



חלק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023
חלק ב' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023
חלק ג' - הצהרות מנהלים

חלק א' - דין וחשבון הדירקטוריון למצב ענייני התאגיד

חלק א' - דין וחשבון הדירקטוריון למצב ענייני התאגיד

לחציון שהסתיים ביום 30 ביוני 2023

נכון לתאריך התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 13 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-014496) אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה, דירקטוריון החברה החליט על אימוץ כל ההקלות המוקנות לתאגיד שהינו "תאגיד קטן", ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה.

ביום 23 במאי 2017 דיווחה החברה כי החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2017 תדווח החברה לפי מתכונת דיווח לפי מתכונת חצי שנתית.

דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לחציון שהסתיים ביום 30.6.2023 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"), בהתאמה) בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הסקירה שתובא להלן מתייחסת למצב ענייני החברה, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה (ביחד: "הקבוצה") בתקופת הדוח.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות הדוחות ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

יש לקרוא דוח זה בהקשר של הדוח התקופתי של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022, אשר פורסם ביום 29 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-030664) ("הדוח התקופתי השנתי לשנת 2022").

לפרטים בדבר הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדו"ח ולאחריה ראה פרק א' לדו"ח התקופתי השנתי לשנת 2022 - תיאור עסקי התאגיד.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 המשמעות הרשומה לצידם.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

- 1.1. ביום 31 בינואר 2023 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את התקשרותה עם בעל השליטה בעסקה אשר סווגה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס-2000. במסגרת העסקה יעמיד בעל השליטה לחברה הלוואה בהיקף מצטבר של עד 30 מיליון ש"ח בהתאם לצרכי החברה, ולחילופין, יעמיד ללא תמורה בטחונות בתאגיד בנקאי אשר יאפשרו לחברה ליטול את סכום המימון הדרוש לה. לפרטים נוספים ר' דיווח החברה מיום 1 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013461).
- 1.2. ביום 23 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה גיוס הון בדרך של הצעה פרטית מהותית והצעה פרטית חריגה ל-5 ניצעים מסווגים ובהם מר צחי אבו, יו"ר החברה ובעל השליטה בה. במסגרת הגיוס הוקצו 116,250,000 מניות רגילות של החברה בתמורה ל-46,500,000 ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווח החברה מיום 19 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016057).
- 1.3. ביום 26 בפברואר 2023 התקשרה החברה עם בעלי המניות באדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ ("בעלי המניות המקוריים" ו-"אדלר את שכטר", בהתאמה) בעסקה שתכליתה הקמת מיזם משותף (JV) בו החברה תחזיק 51% אשר יקדם פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר היו בבעלות בעלי המניות המקוריים. במסגרת העסקה, הקימו בעלי המניות המקוריים בשנת 2022 את אדלר את שכטר והעבירו אליה חלק מן הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שהיו בבעלותם, במישרין ובעקיפין. לאחר מכן, הוקצו 51% מאדלר את שכטר לחברה, בתמורה לכך שהחברה תשקיע באדלר את שכטר סך של עד 20 מיליון ש"ח, מתוכו סך של 10 מיליון ש"ח הושקעו במועד חתימת ההסכם ויתרת הסכום, בסך של 10 מיליון ש"ח נוספים, יושקעו בתשלומים עתיים בכפוף לאבני דרך שנקבעו בהסכם. כמו כן, החברה התחייבה לממן את הפעילות השוטפת של חברות הפרויקט של אדלר את שכטר ו-80% מההון העצמי שיידרש לצורך מימון הפרויקטים באמצעות העמדת הלוואות בעלים בתוספת ריבית מוסכמת. לפרטים נוספים ר' דיווח החברה מיום 27 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-018118).
- 1.4. ביום 2 באפריל 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קיבוץ גלויות 12-18 (זוגיים), בעיר אשדוד (גוש 2066 חלקות 328-325) בשטח של כ-4.5 דונם. במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 94 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-376 יח"ד חדשות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, עפ"י ההנחיות בתקן 21, אשר ייבדק ויאושר ע"י שמאי הועדה המקומית ומדיניות עיריית אשדוד להתחדשות עירונית.
- לאחר בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים קידמה החברה הסכם פינוי בינוי מול ב"כ בעלי הזכויות והחלה בהחתמת בעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשדוד, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט שהודעה, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד ההודעה.

1.5. ביום 9 באפריל 2023 הודיעה החברה כי ביום 4 באפריל 2023, התקשרה בהסכם עקרוני עם צד שלישי (להלן: **"ההסכם"** ו-**"היזם"**, בהתאמה), על פיו החברה תרכוש מהיזם 51% מהונה המונפק והנפרע של חברה בבעלותו המלאה של היזם (**"החברה הנרכשת"**), תמורת סך של 5 מיליון ש"ח.

החברה הנרכשת תחזיק במועד השלמת העסקה ב- 21 פרויקטים שונים של פינוי בינוי, המצויים בעיקר באזור מרכז הארץ עם פוטנציאל של מעל לכ- 2,400 יחידות יזם לשיווק. על פי ההסכם, היזם יהיה אחראי על ניהול ממשק הדיירים, קידום התב"עות, שיווק ומכירות יח"ד, ואילו החברה תהא אחראית על המימון וכן על תכנון ורישוי לרבות הוצאת היתרים. היזם יהיה זכאי להחזר הוצאות ודמי ייזום מהחברה הנרכשת בסך כולל של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאם לשלבים ולוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. 15 מיליון ש"ח מהסכום כאמור ישולם על ידי החברה הנרכשת באמצעות סכומים שיועמדו לחברה הנרכשת על ידי החברה כהלוואת בעלים, אשר תישא ריבית בשיעור עלות הגיוס של החברה בתוספת 2% ההסכם קובע מנגנון תשלום נוסף של דמי ייזום בגין פרויקטים חדשים שייזום היזם, מימון רוב ההון העצמי של היזם בעלות הריבית אשר צוינה מעלה, וכן זכות סירוב ראשונה של החברה ביחס לפרויקטים חדשים שיקודמו על ידיו, נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלה טרם נחתם הסכם מחייב בין החברה ליזם.

1.6. ביום 9 באפריל 2023 הודיעה החברה כי ביום 4 באפריל 2023, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת) עם חברה בבעלות מלאה של צד ג' שאינו קשור לחברה ובעלי מניותיה הנוכחיים (**"החברה המוכרת"** ו- **"בעלי המניות הנוכחיים של החברה המוכרת"**, בהתאמה), בהסכם לרכישת מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה הקיימות של החברה המוכרת ב-6 פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר אשקלון (**"הסכם הרכישה"** ו-**"הפרויקטים"**, בהתאמה). במקביל לחתימה על ההסכם כאמור, חתמה החברה עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה המוכרת (להלן: **"חברת הבת"**) על הסכם המסדיר את יחסיהן של השתיים, לרבות אופן קבלת החלטות וניהול הפרויקטים (**"העסקה המשותפת"**). עם השלמת עסקת הרכישה, כמפורט לעיל ולהלן, תהא זכאית החברה למנות את רוב חברי ההנהלה של כל אחד מן הפרויקטים. ההחלטות בהנהלה יתקבלו ברוב קולות למעט נושאים מיוחדים שעיקרם הגנה על זכויות המיעוט שיתקבלו פה אחד. העסקה המשותפת תיכנס לתוקף בד בבד עם התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בעסקת הרכישה. למיטב ידיעת החברה, החברה המוכרת מתמחה מזה כעשור ביזמות נדל"ן עם התמחות בפעילות של התחדשות עירונית. למיטב ידיעת החברה, על פי מצגי החברה המוכרת, הפרויקטים צפויים להניב מעל לכ- 2,500 יחידות יזם לשיווק.

1.7. ביום 14 במאי 2023, הודיעה החברה כי ביום 11 במאי 2023, קיבלה החברה מקבוצת חברות בבעלות מר צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה (**"המציעות"**) הצעה לניהול מו"מ לביצוע עסקה, במסגרתה יומחו לטובת החברות מלוא הזכויות וההתחייבויות של המציעות ב-3 פרויקטים מסוג פינוי-בינוי בעיר אשדוד, המהוות 35% ממלוא הזכויות בכל אחד מהפרויקטים, וזאת בתמורה למניות בחברה ו/או תשלום במזומן בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים במו"מ, ככל שיוסכמו. בהמשך להצעה, הסמיך דירקטוריון החברה ביום 11 במאי, 2023, את ועדת הביקורת של החברה לשמש כוועדה בלתי תלויה אשר תוסמך לנהל את המו"מ לעסקה מטעם החברה, לגבש המלצות בקשר אליה, לבחון אותה ביחס לחלופות אחרות ולשכור את שירותיהם של יועצים לוועדה, והכל לפי שיקול דעתה.

1.8. ביום 17 במאי 2023, הודיעה החברה כי ביום 16 במאי 2023 התקשרה יחד עם חברה מקבוצת תדהר ("השותפה" וביחד: "המקבלים"), בהסכם מותלה עם צד שלישי (להלן: "העסקה", "ההסכם המותלה" ו-"המסב", בהתאמה), על פיו המסב יסב למקבלים (במישרין או באמצעות חברה בשליטתם) את מלוא זכויותיו מכח הסכם להקמת פרויקט פינני - בינוי בחדרה (להלן, בהתאמה: "הסכם הפינני בינוי" ו-"הפרויקט"). בכפוף לקיום התנאים המתלים וכן להתקיימותם של התנאים להסבה הקבועים בהסכם המותלה וכן בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינני – בינוי (כגון חתימת כלל בעלי יחידות הדיוור, קבלת פטורים ממס שבח והיטל השבחה וכיוצ"ב), יחזיקו המקבלים במלוא הזכויות מכח הסכם הפינני בינוי, כך שהחברה תחזיק ב- 35% מהזכויות והשותפה תחזיק ב- 65% מהזכויות שהמקבלים יהיו זכאים להם בפרויקט. הפרויקט יבנה בשלבים והיקף ההון העצמי אותו צפויה החברה להשקיע בפרויקט במהלך השנים הקרובות הינו בין 50 ל-60 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

1.9. בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 4 ביוני 2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך 25 מיליוני ש"ח ("ההסכם"). לצורך התקשרות החברה בהסכם העמידה אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ("בעלת השליטה בחברה"), ערבות לטובת הבנק ללא תמורה כלשהי מצד החברה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות בהסכם וכן כי מסגרת האשראי יובטחו בערבות בעלת השליטה בחברה, וכן כי בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, אין בהעמדת הערבות על ידי בעלת השליטה בחברה אלא כדי לזכות את החברה, נכון למועד הדוח החברה ניצלה 9.2 מיליוני ש"ח ממסגרת זו.

1.10. ביום 24 באוגוסט 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף ("תשקיף המדף"). באותו מועד הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף במסגרתו יוצעו לציבור אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 24 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס: 2023-01-079444 ו- 2023-01-079483), אשר נכללים בדוח זה על דרך של הפניה.

יובהר, כי נכון למועד זה הצעת אגרות החוב לציבור, תנאיה, היקף הגיוס ומועדו טרם נקבעו ואין כל ודאות כי ההנפקה האמורה אכן תצאנה אל הפועל. ההנפקה האמורה כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה, אישור דירקטוריון החברה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להוות התחייבות מצד החברה לביצוע הנפקה של אגרות החוב כאמור ואין בו בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה, וכל הצעה כאמור, ככל שתעשה, תפורט במסגרת דוח הצעת המדף שיפורסם אם וככל שיפורסם על ידי החברה.

1.11. ביום 28 באוגוסט 2023 הודיעה החברה כי היא התקשרה בהסכם עקרונית עם חברה דני שלי מהנדסים בע"מ ("היזם") וחברה בשליטת היזם ("חברת הפרויקט") על פיו חברת הפרויקט תקצה 49% מהונה לחברה. חברת הפרויקט הינה חברה המקדמת פרויקט פינני בינוי ביבנה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס: 2023-01-099315), אשר נכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

2. פעילות החברה בתחום התחדשות עירונית

לפעילות החברה בתחום התחדשות עירונית, ראה **נספח א'** לפרק 3 בתשקיף המדף, הכולל גילוי אודות הפרויקטים של החברה, תוך הבחנה בין פרויקטים מהותיים מאוד לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

3. עדכונים לדוח השנתי של החברה לשנת 2022

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.2. בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2022, ניתנים בזאת פרטים נוספים בקשר ל-2 דירות המגורים להשקעה בערים קריית אונו וטירת הכרמל, אותן רכשה החברה:

3.1. הדירה בקריית אונו הינה בת 4 חדרים ושטחה 100 מ"ר. הדירה מושכרת לתקופה של 12 חודשים מחודש אוקטובר 2022 ולחברה לא מיוחסות עלויות להשכרת הדירה.

3.2. הדירה בטיירת הכרמל הינה בת 5 חדרים ושטחה 120 מ"ר. הדירה מושכרת לתקופה של 12 חודשים מחודש אוקטובר 2022 ולחברה לא מיוחסות עלויות להשכרת הדירה.

4. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

	31/12/2022	30/06/2022	30/06/2023	
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים				
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	1,734	3,199	1,656	לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה ראה סעיף 7 להלן.
פיקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים	-	20	-	
ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר	-	4,795	-	
לקוחות	-	11	-	
חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר	-	1,027	-	
חייבים ויתרות חובה	3,915	769	555	מורכב בעיקר מיתרות לקבל ממוסדות בסך כ-3.5 מיליוני ש"ח.
מלאי	-	1,801	-	
נכסים ביולוגיים	-	438	-	
נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה	5,601	2,746	2,488	הגידול בסעיף נובע בשל כוונת החברה לממש את 2 הדירות שבבעלותה (ראה סעיף 3 לעיל) ששוויו כנדל"ן להשקעה בסך של כ-5,271, מנגד חל קיטון הנובע מסגירת בית המרקחת בפתח תקווה.
	11,250	14,806	4,699	
נכסים בלתי שוטפים				
נכסי זכות שימוש	710	5,543	171	הגידול בסעיף נובע משינוי אומדן של חכירה שבוצע עקב סגירת בית המרקחת בפתח תקווה ושינוי סיווג מפעילות מופסקת.
מלאי קרקעות לבניה	35,131	-	-	יתרת המלאי כוללת עלויות שהושקעו בפרויקטים שאותם החברה רכשה במסגרת העסקאות שביצעה בתקופת הדוח (ראה סעיפים 1.3, 1.4 ו-1.6 לעיל) בתוספת עודפי עלות שיוחסו למלאי בעת הרכישה בסך של כ-9.6 מיליוני ש"ח.
רכוש קבוע	675	4,873	516	הגידול בסעיף נובע מרכישת ציוד בהעברת משרדי החברה מתל אביב לאשדוד בניכוי הפחתה שנצברה.
נכסים בלתי מוחשיים	-	3,143	-	ללא שינוי.
מקדמות עבור רכישת מלאי	5,262	-	-	היתרה מהווה את המקדמה ששולמה בגין חלק החברה (35%) בעבור רכישת הזכויות בפרויקט מתחם פאר בחדרה (ראה סעיף 1.8 לעיל וביאור 8 (ו'1) לדוחות הכספיים המצורפים).
מקדמות בגין פרויקטים	2,000	-	-	היתרה מהווה את המקדמה ששולמה בגין דמי ההצלחה לו זכאית השותפה בעסקת אדלר (ראה סעיף 1.3 לעיל וביאור 8 (ב'5) לדוחות הכספיים המצורפים).
הלוואה לשותף בעסקה משותפת	9,798	-	-	היתרה מהווה את חלק השותף (65%) בעבור רכישת הזכויות בפרויקט מתחם פאר בחדרה, יתרה זו הועמדה כהלוואה של החברה לשותף בתוספת ריבית מוסכמת בין הצדדים בשיעור 4% (ראה סעיף 1.8 לעיל וביאור 8 (ו'1) לדוחות הכספיים המצורפים).
נדל"ן להשקעה	-	-	5,270	בשל כוונת החברה לממש את 2 הדירות בבעלותה ששוויו כנדל"ן להשקעה, היתרה סווגה כנכס מוחזק למכירה.
	53,576	13,559	5,957	
	64,826	28,365	10,656	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגיד בנקאי ומאחרים	5,026	-	3,013	לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה ראה סעיף 7 להלן.
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	271	2,664	151	
ספקים ונותני שירות אחרים	1,190	1,148	168	הגידול ביתרת הספקים נובע עקב השקעות בפרויקטים שהחברה מקדמת, מרבית היתרה נסגרה לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה	1,471	1,530	1,111	הגידול בסעיף נובע בעיקר מהתחייבויות לעובדים וזכאים אחרים.
	-	1,866	1,783	הקיטון נובע מסגירת בית המרקחת בפתח תקווה.
	7,958	7,208	6,226	
התחייבויות לזמן ארוך				
התחייבויות בגין חכירה	497	4,157	31	
	497	4,157	31	
הון המיוחס לחברה	46,766	17,000	4,399	הגידול בהון נובע מגיוס ההון שהחברה ביצעה (ראה סעיף 1.2 לעיל) בניכוי הפסד לתקופה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	9,605	-	-	
	64,826	28,365	10,656	

5. תוצאות פעילות החברה

סעיף	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022	הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל
הכנסות ממכירת קנאביס רפואי	-	4	60	הקיטון נובע מהפסקת פעילות החברה בתחום הקנאביס.
הכנסות משכר דירה	71	-	-	הכנסות משכר דירה בגין 2 דירות שמוחזקות למכירה.
עלות ההכנסות	-	2,243	3,870	הקיטון מתקופת קודמות נובע ממכירת כלל פעילות הקנאביס.
רווח (הפסד) גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים	71	(2,239)	(3,810)	
רווחים (הפסדים) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים	-	(1,805)	(2,470)	השינוי מתקופות קודמות נובע ממכירת כלל פעילות הקנאביס.
הפסדים (רווחים) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו	-	141	346	הקיטון מתקופות קודמות נובע ממכירת כלל פעילות הקנאביס.
רווח (הפסד) גולמי לאחר התאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים	71	(3,903)	(5,934)	
הוצאות מכירה ושיווק	63	177	283	ללא שינוי מהותי.
הוצאות הנהלה וכלליות	3,473	2,412	4,388	הגידול מתקופות קודמות נובע בעיקר מעליה בהוצאות שכר, דירקטוריון ויועצים משפטיים בעקבות כניסה לתחום פעילות חדש לחברה, כמו כן, קיימת הוצאה בגין תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה בסך של כ-380 אלפי ש"ח.
רווח (הפסד) לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	(3,465)	(6,492)	(10,605)	
הוצאות אחרות, נטו	-	793	8,274	בשנת 2022 נוצרו הפסדים ממחיקת יתרת חייבים ממכירת קאנומז בע"מ.
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(68)	326	(146)	בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואה מגורם פיננסי לרכישת 2 הדירות שבבעלות החברה ומוחזקות למכירה שהועמדה בשנת 2022 ונפרעה במלואה בחודש פברואר 2023 וריבית בגין הלוואה שהועמדה ע"י תאגיד בנקאי בחודש מאי 2023 (ראה סעיף 1.9 לעיל).
הפסד לפני מס	(3,533)	(6,959)	(19,025)	
הפסד מפעילויות נמשכות	(3,533)	(6,959)	(19,025)	
הפסד מפעילויות מופסקות, נטו	(726)	(522)	(1,057)	הפסדים בתקופה שנוצרו לחברה מפעילות בית המרקחת בפתח תקווה וסגירתו.
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(4,259)	(7,481)	(20,082)	

6. תזרים מזומנים ומקורות מימון

הסבר השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לחציון שהסתיים ביום 30.06.2022	לחציון שהסתיים ביום 30.06.2023	
עיקר השינוי נובע מעלויות שהתוּו בגין מקדמות על חשבון רכישת הזכויות בפרויקט מתחם פאר בחדרה בשיתוף תדהר בסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.8 לעיל), רכישת הזכויות ב - 18 פרויקטים במסגרת עסקאות אדלר ואשקלון בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח (ראה סעיפים 1.3 ו-1.6 לעיל) ותשלומים בגין קידום פרויקטים המסווגים כמלאי קרקעות לבניה בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.	(11,173)	(6,303)	(38,003)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
עיקר השינוי נובע מהעמדת הלוואה לשותף במסגרת רכישת הזכויות בפרויקט מתחם פאר בחדרה בשיתוף תדהר בסך של כ- 9.8 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.8 לעיל).	3,553	1,590	(9,978)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
עיקר השינוי נובע מגיוס הון בסך של כ- 46.5 מיליוני ש"ח שהחברה ביצעה בחודש פברואר 2023 (ראה סעיף 1.2 לעיל), פירעון אשראי מתאגיד פיננסי ששימש לרכישת 2 דירות מגורים בשנת 2022 בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח ומנגד קבלת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.9 לעיל).	(2,279)	(3,627)	48,059	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

7. מקורות מימון

במהלך תקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה בעיקר מגיוס הון בסך של כ- 46.5 מיליוני ש"ח שבוצע במהלך חודש פברואר 2023. לחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת למועד פרסום הדוח בסך של כ- 16 מיליוני ש"ח אשר תשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת ולתשלום התחייבויות חוזיות.

בנוסף, החברה בוחנת את האפשרות לבצע בתקופה הקרובה גיוס חוב לצורך קידום הפרויקטים של החברה, הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית ולפעילות השוטפת, לפרטים נוספים ר' דיווח החברה מיום 24 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא : 079483-01-2023).

כמו כן, החברה שומרת לעצמה את אפשרות למכור חלק מהפרויקטים / הכנסת שותפים פיננסיים כאופציה חלופית.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

3. דירקטורים בלתי תלויים

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

4.1. פרטי המבקר הפנימי

4.1.1. המבקר הפנימי של החברה עד ליום 29 במרץ 2023 היה רו"ח דניאל שפירא, החל מיום זה מכהן מר דורון רוזנבלום כמבקר הפנימי ("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 ותואר שני במנהל עסקים. המבקר הפנימי הינו שותף מנהל במשרד עזרא-יהודה-רוזנבלום - ייעוץ בקרה וניהול סיכונים. למשרד ניסיון של מעל 30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, ונמנה ברשת ראיית החשבון והייעוץ הבינלאומית Kreston Global.

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 המבקר 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 דורון רוזנבלום הצהיר כי הוא עומד בכל דרישות הכשירות הנדרשות לשם מילוי תפקידו כמבקר פנימי על-פי דין.

4.3 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. נכון למועד כתיבת דוח זה, טרם אושרה בחברה תכנית עבודה שנתית חדשה למבקר הפנים וזו נמצאת בשלבי הכנה מתקדמים ע"י מבקר הפנים בתיאום עם הנהלת החברה.

4.4 היקף העסקה

היקף השעות שתסופקנה על-ידי המבקר הפנימי יהיו בהתאם לצרכי הביקורת הנדרשת והגדרת ועדת הביקורת.

5. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ראו האמור בביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, אשר צורפו כפרק ג' לדוח לשנת 2022, וביאור 12 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, המצורפים לדוח זה.

6. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר

ביום 10 ביולי 2023 מונה משרד דלויט ברייטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה חלף משרד, שטראוס לזר ושות'. השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר 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 12 לדוחות הכספיים.

תאריך: 29 באוגוסט, 2023

בכבוד רב,

משה קורן, מנכ"ל ודירקטור

צחי אבו, יו"ר דירקטוריון

חלק ב' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023

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

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

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

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גפן מגורים והתחדשות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (לשעבר: קאנומד תעשיות קאנביס רפואי בע"מ) והיישיות הבנות שלה (להלן - החברה), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בוקרו ונסקרו, בהתאמה על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 29 במרץ 2023 ו- 31 באוגוסט 2022, בהתאמה כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-tilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,656	3,199	1,734
-	4,795	-
-	20	-
-	11	-
-	1,027	-
555	769	3,915
-	1,801	-
-	438	-
<u>2,211</u>	<u>12,060</u>	<u>5,649</u>
<u>2,488</u>	<u>2,746</u>	<u>5,601</u>
<u>4,699</u>	<u>14,806</u>	<u>11,250</u>
5,270	-	-
-	-	35,131
171	5,543	710
-	-	5,262
-	-	2,000
-	-	9,798
516	4,873	675
-	3,143	-
<u>5,957</u>	<u>13,559</u>	<u>53,576</u>
<u>10,656</u>	<u>28,365</u>	<u>64,826</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר
פיקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים
לקוחות
חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר
חייבים ויתרות חובה
מלאי
נכסים ביולוגיים

נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
מלאי קרקעות לבניה
נכסי זכות שימוש
מקדמות עבור רכישת מלאי מקרקעין
מקדמות בגין פרויקטים
הלוואה לשותף בפרויקט
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
3,013	-	5,026
151	2,664	271
168	1,148	1,190
1,111	1,530	1,471
4,443	5,342	7,958
1,783	1,866	-
6,226	7,208	7,958

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגיד בנקאי ואחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה

התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות בגין חכירה

31	4,157	497
----	-------	-----

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
תקבולים על חשבון מניות
כתבי אופציה
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון תשלום מבוסס מניות
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרנות הון אחרות
יתרת הפסד
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) -	(*) -	(*) -
15,811	15,811	62,099
11,578	11,578	11,578
1,425	1,425	1,425
136	136	136
46	46	381
(860)	(860)	(860)
19,478	19,478	19,478
(43,215)	(30,614)	(47,471)
4,399	17,000	46,766
-	-	9,605
-	17,000	56,371
10,656	28,365	64,826

(*) מניות ללא ערך נקוב.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 באוגוסט, 2023

אלעד לב סמנכ"ל כספים	משה קורן מנכ"ל	צחי אבו יו"ר דירקטוריון
-------------------------	-------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	71
60	4	-
3,870	2,243	-
(3,810)	(2,239)	71
(2,470)	(1,805)	-
346	141	-
(5,934)	(3,903)	71
283	177	63
4,388	2,412	3,473
349	-	-
8,623	793	-
(18,879)	(7,285)	(3,465)
290	531	60
436	205	128
(19,025)	(6,959)	(3,533)
-	-	-
(19,025)	(6,959)	(3,533)
(1,057)	(522)	(726)
(20,082)	(7,481)	(4,259)
(20,082)	(7,481)	(4,256)
-	-	(3)
(20,082)	(7,481)	(4,259)
(0.19)	(0.070)	(0.020)
(0.01)	(0.005)	(0.004)
(0.20)	(0.075)	(0.024)

הכנסות משכר דירה
הכנסות ממכירת קנאביס רפואי
עלות ההכנסות ממכירת קנאביס רפואי

רווח (הפסד) גולמי לפני השפעת שינויים בשווי הוגן

רווח (הפסד) מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים
רווח מהתאמות שווי הוגן של נכסים ביולוגיים שמומשו

רווח (הפסד) גולמי לאחר השפעת שינויים בשווי הוגן

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

הפסד מפעולות

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה

הפסד מפעילויות נמשכות
הפסד מפעילויות מופסקות, נטו

הפסד כולל לתקופה

חלוקת ההפסד וההפסד הכולל לתקופה:
בעלי מניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח):
מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(בלתי מבוקר)											
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות 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 עם בעלי זש"מ"ש אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
- (*)	15,811	11,578	1,425	136	46	(860)	19,478	(43,215)	4,399	-	4,399
-	46	-	-	-	(46)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	381	-	-	-	381	-	381
-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,608	9,608	9,608
- (*)	46,242	-	-	-	-	-	-	-	46,242	-	46,242
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,256)	(4,256)	(3)	(4,259)
- (*)	62,099	11,578	1,425	136	381	(860)	19,478	(47,471)	46,766	9,605	56,371

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת הדוח:

פקיעת כתבי אופציה

הנפקת כתבי אופציה (***)

זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו

בחברה שאוחדה לראשונה

הנפקת הון מניות (****)

הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

(*) מניות ללא ע.ג.

(**) ראה ביאור 12.

(***) ראה ביאור 7(ב) ו-11.

(***) בניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 258 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(בלתי מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות 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 עם בעלי זש"ש אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
- (*)	15,131	11,578	2,054	126	97	(860)	19,478	(23,133)	24,471
יתרה ליום 1 בינואר 2022									
-	-	-	-	10	-	-	-	-	10
-	680	-	(629)	-	(51)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(7,481)	(7,481)
התנועה בתקופת הדוח: הטבה הונית בגין עסקאות עם בעלי שליטה פקיעת כתבי אופציה הפסד									
- (*)	15,811	11,578	1,425	136	46	(860)	19,478	(30,614)	17,000
יתרה ליום 30 ביוני 2022									
(*) מניות ללא ע.נ.									

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות 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 עם בעלי זש"ש אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
- (*)	15,131	11,578	2,054	126	97	(860)	19,478	(23,133)	24,471
יתרה ליום 1 בינואר 2022									
-	-	-	-	10	-	-	-	-	10
-	680	-	(629)	-	(51)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(20,082)	(20,082)
התנועה בשנת הדוח: הטבה הונית בגין עסקאות עם בעלי שליטה פקיעת כתבי אופציה הפסד									
- (*)	15,811	11,578	1,425	136	46	(860)	19,478	(43,215)	4,399
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022									
(*) מניות ללא ע.נ.									

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
(19,025)	(6,959)	(3,533)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
8,513	1,104	(34,135)	הפסד מפעילויות נמשכות
(10,512)	(5,855)	(37,668)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת (נספח א')
(661)	(448)	(335)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת ומוחזקת למכירה
(11,173)	(6,303)	(38,003)	סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
3,257	-	-	תמורה נטו ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר
(20)	(20)	-	הפקדת פיקדונות בתאגידים בנקאיים
20	-	-	משיכת פיקדונות בתאגידים בנקאיים
(56)	(36)	(228)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(9,750)	העמדת הלוואות לשותף בפרויקט
(5,806)	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
5,170	658	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר
2,565	602	(9,978)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה נמשכת (ששימשו לפעילות השקעה נמשכת)
988	988	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת (ששימשו לפעילות השקעה מופסקת)
3,553	1,590	(9,978)	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(3,483)	(3,483)	-	פירעון הלוואות מבעלי שליטה
-	-	5,000	קבלת אשראי מתאגיד בנקאי
(1,547)	(89)	(183)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
3,000	-	-	קבלת הלוואות מאחרים
(31)	-	(3,000)	פירעון הלוואות מאחרים
-	-	46,242	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי עלויות הנפקה)
(2,061)	(3,572)	48,059	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת (ששימשו לפעילות מימון נמשכת)
(218)	(55)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת
(2,279)	(3,627)	48,059	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)
(9,899)	(8,340)	78	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
6	(10)	-	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים שסווגו כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
11,549	11,549	1,656	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,656	3,199	1,734	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2,142	1,336	273	פחת והפחתות
507	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(349)	-	-	רווח מכירת חברה מאוחדת
1,825	793	-	גריעה וירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	381	תשלום מבוסס מניות
44	-	20	שערוך הלוואות מבנקים ואחרים
-	-	(60)	הכנסות מימון בגין הלוואות לשותפים ואחרים
210	132	-	שערוך התחייבויות בגין חכירה
28	28	-	שערוך הלוואות מבעלי שליטה
(18)	(301)	-	רווח בגין ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר
(224)	(224)	-	שערוך חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר
5,877	-	-	הפסד מירידת ערך חייבים בגין מימוש ישויות מוחזקות לשעבר

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

21	46	-	ירידה (עליה) בלקוחות
470	561	(3,359)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
175	192	-	ירידה במלאי
-	-	(25,522)	ירידה (עליה) במלאי קרקעות לבניה
-	-	(2,000)	ירידה (עליה) במקדמות בגין פרויקטים
-	-	(5,250)	ירידה (עליה) במקדמות על חשבון מלאי קרקעות לבניה
-	(438)	-	ירידה (עליה) בנכסים ביולוגיים
(1,010)	(134)	1,022	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(258)	(258)	-	ירידה בהלוואות מבעלי שליטה
(927)	(629)	360	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8,513	1,104	(34,135)	

נספח ב' - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

6	-	-	ריבית שהתקבלה
-	-	13	ריבית ששולמה בגין חכירות
414	331	95	ריבית ששולמה

נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן במזומן:

(70)	-	(78)	הכרה (גריעת) נכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה, נטו
5,152	5,152	-	תמורה ממימוש השקעות בישויות מוחזקות לשעבר שהתקבלה בניירות ערך סחירים

נספח ד' – איחוד חברה לראשונה:

-	-	15,805	מלאי קרקעות לבניה
-	-	(6,197)	התחייבויות לשלם
-	-	(9,608)	זכויות שאינן מקנות שליטה

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

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

למעט המפורט להלן, שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

במהלך חודש דצמבר 2022 החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בדגש על התחדשות העירונית ושינתה את שמה לגפן מגורים והתחדשות בע"מ.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הסדרים משותפים

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה החברה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

1. "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, החברה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווה המאזני.

2. "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, החברה מכירה בדוח על המצב הכספי של החברה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של החברה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר החברה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות החברה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות החברה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ב. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. החברה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה (המשך)

למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה/ לחלוקה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה/ לחלוקה". התחייבויות שוטפות ושאין שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה ותועברנה לרוכש עם מימושו של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות או עסקאות משותפות לרווח או הפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת כמוחזקת למכירה (אם ההשקעה מסווגת בחלקה כמוחזקת למכירה, מופסקת זקיפת החלק היחסי המוחזק למכירה ברווחים או בהפסדים). נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

כאשר הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה. הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכס (או קבוצת המימוש) סווגו כמוחזקים למכירה, כשהוא מותאם בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכס (או קבוצת המימוש) לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין הסכום בר השבחה שלו במועד ההחלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד, אלא אם מדובר בנכס הנמדד במודל הערכה מחדש, במקרה זה ייזקף חלק מהגידול כנגד רווח כולל אחר.

דוחות כספיים לתקופות ממועד הסיווג כמוחזק למכירה יתוקנו בהתאם אם קבוצת המימוש או הנכס הלא שוטף; שחדלו להיות מסווגים כמוחזקים למכירה הם חברה בת, פעילות משותפת, עסקה משותפת, חברה כלולה, או חלק מזכות בעסקה משותפת או בחברה כלולה. הישות תציג תיאום זה באותו סעיף בדוח על הרווח הכולל אשר שימש להצגת רווח או הפסד במועד הסיווג המקורי.

ג. פעילויות שהופסקו

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. נכסי והתחייבויות פעילות שהופסקה מוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה לתום התקופה בה סווגה הפעילות כפעילות שהופסקה במסגרת סעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה" ו- "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה", בהתאמה. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מיסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים בביאור 3 לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ובדוח על תזרימי המזומנים, בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

ד. עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מ"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהווים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. עלויות אשראי (המשך)

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת החברה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות החברה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים.

ה. מלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות לבניה

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי החברה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוונן. מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבניה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

קרקע הנרכשת על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה לאחוזים ממחיר המכירה של יחידות הדיור, מוכרת במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. שינויים הנובעים משינויים באומדן תזרימי המזומנים הינם חלק מעלויות המימון בגין ההתחייבויות הפיננסיות בקומבינצית התקבולים.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה

א. בהמשך לאמור בביאור 10.א. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, מכירת פעילות בית המרקחת בפתח תקווה טרם הושלמה, וזאת בשל אי התקיימות מלוא התנאים המתלים הנדרשים. בהתאם הפסיקה החברה את פעילות בית המרקחת בפתח תקווה החל מחודש אפריל 2023, בנוסף בשל כוונת החברה לממש בזמן הקרוב את שתי הדירות שבבעלותה סווגו הדירות כמוחזקות למכירה, הדירות כאמור אינן חלק מפעילויות שהופסקו לאור העובדה שלא מדובר בתחום פעילות עסקי שהוא עיקרי.

ב. להלן קבוצות הנכסים וההתחייבויות העיקריות שסווגו לימים 30 ביוני 2023, 2022 ו- 31 בדצמבר 2022 כחלק מקבוצת מימוש המוחזקת למכירה (נכסים והתחייבויות המיוחסים לפעילות בית המרקחת בפתח תקווה אשר מכירתה טרם הושלמה נכון לאותם ימים):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים		
8	24	-
55	55	-
269	283	118
214	213	213
280	335	-
1,431	1,509	-
231	247	-
-	80	-
-	-	5,270
2,488	2,746	5,601

סה"כ נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה

התחייבויות		
(260)	(282)	-
(1,523)	(1,584)	-

סה"כ התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילות שהופסקה

(1,783)	(1,866)	-
---------	---------	---

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה (המשך)

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,719	887	430	הכנסות
1,479	842	847	עלות ההכנסות
240	45	(417)	רווח (הפסד) גולמי
1,001	512	-	הוצאות מכירה ושיווק
107	-	94	הוצאות הנהלה וכלליות
80	-	215	הוצאות אחרות
(948)	(467)	(726)	רווח (הפסד) מפעולות
109	55	-	הוצאות מימון
-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(1,057)	(522)	(726)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	-	מיסים על ההכנסה
(1,057)	(522)	(726)	(הפסד) והפסד כולל לתקופה
(1,057)	(522)	(726)	חלוקת (הפסד) והפסד כולל לתקופה: בעלי מניות של החברה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(661)	(488)	(335)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
988	988	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(218)	(55)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מקדמות עבור רכישת מלאי

היתרה כולל הצמדה למדד תשומות הבניה, ראה בנוסף באור 18' (1) להלן.

ביאור 5 - הלוואה לשותף בעסקה משותפת

היתרה כולל ריבית בשיעור של 4%, ראה בנוסף באור 18' (1) להלן, יתרת הלוואה תיפרע במועד קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט באמצעות הפחתת חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש על ידי הבנק המלווה בפרויקט.

ביאור 6 - אשראי מתאגיד בנקאי ואחרים

א. ביום 18 בספטמבר 2022 הגיעה החברה להסכמה עם גורם מממן, לפיה יעמיד לחברה הלוואה בסך של 3 מיליון ש"ח, וזאת לטובת רכישת 2 דירות למגורים. בין היתר, הסכימו הצדדים כי הלוואה 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 הלוואה הנ"ל שעבדה החברה לטובת הגורם המממן את 2 דירות המגורים שבבעלותה, במהלך חודש פברואר 2023 פרעה החברה את מלוא יתרת הלוואה והשעבוד בגין 2 הדירות כאמור הוסר.

ב. ביום 30 במאי 2023 הגיעה החברה להסכמה תאגיד בנקאי (להלן - "הבנק"), לפיו הבנק יעמיד לחברה מסגרת אשראי (הלוואות on call בהתאם לצורך) (להלן - "המסגרת") עד לסך של 25 מיליון ש"ח. הלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.2%. עוד נקבע כי, בעל השליטה בחברה באמצעות חברה בבעלותו יהיה ערב לחוב החברה לבנק עד לסך של 25 מיליון ש"ח כאמור לעיל. נכון למועד חתימת דוחות כספיים אלו ניצלה החברה סך של כ-9.2 מיליון ש"ח מתוך המסגרת.

ביאור 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בחברה

א. 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 לבונוס 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.

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 כמנכ"ל החברה (שעיקרם שכר חודשי בסך של 85 אלפי ש"ח (ברוטו) הכולל תנאים סוציאליים מלאים וכן, 26 ימי חופשה שנתית, רכב (לרבות דלקן) 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 והיו ניתנים למימוש במשך תקופה של 10 שנים, ראה בנוסף ביאור 11 להלן.

ג. ביום 19 בפברואר 2023, מונה מר אלעד לב לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר לב שעיקרם שכר חודשי בסך של 28 אלפי ש"ח (ברוטו), סוציאליות כמקובל, רכב (לרבות דלקן) מגולם, והחזר הוצאות.

ביאור 8 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת 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.

במהלך חודש פברואר 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 26 בפברואר 2023, התקשרה החברה עם חברת אדלר את שכטר השקעות נדל"ן בע"מ ועם בעלי מניותיה ("אדלר" ו-"בעלי המניות הנוכחיים", בהתאמה), בהסכם להקצאת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של אדלר לחברה וכן הקצאה של מניית בכורה אשר עשויה להעניק עדיפות בקבלת דיבידנדים עתידיים בשיעור שיקבע

בהתאם לכמות יחידות הדיוור שבבעלות אדלר במועד שנקבע בהסכם ("המניות הנרכשות" ו-"העסקה", לפי העניין), כך שלאחר ההקצאה יהיו בעלי המניות הנוכחיים בעלים של 49% מהון המניות המונפק והנפרע של אדלר.

נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלו העסקה הושלמה והחברה שולטת ומאחדת את דוחותיה הכספיים של אדלר.

למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות הנוכחיים מתמחים מזה 20 שנה ביזמות נדל"ן, ניהול ובנייה של מבנים, תוספות מבנים והתחדשות עירונית, מתכננים ובונים במישרין ובעקיפין (באמצעות חברות פרויקט שונות), פרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה לאדלר צבר של 12 פרויקטים (מתוכם, שישה פרויקטים של פינוי בינוי ושישה פרויקטים של תמ"א 2/38), אשר הזכויות בהם (מכח הסכמי התקשרות עם בעלי הזכויות) מוחזקות באמצעות חברת פרויקט ייעודית לכל פרויקט ("חברות הפרויקט"), וצפויות, לפי מצגי בעלי המניות הנוכחיים, להניב כ- 1,200 יחידות יום לשיווק, באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

להלן עיקרי העסקה :

1. בעבור הקצאת המניות, תשקיע החברה בהון המניות של קבוצת אדלר סך כולל של עד 20 מיליון ש"ח. במועד חתימת ההסכם, שילמה החברה על חשבון התמורה סך של 10 מיליון ש"ח ("המקדמה"). המקדמה כאמור שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.
2. חברות הפרויקט השונות ישלמו לחברת הניהול, שהינה חברה קשורה לבעלי המניות הנוכחיים בכפוף להעמדת הלוואת בעלים על ידי החברה, סך של כ- 6.1 מיליון ש"ח בעבור החזר הוצאות שהוצאו בגין קידום הפרויקטים, יתרה זו שולמה במועד חתימת ההסכם ממקורותיה העצמיים של החברה.
3. יתרת התמורה בגין הקצאת המניות, בסך של עד 10 מיליון ש"ח, תשולם על-ידי החברה בתשלומים עיתיים, back to back, לתשלומים שחברות הפרויקט השונות ישלמו לחברת הניהול, שהינה חברה קשורה לבעלי המניות הנוכחיים, בגין הסכמי ייזום שנחתמו ביניהן, בהתאם לאבני דרך של חתימות וקידום תכנון אשר הוגדרו בהסכם.
4. חברות הפרויקט השונות ישלמו לחברה ולחברת הניהול, שהינה חברה קשורה לבעלי המניות הנוכחיים, סך של 1.5% לכל צד מהכנסות כל פרויקט בעבור דמי ניהול, בעבור דמי ניהול הפרויקטים האמורים זכאיות החברה וחברת הניהול למקדמות בסך של כ- 200 אלפי ש"ח לחודש כל אחת.
5. חברות הפרויקט השונות ישלמו לחברת הניהול, שהינה חברה קשורה לבעלי המניות הנוכחיים, סך של 0.5% מהכנסות כל פרויקט בעבור דמי הצלחה ככל שרווחיות הפרויקט היא בין 17% ועד 20% (לא כולל) מהוצאות הפרויקט לרבות הוצאות המימון של הפרויקט ולרבות דמי ההצלחה, בעבור דמי ההצלחה מהפרויקטים האמורים זכאית חברת הניהול למקדמה בסך של כ- 2,000 אלפי ש"ח אשר שולמה במועד חתימת ההסכם.
6. כמו כן, תממן החברה את מלוא הפעילות השוטפת של החברה וחברות הפרויקט וכן עד 80% מההון העצמי אשר יידרש מחברות הפרויקט לטובת העמדת ליווי בנקאי לביצוע הפרויקטים בתמורה לריבית בשיעור עלות גיוס החוב של החברה בתוספת 2% לשנה.
7. בכוונת החברה להמשיך ולקדם את הפרויקטים הקיימים יחד עם קבוצת אדלר ואף להרחיב את הפעילות המשותפת עם קבוצת אדלר בפרויקטים נוספים.

ג. ביום 2 באפריל 2023, נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קיבוץ גלויות בעיר אשדוד (להלן "הפרויקט") במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 94 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 376 יח"ד חדשות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, עפ"י ההנחיות בתקן 21 ומדיניות עיריית אשדוד בנושא התחדשות עירונית. לאחר בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים קידמה החברה הסכם פינוי בינוי מול ב"כ בעלי הזכויות ובימים אלו החלה בהחתמת בעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשדוד, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו, 2016- וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ- 5 שנים.

ד. ביום 4 באפריל 2023, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת) עם חברה בבעלות מלאה של צד ג' שאינו קשור לחברה ובעלי מניותיה הנוכחיים ("החברה המוכרת" ו-"בעלי המניות הנוכחיים של החברה המוכרת", בהתאמה), בהסכם לרכישת מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה הקיימות של החברה ב-6 פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר אשקלון ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקטים", בהתאמה) במקביל לחתימה על ההסכם כאמור, חתמה החברה עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה המוכרת (להלן: "חברת הבת") על הסכם המסדיר את יחסיהן של השתיים, לרבות אופן קבלת החלטות וניהול הפרויקטים ("העסקה המשותפת"). עם השלמת עסקת הרכישה, תהא זכאית החברה למנות את רוב חברי ההנהלה של כל אחד מן הפרויקטים. ההחלטות

בהנהלה יתקבלו ברוב קולות למעט נושאים מיוחדים שעיקרם הגנה על זכויות המיעוט שיתקבלו פה אחד. העסקה המשותפת תיכנס לתוקף בד בבד עם התקיימות התנאי המתלה בעסקת הרכישה, כמפורט להלן:

- (1) קבלת אישור מבא כוח בעלי הזכויות להעברת מחצית מזכויות החברה המוכרת לחברה.
 - (2) המצאת כתב הסבה של כלל יפוי הכוח שנתנו הבעלים במסגרת הסכם הפינוי בינוי.
 - (3) רישום הערות אזהרה לטובת גפן על הדירות שחתמו על הסכמי הפינוי בינוי.
- נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התקיימו התנאים המתלים כאמור.
- למיטב ידיעת החברה, החברה המוכרת מתמחה מזה כעשור ביזמות נדל"ן עם התמחות בפעילות של התחדשות עירונית. למיטב ידיעת החברה, על פי מצגי החברה המוכרת, הפרויקטים צפויים להניב מעל לכ- 2,500 יחידות יום לשיווק.

החברה המוכרת תמחה מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה הקיימות על פי הסכמי פינוי בינוי שנחתמו קודם לכן ביחס לפרויקטים, לחברה. בתמורה להמחאת הזכויות וההתחייבויות בעבור כל ששת הפרויקטים, תעביר החברה סך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח לחברה המוכרת. התשלום המשולם בגין כל פרויקט משתנה, וחושב בהתאם למספר יחידות היזם הצפויות להיבנות בכל אחד מהפרויקטים.

התמורה בעבור כל אחד מהפרויקטים תשולם בשלושה תשלומים:

(א) 70% מתמורת כל אחד מהפרויקטים ישולמו תוך 7 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים כמפורט לעיל וכן עמידה בתנאים נוספים. נכון למועד חתימת דוחות כספיים אלה התקיימו התנאים ושולמו כ- 7 מיליון ש"ח ממקורותיה העצמיים של החברה.

(ב) 15% מהתמורה ישולמו לאחר קבלת אישור מקדמי לקידום תכנון של 2 פרויקטים.

(ג) 15% מהתמורה ישולמו לאחר קבלת אישור מקדמי לקידום תכנון פרויקט נוסף. החברה המוכרת תהא זכאית לבקש מהחברה, לאחר התקשרות עם בנק מלווה ביחס לפרויקט מסוים, כי תעמיד לה הלוואה בשיעור של עד 80% מההון שיידרש לאותו פרויקט בתמורה לקבלת ריבית שנתית, כמפורט בהסכם העסקה המשותפת.

ה. ביום 11 במאי, 2023 קיבלה החברה מקבוצת חברות בבעלות, מר צחי אבו, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה ("המציעות"), הצעה לניהול מ"מ לביצוע עסקה כדלקמן:

במסגרת העסקה המוצעת, יומחו לטובת החברה מלוא הזכויות והתחייבויות של המציעות ב-3 פרויקטים מסוג פינוי-בינוי בעיר אשדוד ובהסכמים הרלוונטיים להם המהוות 35% ממלוא הזכויות בכל אחד מהפרויקטים ("הזכויות"). כנגד המחאת הזכויות תשולמנה למציעות מניות החברה ו/או מזומן בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים במו"מ, בהמשך להצעה, הסמך דירקטוריון החברה ביום 11 במאי, 2023 את וועדת הביקורת של החברה לשמש כוועדה בלתי תלויה אשר תוסמך לנהל את המשא ומתן לעסקה מטעם החברה, לגבש המלצות בקשר עימה, לבחון את העסקה ביחס לחלופות אחרות, ולשכור את שירותיהם של יועצים לוועדה, והכל לפי שיקול דעתה. יובהר כי אין כל וודאות כי העסקה תצא לפועל, שכן הדבר תלוי, בין היתר: בהצלחת המשא ומתן בין הצדדים ובתנאים מתלים להשלמת העסקה כגון הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין וצדדים שלישיים להקמת הפרויקט להמחאת הזכויות, קבלת הערכת שווי מינימאלית לזכויות המומחות כפי שיקבע בין הצדדים, בהמלצת ואישורם של האורגנים המוסמכים של הצדדים, ובקבלת כלל האישורים הדרושים להשלמת העסקה המוצעת בהתאם להוראות כל דין, נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלה טרם הושלמה העסקה.

ו. ביום 16 במאי, 2023 התקשרה החברה יחד עם חברה מקבוצת תדהר ("השותפה "וביחד: "המקבלים"), בהסכם מותלה עם צד שלישי (להלן: "העסקה", "ההסכם המותלה" ו-"המסב", "בהתאמה"), על פיו המסב יסב למקבלים (במישרין או באמצעות חברה בשליטתם) את מלוא זכויותיו להקמת פרויקט פינוי - בינוי בחדרה (להלן, בהתאמה: "הסכם הפינוי בינוי" "הסכם פינוי - בינוי חתום ו-"הפרויקט"). בכפוף לקיום התנאים המתלים וכן להתקיימותם של התנאים להסבה הקבועים בהסכם המותלה וכן בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי - בינוי (כגון חתימת כלל בעלי יחידות הדיר, קבלת פטורים ממס שבח והיטל השבחה וכיוצא"ב), יחזיקו המקבלים במלוא הזכויות, כך שהחברה תחזיק ב- 35% מהזכויות בפרויקט אשר הינם זכאים להם לפי הסכם הפינוי בינוי שהמקבלים יהיו זכאים להם בפרויקט והשותפה תחזיק ב- 65% מהזכויות שהמקבלים יהיו זכאים להם בפרויקט. הפרויקט יבנה בשלבים והיקף ההון העצמי אותו צפויה החברה להשקיע בפרויקט במהלך השנים הקרובות הינו בין 50 ל- 60 מיליוני ש"ח (חלק החברה) בתמורה להסבת הזכויות בפרויקט יהיה המסב זכאי לתמורה שתחושב, בין היתר, כפונקציה של כמות היחידות לשיווק בפרויקט ומחיר המכירה העתידי של היחידות ("התמורה"). התמורה תשולם בהתאם לאבני דרך הקבועות בפרויקט החל ממועד קבלת היתר הבנייה הראשון. היזמים יעמידו למסב, בהתאם לשלבים ולוחות הזמנים שנקבעו בעסקה, הלוואות נושאות ריבית, אשר תהפוכנה למקדמות על חשבון התמורה לה יהא זכאי המסב, ככל שהעסקה תושלם.

בהמשך להסכם עקרונות מחייב שחתמו המקבלים סוכם כי יחס העמדת הלוואות יתנהל כדלקמן:

- (1) החברה בלבד העמידה למסב את סכום הלוואה הראשון בסך של 15 מיליוני ש"ח במועד חתימת ההסכם, סכום זה שולם ממקורותיה העצמיים של החברה, חלקה של החברה בסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח (בהתאם לחלקה בפרויקט) סווג כמקדמה על חשבון רכישת מלאי קרקעות לבניה ויתרת הסכום בסך של כ- 9.8 מיליוני ש"ח סווגה כהלוואה לשותף בפרויקט (בהתאם לחלקו בפרויקט) בתוספת ריבית בשיעור 4% לשנה בגין חלקו של השותף.
- (2) החברה בלבד תעמיד למסב את סכום הלוואה השני בסך של 10 מיליוני ש"ח, בהתקיימות תנאים מתלים

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח (המשך)

המצוינים בהסכם ההסבה, נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלה טרם התקיימו התנאים המתלים.

(3) השותפה בלבד תעמיד למסב את סכום ההלוואה השלישי בסך של 12.5 מיליוני ש"ח והרביעי בסך של 20 מיליוני ש"ח, בהתקיימות תנאים מתלים המצוינים בהסכם ההסבה.

(4) סכום ההלוואה החמישי יועמד למסב על ידי הבנק המלווה של הפרויקט, במסגרת הסכם ליווי פיננסי של הפרויקט.

עוד סוכם במסגרת העסקה כי המסב נוטל על עצמו עלויות של היטלי השבחה ומטלות ציבוריות שנובעות מהתוכנית. על-פי טיוטת התב"ע שבייזום ושטרם אושרה בוועדת התכנון המחוזית, ובכפוף לאישורה, ניתן יהיה לבנות כ- 2,700 דירות כאשר חלק מהדירות לפי טיוטות התב"ע יוקצו לבעלי זכויות שלא מהווים חלק מהסכם הפינוי בינוי, ויתרת הדירות תהווה חלק מהפרויקט ותיבנה על ידי המקבלים, כאשר היקף הדירות אשר יוקנה למקבלים, ככל שהתב"ע שבייזום תאושר כמפורט בטייטה כאמור יעמוד על כ- 2,000 יח"ד. במסגרת ההסכם בין המקבלים, סוכם, בין היתר כי חברת תדהר בניה בע"מ תהיה קבלן הביצוע של הפרויקט, על בסיס תנאי התקשרות כפי שנקבעו בין השותפים. השלמתה של העסקה כפופה לתנאים מתלים ומפסיקים, ביניהם – קבלת אישורם של בעלי יחידות הדיוור בפרויקט להסבת זכויות המסב לחברת הפרויקט, אישור התב"ע שבייזום, חתימת כל בעלי יחידות הדיוור על הסכם הפינוי בינוי. המקבלים בהתאם לשיקול דעתם יהיו רשאים לוותר על התקיימות התנאים המתלים או חלקם.

בהמשך להסכם עקרונות מחייב שחתמו המקבלים, המקבלים עתידים לחתום על הסכם השיתוף המפורט אשר יסדיר את היחסים ביניהם ולרבות הוראות ביחס לנושאים שלהלן: אופן ניהול העסקה המשותפת, מנגנון קבלת החלטות, מתן שירותים לעסקה המשותפת על ידי חברות מ"קבוצת תדהר" (לרבות ביצוע הפרויקט), אופן מימון הפרויקט, חלוקת רווחים בפרויקט, העברת זכויות, פתרון מחלוקות וכיוצ"ב.

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

להערכת החברה, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שלה זהה או קרוב לערכם הפנקסני.

ביאור 10 - חכירות

בהמשך למעבר לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי והתחדשות עירונית בפרט החליטה החברה על סגירת בית המרקחת בפתח תקווה, אשר שייך לפעילות הקודמת של החברה.

החברה ביצעה התאמה של תקופת החכירה החוזית לשנת 2027 ללא מימוש האופציה עד לשנת 2032 כפי שהוצג בדוחות הקודמים (החברה נמצאת בהסכם מחייב עד לשנת 2027 והייתה כוונה לממש את תקופת האופציה בהסכם עד לשנת 2032 במסגרת הפעילות הקודמת של החברה), בהתאם בוצעה הקטנה של נכס בגין חכירה בסך של כ- 695 אלפי ש"ח למול התחייבות לחכירה.

עוד יצוין, כי החברה פועלת למציאת שוכר חלופי שיכנס בנעלי החברה בהסכם ובכך תשתחרר החברה מכלל מחויבות חוזית בקשר לשכירות מבנה בית המרקחת בפתח תקווה.

ביאור 11 - תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של כתבי האופציה הינו כ- 1.7 מיליון ש"ח, השווי ההוגן של כתבי האופציות שהוענקו נאמד תוך יישום מודל Black & Scholes. במסגרת זו, הביאה החברה בחשבון את השפעת התנאים אשר אינם מהווים תנאי הבשלה על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

רכיב	תוכנית אופציות למנכ"ל החברה
מחיר מניה ליום 23 בפברואר 2023 (בש"ח)	0.488
מחיר מימוש (בש"ח)	0.526
תנודתיות צפויה (*)	41%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	10
שיעור הריבית חסרת סיכון	3.7%
שיעור דיבידנד צפוי	0%

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של חברות השוואה הפועלות בתחום הפעילות של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת

ביאור 11 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

ביאור 12 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהמשך להקצאה פרטית לבעלי עניין בחברה (להלן: "המקבלים") מיום 24 בפברואר 2020 של כ- 54.8 מיליוני זכויות (לא רשומות) למניות החברה בהתקיימות תנאים מסוימים אשר קשורים כולם בפעילות גידול, ייצור ומכירה של קנאביס רפואי, יצוין כי במהלך חודש אוגוסט 2023 התקבלו כתבי ויתור של כ- 53.2 מיליוני זכויות (לא רשומות) למניות ממספר מקבלים ללא תמורה.
החברה ממשיכה לפעול לקבלת כתבי ויתור נוספים מיתר המקבלים, בהתבסס על כך שהחברה הפסיקה את פעילותה בתחום הקנאביס הרפואי, וכי לא צפוי כי התנאים המתלים להמרת הזכויות למניות יתקיימו.

ב) בהמשך לביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 6.3.2023 הוגשה מטעם החברה ומטעם גפן אשדוד התחדשות עירונית מקבוצת אבו יחיאל (לשעבר: אי יו ביופארם בע"מ), (ולהלן יחד: "התובעות"), תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, ע"ס של כ- 8.2 מיליוני ש"ח כנגד חברת אינטרקור בע"מ ("אינטרקור"), בקשר עם הפרת ההסכם שנחתם בין התובעות לבין אינטרקור ביום 24.8.2021 למכירת נכסים ולשיתוף פעולה בין התובעות לבין הנתבעת (להלן: "ההסכם"), באופן שההסכם קוים על ידי אינטרקור באופן חלקי בלבד, תוך שאינטרקור נמנעה בחוסר תום לב מקיום חלקים מסוימים בהסכם.
ביום 3.8.2023 הוגשו מטעם אינטרקור כתב הגנה, וכן כתב תביעה שכנגד התובעות ע"ס 1.1 מיליון ש"ח, ("כתב ההגנה" ו-"כתב התביעה שכנגד").

במסגרת כתב ההגנה הוכחשו מלוא הטענות בכתב התביעה, ובכתב התביעה שכנגד נטען כי אינטרקור הוטעתה ביחס לזכויות שרכשה באחד הנכסים אותם רכשה במסגרת ההסכם - שותפות "הלו מדיקל", כאשר התברר לה שמדובר בנכס הפסדי שתחום פעילותו, מודל הפעלתו ומצבו הפיננסי שונים בתכלית מאלו שהוצגו לה על ידי החברה, ומשכך היא מבקשת מבית המשפט להורות על ביטול רכישת הזכויות בשותפות "הלו מדיקל" והשבת המצב לקדמותו, ולחילופין להורות על פיצויה של אינטרקור בגין התמורה ששילמה בעבור הזכויות בה ובגין כספים שהעמידה לשותפות מאז רכישתה.

טרם הוגש כתב תשובה בתביעה, וטרם הוגש כתב הגנה שכנגד בתביעה שכנגד, וטרם נקבע מועד לדיון קדם משפט, בהתאם ליועציה המשפטית של החברה בשל השלב המקדמי של התביעה טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ג) ביום 28 באוגוסט 2023 הודיעה החברה כי התקשרה בהסכם עקרוני עם צד שלישי (להלן: "ההסכם" ו-"היזם", בהתאמה), יוקצו לחברה 49% מהונה המונפק והנפרע של חברה בבעלותו המלאה של היזם ("חברת הפרויקט"), בתמורה לערכן הנקוב של המניות.

עם השלמת העסקה, תהא החברה בעלת השליטה בחברת הפרויקט ותהא זכאית למנות את רוב חברי ההנהלה בחברת הפרויקט, ההחלטות בהנהלה יתקבלו ברוב קולות למעט נושאים מיוחדים שעיקרם הגנה על זכויות המיעוט שיתקבלו פה אחד.

חברת הפרויקט תחזיק במועד השלמת העסקה בפרויקט של פינוי בינוי ברחוב העצמאות 28-32 ביבנה עם פוטנציאל של כ- 144 יחידות יזם לשיווק. על פי ההסכם, היזם יהיה אחראי על ניהול ממשק הדיירים, קידום התב"ע לרבות הוצאת היתר לפרויקט, פיקוח וניהול על הקבלן המבצע של הפרויקט, ואילו החברה תהא אחראית על הניהול הכספי, השיווק והמכירות, המימון וכן פיקוח על התכנון והרישוי. היזם יהיה זכאי להחזר הוצאות מחברת הפרויקט, בנוסף היזם יהיה זכאי לדמי ייזום מחברת הפרויקט תלוי רווחיות של הפרויקט, בהתאם לשלבים ולוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. מקדמה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין דמי היזום ישולמו על ידי חברת הפרויקט באמצעות סכומים שיועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה כהלוואות בעלים, אשר יישאו ריבית בשיעור עלות הגיוס של החברה בתוספת 2% לשנה, מקדמה נוספת בגין דמי היזום בסך של 2 מיליון ש"ח תשולם ליזם על ידי חברת הפרויקט במועד אישור התב"ע של הפרויקט.

ההסכם בנוסף קובע מנגנון של קבלת דמי ניהול לחברה וליזם, מימון רוב ההון העצמי של היזם על ידי החברה בעלות הריבית אשר צוינה מעלה.

יצוין, כי במהלך חודש אוגוסט 2023 התקבל אישור הפקדה לתב"ע של הפרויקט בוועדה המקומית יבנה ובשל השלב התכנוני המתקדם בו מצוי הפרויקט, החברה צופה כי יתקבל היתר בניה מלא לפרויקט תוך 24 חודשים מיום אישור מתן התוקף לתוכנית.



29 באוגוסט, 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ
הגדוד העברי 5
אשדוד
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של גפן מגורים והתחדשות בע"מ מחודש אוגוסט 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה של רואה חשבון מבקר מיום 29 באוגוסט, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

חלק ג' – הצהרות מנהלים

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 5ד(4)(ב)–(ג) ותקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר משה קורן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח החציוני של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן – התאגיד) לחציון הראשון של שנת 2023 (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 כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 45(ד)(4)–(ב)–(ג) ותקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר אלעד לב, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן – התאגיד) לחציון הראשון של שנת 2023 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 כל דין.