			הפסד מאיבוד השפעה מהותית ומימוש אופציה
62	--	--	על מניות חברה כלולה
518	(98)	210	שערוך התחייבויות בגין חכירה
169	174	28	שערוך הלוואות מבעלי שליטה
--	--	44	שערוך הלוואות מאחרים
--	--	(18)	רווח בגין ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר
--	--	(224)	שערוך חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר
(2,138)	1,465	--	מיסים נדחים, נטו
489	2,796	5,877	הפסד מירידת ערך חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר (ראה באור 6)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :			
--	(57)	21	ירידה (עליה) בלקוחות
931	(327)	470	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,252)	259	175	ירידה (עליה) במלאי
(1,664)	2,309	--	שינוי בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים
636	(470)	(1,010)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
--	--	(258)	ירידה בהלוואות מבעלי שליטה
1,380	(19)	(927)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4,237	8,459	8,513	
=====	=====	=====	
נספח ב' - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת :			
9	3	6	ריבית שהתקבלה
=====	=====	=====	
831	963	414	ריבית ששולמה
=====	=====	=====	
--	568	--	מיסים ששולמו
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן במזומן</u>			
			הכרה (גריעת) נכסי זכות שימוש כנגד
			התחייבויות בגין חכירה, נטו
(6,402)	1,146	(70)	
=====	=====	=====	
			תמורה ממימוש השקעות ביישומים מוחזקות
			לשעבר שהתקבלה בניירות ערך סחירים
--	--	5,152	
=====	=====	=====	
<u>נספח ד' - צירוף עסקים בדרך של רכישה במהופך</u>			
			גרעון בהון חוזר (למעט מזומנים)
			השקעה בחברה כלולה (לרבות אופציית מכר)
			נכסי זכות שימוש
			רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
			התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך
			התחייבות מיסים נדחים
			השפעת העסקה על ההון
1,491	--	--	
(11,197)	--	--	
(5,778)	--	--	
(2,429)	--	--	
(2,806)	--	--	
4,392	--	--	
645	--	--	
<u>32,873</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	
17,191	--	--	
=====	=====	=====	
<u>נספח ה' - מימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר</u>			
			הון חוזר (למעט מזומנים)
			נכסי זכות שימוש
			רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
			התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך
			רווח ממכירת חברה שאוחדה בעבר
			חייבים בגין מימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר
--	--	1,934	
--	--	5,060	
--	--	3,912	
--	--	2,041	
--	--	(5,189)	
--	--	349	
<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(4,850)</u>	
--	--	3,257	
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל ביום 19 במאי 1999. במהלך שנת 2010 ביצעה החברה הנפקה ראשונה של ניירות ערך לציבור. כתובת המשרד הרשום של החברה הינה רחוב הגדוד העברי 5, אשדוד. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - הבורסה). ביום 12 בינואר 2023 אישר רשם החברות את שינוי שם החברה מקאנומד תעשיות קנאביס רפואי בע"מ לשמה הנוכחי, גפן מגורים והתחדשות בע"מ.

החל מחודש דצמבר 2018 עסקה הקבוצה בתחום ריבוי, גידול, שיווק ומכירה (סיטונאית) של קנאביס רפואי ומוצרים מבוססי קנאביס רפואי, תוך יצירת שיתופי פעולה עם חברות מקומיות וגלובליות. בחודש מרץ 2020 השלימה החברה עסקת מיזוג, במסגרתה רכשה החברה את מלוא הונה המונפק והנפרע של גפן אשדוד התחדשות עירונית מקבוצת אבו יחיאל (לשעבר - אי יו ביו-פארם בע"מ) (להלן - ביופארם), חברה פרטית אשר פעלה בתחום הקנאביס הרפואי (ראה סעיפי משנה ב' ו- ד' ובאור 3.א. להלן).

בנוסף, הקבוצה עסקה בהפעלת בתי מרקחת, אשר פעילות חלקם כללה, בין היתר, ממכר קנאביס רפואי (לעניין השלמת עסקאות במסגרתן רכשה הקבוצה בשנת 2020 ישויות העוסקות בהפעלת בתי מרקחת ולעניין עסקה למכירת אותן פעילויות אשר הושלמה בעיקרה במהלך שנת 2021 - ראה באורים 3.ב, 3.ג. ו- 10 להלן).

בחודש יוני 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפעול למימוש פעילות הקבוצה בתחום הקנאביס הרפואי ולהתחיל לפעול בתחום הנדל"ן ובעיקר בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת זו, השלימה החברה בשנת הדיווח את מכירת מלוא החזקותיה בחברה המאוחדת לשעבר קאנומד בע"מ, אשר החזיקה באותו מועד ב- 74% מהזכויות בקאנומד ישראל שותפות מוגבלת, באמצעותה בוצעה פעילות הקבוצה בתחום הקנאביס הרפואי (ראה באור 19.ב.8).

ביום 4 בספטמבר 2022 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה להתחיל ולאתר הזדמנויות בתחום הנדל"ן ובהתאם, השלימה החברה בשנת הדיווח רכישת 2 דירות מגורים (ראה באור 12). בנוסף, לאחר תאריך הדיווח התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת 51% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אדלר הפועלת בתחום התחדשות עירונית (ראה באור 27.ד.).

ב. ביום 8 במרץ 2020 הושלמה עסקת מיזוג בין החברה לביופארם, במסגרתה רכשה החברה את מלוא הונה המונפק והנפרע של ביופארם, וזאת בתמורה להקצאת 114,732,611 מניות רגילות של החברה, אשר היו באותו מועד כ- 48.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה, לבעלי מניות ביופארם ולהקצאת עד 37,500,000 מניות נוספות (לפני איחוד הון שביצעה החברה בשנת 2021) לבעלי מניות ביופארם בכפוף לעמידה באבני דרך שנקבעו (להלן - עסקת המיזוג).

על אף שכאמור, מבחינה משפטית החברה הינה רוכשת המניות, מאחר ובמועד השלמת עסקת המיזוג, בין היתר, בעלי המניות של ביופארם (כפי שהיו ערב השלמתה) הפכו לבעלי השליטה בחברה והיו בעלי הזכות למינוי מרבית חברי הדירקטוריון ומאחר והנהלת ביופארם המשיכה לכהן כהנהלת הדומיננטית של החברה, תוך שהיא מתווה את פעילותה העסקית השוטפת, עסקת המיזוג טופלה בדוחותיה הכספיים של החברה כרכישה במהופך.

לאור האמור, הדוחות הכספיים הופקו תחת שם החברה, אך טופלו מבחינה חשבונאית כהמשך הדוחות הכספיים של ביופארם, שהינה הרוכשת החשבונאית בעסקה, בהתאם להוראות IFRS3. בהתאם לשיטת הרכישה במהופך, הנכסים וההתחייבויות של ביופארם (הרוכשת החשבונאית בעסקה) הוכרו בדוחות הכספיים בהתאם לערכם הפנקסי במועד השלמת העסקה, כאשר מאחר והחברה הינה הנרכשת החשבונאית, נדרשה ביופארם לבצע הקצאת עלות רכישה לצורך ייחוס עודף העלות שנוצר ברכישת החברה (ראה באור 3.א. להלן).

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

ג. קאנומד הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל ביום 27 ביוני 2018, אשר נכון למועד מימושה על ידי החברה, החזיקה ב- 74% מהזכויות בקאנומד ישראל שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) וכיהנה בה כשותף הכללי. ביתרת הזכויות (26%) מחזיקות החברות אלפיס פלורה בע"מ וסנסימילה מדיקל בע"מ (להלן יחד - החקלאיות) שהינן שותפות מוגבלות בשותפות. ביום 20 בספטמבר 2022 השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בקאנומד (ראה באור 19.ב.8).

ד. לתאריכי הדיווח מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק והנפרע של ביופארם שהינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל ביום 15 באפריל 2019 ועסקה בתחום הקנאביס הרפואי, לרבות פיתוח פעילות אוניליין לניפוק קנאביס רפואי למטופלים.

ה. ביום 15 בנובמבר 2022 הושלמה רכישת השליטה בחברה על ידי מר צחי אבו מידי מר כפיר גינדי ומר מנור גינדי אשר היו בעלי השליטה בחברה עד אותו מועד.

ו. השפעת המשבר הכלכלי העולמי

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022 ולאחריה, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה הן בארץ והן בעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית במשק.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ובעולם, בוחנת את ההשלכות על פעילותה ואת דרכי ההתמודדות במידה ותידרש לכך, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא היתה להתפתחויות כאמור השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ו/או על מצבה הכספי.

ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	גפן מגורים והתחדשות בע"מ.
הקבוצה	-	החברה והיישויות המוחזקות שלה.
יישויות מאוחדות	-	יישויות אשר לחברה שליטה בהן ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
יישות כלולה	-	יישות אשר לקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלה, אשר אינה מהווה שליטה.
יישויות מוחזקות	-	יישויות מאוחדות או כלולות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS24.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט המפורט להלן:

- מלאי ונכסים ביולוגיים.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- הפרשות.
- מיסים נדחים.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

(1) שיקול דעת חשבונאי קריטי

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת בבחינת הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

- צירופי עסקים

החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנדרש בדוחותיה הכספיים המאוחדים בקשר עם עסקת המיזוג, אשר הושלמה ביום 8 במרץ 2020, במסגרתה הועבר לחברה מלוא הון המניות המונפק והנפרע של ביופארם, וזאת בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה (ראה באור 3.א.). במסגרת בחינתה זו, הגיעה הנהלת החברה למסקנה כי העובדות והנסיבות הקיימות מצביעות על כך שעל אף שהחברה הינה הרוכשת המשפטית, ביופארם הינה הרוכשת החשבונאית בעסקה. כפועל יוצא, הטיפול החשבונאי שיושם בדוחות הכספיים בקשר עם עסקת המיזוג הנ"ל הינו צירוף עסקים במתכונת של רכישה במהופך, כהגדרתה ב- IFRS3. בנוסף, במועד השלמת עסקת המיזוג כאמור, העריכה הנהלת החברה כי פעילות החברה, שהינה כאמור הנרכשת החשבונאית בעסקה, מהווה עסק, כהגדרתו ב- IFRS3.

- שיעור היוון של התחייבויות בגין חכירה

בקשר עם יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (ראה סעיף משנה טו' להלן), לא עלה בידי הקבוצה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בהסכמי החכירה בהם היא קשורה (או היתה קשורה בתקופות המדווחות) ולפיכך, בחישוב ההתחייבות בגין חכירות אלה עשתה הקבוצה שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה, אשר נקבע, בסיוע מומחה חיצוני בלתי תלוי, בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, בהתחשב בתקופת החכירה ובמשתנים כלכליים נוספים.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- סיווג קבוצת מימוש כמוחזקת למכירה ופעילויות מופסקות

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח את הקריטריונים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 5, כמפורט בסעיף משנה י' להלן, לצורך בחינת הסיווג של נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים כמוחזקים למכירה (לרבות הצגה כפעילות מופסקת באם נדרש). בעת הפעלת שיקול הדעת, מעריכה הקבוצה, בין היתר, את משך הזמן שיידרש לה על מנת ליישם את תוכניותיה למימוש הנכס או קבוצת הנכסים.

(2) אומדנים והנחות עיקריים

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו והאומדנים הקריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים :

- יישום שיטת הרכישה בצירוף עסקים

הנכסים המזוהים של היישות הנרכשת בצירוף עסקים, התחייבויותיה והתחייבויותיה התלויות מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה. השווי ההוגן מבוסס על הערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה מתאימות, תוך שימוש בהנחות ואומדנים נדרשים.

- תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי, תוכנית ההבשלה, דיבידנד צפוי ושיעור ריבית חסרת סיכון.

- הלוואות מבעלי שליטה

הקבוצה מטפלת בהלוואות מבעלי שליטה אשר אינן נושאות ריבית ו/או אשר נושאות ריבית אשר להערכתה אינה משקפת ריבית שוק, כהלוואות הנושאות הטבה הונית. בהתאם, נדרשת הקבוצה לאמוד את שווי הריבית אותה היתה נדרשת לשלם אילו ההלוואות היו מתקבלות מצד שלישי שאינו קשור לקבוצה. שיעור הריבית כאמור נקבע בהתבסס על שיעור הריבית של הקבוצה, כפי שהוערך על ידה. שווי הריבית כאמור נזקף בכל תקופת דיווח כהוצאות מימון לרווח והפסד, כנגד רישום מקביל בהון.

- הערכת הפסדי אשראי חזויים

בכל תאריך דיווח, החברה מעריכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. היישות מעודדת את ההפרשה להפסדי האשראי על פי תחזיות. ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך שתוכר ברווח או הפסד.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של נכסים לא פיננסיים, כמפורט בסעיף משנה טז' להלן. במסגרת בחינה זו, נדרשת הנהלת הקבוצה לאמוד את תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס, או ביחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס, ואף לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה, מובאות בחשבון כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור הקבוצה תמריץ כלכלי לממש או שלא לממש את האופציה, כגון: סכומים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, ניסיון העבר של הקבוצה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה הקבוצה מעריכה האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בו בכדי להשפיע על החלטותיה בדבר מימוש האופציה, כגון: הערכתה בקשר עם אופן פריסת התשלומים המשפיע על תקופת החכירה, שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה ועוד.

ג. איחוד הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של יישויות שלחברה יש שליטה בהן. שליטה מתקיימת כאשר יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה ביישום המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהיישום המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות בין יישויות הקבוצה בוטלו במלואן בדוחות הכספיים המאוחדים.

בעת איבוד שליטה ביישום מאוחדת, החברה מכירה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ביישום המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה ביישום המאוחדת לשעבר. כמו כן, בעת איבוד השליטה, הפרשי תרגום שהוכרו ברווח (הפסד) כולל אחר בהתייחס לאותה יישום מסווגים מחדש לרווח והפסד.

תאריכי הדוחות הכספיים של היישויות המאוחדות (לרבות יישויות מאוחדות לשעבר) זהים לתאריך הדוחות הכספיים של החברה. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של היישויות המאוחדות (לרבות יישויות מאוחדות לשעבר) יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים לפי שיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה הנרכשת ונמדדים בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה.

עלות צירוף העסקים נמדדת לפי השווי ההוגן של נכסים שניתנו, התחייבויות שנתהוו לקבוצה ומכשירים הוניים שהונפקו על ידיה בתמורה לקבלת השליטה בחברה הנרכשת. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת נמדדות לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים נטו הניתנים לזיהוי בחברה הנרכשת.

עלויות רכישה המיוחסות לעסקת צירוף העסקים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. תמורה מותנית נכללת בעלות הצירוף על פי שווייה ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית בתקופות עוקבות נזקפים לרווח והפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלות, שהינה עודף עלות הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה על הסכום נטו של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו כפי שנמדדו במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. המוניטין אינו מופחת באופן שיטתי.

ה. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה.

מטבע הפעילות, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים ישירות להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי עלות מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מתואמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ז. נכסים ביולוגיים

בהתאם ל- IAS41 הקבוצה מודדת נכסים ביולוגיים, המורכבים מצמחים ותוצרת חקלאית של קנאביס רפואי, לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה עד לנקודת הקציר, כאשר שווי זה משמש כבסיס העלות של המלאי לאחר הקציר. רווחים או הפסדים הנוצרים משינוי בשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה, נזקפים לרווח או הפסד בשנה בה נוצרו.

ח. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה - על בסיס שווי נכס ביולוגי, המהווה את עלות המלאי לאחר הקציר, ובתוספת עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות לאחר הקציר, על בסיס תפוקה רגילה.

סחורות ומוצרים קנויים - לפי שיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

ט. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כוללים הלוואות וחייבים אשר מקיימים את שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מוגדרים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן.

הלוואות וחייבים מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות וחייבים נמדדים לפי העלות המופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

- מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן כוללים השקעות במכשירים הוניים וכן מכשירי חוב אשר אינם עומדים בקריטריונים שפורטו לעיל.

נכסים פיננסיים המהווים השקעות במכשירים הוניים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה רשאית לבצע בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי הוגן אשר אילולא כן היו נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

לעניין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן, התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גריעת נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס, או כאשר החברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס לצד שלישי.

(2) התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות הלוואות ואשראי נושאי ריבית, אשראי ספקים וזכאים אחרים. במועד ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, ההלוואות והאשראי הנ"ל נמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר (כגון נגזרים פיננסיים) וכן התחייבויות פיננסיות שיועדו על ידי החברה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד בעת ההכרה הראשונית בהן.

ג. גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

י. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית, במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (Highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד בדוח על המצב הכספי, לפי הנמוך מבין ערכם הפנקסני ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. במקביל, התחייבויות המתייחסות לנכסים אלה מוצגות בנפרד באופן דומה.

פעילות מופסקת הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות מופסקת מוצגות בנפרד ברווח או הפסד, בניכוי השפעת המס. מספרי ההשוואה בדוח על הרווח הכולל המתייחסים לתוצאות הפעילות המופסקת, מתואמים למפרע.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. השקעות ביישומים כלולות

יישומים כלולות הינן יישומים שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעה בישות כלולה מטופלת על בסיס השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בישות כלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של הישות הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והישות הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

בעת רכישת ישות כלולה, החברה מיישמת את עקרונות IFRS3 לגבי צירוף עסקים. מוניטין בגין רכישת ישות כלולה מוצג כחלק מההשקעה בישות הכלולה, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מההשקעה בישות הכלולה בכללותה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בישות הכלולה או עד סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה. במועד איבוד ההשפעה המהותית, החברה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרת בישות הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה מממוש השקעה בישות הכלולה והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרת לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

הדוחות הכספיים של החברה והיישומים הכלולות לשעבר ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של היישומים הכלולות לשעבר יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

יב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחדות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

נדל"ן להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 4%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין הערך הפנקסי נקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

<u>%</u>	
20-25	מתקנים וציוד חקלאי
6-33	רהוט, ציוד ואביזרים
ראה להלן (*)	שיפורים במושכר

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירת הנכס לבין ערכו הפנקסני במועד הגריעה ונזקף לרווח והפסד.

יד. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים כדלקמן:

<u>%</u>	
12 - 24	קודי גידול (*)

(*) הופחת בהתאם לתקופת חכירת החווה במשואה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות מחקר ופיתוח

עלויות מחקר נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן. עלויות המתהוות בגין פרויקט פיתוח או מפיתוח עצמי, מוכרות כנכס בלתי מוחשי רק אם ניתן להוכיח: את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה; את כוונת הקבוצה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו; את היכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות; את קיומם של המשאבים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת היכולת למדוד באופן מהימן את העלויות בגינו במהלך פיתוחו.

הנכס נמדד על פי העלות ומוצג בניכוי ההפחתה המצטברת ובניכוי ירידת ערך שנצברה. הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת על פני אורך חייו השימושיים. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה לאורך תקופת הפיתוח.

כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי, עלויות פיתוח נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן. עלויות פיתוח שהוכרו בעבר כהוצאה אינן מוכרות כנכס בתקופה מאוחרת יותר.

טו. חכירות

חכירה מוגדרת כחוזה, או כחלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה, וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

בעסקאות בהן זכאי עובד של הקבוצה לרכב כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת הקבוצה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיים לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

שנים

3	משרדים
12 - 24	שטח חקלאי (*)
10 - 24	בתי מרקחת
3	כלי רכב

(*) בשנת 2021, לאור שינוי בצפי החברה למימוש אופציית הארכת תקופת החכירה, עודכן אומדן שנות הפחתת נכס זכות השימוש המיוחס לחווה במשואה, כך שתקופת ההפחתה הפכה ל- 12 שנים חלף 24 שנים כפי שהוערך עד אותו מועד.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS36.

שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף). השפעת השינוי במדד בגין תשלומים שוטפים נזקפת לרווח או הפסד. תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה במועד היווצרותם.

תקופת החכירה מוגדרת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש, ויחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש.

טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש בתום חייו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח והפסד. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר ברווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

יח. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברת ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי השווי ההוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

בקביעת סכום הכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של הקבוצה:

- (1) הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.
- (2) הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

יט. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונותני שירותים אחרים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שהתקבלו, אלא אם כן לא ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן (במקרים אלה עלות העסקאות תימדד אף היא לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו).

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח ועד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר. ההוצאה או ההכנסה ברווח והפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה לתחילת ולסוף התקופה המדווחת.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מיסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

כא. רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח (ההפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה, תוך התאמה למפרע בשל מניות הטבה, איחוד מניות או פיצול מניות.

בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה מתואם הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה בגין ההשפעה של מניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המירים כדוגמת כתבי אופציה) כל עוד השפעתן מדללת (מקטינות את הרווח למניה או מגדילות את ההפסד למניה). מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו למניות במהלך התקופה נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד הן נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה.

כב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה בתקופות המדווחות הינה 12 חודשים.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

(1) תיקון ל- IAS1 "הצגת דוחות כספיים"

בחודש ינואר 2020 פורסם תיקון ל- IAS1 מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון מבהיר, בין היתר כי:

- התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם ליישות יש זכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן, התיקון מבהיר כי כוונת היישות בנוגע למימוש הזכות אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות, ומבטל את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית.
- זכות הדחיה כאמור קיימת רק במידה והיישות עומדת בתנאים הרלוונטים בתאריך הדיווח.
- "סילוק" ההתחייבות כולל סילוק בדרך של תשלום מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל אשר קובע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח, או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת.
- באם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים שלאחר תאריך הדיווח, יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכון הגלום בכך.

התיקונים ל- IAS1 ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) תיקון ל- IAS8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות"

מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי וודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות חשבונאית ומתיקוני טעויות. הבחנה זו מהותית, מאחר ששינויים באומדנים חשבונאיים מיושמים באופן פרוספקטיבי, עבור עסקאות ואירועים אחרים בעתיד, בעוד ששינויים במדיניות חשבונאית, ככלל, מיושמים באופן רטרואקטיבי.

התיקון ל- IAS8 ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות החשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתחילים בתחילת אותה תקופה או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי.

(3) תיקון ל- IAS12 "מיסים על הכנסה"

התיקון ל- IAS12 מבהיר כי הפטור מיצירת מיסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.

עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע.

התיקון ל- IAS12 ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS12 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(4) תיקון ל- IAS1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)

התיקון ל- IAS1 מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שמקבלים המשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים.

התיקון מבהיר כי אין צורך לתת גילוי למדיניות חשבונאית המתייחסת לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים.

התיקון ל- IAS1 ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3 - צירופי עסקים

א. ביום 8 במרץ 2020, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה מיום 27 בפברואר 2020 ולאחר התקיימותם של יתר התנאים המתלים שנקבעו, השלימה החברה עסקת מיזוג במסגרתה רכשה החברה את מלוא הונה המונפק והנפרע של ביופארם, לרבות פעילות קנאביס שתיכלל בביופארם קודם למועד השלמת העסקה, וכן, כל פעילות עתידית נוספת שתתווסף לביופארם עד לשישה חודשים לאחר השלמת העסקה (להלן יחד - הפעילות המועברת), וזאת כנגד הקצאת 114,732,611 מניות רגילות של החברה לבעלי מניות ביופארם (כפי שהיו ערב השלמת העסקה), אשר היוו כ- 48.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, וכנגד הנפקת 37.5 מיליון מניות נוספות (12.5 מיליון מניות לאחר איחוד הון שביצעה החברה בחודש פברואר 2021) אשר תוקצנה לבעלי מניות ביופארם בכפוף להשלמת אבני דרך, כמפורט להלן (להלן - המניות הנוספות).

כתוצאה מהשלמת עסקת המיזוג הפכו בעלי מניות ביופארם לבעלי השליטה בחברה (לעניין מכירת השליטה בחברה למר צחי אבו במהלך שנת הדיווח - ראה באור 1.ה. לעיל). בנוסף, הקצתה החברה ליועצים בעסקה מניות שהיוו כ- 4% מהונה המונפק והנפרע במועד ההשלמה.

בהתאם להסכם המיזוג, המניות הנוספות יוקצו לבעלי מניות ביופארם בחמש מנות הכפופות להתקיימותן של אבני דרך כמפורט להלן:

- הקצאה של 16 מיליון מניות (כ- 5.33 מניות בעקבות איחוד ההון) (להלן - מנה א') תבוצע במועד קבלת היתר גידול מסחרי לאחר סיום פיילוט של 180 השתילים הראשונים במתקן ה- Indoor שתוכנן או במועד בו ינבע רווח תפעולי של לפחות 2 מיליון ש"ח מהפעילות המועברת, לפי המוקדם מביניהם;

- הקצאה של 9 מיליון מניות (3 מיליון מניות בעקבות איחוד ההון) (להלן - מנה ב') תבוצע במועד בו סך המכירות המצטבר של מתקן ה- Indoor שתוכנן ו/או של הפעילות המועברת יסתכם ב- 35 מיליון ש"ח;

- הקצאה של 7 מיליון מניות (כ- 2.33 מיליון מניות בעקבות איחוד ההון) (להלן - מנה ג') תבוצע במועד בו הרווח התפעולי המצטבר של מתקן ה- Indoor שתוכנן ו/או של הפעילות המועברת יסתכם ב- 20 מיליון ש"ח;

- הקצאה של 2.75 מיליון מניות (כ- 0.917 מיליון מניות בעקבות איחוד ההון) (להלן - מנה ד') תבוצע במועד בו סך המכירות המצטבר של מתקן ה- Indoor שתוכנן ו/או של הפעילות המועברת יסתכם ב- 2 מיליון ש"ח;

- הקצאה של 2.75 מיליון מניות (כ- 0.917 מיליון מניות בעקבות איחוד ההון) (להלן - מנה ה') תבוצע במועד בו סך המכירות המצטבר של מתקן ה- Indoor שתוכנן ו/או של הפעילות המועברת יסתכם ב- 3.5 מיליון ש"ח;

הקצאת מנות א', ב' ו- ג' בלבד של המניות הנוספות לבעלי מניות ביופארם תהא בכפוף לביצוע בפועל של הקצאת המניות הנוספות לגב' רויטל גרבר אקב ולאליפס, בעלי השליטה לשעבר בחברה, ולמשרד עו"ד פרל כהן לצד צדק ברץ.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - צירופי עסקים (המשך)

ביום 10 בספטמבר 2020, לאור התקיימותם של אבני הדרך נשוא מנות ד' ו-ה', הקצתה החברה לבעלי מניות ביופארם את המניות המיוחסות למנות אלה.

לגבי המניות הנוספות, המיוחסות למנות א'-ג', למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיימו אבני הדרך נשוא מנות אלה והן טרם הוקצו.

כאמור בבאור 1.ב. עסקת המיזוג טופלה בדוחותיה הכספיים של החברה כרכישה במהופך. בהתאם, במועד השלמת העסקה, הנכסים וההתחייבויות של ביופארם (הרוכשת החשבונאית בעסקה) הוכרו בדוחות הכספיים בהתאם לערכם הפנקסני במועד השלמת העסקה, כאשר מאחר והחברה היתה הנרכשת החשבונאית, נדרשה ביופארם לבצע הקצאת עלות רכישה לצורך ייחוס עודף העלות שנוצר ברכישת החברה, המהווה את ההפרש בין תמורת הרכישה, אשר הסתכמה בכ- 32,873 אלפי ש"ח ונקבעה בהתבסס על שווי החברה בבורסה בסמוך למועד השלמת העסקה, לבין הונה העצמי של החברה באותו מועד.

הקצאת עלות הרכישה בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. להלן הערך הפנקסני והשווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החברה במועד השלמת העסקה:

<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך פנקסני</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
19,610	19,610	נכסים שוטפים
11,197	11,197	השקעה בחברה כלולה (*)
8,207	8,207	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
<u>2,806</u>	<u>--</u>	נכסים בלתי מוחשיים (**)
41,820	39,014	סך נכסים מזוהים
-----	-----	
1,468	1,468	ספקים ונותני שירותים
648	648	זכאים ויתרות זכות
6,186	6,186	התחייבויות בגין חכירה
<u>645</u>	<u>--</u>	התחייבות מיסים נדחים
8,947	8,302	סך התחייבויות מזוהות
-----	-----	
32,873	30,712	נכסים מזוהים, נטו
=====	=====	

(*) ערכה הפנקסני של ההשקעה בחברה הכלולה משקף את הסכום בר-ההשבה שלה במועד השלמת העסקה, כפי שנאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, תחת ההנחה שהסכום בר-ההשבה כאמור משקף בקירוב את שווייה ההוגן של ההשקעה. כמו כן, יתרת ההשקעה המוצגת כוללת את שווייה ההוגן של אופציית המכר בה החזיקה החברה באותו מועד (ראה באור 6.ב.1).

(**) הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו הינם קודי גידול, אשר הופחתו על פני תקופת החכירה של חוות משואה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - צירופי עסקים (המשך)

ב. ביום 30 באפריל 2020 הושלמה עסקה, במסגרתה רכשה ביופארם מצדדים שלישיים (להלן - השותף) 55% מהזכויות בשותפות ביו מקס פארם (להלן - השותפות), אליה הועברה פעילות בית מרקחת במרכז הארץ, העוסק, בין היתר, בהחזקה ומכירה של מוצרי קנאביס (להלן - בית מרקחת מרכז), אשר הוחזקה ערב העסקה על ידי השותף והועברה על ידו לשותפות ביום 1 באפריל 2020. בנוסף, בהתאם להסכם בין הצדדים, במועד השלמת העסקה, הוענקה לביופארם אופציית רכש, לפיה תהא זכאית ביופארם לרכוש את חלק השותף בשותפות (45%) במשך תקופה של 18 חודשים ממועד השלמת העסקה ובתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח. בנוסף, הוענקה לביופארם אופציית מכר, לפיה תהא זכאית ביופארם למכור לשותף את החזקותיה בשותפות (55%) באם יחול שינוי לרעה ברגולציה המקטין את הכדאיות הכלכלית של העסק במשך תקופה של שנה ממועד השלמת העסקה ובתמורה למחצית מעלותן של הזכויות בשותפות בידי ביופארם.

בהתאם להסכם, בתמורה לזכויות הנרכשות ולאופציות הרכש והמכר שהוענקו לביופארם כאמור, תשלם ביופארם לשותף סך של 2 מיליון ש"ח (מתוכם סך של 500 אלפי ש"ח ישולמו במועד השלמת העסקה, והיתרה, בסך של 1,500 אלפי ש"ח תשולם ב- 18 תשלומים חודשיים שווים) וכן יוקצו לשותף 1,815,790 מניות רגילות של החברה (להלן - מניות השותף) (בהתאם להסכמת הצדדים מניות השותף יוקצו חלק סך של 600 אלפי ש"ח), אשר שוויין ההוגן במועד השלמת העסקה הסתכם בכ- 428 אלפי ש"ח, בהתבסס על מחירן בבורסה באותו מועד ובניכוי הפחתה בגין היותן חסומות לתקופה שנקבעה (להלן יחד - תמורת הרכישה). מניות השותף הוקצו בפועל ביום 5 ביולי 2020.

החברה ביצעה, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי (להלן - מעריך השווי), ייחוס של תמורת הרכישה, במסגרתו סך של כ- 293 אלפי ש"ח וכ- 567 אלפי ש"ח יוחסו לאופציית הרכש ולאופציית המכר שהוענקו לביופארם במסגרת העסקה, בהתאמה, וסך של כ- 80 אלפי ש"ח יוחסו למרכיב המימון בגין חלק התמורה אשר נקבע כי ישולם לשותף בתשלומים. יתרת התמורה, בסך של כ- 1,488 אלפי ש"ח יוחסה לרכישת הזכויות בשותפות על ידי ביופארם (55%).

במסגרת הקצאת עלות הרכישה שביצעה החברה, באמצעות מעריך השווי, עודף תמורת עלות רכישת הזכויות בשותפות על הון השותפות באותו מועד, אשר הסתכם במועד השלמת העסקה בכ- 1,269 אלפי ש"ח (להלן - עודף עלות הרכישה) יוחסו כדלקמן: סך של כ- 696 אלפי ש"ח מעודף עלות הרכישה יוחסו לנכס בלתי מוחשי - מותג, סך של כ- 160 אלפי ש"ח יוחסו להתחייבות מיסים נדחים, סך של כ- 1,217 אלפי ש"ח יוחסו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והיתרה, בסך של 1,950 אלפי ש"ח, יוחסה למוניטין.

לעניין התקשרות הקבוצה עם השותף בהסכם חכירה בקשר עם בית המרקחת ובהסכם ניהול (על תוספותיו) - ראה באורים 13.א. (3) ו- 19.ב. (4), בהתאמה.

לעניין התקשרות הקבוצה עם צד שלישי בהסכם, מכוחו השלימה החברה ביום 1 בספטמבר 2021 את מכירת מלוא זכויותיה בשותפות - ראה באור 10.

ג. ביום 8 בספטמבר 2020 הושלמה עסקה, במסגרתה רכשה החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - המוכר) את פעילותו המלאה של בית מרקחת בפתח תקווה, בתמורה לסך של כ- 280 אלפי ש"ח.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - צירופי עסקים (המשך)

במועד השלמת העסקה ביצעה החברה הקצאת עלות רכישה, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, במסגרתה, יוחס סך של כ- 200 אלפי ש"ח מתמורת הרכישה לרכוש קבוע ויתרת עלות הרכישה, בסך 80 אלפי ש"ח, יוחסה למוניטין.

לעניין התקשרות החברה בהסכם למכירת פעילות בית המרקחת, בעקבותיו סווגו הנכסים וההתחייבויות הקשורים בפעילות בית המרקחת הנ"ל כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה ותוצאות פעילות בית המרקחת סווגו ברווח והפסד בסעיף "רווח מפעילויות מופסקות, נטו" בכל התקופות המדווחות - ראה באור 10.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ההרכב:
11,549	1,656	מזומנים למשיכה מיידית - בשקל חדש
=====	=====	

באור 5 - לקוחות

31 בדצמבר		
2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ההרכב:
57	--	חובות פתוחים
=====	=====	

באור 6 - חייבים בגין מימוש יישויות מוחזקות לשעבר

31 בדצמבר		
2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א. ההרכב:
--	4,850	חייבים בגין מכירת החברה המאוחדת לשעבר קאנומד (ראה באור 19.ב.8)
6,943	1,027	חייבים בגין מימוש פעילות בתי המרקחת (ראה סעיף משנה ב.2) להלן)
6,943	5,877	
--	(5,877)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
6,943	--	
=====	=====	

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - חייבים בגין מימוש יישויות מוחזקות לשעבר (המשך)

ב. מידע נוסף

(1) חייבים בגין מימוש החברה הכלולה לשעבר אורן השקעות

א. ביום 26 במרץ 2017 (להלן - מועד ההשלמה) השלימה החברה עסקה, במסגרתה רכשה החברה ממגנזי השקעות בע"מ (להלן - מגנזי) 15% מהון המניות המונפק והנפרע של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן - אורן השקעות) שהיתה תאגיד מדווח הרשום בישראל, אשר הנפיק אגרות חוב הנסחרות בבורסה. בהתאם להסכם, בתמורה למניות הנרכשות וליתר הזכויות המפורטות להלן, תשלם החברה למגנזי סך של עד 18 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם ניתנה לחברה אופציית רכש (Call), על פיה היתה זכאית החברה לרכוש ממגנזי 9.9% נוספים מהונה המונפק של אורן השקעות בתמורה לסך של 12 מיליון ש"ח נוספים, בכפוף להתאמות, ולמשך תקופה של עד שנתיים ממועד ההשלמה. ביום 25 במרץ 2018 פקעה אופציית הרכש, מבלי שמומשה על ידי החברה. בנוסף, הוענקה לחברה אופציית מכר (Put), לפיה תהא זכאית החברה, במשך תקופה של שלושה חודשים שתחילתה בתום שלוש שנים ממועד ההשלמה כאמור, למכור למגנזי את כל מניות אורן השקעות אשר יוחזקו על ידה, וזאת במחיר בו רכשה החברה ממגנזי את המניות בגין הוענקה לה האופציה.

ההסכם כלל הוראות והתחייבויות נוספות עליהן הסכימו הצדדים.

ביום 25 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 11 במאי 2020, לאשר את מימוש אופציית המכר ולחייב את מגנזי לרכוש מהחברה את מלוא מניות אורן השקעות המוחזקות על ידה (15% מהונה המונפק והנפרע של אורן השקעות בקיזוז 2.5% ממניות אורן השקעות שנרכשו על ידי החברה ואשר מגנזי היתה זכאית להשבתן לידיה ובתוספת זכאות החברה ל- 0.45% מהונה המונפק והנפרע של אורן השקעות בהתאם לתנאים עליהם סיכמו הצדדים ובסך הכל החזקה של 12.95% מהונה המונפק והנפרע של אורן השקעות נכון לאותו מועד) בתמורה לסך של 15,540 אלפי ש"ח (להלן - תמורת האופציה). בהתאם, ביום 25 במאי 2020 מסרה החברה למגנזי הודעה על מימוש אופצית המכר.

לאור העובדה, שמגנזי הודיע שאין בכוונתו ו/או ביכולתו לעמוד בתנאי אופציית המכר ולשלם את הסכום האמור, הגישה החברה ביום 25 ביוני 2020 תביעה על סך מלוא תמורת האופציה כנגד מגנזי וכנגד מר גבריאל מגנזי אשר היה ערב להתחייבותה של מגנזי בגין האופציה באופן אישי ובלתי חוזר (מגנזי ומר גבריאל מגנזי - להלן יחד - הנתבעים). בד בבד עם הגשת התביעה, הוגשה בקשה למתן סעדים זמניים במעמד צד אחד (להלן - בקשת העיקולים). ביום 25 ביוני 2020 נעתר בית המשפט לבקשת העיקולים והורה על מתן עיקולים זמניים במעמד צד אחד על נכסי הנתבעים עד לסך של 15.5 מיליון ש"ח.

במהלך חודש אוקטובר 2021 התקשרו הצדדים בהסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין לסילוק הטענות והתביעות ההדדיות בין הצדדים, כמפורט בסעיף משנה ד' להלן.

באור 6 - חייבים בגין מימוש יישויות מוחזקות לשעבר (המשך)

ב. ביום 25 במאי 2020, מועד מסירת הודעת החברה למגנזי בדבר מימוש אופציית המכר, איבדה החברה את ההשפעה המהותית על אופן השקעות, וזאת מאחר והחל מאותו מועד היה באפשרותה של מגנזי לקבל לידיה את מניות אופן השקעות אשר הוחזקו על ידי החברה, כנגד העברת תמורת האופציה לחברה (להלן - מועד איבוד ההשפעה המהותית).

במועד איבוד ההשפעה המהותית גרעה החברה את יתרת ההשקעה בחברה הכלולה לשעבר, אשר הסתכמה באותו מועד בכ- 6,824 אלפי ש"ח (אשר לאור בחינת ירידת ערך שביצעה החברה בגין ההשקעה בכללותה בסמוך למועד השלמת עסקת המיזוג, הוצגה בהתאם לסכום בר-ההשבה של ההשקעה, אשר הוערך כמשקף בקירוב את שווייה ההוגן של ההשקעה באותו מועד) וכן את ערכה הפנקסני של האופציה, אשר הסתכם ערב מימושה בכ- 4,373 אלפי ש"ח. כמו כן, גרעה החברה התחייבות כלפי מגנזי בגין רכישת מניות אופן השקעות בסך של כ- 350 אלפי ש"ח. מנגד, במועד איבוד ההשפעה המהותית, הכירה החברה בחוב מגנזי כלפיה בגין תמורת האופציה (להלן - החוב) בהתאם לשווי ההוגן באותו מועד, אשר הוערך על ידי החברה, בסיוע מומחה חיצוני בלתי תלוי (להלן - המומחה), בכ- 10,785 אלפי ש"ח.

שווי ההוגן של החוב במועד איבוד ההשפעה המהותית נאמד על ידי המומחה בהתבסס על הסכום בר-ההשבה של מניות אופן השקעות שהוחזקו על ידי החברה, אשר כאמור שיקף בקירוב את שווייה ההוגן, לאחר הפחתה בשיעור של כ- 20% בגין מימוש מהיר והפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין עלויות מימוש, ובסך הכל בכ- 4,913 אלפי ש"ח וכן, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים של החברה בעניין הסיכוי להסרת השעבוד של צד ג' על יתר המניות של אופן השקעות והטלת עיקולים של החברה על מניות אלה, תחת ההנחה כי שווייה של מניות אלה זהה לשווייה של מניות אופן השקעות המוחזקות על ידי החברה ובניכוי הפחתה בשיעור של כ- 20% בגין מימוש מהיר, תוך הנחת שיעור מימוש בטוחה בגובה של 20% ובניכוי עלויות מימוש הבטוחה בשיעור של 20%, כך ששווייה של המניות הנוספות הוערך בכ- 5,872 אלפי ש"ח.

כתוצאה ממימוש האופציה ואיבוד ההשפעה המהותית על אופן השקעות נבע לחברה הפסד בסך של כ- 62 אלפי ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת 2020.

ג. ליום 31 בדצמבר 2020 אמדה החברה את הפסדי האשראי החזויים בגין חוב מגנזי כלפיה, בסיוע המומחה. בחינת הפסדי האשראי החזויים בגין החוב כאמור בוצעה בדרך של אמידת שווייה של מניות אופן השקעות שהוחזקו על ידי החברה ושימשו הלכה למעשה כבטוחה בגין חוב מגנזי כלפי החברה בתוספת אמידת ערכן של יתר מניות אופן השקעות (המוחזקות כאמור על ידי מגנזי), תוך התבססות על הערכת יועציה המשפטיים של החברה בעניין הסיכוי להסרת השעבוד של צד ג' והטלת עיקולים של החברה על מניות אלה ותחת ההנחה כי ערכן של מניות אלה כבטוחה בגין החוב הנ"ל זהה לשווייה של מניות אופן השקעות המוחזקות על ידי החברה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - חייבים בגין מימוש יישויות מוחזקות לשעבר (המשך)

בהתאם, שוויין ההוגן של מניות אורן השקעות שהוחזקו על ידי החברה באותו מועד, הוערך בכ- 4,691 אלפי ש"ח, תחת הנחת הפחתה בשיעור של כ- 20% בגין מימוש מהיר והפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין עלויות מימוש. כמו כן, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים של החברה בעניין הסיכוי להסרת השעבוד של צד ג' על יתר המניות של אורן השקעות והטלת עיקולים של החברה על מניות אלה ותחת ההנחה כי שוויין של מניות אלה זהה לשוויין של מניות אורן השקעות שהוחזקו על ידי החברה, הוערך ששוויין של מניות אורן השקעות אשר לא הוחזקו על ידי החברה בכ- 5,605 אלפי ש"ח תחת הנחת הפחתה בשיעור של כ- 20% בגין מימוש מהיר, הנחת שיעור מימוש בטוחה בשיעור של 20% ובניכוי עלויות מימוש הבטוחה בשיעור של 20% נוספים.

בהתאם לבחינת הפסדי האשראי החזויים אשר ביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 489 אלפי ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת 2020.

ד. בחודש אוקטובר 2021 התקשרה החברה עם מגנזי השקעות ומר גבריאל מגנזי בהסכם פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, על פיו, מבלי להודות בדבר ולצורכי פשרה בלבד, הסכימו החברה, מגנזי השקעות ומר גבריאל מגנזי, בין היתר, לוותר באופן הדדי על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה (כספית או אחרת) מכל מין וסוג שהוא, וזאת בתמורה לכך שמגנזי השקעות וגבריאל מגנזי (ביחד ולחוד) ישלמו לחברה סך של 7.5 מיליון ש"ח לצורך סילוק מלא ומוחלט של חובם כלפי החברה בגין מימוש אופציית המכר כאמור (להלן - סכום הפשרה). ביום 1 בדצמבר 2021 קיבלה החברה את מלוא סכום הפשרה. בנוסף על סכום הפשרה כאמור ובהתאם להסכם הפשרה, החברה תהא זכאית לתשלום עתידי מותנה בסך של עד 1.8 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף להתקיימות אירוע מזכה, ולתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת, בין היתר, הכרזת דיבידנד על ידי אורן השקעות ו/או מימוש אחזקות מגנזי השקעות ו/או מגנזי באורן השקעות, כאשר הסכום לו תהא זכאית החברה על חשבון התמורה הנוספת נגזר מסכומם של הארוע המזכה כהגדרתו בהסכם (להלן - התמורה הנוספת). לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, למיטב ידיעת החברה, טרם התקיים אירוע המזכה את החברה בתמורה הנוספת (או בחלקה) ואין וודאות כי אירוע כאמור יתקיים. בהתאם, החברה לא הכירה בדוחותיה הכספיים בתמורה הנוספת (או בחלקה).

לאור חתימת הסכם הפשרה כאמור, נבע לחברה הפסד בסך של כ- 2,796 אלפי ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת 2021.

ביום 1 בדצמבר 2021 העבירה החברה למגנזי השקעות את מלוא החזקותיה במניות אורן השקעות. יחד עם זאת, נקבע בהסכם כי יוותרו בידי החברה זכויות בקשר עם אורן השקעות (בין היתר, זכות למינוי דירקטור), וזאת עד לפרעונה המלא של התמורה הנוספת.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - חייבים בגין מימוש יישויות מוחזקות לשעבר (המשך)

(2) חייבים בגין מימוש פעילות בתי המרקחת

ליום 31 בדצמבר 2021, סך של כ- 5,340 אלפי ש"ח מסכום החוב הכולל (כ- 268,007 מניות) היווה חוב של הצד השלישי (שהינו חברה ציבורית) להנפקת מניות לקבוצה. החוב האמור הוצג בשוויו ההוגן (רמה 2 במדרג השווי ההוגן) בהתבסס על שווי מניית הצד השלישי בבורסה בניכוי הפחתה בשיעור של כ- 13% - 10% בגין תקופת חסימת המניות, כפי שנאמד על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הרווח שנבע לקבוצה משערוך החוב האמור בתקופה שממועד ההכרה בו (מועד השלמת העסקה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם בכ- 57 אלפי ש"ח ונזקף לרווח והפסד לסעיף הכנסות מימון בשנת 2021.

במהלך שנת 2022 קיבלה הקבוצה, מתוך סכום החוב הכולל, סך של כ- 988 אלפי ש"ח במזומן וכן 263,126 מניות אשר שויין הסתכם בכ- 5,152 אלפי ש"ח. עד תאריך הדיווח מימשה הקבוצה את כלל מניות הצד השלישי שהתקבלו. הרווח שנבע לקבוצה בשנת הדיווח משערוך המניות ומשערוך החוב בגין טרום קבלתן הסתכם בכ- 242 אלפי ש"ח ונזקף לרווח והפסד לסעיף הכנסות מימון בשנת הדיווח.

לתאריך הדיווח, לאור מחלוקות שהתגלעו עם הצד השלישי בקשר עם חובו כלפי החברה, אשר הסתכם לסך של כ- 1,027 אלפי ש"ח, בגין, בין היתר, הוגשה תביעה על ידי החברה כנגד הצד השלישי (ראה באור 10.ה. להלן) ובהיעדר יכולתם של יועציה המשפטיים של החברה לאמוד את סיכויי התביעה, הפחיתה החברה את מלוא יתרת החוב האמור. כתוצאה מההפחתה הנ"ל נבע לחברה הפסד בסך של כ- 1 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת הדיווח.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		<u>ההרכב:</u>
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
843	240	מוסדות
150	17	מקדמות ופקדונות לספקים
321	296	הוצאות מראש
16	2	אחרים
1,330	555	
=====	=====	

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - מלאי

31 בדצמבר		
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>א. ההרכב:</u>
1,993	--	מלאי תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה של קנאביס רפואי (*)
=====	=====	

(*) תוצרת של תפרחות קנאביס רפואי, אשר כללה, בין היתר, תוצרת חקלאית שהועברה מנכסים ביולוגיים והיתה מצויה בשלבי עיבוד ותוצרת חקלאית שעובדה הושלם לתוצרת גמורה. הקבוצה סיווגה את התוצרת החקלאית של גידולי הקנאביס מנכס ביולוגי למלאי בעת הקציר לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה באותו מועד, כאשר שווי זה היווה את הבסיס לעלות המלאי. עלויות שלאחר הקציר מתווספות לעלות המלאי. לעניין ירידת ערך - ראה סעיף משנה ב' להלן.

ב. ירידות ערך מלאי קנאביס רפואי

במהלך שנת 2021, לאור תוצאות מחזורי הגידול, אשר התגלו כחסרי פוטנציאל מסחרי, הכירה הקבוצה בירידת ערך מלאי תוצרת גמורה של קנאביס רפואי בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. ההפרשה לירידת ערך נזקפה לרווח והפסד לסעיף עלות ההכנסות ממכירת קנאביס רפואי בשנת 2021.

במהלך שנת הדיווח, בין היתר לאור אובדן תוצר במהלך תהליך ייבוש התוצרת, לאור הימצאות חלק מהתוצרת כחסרת פוטנציאל מסחרי ולאור מחיר המכירה הצפוי של המלאי אשר נמצא כנמוך מעלותו, הכירה הקבוצה בירידת ערך מלאי תוצרת גמורה של קנאביס רפואי בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. ההפרשה לירידת ערך נזקפה לרווח והפסד לסעיף עלות ההכנסות ממכירת קנאביס רפואי בשנת הדיווח.

באור 9 - נכסים ביולוגיים

הנכסים הביולוגיים של הקבוצה מורכבים מצמחים ותוצרת חקלאית של קנאביס רפואי. להלן התנועה בנכסים הביולוגיים בשנים המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
--	2,309	--	יתרה ליום 1 בינואר
645	--	--	ישות שאוחדה לראשונה
5,710	7,490	4,676	עלויות שהושקעו בשנת הדיווח
(4,902)	(12,118)	(2,206)	העברה למלאי (בנקודת הקציר)
<u>856</u>	<u>2,319</u>	<u>(2,470)</u>	שערוך נכסים ביולוגיים (*)
2,309	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר
=====	=====	=====	

(*) בשנת הדיווח, בין היתר לאור רכיב העלויות הקבועות להן נדרשה הקבוצה לצורך תפעול חוות הגידול על אף שרק חלק מהחממות היו פעילות ולאור אומדן מחיר המכירה הצפוי בגין התוצרת, אשר היה נמוך מעלות הפקתה, הנבע לקבוצה הפסד משערוך נכסים ביולוגיים.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - נכסים ביולוגיים (המשך)

הקבוצה מודדת נכסים ביולוגיים לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה עד לנקודת הקציר, אז משמש שווי זה כבסיס לעלותו של המלאי לאחר הקציר. רווחים או הפסדים משינויים בשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

צמחים שטרם נקצרו ותוצרת חקלאית נמדדים לפי שווי הוגן ברמה 3 (נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה), וזאת בהתבסס, בין היתר, על הערכת מחיר המכירה הצפוי, תפוקת הגידול והתוצר (לרבות אובדן תוצר), אורך מחזור הגידול הממוצע ועלויות גידול צפויות עד מועד הקציר ולאחריו.

להלן האומדנים ששימשו את החברה בהערכת שוויים של הנכסים הביולוגיים בשנים המדווחות:

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
5 - 6	5 - 6	4	אומדן מחיר מכירה צפוי (בש"ח)
7.2	7.2	7.2	שטח הגידול (דונם)
15.2	15.2	15.2	אומדן אורך מחזור גידול (שבועות)
43%	100%	100%	אומדן שיעור השלמה ממוצע של מחזור הגידול
150	150	150	אומדן תנובה נטו לדונם למחזור גידול (ק"ג)

באור 10 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו

א. ביום 24 באוגוסט 2021 התקשרו החברה והחברה המאוחדת ביופארם בהסכם עם חברת אינטרקור בע"מ (להלן - אינטרקור) שהינה חברה ציבורית (להלן - ההסכם ו- הרוכשת, לפי העניין), במסגרתו תרכוש הרוכשת מהקבוצה את הנכסים הבאים בתמורה לסך כולל של 16,670 אלפי ש"ח, כאשר 56% מהתמורה תשולם במזומן ו-44% מהתמורה תשולם בדרך של הקצאת מניות הרוכשת (שהינה חברה ציבורית) לקבוצה (להלן - המניות המוקצות), כמפורט להלן:

- מכירת 55% מזכויות הבעלות בשותפות ביו מקס פארם (להלן - מקספארם), אשר היוו את כל החזקותיה של ביופארם במקספארם (שהחזיקה בשני בתי מרקחת, בחולון ובראשון לציון, שהיו בעלי רישיון להחזקה, ניפוק ומכירה של מוצרי קנאביס רפואי), וזאת בתוקף החל מיום 1 בספטמבר 2021 (להלן - מכירת מקספארם ו- המועד הקובע, לפי העניין) בתמורה לסך כולל של 13,750 אלפי ש"ח, אשר תשולם במועדים כדלקמן: (א) סך של 7,084 אלפי ש"ח ישולם במזומן בסמוך לחתימת ההסכם; (ב) במועד בו יתקבל אישור מאת היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות (להלן - היק"ר) להעברת זכויות ביופארם במקספארם לרוכשת תקצה הרוכשת לביופארם חלק מהמניות המוקצות המשקפות שווי של 5,566 אלפי ש"ח; (ג) במועד בו יתקבל מהיק"ר רישיון סופי לניפוק ומכירת קנאביס רפואי בבית מרקחת פתח תקווה (להלן - אישור פתח תקווה ו- מועד קבלת אישור פתח תקווה, לפי העניין) ישולם סכום נוסף במזומן בסך של 616 אלפי ש"ח וכן, תקצה הרוכשת לביופארם חלק נוסף מהמניות המוקצות המשקף שווי של 484 אלפי ש"ח.

בנוסף על התמורה בעסקת מקספארם, ביופארם תהיה זכאית לתשלום חלקה היחסי של ביופארם ברווחים ראויים לחלוקה במקספארם, ככל שיהיו כאלו במועד הקובע, וכן, לתשלום בגין חלקה היחסי של ביופארם בנכסים פיננסיים של מקספארם שלא נרכשו במהלך העסקים הרגיל (קרי, הון חוזר חיובי חריג שאינו במזומן), ככל שיהיו כאלו במועד הקובע, וזאת על בסיס מאזן בוחן סקור.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו (המשך)

- מכירת 51% מזכויות הבעלות בשותפות הלו קייר (להלן - הלו קייר), אשר היוו את כל החזקותיה של ביופארם בהלו קייר (ראה באור 11) בתמורה לסך של 1,020 אלפי ש"ח (להלן - מכירת הלו קייר), אשר תשולם במועדים כדלקמן: (א) סך של 571.2 אלפי ש"ח ישולם במזומן תוך 5 ימים ממועד חתימת ההסכם; (ב) תוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם תקצה הרוכשת לביופארם חלק נוסף מהמניות המוקצות, המשקף שווי של 448.8 אלפי ש"ח (כאשר בפועל בחרה החברה לקבל סכום זה במזומן).

- מכירת מלוא פעילות בית המרקחת בפתח תקווה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן - בית מרקחת פתח תקווה), וזאת בתוקף החל ממועד קבלת אישור פתח תקווה ובכפוף לקבלתו, בתמורה לסך של 1,900 אלפי ש"ח, כאשר מסכום זה סך של 1,064 אלפי ש"ח ישולם במזומן ובגין היתרה, תקצה הרוכשת לחברה חלק נוסף מהמניות המוקצות המשקף שווי של 836 אלפי ש"ח (להלן - מכירת בית המרקחת בפתח תקווה).

בנוסף על התמורה בעסקת פתח תקווה, הרוכשת תרכוש מהחברה את כל המלאי המצוי בבית מרקחת פתח תקווה במועד קבלת אישור פתח תקווה, למעט מלאי איטי (המצוי מעל 3 חודשים על המדף) במחירי עלות ובמזומן במועד קבלת אישור פתח תקווה.

עוד נקבע בהסכם כי בתוך 45 יום ממועד חתימתו יגיעו הצדדים להסדרים נוספים, בין היתר, בעניין הסכם פעילות אונליין, הסכם גידול קנאביס בחוות משואה ורכישת קנאביס מיובא מהחברה. בפועל הסכמים כאמור לא נחתמו בין הצדדים.

החל ממועד ההתקשרות בהסכם האמור ולאור הערכת הנהלת החברה לפיה תושלם העסקה, במסגרתה תמומש במלואה פעילות בתי המרקחת (החזקות הקבוצה במקס פארם ופעילות בית מרקחת פתח תקווה), אשר היוותה נכון לאותו מועד תחום פעילות עיקרי ונפרד, וכן תמומשנה במלואן מלוא החזקות הקבוצה בהלו קייר, ולאור הערכת הנהלת החברה כי החל מאותו מועד, העקרונות הקבועים בתקן דיווח כספי בינלאומי 5 התקיימו (הן ביחס לפעילות בתי המרקחת כאמור והן ביחס להחזקות הקבוצה בהלו קייר), סווגו הנכסים וההתחייבויות המיוחסים להחזקות הקבוצה במקספארם ובהלו קייר וכן לפעילות בית המרקחת בפתח תקווה (כמפורט להלן) כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה. כמו כן, תוצאות הפעילות המיוחסות למקספארם, לפעילות בית המרקחת בפתח תקווה ולהשקעה ביישום הכלולה הלו קייר, סווגו בכל התקופות המדווחות בדוח על הרווח הכולל לסעיף "רווח מפעילויות מופסקות, נטו".

ביום 1 בספטמבר 2021 הושלמה מכירת החזקות הקבוצה בשותפות מקס פארם, כאשר בגין השלמת המכירה כאמור נבע לקבוצה רווח בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף "רווח מפעילויות מופסקות, נטו" בשנת 2021. ליום 31 בדצמבר 2021 קיבלה החברה על חשבון התמורה בגין מכירת מקספארם סך כולל של כ- 7.1 מיליון ש"ח במזומן. בחודש ינואר 2022, לאור קבלת אישור היק"ר להעברת החזקות הקבוצה במקספארם לצד שלישי, קיבלה החברה חלק נוסף של התמורה בגין מכירת מקספארם בסך של כ- 1 מיליון ש"ח במזומן, וכן הוקצו לה מניות רגילות של הרוכשת אשר שוויין ההוון במועד הקצאתן לחברה הסתכם בכ- 5.2 מיליון ש"ח (בהתבסס על מחיר המניה בבורסה ובניכוי הפחתה בשיעור של כ- 10% בגין היות המניות חסומות). יתרת התמורה בגין מכירת מקספארם, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, טרם התקבלה נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים (לעניין הפרשה להפסדי אשראי שהוכרה בגין יתרת החוב הנ"ל - ראה באור 6.ב.2) לעיל וסעיף משנה ה' להלן).

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו (המשך)

ביום 1 בספטמבר 2021 הושלמה מכירת הלו קייר, כאשר בגין השלמת המכירה כאמור נבע לקבוצה רווח בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף "רווח מפעילויות מופסקות, נטו" בשנת 2021. ליום 31 בדצמבר 2021 קיבלה החברה את התמורה בגין מכירת הלו קייר, בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח, במלואה ובמזומן (חלף קבלת חלק מהתמורה במניות הרוכשות).

לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, מכירת פעילות בית המרקחת בפתח תקווה טרם הושלמה, וזאת בשל אי התקיימות מלוא התנאים המתלים הנדרשים (לעניין תבעה שהגישה הקבוצה כנגד אינטרקויר, בין היתר בקשר עם השלמת העסקה - ראה סעיף משנה ה' להלן). בהתאם ולאור הערכת הנהלת החברה כאמור, כי מכירת פעילות בית המרקחת בפתח תקווה תושלם תוך תקופה של שנה, סווגו לתאריך הדיווח נכסים והתחייבויות בסך של כ- 2,488 אלפי ש"ח וכ- 1,783 אלפי ש"ח, בהתאמה בדוח על המצב הכספי כנכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה וכהתחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה, לפי העניין.

ב. להלן קבוצות הנכסים וההתחייבויות העיקריות שסווגו לתאריכי הדיווח כחלק מקבוצת מימוש המוחזקת למכירה (נכסים והתחייבויות המיוחסים לפעילות בית המרקחת בפתח תקווה אשר מכירתה טרם הושלמה לתאריך הדיווח):

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>נכסים</u>
14	8	מזומנים ושווי מזומנים
55	55	פקדון משועבד לתאגיד בנקאי
278	269	לקוחות
202	214	חייבים ויתרות חובה
523	280	מלאי
1,588	1,431	נכס זכות שימוש
264	231	רכוש קבוע
<u>80</u>	<u>--</u>	מוניטין
		סה"כ נכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
3,004	2,488	
=====	=====	
		<u>התחייבויות</u>
(476)	(260)	ספקים ונותני שירותים
<u>(1,639)</u>	<u>(1,523)</u>	התחייבויות בגין חכירה
		סה"כ התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
(2,115)	(1,783)	
=====	=====	

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו (המשך)

ג. להלן נתוני רווח או הפסד המיוחסים לפעילויות המופסקות (החזקות הקבוצה במקס פארם ובהלו קייר עד השלמת מימושן ופעילות בית מרקחת פתח תקווה) בכל התקופות המדווחות :

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
15,249	23,342	1,719	הכנסות
<u>11,184</u>	<u>17,411</u>	<u>1,479</u>	עלות ההכנסות
4,065	5,931	240	רווח גולמי
3,020	4,868	1,001	הוצאות מכירה ושיווק
96	77	107	הוצאות הנהלה וכלליות
--	1,013	80	הוצאות אחרות
<u>--</u>	<u>11,819</u>	<u>--</u>	הכנסות אחרות - רווח ממימוש הפעילות (*)
949	11,792	(948)	רווח (הפסד) מפעולות
148	300	109	הוצאות מימון
<u>--</u>	<u>273</u>	<u>--</u>	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
801	11,219	(1,057)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
<u>--</u>	<u>1,284</u>	<u>--</u>	מיסים על ההכנסה
801	9,935	(1,057)	רווח נקי (הפסד)
<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	רווח כולל אחר
801	9,935	(1,057)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
=====	=====	=====	
250	9,091	(1,057)	חלוקת הרווח הנקי (ההפסד)
<u>551</u>	<u>844</u>	<u>--</u>	<u>והרווח (ההפסד) הכולל לתקופה</u>
801	9,935	(1,057)	בעלי מניות של החברה
=====	=====	=====	זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) רווח שנבע לקבוצה מאיבוד השליטה על שותפות מקס פארם ורווח שנבע לקבוצה מאיבוד ההשפעה המהותית על שותפות הלו קייר.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו (המשך)

ד. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות בכל התקופות המדווחות:

31 בדצמבר			
2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,414)	(1,132)	(661)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
=====	=====	=====	
(1,301)	5,357	988	מזומנים שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)
=====	=====	=====	
888	(1,173)	(218)	מזומנים שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)
=====	=====	=====	

ה. ביום 6 במרץ 2023 הגישה הקבוצה תביעה על סך של כ- 8.2 מיליון ש"ח כנגד אינטרקור בקשר עם הפרת ההסכם בין הצדדים. במסגרת התביעה, טוענת החברה כי ההסכם קויים על ידי אינטרקור באופן חלקי בלבד, תוך שאינטרקור נמנעה בחוסר תום לב מקיום חלקים מסויימים בהסכם. למועד אישור הדוחות הכספיים, לאור השלב המאוד מקדמי של התביעה, אין באפשרות יועציה המשפטיים של הקבוצה להעריך את סיכויי הצלחתה.

באור 11 - השקעה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

ביום 21 בדצמבר 2020 התקשרה ביופארם בהסכם עם צד שלישי, אשר למיטב ידיעת החברה הינו הבעלים של "מרכז אבישר", מוסד שהוקם בחודש ינואר 2016, והעניק שירותים וטיפולים בנושא קנאביס רפואי (להלן - השותף ו- מרכז אבישר, לפי העניין).

בהתאם להסכם, ביופארם והשותף (להלן יחד - הצדדים) יפעלו לניהול והפעלה של מרכז לייעוץ וטיפול בנושא קנאביס רפואי (להלן - המרכז המשותף), אשר יהיה מבוסס, בין היתר, על התשתית והפעילות של מרכז אבישר, וזאת במסגרת שותפות כללית שתוקם על ידי הצדדים, באופן בו ביופארם תחזיק 51% מהזכויות בשותפות והשותף יחזיק ב- 49% הנותרים (להלן - השותפות), כאשר הוסכם, בין היתר, כי הנהלת השותפות תכלול שלושה חברי הנהלה, כאשר שניים מתוכם ימונו על ידי ביופארם וחבר הנהלה אחד ימונה על ידי השותף. ככלל, החלטות הנהלת השותפות יתקבלו ברוב קולות של חברי ההנהלה, כאשר הגב' אירית אבישר, תכהן כמנכ"ל השותפות וכמנהלת מקצועית של המרכז המשותף ותהא בעלת זכות החלטה בלעדית בקשר עם נושאים מסויימים עליהם הסכימו הצדדים.

עוד הוסכם, כי השותף יעמיד לרשות השותפות, בין היתר, את מרכז אבישר ויעניק לה את הזכות לעשות שימוש בקניין של מרכז אבישר, וכן, ינהל ויתפעל את הפעילות המקצועית של המרכז המשותף וביופארם תעמיד לרשות השותפות, בין היתר, מערך שיווק ופרסום למרכז המשותף, לרבות באמצעות בתי המרקחת של ביופארם ו/או של תאגידים קשורים לה, כאשר המימון הראשוני לשותפות, בסך של 600 אלפי ש"ח, יועמד על ידי ביופארם כהשקעה בהון, וזאת בתמורה לקבלת חלקה בזכויות בשותפות. בנוסף, ביופארם תעמיד לשותפות סך של 200 אלפי ש"ח נוספים כהלוואת בעלים.

ביום 1 בינואר 2021 הושלמה העסקה והשותפות החלה בפעילותה העסקית. במועד השלמת העסקה, הכירה השותפות בנכס בלתי מוחשי, בגין הזכות שהעמיד השותף לרשות השותפות בקשר עם שימוש השותפות בקניין הרוחני של מרכז אבישר, אשר נאמד על ידה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בכ- 576 אלפי ש"ח בהתבסס על סכומי השקעת החברה בהון השותפות כמשתקף מההסכם הנ"ל, וזאת כנגד גידול מקביל בהון השותפות הנובע מהקצאת הזכויות לשותף.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - השקעה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

כמו כן, במועד השלמת העסקה הגיעה החברה למסקנה, כי על אף שהחברה מחזיקה ב- 51% מהזכויות בשותפות, קיימת לה השפעה מהותית על השותפות, אשר אינה מגיעה לכדי שליטה, בין היתר לאור העובדה שאין באפשרות החברה לגרום לפיטוריה ו/או להחלפתה של מנכ"ל השותפות. כפועל יוצא, השקעת החברה בשותפות טופלה, החל ממועד השלמת העסקה, בהתאם לשיטת השווי המאזני.

במסגרת התקשרות החברה וביופארם בהסכם עם צד שלישי (ראה באור 10), מכרה ביופארם את חלקה בשותפות, בתוקף החל מיום 1 בספטמבר 2021.

באור 12 - נדל"ן להשקעה

א. בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה לפעול בתחום הנדל"ן, כאמור בבאור 1.א. לעיל, השלימה החברה בחודש ספטמבר 2022 רכישת זכויות בעלות בדירת מגורים בקרית אונו בתמורה לסך כולל של 3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ורכישת זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים בדירת מגורים בטירת הכרמל בתוספת חניה בתמורה לסך כולל של 2.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

החל מחודש נובמבר 2022 שתי הדירות מושכרות בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של כ- 12 אלפי ש"ח.

ב. לתאריך הדיווח, לאור העובדה שהנדל"ן להשקעה נרכש על ידי החברה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022, מעריכה הנהלת החברה כי שווי ההון של הנדל"ן להשקעה שבבעלותה מסתכם בכ- 5.3 מיליון ש"ח, בהתבסס על מחיר רכישתו על ידי החברה. בהתאם לאמור, הכירה החברה בשנת הדיווח בירידת ערך בגין הנדל"ן להשקעה שבבעלותה בסך של כ- 507 אלפי ש"ח (אשר נוצרה עקב עלויות נלוות לרכישה אשר הונו לנדל"ן להשקעה האמור). ההפסד שנבע לחברה בגין ירידת הערך נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת הדיווח.

ג. התנועה בנדל"ן להשקעה בשנת הדיווח

אלפי ש"ח

<u>עלות</u>	
--	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>5,806</u>	תוספות
5,806	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

<u>הפחתה נצברת</u>	
--	יתרה ליום 1 בינואר 2022
29	תוספות
<u>507</u>	ירידת ערך
536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

<u>עלות מופחתת</u>	
5,270	ליום 31 בדצמבר 2022
=====	

א. להלן הסכמי החכירה בהם קשורה הקבוצה (או היתה קשורה) במהלך התקופות המדווחות:

(1) במסגרת הסכם השותפות אשר נחתם בין קאנומד לחקלאיות, הוסכם, כי החקלאיות יקנו לשותפות זכויות בשטח חקלאי המשתרע על כ- 15 דונם בבקעת הירדן, שהינו בבעלותה של חטיבת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית (להלן - חוות הגידול), עליו ממוקמות חממות מצוידות לגידול קנאביס בשטח גידול של כ- 7.2 דונם (להלן - החממות), 3.2 דונם של חממות בתהליכי הקמה מתקדמים, שטח של 1 דונם למטרות ריבוי וגידול צמחי אם, שטח של כ- 0.8 דונם עליו ממוקם מתקן לעיבוד תוצרת אשר כולל חדרי ייבוש, חדרי טיפול, גיזום ועיצוב, כספת, מלתחות עובדים, ואשר הוקם כמתקן עיבוד ראשוני של תפוחות צמח הקנאביס הרפואי ומשרדים ושטח של כ- 2.5 דונם נוספים המאפשרים הרחבת פעילות עתידית.

למיטב ידיעת המשכיר, לא נדרש אישור מבעלת הקרקע, עליה מצויה חוות משואה, בכדי לעשות שימוש בקרקע כאמור לצורכי גידול קנאביס רפואי.

בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם בין המשכיר לבין השותפות, המהווה תוספת להסכם השותפות (להלן - התוספת להסכם), השותפות תשכור מהמשכיר את זכויות השימוש בחוות משואה החל מיום 1 בינואר 2019, וזאת לצורכי ביצוע הפעילות ובהתאם לתנאים נוספים שנקבעו בתוספת להסכם, שעיקרם: תקופת השכירות תהא 12 שנים; דמי השכירות ישולמו על פני 8 שנים (1.25 מיליון ש"ח לשנה), כאשר התשלום הראשון בגין השכירות יחול ביום 30 ביוני 2019 ביחס לשנת 2019; החל מתום שנתיים ממועד תחילת תקופת השכירות ועד לתום ארבע שנים, קאנומד תהא רשאית לפרוע את מלוא סכום דמי השכירות, כאשר לאחר ביצוע הפירעון כאמור יוארך ההסכם ב- 12 שנים נוספות, ללא תוספת דמי שכירות מעבר לאמור לעיל, כך שתקופת השכירות תעמוד על 24 שנים במצטבר.

כמו כן, בהתאם לתוספת להסכם, נקבע בין היתר כי ככל שיידרשו השקעות נוספות לצורך הפעילות, עד למועד השלמת עסקת המיזוג בין קאנומד לחברה, אזי סכום ההשקעות הנוספות יועמד על ידי החקלאיות כהלוואה. בהתאם לאמור, העמידה אלפיס הלוואה לשותפות על סך של כ- 154 אלפי ש"ח, כאשר נקבע שההלוואה תוחזר לחקלאיות מרווחי השותפות (עד 25% מהרווח השנתי) ותישא ריבית מינימאלית לפי פקודת מס הכנסה. ביום 22 בינואר 2020 מלוא סכום ההלוואה הומר למניות ולכתבי אופציה של החברה (ראה באור 26.ה.(2)).

במועד תחילת תקופת השכירות (1 בינואר 2019) אמדה החברה את התחייבותה בגין ההסכם הני"ל בכ- 5,666 אלפי ש"ח, וזאת בהתבסס על הערכתה כי דמי השכירות ישולמו למשכיר תוך תקופה של 4 שנים, ובהתבסס על שיעור היוון של 21%, אשר שיקף, להערכת החברה, את מחיר החוב שלה. במקביל, באותו מועד הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסכום זהה.

במהלך שנת 2021, שינתה הנהלת החברה את הערכתה, באופן בו הערכתה העדכנית היתה כי דמי השכירות לא ישולמו למשכיר תוך תקופה של 4 שנים, כפי שהוערך על ידה בתחילה, אלא על פני תקופה של 8 שנים כמתאפשר על פי הסכם החכירה הני"ל. כפועל יוצא, אמדה החברה מחדש את יתרת התחייבות החכירה בגין ההסכם הני"ל ליום 30 ביוני 2021 בכ- 6,011 אלפי ש"ח, וזאת בהתבסס על תשלום דמי השכירות לאורך תקופה של 8 שנים כאמור (החל מיום 1 בינואר 2019) ובהתבסס על שיעור היוון של 5.2%, אשר נאמד על ידי החברה, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, כשיעור הריבית התוספתית של החברה. בהתאם, באותו מועד הכירה החברה בתוספת, בסך של כ- 595 אלפי ש"ח, להתחייבות החכירה המיוחסת להסכם הני"ל, וזאת כנגד תוספת בסכום זהה לנכס זכות השימוש הרלוונטי.

באור 13 - חכירות (המשך)

ביום 31 בדצמבר 2021 היה קיים לחברה חוב בגין הסכם החכירה הנ"ל בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח, אשר מועד פרעונו הגיע אולם הוא טרם נפרע. עמדת החברה כפי שנמסרה בכתב לשותפות היא כי השותפות אינה חבה בסכום זה וכי קיימת לה הזכות לקזזו כנגד חובות אחרים כלפיה. יחד עם זאת, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 נכללה הפרשה בגובה מלוא סכום ההתחייבות הנ"ל כחלק מסעיף התחייבויות בגין חכירה. במועד השלמת מכירת החברה המאוחדת קאנומד, המחזיקה בשותפות וקשורה עימה בהסכם החכירה כאמור, התקשרה הקבוצה בהסכם פשרה עם החקלאיות המסדיר את סילוקו המלא של החוב הנ"ל (ראה באור 19.ב.8)).

(2) בחודש יוני 2019 התקשרה ביופארם (יחד עם יישויות המוחזקות על ידה) בהסכם חכירה עם צד שלישי (להלן - המחכיר) לפיו תשכור ביופארם מהמחכיר מבנה בשטח תכסית של 2,563 מ"ר, המצוי באזור התעשייה ציפורית.

בהתאם להסכם, תקופת השכירות תהא 5 שנים, החל מיום 1 בספטמבר 2019 (להלן - תקופת השכירות), כאשר לביופארם תהא אופציה להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן - התקופה הנוספת הראשונה והתקופה הנוספת השנייה, לפי העניין). דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות יסתכמו בכ- 69 אלפי ש"ח, כאשר בתקופה הנוספת הראשונה יועלו דמי השכירות החודשיים ב- 7.5% בתוספת הצמדה למדד ובתקופה הנוספת השנייה יועלו דמי השכירות פעם נוספת ב- 7.5% בתוספת הצמדה למדד.

לאור השלמת עסקת המיזוג בין החברה לביופארם (ראה באור 1.ב. לעיל), החליטה הנהלת הקבוצה על סיום הסכם החכירה הנ"ל בטרם תסתיים תקופת החכירה הראשונה. בהתאם, ביום 15 בספטמבר 2020 התקשרו הצדדים בהסכם סיום חוזה החכירה הנ"ל, לפיו שילמה הקבוצה למחכיר כפיצוי סך של כ- 0.4 מיליון ש"ח (ההוצאה הנ"ל נזקפה לרווח והפסד בשנת 2020 לסעיף הוצאות אחרות).

כפועל יוצא, גרעה החברה בשנת 2020 נכסי זכות שימוש המיוחסים לנכס המושכר בסך של כ- 10.9 מיליון ש"ח ומנגד גרעה הקבוצה התחייבות בגין חכירה בסכום דומה. כמו כן, לאור סיום חוזה החכירה כאמור, גרעה החברה עלויות תכנון שהושקעו על ידה במתקן ה- Indoor, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, ואשר לא ניתן היה לעשות בהם שימוש ככל ותחליט הנהלת החברה להמשיך בהשקעתה במתקן במיקום אחר. בנוסף, בגין עלויות תכנון שהושקעו על ידי החברה במתקן, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, ואשר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המקצועיים של החברה ניתן היה לעשות בהן שימוש במיקום חלופי, ככל והחברה תפעל למימוש הסכם חכירה בו התקשרה בחודש מאי 2020 (ראה סעיף משנה (5) להלן), הכירה החברה בירידת ערך בגובה מלוא ערכן הפנקסני.

בגין גריעת חלק מהעלויות כאמור ובגין ירידת ערכן של חלקן הנוסף של העלויות שהושקעו על ידי החברה בנכס, נבע לחברה הפסד בסך של כ- 2 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת 2020. בשנת 2021 גרעה החברה את יתרת העלויות בגין נרשמה ירידת ערך בשנת 2020 (מאחר וירידת הערך נרשמה כאמור בשנת 2020 לא נבע לחברה רווח או הפסד בשנת 2021 כתוצאה מהגריעה).

באור 13 - חכירות (המשך)

(3) ביום 30 באפריל 2020, מועד התקשרות הקבוצה בהסכם רכישת הזכויות בשותפות ביו מקס פארם, התקשרה מקס פארם עם אחד השותפים בהסכם, לפיו תשכור השותפות מהשותף את שטח בית המרקחת, בתמורה לדמי שכירות חודשיים צמודי מדד בסך של כ- 13 אלפי ש"ח. תקופת החכירה הינה 5 שנים (להלן - התקופה הראשונה), כאשר למקס פארם הוענקו 4 אופציות, שתקופתן הכוללת הינה 19 שנים ו- 11 חודשים, להארכת תקופת החכירה (להלן - האופציות), כשבתקופת האופציות לא יחול שינוי בדמי השכירות החודשיים עליהם הוסכם בקשר עם התקופה הראשונה (למעט הצמדה למדד).

בהתאם ומאחר ולהערכת מקס פארם האופציות תמומשנה על ידה, החכירה הקבוצה במועד תחילת תקופת החכירה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח, תוך שימוש בשיעור היוון של 5%, המהווה להערכת הקבוצה את שיעור הריבית התוספתי שלה באותו מועד. מנגד, החכירה הקבוצה באותו מועד בנכס זכות שימוש בסכום זהה (לעניין מימוש זכויותיה של ביופארם במקס פארם, הקשורה בהסכם החכירה הני"ל, בשנת 2021 - ראה באור 10).

(4) ביום 10 במאי 2020 התקשרה מקס פארם, באמצעות השותף, עם צד שלישי בהסכם חכירת שטח של בית מרקחת בראשון לציון, לפיו תשכור מקס פארם את בית המרקחת למשך תקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2020, כאשר הוענקו למקס פארם אופציות להארכת תקופת החכירה ב- 9 שנים נוספות.

דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה ובתקופות האופציה ינועו בטווח שבין 6 ל- 7 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם ומאחר ולהערכת הקבוצה האופציות להארכת תקופת החכירה תמומשנה על ידה, החכירה הקבוצה במועד תחילת תקופת החכירה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, תוך שימוש בשיעור היוון של 5%, המהווה להערכת הקבוצה את שיעור הריבית התוספתי שלה באותו מועד. מנגד, החכירה הקבוצה באותו מועד בנכס זכות שימוש בסכום זהה (לעניין מימוש זכויותיה של ביופארם במקס פארם, הקשורה בהסכם החכירה הני"ל, בשנת 2021 - ראה באור 10).

(5) ביום 19 במאי 2020 התקשרה הקבוצה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור אליה (להלן - המחכיר), לפיו תשכור הקבוצה מהמחכיר מקרקעין בשטח של כ- 15,000 מ"ר באזור התעשייה ציפורית, על שטחם בנוי מבנה בשטח של כ- 6,125 מ"ר, המיועד להקמת מתקן ה- Indoor. בהתאם להסכם, תקופת החכירה תחל ביום 1 באוקטובר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2045, כאשר על אף האמור, סיום תקופת החכירה יתאפשר בכפוף להודעה מראש של הקבוצה למחכיר באחד מהמועדים - 30 בספטמבר 2030; 30 בספטמבר 2035; 30 בספטמבר 2040. כמו כן, הקבוצה היתה רשאית להודיע למחכיר עד ליום 17 בספטמבר 2020 כי טרם התקבלו ארבעה אישורים ראשוניים מאת היק"ר ועל כן היא בוחרת לסיים את הסכם החכירה בטרם תחל תקופת החכירה הראשונית ולשלם קנס חד פעמי בסך 200 אלפי ש"ח.

עוד הוסכם, כי המחכיר ישתף בעלות ביצוע עבודות ההתאמה אשר היה בכוונת הקבוצה לבצע במושכר, בסך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - ההקצב), אשר יועבר לקבוצה ב- 4 תשלומים ויקוזז מדמי השכירות אשר ישולמו על ידי הקבוצה למחכיר. בהתאם להסכם, דמי השכירות החודשיים (כולל החזר ההקצב) הינם כדלקמן: בשנת השכירות הראשונה - כ- 45 אלפי ש"ח; בשנות השכירות השניה והשלישית - כ- 198 אלפי ש"ח; בשנות השכירות הרביעית והחמישית - כ- 210 אלפי ש"ח; בשנת השכירות השישית ועד שנת השכירות העשירית - כ- 219 אלפי ש"ח; בשנת השכירות ה- 11 ועד לשנת השכירות ה- 20 - כ- 226 אלפי ש"ח; והחל משנת השכירות ה- 21 ועד לתום התקופה - 174 אלפי ש"ח.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - חכירות (המשך)

דמי השכירות הינם צמודי מדד וישולמו למחכיר בתוספת מע"מ. כמו כן, לקבוצה תהא האופציה, למשך תקופה של 24 חודשים, לבנות במושכר גלריה בשטח של עד 2,500 מ"ר, כאשר המחכיר ישתתף בעלויות הבניה עד לסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח ותיערך התאמה של דמי השכירות בהתאם.

עד ליום 31 בדצמבר 2020 הסכם החכירה הנ"ל טרם נכנס לתוקף והצדדים ניהלו משא ומתן בקשר עם מתן אופציה לקבוצה לממש את זכותה הנובעת מהסכם החכירה האמור, וזאת על אף שמועד התחילה חלף. ביום 31 בדצמבר 2020 נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך 200 אלפי ש"ח בהתאם לפיצוי עליו הסכימו הצדדים אשר נזקפה לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת 2020.

ביום 14 ביולי 2021 התקשרה הקבוצה עם המחכיר בתוספת להסכם החכירה הנ"ל, אשר נכון לאותו מועד טרם נכנס לתוקף (להלן - התוספת). בהתאם לתוספת, הוענקה לקבוצה אופציה להודיע למחכיר עד ליום 31 ביולי 2021 (להלן - המועד הקובע) כי ברצונה לממש את האופציה, כך שתקופת חכירת הנכס תחל בתוך 60 ימים מהמועד הקובע. בתמורה להענקת האופציה כאמור, שילמה החברה למחכיר סך של 600 אלפי ש"ח וכן, 100 אלפי ש"ח נוספים המשקפים את השתתפות הקבוצה בתשלומים השוטפים החלים על הנכס בתקופה שעד המועד הקובע. בנוסף, הסכימו הצדדים, כי ככל שהאופציה לא תמומש על ידי הקבוצה, תשלם הקבוצה למחכיר פיצוי מוסכם בסך 300 אלפי ש"ח. ביום 31 ביולי 2021 פקעה האופציה וכפועל יוצא שילמה הקבוצה למחכיר את סכום הפיצוי המוסכם. ההפסד שנבע לקבוצה בגין האופציה ובגין הפיצוי הנ"ל הסתכם לכ- 1 מיליון ש"ח ונזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות (כ- 800 אלפי ש"ח וכ- 200 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה).

בגין הסכם החכירה הנ"ל ביצעה הקבוצה בשנים 2021 ו- 2020 השקעות בתכנון בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח וכ- 1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה (בנוסף על עלויות שהושקעו על ידי החברה כאמור בסעיף משנה (2) לעיל), בגינם הכירה הקבוצה בשנים 2021 ו- 2020 בהפרשה לירידת ערך. ההפסד שנבע לקבוצה כתוצאה מירידת הערך הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנים האמורות. ביום 31 ביולי 2021, לאור פקיעת האופציות, גרעה הקבוצה עלויות אלה במלואן.

(6) ביום 23 ביולי 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי, לפיו תשכור הקבוצה שטח בית מרקחת בפתח תקווה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים (צמודי מדד) בסך של כ- 15 אלפי ש"ח. תקופת השכירות תהא עד ליום 31 בינואר 2022 (להלן - התקופה הראשונה), כאשר לקבוצה הוענקו שתי אופציות, שתקופתן הכוללת הינה 10 שנים, להארכת תקופת החכירה (להלן - האופציות). בתקופת האופציות תחול עליה (חד פעמית במועד תחילת תקופתן) בדמי השכירות החודשיים בשיעור של 5%. בהתאם ומאחר ולהערכת הקבוצה האופציות תמומשנה על ידה, הכירה הקבוצה במועד תחילת תקופת החכירה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח, תוך שימוש בשיעור היוון של 5%, המהווה להערכת הקבוצה את שיעור הריבית התוספתי שלה באותו מועד. מנגד, הכירה הקבוצה באותו מועד בנכס זכות שימוש בסכום זהה. ביום 24 באוקטובר 2021 התקשרה הקבוצה עם צד שלישי בהסכם, במסגרתו תמכור הקבוצה את פעילות בית המרקחת. כפועל יוצא, יתרת התחייבות החכירה ונכס זכות השימוש המיוחסים להסכם החכירה הנ"ל סווגו לתאריכי הדיווח בדוח על המצב הכספי כנכסים והתחייבויות המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה (מידע נוסף - ראה באור 10).

(7) החברה קשורה, החל מיום 10 במרץ 2021, בהסכם, מכוחו שוכרת החברה משרדים בשטח של כ- 200 מ"ר הממוקמים בתל אביב. בהתאם להסכם, תקופת השכירות הינה שנה (להלן - התקופה הראשונה), כאשר לחברה הוענקו שתי אופציות אוטומטיות, בנות שנה כל אחת, להארכת תקופת השכירות, ובלבד שלא תינתן על כך הודעה בכתב למשכיר לפחות חודש לפני תום תקופת השכירות. דמי השכירות החודשיים בתקופה הראשונה הינם בסך של כ- 12.5 אלפי ש"ח (צמוד מדד), כאשר בתקופת האופציות הראשונה והשנייה, ככל ותמומשנה על ידי החברה, יועלו דמי השכירות בסכום לא מהותי בכל תקופה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - חכירות (המשך)

בהתאם להסכם החכירה הנ"ל ומאחר ולהערכת הקבוצה אופציות ההארכה תמומשה על ידה, הכירה הקבוצה במועד תחילת תקופת החכירה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, תוך שימוש בשיעור היוון של 5%, המהווה להערכתה את שיעור הריבית התוספתי שלה באותו מועד. מנגד, הכירה הקבוצה, באותו מועד, בנכס זכות שימוש בסכום דומה.

(8) החברה היתה קשורה בהסכם ליסינג, לפיו חכרה החברה כלי רכב לתקופה של שלוש שנים. לתאריך הדיווח ההסכם הגיע לכדי סיום.

ב. נכסי זכות שימוש - הרכב ותנועה:

<u>עלות</u>	<u>שטח</u>	<u>משרדים</u>	<u>סה"כ</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>ובתי מרקחת</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
ליום 1 בינואר 2021	5,799	4,652	10,451	--	--	--	--	--
יציאה מאיחוד	--	(2,856)	(2,856)	--	--	--	--	--
העברה לנכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה	--	(1,796)	(1,796)	--	--	--	--	--
התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות חכירה	595	--	595	--	--	--	--	--
תוספות	--	429	429	122	551	122	551	551
ליום 31 בדצמבר 2021	6,394	429	6,945	122	6,945	122	6,945	6,945
גריעה	--	--	(122)	(122)	(122)	(122)	(122)	(122)
יציאה מאיחוד	(6,394)	--	(6,394)	--	--	--	--	--
ליום 31 בדצמבר 2022	--	429	429	--	429	--	429	429
<u>פחת שנצבר</u>								
ליום 1 בינואר 2021	455	148	603	--	--	--	--	--
יציאה מאיחוד	--	(197)	(197)	--	--	--	--	--
העברה לנכסים המיוחסים לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה	--	(208)	(208)	--	--	--	--	--
תוספות	424	372	808	12	808	12	808	808
ליום 31 בדצמבר 2021	879	115	1,006	12	1,006	12	1,006	1,006
יציאה מאיחוד	(1,334)	--	(1,334)	--	--	--	--	--
גריעה	--	--	(52)	(52)	(52)	(52)	(52)	(52)
תוספות	455	143	638	40	638	40	638	638
ליום 31 בדצמבר 2022	--	258	258	--	258	--	258	258
<u>עלות מופחתת</u>								
ליום 31 בדצמבר 2022	--	171	171	--	171	--	171	171
ליום 31 בדצמבר 2021	5,515	314	5,939	110	5,939	110	5,939	5,939

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - חכירות (המשך)

ג. התחייבויות בגין חכירה

31 בדצמבר		
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
6,344	--	התחייבויות בגין חכירת שטח חקלאי
322	182	התחייבויות בגין משרדים
<u>112</u>	--	התחייבות בגין כלי רכב
6,778	182	
<u>(2,007)</u>	<u>(151)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
4,771	31	
=====	=====	

מועדי הפרעון של ההתחייבויות בגין חכירה לאחר תאריך הדיווח (בסכומים מהוונים):

אלפי ש"ח

151	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
<u>31</u>	שנה שניה
182	
=====	

לעניין מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות בגין חכירה לתאריך הדיווח, בסכומים שאינם מהוונים - ראה באור 25.ה.

ד. פרטים נוספים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
1,151	665	36	הוצאות מימון בגין התחייבויות חכירה
=====	=====	=====	
102	108	--	הוצאות בגין חכירות לטווח קצר (*)
=====	=====	=====	
1,735	1,319	1,567	תזרים מזומנים ששימש לעסקאות חכירה
=====	=====	=====	

(*) לקבוצה הוצאות בגין חכירת כלי רכב לתקופה הקצרה מ- 12 חודשים. בגין חכירות אלה יישמה הקבוצה את ההקלה שניתנה בתקן והכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.

ה. אופציות להארכת תקופת החכירה

כאמור בסעיף משנה א' לעיל, לקבוצה מוענקות אופציות להארכת תקופת החכירה במסגרת הסכמי החכירה בהם היא מתקשרת. האופציות להארכת תקופת החכירה כאמור, מקנות לקבוצה גמישות ומאפשרות לה התאמה של עסקאות החכירה לצרכיה העסקיים. בעת קביעת תקופת החכירה, מפעילה הקבוצה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות ההארכה תמומשנה על ידה וככל והערכתה הינה שהן תמומשנה, תקופת האופציות נכללת במסגרת תקופת החכירה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - רכוש קבוע

<u>תנועה והרכב:</u>					
<u>מיתקנים</u>	<u>וציוד חקלאי</u>	<u>מתקן</u>	<u>ריהוט, ציוד</u>	<u>שיפורים</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
5,707	2,277	635	186	8,805	עלות
--	--	(245)	(5)	(250)	ליום 1 בינואר 2021
					יציאה מאיחוד
					העברה לנכסים המיוחסים
					לקבוצת מימוש המוחזקת
--	--	(259)	(44)	(303)	למכירה
591	439	947	262	2,239	תוספות
--	(2,716)	--	--	(2,716)	גריעות
6,298	--	1,078	399	7,775	ליום 31 בדצמבר 2021
(6,312)	--	(642)	(81)	(7,035)	יציאה מאיחוד
14	--	42	--	56	תוספות
--	--	478	318	796	ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----	
302	2,277	107	29	2,715	פחת שנצבר
--	--	(39)	--	(39)	ליום 1 בינואר 2021
					יציאה מאיחוד
					העברה לנכסים המיוחסים
					לקבוצת מימוש המוחזקת
--	--	(35)	(4)	(39)	למכירה
947	--	268	31	1,246	תוספות
--	(2,277)	--	--	(2,277)	גריעות
1,249	--	301	56	1,606	ליום 31 בדצמבר 2021
(2,853)	--	(250)	(20)	(3,123)	יציאה מאיחוד
1,072	--	158	35	1,265	תוספות
532	--	--	--	532	ירידת ערך (**)
--	--	209	71	280	ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----	
--	--	269	247	516	עלות מופחתת
=====	=====	=====	=====	=====	ליום 31 בדצמבר 2022
5,049	--	777	343	6,169	ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	=====	

(*) ראה באור 13.א. (2) ו- (5).

(**) ראה באור 15.ב. (3).

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

א. תנועה והרכב:

עלויות פיתוח					
אתר ואפליקציית					
סה"כ	אוניליין (**)	מוניטין (*)	מותג (*)	גידול (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,946	414	2,030	696	2,806	עלות ליום 1 בינואר 2021
(2,646)	--	(1,950)	(696)	--	יציאה מאיחוד
					העברה לנכסים המיוחסים
					לקבוצת מימוש
(80)	--	(80)	--	--	המוחזקת למכירה
618	618	--	--	--	תוספות
3,838	1,032	--	--	2,806	ליום 31 בדצמבר 2021
(2,806)	--	--	--	(2,806)	יציאה מאיחוד
1,032	1,032	--	--	--	ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----	
					<u>פחת שנצבר</u>
138	--	--	46	92	ליום 1 בינואר 2021
(92)	--	--	(92)	--	יציאה מאיחוד
248	--	--	46	202	תוספות
294	--	--	--	294	ליום 31 בדצמבר 2021
(765)	--	--	--	(765)	יציאה מאיחוד
1,293	1,032	--	--	261	ירידת ערך
210	--	--	--	210	תוספות
1,032	1,032	--	--	--	ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----	
					<u>עלות מופחתת</u>
--	--	--	--	--	ליום 31 בדצמבר 2022
=====	=====	=====	=====	=====	
3,544	1,032	--	--	2,512	ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	=====	

(*) ראה באור 3 לעיל.

(**) עלויות פיתוח עצמי אשר הושקעו על ידי הקבוצה בפתרון טכנולוגי מקוון שמטרתו לאפשר רכישה אוניליין של קנאביס רפואי על ידי מטופלים ואספקתו לבתייהם. בשנת הדיווח, בין היתר, לאור שינוי תחום פעילותה של החברה, החליטה הנהלת החברה לנטוש את הפיתוח האמור. כפועל יוצא, הכירה החברה בירידת ערך בגובה מלוא ערכו הפנקסני של הנכס הבלתי מוחשי הנ"ל. ההפסד שנבע מירידת הערך כאמור הסתכם לסך של כ- 1,032 אלפי ש"ח ונזקק לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת הדיווח.

הוצאות הפחתת הנכסים הבלתי מוחשיים, קודי גידול ומותג, סווגו בדוחות על הרווח הכולל לסעיף עלות ההכנסות ולסעיף רווח מפעילות מופסקת, נטו, בהתאמה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. בחינת ירידת ערך

(1) ליום 31 בדצמבר 2020 בחנה הקבוצה האם חלה ירידה בערכו של המוניטין המיוחס לפעילות ביו מקס פארם. הבחינה בוצעה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בין היתר, תוך שימוש במודל היוון תזרימי מזומנים (DCF) ובשיעור היוון של 15.1%. בהתאם לבחינה כאמור, הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה יוחס המוניטין ליום 31 בדצמבר 2020 עלה על ערכה הפנקסני של היחידה ולפיכך לא חלה כל ירידה בערכו של המוניטין האמור נכון לאותו מועד.

(2) ביום 30 ביוני 2021, לאור תוצאות מחזורי הגידול אשר בוצעו על ידי החברה בחווה במשואה, אשר התגלו כחסרי פוטנציאל מסחרי, והיוו סממן לירידת ערכו של הנכס הבלתי מוחשי - קודי גידול, ביצעה הקבוצה בחינת ירידת ערך לנכס הבלתי מוחשי האמור. מבחינת ירידת הערך, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, תוך שימוש בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF) ותחת הנחות ופרמטרים שונים שנקבעו, בין היתר שיעור היוון של כ- 18.3%, עלה כי הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה מיוחסים קודי הגידול עלה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא חלה ירידת ערך בגין הנכס הבלתי מוחשי האמור.

ליום 31 בדצמבר 2021 ביצעה הקבוצה בחינת ירידת ערך נוספת לקודי הגידול. מבחינת ירידת הערך, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, תוך שימוש בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF) ותחת הנחות ופרמטרים שונים שנקבעו, בין היתר שיעור היוון של כ- 17.7%, עלה כי הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה מיוחסים קודי הגידול עלה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא חלה ירידת ערך בגין הנכס הבלתי מוחשי האמור בשנת 2021.

(3) ליום 30 ביוני 2022 ביצעה הקבוצה בחינת ירידת ערך לפעילותה בתחום הקנאביס הרפואי, המהווה יחידה מניבת מזומנים (להלן - פעילות הקנאביס או היחידה), וזאת, בין היתר, לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בחברה המאוחדת קאנומד (להלן - הסכם המכר), המחזיקה ב- 74% מהזכויות בקאנומד ישראל שותפות מוגבלת, באמצעותה בוצעה פעילות הקנאביס של הקבוצה (ראה באור 8.19 ב.19), וזאת מאחר ולהערכת הנהלת החברה היה בהתקשרות כאמור בכדי להעיד על שוויין של החזקות החברה בקאנומד וכפועל יוצא על ירידת ערכה של היחידה נכון לאותו מועד.

מבחינת ירידת הערך, אשר בוצעה על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתבסס על הסכם המכר, אשר שיקף להערכת החברה את שווייה ההוגן של היחידה, ותוך הערכת עלויות המכירה שיתנהוו לחברה בעסקה, עלה כי הסכום בר ההשבה של היחידה נמוך מערכה הפנקסני ולפיכך הכירה הקבוצה בירידת ערך בסך כולל של כ- 793 אלפי ש"ח, אשר יוחסה לרכוש הקבוע המשמש את פעילות הקנאביס (כ- 532 אלפי ש"ח) ולנכס הבלתי מוחשי - קודי גידול (כ- 261 אלפי ש"ח). ההפרשה לירידת ערך כאמור נקפה לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת הדיווח.

באור 16 - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
377	72
13	--
892	96
1,282	168
=====	=====

ההרכב:

חובות פתוחים
המחאות לפירעון
הוצאות לשלם

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - הלוואות מבעלי שליטה לשעבר

במהלך שנת 2019 העמידו בעלי השליטה לשעבר בחברה לביופארם הלוואות בעלים בסך כולל של כ- 2,206 אלפי ש"ח, אשר נשאו ריבית שנתית בשיעור של 3.41% ועמדו לפרעון עד לחודש אפריל 2021. במהלך שנת 2020 העמידו בעלי השליטה לשעבר לקבוצה הלוואות בעלים נוספות בסך כולל של כ- 1,277 אלפי ש"ח, אשר בחלקן נשאו ריבית שנתית בשיעור של 3.41% ובחלקן לא נשאו ריבית, ואשר עמדו לפרעון עד לחודש אפריל 2021.

ביום 11 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה את דחיית מועד פירעון ההלוואות הנ"ל, באופן בו הן תיפרענה ביום 15 בנובמבר 2021, כאשר ביום 12 בספטמבר 2021 הודיעו בעלי השליטה לשעבר לחברה כי הם מאפשרים דחיה נוספת של פרעון ההלוואות עד ליום 1 במרץ 2022. ביום 1 במרץ 2022 נפרעו ההלוואות הנ"ל במלואן, בצירוף הריבית שנצברה בגינן, אשר הסתכמו לסך כולל של כ- 3.7 מיליון ש"ח.

מאחר ולהערכת הקבוצה, הריבית הנקובה על ההלוואות לא שיקפה ריבית שוק, נדרשה הקבוצה לאמוד את שיעור הריבית אותו היתה נדרשת לשלם אילו ההלוואות היו מתקבלות מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה. שיעור הריבית כאמור נאמד על ידי הקבוצה בכ- 5% בהתבסס על הערכת הנהלת החברה את שיעורי ריבית השוק באותו מועד. בהתאם, הכירה הקבוצה בתקופות הדיווח בהוצאות ריבית בגובה ההפרש בין הריבית הנקובה על ההלוואות לבין ריבית השוק, כפי שנאמדה על ידה, כנגד גידול מקביל בהון.

באור 18 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		ההרכב:
2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
155	424	הוצאות לשלם
1,090	648	הפרשות
514	39	עובדים והתחייבויות בגינם
400	--	מקדמות מלקוחות
2,159	1,111	
=====	=====	

באור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות

(1) ביום 16 בנובמבר 2020 הוגשה תביעה, בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח, כנגד החברה, על ידי אורן השקעות, חברה כלולה לשעבר של החברה, במסגרתה טענה אורן השקעות, בין היתר, כי צווי עיקול שהוצאו על ידי החברה במסגרת תביעה שהוגשה על ידה, כמפורט בבאור 6.ב.1 לעיל, הוטלו על חשבונות בנק השייכים לאורן השקעות וכי החברה פעלה לפרסום מתן צווי העיקול האמורים בעיתונים הכלכליים באופן שהסב לאורן השקעות נזקים שונים, בכללם פגיעה בשמה הטוב, לרבות נזקים ממוניים ותדמיתיים. החברה מטעמה דחתה את טענות אורן השקעות.

ביום 28 ביולי 2021 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט, על בסיס הסכמות הצדדים, לסיום התובענה ללא פסיקת פיצויים ו/או הוצאות.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

(2) ביום 21 ביוני 2021 קיבלה החברה מכתב מאת עו"ד אלי אקסלרוד, אשר כיהן כדירקטור חיצוני בחברה והיה בעל מניות בה, בשמו ובשם בעלי מניות אחרים בחברה אותם הוא מייצג, שעניינו פניה לחברה טרם הגשת תביעה נגזרת בהתאם לסעיף 194 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - חוק החברות) נגד בעלי שליטה לשעבר בחברה ונגד נושאי משרה לשעבר בחברה, בעילה של גרימת נזק לחברה בשל עסקאות, שלטענתו, לא אושרו כדין במהלך שנת 2017.

ביום 21 ביולי 2021 הודיעה החברה למר אקסלרוד כי היא בוחנת את חלופות הפעולה האפשריות העומדות בפניה בהתאם לסעיף 195 לחוק החברות, לרבות את העילות המפורטות במכתב ואת סיכויי קבלתן, וכי עם קבלת החלטה בעניין תובא לידיעתו.

(3) ביום 13 ביולי 2021 קיבלה החברה מכתב התראה טרם נקיטת הליכים (להלן - המכתב) מאת קנאשור תרפיוטיקס בע"מ (להלן - קנאשור), עימה היתה קשורה החברה בהסכם מכירת קנאביס רפואי מיום 27 ביולי 2020. במסגרת המכתב העלתה קנאשור טענות בדבר הפרות יסודיות של ההסכם עימה, בין היתר, בשל אי עמידת החברה במפרטים ובתקני האיכות של התוצרת שסופקה לקנאשור, באופן אשר לטענת קנאשור, מקנה לה את הזכות לבטל את ההסכם. עוד נטען במכתב כי החברה נדרשת להשיב לקנאשור סך של כ- 460 אלפי ש"ח. החברה דחתה את טענות קנאשור, כפי שהועלו על ידה במכתב ופעלה על מנת למצות את זכויותיה, לרבות גביית חובה של קנאשור כלפי החברה בסך של כ- 240 אלפי ש"ח.

ביום 18 בספטמבר 2021 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם, במסגרתו הסכימו הצדדים על סיום ההסכם ביניהם וכי בכפוף לתשלום סכום לא מהותי מאת קנאשור לקאנומד, אין ולא יהיו למי מהצדדים טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר עם ההסכם הנ"ל.

ב. התקשרויות

- (1) לעניין השלמת עסקת המיזוג בין החברה לביופארם ביום 8 במרץ 2020 - ראה באור 3.א. לעיל.
- (2) לעניין השלמת עסקה, במסגרתה רכשה ביופארם ביום 30 באפריל 2020 55% מהזכויות בשותפות המפעילה בית מרקחת באזור המרכז ולעניין השלמת מימוש הפעילות האמורה במהלך שנת 2021 - ראה באורים 3.ב. ו- 10 לעיל.
- (3) לעניין השלמת עסקה, במסגרתה רכשה החברה בחודש אוגוסט 2020 פעילות בית מרקחת באזור המרכז ולעניין הסכם למכירת פעילות בית המרקחת הנ"ל אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלם - ראה באורים 3.ג. ו- 10, בהתאמה.
- (4) ביום 30 באפריל 2020, בד בבד עם השלמת רכישת 55% מהזכויות בשותפות ביו מקס פארם אשר החזיקה בבית מרקחת מרכז (ראה באור 3.ב. לעיל), התקשרה השותפות בהסכם ניהול עם יחידי השותף (שהינם בעלי זכויות שאינם מקנות שליטה בשותפות), לפיו יהיו זכאי יחידי השותף לדמי ניהול, המבוססים על שיעור הרווחיות הגולמית של בית מרקחת מרכז, כאשר דמי הניהול החודשיים להם יהיו זכאים לא ירדו מסך של 60 אלפי ש"ח ולא יעלו על סך של 100 אלפי ש"ח בעבור שירותים אשר יינתנו על ידם בהיקף שלא יפחת מ- 370 שעות חודשיות.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

בנוסף, הוסכם כי יחיד השותף יהיו זכאים לתמורות נוספות בגין שירותי ניהול שיניתנו על ידם לבתי מרקחת אחרים אשר יוחזקו על ידי הקבוצה ובהתאם לתנאים עליהם הסכימו הצדדים. במסגרת זו, באותו מועד הוענקו ליחיד השותף 1,202,575 זכויות לא רשומות למניות אשר תמומשה למספר זהה של מניות ב- 5 מנות שוות בכפוף לעמידה באבני דרך, כתלות במחזור המכירות שינבע לקבוצה מבתי המרקחת, למעט בית מרקחת מרכז (להלן - הזכויות למניות), כאשר שוויין ההוגן של הזכויות למניות הוערך על ידי החברה, בסיוע מעריך שווי חיצוני לבתי תלוי, בסכום שאינו מהותי.

ביום 10 במרץ 2021 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם (להלן - התוספת), במסגרתה נקבע, בין היתר, כי חלק תמורות נוספות בגין שירותי ניהול שיניתנו על ידי יחיד השותף, חלק הזכויות למניות, ובגין הטמעת האפשרות לספק הזמנות באמצעות מערכת מקוונת להזמנות קנאביס (אשר החברה פיתחה והיתה עתידה להפעיל) מבתי המרקחת של השותפות, תשלם הקבוצה לשותף סך של 1 מיליון ש"ח (להלן - התשלום). בהתאם, במועד זכאות השותף לתשלום, נזקף סכום הפיצוי במלואו לרווח והפסד, כאשר לאור סיווג תוצאות פעילות בתי המרקחת כפעילות מופסקת (ראה באור 10 לעיל), סך הפיצוי נכלל בסעיף "רווח מפעילויות מופסקות, נטו" בשנת 2021. בנוסף, במסגרת התוספת נקבע, כי בתמורה לשירותי ייעוץ וניהול מקיפים לכלל בתי המרקחת אשר בבעלות הקבוצה, לרבות הניהול הנדרש לצורך אספקת הזמנות שבוצעו במערכת המקוונת אשר פותחה על ידי הקבוצה (ולא הופעלה), תעביר הקבוצה לשותפות תפרחות קנאביס רפואי בשווי של 100 אלפי ש"ח במחיר עלות או לחילופין ישולם לשותף סך במזומן המהווה מכפלה של 100 אלפי ש"ח בשיעור הזכויות של השותף בשותפות (45%).

ביום 15 בספטמבר 2021 הודיעה החברה ליחיד השותף על סיום ההתקשרות הנ"ל בקשר עם ניהול בית המרקחת בפ"ת ו/או כל בית מרקחת אחר שיופעל על ידי הקבוצה ככל ויופעל.

לעניין הסכם בו התקשרו החברה וביופארם, לפיו, בין היתר, מכרה ביופארם את חלקה בשותפות ביו מקס פארם, בתוקף החל מיום 1 בספטמבר 2021 - ראה באור 10 לעיל.

(5) ביום 17 במרץ 2021 התקשרה החברה בהסכם עם תיקון עולם ייצור בע"מ (להלן - תיקון עולם), לפיו תיקון עולם תייצר עבור החברה ו/או חברה קשורה של החברה תפרחות מיובשות ושמנים של קנאביס רפואי (להלן - המוצרים) מחומרי גלם אשר יסופקו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה, ובהתאם לתנאים עליהם הסכימו הצדדים. בחודש מאי 2021 הועברה הזמנה ראשונה וההסכם נכנס לתוקף, כאשר לאור מימוש פעילות הקנאביס לתאריך הדיווח ההתקשרות הנ"ל אינה רלוונטית.

(6) ביום 18 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם עם מיכמן בס"ד בע"מ (להלן - מיכמן), לפיו מיכמן תעמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של 2.9 מיליון ש"ח, עם אפשרות להגדלת מסגרת האשראי, לבקשת החברה ובכפוף לעמידה בהתחייבויותיה על פי ההסכם, לסך כולל של עד 5 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם, סך של 0.5 מיליון ש"ח יועמד לחברה תוך 7 ימי עסקים ממועד רישום והעמדת הביטחונות על פי ההסכם והלוואות נוספות תועמדנה לחברה בתוך 10 ימי עסקים מקבלת כל בקשה (עם מגבלת שתי בקשות בחודש).

עוד נקבע בהסכם כי, הלוואות שתיטול החברה ממיכמן, כחלק ממסגרת האשראי כאמור, תישאנה ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 10% והן תעמודנה לפירעון (לרבות הריבית שתיצבר בגין עד מועד הפרעון) בעד 18 תשלומים חודשיים עוקבים, החל ממועד העמדת כל הלוואה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם, העמידה החברה לטובת מיכמן את הבטוחות הבאות: (א) שטר חוב; (ב) ערבות של החברה המאוחדת, אי יו ביופארם בע"מ; ו- (ג) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המאוחדת לשעבר קאנומד בדילול מלא.

במהלך שנת 2021 החברה ניצלה את מסגרת האשראי בהתאם לצרכיה המסחריים, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2021 פרעה החברה את מלוא האשראי שהועמד לה ובחודש אוגוסט 2022 הסתיימה ההתקשרות האמורה. כפועל יוצא, באותו מועד פקעו הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מיכמן, לרבות הסרת השעבוד על מניות קאנומד כאמור.

ביום 18 בספטמבר 2022 הגיעה החברה להסכמה עם מיכמן, לפיה תעמיד מיכמן לחברה הלוואה בסך של 3 מיליון ש"ח לטובת רכישת 2 דירות מגורים (ראה באור 12). בין היתר, הסכימו הצדדים כי ההלוואה תישא ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 10.4% והיא תעמוד לפירעון (לרבות הריבית שתיצבר בגינה עד מועד הפרעון) ב- 5 תשלומים שהאחרון שבהם ביום 15 בפברואר 2023. להבטחת ההלוואה הנ"ל שעבדה החברה לטובת מיכמן את 2 דירות המגורים שבבעלותה.

לאחר תאריך הדיווח פרעה החברה את מלוא יתרת ההלוואה והשעבוד הוסר.

(7) ביום 11 בינואר 2022 התקשרה הקבוצה במזכר עקרונות עם קבוצת יעל, אשר למיטב ידיעת החברה, מעניקה פתרונות עסקיים מבוססי טכנולוגיה ללקוחותיה, בקשר עם אפשרות להקמת חברה אשר תנוהל על ידי הצדדים (להלן - החברה החדשה) ותעסוק בהמשך פיתוח, שיווק ותחזוקת פלטפורמת האונליין להנגשה קנאביס רפואי למטופלים אותה פיתחה הקבוצה (להלן - תחום הפעילות).

בהתאם למזכר העקרונות, שיתוף הפעולה בין הצדדים בתחום הפעילות ייעשה בלעדית באמצעות החברה החדשה, כאשר הצדדים לא יעסקו בתחום הפעילות, אלא במסגרת החברה החדשה והכל כפי שיוסכם על ידם במסגרת הסכם מפורט בו יתקשרו. כמו כן, בתקופת המשא ומתן, הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין ובין בעצמם ובין באמצעות אחרים (לרבות תאגידים הקשורים להם), לא ינהלו משא ומתן ולא יקבלו הצעות בקשר עם כל מיזם הקשור בתחום הפעילות של החברה החדשה (תקופת No Shop).

לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם מפורט בין הצדדים והמשא ומתן הופסק.

(8) ביום 28 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי (להלן - הסכם המכר ו- הרוכש, לפי העניין), לפיו תמכור החברה לרוכש את מלוא החזקותיה (100%) בחברה המאוחדת קאנומד, המחזיקה ב- 74% מיחידות ההשתתפות ומהווה שותף כללי בקאנומד ישראל שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) באמצעותה בוצעה פעילות הקבוצה בתחום הקנאביס הרפואי, יחד עם מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה לקאנומד ו/או לשותפות, וזאת בתמורה לסך כולל של 8.35 מיליון ש"ח (להלן - התמורה), כאשר סך של 5 מיליון ש"ח מסכום התמורה ישולם תוך 7 ימים ממועד התקשרות הצדדים בהסכם המכר והיתרה תשולם בתשלומים, כפי שנקבעו בהסכם, ועד לתום תקופה של 120 יום ממועד ההתקשרות בהסכם המכר (להלן - העסקה). עוד הוסכם, כי כבטוחה להתחייבויות הרוכש על פי הסכם המכר יירשם שעבוד על מלוא הונה המונפק והנפרע של קאנומד לטובת החברה (להלן - הנכסים המשועבדים).

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

השלמת העסקה היתה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם המכר תוך תקופה של 12 חודשים ממועד ההתקשרות בו, אשר כללו, בין היתר, קבלת אישור סופי מהיחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות (להלן - היק"ר) לגבי הרוכש, חתימה על הסכמות מסחריות בין הרוכש לבעלי יתרת הזכויות בשותפות באמצעות חברות בשליטתם ובעלי מניותיהם (להלן - השותפים) וחתימת הסכם בין החברה לשותפים ליישוב סכסוכי עבר.

ביום 8 בספטמבר 2022 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם המכר (להלן - התיקון להסכם), במסגרתו עודכנו מועדי קבלת התמורה כדלקמן: סך של כ- 2.4 מיליון ש"ח שולמו במועד חתימת התיקון להסכם, סך של כ- 1 מיליון ש"ח שולם ביום 12 בספטמבר 2022, סך של 100 אלפי ש"ח שולם מספר ימים לאחר החתימה ויתרת התמורה, בסך של 4,850 אלפי ש"ח, היתה אמורה להיות משולמת עד תום חודש דצמבר 2022. ביום 13 בספטמבר 2022 הפקיד הרוכש בידי החברה המחאות דחיות בגובה יתרת התמורה כאמור.

במקביל לחתימת הסכם המכר כאמור, התקשרה החברה בהסכם עם השותפים, שמטרתו הסדרת מערכת היחסים עימם וכן נחתמו הסכמים המסדירים נושאים נוספים בין החברה לשותפים, שעיקרם כי בכפוף להשלמת הסכם המכר וכנגד ויתור מלא של השותפים בקשר עם טענותיהם לקבלת דמי שכירות מהחברה ולטענות נוספות מצידם, עם התקיימות התנאים המתלים והשלמת הסכם המכר, תשלם החברה לשותפים סך כולל של 1.35 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - תמורת הפשרה ו- הסכם הפשרה, לפי העניין). בנוסף, עם כניסתו לתוקף של הסכם הפשרה, הוסדרו בין הצדדים סוגיות מסחריות נוספות, אשר נידונו בין הצדדים ונחתמו בגין הסכמים, כאשר בגין חלקן סוכם ושולם סך של כ- 100 אלפי ש"ח ובגין חלקן סוכם ושולם סך של כ- 575 אלפי ש"ח נוספים, סכום אשר נקבע על ידי פוסק עליו הסכימו הצדדים. בחודש ספטמבר 2022 שילמה החברה לשותפים את מלוא סכום הפשרה.

ביום 20 בספטמבר 2022, עם קבלת אישור היק"ר לגבי הרוכש התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המכר במלואם והעסקה הושלמה. במועד השלמת העסקה כאמור, איבדה החברה את השליטה על החברה המאוחדת קאנומד. כתוצאה ממימוש החזקות החברה בקאנומד נבע לחברה רווח בסך של כ- 349 אלפי ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הכנסות אחרות בשנת הדיווח.

בחודש אוקטובר 2022 גילתה החברה שהמחאה בסך של 1,500 אלפי ש"ח, מכלל ההמחאות שהופקדו בידה על ידי הרוכש, חוללה בהיעדר כיסוי. בד בבד קיבלה החברה באותו מועד הודעה מטעם הרוכש על ביטול הסכם המכר, במסגרתה העלה הרוכש טענות כנגד החברה בגין אי קיום ההסכם. עד תאריך הדיווח חוללו יתר ההמחאות בסך כולל של 3,350 אלפי ש"ח.

ביום 14 באוקטובר 2022 הגישה החברה לבית משפט בקשה לאכיפת השעבוד ולמינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים לשם מימושם בהקדם. ביום 1 בדצמבר 2022 מונה כונס נכסים למימוש הנכסים המשועבדים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרותם להעריך את סיכויי גביית חוב הרוכש כלפיה, בגין ההמחאות שחוללו כאמור. בהתאם, הכירה החברה בשנת הדיווח בהפרשה להפסד בגין מלוא יתרת חוב הרוכש כלפיה, בסך של כ- 4,850 אלפי ש"ח. ההפסד שנבע לחברה כאמור, נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות בשנת הדיווח.

ג. שעבודים וערבויות

(1) לתאריך הדיווח העמידה החברה ערבות בנקאית בסך של כ- 59 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם שכירות בגינה שעבדה החברה פקדון בתאגיד בנקאי בסכום דומה.

(2) לעניין שעבוד שהועמד להבטחת אשראי חוץ בנקאי אשר הוסר לאחר תאריך הדיווח - ראה סעיף משנה ב.(6) לעיל.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - הון

א. הרכב הון המניות

<u>מונפק ונפרע</u>		<u>ר ש ו ם</u>	
<u>31 בדצמבר</u>		<u>31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>מספר מניות</u>	<u>מספר מניות</u>	<u>מספר מניות</u>	
99,385,561	99,385,561	550,000,000	מניות רגילות ללא ערך נקוב
=====	=====	=====	

המניות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, כאשר לכל בעל מניה רגילה, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ביום 27 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הגדלת הונה הרשום של החברה, כך שיכלול 550,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. של החברה (זאת לאחר הגדלת הונה הרשום של החברה מיום 13 בינואר 2020).

ביום 7 בפברואר 2021 ביצעה החברה איחוד הון מניות, באופן בו כל 3 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אוחדו למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בתקופות המדווחות:

מספר מניות

27,408,342	יתרה לימים 1 בינואר 2020
129,695,094	הנפקת מניות כחלק מעסקת מיזוג (ראה באור 3.א.)
90,872,700	הנפקת מניות במסגרת גיוסי הון (ראה סעיף משנה ג.1))
5,301,212	המרת התחייבויות להון, לרבות כלפי בעלי השליטה לשעבר
79,545	מימוש כתבי אופציה להון מניות
253,356,893	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(168,904,595)	איחוד הון מניות
605,263	הנפקת מניות פרטית (ראה באור 3.א.)
14,328,000	הנפקת מניות במסגרת גיוסי הון (ראה סעיף משנה ג.5))
99,385,561	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2022 (*)
=====	

(*) בשנת 2022 לא הייתה תנועה בהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - הון (המשך)

ג. גיוסי הון

(1) ביום 21 בינואר 2020 השלימה החברה גיוס הון על פי דוח הצעת מדף מחודש ינואר 2020, במסגרתו הנפיקה החברה 90,872,700 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. התמורה המיידית (ברוטו) שהתקבלה בהנפקה הסתכמה בכ- 27,262 אלפי ש"ח. התמורה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך 1,782 אלפי ש"ח) הסתכמה בכ- 25,480 אלפי ש"ח.

(2) ביום 15 באוקטובר 2020 השלימה החברה הנפקת 10,355,000 אופציות (סדרה 1) ו- 3,450,000 אופציות (סדרה 2), בהתאם להצעה שפורסמה לציבור בדרך של הקצאה אחידה. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה בכ- 410 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 357 אלפי ש"ח.

כתבי האופציה (סדרה 1) היו ניתנים למימוש למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה עד ליום 29 בדצמבר 2020 בתמורה לתוספת מימוש בסך 0.38 ש"ח לכל כתב אופציה. כתבי האופציה (סדרה 2) היו ניתנים למימוש למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה עד ליום 30 במאי 2021 בתמורה לתוספת מימוש בסך 0.5 ש"ח לכל כתב אופציה.

בשנת 2020 מומשו 79,544 כתבי אופציה (סדרה 1) ל- 79,544 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך כולל של כ- 30 אלפי ש"ח. ביום 29 בדצמבר 2020 פקעו יתרת כתבי אופציה (סדרה 1). ביום 30 במאי 2021 פקעו 3,450,000 כתבי האופציה (סדרה 2).

(3) ביום 15 בפברואר 2021 השלימה החברה גיוס הון על פי דוח הצעת מדף, במסגרתו הנפיקה החברה 14,328,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ו- 14,328,000 כתבי אופציה (סדרה 3). כתבי האופציה (סדרה 3) ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 12 בפברואר 2024 בתמורה לתוספת מימוש בסך 1.35 ש"ח לכל כתב אופציה.

התמורה המיידית (ברוטו) שהתקבלה בהנפקה הסתכמה ב- 13,397 אלפי ש"ח. התמורה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 12,472 אלפי ש"ח ויוחסה למכשירים ההוניים שהונפקו בהתבסס על שוויים ההוגן בסמוך למועד הנפקתם. בהתאם, סך של כ- 11,047 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יוחס למניות והיתרה, בסך של כ- 1,425 אלפי ש"ח, יוחסה לכתבי האופציה שהונפקו.

(4) לעניין גיוס הון שהשלימה החברה לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 27.א.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א. הכנסות
<u>ההרכב:</u>			
2,667	658	36	הכנסות ממכירת קנאביס רפואי
--	--	24	הכנסות מהשכרה
2,667	658	60	
=====	=====	=====	
מידע נוסף על הכנסות מלקוחות עיקריים, האחראים כל אחד ל- 10% ומעלה מסך			
<u>ההכנסות בדוחות הכספיים</u>			
<u>הכנסות ממכירת קנאביס רפואי</u>			
78	447	36	לקוח א'
--	120	--	לקוח ב'
2,238	--	--	לקוח ג'
2,316	567	36	
=====	=====	=====	
<u>הכנסות מהשכרה</u>			
--	--	11	לקוח א'
--	--	13	לקוח ב'
--	--	24	
=====	=====	=====	
ב. עלות ההכנסות			
<u>עלות ההכנסות ממכירת קנאביס רפואי</u>			
2,453	3,017	1,721	שכר ונלוות
2,436	2,644	2,111	הוצאות תפעול חוות גידול
465	801	127	רכישת חומרי גלם
(3,359)	2,327	(1,948)	שינויים במלאי (*)
442	1,761	1,830	פחת והפחתות
2,437	10,550	3,841	
-----	-----	-----	
<u>עלות ההכנסות מהשכרה</u>			
--	--	29	פחת
--	--	--	אחזקת נכסים מושכרים
--	--	29	
-----	-----	-----	
2,437	10,550	3,870	
=====	=====	=====	

(*) בשנים 2022 ו- 2021 כולל ירידת ערך מלאי בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח וכ- 11 מיליון ש"ח, בהתאמה (ראה באור 8.ב. לעיל).

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<u>הוצאות מכירה ושיווק</u>
--	180	81	פרסום
--	328	202	אחרות
--	508	283	
=====	=====	=====	
			<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
1,062	1,764	1,136	שכר ונלוות (*)
474	459	540	שכר וביטוח דירקטורים
1,727	1,946	1,884	שרותים מקצועיים
137	182	283	פחת והפחתות
649	587	545	אחרות
4,049	4,938	4,388	
=====	=====	=====	
			<u>הוצאות אחרות</u>
3,235	439	532	גריעה וירידת ערך רכוש קבוע
		507	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
			הפסד מאיבוד השפעה מהותית על חברה
62	--	--	כלולה לשעבר
			ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
--	--	1,293	(ראה באור 15)
			ירידת ערך חייבים בגין מימוש ישויות
489	2,796	5,877	מוחזקות לשעבר (ראה באור 6)
723	800	--	הפסד בגין הפסקת התקשרויות חכירה
--	450	414	אחרות
4,509	4,485	8,623	
=====	=====	=====	
			<u>הוצאות מימון</u>
1,061	665	212	בגין התחייבויות חכירה
			בגין הלוואות מבעלי שליטה (לרבות
223	174	28	בעלי שליטה לשעבר)
--	66	164	בגין אשראי מאחרים
132	49	32	עמלות בנק ואחרות
1,416	954	436	
=====	=====	=====	

(*) בשנת 2021 כולל תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 27 אלפי ש"ח (שנת 2020 - כ- 70 אלפי ש"ח).

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות הקבוצה

על חברות הקבוצה חל שיעור מס החברות בישראל שהינו 23% בתקופות המדווחות. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
2,895	(1,468)	--	מיסים נדחים
=====	=====	=====	

ג. מיסים נדחים

ההרכב והתנועה:

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בהוצאות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בגין הפרשי</u> <u>עיתוי בהכרה</u> <u>מועברים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
--	--	--	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(805)	(805)	--	יישויות שאוחדו לראשונה
<u>2,895</u>	<u>32</u>	<u>2,863</u>	נזקף לרווח והפסד
2,090	(773)	2,863	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(622)	149	(771)	העברה לפעילות מופסקת
<u>(1,468)</u>	<u>28</u>	<u>(1,496)</u>	נזקף לרווח והפסד
--	(596)	596	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>--</u>	<u>596</u>	<u>(596)</u>	נזקף לרווח והפסד
--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
=====	=====	=====	

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס

לתאריך הדיווח לחברה הפסדים עסקיים והפסדים הוניים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות, המוערכים בכ- 8.5 מיליון ש"ח ובכ- 58 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות, לרבות שומות מס הנחשבות כסופיות מכח התיישנות, עד וכולל שנת המס 2017.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הפסד למניה

להלן ההפסד הבסיסי והמדולל למניה אשר חושב על ידי חלוקת ההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות לשנים המדווחות (לאחר התאמה למפרע בגין איחוד הון שביצעה החברה בשנת 2021 כאמור בבאור 20.א. לעיל):

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
74,800	88,042	99,386	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב ההפסד הבסיסי והמדולל למניה (באלפים)
=====	=====	=====	
(9,059)	(22,517)	(19,025)	ההפסד מפעילויות נמשכות ששימש בחישוב (באלפי ש"ח)
<u>250</u>	<u>9,091</u>	<u>(1,057)</u>	הרווח מפעילויות מופסקות ששימש בחישוב (באלפי ש"ח)
(8,809)	(13,426)	(20,082)	
=====	=====	=====	

באור 24 - תשלום מבוסס מניות

א. ביום 5 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה, הענקת 2,400,000 אופציות לשלושה עובדים שהועסקו בקבוצה כמגדלי קנאביס רפואי (להלן - המגדלים), אשר יהיו ניתנות למימוש ל- 2,400,000 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 0.3 ש"ח לכל אופציה. מחצית מהאופציות יבשילו עם קבלת רשיון IMC-GAP עבור מתקן ה- Indoor שתוכנן ומחצית מהאופציות יבשילו לאחר שיופקו במתקן האמור סך כולל של כ- 6 טון תפוחית יבשה ארוזה ותקינה אשר נמכרה והוכרה בגינה הכנסה בדוחותיה הכספיים של ביופארם. האופציות שלא תמומשנה, תפקענה במועד המוקדם מבין 24 חודשים ממועד הענקתן לבין 180 ימים לאחר סיום העסקתן של העובד הרלוונטי בביופארם (כאשר הבשלת האופציות לא תימשך במהלך 180 ימים אלו).

שוויין ההוגן של האופציות הנ"ל, הוערך למועד הענקתן על ידי הקבוצה, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, באמצעות המודל הבינומי, בכ- 222 אלפי ש"ח, וזאת בהתבסס על פרמטרים שונים, שעיקרם, מחיר מניית החברה במועד הענקתן, סטיית תקן בשיעור של 124% ושקלול הסבירות להתקיימותן של כל אחת מאבני הדרך נכון למועד הענקתן.

בחדש ינואר 2021 הודיעה הקבוצה למגדלים על הפסקת ההתקשרות עימם ובמהלך חודש דצמבר 2021 פקעו האופציות שהוענקו להם במלואן בהתאם לתנאיהן.

ב. ביום 9 באוגוסט 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 704,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל- 704,000 מניות רגילות של החברה למר גרשון קציר, סמנכ"ל הכספים לשעבר של החברה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש למניות החברה בתמורה למחיר מימוש בסך של 0.6 ש"ח למניה. כתבי האופציה יבשילו על פני שנתיים ויהיו ניתנים למימוש במשך תקופה של 4 שנים.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

השווי ההוגן של כתבי האופציה הנ"ל הוערך בכ- 154 אלפי ש"ח במועד הענקתם, באמצעות המודל הבינומי. להלן הנתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן של כתבי האופציה:

0.425	מחיר מניה (ש"ח)
0.6	מחיר מימוש (ש"ח)
97%	תנודתיות צפויה במחיר המניה
2	משך החיים החוזי של כתבי האופציה (שנים)
0.1%	ריבית חסרת סיכון
--	תשואת דיבידנד צפויה

ביום 30 ביוני 2021, בעקבות סיום כהונתו של מר גרשון קציר כנושא משרה בחברה ולאחר תקופת ההודעה המוקדמת שניתנה על ידו, בוטלו 469,333 מהאופציות שהוענקו למר קציר. במהלך שנת הדיווח פקעו 234,667 האופציות הנותרות.

ג. ביום 21 באפריל 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקת 436,681 אופציות (שאינן סחירות), הניתנות למימוש ל- 436,681 מניות רגילות של החברה, למר עידן צבירן, סמנכ"ל הכספים לשעבר של החברה. האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות החברה בתמורה למחיר מימוש בסך 1.2 ש"ח למניה. האופציות תבשלנה על פני תקופה של שנתיים והן תהיינה ניתנות למימוש במשך תקופה של 4 שנים. השווי ההוגן של האופציות הנ"ל הוערך בכ- 138 אלפי ש"ח במועד הענקתן, באמצעות המודל הבינומי.

להלן הנתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן של האופציות הנ"ל:

0.724	מחיר מניה (ש"ח)
1.2	מחיר מימוש (ש"ח)
96%	תנודתיות צפויה במחיר המניה
2	משך החיים החוזי של האופציות (שנים)
0.4%	ריבית חסרת סיכון
--	תשואת דיבידנד צפויה

ביום 30 במרץ 2022, סיים מר עידן צבירן את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה וכפועל יוצא בוטלו 291,121 מהאופציות שהוענקו לו.

ד. להלן התנועה באופציות בתקופות המדווחות לאחר התאמת מספר האופציות ומחיר המימוש בגין בכל התקופות המדווחות בהתאם לאיחוד הון שביצעה החברה בשנת הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש שקל חדש	מספר אופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש שקל חדש	מספר אופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש שקל חדש	מספר אופציות
2.97	3,312,430	1.71	4,778,954	1.4	671,348
1.11	3,104,000	1.2	436,681	--	--
3.25	(1,637,476)	1.6	(4,544,287)	0.9	(525,788)
1.71	4,778,954	1.4	671,348	1.2	145,560
=====		=====		=====	
2.43	1,674,953	1.6	380,227	1.2	145,560
=====		=====		=====	

אופציות במחזור לתחילת התקופה
אופציות שהוענקו
אופציות שפקעו וחולטו
אופציות במחזור לתום התקופה
ניתנות למימוש בתום השנה

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים בחברה מבוצע על ידי הנהלת החברה.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצת חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לתאריך הדיווח לחברה ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי בגין חובות של צדדים שלישיים בגין מימוש ישויות מוחזקות (ראה באור 6).

המזומנים ושווי מזומנים של החברה מוחזקים במוסדות פיננסיים בעלי דירוג גבוה. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין מכשירים פיננסיים אלה הינה נמוכה.

ג. סיווג מכשירים פיננסיים לפי קבוצות

31 בדצמבר		
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>נכסים פיננסיים</u>
11,618	1,719	מזומנים ושווי מזומנים (כולל פקדונות בתאגידים בנקאיים)
1,952	271	הלוואות וחייבים
<u>5,340</u>	<u>--</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
18,910	1,990	
=====	=====	
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
14,995	5,602	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
=====	=====	

היתרות כוללות מכשירים פיננסיים המהווים חלק מקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

להערכת החברה, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח זהה או קרוב לערכם הפנקסני, למעט התחייבויות בגין חכירה הנמדדות בהתאם ל- IFRS16.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. החברה עושה מאמצעים על מנת לשמר רמה מספקת של מזומנים ושווי מזומנים בהתחשב בתחזית תזרימי המזומנים הנדרשים לפרעון ההתחייבויות הפיננסיות שלה על מנת למזער את סיכון הנזילות אליו היא חשופה.

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לתאריכי הדיווח בסכומים שאינם מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

משנה					
<u>עד שנה</u>	<u>עד שנתיים</u>	<u>סה"כ</u>			
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>			
<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>					
3,013	--	3,013	אשראי מאחרים		
168	--	168	ספקים ונותני שירותים		
456	--	456	זכאים ויתרות זכות		
<u>157</u>	<u>39</u>	<u>196</u>	התחייבויות בגין חכירה		
3,794	39	3,833			
=====	=====	=====			

משנה		מ- 3 שנים		4 שנים	
<u>עד שנתיים</u>	<u>עד 3 שנים</u>	<u>עד 4 שנים</u>	<u>ואילך</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר 2021</u>					
--	--	--	--	--	1,722
--	--	--	--	--	3,723
--	--	--	--	--	1,133
<u>1,648</u>	<u>1,502</u>	<u>1,450</u>	<u>2,538</u>	<u>9,614</u>	
1,648	1,502	1,450	2,538	16,192	
=====	=====	=====	=====	=====	

ו. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה היא לשמר את יכולתה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים. החברה אינה נדרשת להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין

31 בדצמבר		
<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
10	--	חייבים ויתרות חובה (*)
=====	=====	
768	147	זכאים ויתרות זכות
=====	=====	
3,723	--	הלוואות מבעלי שליטה (ראה באור 17)
=====	=====	
6,341	--	התחייבויות בגין חכירה (ראה באור 12.א.1)
=====	=====	

(*) יתרת החובה הגבוהה ביותר בשנת 2021 הסתכמה בכ- 10 אלפי ש"ח.

ב. הטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
384	362	421	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
=====	=====	=====	
10	13	14	מספר הדירקטורים
=====	=====	=====	
471	889	631	שכר בעלי עניין המועסקים בקבוצה (*)
=====	=====	=====	
2	3	16	מספר בעלי העניין
=====	=====	=====	

ג. הטבות לנושאי משרה בכירה שאינם בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
646	970	622	שכר ונלוות (*)
=====	=====	=====	

(*) בשנים 2021 ו- 2020 כולל תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 27 אלפי ש"ח וכ- 70 אלפי ש"ח, בהתאמה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. נתוני רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
526	954	--	הוצאות תפעול (*)
=====	=====	=====	
1,083	1,768	1,674	הוצאות הנהלה וכלליות (*)
=====	=====	=====	
1,036	821	--	הוצאות מימון
=====	=====	=====	

(*) כולל הטבות לבעלי עניין ונושאי משרה בכירים הכלולות בסעיפי משנה ב' ו- ג' לעיל.

ה. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

(1) ביום 7 בינואר 2020 העמידה ביופארם, אשר עימה ועם בעלי מניותיה היתה קשורה החברה באותו מועד במזכר עקרונית להשקעה בחברה, הלוואה בסך 250 אלפי ש"ח לחברה (לעניין השלמת מיזוג בין החברה לביופארם במהלך חודש מרץ 2020 - ראה באור 3.א. לעיל). ביום 28 בינואר 2020 נפרעה ההלוואה במלואה.

(2) ביום 13 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את התקשרות החברה עם הגב' רויטל גרבר אקב ועם אלפיס, מבעלי השליטה בחברה באותו מועד, בהסכם להמרת חובות החברה כלפיהם, אשר הסתכמו באותו מועד בכ- 3,000 אלפי ש"ח ובכ- 160 אלפי ש"ח, בהתאמה, לניירות ערך של החברה. עוד אישרה האסיפה הכללית של החברה, באותו מועד, את התקשרות החברה בהסכמי המרת חוב עם נותני שירותים של החברה (להלן - נותני השירותים), אשר חוב החברה כלפיהם באותו מועד הסתכם בכ- 551 אלפי ש"ח.

בהתאם לאמור, ביום 22 בינואר 2020 הקצתה החברה לגב' אקב ולאלפיס 4,514,285 מניות רגילות של החברה ו- 2,257,143 כתבי אופציה (להלן - האופציות המוקצות), וזאת כנגד סילוק חובות החברה כלפיהם כאמור לעיל. בנוסף, הקצתה החברה לנותני השירותים 786,927 מניות רגילות של החברה ו- 393,283 כתבי אופציה (שתנאיהם זהים לתנאי האופציות המוקצות) בתמורה לסילוק חוב החברה כלפיהם. כתבי האופציה המוקצים יהיו ניתנים למימוש ל- 2,650,426 מניות רגילות של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך 1 ש"ח לכל כתב אופציה במשך תקופה של 24 חודשים ממועד הענקתם. בחודש ינואר 2022, בחלוף 24 חודשים, פקעו האופציות הנ"ל.

ביום 4 ביולי 2020 נחתם הסכם פשרה בין אחד מנותני השירותים לבין החברה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, לפיו החברה תשלם לו פיצוי בסך 200 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בד בבד עם כניסתו של הסכם הפשרה כאמור לתוקף, נכנס לתוקף הסכם הצבעה שנחתם עם נותן השירותים, לפיו נותן השירותים יעניק למר מנור גינדי ולמר כפיר גינדי, מבעלי השליטה לשעבר בחברה, יפוי כח בלתי חוזר בקשר עם זכויות ההצבעה הנובעות מהמניות המוחזקות על ידו, כאשר הסכם ההצבעה יעמוד בתוקף כל עוד הצדדים לו מהווים בעלי מניות בחברה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) שינויים במצבת נושאי משרה בחברה:

א. ביום 15 במרץ 2020, חדל מר אילן היידן לכהן כמנכ"ל החברה ומר כפיר גינדי, מבעלי השליטה לשעבר בחברה, מונה לכהן כמנכ"ל החברה.

ב. ביום 8 במרץ 2020 חדלה הגברת רויטל גרבר אקב לכהן כיו"ר דירקטוריון זמני של החברה. החל מאותו מועד כיהנה גב' אקב כדירקטורית בחברה וביום 2 באפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה תשלום גמול לגב' אקב בגין כהונתה כדירקטורית, היתה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה. ביום 24 בנובמבר 2021 חדלה הגב' אקב לכהן כדירקטורית בחברה.

ג. ביום 25 במרץ 2020 מונה מר יריב אברהם לכהן כממלא מקום יו"ר הדירקטוריון.

ד. ביום 5 ביוני 2020 חדל מר שחר סלומן לכהן כמנכ"ל הכספים של החברה וביום 7 ביוני 2020 מונה מר גרשון קציר להחליפו.

ביום 9 באוגוסט 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר קציר, אשר יחולו החל מיום 24 במאי 2020 (מועד תחילת העסקתו של מר קציר בחברה במסגרת תקופת חפיפה) שעיקרם עלות שכר חודשית בסך של כ- 42 אלפי ש"ח, הכוללת 18 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלק) ובנוסף, החזר הוצאות כמקובל כנגד הצגת חשבוניות. בנוסף, באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת 704,000 אופציות למר קציר, הניתנות למימוש ל- 704,000 מניות רגילות של החברה (ראה באור 24.ב.).

ה. ביום 22 בדצמבר 2020 מונה מר דודו זהבי לכהן כממלא מקום יו"ר הדירקטוריון חלף כהונתו של מר יריב אברהם.

ו. ביום 23 במרץ 2021 מונתה הגב' רונית עומר לכהן כמנכ"ל תפעול וניהול קשרי לקוחות של החברה וביום 19 באוקטובר 2021 מונתה הגב' עומר לכהן כמנכ"ל משותף של החברה. ביום 21 באפריל 2021, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' עומר, שעיקרם שכר חודשי בסך של 33 אלפי ש"ח (ברוטו) וכן, 15 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלק) והחזר הוצאות כמקובל כנגד הצגת חשבוניות. עם מינויה של הגב' עומר כמנכ"ל משותף בחברה תנאי העסקתה נותרו ללא שינוי.

ביום 23 במרץ 2022, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה, תשלום מענק בשיקול דעת לגב' עומר, בגין שנת 2021, בגובה 1.5 משכורות. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה הענקת 523,528 אופציות לא סחירות לגב' עומר אשר תבשלנה על פני תקופה של 3 שנים ותהיינה ניתנות למימוש למניות החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך 0.5 ש"ח לכל כתב אופציה. ביום 2 במאי 2022 התקיימה אסיפה כללית של החברה, במסגרתה לא אושרה הענקת האופציות הנ"ל לגב' עומר.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. ביום 22 באפריל 2021 חדל מר גרשון קציר לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ובאותו מועד מונה מר עידן צבירן להחליפו כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 21 באפריל 2021, לאחר קבלת אישור ועדת תגמול, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר צבירן כסמנכ"ל כספים בחברה, שעיקרם שכר חודשי בסך של 33 אלפי ש"ח (ברוטו) וכן, 20 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלקן) והחזר הוצאות כמקובל כנגד הצגת חשבוניות. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הענקת אופציות למר צבירן, כמפורט בבאור ג.24.

ח. ביום 25 בנובמבר 2021 חדל לכהן מר דודו זהבי לכהן כממלא מקום יו"ר הדירקטוריון ומר עמי ברלב מונה לכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה.

ט. ביום 30 בדצמבר 2021 הודיע מר עידן צבירן כי יסיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 30 במרץ 2021.

י. ביום 23 במרץ 2022 מונתה הגב' ליאת אללוף לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, החל מיום 1 במאי 2022. כמו כן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אללוף, שעיקרם שכר חודשי בסך 25.5 אלפי ש"ח (ברוטו) וכן, 18 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלקן) והחזר הוצאות כמקובל כנגד הצגת חשבוניות. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה לגב' אללוף מענק שנתי בגובה של עד 3 משכורות בהתאם לשיקול דעת מנכ"ל החברה. ביום 7 באוגוסט 2022 חדלה הגב' אללוף לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

יא. ביום 7 באוגוסט 2022 מונה מר יוסי חתן לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. כמו כן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר חתן, שעיקרם תשלום חודשי בסך של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד חשבונית.

יב. ביום 16 בנובמבר 2022 חדל מר כפיר גינדי לכהן כמנכ"ל משותף של החברה וביום 27 בנובמבר 2022 חדל מר גינדי לכהן כדירקטור בחברה.

יג. ביום 27 בנובמבר 2022 חדלה גב' רותית עומר לכהן כמנכ"ל משותף של החברה. באותו מועד מונה מר משה קורן לכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור (לעניין תנאי העסקתו של מר קורן - ראה באור ב.27).

יד. ביום 27 בנובמבר 2022 חדל מר עמי ברלב לכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה ומר צחי אבו מונה לכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה החל מיום 29 בדצמבר 2022 (לעניין תנאי העסקתו של מר אבו - ראה באור ג.27). יובהר כי מר ברלב ממשיך לכהן כדירקטור בחברה.

טו. ביום 19 בפברואר 2022 מונה מר אלעד לב לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. כמו כן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר לב, שעיקרם שכר חודשי בסך 28 אלפי ש"ח (ברוטו), סוציאליות כמקובל, רכב מגולם והחזר הוצאות.

(4) לעניין הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה לשעבר בחברה - ראה באור 17 לעיל.

(5) ביום 2 במאי 2022, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם שירותים עם מר מוטי זילבר, שכהן כדירקטור בחברה באותו מועד.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהתאם להסכם, יעניק מר זילבר לחברה, מעבר לכהונתו כדירקטור בחברה, שירותים בהיקף של כ- 80 שעות חודשיות שיכללו, בין היתר, ליווי חוות הגידול של החברה והסדר היחסים עם השותפים בה, שירותי פיתוח עסקי ושיווק תוצרת חוות הגידול, לרבות לבתי מרקחת. בגין מתן השירותים כאמור ובגין כהונתו של מר זילבר כדירקטור בחברה, יהא זכאי מר זילבר, רטרואקטיבית, החל מחודש נובמבר 2021, לתשלום חודשי בסך של עד 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), כאשר הצדדים יבחנו מעת לעת מחדש את היקף השירותים הנדרש לחברה ממר זילבר ובהתאם לכך תותאם התמורה לה הוא זכאי. בתקופת הדיווח שולמה למר זילבר עבור תקופה שמחודש נובמבר 2021 ועד חודש מרץ 2022 (כולל) תמורה חודשית בסך 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובחודש אפריל 2022 עודכנה תמורת השירותים לסך חודשי של 3 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

באור 27 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 23 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה פרטית של 116,250,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה למספר גופים מוסדיים ולמר צחי אבו, בעל השליטה הנוכחי בחברה, בתמורה למחיר של 40 אגורות למניה.

ביום 26 בפברואר 2023 הושלמה ההקצאה הפרטית הנ"ל. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה בהנפקה הסתכמה לסך של 46.5 מיליון ש"ח. התמורה נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 46.2 מיליון ש"ח.

ב. ביום 23 בפברואר 2023, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר משה קורן, שעיקרם שכר חודשי בסך של 85 אלפי ש"ח (ברוטו) הכולל תנאים סוציאליים מלאים, 26 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלק) והחזר הוצאות כמקובל כנגד הצגת חשבוניות.

כמו כן אישרה האסיפה הכללית מענק משתנה שנתי למר קורן בסך כולל של עד פי 1 משכר הבסיס השנתי ובכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ליעדים כפי שהוגדרו בהסכם מול מר קורן.

בנוסף, עוד באותו מועד אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 6,606,961 כתבי אופציה (לא סחירים) למר קורן, הניתנים למימוש ל- 6,606,961 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך 0.526 ש"ח למניה. כתבי האופציה יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים ויהיו ניתנים למימוש במשך תקופה של 10 שנים.

ג. ביום 23 בפברואר 2023, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון של החברה, שעיקרם תשלום דמי יעוץ חודשיים בסך של 47.6 אלפי ש"ח בגין משרה בהיקף של 40%. כמו כן, יהיה זכאי מר אבו לבנוס שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה מעת לעת, ועל בסיס תוכנית יעדים שתקבע על ידי מוסדות החברה. עוד יהיה זכאי מר אבו להחזר הוצאות בהתאם למדיניות החברה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ד. ביום 26 בפברואר 2023 התקשרה החברה עם חברת אדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ ועם בעלי מניותיה (להלן - קבוצת אדלר ו- בעלי מניות קבוצת אדלר, לפי העניין) בהסכם להקצאת כ- 51% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר לחברה וכן להקצאת מניית בכורה אשר עשויה להעניק עדיפות בקבלת דיבידנדים עתידיים בשיעור שיקבע בהתאם לכמות יחידות הדיור שבבעלות קבוצת אדלר במועד שנקבע בהסכם, כך שלאחר ההקצאה יהיו בעלי מניות קבוצת אדלר הבעלים של כ- 49% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת אדלר. קבוצת אדלר עוסקת בתחום ההתחדשות העירונית.

בעבור הקצאת המניות, תשקיע החברה בהון המניות של קבוצת אדלר סך כולל של 20 מיליון ש"ח (להלן - התמורה). במועד חתימת ההסכם, שילמה החברה על חשבון התמורה סך של 10 מיליון ש"ח (להלן - המקדמה) ממקורותיה העצמיים של החברה.

יתרת התמורה, בסך 10 מיליון ש"ח, תשולם על ידי החברה בתשלומים עיתיים בהתאם לתשלומים שחברות הפרויקט השונות ישלמו לחברת ניהול, שהינה חברה קשורה לבעלי מניות קבוצת אדלר, בגין הסכמי ייזום שנחתמו ביניהן, בהתאם לאבני דרך של חתימות וקידום תכנון אשר הוגדרו בהסכם.

כמו כן, הוסכם כי החברה תממן את מלוא הפעילות השוטפת של קבוצת אדלר וחברות הפרויקט וכן 80% מההון העצמי אשר יידרש מחברות הפרויקט לטובת העמדת ליווי בנקאי לביצוע הפרויקטים בתמורה לריבית שהוגדרה בין הצדדים. בנוסף, קבוצת אדלר תהיה זכאית לדמי הצלחה בשיעור של 0.5% מהכנסות כל פרויקט במידה ושיעור רווחיותו, כהגדרתו בהסכם יעלה על 17%.

למועד אישור הדוחות הכספיים הושלמה העסקה.

פרק ד'

פרטים נוספים על החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פרטים כלליים

שם החברה: גפן מגורים והתחדשות בע"מ

מס' החברה ברשם החברות: 512781386

כתובת (תקנה 25א'): רחוב הגדוד העברי 5, אשדוד.

מס' טלפון (תקנה 25א'): 08-89194464

מס' פקס (תקנה 25א'): 08-89194464

כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א'): elad@geffen-il.co.il

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2202

תאריך אישור הדוח: 29 במרץ 2023

בפרק ד' זה של הדוח התקופתי תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בפרק א' של הדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

תקנה 19: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסמת החברה דוח מיידי בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, לפי מועדי הפירעון, המהווה חלק בלתי נפרד מדוח תקופתי זה.

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד לחציון של שנת 2022 ולשנת 2022 בכללותה

ראו סעיף 1 בדוח הדירקטוריון לדוח תקופתי זה.

תקנה 10ג': שימוש בתמורות ניירות ערך

החברה לא הנפיקה ניירות ערך באמצעות תשקיף בתקופת הדוח

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות לתאריך הדוח על המצב הכספי

חברה	מניות המוחזקות על-ידי החברה			שיעור החזקה (ב-%)			ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה	יתרת הלוואות
	כמות	סוג	ע.נ. בש"ח	בהון	בזכויות ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים		
גפן אשדוד התחדשות עירונית מקבוצת אבו יחיאל בע"מ (לשעבר - אי יו ביופארסבע"מ)	226	רגילות	1	100%	100%	100%	(1,658)	ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
גידול אי יו ביופארס, שותפות מוגבלת - לא פעילה	-	-	-	98%	-	-	-	-
מסחר אי יו ביופארס, שותפות מוגבלת	-	-	-	98%	-	-	-	-
מפעלי אי יו ביופארס, שותפות מוגבלת	-	-	-	98%	-	-	-	-

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

תאריך העסקה	מהות השינוי	שם החברה	עיקר תנאי העסקאות
20/09/2022	מכירה	קאנומד בע"מ	מכירת מלוא הון המניות – ראה ביאור 19.ב. (9) לדוחות הכספיים

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

הכנסות שהתקבלו בחברה מיום 1.1.2023 ועד למועד פרסום הדוח			הכנסות שהתקבלו בחברה בשנת 2022			רווח (הפסד) בשנת 2022		שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	אחרי מס	לפני מס	
-	-	-	-	-	-	(8)	(8)	קאנומד בע"מ
-	-	-	-	-	-	(8,045)	(8,045)	קאנומד ישראל, שותפות מוגבלת
-	-	-	-	-	-	(2,423)	(2,423)	אי יו ביופארם בע"מ
-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	גידול אי יו ביופארם, שותפות מוגבלת
-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	מסחר אי יו ביופארם, שותפות מוגבלת
-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	מפעלי אי יו ביופארם, שותפות מוגבלת

תקנה 20: מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך חדשים של החברה ולא הופסק המסחר בניירות ערך רשומים למסחר.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2022 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה כאמור, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
	ריבית, דמי שכירות, אחר	אחר	דמי ניהול, דמי יעוץ ועמלה	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור אחזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
580	-	-	-	-	-	580	-	100%	מנכ"לית משותפת לשעבר	רונית עמר ¹
119	-	-	-	-	-	119		100%	סמנכ"ל הכספים לשעבר	ליאת אללוף
158	-	-	-	-	-	158		25%	סמנכ"ל הכספים לשעבר	עידן צבירן
234	-	-	-	-	-	234		100%	חשבת החברה לשעבר	לידיה גווליק
110	-	-	-	-	-	110	-	-	סמנכ"ל הכספים היוצא	יוסי חתן
419										דירקטורים

¹ ביום 23 במרץ, 2021 מונתה הגב' רונית עמר לסמנכ"לית תפעול וניהול קשרי לקוחות בחברה. החל מיום 19 באוקטובר 2021 ועד ליום 27 בנובמבר 2022 כהינה הגב' רונית עמר כמנכ"לית משותפת.

2. פירוט אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה

2.1 רונית עומר, מנכ"לית משותפת

ביום 23 במרץ 2021 מונתה הגב' רונית עומר ("הגב' עומר") לתפקיד סמנכ"לית תפעול וניהול קשרי לקוחות של החברה. ביום 19 באוקטובר 2021 מונתה הגב' עומר כמנכ"לית משותפת בחברה ביחד עם מר כפיר גינדי. מינויה של הגב' עומר כמנכ"לית משותפת בחברה נעשה ללא שינוי בתנאי שכרה. הגב' עומר מכהנת בתפקידה במשרה מלאה (100%), וזאת בתמורה לשכר חודשי בסך 33,000 ש"ח בחודש. הגב' עומר זכאית בין היתר, לזכויות סוציאליות כמקובל; קבלת רכב; קרן השתלמות וכן החזר הוצאות בהיקף סביר בהתאם לנהלי החברה. גב' עומר או החברה רשאים להביא הסכם זה לסיומו במתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים בכתב לצד השני. הסכם ההעסקה כולל גם הוראות בקשר לשמירת סודיות ואי תחרות.

ביום 27 בנובמבר 2022 חדלה לכהן גב' רונית עומר לכהן כמנכ"לית משותפת וביום 27 בדצמבר חדלה לכהן גם כ סמנכ"לית תפעול וניהול קשרי לקוחות וסיימה את דרכה בחברה.

2.2 ליאת אללוף, סמנכ"ל הכספים לשעבר

ביום 23 במרץ 2022 מונתה הגב' ליאת אללוף לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, החל מיום 1 במאי 2022. כמו כן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אללוף, שעיקרם שכר חודשי בסך 25.5 אלפי ש"ח (ברוטו) וכן, 18 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלק) והחזר הוצאות כמקובל כנגד הצגת חשבוניות. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה לגב' אללוף מענק שנתי בגובה של עד 3 משכורות בהתאם לשיקול דעת מנכ"ל החברה.

ביום 7 באוגוסט 2022 חדלה הגב' אללוף לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

2.3 עידן צבירן, סמנכ"ל הכספים היוצא

ביום 8 באוקטובר 2020 מונה מר עידן צבירן ("מר צבירן") לתפקיד חשב החברה. ביום 22 באפריל 2021 מונה מר צבירן לסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 30 בדצמבר 2021 הודיע מר עידן צבירן על סיום תפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 30 במרץ 2022. מר צבירן עובד במשרה מלאה (100%), וזאת בתמורה לשכר בסך 33,000 ש"ח. בנוסף לשכר האמור, מר צבירן זכאי לזכויות סוציאליות כמקובל, בין היתר, קבלת רכב והוצאות דלק; קרן השתלמות; החזר הוצאות בהיקף סביר בהתאם לנהלי החברה.

ההסכם כולל הוראות נוספות בקשר עם שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים בדבר האופציות להן זכאי מר צבירן, ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036427), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4 לידיה גוליק, חשבת החברה

ביום 14 ביולי 2021 מונתה הגב' לידיה גוליק ("גב' גוליק") לתפקיד חשבת החברה. גב' גוליק עובדת במשרה מלאה (100%), וזאת בתמורה לשכר חודשי בסך של 23,000 ש"ח. גב' גוליק זכאית לזכויות סוציאליות כמקובל, מימון נסיעה ואחזקת רכב; טלפון וקרן השתלמות. גב' גוליק או החברה רשאים להביא הסכם זה לסיומו במתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים קלנדריים בכתב. ההסכם כולל הוראות נוספות בקשר עם שמירת סודיות ואי תחרות.

ביום 7 באוגוסט 2022 חדלה הגב' גוליק לכהן כחשבת החברה.

2.5 יוסי חתן, סמנכ"ל הכספים היוצא

ביום 7 באוגוסט 2022 מונה מר יוסי חתן לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. כמו כן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר חתן, שעיקרם תשלום חודשי בסך של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד חשבונית.

2.6 גמול דירקטורים

הגמול המשולם לכל הדירקטורים בחברה (לרבות לדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה) הינו בהתאם לסכומים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

תקנה 21א': בעל שליטה

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר צחי אבו המחזיק בכ-40.55% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

1. עסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות

1.1 ביום 24 במאי 2022 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול לכך, לאשר את הכללתם של נושאי משרה בחברה, הנמנים על בעלי השליטה בה, בפוליסת הביטוח של נושאי המשרה בחברה, כפי שתהא מעת לעת, זאת כיוון שתנאי הפוליסה ביחס לבעלי השליטה כאמור הינם זהים לתנאי פוליסת הביטוח ביחס לשאר נושאי המשרה

בחברה. החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור התקבלה בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

1.2 ביום 19 בינואר 2023 זימנה החברה אסיפה כללית שעל סדר, בין היתר, אישור הקצאה למשקיעים מסווגים ולמר צחי אבו בעל השליטה בחברה וכן, אישור תנאי כהונתו של מר אבו כיו"ר הדירקטוריון של החברה. ביום 23 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה כאמור לעיל ואת תנאי כהונתו של מר צחי אבו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 19 בינואר 2023 ו- 26 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-016057 ו- 2023-01-017599, בהתאמה) אשר נכללים בדוח זה על דרך של הפניה.

1.3 ביום 31 בינואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מסגרת לקבלת הלוואות בהיקף של עד לסך של 30 מיליון ש"חמבעל השליטה בהתאם לצורכי החברה. ההלוואות ישאו ריבית השווה לשיעור הריבית בגין אגרות חוב (שקליות) של מדינת ישראל בעלות מח"מ דומה. החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקבלה בהתאם לתקנה 1 (2) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-013461) אשר נכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

2. עסקאות אחרות

אין.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 בינואר 2023 ו- 12 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002250, 2023-01-021487, 2023-01-021484 ו- 2023-01-021481), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות מצבת ההון של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 12 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021472), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מצבת ההון של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 12 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021472), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של החברה²

שם:	צחי אבן, יו"ר הדירקטוריון	משה קורן, דירקטור ומנכ"ל	עמי בר לב, דירקטור	ענת רוזן, דירקטורית בלתי תלויה	זהבה וקנין, דירקטורית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	שמואל מישוק, דירקטור	שירה קולמן – גולובינסקי, דירקטורית חיצונית	דניאל כהן, דירקטור
מספר ת.ז.:	038382651	058766338	031669542	053357778	027962711	028603173	025473869	035803857	058284274
תאריך לידה:	28.04.1976	30.03.1964	1.6.1978	21.06.1955	27.11.2022	10.1.1971	02.08.1973	2.7.1979	20.08.1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הגדוד העברי 5, אשדוד	הגדוד העברי 5, אשדוד	גולדה מאיר 17, הוד השרון	הגדוד העברי 5, אשדוד	הגדוד העברי 5, אשדוד	הלסינקי 22, תל אביב	הגדוד העברי 5, אשדוד	בן גוריון 10, פתח תקווה	כינור 20, אשדוד
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן,	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	לא
דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	לא	כן	לא	כן	לא
דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	לא	כן	לא	כן	לא	כן	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן	לא	כן	כן	לא	לא	לא	כן	כן

² ביום 18 ביולי 2022 סיים דוד זהבי את כהונתו כדירקטור בחברה. ביום 27 בנובמבר 2022 סיימו מר כפיר גינדי, מר מנור גינדי, מר דוד איידלברג, מר מרדכי זילבר ומר דן קנולר את כהונתם כדירקטורים בחברה. ביום 13 בדצמבר 2022 סיים מר משה דנינו את כהונתו כדירקטור בחברה. ביום 5 בינואר 2023 סיים מר יוסי אקב את כהונתו כדירקטור בחברה.

שם:	צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון	משה קורן, דירקטור ומנכ"ל	עמי בר לב, דירקטור	ענת רוזן דירקטורית בלתי תלויה	זהבה וקנין דירקטורית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	שמואל מישוק דירקטור	שירה קולמן – גולובינסקי, דירקטורית חיצונית	דניאל כהן דירקטור
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה של התאגיד או בעל עניין:	לא	כן, מנכ"ל	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך שבו החלה הכהונה:	27.11.2022	27.11.2022	24.11.2021	27.11.2022	27.11.2022	13.6.2018	13.12.2022	3.1.2022	10.01.2023

השכלה:	בוגר משפטים המכללה האקדמית רמת גן	בוגר כלכלה אוניברסיטת תל אביב	בוגר משפטים אוניברסיטת בר אילן	מוסמך גנטיקה (MSC) אוניברסיטת בן-גוריון בנגב; דוקטור ביולוגיה האוניברסיטה העברית בירושלים;	בוגר מנהל עסקים המרכז לימודים אקדמיים; מוסמך מנהל עסקים המרכז לימודים אקדמיים; הכשרת דירקטורים המרכז להשתלמויות - שלוחת בר אילן; הכשרת מגשרים אוניברסיטת תל אביב; מנכלים בחברות המרכז להשתלמויות - שלוחת בר אילן;	בוגר מנהל עסקים המרכז לימודים אקדמיים; מוסמך מנהל עסקים המרכז לימודים אקדמיים; הכשרת דירקטורים המרכז להשתלמויות - שלוחת בר אילן; הכשרת מגשרים אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת - משרד המשפטים; "חשיבה ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת מנהל עסקים (התמחות בשיווק), - אוניברסיטת בר אילן.	בוגר כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב; מוסמך מנהל עסקים (התמחות בשיווק), - אוניברסיטת בר אילן.	בוגר משפטים Northumbria	בוגר מדעי המדינה אוניברסיטת תל אביב; בוגר משפטים שערי משפט; מוסמך משפטים אוניברסיטת תל אביב; מוסמך משפטים Northwestern University; מוסמך מנהל עסקים Polytechnic
--------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--	---	--	--	-------------------------	---

שם:	צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון	משה קורן, דירקטור ומנכ"ל	עמי בר לב, דירקטור	ענת רוזן דירקטורית בלתי תלויה	זהבה וקנין דירקטורית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	שמואל מישוק דירקטור	שירה קולמן – גולובינסקי, דירקטורית חיצונית	דניאל כהן דירקטור
						אסטרטגית עיצובית" Design) - (Thinking אוניברסיטת וירג'יניה ארה"ב, בית הספר להנדסה; "מנהיגות והשפעה" Visionary) - (Leadership אוניברסיטת מקוויר אוסטרליה, בית הספר למנהל עסקים			

התעסקות בחמש השנים האחרונות:	יו"ר ומנכ"ל אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ, יו"ר ומנכ"ל חברות בנות של אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית באזורים	יו"ר דירקטוריון פעיל בקבוצת גילת טלקום גלובל, יו"ר דירקטוריון בחברת אקסיליון תחבורה חכמה בע"מ, יו"ר דירקטוריון באינטרנט גולד קווי זהב, יו"ר דירקטוריון, דירקטור ומנכ"ל בבי קומיוניקיישנס בע"מ, דירקטור בפלאפון תקשורת בע"מ, דירקטור בבזק בינלאומי בע"מ, דירקטור בבזק אונליין בע"מ, דירקטור בדי.בי.אס שירותי לוויין (1998) בע"מ, דירקטור בבזק	מנכ"לית של איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה	מנהלת פרויקטים באיזי אבו אחזקות בע"מ; ראשת תחום תפעול בקרת פרויקטים בהחברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ	דירקטורית ובעלת שליטה בחברה פרטית אוז קונסלטינג בע"מ; מגשרת עסקית מוסמכת משרד המשפטים	עורך דין שמואל מישוק משרד עו"ד דירקטור נקסטג'ן	דירקטורית מקצועית בחברות ציבוריות; מנחת מורים בתחום החינוך הפיננסי, רשת אורט	עורך דין ובעלים דניאל כהן ושות', משרד עורכי דין; יועץ משפטי חיצוני עמותת המורים לקידום ההוראה והחינוך בישראל (ע.ר.)
---	---	--	---	--	---	--	--	---	--

שם:	צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון	משה קורן, דירקטור ומנכ"ל	עמי בר לב, דירקטור	ענת רוזן דירקטורית בלתי תלויה	זהבה וקנין דירקטורית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	שמואל מישוק דירקטור	שירה קולמן – גולובינסקי, דירקטורית חיצונית	דניאל כהן דירקטור
			הציבורית לרבות חברות מקבוצת בזק, סמנכ"ל ויועמ"ש בקבוצת יורקום תקשורת, דירקטור בישראיר תעופה ותיירות בע"מ, דירקטור במודיעין אנרגיה בע"מ ודירקטור בווסטו בע"מ IDGB (מקבוצת נכסים ובניין).						
פירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:	אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ, אלבטק בע"מ, קי.בי.ע. קבוצת בוני	אין	יו"ר דירקטוריון פעיל בקבוצת גילת טלקום גלובל, יו"ר דירקטוריון	אין	אזז קונסלטינג בע"מ	אין	פטרותקס שותפות מוגבלת (סיימה את תפקידה בדצמבר 2022),	אין	

שם:	צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון	משה קורן, דירקטור ומנכ"ל	עמי בר לב, דירקטור	ענת רוזן דירקטורית בלתי תלויה	זהבה וקנין דירקטורית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	שמואל מישוק דירקטור	שירה קולמן – גולובינסקי, דירקטורית חיצונית	דניאל כהן דירקטור
	ערים בע"מ, בארות חיים בע"מ, אביאל מלונות בע"מ ובחברות הבנות של התאגיד.		באקסילון תחבורה חכמה בע"מ, ודירקטור בישראייר תעופה ותיירות בע"מ, דירקטור במודיעין אנרגיה בע"מ, ודירקטור בווסטו בע"מ IDGB (מקבוצת נכסים ובניין).					ברימאג דיגיטל אייג' בע"מ, קבוצת קליין, גיי.אפ.איי ריאל איסטיט לימיטד, מיכמן בס"ד בע"מ	
"בן משפחה" של "בעל עניין" אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה

שם:	אלעד לב	יוסי חתן	דניאל שפירא
מספר ת"ז:	301319869	037223559	052755998
תאריך לידה:	03/03/1988	31.08.1987	21.07.1954
התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
תאריך תחילת הכהונה:	07.02.2023	07/08/2022 (ביום 1.4.2023 תסתיים כהונתו בחברה)	03.01.2016
השכלה:	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר-אילן; לימודי תעודה בחשבונאות (מסלול הסבת אקדמאים), אוניברסיטת בר-אילן	בוגר חשבונאות וכלכלה, המרכז האקדמי רופין	בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר-אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	רו"ח במשרד רואי חשבון ליאון אורליצקי ושות' חשב בקבוצת אאורה השקעות בע"מ	סמנכ"ל כספים יוניק טק; סמנכ"ל כספים אפסלון ברנדס הולדינג; שותף איי24 פיננסים;	רו"ח ומבקר פנים, בעל משרד לראיית חשבון מבקר פנים של חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל

לא	לא	לא	בעל ענין או בן משפחה של נושא משרה או של בעל עניין בתאגיד:
----	----	----	---

תקנה 26ב':

מורשי חתימה עצמאיים של החברה

אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27:

רואה החשבון המבקר של החברה

שם: שטראוס לזר ושות' – רואי חשבון.

כתובת: מגדל אלון 2, רחוב יגאל אלון 94, תל אביב, 6789139.

תקנה 28:

שינוי בתקנון החברה

לפרטים אודות תקנון החברה, ראו דוח מיידי מיום 26 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-017659), אשר הפרטים המופיעים בו נכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

תקנה 29(א): המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

לפרטים בדבר המלצות הדירקטורים בפניי האסיפה הכללית וכן בדבר החלטותיהם שאינן טעונות אישור של האסיפה הכללית ראה דיווחים מיידיים בדבר זימון אסיפה מימים 28 במרץ 2022 4 בדצמבר 2022 ו- 19 בפברואר 2023 (אסמכתא מס: 2022-01-036730, 2023-01-013461 ו- 2023-01-016057, בהתאמה). אשר נכללים בדוח זה על דרך של הפניה.

תקנה 29(ב):

החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים

לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים ראו דיווח מיידי מיום 2 במאי 2022 (מס אסמכתא: 2022-01-053884).

תקנה 29(ג):

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית מיוחדת ראו דיווחים מיידיים מימים 4 בינואר 2022, 2 במאי 2022, 28 בדצמבר 2022 ו- 26 בפברואר 2023 (מס אסמכתא: 2022-01-001651, 2022-01-053884, 2022-01-155239 ו- 2023-01-017599, בהתאמה).

תקנה 29א: פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה

שיפוי ופטור

ביום 9 באוגוסט 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מימים 3 ו-9 ביולי 2020, 2 ו-8 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-070926, 2020-01-07301, 2020-01-082128 ו-2020-01-085215, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים בדבר הביטוח ראו תקנה 22 לעיל.

29 במרץ, 2023

משה קורן, מנכ"ל ודירקטור

צחי אבו, יו"ר דירקטוריון

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל משותף

אני, מר משה קורן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2022 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי דין.

משה קורן, מנכ"ל

תאריך: 29 במרץ, 2023

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים של החברה

אני, רו"ח יוסי חתן, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2022 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי דין.

רו"ח יוסי חתן, סמנכ"ל כספים

תאריך: 29 במרץ, 2023