

מדיוי תראפיוטיק בע"מ

תיאור עסקי החברה

בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000
ולתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

פעילות בתחום מוצרי צריכה על בסיס צמח הקנאביס

("תחום הפעילות" או "הפעילות")

תוכן עניינים

עמוד

	<u>מבוא</u>	1.
4	1.1 כללי	
6	1.2 תרשים מבנה אחזקות	
6	1.3 תחום הפעילות	
8	1.4 השקעות בהון מדוי והיי-פארמה בקשר עם תחום הפעילות	
10	1.5 שינויים בהון של היי-פארמה	
10	1.6 חלוקת דיבידנדים	
	<u>הון החברה והמחזיקים בו</u>	2.
11	2.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות	
11	2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות	
	<u>תיאור תחום הפעילות</u>	3.
15	3.1 מידע כללי על תחום הפעילות	
23	3.2 מוצרים ושירותים	
23	3.3 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים	
23	3.4 מוצרים חדשים	
23	3.5 לקוחות	
24	3.6 שיווק והפצה	
24	3.7 צבר הזמנות	
24	3.8 תחרות	
25	3.9 עונתיות	
26	3.10 כושר ייצור	
26	3.11 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	
26	3.12 מחקר ופיתוח	
26	3.13 נכסים לא מוחשיים	
27	3.14 הון אנושי	
28	3.15 חומרי גלם וספקים	
28	3.16 הון חוזר	
28	3.17 השקעות	
29	3.18 מימון	
29	3.19 מיסוי	

29	3.20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
30	3.21. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
30	3.22. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
30	3.23. הליכים משפטיים
30	3.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית
32	3.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
32	3.26. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים
32	3.27. דיון בגורמי סיכון

פרק ראשון

תיאור ההתפתחות הכללית של הפעילות

1.1. כללי

1.1.1. חברת מדיוי תראפיוטיק בע"מ (להלן: "החברה" או "מדיוי") נוסדה כחברה פרטית בשנת 1998 ובשנת 2011 הנפיקה לראשונה את מניותיה בבורסה בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). עד להשלמת העסקה המתוארת להלן, עסקה החברה בפיתוח ומכירת מוצר להקלה של כאבים ללא שימוש בתרופות.

1.1.2. ביום 8 בנובמבר 2017 הועברה השליטה בחברה לידי מר מנחם כהן (להלן: "בעל השליטה") לאחר אישור הסדר לחברה לפי סעיף 350 לחוק החברות שאושר בבית המשפט המחוזי מרכז¹. באותו היום, החליט דירקטוריון החברה כי החברה תפעל להכנסת פעילות עסקית נוספת בתחום מוצרי צריכה על בסיס צמח הקנאביס (לרבות גידול, ריבוי, ייצור, אחסון, אריזה ומסחר) וזאת בהמשך למזכר עקרונות מחייב שחתם קודם לכן בעל השליטה, באמצעותו או באמצעות חברה בשליטתו, עם תאגיד בשליטת קיבוץ בצפון הארץ (להלן: "תאגיד הקיבוץ" או "הקיבוץ", לפי העניין) ועם חברה פרטית בשם היי פארמה (להלן: "היי-פארמה"), לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של היי פארמה, אשר הוחזקה עד אותו מועד במלואה (בעקיפין) על ידי תאגיד הקיבוץ, בתמורה להשקעה של 14 מיליוני ₪ (להלן: "התמורה"). ביום 27 בנובמבר 2017 חתמו הצדדים על הסכם מחייב (להלן: "ההסכם" או "העסקה", לפי העניין) וביום 6 בדצמבר 2017 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 1.4.1 להלן. יצוין, כי היי-פארמה התאגדה כחברה פרטית בחודש בספטמבר 2017 כאשר בעל מניותיה היחיד היה תאגיד הקיבוץ.

1.1.3. נכון למועד פרסום המתאר, תאגיד הקיבוץ, במישרין ובאמצעות תאגידים הקשורים אליו, מחזיק בארבעה אישורים ראשוניים זמניים מטעם משרד הבריאות לגידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה של צמח הקנאביס ומוצרים בתחום הקנאביס הרפואי (להלן: "הפעילות")². בנוסף, כפי שנמסר לחברה על ידי תאגיד הקיבוץ, תאגיד הקיבוץ (ו/או תאגיד הקשור אליו) מצוי בתהליך לקבלת אישור ראשוני זמני נוסף ממשרד הבריאות של בית מרקחת לניפוק מוצרי קנאביס רפואי (להלן יחדיו: "האישורים הזמניים" או "הרישיונות").

1.1.4. במסגרת ההסכם התחייב תאגיד הקיבוץ לפעול להעברת האישורים הזמניים לתאגידים בשליטת היי-פארמה. כפי שנמסר לחברה מתאגיד הקיבוץ, העברת האישורים הזמניים כפופה לקבלת אישורו של מנהל היחידה לקנאביס רפואי. יודגש, כי בכוונת הצדדים לפעול להארכת תוקפם של האישורים הזמניים וכן לפעול לקבל ממשרד הבריאות רישיונות

¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בנובמבר 2017 (2017-01-097942), הנכלל על דרך ההפניה.

² חוות גידול צמחי קנביס (בתוקף עד ליום 8 במרס 2018); חוות ריבוי – ריבוי צמחי קנביס (בתוקף עד ליום 8 במרס 2018); מפעל לייצור מוצרי קנביס (בתוקף עד ליום 11 ביוני 2018); ובית מסחר למוצרי קנביס – אחסון והפצת מוצרי קנביס (בתוקף עד ליום 18 ביוני 2018).

קבועים חלף האישורים הראשוניים הזמניים.

1.1.5. בנוסף, הקיבוץ העניק להיי-פארמה, ללא תמורה, זכות שימוש לתקופה בת 24 שנים בשטח תעשייתי בגודל של כ-7 דונם שעליהם מוצב מבנה בעל תקינת ³GMP, אשר שימש בעבר כמפעל תוספי מזון ואשר יוסב לייצור מוצרים מקנאביס רפואי. כמו כן, יעניק הקיבוץ להיי-פארמה זכות שימוש לתקופה בת 24 שנים בקרקע חקלאית בשטח של 10 דונם לצורך הפעילות. בהמשך ובהתאם לצרכי היי-פארמה בקשר עם הפעילות, יעמיד הקיבוץ להיי-פארמה שטחים נוספים של קרקע חקלאית בשטח כולל של 190 דונם נוספים לצורך הפעילות (להלן יחדיו: "**המקרקעין**"). כפי שנמסר לחברה מהקיבוץ, מתן זכות שימוש במקרקעין להיי-פארמה כפוף גם לקבלת אישורים רגולטוריים, לרבות אישור של משרד החקלאות. יצוין כי הקיבוץ כבר מצוי בתהליך של היוון המקרקעין.

השימוש שיעשה בתמורה יהיה לצורך הכנת תשתית לצורך הפעילות- הקמת מערך הגידול בקרקע חקלאית בשטח של 4 דונם, שיפוז המפעל והקמת מערך אבטחה, הכל בהתאם לתקינה החדשה.

1.1.6. כפי שיתואר להלן בהרחבה, מוצרים על בסיס צמח הקנאביס צברו תאוצה רבה בשנים האחרונות הן בישראל והן בעולם, כאשר מדינת ישראל נחשבת לפורצת דרך בתחום המחקר והפיתוח וכן ברגולציה אשר מקודמות בישראל בעניין⁴.

1.1.7. החברה מעריכה כי תצליח ליצור ייחודיות הן בישראל והן בעולם (על יתאפשר ייצוא על פי החלטת ממשלה) בתחום פיתוח מוצרי פארמה וקוסמטיקה, כמו גם שמנים בעלי איכותיות תרופתיות וייחודיות, תוך מיצוב החברה כמובילה בתחומה בכל מגוון שימושי הקנאביס הרפואי, החל ממוצרי עישון, טכנולוגיה ואידיוי ועד מוצרי הפארמה וקוסמטיקה מבוססי הקנאביס⁵.

1.1.8. להערכת מדיו, נכון למועד פרסום המתאר, תעשיית הקנאביס הרפואי בישראל מגלגלת כ-145 מיליון ₪ בשנה שתעשיית הקנאביס הרפואי והקוסמטי ברחבי העולם מגלגלת עשרות מיליארדי דולרים בשנה⁶, כאשר להערכת מדיו, סכומים אלו צפויים לגדול משמעותית בשנים הקרובות. נכון למועד פרסום המתאר, טרם הוסדרה אפשרות יצוא של מוצרי קנאביס רפואי, אולם כפי שנמסר לחברה, החלטה בדבר מתן אפשרות לייצוא מוצרי קנאביס רפואי מונחת על שולחן הממשלה, אולם טרם ידוע מתי ואם החלטה זו תאושר.

תחזיות והנחות החברה בסעיפים 1.1.7 עד 1.1.8 לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם

³ Good Manufacturing Practice - מערכת איכות המבקרת את מערך הייצור והבדיקה של התעשייה הפרמצבטית, המזון והמכשור הרפואי.

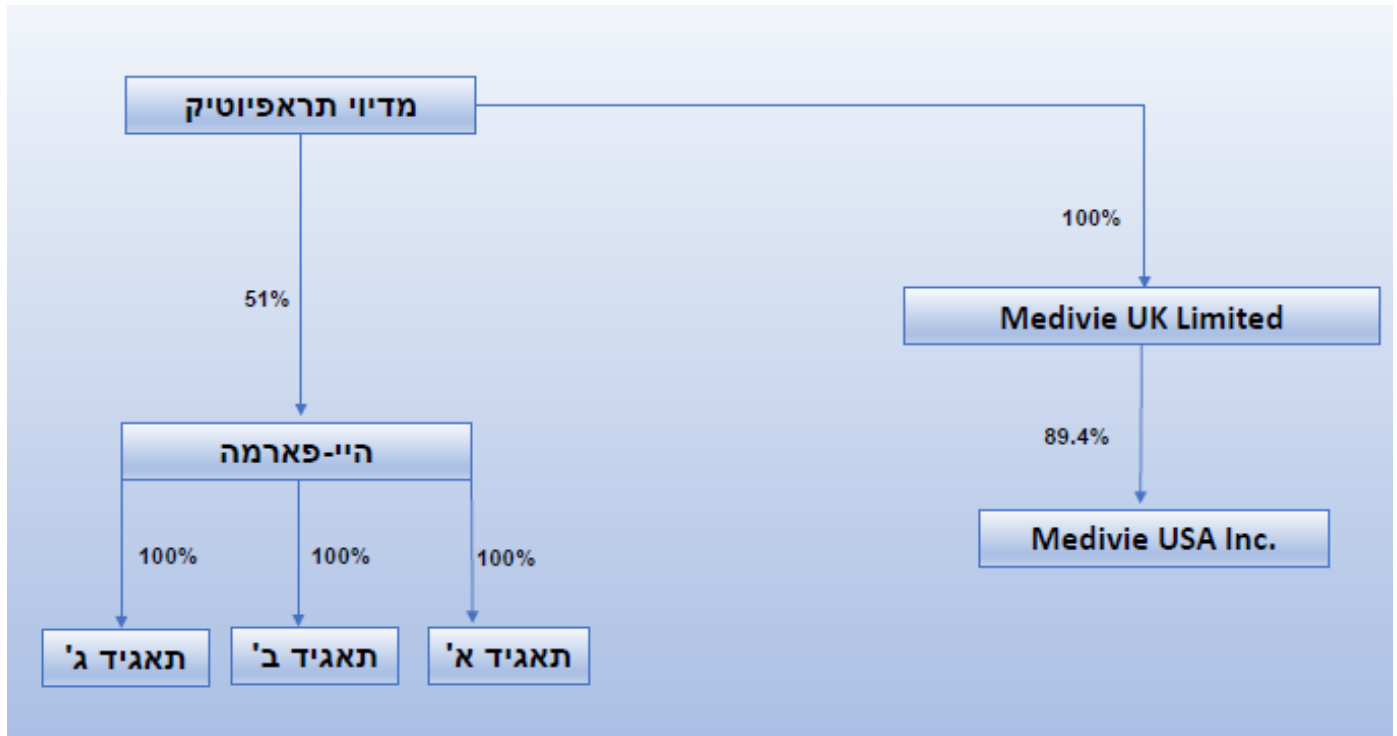
⁴ לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.1 להלן.

⁵ ישנם שימושים פוטנציאליים נוספים לקנאביס רפואי וביניהם תמצית, קנאביס מיובש, מוצרים לאכילה, קפסולות, טבליות, תחבושות עורית או ספריי אוראלי.

⁶ למיטב ידיעת החברה, בשנת 2016 במדינת קולרדו בארה"ב נמכר קנאביס חוקי (רפואי ופנאי) בשווי של כ-1.3 מיליארד דולר.

בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

1.2. תרשים מבנה אחזקות



1.3. תחום הפעילות⁷

1.3.1. תחום הפעילות יתמקד בכל שרשרת הפקת מוצרי קנאביס רפואי, כמפורט בסעיף 2.2.1 להלן.

1.3.2. צמח הקנאביס מכיל יותר מ-100 תרכובות כימיות הנקראות קנבינואידים. בגוף האדם ישנם קולטנים הנקראים אנדו-קנבינואידים⁸ אשר קולטים חומרים טבעיים הקיימים בגוף ואשר דומים במאפייניהם לקנבינואידים הקיימים בצמח הקנאביס.

1.3.3. שני הקנבינואידים העיקריים, המוכרים והמשפעים ביותר על גוף האדם הינם THC וכן CBD:

1.3.4. THC הוא החומר הפעיל העיקרי בצמח הקנאביס. מבין הקנבינואידים שמצויים בצמח הוא נחשב ליחיד שגורם להשפעה פסיכוטית, אך לקנבינואידים אחרים בצמח, בעיקר CBD, יש תפקיד חשוב באיזון ומיתון ההשפעה הפסיכוטית הזו. ה-THC הינו משכך

⁷ לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות וצמח הקנאביס בפרט, ראו חוזר משנה למנהל הכללי של משרד הבריאות - https://www.health.gov.il/hozer/mmk154_2016.pdf

⁸ המערכת האנדוקנאבינואידית היא למעשה מערכת עצבים פנימית שראשיתה במוח, בעוד קולטניה נוכחים בשלל איברי הגוף ומערכותיו החיוניות. מחקרים הראו כי מערכת זו הינה קריטית לתפקוד השוטף של הגוף ומשפיעה באופן חד על מנעד רחב מאוד של תהליכים ביולוגיים וכימיים כגון הולכה עצבית, בקרת אינסולין, בקרת המערכת החיסונית, למידה מוטורית, תיאבון, תחושת כאב, מצב הרוח והזיכרון.

כאבים עוצמתי הניתן בצורה סינטטית בתרופות שונות. מעבר לכך, יש לו מגוון יתרונות רפואיים בטיפול במחלות שונות, בין היתר טרשת נפוצה, פרקינסון, תסמונת טורט, איידס, ועוד.

1.3.5. CBD אינו בעל השפעה פסיכוטית, אך מיוחס לו תפקיד מאזן חשוב של צמצום הסכנות הפוטנציאליות הכרוכות בשימוש בחשיפה ל-THC. בנוסף, מחקרים הראו כי הוא בעל תכונות אנטי-חרדתיות ואנטי-פסיכוטיות חזקות, ועוד סגולות רפואיות נוספות. ה-CBD הינו חוקי ברוב מדינות המערב, מה שמאפשר לייצר מגוון מוצרי מזון וקוסמטיקה המכילים אותו. גם ל-CBD משויכים יתרונות בריאותיים מגוונים, ביניהם הפחתת התקפי אפילפסיה, שיכוך כאבים קשים, טיפול בסוכרת, טיפול בחרדה, טיפול בסכיזופרניה, טיפול בסרטן⁹, הקלה על בחילות והקאות, טיפול במיגרנות ועוד. יצוין כי ביום 8 בנובמבר 2017 פורסם באמצעי התקשורת בישראל כי משרד הבריאות הודיע כי ימליץ להסיר את ה-CBD מפקודת הסמים המסוכנים¹⁰. ככל והדבר אכן יתממש, החברה מעריכה כי תתאפשר פתיחת שוק עצום של מוצרים שונים, מתוספי מזון ועד קוסמטיקה, וכן ייצוא של החומר ו/או מוצרים מבוססי החומר, למדינות בחו"ל. יצוין, כי השלמת המהלך דורשת חקיקה מסודרת ואישור של הממשלה, לרבות של השר לביטחון פנים.

1.3.6. מחקרים חוזרים ונשנים הוכיחו כי שילוב בין ה-THC וה-CBD יחד עם חומרים נוספים הקיימים בצמח הקנאביס מייצרים אפקט אשר איננו פועל בצורה זהה במידה וישנה הפרדת חומרים¹¹.

1.3.7. בשנים האחרונות הורחבו מחקרים ברחבי העולם כמו גם בישראל¹², הן באוניברסיטאות והן על ידי חוקרים בעלי שם. מדינת ישראל נחשבת למרכז עולמי בתחום של מחקר צמח הקנאביס¹³ וזאת בעיקר הודות למחקריו של חתן פרס ישראל, פרופ' רפאל משולם מהאוניברסיטה העברית, אשר בשנת 1963 גילה את ה-THC ואשר מחקריו הובילו למחקרים רבים בתחום¹⁴ בארץ ובעולם. החברה מעריכה כי נכון למועד פרסום המתאר, נערכים בישראל כ-120 מחקרים, הכוללים מחקרים קליניים, הבודקים את ההשפעה של טיפולים באמצעות קנאביס על אוטיזם, אפילפסיה, פסוריאזיס, סרטן וטינטון (צפצוף כרוני באוזניים).

1.3.8. מדינות רבות בעולם מקדמות הליכים מקלים יותר ויותר בתחום הקנאביס הרפואי¹⁵.

⁹ <http://news.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1022796>

¹⁰ <https://www.youtube.com/watch?v=xNwhVpGiAHI>

¹¹ למידע נוסף אודות המחקרים החדשים בתחום:

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

¹² <http://www.technion.ac.il/2016/08/%D7%94%D7%93%D7%A8%D7%A-%D7%94%D7%A0%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%94-%D7%9C%D7%AA%D7%A8%D7%95%D7%A4%D7%95%D7%AA-%D7%9E%D7%91%D7%95%D7%A1%D7%A1%D7%95%D7%AA-%D7%A7%D7%A0%D7%90%D7%91%D7%99%D7%A1>

¹³ <http://www.nrg.co.il/online/1/ART2/881/049.html>

¹⁴ <https://hospitals.clalit.co.il/soroka/he/news/Pages/res-medical-cannabis-research-14.6.16.aspx>

¹⁵ למידע נוסף אודות קידום הרגולציה בעולם:

<http://www.medicalcannabis.co.il/%D7%A7%D7%A8%D7%99%D7%97%D7%95%D7%90%D7%A0%D7%94-%D7%A7%D7%A0%D7%90%D7%91%D7%99%D7%A1-%D7%A8%D7%A4%D7%95%D7%90%D7%99%D7%A1>

ברשימת המדינות נמצאות מדינות כמו קנדה, ארה"ב, אוסטרליה, גרמניה, צ'כיה ומדינות אירופאיות רבות, אליהן הצטרפה זה מכבר מדינת ישראל. יצוין כי מדינת ישראל נחשבת כמדינה מובילה בגידול ופיתוח מוצרי קנאביס רפואי באיכות גבוהה.

1.3.9. בשנים האחרונות ניתן להבחין כי הן במדינת ישראל והן בעולם, היחס כלפי הקנאביס ומוצרים רפואיים וקוסמטיים המיוצרים על בסיסו, עוברים תמורות משמעותיות. לדוגמה, בעשרים ושתיים מדינות בארה"ב קיימת מדיניות אי הפללה, בשמונה מדינות בארה"ב קיימת לגליזציה מלאה ובקנדה צפויה להיכנס לתוקף במהלך חודש יולי 2018 לגליזציה מלאה. במדינת ישראל לא צפויה בשלב זה לגליזציה של הקנאביס, אולם בהחלט ניתן לראות ניצנים של שינוי בקשר עם הקנאביס לאור החלטות ממשלה בנושא וקידום מדיקליזציה של תחום הקנאביס הרפואי. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.1 להלן.

1.3.10. כמפורט בסעיף 2.2.1 להלן, בשנת 2017 פרסם משרד הבריאות את התקינה החדשה אשר מטרתה היו לבצע הסדרה של תחום הקנאביס הרפואי. מטרתה של ההסדרה (מדיקליזציה) היו ליצור מקור אספקה מפוקח של קנאביס רפואי ולאפשר זמינות רבה יותר של קנאביס רפואי איכותי באופן הדומה, ככל הניתן, לזה הקיים בתרופות. לפי התקינה החדשה, שרשרת הפקת ומכירת מוצרי קנאביס רפואי יחולקו לחמישה רישיונות נפרדים (לא כולל רישיון שישי של מעבדת שרות לתחום הקנאביס), כאשר נכון למועד פרסום המתאר, לתאגידים בשליטת הקיבוץ 4 רישיונות לגידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה. הקיבוץ והיי-פארמה פועלים בימים אלו להעברת רישיונות אלו לידי תאגידים בשליטת היי-פארמה וכן פועלים לקבלת הרישיון החמישי (בית מרקחת), כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל.

1.3.11. פעילות החברה תבוצע בשטחי הקיבוץ, כמפורט בסעיף 1.1.5 לעיל.

1.3.12. לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 3.1 להלן.

תחזיות והנחות החברה בסעיפים 1.3.5, 1.3.7, 1.3.9 ו- 1.3.10 לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

1.4. השקעות בהון מדוי והיי-פארמה בקשר עם תחום הפעילות

1.4.1. הסכם ההשקעה של החברה בהיי-פארמה

כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל, בחודש נובמבר 2017 חתמה החברה, תאגיד הקיבוץ והיי-פארמה על הסכם, במסגרתו תשקיע החברה בהיי-פארמה סך של 14 מיליוני ₪ ובתמורה יוקצו למדוי מניות של היי-פארמה, כך שמדוי תחזיק 51% מהון המניות המונפק

והנפרע (בדילול מלא) של היי-פארמה.

בתמורה ל-51% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של היי-פארמה, תשקיע החברה סך של 14 מיליון ש"ח בהיי-פארמה, אשר ישולמו במועדים להלן (להלן: "התמורה"): (א) סך של 2 מיליון ש"ח תוך שני ימי עסקים לאחר החתימה על ההסכם; (ב) סך נוסף של 5 מיליון ש"ח ישולמו עד ליום 31 בדצמבר 2017; (ג) סך של 3 מיליון ש"ח ישולמו עד ליום 28 בפברואר 2018; (ד) וסך נוסף של 4 מיליון ש"ח ישולמו גם כן עד ליום 28 בפברואר 2018 (להלן: "התשלום הרביעי"). יצוין, כי באפשרות החברה לבחור להשקיע סך כולל של 10 מיליון ש"ח (ללא התשלום הרביעי) ובמצב זה, תחזיק החברה 36% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של היי-פארמה (חלף 51%).

מימון העסקה יבוצע כדלקמן- התשלום הראשון (אשר כבר הועבר להיי-פארמה) והתשלום השני ישולמו מתוך מקורותיה העצמיים של החברה¹⁶. טרם נקבע כיצד תמומן יתרת התמורה, אולם החברה מעריכה כי היא תמומן באמצעות השקעות מגורמים פרטיים בתמורה להקצאת הון ו/או באמצעות גיוס הון בבורסה בתל-אביב בע"מ.

כמו כן, במסגרת ההסכם, תוענק לתאגיד הקיבוץ אופציה למשך תקופה בת 30 חודשים החל מתום שנה אחת ממועד ההשלמה לרכישת 5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במחיר למניה השווה ל-70% ממחיר המניה הממוצע של החברה בששת החודשים העוקבים.

1.4.2. הסכם השקעה עם בעלי המותג "Barney's Farm" בחברת האם "מדיו"

ביום 21 בנובמבר 2017 נחתם הסכם השקעה אסטרטגי עם בעלי המותג "Barney's Farm", חברה בעלת שם עולמי בתחום הקנאביס (להלן: "המשקיע"), אשר לפיה ישקיע המשקיע 1.8 מיליון אירו ובתמורה יוקצו לו 243,710 מניות רגילות ללא ערך נקוב של מדיו וכן ימנה המשקיע נציג מטעמו בדירקטוריון מדיו. דוח הקצאה פרטית דווח לציבור, אישור הבורסה להקצאה התקבל וההקצאה צפויה להתבצע בימים הקרובים¹⁷.

בנוסף, קיבלה החברה זכויות שימוש בלוגו וגרפיקה שבבעלות המשקיע, וזאת בקשר עם האריזה והפרסום של מוצרי החברה שיפותחו בעתיד.

החברה רואה בהסכם ההשקעה כאמור כהסכם אסטרטגי אשר יסייע לה בקידום פעילותה ופיתוח מוצריה. בכוונת החברה לפעול בשיתוף פעולה עם המשקיע לפיתוח והפצה של זרעי קנאביס במדינות בהן הפעילות מותרת על פי חוק (וככל שהדבר יותר על פי דין) וכן מעריכה כי השימוש במותג של "Barney's Farm" והלוגו שבבעלותה יסייע לחברה באופן משמעותי בקידום ושיווק מכירות מוצריה שיפותחו בעתיד.

כמו כן, התחייב בעל השליטה להעניק זכות סירוב ראשון למשקיע, באופן שככל שירצה בעל השליטה למכור את מניותיו האישיות לגורם שלישי, יידרש להציע את עסקת המכירה כאמור, כולה או חלקה, למשקיע, ולמשקיע תעמוד הזכות לנצל זכותו לרכוש את המניות בתוך 21 יום.

¹⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.2 למתאר.

¹⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 בנובמבר 2017 (2017-01-106774), הנכלל על דרך ההפניה.

1.4.3. הצעה פרטית לא מהותית לנותן שירותים במדיני

ביום 18 בדצמבר 2017 פרסמה החברה דוח מידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית לנותן שירותים של החברה של 39,236 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-39,236 מניות רגילות של החברה ללא ע.נ. כ"א. נכון למועד המתאר, המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור תהווה 2.32% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, או 2.03% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא לאחר ההקצאה למשקיע האסטרטגי כמתואר בסעיף 1.4.2 לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 18 בדצמבר 2017 (2017-01-113605), הנכלל על דרך ההפניה.

1.5. שינויים בהון של היי-פארמה

1.5.1. הון המניות של היי-פארמה נכון למועד המתאר הינו כדלקמן:

הון רשום	הון מונפק ונפרע	
	ללא דילול מלא ¹⁸	בדילול מלא ¹⁹
10,000,000	23,243	24,083

1.5.2. במסגרת העיסקה, הוגדל הון המניות הרשום של היי-פארמה ל- 10,000,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א חלף 1,000,000 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת שהיו טרם השלמת העיסקה.

1.5.3. להלן תיאור מבנה ההון של היי-פארמה לפני הסכם ההשקעה של החברה בהיי-פארמה ואחרי הסכם ההשקעה של החברה בהיי-פארמה, כמפורט בסעיפים 1.1.2 עד 1.1.5 ו- 1.4.1 לעיל²⁰:

Hi Pharma Ltd. - Capitalization Table														
Shareholder	Pre Investment - Pre Split					Pre Investment - Post Split					Post Investment			
	Ordinary Shares	Ordinary Options	Total Shares (Fully Diluted Basis)	Issued %	Fully Diluted Basis %	Ordinary Shares	Ordinary Options	Total Shares (Fully Diluted Basis)	Issued %	Fully Diluted Basis %	Ordinary Shares	Ordinary Options	Total Shares (Fully Diluted Basis)	Fully Diluted Basis %
Ramot Menashe Infrastructure Agricultural	1,000		1,000	91.24%	84.75%	10,000		10,000	91.24%	84.75%	10,000		10,000	43.02%
Asher Holzer	96		96	8.76%	8.14%	960		960	8.76%	8.14%	960		960	4.13%
Ittai Hecht		42	42	0.00%	3.56%		420	420	0.00%	3.56%		420	420	0.00%
Lead Grower		42	42	0.00%	3.56%		420	420	0.00%	3.56%		420	420	0.00%
Medivie Therapeutic Ltd.				0.00%	0.00%				0.00%	0.00%	12,283		12,283	52.85%
TOTAL	1,096	84	1,180	100%	100%	10,960	840	11,800	100.00%	100.00%	23,243	840	24,083	100.00%

1.6. חלוקת דיבידנדים

היי-פארמה לא חילקה דיבידנדים ממועד התאגדותה.

¹⁸ ד"ר אשר הולצר, דירקטור בהיי-פארמה ודירקטור בחברה, מחזיק ב-960 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של היי-פארמה.

¹⁹ כולל 820 כתבי אופציה שהוקצו למר איתי הכט (מנכ"ל היי-פארמה) ולמגדל הראשי של היי-פארמה, בחלוקה שווה.

²⁰ טרם הקצאת המניות כאמור לד"ר אשר הולצר והקצאת האופציות למר איתי הכט ולמגדל הראשי של היי-פארמה, החזיק הקיבוץ ב- 1,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א, שהיוו 100% מההון המונפק והנפרע של היי-פארמה (בדילול מלא).

פרק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחום הפעילות

2.1. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

נכון למועד פרסום המתאר, היי-פארמה טרם החלה לבצע מכירות בפועל. להיי-פארמה אין דוחות כספיים סקורים או מבוקרים למועד פרסום המתאר. נכון למועד השלמת העיסקה, להיי-פארמה התחייבויות בסכומים לא מהותיים.

2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות

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

2.2.1. רגולציה²¹

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 3609 מיום 7 באוגוסט 2011, החלטת ממשלה מס' 1050 מיום 15 בדצמבר 2013, החלטת ממשלה מיום 26 ביוני 2016 מס' 1587²² ולהוראות האמנה היחידה לסמים נרקוטיים 1961, גיבש משרד הבריאות בשנת 2017 מתווה להסדרת תחום הקנאביס הרפואי. בהתאם לכך, פורסמה תקינה אשר קובעת בצורה ברורה את שרשרת הפקה ומכירה של מוצרי קנאביס רפואי (לעיל ולהלן: "**התקינה החדשה**").

היחידה לקנאביס רפואי (להלן: "**היק"ר**") של משרד הבריאות הינה הגוף האחראי לבחינה, אישור והנפקת רישיונות לפי התקינה החדשה לכלל העוסקים בתחום הקנאביס, לרבות לגופי מחקר אשר יהיו מעוניינים לעשות שימוש בקנאביס או בתרכובת המופקת ממנו במסגרת מחקר.

התקינה החדשה, אשר נחשבת לאחת המובילות בעולם, קובעת כי כל פעולה בצמח הקנאביס ובכלל זה, גידול, ייצור, הפצה, החזקה, שינוע, בדיקות מעבדה, ניפוק או מחקר של צמח הקנאביס או מוצריו תמשיך להיות מחויבת בעמידה בהוראות כל דין ובכלל זה בקבלת רישיונות מתאימים לפי פקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], התשל"ג-1973 (להלן: "**פקודת הסמים**") וכן בעמידה בתנאי הרישיון. תנאי הרישיונות יכללו דרישות איכות ואבטחה מחייבות ותנאים רלוונטיים נוספים בהתאם לסוג הרישיון ולפי העניין, כפי שגובשו וכי שיעודכנו מעת לעת לרבות ובהתאם להמלצות המשרד לביטחון פנים, ובכל הקשר לאבטחת ומיגון – המלצות משטרת ישראל.

התקינה החדשה דורשת סטנדרט GMP עבור שרשרת הייצור של מוצרי קנאביס רפואי.

מוצרי הקנאביס הרפואי אשר יאושרו לשיווק בישראל, ייוצרו ויהיו ברמת איכות הראויה לשימוש רפואי, ויסומנו כ- "IMC-Medical Grade". על מנת להגיע לרמת סטנדרטיזציה גבוהה ועל מנת להבטיח רמת הדירות ואחידות גבוהה כראוי ממוצר לשימוש רפואי תהליכי הריבוי והגידול של צמחי הקנאביס המשמשים ליצירת חומרי הגלם, תהליכי הייצור והאריזה ותהליכי ההפצה והניפוק שלהם, כולם יעשו תחת בקרה ופיקוח אדוק של GMP, בהתאם לנהלים לתנאי איכות נאותים של היק"ר. לפיכך, לאורך כל שרשרת

²¹ https://www.health.gov.il/PublicationsFiles/canabis_path.pdf

²² <http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2016/Pages/dec1587A.aspx>

הפקת מוצרים על בסיס קנאביס, משלב חומר הריבוי ועד לשלב הניפוק, תידרש שמירה אדוקה על תנאי סביבה אופטימליים ואחידים וכמו כן שמירה אדוקה על תהליכי עבודה מוגדרים ואחידים המבוססים על פרוטוקולי עבודה סטנדרטיים. לכל אורך התהליך ייערכו בדיקות אנליטיות סדירות ותקופתיות כנדרש, על מנת לוודא ולתעד כי כל שלב עומד בסטנדרטים האנליטיים וברמת האיכות הנדרשים, כפי שנקבעו על ידי היק"ר.

שרשרת הייצור חולקה לחמישה שלבים שלכל אחד מהם נדרש רישיון נפרד –

- (א) חוות גידול – גידול צמחי קנאביס²³.
- (ב) חוות ריבוי – ריבוי צמחי קנאביס.
- (ג) מפעל ייצור – ייצור מוצרי קנאביס²⁴.
- (ד) בית מסחר למוצרי קנאביס – אחסון והפצת מוצרי קנאביס²⁵.
- (ה) בית מרקחת ניפוק מוצרי קנאביס²⁶.

ההליך לקבלת רישיון מחולק לארבעה שלבים- בשלב הראשון מגישים בקשה לקבלת אישור ראשוני; בשלב השני היק"ר בוחן כי מגיש הבקשה עומד בתנאי הסף לתחום העיסוק המבוקש ולאחריו מעניק רישיון זמני וקוד עוסק; השלב השלישי הינו למעשה הקמה, עמידה בתנאי איכות נאותים ובתנאי אבטחה והגשת בקשה לרישיון; והשלב הרביעי הוא קבלת הרישיון לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים (אשר תהיה ניתנת לחידוש בכפוף למגבלות ותנאים של היק"ר) והמשך התנהלות שוטפת אשר כוללת מספר ביקורות שנתיות ועמידה בכל התנאים והמגבלות של היק"ר.

תאגיד הקיבוץ ותאגידים הקשורים אליו (במישרין ובעקיפין) מחזיקים ברישיונות זמניים (א)-(ד) לעיל²⁷ והקיבוץ פועל גם לקבלת רישיון זמני (ה) לעיל²⁸. במקביל, תאגיד הקיבוץ והיי-פארמה פועלים במרץ על מנת להשלים את העברת הרישיונות לידי תאגידים בשליטת היי-פארמה כמפורט בסעיף 1.1.4 לעיל.

התקינה החדשה מאפשרת התאמה אישית לסוג הטיפול המתאים לכל מטופל, קביעת תצורת מתן הטיפול והתאמת הכמות של מוצר הקנאביס שניתן למטופל.

מעבר לכך, כל בעל רישיון חייב לנקוט בכל האמצעים הנדרשים כדי לשמור על הקנאביס מפני אובדן או גניבה. בשל החשש כי הקנאביס המגודל והמיוצר לשימוש רפואי יהווה מוקד משיכה גם לגורמים שליליים ופלייליים או לשימוש שאינו כדן, היק"ר קבע אמות מידה מחייבות לאבטחה ומיגון בהלימה אל מול איומי הייחוס עבור כל חוליות "שרשרת

²³ https://www.health.gov.il/hozer/mmk151_2016.pdf

²⁴ https://www.health.gov.il/hozer/mmk152_2016.pdf

²⁵ https://www.health.gov.il/hozer/mmk153_2016.pdf

²⁶ ראו הערת שוליים 29.

²⁷ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 לעיל.

²⁸ ככל ותאגיד הקיבוץ יצליח לקבל את הרישיון החמישי, יפעל תאגיד הקיבוץ להעביר רישיון זה להיי-פארמה.

האספקה" של קנאביס רפואי, משלב חומר ריבוי צמחי ועד לניפוק "מוצר קנביס" מוגמר בבית מרקחת ועבור "אמצעי השינוע" הנדרשים בין החוליות.²⁹

נכון למועד המתאר, פועלות בישראל שמונה חוות גידול קנאביס (וחברה נוספת המוכרת שמנים בלבד) תחת רגולציה מועטה ביותר. למיטב ידיעת החברה ובהתאם לנתונים שנמסרו על ידי מנהל היק"ר בוועדה למלחמה בסמים של הכנסת מיום 18 בדצמבר 2017, עד כה הוגשו 383 בקשות לרישיון גידול ומתוכן 242 קיבלו רישיונות זמניים; 250 משתלות קנאביס הגישו בקשות לרישיון, מתוכן 156 קיבלו אישורים ראשוניים; 60 בקשות הוגשו להקמת מפעל ייצור, מתוכן 29 קיבלו אישורים ראשוניים; 95 בתי מרקחת הגישו בקשה לשיווק מוצרי קנאביס ומתוכם 72 קיבלו אישורים ראשוניים; 44 בתי מסחר הגישו בקשות לשיווק מתוכן 22 קיבלו אישורים ראשוניים.³⁰

התקינה החדשה שינתה לחלוטין את תנאי המשחק ואת מצב השוק ועשויה לאפשר לשחקנים חדשים דריסת רגל משמעותית וזאת מכיוון שגם תשעת הספקים/יצרנים הקיימים היום בשוק יאלצו/נאלצו להגיש בקשות מתאימות לרישיונות.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.

2.2.2. קרנות ומענקים מטעם משרד הכלכלה והתעשייה³¹ ומשרד החקלאות³²

משרד הכלכלה והתעשייה, באמצעות מכון היצוא ומנהל סחר חוץ, מעמיד ליצואנים תמריצים אשר תכליתם לעודד יצוא. נכון למועד זה, החברה לא הגישה בקשה לקרן או מענק אולם החברה נפגשה עם נציג משרד מנהל סחר חוץ בנושא זה ועתה היא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

בחודש ספטמבר 2017 הודיע שר החקלאות כי גידול קנאביס בישראל יוכר כענף חקלאי. המשמעות היא שמגדלי צמח הקנאביס זכאים למענקים, תמיכה, הקצאות מים והדרכה בגידול ממשרד החקלאות. הפעם האחרונה בו הוכרז ענף כענף חקלאי הייתה לפני כעשור, עת הוכרז ענף הסוסים כענף חקלאי. החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

2.2.3. יצוא³³

נכון למועד המתאר, מונחת על שולחן הממשלה החלטה לאשר יצוא של כלל מוצרי הקנאביס בצורותיו הרפואיות (מוצרי עישון, טבליות, שמנים וכד') וזאת לאחר שוועדה בין משרדית של משרד האוצר ומשרד הבריאות (להלן: "הוועדה") המליצה להתיר יצוא של קנאביס למטרות רפואיות. כפי שפרסמה הוועדה במסגרת המלצותיה, הייצור הכולל העולמי של קנאביס רפואי בשנת 2000 עמד על 1.3 טון ובשנת 2014 עמד על 57.3 טון, הביקוש הנוכחי לקנאביס רפואי בישראל עומד על כ-10 טון בשנה (33 גרם בממוצע לכ-28 אלפי משתמשים בכל חודש) ומחיר הקנאביס הרפואי בעולם עומד על \$10 לגרם. הוועדה ציינה כי אוסטרליה, גרמניה, דנמרק, צ'כיה וקפריסין כבר הביעו התעניינות לרכוש

²⁹ https://www.health.gov.il/hozer/mmk150_2016.pdf

³⁰ <https://www.calcalist.co.il/articles/0,7340,L-3727644,00.html>

³¹ http://www.export.gov.il/heb/Services/Small_Exporters/EturKerenMaanakimSmallExp

³² http://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/dovrut/publication/2017/Pages/cannabis_2017.aspx

³³ https://www.health.gov.il/NewsAndEvents/SpokemanMessegges/Pages/13082017_2.aspx

מישראל מוצרי קנאביס רפואי. הוועדה העריכה את אומדן ההכנסות למדינת ישראל מיצוא של קנאביס רפואי בסך של 1-4 מיליארד ₪ בשנה. הוועדה קבעה כי ככל והממשלה תאשר את ההחלטה לאשר ייצוא של מוצרי קנאביס רפואי, הדבר יעשה תחת המגבלות הבאות:

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

(ב) הייצוא יאושר רק למדיניות המתירות שימוש בקנאביס רפואי ואשר יתירו יבוא מישראל במפורש.

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

הוועדה אף המליצה על הקמת צוות משותף של מנהל סחר חוץ במשרד הכלכלה והתעשייה, משרד הבריאות, משרד האוצר ומשרד החקלאות, אשר יפעלו למיתוג ושיווק ייצוא קנאביס רפואי ומוצריו מישראל וכפי שנמסר לחברה טרם פרסום המתאר, הגורמים הרלוונטיים החלו בפעולות המיתוג של הקנאביס הרפואי מישראל לקראת החלטת הממשלה, ככל שתתקבל, לרבות רישום סימן מסחרי.

פרק שלישי – תיאור תחום הפעילות

3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו

(א) צמח הקנאביס נודע בסגולותיו הרפואיות עוד בעת העתיקה ברחבי העולם בתרבויות שונות. לדוגמה, עוד לפני 5,000 שנה, עדויות שנמצאו בקברי מלכים בהודו, מצרים ואשור העתיקה מצביעות כי נעשה שימוש בקנאביס למטרות רפואיות. מאמצע המאה ה-19 שימש הקנאביס כצמח מרפא לגיטימי ברפואה הקונבנציונלית. אולם בשנת 1937 הוכרז הקנאביס על ידי הרשויות בארה"ב כחומר לא חוקי, כאשר עד אותו מועד הותר לעשות בו שימושים רפואיים מסוימים והוא היה מקובל ונפוץ במדינות רבות בעולם. הקנאביס סווג כסם מספר אחת ברשימת הסמים המסוכנים (בדומה להרואין), כלומר לא מועיל ובעל פוטנציאל גדול לפגיעה. דבר זה הוביל לכך שתוך כעשרים שנה צמח הקנאביס הוצא אל מחוץ לחוק במרבית המדינות המערביות וכך גם כמעט ונפסק לחלוטין השימוש הרפואי במוצרי הקנאביס במדינות אלו ואף החל תהליך של הסתרה והופסקו מרבית המחקרים בתחום הקנאביס הרפואי.

(ב) בשנים האחרונות הולך וגובר השימוש הרפואי בקנאביס רפואי במדינות רבות בעולם ובכללן גם במדינת ישראל כאשר במקביל, חלה התקדמות משמעותית במחקר המדעי בתחום הקנאביס המוביל לביסוס הקליני של צמח הקנאביס כצמח אשר מכיל תרכובות בעלי השפעה רפואית מטיבה לשלל סימפטומים לחולים במחלות סרטן, אוטיזם, אפילפסיה, איידס, קרוהן, תסמונת טוראט, טרשת נפוצה ועוד. במחקרים רבים, קנאביס הוכח כמטפל ומסייע לסימפטומים רבים הנובעים ממחלות שלרפואה המודרנית אין תרופות או טיפולים יעילים³⁴.

(ג) בהחלטת ממשלה מס' 3609 משנת 2011 נקבע כי משרד הבריאות ישמש כסוכנות ממשלתית בהתאם להוראות האמנה בכל הנוגע לפיקוח ולהסדרת הטיפול בקנאביס למטרות רפואיות ולמחקר. בעקבות ההחלטה כאמור, בשנת 2013 (החלטת ממשלה מס' 1050) הוקמה היחידה לקנאביס רפואי באגף הרוקחות שבמשרד הבריאות (לעיל ולהלן: "היק"ר") והיא משמשת הסוכנות הממשלתית הישראלית. ע"פ החלטת הממשלה כאמור, הסוכנות הממשלתית תהא אחראית על הסדרה, פיקוח ובקרה של שימוש בקנאביס לצרכים רפואיים; תנהל קשר עם גורמים ממשלתיים ואחרים בחוץ-לארץ לשם קבלת אישורים לייבוא של קנאביס לצרכים רפואיים לפי הוראות האמנה הבינלאומית; תנהל קשר מול סוכנויות

³⁴ <http://www.tikun-olam.co.il/files/users/Crohn%20-%20tikun%20olam.pdf> ;

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

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

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

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

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

ממשלתיות מקבילות במדינות אחרות החתומות על האמנה; ותדווח לרשויות האו"ם בהתאם להוראות האמנה לסמים נרקוטיים, 1961.

(ד) החברה מעריכה כי כיום ישנם בישראל כ- 33,000 חולים המטופלים באמצעות קנאביס רפואי. החולים מסווגים ל-2 קבוצות – כ-21,000 חולים המקבלים רישיון מהיחידה לקנאביס של משרד הבריאות, כ-9,000 חולי סרטן המקבלים את הרישיון מהמחלקות האונקולוגיות ועוד כ-3,000 חולים על פי התוויות אחרות. היק"ר הוא הסמכות הבלעדית למתן אישורים לצריכת קנאביס רפואי למעט לחולי סרטן המאושפזים במחלקות אשר מקבלים רישיון מרופאי המחלקה האונקולוגית.

(ה) חרף העובדה שמוצרים המבוססים על קנאביס אינם נחשבים תרופה, משרד הבריאות סבר כי יש להתייחס לכל מוצר המשמש למטרות רפואיות כפי שמתייחסים לתרופה הכוללת חומר המוגדר כסם מסוכן והחייב בפקוח והסדרה למען הבטחת בריאות המשתמש. משכך, בהמשך להחלטות הממשלה כמפורט לעיל, פרסם משרד הבריאות תקינה חדשה אשר מטרתה לקבוע סטנדרטים נאותים וברורים לכל שרשרת הפקת ומכירת מוצרים המבוססים על צמח הקנאביס. מאחורי התקינה החדשה עמדו שתי מטרות מרכזיות:

- פיקוח על הפרקטיקה הרפואית והתוויות למתן קנאביס רפואי לחולים וזאת מנקודת מבט כי קנאביס מוגדר כ"סם מסוכן" ויישאר כך ועל כן השימוש בו צריך להיות מפקח ובהתאם לסטנדרטים רפואיים.
- אפשרות לנגישות ואספקה של מוצרי קנאביס רפואי באיכות טובה. על מנת לאפשר מוצרים באיכות טובה, כל שרשרת הפקת ומכירת מוצרים על בסיס קנאביס חייבת להיות על בסיס אמות מידה ותנאי איכות אדוקים בהתאם לנוהלי GMP של היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות (להלן: "היק"ר"), החל משלב הריבוי ועד לשלב שבו המוצר המוגמר מונפק ונמכר בבית מרקחת. לפרטים נוספים אודות נהלי האיכות הנאותים של התקינה החדשה ראו סעיף 2.2.1 להלן.

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 2.2(א) לעיל.

(ו) המדיקליזציה שמוביל משרד הבריאות, כוללת גם הסמכת 81 רופאים³⁵ אשר יוכלו לרשום רישיונות קנאביס רפואי (כאשר עד חודש ספטמבר 2017, היו בסה"כ 36 רופאים). להערכת החברה, היקף הזכאים לרישיונות שימוש לקנאביס רפואי בישראל עומד על כ- 200,000 איש נכון לכתיבת שורות אלה. לאור מספר הרופאים המצומצם טרם הסמכת 81 הרופאים הנוספים, הדבר מנע מחולים רבים את זכאותם החוקית לקבלת רישיון לצריכת קנאביס רפואי. הוספת הרופאים הינו מהלך אשר נועד "להנגיש" את הליך קבלת הרישיונות לצרכנים זכאים נוספים, כאשר בסוף התהליך, מעריכה החברה שיוכשרו כ-150 רופאים המוסמכים לרשום קנאביס רפואי לחולים.

³⁵ https://www.health.gov.il/NewsAndEvents/SpokemanMessegas/Pages/07092017_2.aspx

תחזיות והנחות החברה בדבר היקף הזכאים לרישיונות שימוש בקנאביס רפואי בישראל וכי בעתיד יוכשרו כ-150 רופאים המוסמכים לרשום קנאביס רפואי לחולים, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

(א) פקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "פקודת הסמים המסוכנים") והתקנות הנלוות לה

קנאביס הוא חומר המוגדר כ"סם מסוכן" בפקודת הסמים המסוכנים שחל לגביו איסור שימוש אלא אם ניתן לכך רישיון כדין. הסמכות על פי הפקודה לעניין "סם מסוכן" (לגידול/ייצור/מיצוי/שימוש וכו') היא של המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו לעניין הנדון, כאשר במקרה של הקנאביס, הסמכות היא של מנהל היחידה לקנאביס רפואי (היק"ר).

(ב) התקינה החדשה

כל פעולה בצמח הקנביס מחויבת בעמידה בהוראות כל דין ובכלל זה בקבלת רישיון מתאים מהיק"ר וכן בעמידה בתנאי הרישיון.

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

נכון למועד המתאר היי-פארמה ותאגיד הקיבוץ פועלים להעברת ארבעת האישורים הזמניים שמחזיק תאגיד הקיבוץ (במישרין ובעקיפין) לידי היי-פארמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

(ג) האמנה לסמים נרקוטיים, 1961 (להלן: "האמנה")³⁶

האמנה היחידה בדבר סמים נרקוטיים (The Single Convention on Narcotic Grugs של האו"ם, שנחתמה בשנת 1961³⁷, היא אחת משלוש אמנות בין-לאומיות קיימות להגברת שיתוף הפעולה המולטילטרלי בהתמודדות עם תופעת הסחר בסמים. האמנה איחדה את כל ההסכמים הבין-לאומיים דאז בדבר איסור סחר בסמים והרחיבה את הפיקוח על גידול ועיבוד של צמחים שמשמשים לייצור סמים נרקוטיים. מלבד הגברת שיתוף הפעולה הבין-לאומי, האמנה מגבילה את ההחזקה, השימוש, הסחר, החלוקה, היבוא, היצוא, הייצור וההפקה של סמים לשימוש רפואי ומדעי בלבד ומגדירה את המנגנונים שעל מדינה להקים כדי לנהל מלאי סמים לצרכים רפואיים. 184 מדינות חתומות כיום על האמנה, ובהן ישראל, והיא אשררה אותה בפברואר 1974. האמנה סיווגה את הסמים לארבע קבוצות והוגדרה מידת הפיקוח על כל קבוצה. סמים שנחשבו לממכרים ללא שימוש נפוץ ברפואה ובמחקר נכללים בקבוצה הראשונה ובקבוצה הרביעית, והם נתונים לפיקוח נוקשה ומחמיר יותר מהסמים שבקבוצה השנייה ובקבוצה השלישית, שעל-פי סיווגם יש להם ערך רפואי או מחקרי והשפעה ממכרת פחותה. צמח הקאנביס מופיע בקבוצה הראשונה והן בקבוצה הרביעית, בין היתר לצד ההרואין.

האמנה קבעה כי משטר הפיקוח החל על אופיום יחול לגבי צמח הקנאביס, כאשר לגבי אופיום, מדינה תהיה רשאית לגדל, לסחור, לייבא ולייצא בתנאי שתקים סוכנות ממשלתית שתהיה אחראית על כך ואכן, בשנת 2013 הוקמה היק"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.1(ג) לעיל.

משכך, החברה סבורה כי ככל וממשלת ישראל תאשר את ההחלטה בדבר ייצוא של מוצרי קנאביס רפואי בפיקוחו של היק"ר³⁸, תקבל היי-פארמה בהקדם גם אישור לייצא את מוצריה הרפואיים אל מחוץ למדינת ישראל. נכון למועד פרסום המתאר, אוסטרליה, הולנד וקנדה מתירות ייבוא של מוצרי קנאביס רפואי לשטחן והחברה מעריכה שמדינות נוספות יצטרפו אליהן.

תחזית החברה כי היי-פארמה תקבל אישור ייצוא במידה וממשלת ישראל תאשר את ההחלטה בדבר ייצוא קנאביס רפואי, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם

³⁶ לפרטים נוספים ראו: <https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03291.pdf>

³⁷ בשנת 1972 תוקנה האמנה.

³⁸ ראו סעיפים 2.2.3 ו-3.1.2(ג) לעיל.

בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

תחום הקנאביס הרפואי עבר תמורות משמעותיות בשנים האחרונות והחברה מעריכה כי הוא צפוי לעבור תמורות משמעותיות אף יותר בשנים הקרובות. הדבר מתבטא בלגליזציה של הקנאביס במדינות נוספות בעולם, בפתיחות יתר בשימוש בקנאביס רפואי וגידול במחקר בקנאביס, אשר תוצאות חיוביות במחקרים עשוי לתת תמיכה נוספת.

נכון למועד פרסום המתאר, קיימות בעולם אלפי חברות קנאביס, כאשר למעלה ממאה מהן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בניו יורק ובטורנטו. רבות מהן נחשבות לחברות סטארטאפ שכבר גייסו מאות מיליונים ממשקיעים ששמו את כספם ותקוותם לרווח גדול. החברות הללו עוסקות לא רק בתוצרי הקנאביס, אלא בפעילויות רלוונטיות רבות ואחרות, כמו שיווק נדל"ן לגידול תעשייתי, ביגוד, כלים, קוסמטיקה, דלקים חלופיים לגידול ועוד.

החברה סבורה כי שוק הקנאביס הרפואי בארץ ובעולם יגדל בצורה משמעותית. השינוי שצפוי במדינת ישראל נעוץ בראש ובראשונה במדיקליזציה שמוביל משרד הבריאות והמשך מחקרים רפואיים בתחום ופיתוח מוצרים בעקבות מחקרים אלו, כמפורט בסעיפים 2.2.1 ו- 3.1.2(ב) (לעיל ואילו הגדילה בשוק העולמי נעוצה בגורמים רבים, החל מלגליזציה במדינות נוספות (כגון קנדה), שינויים ופתיחות בכל הנוגע לשימוש בקנאביס רפואי ומוצרים נוספים תוצאת מחקרים ענפים בתחום בעולם כמו גם בישראל.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

המכירות בתחום הקנאביס הרפואי עולות בצורה מתמדת בשנים האחרונות ברחבי העולם (מ-1.3 טון בשנת 2000 עד 57 טון ב-2014). המכירות של הקנאביס הרפואי בשנת 2015 מסתכמות ב-11.4 מיליארד דולר וצפויות להגיע ל-55.8 ביליון דולר בשנת 2025 עם שיעור צמיחה שנתי של מעל 17%. בשנת 2016 המכירות של קנאביס בארה"ב וקנדה (חוקי ולא חוקי) עמדו על סך מוערך של כ-53 מיליארד דולר (שווה ערך למכירות השנתיות של McDonald's ו-Starbucks ביחד)³⁹. בשנת 2016 המכירות של הקנאביס הרפואי בארצות הברית עמדו על סך של כ-6.7 מיליארד דולר, גידול של יותר-30% לעומת שנת 2015. המכירות הצפויות של קנאביס רפואי בארה"ב בשנת 2021 צפויות לעמוד על סך של 22.6 מיליארד דולר⁴⁰. שווי השוק הפוטנציאלי של מכירות קנאביס רפואי

³⁹ <http://www.businessinsider.com/us-canada-marijuana-spending-legal-illicit-2017-1>

⁴⁰ <http://yahoonewsdigest-us.tumblr.com/post/159765066134/budding-business-americans-drawn-to-weeds->

באירופה עומד על כ- 35.7 מיליארד יורו⁴¹. בישראל המספרים קטנים בהרבה, אך בכל זאת מרשימים מבחינת הצמיחה הפוטנציאלית בשוק הקנאביס הרפואי: מספר החולים בעלי רישיון לשימוש בקנאביס רפואי בשנת 2017 עמד על כ-30,000 חולים לעומת כ-24,000 חולים בשנת 2016, כ-18,500 חולים בשנת 2015 וכ-15,000 חולים בשנת 2014. עקב מתן היתרים ל-81 רופאים נוספים להנפיק רישיונות שימוש בקנאביס רפואי ולאור פוטנציאל של כ-200,000 חולים הזכאים לרישיון שימוש אך לא תבעו אותו עקב מחסור ברופאים⁴², סבורה החברה כי מספר הרישיונות לשימוש עצמי מטעמים רפואיים יגדל בצורה משמעותית בשנים הקרובות.

כיום, יותר מ-30 מדינות בעולם ו-29 מדינות בארה"ב מתירות שימוש בקנאביס רפואי.

נכון למועד המתאר, ברוב המדינות קיים איסור לעשות שימוש בקנאביס רפואי ובמרבית המדינות חל איסור לייבוא וייצוא של קנאביס רפואי. ככל שמספר המדינות אשר בהן קנאביס רפואי יהיה חוקי, בכפוף לכך שהחברה תהיה רשאית לייצא מוצרי קנאביס רפואי, צפוי פוטנציאל ההכנסות של החברה לעלות בהתאם.

שני השווקים הבינלאומיים שהחברה רואה כרגע לנגד עיני את פוטנציאל הייצוא הגבוה ביותר הן קנדה וגרמניה:

קנדה⁴³

קנדה החלה את תהליך הלגיטימציה בשנת 2001 כאשר הייתה המדינה הראשונה שהסדירה את השימוש בקנאביס רפואי במדינה. מאז, ממשיכה קנדה לפתח ולהסדיר את המדיניות בנושא הקנאביס הרפואי כאשר באוגוסט 2016 הציגה הסדר חדש לנושא הקנאביס ובו השיבה את הזכויות החוקיות לבעלי רישיון צריכה לגידול ביתי ואף למינוי מגדל צד שלישי. קנדה נחשבת כיום למדינה בעלת השוק הגדול ביותר לקנאביס רפואי אשר מאפשר ייבוא. נכון לאמצע שנת 2017 יש בקנדה מעל ל-200,000 מטופלים בעלי רישיון לצריכת קנאביס אשר צורכים בממוצע 2.3 גרם ליום כל אחד. במהלך שנת 2018 צפויה ממשלת קנדה להתיר שימוש בקנאביס לכלל אזרחי המדינה וכך קנדה תהפוך למדינה הראשונה ב-G7 (ארגון המדינות המתועשות) המאשרת לגליזציה של קנאביס. החברה מעריכה שמספר צורכי הקנאביס צפוי לעלות בעקבות כך.

גרמניה⁴⁴

בינואר 2017, אישרה גרמניה לראשונה את השימוש בקנאביס רפואי. כמו כן, בגרמניה קיים חוק לכיסוי השימוש בקנאביס רפואי על ידי הביטוח הרפואי.

גרמניה היא המדינה הגדולה ביותר באירופה עם אוכלוסייה של מעל ל-82 מיליון תושבים וכלכלה משגשגת. גרמניה צפויה להוות את אחד השווקים הגדולים והחשובים בעולם

[market](#)

⁴¹

<https://static1.squarespace.com/static/58877105725e25f7d30b8f08/t/59fb19926926705684352ada/1509628383081/Th+eEuropeanCannabisReport%E2%84%A2%282ndEdition%29.pdf>

⁴² ראו סעיף 3.1.1(ו) לעיל.

⁴³ <https://www.canada.ca/en/services/health/campaigns/introduction-cannabis-act-questions-answers.html>

⁴⁴ <https://www.targo-consulting.co.il/images/market-research/pdf/Cannabis-Industry-Market-Research-PDF-IL.pdf>

לקנאביס רפואי. כדי לעמוד בדרישה, גרמניה תאלץ לייבא קנאביס רפואי עד שיהיו לה יכולות גידול עצמאיות, דבר הצפוי להתרחש בשנת 2019. שווי השוק הפוטנציאלי בגרמניה מוערך בכ- 628 מיליון דולר בשנה.

תחזיות והנחות החברה לעיל כי מספר הרישיונות לשימוש עצמי מטעמים רפואיים בישראל יגדל בצורה משמעותית בשנים הקרובות, כי מספר צורכי הקנאביס בקנדה צפויים לעלות וכי גרמניה תאלץ לייבא קנאביס רפואי עד שיהיו לה יכולות גידול עצמאיות הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.1.5 **שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות**

נכון למועד זה, החברה סבורה שלא קיימים שינויים טכנולוגיים שצפויים להשפיע על החברה. יצוין, כי תחום מוצרים על בסיס קנאביס רפואי הינו תחום חדש יחסית והחברה מעריכה שיש לו פוטנציאל גבוה למגוון רחב של מוצרים. כבר היום ברחבי העולם ישנן מספר חברות המוכרות מוצרים שונים על בסיס קנאביס רפואי.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.1.6 **גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

- (א) העברת האישורים הזמניים (רישיונות) לתאגידים בשליטת היי-פארמה והארכתם.
- (ב) הנהלה מקצועית ועתירת ניסיון בתחום הפעילות, כוח אדם מנוסה ומיומן.
- (ג) עמידה בלוחות הזמנים וכמויות הייצור.
- (ד) חדירה לשוק הייצוא והפקת מוצרים מתאימים לכך.
- (ה) פיתוח מערך שיווק בארץ ובחו"ל (ככל וייצוא יתאפשר).

3.1.7 **שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות**

לאור הפופולריות הגוברת של הקנאביס הרפואי ברחבי העולם, חברות אשר מוכרות ומייצרות ציוד וחומרים אשר בעזרתם למעשה מבוצע הגידול והייצור מתפתחים אף הם, לרבות חממות, חומרי הדברה אקולוגיים, נורות לד לגידול וכו'.

3.1.8. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

- (א) קבלת רישיונות מהיק"ר, כאשר לתאגיד הקיבוץ (במישרין ובעקיפין) ארבעה מתוך חמישה רישיונות (היי-פארמה פועלת לקבלת הרישיון החמישי⁴⁵). עצם העובדה שלהיי-פארמה יהיו לפחות ארבעה רישיונות מתוך חמישה רישיונות יעמיד לה יתרון אדיר בפני מתחרים אשר יהיו להם, לדוגמה, רק רישיון גידול ואשר למעשה, יחייב אותם למצוא פיתרונות לאחסן ולשנע את התוצרת שלהם. החברה מעריכה כי כל חמשת הרישיונות (וגם ארבעת הרישיונות) ינתנו בסופו של דבר למספר מצומצם מאוד של גורמים (אם בכלל) ולכן הדבר מהווה יתרון משמעותי בראיית החברה.
- (ב) קרקעות – הקיבוץ יעמיד לחברה עד 200 דונם קרקעות, יחד עם תשתית לגידול חקלאי. יתרון הגודל בתחום זה יהיה להערכת החברה בעל חשיבות רבה בעתיד הנראה לעין.
- (ג) נדרשת השקעה כספית גבוהה בהקמה של חממות, מפעל בתקן GMP, רכישה של ציוד וחומרים שיאפשרו גידול קנאביס איכותי, הקמת מערך הגנה הכולל חומות ושמירה אדוקה בהתאם לתקנים של היק"ר.
- (ד) כוח אדם איכותי ובעל ניסיון בגידול קנאביס. להיי-פארמה שני מגדלים אשר (אחד מכהן כמנכ"ל היי-פארמה) בעלי ניסיון של שנים רבות בתחום גידול קנאביס בהיקף נרחב בחו"ל.
- (ה) קבלת אישורים מגורמים רגולטוריים נוספים. לדוגמה, היי-פארמה מחויבת לקבל אישורים רגולטוריים אשר יסדירו את העובדה שהיא תהיה רשאית לעשות שימוש בקרקעות הקיבוץ לצורך הגידול. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.27.3 (ג) להלן.

3.1.9. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

אין תחליפים חוקיים לחולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי. החולים יכולים לרכוש את המוצרים אצל ספקים אחרים בעלי רישיונות מתאימים. יצוין, כי תחום מוצרי הקנאביס הרפואי עדין בחיתוליו והחברה צופה כי בשנים הקרובות יתווספו עשרות מוצרים על בסיס קנאביס רפואי שאינם נמכרים נכון להיום בישראל וברחבי העולם.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.1.10. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

נכון למועד פרסום המתאר, חולים בעלי רישיון שימוש קנאביס רפואי בישראל יכולים לרכוש מוצרים על בסיס קנאביס (שמנים, צמח מיובש לעישון וכו') אשר מיוצרים אצל

⁴⁵ לפרטים ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

תשעה יצרנים מורשים. לאחר כניסת התקינה החדשה, אותם תשעה ספקים/יצרנים יצטרכו לקבל אישורים זמניים (ואח"כ רישיונות) בהתאם לתקינה החדשה, אחרת הם לא יורשו להמשיך לפעול במתכונת שהם פועלים כיום. החברה מעריכה שמשרד הבריאות העניק עד כה מאות רישיונות שונים בהתאם לתקינה החדשה, אולם החברה מעריכה שלמרבית מקבלי הרישיונות אין ארבעה רישיונות כפי שיהיה להי-פארמה⁴⁶, כאשר תאגיד הקיבוץ והי-פארמה פועלים לקבלת רישיון חמישי לניפוק (בית מרקחת). החברה סבורה, שמתחרים של החברה שלא יהיו להם לכל הפחות ארבעה רישיונות יתקשו עד מאד (אם בכלל) להתחרות בהי-פארמה ויהיו חייבות להתקשר עם תאגידים בעלי רישיונות שאין באמתחתם לצורך השלמת שרשרת אספקת המוצר הסופי לידי הלקוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 להלן.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.2. מוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום המתאר, החברה החלה בהקמת הקרקע לקראת גידולים. לחברה אין עדין מוצרים. בכוונת החברה, לאחר הקמת החממות, הכשרת המפעל ותחילת הגידול, לייצר מוצרים על בסיס קנאביס רפואי. המוצרים הראשונים שתחל הי-פארמה למכור יהיו צמח מיובש לצרכי עישון ושמנים. בהמשך, בכוונת החברה לפעול לייצר מוצרים נוספים על בסיס קנאביס.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.3. פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום המתאר לחברה אין הכנסות.

3.4. מוצרים חדשים

נכון למועד המתאר לחברה אין מוצרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 לעיל.

3.5. לקוחות

נכון למועד המתאר לחברה אין עדין לקוחות.

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

⁴⁶ ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

נכון למועד המתאר, במדינת ישראל ישנם כ-30 אלף חולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי ועוד כ-300 אלף חולים אשר זכאים לקבלת רישיון לשימוש אך מסיבות כאלו ואחרות אין להם את הרישיון⁴⁷. החברה מעריכה שמספר החולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי ימשיך לעלות גם בשנים הקרובות, הודות, בין היתר, להגדלת מספר הרופאים הרשאים להנפיק רישיונות שימוש ובזכות העלייה במודעות בארץ ובעולם בקשר עם סגולותיו של הקנאביס הרפואי.

תחזית החברה שמספר החולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי ימשיך לעלות גם בשנים הקרובות, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.6. שיווק והפצה

נכון למועד המתאר לחברה אין הסכמי הפצה/שיווק.

3.7. צבר הזמנות

נכון למועד המתאר לחברה אין צבר הזמנות.

3.8. תחרות

3.8.1. מדינת ישראל

נכון למועד פרסום המתאר, במדינת ישראל קיימות תשע ספקיות/יצרניות קנאביס רפואי⁴⁸. אין בידי החברה נתונים מאומתים לגבי פילוח השוק לשנת 2017⁴⁹, אולם למיטב ידיעת החברה, הספק הגדול ביותר בשוק הינו חברת תיקון עולם בע"מ אשר חולשת על למעלה מרבע מהחולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי. בעקבות כניסתה של התקינה החדשה גם הספקים הקיימים יאלצו לפעול לקבלת אישורים זמניים ובהמשך רישיונות קבועים (אשר יהיו בתוקף למשך שלוש שנים ואשר ככל הנראה יאורכו ככל ומחזיק הרישיון יעמוד במגבלות ובתנאים של היק"ר). החברה מעריכה כי מכיוון שהתקינה החדשה דורשת מספקי קנאביס לעמוד בתנאים ומגבלות לא פשוטים וכן בעלויות כלכליות רבות⁵⁰, כי חלק מספקי הקנאביס הקיימים לא יקבלו אישורים זמניים מהיק"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.10 לעיל.

החברה מתכוונת להתמודד עם התחרות הצפויה לה בהשקעת משאבים באיכות המוצרים כך שמוצריה יהיו איכותיים יותר מהמוצרים הקיימים כיום בשוק. כמו כן, מעריכה היי-פארמה כי ביכולתה לגדל את צמח הקנאביס באופן שיפיק יותר תוצר אשר ממנו יהיה ניתן לייצר יותר מוצרים וכך, הדבר יגדיל את הרווחיות של היי-פארמה לעומת מתחרים אחרים בשוק.

⁴⁷ לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.1.1(ו) ו-3.1.4 לעיל.

⁴⁸ <http://cannapedia.co.il/growers>

⁴⁹ לפרטים אודות פילוח שוק המכירות של קנאביס רפואי בישראל נכון לחודש נובמבר 2015 ראו: <http://medican.co.il/%D7%A1%D7%A4%D7%A7%D7%99-%D7%A7%D7%A0%D7%90%D7%91%D7%99%D7%A1-%D7%A8%D7%A4%D7%95%D7%90%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C>

⁵⁰ להערכת החברה, עלות ביצוע התאמה למגדלים הקיימים תעמוד על מיליוני ₪ לכל מגדל, כתלות בשטחי הגידול שלו.

החברה מעריכה כי לאור העובדה שהיי-פארמה הינה חברה חדשה בתחום ומכיוון שאין לה עדין קהל לקוחות, הדבר עלול להקשות עליה באופן זמני להיכנס לשוק הקיים. החברה תתמודד עם קושי זה באמצעות פרסום ושיווק.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.8.2. השוק הבינלאומי

ברחבי העולם קיימות מאות חברות המוכרות מוצרים על בסיס קנאביס רפואי. יחד עם זאת, הקנאביס הרפואי הישראלי נחשב בכל העולם כאיכותי במיוחד. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.3.7 ו-2.2.3 לעיל. נכון למועד פרסום המתאר, יצוא של קנאביס רפואי אינו חוקי. ככל שיצוא קנאביס רפואי מישראל יהפוך לחוקי תפעל החברה באמצעי שיווק ופרסום של מרכולתה. בשנים האחרונות אישרו מספר מדינות אפשרות ליצוא של קנאביס רפואי לחו"ל ובהן, קנדה, אוסטרליה, אורוגוואי, קולומביה ועוד. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.1.2(ג) ו-3.1.4 לעיל.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.9. עונתיות

בכוונת היי-פארמה לגדל את מרבית התוצרת החקלאית שלה בחממות וברמת חשיפה סביבתית נמוכה מאוד באופן יחסי לגידולי שדה. כמו כן, חלק מתוצרת החברה מתוכנן לגידול In-door (קרי: בשטח פנים מקורה לחלוטין תוך בקרת טמפרטורה ולחות נשלטת). לפיכך, גידולי החברה לא יהיו מושפעים מעונתיות. להערכת החברה, היי-פארמה תוכל להפיק 4-5 סבבי גידול בשנה, דבר אשר יביא ליציבות בכמות התוצרת, כמו גם באיכותה (עקב גידול בתנאי בקרת חום וקור נשלטים ויכולת למנוע מחלות צמחים הנישאות באוויר הפתוח).

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.10. כושר ייצור

שרשרת הפקת המוצרים מורכבת מחמישה שלבים אשר לכל אחד מהם דרוש רישיון נפרד. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

בשלב הראשוני בכוונת החברה לפעול לגדל צמחי קנאביס על שטח של 4 דונם, כאשר החברה מעריכה שעל כל דונם ניתן לקבל כ-2.2 טון גידול נקי בשנה. כאמור בסעיף 1.1.5 לעיל, באפשרות החברה לקבל עד 200 דונם של קרקע חקלאית מהקיבוץ לצורך הגידול. החברה מעריכה שבמדינת ישראל צורכים כ-11 טון קנאביס רפואי בשנה ואילו ברחבי העולם מספר זה מגיע לכמה מאות טונות.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד פרסום המתאר, להיי-פארמה רכוש קבוע בשווי לא מהותי.

הקרקעות שעליהן היי-פארמה תגדל את הקנאביס יהיו קרקעות של הקיבוץ. הקיבוץ העניק להיי-פארמה זכות שימוש ל-24 שנים בשטח חקלאי של עד 200 דונם וכן כשבע דונם של שטח תעשייתי שבחלקו עומד מפעל בתקן GMP לצורך ייצור מוצרים ברמת פארמה ו/או תרופות ו/או תוספי מזון. הסכם זכות השימוש כפוף לאישורים רגולטוריים, אולם החברה מעריכה כי אישורים אלו יסופקו בחודשים הקרובים.

בכוונת היי-פארמה לרכוש ציוד נדרש לצורך הקמת החממות, כמו גם מתקני הפקה ומיצוי בנוסף למכונות חכמות לאזור המעבדה במבנה, דבר אשר יאפשר להיי-פארמה לבצע בדיקות מעבדה לתוצרת החקלאית אשר תפיק החברה מגידולי החממות. היי-פארמה גם תוכל להשתמש במעבדה לצורכי מחקר ופיתוח מוצרים חדשים בכפוף לאישורים הזמניים אשר יועברו אליה, ובכפוף לעמידה בתנאים רגולטוריים.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.12. מחקר ופיתוח

נכון למועד פרסום המתאר, היי-פארמה אינה פועלת למחקר ופיתוח והיא עמלה בהקמת חממות, הקמת מערך אבטחה ובהכשרת המפעל שיעמדו בתקינה החדשה.

בכוונת היי-פארמה בעתיד להשקיע משאבים במחקר ופיתוח הן של מוצרים על בסיס קנאביס והן

בגנטיקה של זרעי קנאביס.

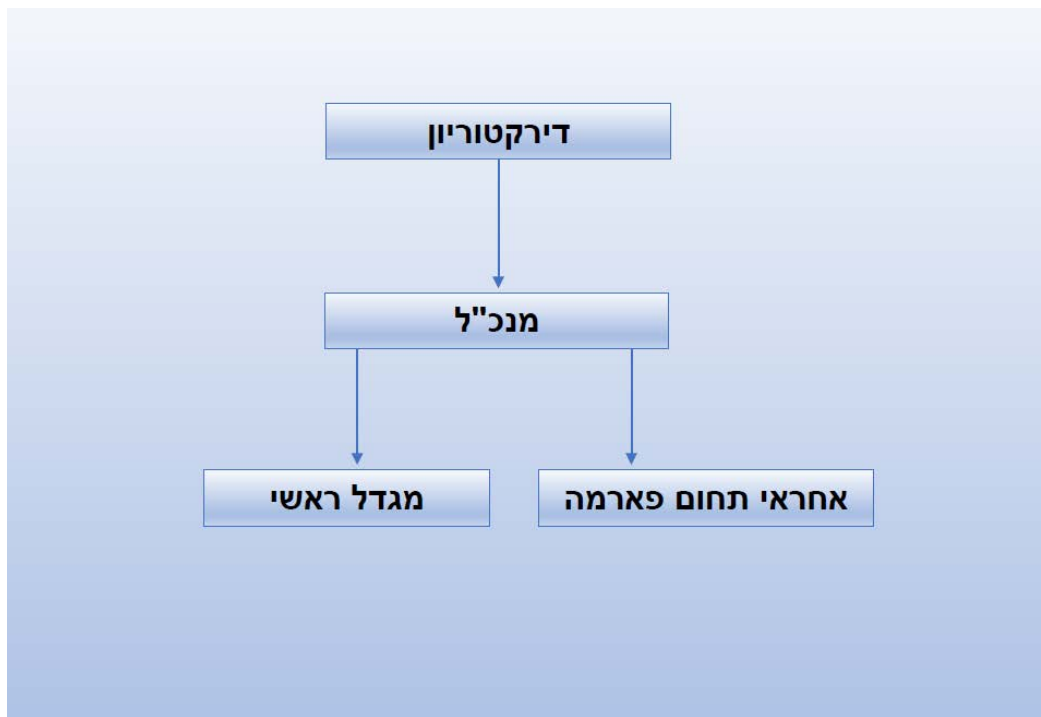
תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.13. נכסים לא מוחשיים

תאגיד הקיבוץ פועל להעברת ארבעת האישורים הזמניים לידי תאגידים בשליטת היי-פארמה כמפורט בסעיף 1.1.4 לעיל. למעט אלו, להיי-פארמה אין נכסים לא מוחשיים.

3.14. הון אנושי

להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של היי-פארמה, נכון למועד פרסום המתאר:



נכון למועד המתאר, בהיי-פארמה 2 עובדים. להערכת החברה, אין להיי-פארמה תלות באחד העובדים שלה. בכוונת היי-פארמה להעסיק עובדים נוספים לפי הצורך, לרבות אגרונום, עובד מעבדה, חוקר מעבדה, מגדלים נוספים וכו'.

לחברה יש תכניות תגמול לעובדים ובכוונתה לעדכןם ולהתאימם לצורכי החברה המשתנים עקב הכניסה לתחום החדש.

טרם נחתמו הסכמים למתן שירותים עם מנכ"ל היי-פארמה והמגדל. נחתם הסכם למתן שירותים עם ד"ר אשר הולצר, דירקטור במדיווי ובהיי-פארמה, אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

בחודש נובמבר 2017 נחתם הסכם למתן שירותים בין היי-פארמה וד"ר אשר הולצר. בתמורה

לשירותים שיספק ד"ר הולצר, ד"ר הולצר יהיה זכאי לתשלום חודשי בסך של 10,000 דולר ארה"ב כנגד חשבונית.

טרם השלמת עיסקה ההשקעה של מדיוי בהיי-פארמה הוקצו לד"ר הולצר 96 מניות של היי-פארמה, כאשר נכון למועד המתאר, מספר המניות כאמור עומד על 960 מניות⁵¹. ל-480 מהמניות יש מנגנון הבשלה הפוכה לתקופה של 4 שנים, אשר לפיו, בכל שנה יבשילו 120 מניות.

במידה והיי-פארמה תשלים הנפקה לציבור או במידה וצד שלישי ישקיע בהיי-פארמה מעל ל-8 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "אבן הדרך"), יהיה זכאי ד"ר הולצר למענק בסך של 10,000 דולר ארה"ב כנגד חשבונית בגין כל חודש מהמועד שבו החל לספק שירותים להיי-פארמה ועד ההגעה לאבן הדרך, אך לא יותר מ-120,000 דולר ארה"ב.

כמו כן, לאחר השלמת הנפקה לציבור, יהיה זכאי ד"ר הולצר למענק חד פעמי בסך של 75,000 דולר ארה"ב כנגד חשבונית.

בין הצדדים לא ישררו יחסי עובד-מעביד.

ד"ר הולצר לא יתחרה בפעילותה של היי-פארמה, במישרין או בעקיפין, כל עוד הוא מכהן כדירקטור בהיי-פארמה וכן 12 חודשים לאחר תום כהונתו כדירקטור.

3.15. חומרי גלם וספקים

אין לחברה תלות בספקים מסוימים מכיוון שישנם ספקים רבים וזמינים בארץ ובעולם המוכרים את חומרי הגלם שלהם היי-פארמה זקוקה לצורך הקמת הפעילות ותפעולה השוטף. חומרי הגלם שישמשו בתחום הפעילות ירכשו בארץ ובחור"ל.

3.16. הון חוזר

נכון למועד המתאר להיי-פארמה אין הון חוזר.

3.17. השקעות

עלויות הקמה מוערכות לתחילת פעילות (באלפי ₪):

עלויות הקמה ובניה	סכום
משתלה	325
חוזה (4 דונם)	5,464
מפעל ייצור	3,190
מערך אבטחה IMC - GSP	879
סה"כ	9,858

⁵¹ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 לעיל.

עלויות ניהול מוערכות בשנה הראשונה של הפעילות (באלפי ₪):

תחום	משתלה	חוזה (4 דונם)	ייצור המוצרים
ניהול	20	419	219
משכורות עובדים	448	1,991	1,591
חשמל	36	275	300
ציוד	90	168	10
חקלאות	225	679	-
מעבדה וניסויים	47	216	300
תחזוקה	40	614	331
אבטחה	23	170	600
אחר	63	672	147
סה"כ	992	5,204	3,498

3.18. מימון

נכון למועד המתאר להיי-פארמה אין הלוואות.

להיי-פארמה קו אשראי בבנק בסכום לא מהותי.

בכוונת מדיו לגייס את יתרת התמורה שהיא מחויבת לשלם להיי-פארמה בהתאם לתנאי העיסקה (כמפורט בסעיף 1.4.1 לעיל) באמצעות גיוס הון פרטי או מהציבור. יצוין, כי אין האמור מהווה הצעה לציבור.

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.19. מיסוי

מדיו והיי-פארמה כפופות לדיני המס הנהוגים בישראל. היי-פארמה טרם נישומה מיום היווסדה.

לחברה חברה בת אשר התאגדה בבריטניה. חברת הבת כפופה גם לחוקי המס הנהוגים בבריטניה.

לחברה חברה נכדה הרשומה בארצות הברית, החברה הנכדה כפופה גם לחוקי המס הנהוגים בארה"ב, ובמידה ותבקש להעביר חלק מרווחיה ו/או הפסדיה לחברה האם, תהיה היא כפופה גם לחוקי המס הנהוגים בבריטניה בשלבי המעבר.

לאור הסדר הנושים אשר אושר לחברה, ייחשבו שומות המס של החברה לשנים שעד שנת 2016 כשומות מס סופיות וסגורות.

3.20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הסיכונים הסביבתיים העיקריים להם חשופה החברה נוגעים לאופי פעילותה והינם: זיהום הסביבה מפסולת שנגרמת מתהליך הגידול, הייצור והאריזה וכן משימוש בחומרי הדברה חקלאיים.

במפעל שהיי-פארמה עובדת על שיפוצו בימים אלו ממש ואשר ישמש לייצור מוצרים על בסיס קנאביס רפואי⁵², יתקיימו תנאי ייצור ותנאי סביבה כמקובל במפעלי תרופות מודרניים. השיפוצ וההשקעות במפעל נעשים בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

היי-פארמה פועלת לקבלת היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה.

בנוסף, היי-פארמה תפעל לבצע פעולות לפינוי פסולת מסוגים שונים באופן סדיר ולפי דרישות החוק.

3.21. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

3.21.1. רישיון עסק – החברה פועלת לקבלת רישיון עסק בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968.

3.21.2. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.2 ו- 3.1.2 לעיל.

3.22. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות ההסכמים המהותיים הקיימים להיי-פארמה נכון למועד פרסום המתאר, ראו סעיפים 1.1.2 עד 1.1.5, 1.4 ו- 03.14 לעיל.

3.23. הליכים משפטיים

היי-פארמה איננה צד להליך משפטי כלשהוא כיום.

3.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

מכיוון שהיי-פארמה מצויה בראשית דרכה ומכיוון שהתקינה החדשה והאפשרות ליצוא של מוצרי קנאביס רפואי עדין אינם ידועים, הכינה היי-פארמה ארבעה תרחישים אפשריים שהיא צופה לעשר השנים הקרובות:

3.24.1. תרחיש מס' 1 – הממשלה לא תאשר יצוא והביקוש בשוק המקומי יהיה נמוך

הנחות:

(א) שליטה ב-2% מהשוק הישראלי בשנה הראשונה לפעילות.

(ב) שליטה ב-10% מהשוק הישראלי תוך חמש שנות פעילות.

(ג) שוק שמן קנאביס מהווה 30% מסך מכירות הקנאביס הרפואי בישראל ועליה ל-51% תוך חמש שנים.

⁵² ראו סעיף 1.1.5 לעיל.

שנה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
שטח החווה (דונם)	0	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56
מכירות קאנביס מיובש (טון)	0.2	0.7	1.5	3	5	5	5	6	6	6
מכירות שמן קאנביס (טון)	0.1	0.4	1.1	3	6	6	6	6	6	6
תשואות ממכירת קאנביס מיובש (מיליוני דולרים)	0.6	1.9	4.3	8	15	15	15	16	16	16
תשואות ממכירת שמן קאנביס (מיליוני דולרים)	0.6	1.9	5.1	12	27	27	28	28	29	29
סה"כ תשואות (מיליוני דולרים)	1.2	3.9	9.4	20	42	42	43	44	45	45
EBITDA (מיליוני דולרים)	-0.2	1.1	6.7	14	28	28	29	29	30	30

3.24.2. תרחיש מספר 2- הממשלה לא תאשר יצוא, דרישה מקומית גבוהה

הנחות:

- (א) שליטה ב- 3% מהשוק הישראלי בשנה הראשונה לפעילות.
- (ב) שליטה ב-20% מהשוק הישראלי תוך חמש שנות פעילות.
- (ג) שוק שמן קאנביס מהווה 30% מסך מכירות הקאנביס הרפואי בישראל ועליה ל- 51% תוך חמש שנים.

שנה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
שטח החווה (דונם)	0	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56
מכירות קאנביס מיובש (טון)	0.3	1.2	2.9	6	11	11	11	11	11	12
מכירות שמן קאנביס (טון)	0.2	0.7	2	5	11	11	11	12	12	12
תשואות ממכירת קאנביס מיובש (מיליוני דולרים)	1	3.5	8.2	16	30	30	31	32	32	33
תשואות ממכירת שמן קאנביס (מיליוני דולרים)	0.8	3.5	9.9	24	53	54	55	56	57	58
סה"כ תשואות (מיליוני דולרים)	1.8	7	18.1	40	83	85	86	88	89	91
EBITDA (מיליוני דולרים)	0.2	4.2	11.4	27	56	57	58	59	60	61

3.24.3. תרחיש מספר 3- הממשלה מאשרת יצוא, דרישה מקומית נמוכה

הנחות:

- (א) ישראל תאשר ייצוא קאנביס רפואי בשנה השלישית לפעילות (2020).
- (ב) החל מהשנה השלישית לפעילות החברה תייצא מוצרים מבוססי CBD.
- (ג) חדירה נמוכה לשוק הבינלאומי (כ- 0.4%).
- (ד) החל מהשנה השלישית לפעילות יכולות החווה לייצור מוצרים עולה ב-25% באופן שנתי.

שנה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
שטח החווה (דונם)	0	2.56	2.56	3	4	5	6	8	10	12
מכירות קאנביס מיובש (טון)	0.2	0.7	1.8	2	2	3	4	5	6	7
מכירות שמן קאנביס (טון)	0.1	0.4	1.9	2	2	3	4	5	6	8
תשואות ממכירת קאנביס מיובש (מיליוני דולרים)	0.6	1.9	10.3	11	13	17	21	26	33	41
תשואות ממכירת שמן קאנביס (מיליוני דולרים)	0.6	1.9	18	19	24	30	37	47	58	73
תשואות ממכירת מוצרי CBD (מיליוני דולרים)	0	0	1	1	1	2	2	3	4	5
סה"כ תשואות (מיליוני דולרים)	1.2	3.9	29	30	37	47	58	73	91	114
EBITDA (מיליוני דולרים)	-0.2	1.1	21	22	28	35	44	55	69	86

3.24.4. תרחיש מספר 4- הממשלה מאשרת ייצוא, דרישה מקומית גבוהה

הנחות:

(א) חדירה מסיבית לשוק הבינלאומי (כ-1.2%)

(ב) החל מהשנה השלישית לפעילות יכולות הייצור של החווה עולות ב-30% באופן שנתי.

שנה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
שטח החווה (דונם)	0	2.56	2.56	4	5	7	10	15	21	30
מכירות קאנביס מיובש (טון)	0.2	0.7	1.8	2	3	4	6	9	12	18
מכירות שמן קאנביס (טון)	0.1	0.4	1.9	2	3	5	6	9	13	18
תשואות ממכירת קאנביס מיובש (מיליוני דולרים)	0.6	1.9	12.9	15	22	31	44	62	88	125
תשואות ממכירת שמן קאנביס (מיליוני דולרים)	0.6	1.9	23	27	39	55	78	111	157	223
תשואות ממכירת מוצרי CBD (מיליוני דולרים)	0	0	1	1	2	3	5	7	10	15
סה"כ תשואות (מיליוני דולרים)	1.2	3.9	36	42	60	86	121	172	245	348
EBITDA (מיליוני דולרים)	-0.2	1.1	28	34	48	68	97	138	196	279

תחזיות והנחות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 3.27 לדוח זה.

3.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד פרסום המתאר, פועלת היי-פארמה להשלים את הקמת מערך הגידול, מערך האבטחה ושיפוץ והתאמת המפעל על מנת להתחיל את הליך הגידול הקנאביס אשר ממנו תייצר היי-פארמה את מוצריה.

בנוסף, החברה בוחנת אפשרות כי היא או היי-פארמה יונפקו בבורסה בטורנטו, קנדה (TMX). בבורסה בטורונטו נסחרות עשרות חברות העוסקות במישרין או בעקיפין בקנאביס והיא ידועה כבורסה מאד "ידידותית" לחברות העוסקות בתחום הקנאביס.

3.26. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

נכון למועד פרסום המתאר, היי-פארמה טרם החלה למכור מוצרים, כאשר נכון למועד פרסום המתאר, האופציה היחידה שתעמוד לרשותה היא מכירת מוצריה במדינת ישראל.

3.27. דיון בגורמי סיכון

3.27.1. סיכונים מאקרו

(א) מצב בטחוני, מדיני ופוליטי: כל הרעה במצב הביטחוני, המדיני והפוליטי תוביל לפגיעה באיתנות הפיננסית של חברות במשק בכלל וחברות הפועלות בתחום החקלאי בפרט. עיקר הפגיעה עלולה להיווצר מעלייה במספר פושטי הרג ובמספר החברות חדלות הפירעון, וממיתון בפעילות החקלאית. פגיעה מסוג זה עלולה להוביל לקשיים בניהול עסקים, בעבודה מול ספקים ולצמצום בהיקף הפעילות.

- (ב) עלייה במחירי תשומות: הפעילות תלויה במחירי תשומות של חשמל, מים וביוב. עלייה לא צפויה בתשומות אלו עלולה לפגוע ברווחיות של הפעילות.
- (ג) תנודות שער חליפין: החברה מעריכה כי ככל ומדינת ישראל תאפשר לייצא את מוצרי היי-פארמה לחו"ל, יהיו להיי-פארמה הכנסות משמעותיות במטבע זר, בעוד שמרבית הוצאותיה יהיו שקליות. במצב זה, אין כל וודאות כי היי-פארמה תצליח להגן על עצמה מבחינה פיננסית משינויים קיצוניים בשערי חליפין כאמור. יצוין, כי סיכון זה יהיה רלוונטי רק במצב שבו היי-פארמה תורשה לייצא את מוצריה לחו"ל.
- (ד) סיכון רגולטורי ומשפטי: על אף שינוי מהותי בישראל ובעולם ביחס כלפי הקנאביס הרפואי, לא ניתן לצפות שינויי חקיקה או תקינה כאלו או אחרים אשר ישפיעו במישורין או בעקיפין על פעילותה של היי-פארמה בארץ או בעולם (ככל שהיצוא יאושר).
- (ה) זהות ישראלית: זהות ישראלית משמשת במקרים מסוימים כמקדם מכירות (לאור ההכרה ביתרונות בתחום הקנאביס הקיימים בישראל), ואילו במקרים אחרים עלולה זהות ישראלית להוות חיסרון, ואף להביא לביטול עסקאות ולחסימת שווקים בחו"ל. למיטב הערכת החברה, זהותה הישראלית של היי-פארמה הינה בעלת משמעות מצומצמת יותר בהשוואה לשווקים אחרים, לאור המוניטין הידוע שיש למדינת ישראל בעולם באיכות ובטיב הקנאביס שמגודל בשטחה. יצוין, כי סיכון זה יהיה רלוונטי רק במצב שבו היי-פארמה תורשה לייצא את מוצריה לחו"ל.

3.27.2. גורמי סיכון ענפיים

- (א) לא יתאפשר ייצוא של קנאביס רפואי: אין בטוחה לכך שממשלת ישראל תאשר ייצוא קנאביס רפואי מישראל. החלטה שכזו עלולה לפגוע קשות בתאגידים רבים אשר ברשותם רישיונות בהתאם לתקינה החדשה. מעבר לכך, גם אם מדינת ישראל תאפשר ייצוא, יתכן והיי-פארמה תתקל בקשיים אחרים בייצוא, לרבות קשיים מצד מדינות אחרות אשר אליהן היי-פארמה תהיה מעוניינת לייצא.
- (ב) תחרות מפני שחקנים חדשים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל: החל ממועד פרסום התקינה החדשה הוענקו מאות רישיונות לאחת מחוליות שרשרת הקנאביס לגורמים שונים בישראל. משכך, לפחות בשנים הראשונות, היי-פארמה צופה שיהיו לה מתחרות רבות בשוק הישראלי. ריבוי מתחרים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל עלול לפגוע בביקוש למוצרי היי-פארמה ואין כל וודאות שהיי-פארמה תצליח להתמודד בהצלחה וביעילות כנגד מתחריה האחרים. חרף זאת, היי-פארמה סבורה כי מרבית השחקנים החדשים לא יחזיקו את כל שרשרת הרישיונות⁵³ ועל כן, אלו לא יהוו בפני היי-פארמה תחרות אמיתית שתפגע במכירותיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 לעיל.

⁵³ נכון למועד פרסום המתאר, פועל תאגיד הקיבוץ להעביר להיי-פארמה ארבעה רישיונות. כמו כן, פועלים היי-פארמה ותאגיד הקיבוץ לקבלת רישיון חמישי של בית מרקחת. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 לעיל.

(ג) תחרות מפני ספקי הקנאביס הרפואי הקיימים בישראל: כיום במדינת ישראל קיימים תשעה ספקים/יצרנים מקומיים אשר מוכרים קנאביס רפואי לחולים בעלי רישיון שימוש בקנאביס רפואי⁵⁴. לספקים אלו ניסיון רב, יכולות ייצור ומערכי שיווק. ככל ואותם ספקים יקבלו לידיהם רישיונות לפי התקינה החדשה, הדבר עלול להקשות על היי-פארמה "להשתלט" על קהלי חולים קיימים אשר כבר רגילים לרכוש את המוצרים מספק ספציפי. החברה מעריכה שלפחות מספר ספקים קיימים יישארו בשוק ויצליחו לעמוד בתנאי התקינה החדשה. יחד עם זאת, החברה סבורה כי איכות וטיב מוצרי היי-פארמה לעומת המוצרים של הספקים הקיימים יקנה להי-פארמה יתרון מובנה גם על הספקים הוותיקים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 לעיל.

(ד) תחרות בחו"ל: נכון למועד פרסום המתאר, היי-פארמה אינה רשאית לייצא את מוצריה לחו"ל. ככל והייצוא יתאפשר, להי-פארמה יהיו מתחרים רבים בחו"ל. אולם, החברה סבורה כי איכות וטיב המוצרים של היי-פארמה יסייעו להי-פארמה לחדור גם לשווקים בחו"ל. החברה אף סבורה שהסכם ההשקעה שנחתם עם בעלי המותג "Barney's Farm"⁵⁵, יעלה אף הוא את המוניטין של היי-פארמה בשוק העולמי של הקנאביס. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 לעיל.

(ה) התנגדות מהציבור לגידול ושימוש במוצרי קנאביס: נכון למועד פרסום המתאר, הדעות כלפי קנאביס בארץ ובעולם עדין חלוקות, לרבות בכל הנוגע לאפשרות היצוא של הקנאביס הרפואי. אין כל וודאות שהתנגדות כזו או אחרת לא תוביל לפגיעה בעסקי הפעילות בארץ או בחו"ל.

3.27.3. סיכונים ייחודיים

(א) כישלון או עיכוב בהעברת האישורים הזמניים לידי היי-פארמה: כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל, פועלים תאגיד הקיבוץ והיי-פארמה להעברת ארבעת האישורים הזמניים אשר בידי תאגיד הקיבוץ ותאגידים הקשורים אליו לידי היי-פארמה. אין כל וודאות כי היי-פארמה ו/או תאגידים בשליטתה יצליחו לקבל לידיהם את האישורים הראשונים. החברה מעריכה בסבירות גבוהה כי רישיונות אלו יעברו להי-פארמה.

⁵⁴ לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.10 לעיל.

⁵⁵ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.2 לעיל.

- (ב) אי חידוש הרישיונות או איבוד הרישיונות: ככל והעברת האישורים הזמניים להי-פארמה ולתאגידים בשליטתה תבוצע בהצלחה, תפעל הי-פארמה להפיכת אישורים זמניים אלו לרישיונות קבועים,⁵⁶ כאשר נכון למועד זה, האישורים הראשוניים עתידים לפקוע במהלך שנת 2018.⁵⁷ שינויים בחקיקה ו/או במדיניות משרד הבריאות או חקיקה חדשה עלולים לעכב את הליך קבלת הרישיונות הקבועים או לכל הפחות לחידוש האישורים הראשוניים, עיכוב אשר עלול לגרום לכך שהי-פארמה לא תוכל לפעול בתחום הפעילות כולו או חלקו. מעבר לכך, אין כל וודאות כי תוקפם של האישורים הזמניים יוארך על ידי היק"ר או כי היק"ר יאשר להפכם לרישיונות קבועים. לאחר שהרישיונות יועברו להי-פארמה כאמור לעיל, יהיו הי-פארמה ותאגידים בשליטתה מחויבים לעמוד בכל התקנות והתנאים של היק"ר לצורך החזקת הרישיונות. הפרה כלשהי עלולה להוביל לביטול רישיון/ות.
- (ג) כישלון בקבלת אישורים רגולטוריים לצורך מתן זכות שימוש במקרקעין של הקיבוץ להי-פארמה: כמפורט בסעיף 1.1.5 לעיל, פועלים הקיבוץ והי-פארמה לאשר מול הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים (לרבות משרד החקלאות) מתן זכות שימוש במקרקעין שבידי הקיבוץ להי-פארמה. החברה מעריכה בסבירות גבוהה כי מתן זכות השימוש יאושר בסופו של יום, אולם אין וודאות כי יינתנו כל האישורים הנדרשים.
- (ד) הנהלה וכוח אדם מקצועי: הצלחת הי-פארמה תלויה רבות ביכולתה לגייס ולפתח כוח אדם מקצועי ובפרט אנשי מפתח בהנהלה ובגידול. אי יכולתה של הי-פארמה לגייס כוח אדם כאמור ו/או לשמר עובדים, עלול לפגוע באופן מהותי בביצועיה, לרבות ביכולת פיתוח המוצרים שלה. יצוין, כי לא פשוט לאתר עובדים שיתאימו לעבוד בתחום הקנאביס מפני שאלו צריכים לעמוד בסטנדרטים מסוימים⁵⁸ אשר עובדים בתחומים אחרים אינם נדרשים אליהם.
- (ה) מקורות מימון והשקעה: החברה והי-פארמה נעזרות במקורות מימון שונים לפעילות (כגון, גיוס הון פרטי או מהציבור, מימוש אופציות ומענקים ממשלתיים). המשך פעילותה של הי-פארמה תלוי ביכולתה לגייס כספים בעתיד על מנת להמשיך ולפתח את פעילותה. אין כל וודאות שהחברה והי-פארמה יצליחו בגיוס כספים אלה. גורם סיכון זה פחות מהותי בטווח הקצר, אך עשוי להיות מהותי בטווח הזמן הארוך יותר במידה והי-פארמה תחליט להרחיב את הפעילות באופן מהותי.

⁵⁶ אישור קבוע הינו בתוקף לעד שלוש שנים ולאחר סיום התקופה יש להגיש בקשה לחידוש.

⁵⁷ ראו הערת שוליים 2 לעיל.

⁵⁸ העובדים חייבים להיות ישראלים, מעל גיל 24, קבלת אישור ממשטרת ישראל וכו'. לפרטים נוספים ראו: https://www.health.gov.il/hozer/mmk151_2016.pdf

- (ו) התקשרות עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים: הצלחת היי-פארמה תלויה במידה רבה ביכולתה להתקשר עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים לצורכי שיווק ומכירת מוצריה ובעתיד אף לצורכי מחקר פיתוח. אי יכולתה של היי-פארמה לבחור בשותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות מתאימים עלול לפגוע בביצועיה של היי-פארמה וביכולתה לפתח מוצרים.
- (ז) סיכוני איכות הסביבה: לפרטים נוספים ראו סעיף 3.20 לעיל. הפרת הוראה זו עלולה לגרום לפגיעה בסביבה וכתוצאה מכך עלולה לחשוף את היי-פארמה לסנקציות מנהליות ולאחריות לפצות את הנפגעים מהפגיעה הסביבתית.
- (ח) העדר הכנסות: במועד פרסום המתאר טרם התחילה היי-פארמה את הפעילות, אלא עמלה בהכנת התשתית הנדרשת לצורך התחלת גידול הקנאביס. החברה מעריכה שהיי-פארמה תוכל להתחיל בגידול צמח הקנאביס בעוד כשלושה חודשים וכי יהיו לה צמחים בוגרים שמהם יהיה ניתן להתחיל לייצר מוצרים בעוד כתשעה חודשים. החברה מעריכה כי היי-פארמה תחל למכור מוצרים בעוד כשנה. לפיכך, למועד זה אין כל וודאות שהיי-פארמה אכן תצליח להגיע להכנסות מהותיות ממכירת מוצרים.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
		+	סיכוני מאקרו
		+	מצב בטחוני, מדיני ופוליטי
		+	עלייה במחירי תשומות
		+	תנודות שער חליפין
	+		סיכון רגולטורי ומשפטי
		+	זהות ישראלית
			גורמי סיכון ענפיים
+			לא יתאפשר ייצוא של קנאביס רפואי
	+		תחרות מפני שחקנים חדשים בשוק הקנאביס הרפואי בישראל
		+	תחרות מפני ספקי הקנאביס הרפואי הקיימים בישראל
		+	תחרות בחו"ל
		+	התנגדות מהציבור לגידול ושימוש במוצרי קנאביס
			סיכונים ייחודיים
+			כישלון או עיכוב בהעברת האישורים הזמניים לידי היי-פארמה
+			אי חידוש הרישיונות או איבוד הרישיונות
	+		כישלון בקבלת אישורים רגולטוריים לצורך מתן זכות שימוש במקרקעין של הקיבוץ להיי-פארמה
		+	הנהלה וכוח אדם מקצועי
		+	מקורות מימון והשקעה
		+	התקשרות עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים
		+	סיכוני איכות הסביבה
+			העדר הכנסות