

מרחביה אחזקות

והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

דירקטוריון החברה אישר כי החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. כמו כן, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ וולנטרי של כל ההקלות הקיימות בדין לתאגיד קטן, ככל שהן רלבנטיות (או תהיינה רלבנטיות) לחברה, קרי, ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית בתאגיד ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל-40%; ואישור הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון בלבד.

תאריך אישור הדוח: 23 באפריל, 2020

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2019

תוכן עניינים

פרק א' - תיאור עסקי החברה

פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

פרק ה' - הצהרות מנהלים

חלק ראשון: תיאור עסקי החברה

א	עמודים
1	הגדרות א-4
2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-7
4	חלוקת דיבידנדים א-8
5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה א-9
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-9
7	תיאור תחום הפעילות של החברה- השקעה בחברות בתחום הביומד ומדעי החיים א-10
8	CDX א-13
9	CardiacSense א-25
10	עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה א-36

לאור אופייה של החברה כחברה העוסקת בהשקעות בתחום הביומד ומדעי החיים, ועל רקע העדר הוודאות בהצלחת פיתוח איזה מבין מוצרי החברות המוחזקות ו/או בהשגת האישורים הנדרשים מהרשויות הרגולטוריות המוסמכות לשם שיווק ומכירת המוצרים ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי, במקרה של כישלון בפיתוח הטכנולוגי ו/או קליני של איזה מבין מוצרי החברות המוחזקות ו/או כישלון בהשגת האישורים הנדרשים מהרשויות הרגולטוריות המוסמכות לשם שיווק ומכירת איזה מבין המוצרים כאמור ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי, עלולה השקעת החברות המוחזקות בפיתוח מוצריהן הרפואיים לרדת לטמיון. כמו-כן החברה איננה יכולה להבטיח, כי תוצאות מסוימות הצפויות ו/או נחזות על ידה בקשר לניסויים של החברות המוחזקות ו/או שיתופי פעולה אכן יתרחשו ובאיזו מידה. כמו כן, כחברה העוסקת בהשקעה בתחום הביומד ומדעי החיים נדרשת החברה ו/או החברות המוחזקות לגיוסי הון עד ליצירת

1. הגדרות

- 1.1. **"Centers for Medicare & Medicaid Services - CMS"** - הגוף הפדרלי בארה"ב האחראי על רישוי מעבדות קליניות המבצעות בדיקות מעבדה בבני-אדם בארה"ב. רישוי זה מתבצע תחת מערך התקנים וההנחיות הרגולטוריות המכונה CLIA.
- 1.2. **"FDA"** - מנהל המזון והתרופות האמריקאי, גוף ממשלתי הכפוף למשרד הבריאות האמריקאי ומרכז את הפיקוח על מוצרי מזון, תרופות, מוצרי קוסמטיקה, מכשור רפואי ותוצרי דם בארה"ב.
- 1.3. **"Clinical Laboratory Improvement Amendments –CLIA"** - תקנה פדרלית של ארה"ב, המתייחסת לכל בדיקות המעבדה הקליניות הנערכות על בני אדם, למעט ניסויים קליניים ומחקר בסיסי. מטרת אישור ה-CLIA הינה להבטיח את איכות בדיקות המעבדה.
- 1.4. **"Laboratory Developed Test - LDT"** - בדיקת דם שפיתוחה נעשה במעבדה קלינית ומתבצעת לצרכי אבחון ושימוש רפואי בלבד כל עוד היא מתבצעת בלעדית במעבדה אשר פיתחה אותה תחת רגולצית ה-CLIA.
- 1.5. **"Prostate Specific Antigen - PSA"** - בדיקה המזהה חלבון ספציפי לבלוטת הערמונית בדם ויכולה לרמז על פתולוגיה.

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 2.1. מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (לשעבר נפקו סטאר בע"מ) ("החברה" או "התאגיד") התאגדה בישראל בשנת 1972 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בשנת 1991 הפכה החברה לחברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").
- 2.2. נכון לתאריך פרסום הדוח, פועלת החברה, בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. נכון לתאריך פרסום הדוח, לחברה השקעות עיקריות בשש חברות:
 - 2.2.1. ההחזקה בכ- 7.03% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא ב-Cleveland Diagnostics Inc ("CD'X"), חברה פרטית שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. CD'X מחזיקה בזכויות המסחר הבלעדיות של טכנולוגיה ייחודית שעל בסיסה ניתן לפתח בדיקות לאבחון ומיון מוקדם של מיני סרטן שונים, כאשר נכון לתאריך פרסום הדוח, ההתקדמות הגדולה ביותר מתייחסת לסרטן הערמונית. בנוסף, ביום 10.4.2020

התקשרה החברה עם CD'X במזכר הבנות שאינו מחייב לשיתוף פעולה עסקי, המסדיר בין היתר הענקה לחברה בלעדיות לשיווק מוצרי CD'X בישראל ובאיזורים גיאוגרפיים נוספים. לפרטים נוספים אודות חברת CD'X ומזכר ההבנות ראו סעיף 8 להלן.

2.2.2. החזקה בכ- 6.34% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של CardiacSense ("קארדיאקסנס"), אשר מפתחת מכשור לביש לניטור מדדי גוף רפואיים, שמאפשר ניטור רציף של קצב הלב לצורך זיהוי הפרעות כמו פרפור פרוזדורים ודום לב, ברמת דיוק גבוהה. לפרטים נוספים אודות חברת קארדיאקסנס ראו סעיף 9 להלן.

2.2.3. החזקה בכ- 5.7% בחברת Trainpain LTD, לשעבר Games for Pain Ltd ("Trainpain") הפועלת בתחום הבריאות הדיגיטלית ומפתחת פלטפורמה מבוססת AI לטיפול בכאב כרוני ללא תרופות. לפרטים נוספים אודות חברת Trainpain ראו סעיף 10.5.2 להלן.

2.2.4. החזקה בכ- 9.09% בחברת אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ ("E.F.A"), אשר מפתחת מכשיר נייד ונישא לביצוע בדיקת ספירת דם בתהליך מהיר על ידי מכשיר נייד. לפרטים נוספים אודות חברת E.F.A ראו סעיף 10.5.3 להלן.

2.2.5. ביום 10.3.2019 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם חברת ויאולי בע"מ ("ויאולי") אשר עוסקת בפיתוח טכנולוגיה לצריכת קנאביס במינון מדויק וללא חימום ושריפה. החברה השקיעה בויאולי סך של 400 אלפי דולר ארה"ב ומחזיקה כ-20% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של ויאולי. לפרטים נוספים אודות ויאולי ראו סעיף 10.5.4 להלן.

2.2.6. החזקה בכ- 0.65% מהונה המונפק ונפרע בדילול מלא של Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas"), אשר עוסקת בפיתוח פלטפורמה טכנולוגית המכונה JVS-100 לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית. לפרטים נוספים אודות Juventas ראו סעיף 10.5.5 להלן.

2.3. בספטמבר 2019 חברת RMDY HEALTH, INC. ("RMDY Health")¹, התקשרה בהסכם מיזוג משולש הופכי עם חברת OptimizeRx, חברה המאוגדת בארצות הברית ושמוניותה נסחרות בנאסד"ק, העוסקת בתחום הטכנולוגיה ומתן שירותים נלווים בתעשיית שירותי הבריאות ("OPRX"). ההסכם הושלם באוקטובר 2019 ו-RMDY Health הפכה לחברה בת בבעלות מלאה של OPRX. נכון למועד זה, החברה קיבלה סך של כ- 380 אלפי דולר במזומן ועוד 24,507 מניות OPRX (המניות חסומות עד נובמבר 2020). בנוסף, העסקה כוללת תמורה עתידית מותנית בהשגת יעדי הכנסות בשנים 2020 ו-2021 שנקבעו במסגרת ההסכם. חלקה של החברה בתמורה המותנית העתידית הינו בין כ-0.2 לבין כ-2.8 מיליון דולר, בדוחות הכספיים רשמה החברה נכס בסך כ- 1,016 אלפי ש"ח בגין תקבולים עתידיים אלו, לפרטים נוספים ראו סעיף 10.5.1.3 להלן וביאור 8 א' 3 לדוחות הכספיים.

2.4. לחברה בעבר היתה פעילות בתחום הנדל"ן באמצעות החזקה בחברת חיות- טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ ("טוביאס" ו"הפעילות הקודמת", בהתאמה). לפרטים נוספים ראו ביאור 8 ב' בדוחות הכספיים.

¹ אשר במועד זה החזיקה החברה בכ-6.06% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של RMDY Health.

2.5. לפרטים אודות הלוואות שהעניקה החברה וטרם נפרעו במלואן נכון למועד דוח זה ויתרת חוב בגין מכירת פעילות גונתר אנרגית רוח בע"מ, ראו סעיף 10.3.2 להלן וביאורים 5.ב' ו- 6 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 בפרק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים").

2.6. ביום 15 ביולי 2015 קבע דירקטוריון החברה יעדים ואסטרטגיה עסקית לחברה כדלקמן: להמשיך ולפעול להשגת תשואה מקסימלית מהשקעותיה (תמורה מרווחי הון והכנסות אחרות מההשקעות כגון ריביות, דיבידנדים) בחברות מטרה שהחברה תבחר להשקיע בהן; לפעול למימוש נכסיה הנוכחיים של החברה שאינם בתחום הביומד והמכשור הרפואי; לפעול להשבחת השקעות קיימות בחברות מטרה באמצעות פיקוח, בקרה וסיוע (לרבות בעת הצורך ביצוע השקעות המשך, מינוי דירקטור ו/או משקיף וכדומה), בין היתר על מנת לאפשר האצת הפיתוח, השגת מטרות והגעה לשוק וכן לאפשר לחברה לממש את השקעתה. החברה מעוניינת להמשיך ולהשקיע בחברות נבחרות בתחום הביומד והמכשור הרפואי וכן בחברות הפועלות בתחום הקאנביס הרפואי שיעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידה מעת לעת. החברה שואפת להמשיך לפעול לבניית תשתית קשרים רחבה תוך חיפוש מתמיד אחר השקעות נוספות ו/או אופציות מימוש השקעה וכן תפעל לגיוון ופיזור השקעות בחברות מטרה לשם יצירת פורטפוליו מגוון ומאוזן עם פוטנציאל להשבחה.

חברות המטרה עשויות להיות בשלבים שונים במהלך חייהן העסקיים, החל מחברות אשר עדיין בשלבים ראשוניים של מחקר ופיתוח למוצר אחד וכלה בחברות בתחום הביומד ומדעי החיים בשלבי התפתחות עסקית מתקדמת יותר. דירקטוריון החברה ידון באופן פרטני בנוגע לכל השקעה או רכישה של חברת מטרה, ויבחן את מידת ההתאמה של כל הצעה כאמור למצבה הכספי של החברה ולאסטרטגיה העסקית שלה.

נכון למועד זה, החברה פועלת לאיתור מיזמים ממקורות שונים, בין היתר מחממות טכנולוגיות ובאמצעות היכרות וקשרים של מנהלי החברה עם מנהלים, קרנות ויזמים בתחום בארץ ובעולם, בנוסף בזכות מערכת קשרים של בעלי השליטה בארה"ב להנהלת החברה קשר עם זרוע ההשקעות בחדשנות רפואית של המרכז הרפואי האמריקאי Cleveland Clinic ("Cleveland Clinic"). הנהלת החברה נמצאת בקשר שוטף עם מנהלי זרוע החדשנות ב-Cleveland Clinic לאיתור הזדמנויות השקעה.

מנקודת מבטה של החברה, החברה רואה בחברת פורטפוליו חברה מהותית כאשר שווי השקעת החברה בה מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה, כפי שמוצג בדוח הכספי ליום האחרון לתקופת הדיווח שקדמה למועד ביצוע הבחינה. בנוסף החברה בוחנת, מעת לעת, את ההתפתחות ומצב חברות הפורטפוליו שהוגדרו על ידה כמהותיות. בעניין זה בוחנת החברה, בין השאר, את מצב התקדמות המיזם המפותח בחברת הפורטפוליו, מצב הענף בו פועלת חברת הפורטפוליו, מצב עסקיה של חברת הפורטפוליו, עסקאות בניירות הערך של חברת הפורטפוליו, מחירי גיוסי הון המבוצעים על ידי חברת הפורטפוליו, הערכות כלכליות שנעשו, מצב השווקים, כמות המזומנים של חברת הפורטפוליו והערכות הנהלת החברה ביחס ליכולת מימוש השקעת החברה בסכום משמעותי. בנוסף, בוחנת הנהלת החברה את מצב החברות המהותיות בהתאם להתפתחויות ספציפיות בחברות אלו. בעקבות בחינה זו ממליצה הנהלת החברה לדירקטוריון החברה אודות המשך הגדרת חברת פורטפוליו כחברה מהותית.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות למעט:

3.1.1. ביום 28.5.2017 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא את התאריך 29.5.2017 (מס'

אסמכתא: 2017-01-045151) וביום 30.6.2019 נתקבל אישור רשות ניירות ערך להארכת

תוקפו עד ליום 28.5.2020 ומכוחו פרסמה דוחות הצעת מדף כדלקמן:

3.1.1.1. דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 14.6.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-

050029), על-פיו הוקצו 4,806,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל

אחת של החברה וכן 2,403,250 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש (כל

אחד) למניה של החברה, במחיר מימוש של 0.42 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף

להתאמות), עד ליום 1.4.2018 (כולל). במסגרת ההנפקה השתתפו גם בעל

השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה (ראו סעיפים 1.5 ו-1.6 לדוח הצעת המדף).

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.6.2017 (מס' אסמכתא:

2017-01-050455).

3.1.1.2. דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 28.11.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-

108739), על-פיו הוקצו לאחר הפעלת זכות להקצאה נוספת, 5,023,300 מניות

רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה וכן 2,511,650 כתבי

אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה של החברה, במחיר

מימוש של 0.48 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 30.4.2019

(כולל)² ו-2,511,650 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה

של החברה, במחיר מימוש של 0.85 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות),

עד ליום 28.11.2019 (כולל)³. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה

מיום 29.11.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-109600).

3.1.1.3. דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 15.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-

080328), על-פיו הוקצו 5,470,800 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל

אחת של החברה וכן 5,470,800 כתבי אופציה (סדרה 3) בדרך של הרחבת

סדרה, הניתנים למימוש (כל אחד) למניה של החברה, במחיר מימוש של 0.45

ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 28.11.2021 (כולל). במסגרת

² ביום 31.12.2018 החליט דירקטוריון החברה על דחיית המועד האחרון למימוש כתבי אופציה (סדרה 2) מיום 27.1.2019 ליום 30.4.2019. לצורך כך, הגישה החברה ביום 1.1.2019 בקשה מתאימה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ("בית המשפט"), לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), במסגרתה התבקש בית המשפט להורות על כינוס אסיפה של מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 2). באסיפה שזומנה על ידי החברה ביום 15.1.2019 והתקיימה ביום 30.1.2019 אושרה ההחלטה בדבר דחיית מועד מימוש האופציות כאמור, ליום 30.4.2019 ובית המשפט אישר את ההסדר כאמור. ביום 30.4.2019 פקעו כתבי האופציה (סדרה 2) של החברה.

³ ביום 28.8.2019 החליט דירקטוריון החברה על דחיית המועד האחרון למימוש כתבי אופציה (סדרה 3) מיום 28.11.2019 ליום 28.11.2021, וכן על הפחתת מחיר המימוש של כתבי האופציה ל-0.45 ש"ח. לצורך כך, הגישה החברה ביום 22.9.2019 בקשה מתאימה לבית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות על כינוס אסיפות של מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 3) ושל בעלי מניות החברה (בסעיף זה, "האסיפות"). באסיפות שזומנו על ידי החברה ביום 23.9.2019 והתקיימו ביום 5.11.2019 אושר לדחות את מועד מימוש האופציות ולהוריד את מחיר המימוש כאמור.

ההנפקה השתתפו גם בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה (ראו סעיפים 1.6-1.2 לדוח הצעת המדף). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-080823).

3.1.2. ביום 6.9.2018 (דוח מתקן פורסם ביום 28.10.2018) דיווחה החברה על החלטת דירקטוריון החברה על הקצאה פרטית של 150,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-150,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לניצע אשר מכהן כחבר בוועדה המייעצת, אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 28.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-097510).

3.1.3. בקשר עם דוח הצעת המדף האמור בסעיף 3.1.1.2 לעיל, הקצתה החברה בהצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית 175,815 כתבי אופציה (סדרה 3) (בתנאי הסדרה כאמור בסעיף 3.1.1.2 לעיל) למפיצה של ההנפקה, רוסאריו שירותי חיתום (א.ש) בע"מ, וכחלק מהעמלות שסוכמו עימה כמפורט בדוח הצעת המדף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11.12.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-113821).

3.1.4. ביום 28.8.2019 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות לאשר את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה⁴ שהוענקו למנכ"ל החברה, מר אלי ארד, עד ליום 31.12.2021. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-075075).

3.1.5. ביום 13.11.2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה⁵ שהוענקו ליו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ עד ליום 21.12.2021. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 13.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110920).

3.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח על המצב הכספי לא חילקה החברה דיבידנדים.
- 4.2. ליום 31 בדצמבר 2019, לא קיימת יתרת רווחים הניתנים לחלוקה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף 302 לחוק החברות.
- 4.3. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, למעט אלו הקבועות בדין.
- 4.4. ביום 28.8.2019 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, אשר פרטיה כדלקמן:
 - 4.4.1. בכוונת החברה לחלק דיבידנד מתוך תזרים מזומנים נטו שיתקבל בחברה לאחר מס

⁴ סך של 1,453,069 אופציות לא רשומות למסחר (סך של 671,740 אופציות (מראח 3/11) שתוקפן טרם הארכתו היה עד 31.12.2019 וסך של 781,329 אופציות (מראח 01/15) שתוקפן טרם הארכתו היה עד ליום 21.12.2019).

⁵ סך של 1,562,658 אופציות לא רשומות למסחר (מראח 01/15) שתוקפן טרם הארכתו היה עד ליום 21.12.2019.

ממכירה של ניירות ערך אותן היא מחזיקה בחברות פורטפוליו שלה בתחום מדעי החיים או מתקבולים אחרים לאחר מס שיתקבלו אצלה מחברות הפורטפוליו בסכום מצטבר שנתי שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח ("התקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו").

4.4.2. בחינת יכולת חלוקת הדיבידנד תבחן מדי חצי שנה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני והדוחות הכספיים השנתיים ("מועד הבחינה").

4.4.3. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד הבחינה יהיו בין 5 ל-10 מיליון ש"ח, החברה עתידה לחלק בין 25%-50% מהתקבולים כאמור כדיבידנד.

4.4.4. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד הבחינה יהיו מעל 10 מיליון ש"ח, החברה עתידה לחלק 50% מהתקבולים כאמור כדיבידנד.

4.4.5. חלוקת הדיבידנד כאמור תהיה כפופה לכך שבסמוך לכל אחד מהמועדים המוצעים לחלוקה תתקבל החלטה נפרדת של דירקטוריון החברה לפיה החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולחברה יוותרו מספיק מזומנים בקופתה לפעילותה השוטפת ל-24 חודשים ממועד החלוקה, כאשר הדירקטוריון, יתחשב, בין היתר בתכניות העסקיות של החברה, בתכניות ההשקעה שלה, בצרכי המימון של החברה, התחייבויותיה, נזילותה ושיקולים נוספים, ככל שיהיו רלוונטיים.

4.4.6. מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כאמור כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי ולרבות, לענין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו. בנוסף, מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים או לבטלה, ו/או להחליט על ביצוע חלוקות נוספות בגבולות המותר על פי הדין ו/או להחליט לא לחלק דיבידנד כלל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מעת לעת.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 29.8.2019 (מס' אסמכתא: 075060-01-2019).

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות התוצאות הכספיות של הפעילות העסקית של החברה, ראו את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 המצורף לדוח תקופתי זה וכן בדוחותיה הכספיים.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1. מצב השווקים - פעילותה של החברה קשורה לסביבה הכלכלית באופן כללי ובמצבם של שוקי ההון בארץ ובעולם. המצב הכלכלי בארץ ובעולם משפיע על כמות המזומנים הפנויה ולפיכך, עלול להשפיע לרעה על יכולת גיוס ההון של חברות הפורטפוליו ושל החברה עצמה. לאי יציבות בכלכלת ארה"ב עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות העסקיות של חברות בתחום מדעי החיים והביומד, בהתייחס לנזילות, שווי נכסים, היקף מכירות, מצב העסקים ויכולת לגייס מימון לפעילות שוטפת ולפעילות ארוכת טווח. בהתאם, לאי יציבות כלכלית כאמור, עשויה להיות השפעה על שווי השקעות החברה בחברות פורטפוליו. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על השווקים בישראל ובעולם ועל ההשפעה האפשרית על החברה ראו סעיף 1.8.1.3 להלן וסעיף 1.3 בדוח דירקטוריון החברה.

6.2. מקורות מימון בתחום הפעילות - יכולתן של החברות העוסקות בפיתוח בתחום מדעי החיים והביומד, לגייס מקורות מימון מושפעת מהתפתחויות ומגמות בתעשיית ההון סיכון. יכולתה של החברה לבצע עסקאות מימוש מושפעת גם מהתפתחויות ומגמות בתעשיית ההון סיכון.

6.3. סיכון אינהרנטי בתחום הפעילות - לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברות בהן השקיעה החברה בתחום הביומד ומדעי החיים הינן חברות אשר פעילותן טרם הניבה הכנסות משמעותיות, אם בכלל, ואשר משקיעות משאבים לא מבוטלים בפיתוח ורושמות הפסדים. התחום בו פועלות החברות המוחזקות של החברה מאופיין בסיכון גבוה. הצלחתן של החברות המוחזקות תלויה, בין היתר: בקניין הרוחני וביכולתן להגן עליו; ביכולתן להשיג מימון; ביכולתן להשלים בהצלחה את פיתוח מוצריהן ולקבל את האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים; ביכולתן לעבור משלבי פיתוח לייצור; ביכולתן לשווק את מוצריהן על בסיס מסחרי בהיקפים מהותיים; ביכולתן לפתח מוצרים נוספים; וביכולתן להתחרות בהצלחה בשווקים בהם הן פועלות. יכולתה של החברה לבצע עסקאות מימוש בערכים משמעותיים, מושפעת, בין היתר, מתנאים כלכליים, מתנאי השוק בתעשיית הביומד ומדעי החיים, ממצב תעשיית ההון סיכון, ממצב שוק ההון, ממגבלות רגולטוריות וחוזיות שונות, וכן תלויה ביכולתה של הנהלת החברה להוביל תהליכי מימוש בהצלחה, ובנסיבות ומאפיינים של החברה המוחזקת המועמדת למכירה.

6.4. שינויי מדיניות רגולטורית - שינוי מדיניות אישור המוצרים על ידי רשויות רגולטוריות - פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת ממדיניות רשויות הפיקוח במדינות השונות לאישור מוצריהן.

6.5. מוצרים מתחרים או תחליפיים - פיתוח וייצור מוצרים מתחרים או תחליפיים למוצרי חברות הפורטפוליו - פיתוח מוצרים מתחרים ו/או תחליפים על ידי מתחריהן של חברות הפורטפוליו, אשר יהוו תחליף יעיל למוצרים שהושלם פיתוחם ו/או למוצרים המצויים בפיתוח חברות הפורטפוליו, עלול לנגוס בחלקן בשווקי היעד.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, ובהתחשב בניסיון העבר. המידע המפורט לעיל הינו הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

7. תיאור תחום הפעילות היחיד של החברה - השקעה בחברות בתחום הביומד ומדעי החיים⁶

7.1. מבנה תחום הפעילות

בישראל פועלים גופים שונים העוסקים בהשקעה בחברות בתחום פעילותה של החברה בשלבי פיתוח שונים של החברות ובהיקפים שונים, וביניהן חממות טכנולוגיות המתמחות בהשקעה במיזמים טכנולוגיים בתחילת דרכם, קרנות הון סיכון המשקיעות במיזמים בשלבים שונים, חברות יישום של אוניברסיטאות, משקיעים פרטיים וחברות מבוססות אחרות. לאור ריבוי המתחרים, אין ביכולת החברה להעריך את חלקה בתחום, אולם חלק זה צפוי להיות זעיר ביותר.

⁶ יצוין כי, חלק מן הנתונים הנכללים במסגרת חלק א' זה לגבי הפעילות של החברות המוחזקות לקוחים מתוך מאמרים, מחקרים, סקרי שוק וכדומה, אשר לא נערכו על-ידי החברה ולא נבדקו על-ידה באופן עצמאי.

7.2. אופי ניהול ההשקעות

החברה תפעל לאתר מיזמים חדשים באמצעות פניה יזומה מצד החברה והן באמצעות הפניות שותפים עסקיים הפועלים בתחום הרפואה בארץ ובעולם. מיזם המגיע לחברה יעבור בדיקת נאותות על ידי גורמים מטעם הנהלת החברה, הבוחנת מספר היבטים כגון היתכנות, פוטנציאל שוק, פוטנציאל השלמת מוצר, יכולת מימוש, יזמים ובעלי מניות קיימים וכו'. הבדיקות עשויות להתבצע תוך התייעצות עם חברי הוועדה המייעצת, עם מומחים, שיחות עם לקוחות פוטנציאליים וסריקת מחקרים גלויים ובתשלום. מיזם שיעבור לשביעות רצונה של החברה את הבדיקות יעלה לדיון בדירקטוריון החברה, שם ייסקרו על ידי הנהלת החברה נתונים עיקריים הנוגעים להשקעה. במידה והמיזם יאושר על ידי הדירקטוריון, תתקשר החברה בהסכמים להשקעה בו.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

פעילות חברות פורטפוליו בתחום הביומד ומדעי החיים מושפעת, בין היתר, מצרכים לא פתורים בתחומים האמורים או מצרכים מיידיים הנובעים מהתפרצויות של מחלות שונות ברחבי העולם, שכן עיקר התכלית של חברות פורטפוליו היא להתמודד עם מחלות אלו הן על ידי פיתוח תרופות שונות, מערכות לאבחון וגילוי מחלות וכן על ידי פיתוח של מכשור רפואי מתאים, ולהביא לשיפור איכות החיים של החולים. בנוסף, פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת מיכולתן להשלים פיתוח מוצרים מפותחים על ידן ולהשלים את הניסויים הקליניים (ככל שרלוונטיים) בהצלחה, אם באופן עצמאי, ואם באמצעות שותפים אסטרטגיים, אשר יוכיחו את בטיחותם ויעילותם של המוצרים ויבטיחו את שיווקם. כמו כן, פעילותן של חברות הפורטפוליו העוסקות בתחום תלויה באופן משמעותי בחקיקה ובתקינה בינלאומית.

7.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם להשפיע על תחום הפעילות

באופן כללי, שינויים טכנולוגיים המובילים לפיתוח שיטות או מוצרים מתחרים לאלה שיפותחו על ידי חברות פורטפוליו בהם החברה השקיעה, עלולים לפגוע בהשקעות החברה.

7.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על התחום

פעילות השיווק והפצת המוצרים של חברות הפורטפוליו העוסקות בעיקר בפיתוח מכשור רפואי, כפופה לתקינה ובחינה מחמירה ולקבלת היתרים רגולטורים שונים מצד הרשויות הרלוונטיות כתנאי מקדמי לשיווק מוצריהן במדינות שונות, ולהמשך תוקפם של היתרים כאמור. אי עמידה בדרישות הרגולטוריות השונות עלולה לפגוע באופן מהותי בהמשך תהליך הפיתוח של מוצרי חברות אלה, ו/או ביכולת השיווק וההפצה של מוצרי חברות אלה.

7.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

7.6.1. חברה המסוגלת לאתר מיזמים חדשים באמצעות פעילותה ובאמצעות שיווק מוצלח מעניק לה יתרון וקדימות על פני משקיעים פוטנציאליים אחרים.

7.6.2. חברה שיצרה באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים אסטרטגיים בתחום אפשרות להנות מ-DEAL FLOW איכותי העונה על הקריטריונים להשקעה כפי שהתווה דירקטוריון החברה.

7.6.3. לחברה בעלת יכולות ומערך מסודר של בדיקות והתייעצויות עם מומחים לצורך בחינת כדאיות ההשקעה ואופן הליווי המקצועי של חברות הפורטפוליו, קיים יתרון על פני משקיעים פוטנציאליים אחרים.

7.6.4. איכות ההון האנושי, לרבות בתחומי הניהול, הפיתוח והשיווק. הניסיון והידע של ההון האנושי המרכיב את חברות הפורטפוליו מעניק יתרון בקידום ופיתוח חברות הפורטפוליו והתחומים בהן הן עוסקות.

7.6.5. התחום מאופיין בסיכון גבוה, הטמון באופיים של המוצרים, בחדשנות הטכנולוגית הנמשכת ובחדירתם של המוצרים לשווקים גלובליים, הדורשים מהחברות העוסקות בענף זה השקעת משאבים, התעדכנות ופיתוח תמידיים.

7.6.6. הצלחתה העתידית של החברה בתחום פעילות זה, תלויה, בין השאר, באיכות הטכנולוגיות, בקניין הרוחני, במחירים ותכונותיהם של מוצרי החברות בהן תשקיע החברה במסגרת תחום הפעילות, בהשוואה למוצרים של מתחריהן וביכולתן של החברות בהן תשקיע החברה להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון הנכון תוך מתן פתרונות לצרכיהם של לקוחותיה.

7.6.7. כמו כן, תלויה הצלחתה העתידית של החברה בתחום פעילות זה במצב שוקי ההון בעולם וביכולתן של חברות העוסקות בתחום זה לגייס הון.

7.6.8. התחום מאופיין בהשקעות ניכרות, במחקר ובפיתוח מתמשכים, ובכפיפות למערכת רגולטורית ענפה. הפיתוח של מכשור רפואי כרוך באלמנטים רבים של אי ודאות, שכן אין כל ודאות שניסיונותיה של חברה הפועלת בתחום זה להדגים את היעילות, הבטיחות, ויחס העלות-תועלת של המוצרים המפותחים על ידיה יצליחו. לעיתים, האמור מתגלה בשלבים מאוחרים יחסית, לאחר שהחברה השקיעה משאבים ניכרים.

7.6.9. בנוסף, ככל שהרכב השקעות החברה מגוון יותר, כך מצמצמת החברה את הסיכון באובדן נתח גדול של השקעתה ו/או ירידת ערך של תחום פעילות מסויים.

7.7. חסמי כניסה עיקריים של תחום הפעילות

7.7.1. חברות פורטפוליו אשר בכוונת החברה להשקיע בהן הן חברות פרטיות, אשר לחברה אין שליטה עליהן. עובדה זו מקשה על הסחירות במניות אותן חברות פורטפוליו ומימוש ההשקעה בהן. ברוב המקרים כפופה מכירת ההחזקות בחברת פורטפוליו לזכות סירוב ראשונה של יתר בעלי המניות בחברת הפורטפוליו. בנוסף, יכולת המימוש מושפעת מהמצב הכלכלי בארץ ובעולם ומהתפתחויות בתחום הטכנולוגי בהן עוסקות חברות הפורטפוליו.

7.7.2. לצורך השקעה ותמיכה לאורך זמן בחברה אשר עוסקת בפיתוח טכנולוגיה רפואית דרוש הון משמעותי, זאת בשל העלויות הניכרות הכרוכות בפעילות הפיתוח והמחקר המתמשכת של חברות הפועלות בתחום.

7.7.3. הגנת הקניין הרוחני של חברות הפועלות בתחום מהווה מחסום למתחרים המבקשים לעשות שימוש בטכנולוגיות ולפתח מוצרים דומים לאלו שפותחו על-ידי חברות אחרות.

7.7.4. שלבי פיתוח ורגולציה ממושכים ויקרים: תהליכי המחקר והפיתוח של חברה העוסקת בפיתוח מכשירים רפואיים, וכן תהליך קבלת האישורים הרגולטוריים הדרושים לשם שיווקם (בעיקר בארה"ב) על-פי רוב נמשכים זמן רב ודורשים הון משמעותי. לפיכך, לכל מתחרה פוטנציאלי יידרשו משאבי זמן וכסף משמעותיים.

7.7.5. הצורך בידע ומומחיות בתחום הפעילות מצריכים העסקה של אנשי ניהול ברמה גבוהה

בעלי ידע, ניסיון והכשרה מתאימים, ונגישות להזדמנויות השקעה בעלות פוטנציאל לתשואה משמעותית. על כל מתחרה פוטנציאלי להשקיע מאמצים רבים בביניית ידע ומומחיות כאמור או בגיוס מנהלים בעלי מיומנויות כאמור.

8. CD'X

8.1. כללי

- 8.1.1 CD'X הוקמה בשנת 2013 ופועלת מקליבלנד, אוהיו בארה"ב.
- 8.1.2 החברה מחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בכ- 7.03% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא של CD'X.
- 8.1.3 למיטב ידיעת החברה, CD'X הינה בעלת רשיון בלעדי למסחר טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza, Inc, אשר חברה קשורה אליה ADX LLC ("ADX"), המחזיקה ברישיון בלעדי ביחס לטכנולוגיה זו, העניקה רשיון בלעדי (exclusive sublicense) ל-CD'X להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם מיום 18.10.2013 (כפי שתוקן לאחר מכן) ("הסכם הרישיון").
- על בסיס הסכם הרישיון הוקמה חברת CD'X אשר מפתחת וממסחרת קו מוצרים לבדיקות דיאגנוסטיות, מיון ואבחון של סוגי סרטן שונים, המבוססות על ניתוח מבני של חלבון המשמש כסמן ביולוגי לזיהוי תאי סרטן. הטכנולוגיה מוגנת במספר פטנטים. בהתאם להסכם הרישיון שנחתם באוקטובר 2013, CD'X תשלם ל-ADX תמלוגים בסך של 2% מסך מכירות מוצרים והליכים מבוססי הפטנטים של CD'X, על בסיס מדינתי וכן 5% עבור רישיונות משנה או חוזים עם צד שלישי שנחתמו במהלך השנתיים הראשונות להסכם הרישיון; 2.5% עבור חוזים עם צד שלישי שנחתמו במהלך השנתיים שלאחר מכן; 1% עבור חוזים עם צד שלישי שנחתמו לאחר מכן, והכל למעט אם הוחרג אחרת בהסכם הרישיון.
- בהסכם הרישיון ובמכתב נלווה לו נקבע כי על CD'X או בעל רישיון משנה מטעמה, לבצע מכירה מסחרית ראשונה של מוצר שיפותח על ידה על בסיס הטכנולוגיה בגינה ניתן הרישיון עד ליום 13.10.2019 והוארך עד ליום 18.10.2021. אי עמידה בהתחייבות זו מקנה ל-ADX את הזכות לבטל את הסכם הרישיון. מכירה מסחרית כאמור טרם בוצעה.
- 8.1.4 הפיתוח המוביל והמתקדם ביותר של CD'X הוא בתחום בדיקת סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית, שאמורה להוות אמצעי בדיקה מהימן יותר מבדיקת ה-PSA.
- 8.1.5 במהלך חודש יולי 2019 עדכנה CD'X את החברה, כי היא מקדמת ניסויים ומחקרים נוספים המומלצים על-ידי מנהל המזון והתרופות האמריקאי ("FDA"), לקראת הגשה של בקשה לאישור מוצר בדיקת אבחון לסרטן ערמונית בארה"ב ("הבדיקה"), המתוכננת במהלך שנת 2020.
- 8.1.6 באוקטובר 2019 ה-FDA, התווה את ה-IsoPSA, בדיקת הדם החדשנית של CD'X לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, כ"מכשיר פורץ דרך" (Breakthrough Device Designation) ("IsoPSA"). ההתוויה כ"מכשיר פורץ דרך" ניתנת למכשור רפואי חדשני

בעל פוטנציאל לטפל או לאבחן באופן יעיל יותר מחלות מסכנות חיים או חשוכות מרפא. באמצעות כניסה לתוכנית ה-FDA של "מכשיר פורץ דרך", CD'X תוכל לפעול בצורה צמודה ומהירה יותר עם ה-FDA על מנת להאיץ את קבלת האישורים הרגולטורים הנדרשים ל-IsoPSA.

8.1.7. במטרה להקדים את כניסת הבדיקה לשוק האמריקאי כ- CD'X Lab Developed Test פועלת להקמת מעבדה עצמאית. לצד אלו, פועלת CD'X לגבש תוכנית לשיפוי ביטוחי מטעם חברות ביטוח לשיפוי משמעותי לבדיקה לסרטן הערמונית.

8.1.8. בנוסף, CD'X מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד, סרטן הריאות וסרטן השחלות, ובדיקות דיאגנוסטיות נוירולוגיות (אלצהיימר). מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דו"ח זה בתהליך פיתוח התחלתי (ניסויים להוכחת יכולת - proof of concept).

8.1.9. החברה השקיעה במרץ 2015 ב- CD'X 1 מיליון דולר לפי שווי חברה של כ-10 מיליון דולר לפני הכסף כנגד הקצאת מניות בכורה מסוג A. במסגרת סיבוב זה גייסה CD'X סך של כ-2 מיליון דולר.

8.1.10. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיעים חיצוניים ובעלי מניות לסיבוב גיוס במתכונת SAFE (Simple agreement for future equity) למניות בכורה B של CD'X בתמורה לסך כולל של כ-2.29 מיליון דולר (לפי שווי של כ-21 מיליון דולר ארה"ב ל-CD'X לפני הכסף). הוקצו למשקיעים במסגרת ההסכם כאמור סך של 1,459,271 מניות בכורה B של CD'X, החברה לא השתתפה בסבב השקעה זה.

8.1.11. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2017 התקשרה CD'X בהסכם עם Genomic Health, Inc ("גי'נומיק-הלת") להענקת רישיון בינלאומי בלעדי וגלובלי (בכפוף למספר חריגים) לפיתוח ולמסחור בדיקות לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית ("הסכם המסחור"). במסגרת מתן הרישיון לג'נומיק-הלת, הונפקו למחזיקי ה-SAFE מניות בכורה מסדרה ב' במסגרת סבב הגיוס שהחל בשנת 2016 כמתואר לעיל, לפי שווי מוסכם של CD'X בסך 21 מיליון דולר לפני הכסף. תנאי מניות הבכורה מסדרה ב' דומים למניות הבכורה מסדרה א'.

במהלך חודש יולי 2018 נודע לחברה כי ג'נומיק-הלת החליטה, מסיבות שאין נוגעות להתקשרותה עם CD'X, שלא לשכלל להסכם מחייב את הסכם המסחור, זאת למרות תוצאותיו החיוביות של ניסוי רב משתתפים מקיף בארה"ב כמפורט בסעיף 8.8 להלן. בנוסף, היות ו-CD'X עמדה בהתחייבויותיה בהתאם להסכם המסחור, הלוואה בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב אשר השקיעה בה ג'נומיק-הלת כהלוואה המירה למניות נמחלה, וכן CD'X קיבלה לידיה חזרה את כל זכויות השימוש בטכנולוגיה בגינה ניתן רישיון כאמור לעיל.

8.1.12. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה ב-CD'X סך של 150 אלף דולר נוספים על האמור בסעיף 8.1.6 לעיל, במסגרת סבב גיוס פנימי בסך של כ-2.2 מיליון דולר. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות לפי הנמוך מבין שווי מינימאלי של 48 מיליון דולר או בדיסקאונט של 20% על סבב הגיוס הבא ב-CD'X.

8.1.13. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019 החלה CD'X בסבב גיוס במסגרתו, עד 31.12.2019

גייסה סך של כ- 4.4 מיליון דולר לפי שווי ל-CD'X של 65 מיליון דולר לפני הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג C ("מניות הבכורה החדשות"). לאחר תאריך המאזן CD'X פועלת להשלמת המסמכים הנדרשים לצורך השלמת סבב הגיוס בסך כולל של כ- 7.6 מיליון דולר (כולל ה- 4.4 מיליון שגויסו עד תום 2019). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף לאחר סגירת סבב הגיוס, ההלוואה ההמירה בסך של כ- 2.2 מיליון דולר (ראה סעיף 8.1.12 לעיל) תומר למניות בכורה מסוג C. לאחר השלמת מלוא סבב הגיוס, והמרת ההלוואה ההמירה, מחזיקה החברה בכ- 7.03% מהונה המונפק והנפרע של CD'X בדילול מלא.

בכוונת CD'X להשתמש בסכום ההשקעה וביתר כספי הגיוס של הסיבוב לצורך פעילותה השוטפת ובאופן ספציפי לקדם פעילות מסחרית הקשורה להשקת בדיקת ה-IsoPSA, אשר נועדה לאבחון סרטן הערמונית, הגשת בקשה למנהל המזון והתרופות האמריקני לקבלת אישור PMA (אישור טרום שיווק) ופעילותה השוטפת של החברה ("PMA").

8.2. סרטן הערמונית ובדיקת PSA

- 8.2.1. סרטן הערמונית הוא אחד מסוגי הגידולים הסרטניים הגידול השכיחים ביותר בגברים והשני מבין סוגי הסרטן בסיבות הגורמים למוות מסרטן אחרי סרטן הריאות. המחלה נדירה מתחת לגיל 50 ושכיחותה עולה עם הגיל, כאשר הסיבה להיווצרות המחלה איננה ידועה.⁷ איגוד הסרטן האמריקאי מעריך שאחד מתוך כל 9 גברים בארה"ב יאובחן כחולה בסרטן הערמונית וגבר אחד מתוך כל 41 חולים בסרטן הערמונית ימות מהמחלה.⁸
- 8.2.2. מאחר ואין בדרך כלל תסמינים (סימפטומים) מוקדמים של המחלה, האבחון המוקדם מבוסס על בדיקת דם ל- PSA שהוא חומר חלבוני שמפרישה הערמונית ובדיקת אצבע של הערמונית (בדיקה רקטאלית). במקרים של חשד לסרטן בעקבות בדיקות אלה, נערכת ביופסיה - דהיינו, נטילת דגימה מרקמת הערמונית ובחינתה תחת עדשת המיקרוסקופ. בדיקה זו שנעשית באלחוש מקומי ובד"כ ללא כל אשפוז, מאפשרת לקבוע את סוג הסרטן, מידת התפשטותו, ומידת תוקפנותו.
- בדיקת הביופסיה עשויה להסב אי נוחות לא מעטה למטופל וכן במקרים מסוימים לגרום לדימום או זיהום.
- 8.2.3. כיום, ישנה דאגה בקרב חוקרים רבים ואף איגוד הסרטן האמריקני מציין מפורשות, כי הוא אינו ממליץ על עריכת בדיקת ה-PSA, בשל בעייתיות באמינותה ויעילותה. שימוש בבדיקת ה-PSA מציג אחוז גבוה של בדיקות חיוביות כוזבות (כ-60 אחוז מסך הבדיקות שתוצאתן חיובית, הינן כוזבות והמטופל אינו חולה בסרטן הערמונית). דבר העלול להביא לבדיקות איבחון וטיפולים מיותרים, על סמך הבדיקות החיוביות הכוזבות. דאגה נוספת היא אבחון יתר של סרטן ערמונית לא אגרסיבי (indolent), דהיינו כזה שלא צפוי לפגוע באיכות חיי המטופל ולא צפוי לגרום למותו.

⁷ https://www.tasmc.org.il/Be-Well/InterestAreas/cancer/Pages/prostate_cancer.aspx

⁸ <https://www.cancer.org/cancer/prostate-cancer/about/key-statistics.html>

8.2.4. שוק היעד הרלוונטי בארה"ב - בדיקת ה-IsoPSA של CD'X מציעה לרופאים מספר

חיוויים. החיווי הראשון מסייע לרופאים לברור מטופלים אשר הינם מועמדים לבדיקת ביופסיה של הערמונית. לחיווי זה נתח שוק של כ- 1.7 מיליון בדיקות בשנה (בארה"ב בלבד), בהתבסס על נתוני בדיקות ביופסיה ראשוניות/חוזרות בשנה. החיווי השני מבצע מעקב פעיל (active surveillance) אחר מטופלים שחולים בסרטן הערמונית בדרגה נמוכה, ובוחר את התקדמות המחלה. לחיווי זה נתח שוק של כ-1 מיליון בדיקות בשנה, זאת בהתבסס על סטטיסטיקות סרטן הערמונית. החיווי האחרון מהווה תחליף לבדיקת ה-PSA, באמצעות בדיקות שמתבצעות על ידי רופא המשפחה. לחיווי זה נתח שוק של כ- 40 מיליון בדיקות בשנה, בהתבסס על מספר בדיקות ה-PSA. שני החיוויים הראשונים עשויים להיות מתומחרים, על סמך שכום השיפוי הביטוחי הקיים כיום לחלק מהמתחרים, בכ- \$400, ולכן נתח השוק הרלוונטי עבורם מוערך בכמיליארד דולר בשנה.

8.2.5. CD'X אינה צופה שינויים במאפייני הלקוחות הפוטנציאליים למוצר שבפיתוחה.

8.2.6. המוצר של CD'X יהווה בשלב ראשון בדיקה נוספת לאחר בדיקת ה-PSA שהצביעה על ערכים גבוהים (או לדוגמא במקרה של גבר שכבר עבר בעבר ביופסיה בערמונית ונמצא במעקב) ולפני שהמטופל נשלח לבדיקת ביופסיה.

8.3. ענף הבדיקות הדיאגנוסטיות

8.3.1. ענף זה מאופיין בשוק תחרותי הדורש מאמצים שוטפים לפיתוח וחדשנות. התעשייה מאופיינת בטכנולוגיות חדשות ומתקדמות. בנוסף, נדרשת, בין היתר, היכולת לזהות, לפתח, קיטים דיאגנוסטיים בצורה אפקטיבית ולהשלים תהליך רישוי רלוונטי למוצרים אלו. כמו כן, נדרשת היכולת למסחר, לקדם ולשווק מוצרים אלו.

ככלל, בדיקות דיאגנוסטיות כפופות לאישורים רגולטוריים בארה"ב על ידי ה-FDA ורשויות מקבילות במדינות אחרות. אולם, בדיקות דיאגנוסטיות כמו הבדיקה אותה מפתחת CD'X לסרטן הערמונית אינה מחויבת בהליך רגולציה של תרופה או מכשור רפואי של ה-FDA, אלא ניתן להסתפק בהליך רגולטורי אחר כמפורט להלן. על אף כי חלק מהחברות בתחום, מסחרו בארה"ב בהצלחה בדיקות דיאגנוסטיות מבלי לבקש אישור רגולטורי במסלול 510(k) או אישור PMA ובמקום זאת הן כפופות לאישור CLIA באמצעות המעבדה בה מפותחת הבדיקה.

בשנת 2014 פרסם ה-FDA טיוטת הנחיה, אשר במסגרתה באו לידי ביטוי כוונותיו להעביר בעתיד את הרגולציה לגבי LDT הנמצאת כיום תחת פיקוחו של ה-CLIA לפיקוחו של ה-FDA. למיטב ידיעת החברה, ה-FDA הודיע בינואר 2017 כי הוא לא יפרסם הנחיות סופיות לגבי פיקוח על בדיקות מעבדה LDT וזאת על מנת לאפשר המשך דיון ציבורי לגבי גישת הפיקוח הנאותה על LDT ולאפשר למחוקק האמריקאי להגיע לפתרון חקיקתי בעניין.

ל-CD'X אין יכולת להעריך את ההשפעה העתידית של שינוי זה עליה, אם וככל שיקרה, והיא ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחות בנושא זה.

8.3.2. פרטים אודות המוצר שבפיתוח CDX למחלת סרטן הערמונית

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
IsoPSA	סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית	פיתוח ה- ISOPSA הושלם, CDX מבצעת ניסוי המשך בהתאם להתוויה ה- FDA הכולל מעל 200 נבדקים לצורך קביעת חתך ועוד כ- 600 נבדקים לאימות תוצאות הבדיקה, ניסוי המשך זה צפוי להסתיים במהלך רבעון 2, 2020.	קבלת אישור למעבדת CLIA במהלך הרבעון השני 2020, הגשת בקשה ל- PLA (proprietary Laboratory) CODE Analyses במהלך הרבעון השני 2020 ואישור PLA במהלך הרבעון השלישי 2020, אישור קוד CMS סופי עד תום שנת 2020. CDX מעריכה כי הגשת ה- IsoPSA לאישור ה- FDA תבוצע במהלך הרבעון השני לשנת 2020.	קבלת אישור למעבדת CLIA במהלך הרבעון השני 2020, הגשת בקשה ל- PLA (proprietary Laboratory) CODE Analyses במהלך הרבעון השני 2020.	עלות כניסה מסחרית באמצעות מעבדת CLIA צפויה לעלות כ- 2.5 מיליון דולר בשנת 2020	ראה סעיף 8.2.4 לעיל	שנת 2020	כרגע אין הערכה

בהמשך לאמור לעיל, תוצאות הניסוי הרב מוקדי שנעשה במספר מרכזים בארה"ב לבדיקת IsoPSA, הראו כי בניסוי המקדים לעומת הבדיקות הקיימות כיום – שהינן בדיקות PSA ניתן היה להימנע מכ-45% מהביופסיות המיותרות, כך שלמעשה באמצעות בדיקת הדם IsoPSA ניתן להפחית באופן משמעותי את השימוש בביופסיות מיותרות ואת האפשרות לזיהוי יתר וטיפולים מיותרים בסרטן ערמונית שאינו דורש התערבות טיפולית. הניסוי, בדיקה פרוספקטיבית של IsoPSA לאיתור סרטן הערמונית בדרגה גבוהה, נערך בהמשך למחקרים מוקדמים, אשר הוכיחו כי IsoPSA, ביו-מרקר ממוקד-מבנה, עשוי להיות אמצעי יעיל להבדיל בין דרגה גבוהה של סרטן הערמונית ($Gleason \leq 7$) ודרגה נמוכה/ שפירה של המחלה ($Gleason \leq 6$). תוצאות הניסוי מאשררות את התוצאות שהושגו בניסויים קודמים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

8.4. שיפוי ביטוחי

- 8.4.1. בארה"ב פועלים תאגידי ביטוח רפואי המעניקים כיסוי ביטוחי לטיפולים רפואיים ופרוצדורות המוצעות לטובת מוטבי פוליסת הביטוח (המטופלים).
- 8.4.2. השפה הרווחת בקרב המבטחים הרפואיים בארה"ב מבוססת על ספר קודים המתארים את הפרוצדורה הרפואית המבוצעת. קודים אלו מכונים Current Procedural Terminology – CPT. עבור פרוצדורות רפואיות חדשות ניתן לפעול באחת משלושת הדרכים הבאות: (1) שימוש בקוד קיים המתאר פרוצדורה אחרת בעלת מאפיינים דומים (2) פנייה ל-American Medical Association AMA בבקשה להגדרת קוד חדש (3) שימוש בקוד "שונות" (סעיף סל).
- 8.4.3. הליך אישור החזר הוצאות (reimbursement) ממערכת ביטוחי הבריאות האמריקאית הוא הליך מורכב הכולל מספר שלבים, הכוללים: קידוד – לפי איזה קוד CD'X תקבל תשלום ("הקוד"); כיסוי - האם CD'X תקבל תשלום; ותשלום – מה יהיה גובה התשלום ש-CD'X תקבל.
- 8.4.4. ראשית, לפני תחילת הליך ההחזר, החברה כבר החלה בגיוס רשת רחבה של מובילי דעה משמעותיים, אורולוגים מובילים בארה"ב שהובילו עד כה את מחקריה הקליניים, שיספקו את התמיכה לתהליך.
- 8.4.5. הקוד אותו מבקשת CD'X נקרא CODE PLA (proprietary Laboratory Analyses), ובכוונתה להתחיל בהליך לקבלת הקוד במהלך הרבעון השני של שנת 2020. CD'X

מעריכה שהליך זה יספק לחברה את ההחלטה באשר לגובה התשלום על ידי המבטחים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.

8.4.5.1. בנוסף, CD'X מתכוונת להגיש בקשה ולנהל למשא ומתן לתמחור עבור IsoPSA עם מבטחים פרטיים נוספים, ועם ארגוני בריאות גדולים שמבטחים בעצמם כמו kaiser permanente ואחרים. CD'X נעזרת בשירותיהם של יועצים ומומחים חיצוניים לצורך התמודדות וניווט בהליך ובכדי למקסם את הפוטנציאל של בדיקת ה-IsoPSA שלה בשוק האמריקאי. כל ההנחות וההתנאים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

8.5. שיווק והפצה

CD'X מתכוונת לשווק את בדיקת ה-IsoPSA באמצעות הליך אישור CLIA בתחילה למוסדות אקדמיים גדולים ולפרקטיקות אורולוגיות פרטיות גדולות באמצעות שימוש במשאבי מכירות ושיווק פנימיים של CD'X. בהמשך CD'X מתכוונת להתרחב באמצעות קשרים עם ארגוני בריאות המבטחים בביטוח עצמי כמו kaiser permanente ואחרים. לאחר קבלת אישור ה-FDA, CD'X תוכל למכור (ישירות או באמצעות הענקת רישיונות) ערכות IsoPSA לכל מעבדה רפואית בארה"ב, בהתאם לכך לאחר אישור ה-FDA, CD'X תוכל לגוון משמעותית את אפשרויות ההפצה של ערכותיה בעולם, כולל ייזום הסכמים אסטרטגים רחבי היקף עם שחקנים אסטרטגים מובילים.

כמו כן, ביום 10.4.2020 התקשרה החברה במזכר הבנות שאינו מחייב לשיתוף פעולה עסקי עם CD'X במסגרתו, ככל וייחתם הסכם מחייב (בסעיף זה: "מזכר ההבנות"), CD'X תעניק לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות בדיקות ה-IsoPSA באזורים גיאוגרפיים שונים שיכללו לכל הפחות את מדינת ישראל. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות ראו סעיף 10.5.6 להלן ודיווח מיידי מיום 12.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033445).

8.6. לקוחות

הלקוחות הפוטנציאליים של CD'X הינם פציינטים שנשלחו לביופסיה לראשונה, פציינטים הנשלחים לביופסיה כל תקופה במסגרת מעקב שוטף ופציינטים המציגים אינדיקציות נוספות לקיומו של סרטן הערמונית.

8.7. תחרות

למיטב ידיעת החברה, להלן מתחרותיה העיקריות של CD'X בקשר עם בדיקת ה-PSA:

PHI	PCA3	4K SCORE	IsoPSA	המוצר הרפואי
BECKMAN COULTER	HOLOGIC INC	OPKO HEALTH INC	CD'X INC	החברה
בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סרטן ערמונית באמצעות שכלול תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים total PSA, free PSA, and proPSA	בדיקת שתן במעבדה. מיון ואבחון של סרטן הערמונית. (נדרש עיסוי אזור הערמונית לפני מתן השתן) באמצעות בדיקה גנטית	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סרטן ערמונית אגרסיבי (עד דרגה 7 במדד Gleason) באמצעות שימוש באלוגריתם שמשכלל תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם: Free/Total PSA, Intact PSA, Human Kallikrein 2 (hK2) יחד עם מספר גורמים נוספים	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	מאפייני המוצר
לא ידוע	נמוך ביותר, ככל הידוע לחברה – לקראת הפסקת השיווק	כ- 18,000 בדיקות ברבעון הרביעי של שנת 2019.	עדיין לא משווק	נתח שוק
FDA	FDA	CLIA	CLIA	אישור רגולטורי

ה-IsoPSA של CD'X מתאפיין בביצועים קליניים גבוהים. ביצועיה הקליניים של CD'X מצביעים על היכולת למנוע כ- 45% מבדיקות הביופסיה המיותרות (ביופסיות שליליות). נתונים אלה דומים לתוצאות של חברת OPKO למוצר 4KScore. עם זאת תוצאות CD'X התקבלו מבדיקת PSA בודדת, בעוד שמוצר 4KScore מצריך בדיקות מורכבות יותר. הביצועים הקליניים של מוצרים אחרים, כגון PHI (Prostate Health Test) ו-PCA3 (Prostate Cancer Gene 3), היו נחותים באופן ניכר בביצועיהם.

המוצר של CD'X מתאפיין בעלות יצור נמוכה יחסית למוצרים המתחרים, המאפשר להשיג מרווח משמעותי גם אם הבדיקה תוצע במחיר נמוך יותר מהמתחרים, כמו גם מספר יתרונות טכניים עבור הרופא והמעבדה מבחינת פשטות, עיבוד ועריכת הבדיקה.

8.8. מחקר ופיתוח

להלן פרטים אודות הניסויים הקליניים שעורכת CD'X

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטאטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
פיילוט - אימות קליני למוצר LDT (Clinical validation of LDT product)	אימות קליני למוצר	לא רלוונטי	אימות קליני למוצר	דגימות שהתקבלו מחמישה אתרים בארה"ב	ארה"ב	כ- 260	261	הניסוי הושלם. התוצאות פורסמו במהלך שנת 2017 בכתב עת רפואי מוביל, והדגימו ביצועים קליניים מעולים של IsoPSA.	הניסוי הסתיים.	750,000 דולר	750,000 דולר	התוצאות פורסמו.
ניסוי המשך	אימות קליני למוצר	לא רלוונטי		דגימות שהתקבלו משבעה אתרים בארה"ב וישראל	ארה"ב	263	263	הניסוי הסתיים עם ביצועים קליניים מעולים	הניסוי הסתיים	כ- 500,000 דולר	כ- 500,000 דולר	התוצאות פורסמו
ניסוי PMA IsoPSA Clinical Study	ניסוי המשך בהתאם להתווית FDA ה-	לא רלוונטי	ניסוי המשך בהתאם להתווית ה FDA	דגימות שהתקבלו משישה אתרים בארה"ב	ארה"ב	כ- 800	כ- 580	ניסוי הכולל כ- 800 נבדקים לצורך אימות תוצאות הבדיקה	צפוי להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2020	כ- 2.5 מליון דולר	כ- 2.5 מליון דולר	טרם הסתיים

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטאטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
- בנוסף, CD'X באמצעות חברה לה ניתן רשיון שיווק באפריקה, החלה בעריכת ניסויים קליניים בקניה, שלאחריהם היא עתידה לרשום את המוצר במדינה זו ובמדינות נוספות במזרח אפריקה. - ל-CD'X אין מועדים ספציפיים להשקת המוצר באפריקה. עלויות הניסוי והרישום הרגולטורי חלות על מקבל רשיון השיווק. - בכוונת CD'X להמשיך לערוך מחקרים באתרים שונים בארה"ב ובישראל לצורך המשך פיתוח ושיפור ביצועים קליניים, בין היתר בהשוואה לביופסיות המשלבות הדמיות MRI מתקדמות, ולהתכונן להגשת הבקשות לאישור ה- FDA.											

8.9. פטנטים מהותיים רשומים

מספר הפטנט	תיאור הפטנט	הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר
US8,099,242	SIA with PSA, Ovarian cancer	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	6/15/2027	ארה"ב
EP1977254	Spectral biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	12/19/2026	האיחוד האירופי
US 8,437,964	Spectral biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	12/19/2026	ארה"ב
EP 1444515	Signature biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	11/12/2022	האיחוד האירופי
US8,211,174	Signature biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	9/9/2031	ארה"ב

8.10. מימון

פעילותה של CD'X ממומנת בעיקר מהשקעות בהון CD'X כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. CD'X השלימה סבב גיוס במהלך הרבעון השני של 2020 בסך כולל של כ- 7.6 מליון דולר, אשר נועד בכדי לאפשר ל- CD'X להשיג את אבני הדרך העיקריות של המסחור הראשוני עבור בדיקת ה-IsoPSA, ולהתחיל השקעה משמעותית במחקר ופיתוח בדיקות לסוגי סרטן נוספים (סרטן שד, סרטן ריאות ועוד). כמו כן, בכוונת CD'X להתחיל במכירות ראשונות במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

8.11. מגבלות ופיקוח

בהמשך לאמור לעיל, בדיקות LDT אינן כפופות להליך אישור פורמלי או לפיקוח מצד גופים רגולטוריים, למעט הצורך ברישוי של המעבדה כמפורט להלן. עם זאת, אישור בדיקת LDT כפוף לנהלים סטנדרטיים בתחום, מחקרים הכוללים מרכיבים אנליטיים (קרי, פעולות מבוססות-מעבדה) וקליניים. אורכו הצפוי של הליך האישור הוא כשישה חודשים. CD'X אינה צופה כי בדיקת IsoPSA תידרש לעבור הליך אישור כלשהו מלבד זה הנדרש מבדיקות LDT במעבדת CLIA (כמפורט בסעיף 8.12 להלן). במקביל CD'X מנהלת מגעים עם ה-FDA לאישור בדיקת ה-IsoPSA על ידי ה-FDA בומתכוונת להגיש את המסמכים הנדרשים לשם המשך הפעולות על מנת לקבל את אישור ה-FDA, ייתכן וכבר במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

8.12. הליכי רישוי לצורך מתן שירותי מעבדה בארה"ב -

למיטב ידיעת החברה, וכן בהסתמך על פרסומים ציבוריים, CMS הינו הגוף הפדרלי בארה"ב האחראי על רישוי כלל המעבדות (למעט מעבדות מחקר) המבצעות בדיקות מעבדה בבני-אדם בארה"ב. רישוי זה מתבצע תחת מערך התקנים וההנחיות הרגולטוריות המכונה CLIA. התקנים וההנחיות כאמור קובעים כללים וסטנדרטים להפעלה וניהול של בדיקות מעבדה. מערך תקנים והנחיות זה עוסק במגוון הפעולות אשר מעבדה המספקת שירותי בדיקות דם חייבת לעמוד בהם

ובכללם: מבנה וציוד ותוכניות שמירה על תקינות הציוד וכיולו באופן שוטף; פרוט האנשים; השכלתם ורישיונם המוסמכים לבצע את כלל הפעולות הנדרשות בעת ביצוע בדיקות דם; תוכניות הדרכה ושמירה על כשירות האנשים; קבלת הזמנת בדיקת דם; אימות הפרטים בה, עמידה בחוקי שמירת סודיות הפרט ואימות קיומה של דרישה רפואית לביצוע הבדיקה; אופן נטילת הדם ושינועו למעבדה; תהליך קבלת דגימת הדם על-ידי המעבדה ואישורה לביצוע בדיקה; תהליכי הוולידציה של בדיקות הדם ובכללם מבחני יעילות קלינית, יציבות, דיוק, הדירות וכד'; ביצוע הבדיקה בפועל; ניתוח התוצאות; דיווח התוצאות לגורם הרפואי; שמירה ונגישות לנתונים; שמירה וטיפול בדוגמאות לאחר השלמת ביצוע הבדיקה; בקרת איכות על כלל הפרמטרים המצויינים לעיל, ועוד. לאחר בחינה של בודק מטעם CLIA לרבות מבדק פיזי במעבדה, ועל פי האישורים שניתנו לה, המעבדה רשאית לשווק את בדיקות הדם שפיתחה בהתאם לתביעות (CLAIMS) כפי שבוצעו בניסויי האימות על ידי המעבדה. CD'X מעריכה שתקבל את רישיון ה-CLIA במהלך הרבעון השני של שנת 2020 ובסמוך לאחר מכן תחל בהפעלת המעבדה.

על אף היות CMS גורם פדרלי, בדיקה והליך הרישוי מתבצע על-ידי גורמי מחלקת בריאות הציבור במדינות השונות. חלק מהמדינות בארה"ב מכירות ברישוי הנעשה על-ידי נציגים של מדינה אחרת בארה"ב וחלקן לא.

8.13. הליכים משפטיים

נכון לתאריך פרסום הדוח, CD'X אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

8.14. יעדים ואסטרטגיה של CD'X וצפי לשנה הקרובה

2021	2020	סטאטוס ליום 31.12.2019 ולמועד דוח זה	המוצר הרפואי
קבלת אישור ה-FDA במסלול PMA	קבלת אישור למעבדת CLIA במהלך הרבעון השני 2020, הגשת בקשה ל PLA (proprietary Laboratory CODE Analyses) במהלך הרבעון השני 2020 ואישור PLA במהלך הרבעון השלישי 2020. בכוונת CDX להגיש את ה- IsoPSA לאישור ה-FDA במהלך הרבעון השני לשנת 2020.	CD'X פועלת להקמת מעבדת CLIA ולקבל אישור להפעלתה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 לצורך התחלת שיווק בדיקת ה-IsoPSA. בנוסף, CD'X לקראת סיום ניסוי המשך בהתאם להתוויית ה-FDA הכולל כ- 800 נבדקים וצפויה להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2020.	בדיקת IsoPSA לזיהוי סרטן הערמונית
ניסוי קליני	המשך מחקר, פיתוח ואופטימיזציה של המרכיבים של הבדיקה לסרטן השד לפני proof of concept	המשך מחקר, פיתוח ואופטימיזציה של המרכיבים של הבדיקה לסרטן השד לפני proof of concept	אבחון סרטן השד, סרטן הריאות ואלצהיימר באמצעות בדיקת דם על בסיס טכנולוגיית הליבה של CD'X

התחלת שיווק מוצר ה- IsoPSA התאחרה לעומת מועד התכנון המשווער הקודם של החברה (2016) וזאת בין היתר מהסיבות הבאות: האסטרטגיה של CD'X בעבר היתה לסיים את ניסוי הפיילוט (אימות קליני למוצר) ובמקביל ליצור קשר עם מספר מעבדות, ביניהן קליבלנד קליניק, ולהתחיל עימן שיווק במסלול CLIA של הבדיקות. CD'X שינתה את תוכניותיה המקוריות והחליטה להתקשר בהסכם עם גוף כדוגמת ג'נומיק-הלת עימה התקשרה CD'X כמפורט בסעיף 8.1.11 לעיל, לאחר שההסכם מול ג'נומיק הלת' לא יצא אל הפועל החברה המשיכה להתקדם לרגולציה עם מעבדה במסלול CLIA ומול ה-FDA במסלול PMA.

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של CD'X והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של CD'X. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

לפרטים נוספים אודות CD'X ראו הערכת שווי ליום 31.12.2019 המהווה הערכת שווי מהותית כאמור בתקנה 8(ט) בתקנות הדוחות המצורפת לדוח תקופתי זה וסעיף 8ב(ט) בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

9. קארדיאקסנס

9.1. כללי

9.1.1 קארדיאקסנס נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים, של שעון רפואי המבוסס על טכנולוגיית קריאת אותות אופטיים בשילוב עם סנסורי תנועה, לחץ, טמפרטורה ואחרים. השעון מאפשר מעקב רציף של הפרעות בקצב הלב, בדגש על פרפור פרוזדורים ודום לב, באמצעות טכנולוגיה המאפשרת ניטור דופק ברמת דיוק המקבילה לבדיקת ECG (א.ק.ג). בנוסף, מפתחת החברה ניטור רציף של לחץ הדם ("השעון הרפואי").

9.1.2 פרפור עליות הנו הפרעת קצב הלב השכיחה ביותר. היא מייצרת קרישי דם גדולים, ולכן כשלון באיתורה בזמן ומתן תרופות עלול לגרום שבץ מוחי קטלני שמביא ברוב המקרים לנכות קשה או למוות. חולי פרפור עליות או אנשים בסיכון לפרפור עליות נדרשים להיות מנוטרים לשארית חייהם. הניטור נדרש לטובת זיהוי הבעיה והצלת חיי החולה, ולצורך התאמת התרופות. מאחר שכיום אין אפשרות לניטור רציף וארוך טווח שאינו פולשני, הפתרון עבור מי שזוהה כסובל מפרפור חדרים הוא טיפול קבוע במדללי דם חזקים, שבעצמם עשויים לגרום לדימומים פנימיים ולמוות בטרם עת. בחלק גדול מהמקרים, החולים אינם חשים את הפרפור, או שהוא מופיע עם הפסקות של חודשים ואף שנים. על מנת לאבחן חולים מסוג זה נדרש ניטור רציף של חודשים ושנים, כאשר הפתרון היחיד הקיים כיום הוא ניטור פולשני – השתלה של סנסור בחזהו של המטופל, בעלות גבוהה. השעון של קארדיאקסנס המצוי בהליכי פיתוח מתקדמים עשוי לספק ניטור קבוע ואיכותי בעלות זולה ללא צורך בפעולה פולשנית.

9.1.3 נכון למועד דוח זה החברה מחזיקה בכ- 6.34% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא של קארדיאקסנס.

9.1.4. השקעות החברה בקארדיאקסנס

- 9.1.4.1. ביום 4 ביוני 2017 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס בסכום של 500 אלפי דולר בתמורה להקצאת כ- 7% מהונה המונפק של קארדיאקסנס על בסיס מזכר הבנות ממרץ 2017 לפי שווי של 6 מיליון דולר לפני הכסף (לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 26.3.2017 ו-5.6.2017 אסמכתאות 2017-01-047191, 2017-01-024475). ההשקעה בקארדיאקסנס נעשתה לאחר שהחברה זיהתה את הטכנולוגיה של קארדיאקסנס כחדשנית, פורצת דרך ובעלת פוטנציאל משמעותי.
- 9.1.4.2. במהלך שנת 2017 השקיעה החברה בקארדיאקסנס סך של 140 אלפי דולר בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלף דולר הושקעו במסגרת סבב גיוס פנימי של בעלי מניות קארדיאקסנס, בסך של כ- 500 אלפי דולר לפי שווי של 10 מיליון דולר לפני הכסף וסך של 70 אלף דולר הושקעו בסבב גיוס ממשקיעים פרטיים בסך של כ- 1.5 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.
- 9.1.4.3. במאי 2018 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך במסגרתו גייסה סך של כ- 3.4 מיליון דולר לפי שווי של 20 מיליון דולר לפני הכסף ("**סבב הגיוס המתמשך**"). החברה השקיעה בסבב זה סך של 95 אלפי דולר בנוסף במסגרת סיבוב ההשקעה השתתפה גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה בסך של 65 אלף דולר.
- 9.1.4.4. במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקרדיאקסנס בסך של 105 אלף דולר לפי שווי של כ- 20 מיליון דולר.
- 9.1.4.5. במהלך הרבעון השני לשנת 2019 קרדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה עד כה סך של כ- 1.7 מיליון דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 100 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2.12.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-117910).
- 9.1.5. במהלך חודש פברואר 2019, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי קליני פריילימנארי בבית החולים איכילוב, אשר הושלם במהלך חודש מרץ 2019 והציג תוצאות חיוביות. זהו ניסוי קליני ראשון (מתוך שניים) לבחינת זיהוי פרפור עליות בתנאים אמבולטוריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 להלן.
- 9.1.6. קרדיאקסנס צפויה להשלים את הניסוי הקליני האחרון לבחינת זיהוי פרפור עליות בתנאים אמבולטוריים שנערך בשלושה מרכזים רפואיים בארץ במהלך הרבעון השני לשנת 2020, לאחר השלמת הניסוי קרדיאקסנס מתכוונת להגיש את תוצאות הניסוי לרשויות כחלק מתהליך לקבלת אישורי CE ו-FDA.
- 9.1.7. קרדיאקסנס נערכת להתחלת מספר ניסויים קליניים נוספים בחודשים הקרובים לטובת אישור פרמטרים רפואיים חיוניים נוספים כולל ניטור בקרב חולי אי ספיקת לב ו-COPD. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 להלן.

9.1.8. כמו כן, קרדיאקסנס פועלת לפיתוח של סנסור למדידת לחץ דם רציף, לאחר שפיתחה אב טיפוס ראשוני ובשלב זה עובדת על עדכון ושיפור אב הטיפוס לצורך שיפור תפעולו ומידת הדיוק שלו. קארדיאקסנס נערכת להמשך הניסוי הקליני באמצעות הסנסור במהלך הרבעון השלישי 2020.

9.1.9. במהלך חודש מאי 2019, הודיעה קארדיאקסנס לחברה, כי היא התקשרה במזכר הבנות לא מחייב המסדיר שיתוף פעולה מסחרי עם מרכז רפואי אירופי מוביל ("**המרכז הרפואי**" ו-"**מזכר ההבנות**"), בהתאמה, לגבי השקעה הוגית בקארדיאקסנס וכן בקשר עם הקמת מיזם משותף (joint venture) למסחור המוצרים של קארדיאקסנס. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-045090).
נכון למועד דוח זה לא התגבש בין הצדדים הסכם מחייב וקארדיאקסנס אינה יכולה להעריך האם יתגבש הסכם מחייב על בסיס מזכר ההבנות כאמור ומתי, אך הצדדים ממשיכים לבחון אפשרויות לשיתוף פעולה בעתיד. מובהר, כי אין הכרח שאפשרויות לשיתוף פעולה כאמור יתגבשו לכדי הסכמים מחייבים.

9.1.10. התקשרות בהסכמי הפצה

9.1.11. במהלך חודש מרץ 2020 קארדיאקסנס התקשרה בהסכם הפצה ראשון למכירת השעונים הרפואיים עם חברה הפועלת בדרום אמריקה ועוסקת בייבוא שיווק והפצה של מוצרים ביו-רפואיים בעיקר למוסדות רפואיים פרטיים וציבוריים (בסעיף זה - "**המפיצה**"), בהיקף של מיליון וחצי דולר אשר ישולמו לקארדיאקסנס על-פני 3 שנים (בסעיף זה - "**הסכם ההפצה**"). המפיצה תחל במכירת השעונים הרפואיים עם קבלת הרישיון המקומי לשיווק השעונים הרפואיים, אשר קארדיאקסנס מעריכה, כי רישיון מקומי לשיווק כאמור, יתקבל תוך עד כשלושה חודשים מקבלת אישור ה-CE ויאפשר להתחיל בהפצת השעונים הרפואיים מהרבעון הרביעי בשנת 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-018277).

9.1.12. במהלך חודש אפריל 2020 קארדיאקסנס התקשרה בהסכם הפצה למכירת השעונים הרפואיים עם חברה הפועלת בדרום אפריקה ועוסקת בייבוא שיווק והפצה לשווקים הרפואיים הכירורגיים והאסתטיים (בסעיף זה - "**המפיצה**"), בסכום מצטבר של 7.5 מיליון דולר על-פני 3 שנים (בסעיף זה - "**הסכם ההפצה**"). ההתקשרות כפופה לקבלת אישור CE ו/או FDA לשעונים הרפואיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-040782).

9.2. פרטים אודות המוצר שבפיתוח קארדיאקסנס לניטור מדדי גוף רפואיים

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
CardiacSense1	פרפור עליות	לקראת סיום והשלמת הניסויים הקליניים	הגשת תוצאות הניסויים הקליניים לצורך קבלת אישור FDA ו-CE. כמו כן, השלמת פיתוח שעון מסחרי	הגשת תוצאות הניסוי לרשויות ה-FDA ו-CE.	כ- 300 אלפי ש"ח	מספר חולי פרפור עליות בארה"ב הינו כ- 6 מיליון. מספר החולים בעולם הינו כ-30 מיליון. שוק הניטור בארה"ב הינו כ-2 מיליארד דולר בשנה.	בכוונת קרדיאקסנס להתקשר עם מרכזי ניטור למכירה והפצה של מוצר לאחר השלמת האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020	לחברה אין הערכה כרגע.
סנסור למדידת לחץ דם רציף	מדידת לחץ דם רציף	פיתוח אבטיפוס	השלמת ניסוי קליני ראשוני באבטיפוס	השלמת ניסוי קליני ראשוני באבטיפוס במהלך 12 החודשים הקרובים	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, בדבר התחלת הניסויים, קבלת האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים והשקת המוצר הראשון של קארדיאקסנס, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטוריים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

9.3. שיפוי ביטוחי

9.3.1. אחד השווקים הראשונים לשיווק מוצריה של קארדיאקסנס הנו ארה"ב. במהלך שנת 2019 אושרו קודים CPT (הקודים הנחוצים על מנת לקבל שיפוי ביטוחי למקרה הספציפי) לניטור ביתי באמצעות השעון רפואי ובשל כך קרדיאקסנס מתכננת להתחיל ניסוי קליני רחב היקף בארה"ב לצורך קידום הגשת בקשה לשיפוי ביטוחי בקודים אלו.

9.3.2. קארדיאקסנס טרם הגישה בקשה לאישור מכשיר רפואי. הצפי להגשה לאישור באירופה הוא במהלך הרבעון השני לשנת 2020 והצפי להגשה לאישור בארה"ב הינו ברבעון השלישי לשנת 2020.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

9.4. שיווק והפצה

בכוונת קארדיאקסנס לחתום על הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים, לרבות התקשרות עם מפיצים ו/או עם חברות להן תשתיות הפצה מבוססות, שבמסגרתם תשווק את הטכנולוגיה החדשנית של קארדיאקסנס באמצעות גופים בעלי תשתית שיווק ומכירות גלובאלית. להערכת החברה, הסכמים אלו יבשילו עם קבלת האישורים הרגולטוריים כאמור בסעיף 9.11 להלן.

המידע לעיל בדבר פוטנציאל החדירה לשוק של קארדיאקסנס מהווה תחזית, הערכה ואומדן ומהווה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ומבוסס על הערכות קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

9.5. תחרות

<u>Apple watch 4</u>	<u>Cardia Band</u>	<u>Reveal Link</u>	המוצר הרפואי
Apple	AliveCor	Medtronic	החברה
Spot-check PPG, ECG	מכשיר ECG להחזקה על ידי שתי הידיים	מכשיר ECG שמושתל בחזה	מאפייני המוצר
5 מיליארד	לא ידוע	כ-1 מיליארד דולר בשנה	נתח שוק
FDA	FDA	FDA	אישור רגולטורי
יתרונות: שעון חסרונות: אישור FDA נחות, זמן סוללה נמוך, דיוק נמוך, לא יכול לשמש לחולי AF	יתרונות: זול, פשוט חסרונות: זמן מדידה של חצי דקה. סיכוי נמוך לזיהוי חולים אסימפטמיים	יתרונות: ניטור ארוך טווח חסרונות: יקר מאוד, פולשני, הרבה אתראות שווא, לא זמן אמת	יתרונות וחסרונות המוצר הרפואי המהותי ביחס למוצרים רפואיים מתחרים (קיימים או כאלה המצויים בפיתוח), למיטב ידיעת התאגיד

9.6. מחקר ופיתוח

להלן פרטים אודות הניסויים הקליניים שעורכת קארדיאקסנס:

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
מחקר פרוספקטיבי, חד מרכזי, השוואתי המשווה בין תוצאות מדידה של חיישן מסוג PPG המותקן בתוך מוצר המחקר, CardiacSens e1 ומכשיר הביקורת - אק"ג מסוג הולטר	שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון כפי שיוטמעו בשעון בייצור סדרתי. מבחינת שלבי רגולציה פרוטוקול הניסוי אושר ע"י FDA	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) שפיתחה CardiacSense למדידת דופק משעון לביש הנענד בשורש כף היד בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה FDA	1 - איכילוב	ישראל	24	בניסוי השתתפו 24 נבדקים	חולים בריאים וחולי AF הגיעו לבית החולים והצוות הרפואי ענד להם את השעון הלביש שפיתחה CardiacSense ערכי הדופק של כל פעימה (R_R) שיתקבלו מהשעון הלביש הושוו לערכי דופק המתקבלים במכשירי רפרנס. המדידה תארך כ-90 דקות	החל במהלך רבעון 1, 2019 והסתיים בחודש מרץ 2019	לא מהתי	לא מהותי	השיג רמת דיוק של כ-99% בזיהוי דופק ברמת הפעימה הבודדת (שחינה הבסיס לזיהוי פרפור עליות) כאשר יעד הניסוי היה להגיע לרמת דיוק של 96%.
מחקר פרוספקטיבי, רב מרכזי, לבדיקת יעילות בטיחות וביצועיות של CardiacSens e1 לאבחון פרפור	שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון כפי שיוטמעו בשעון בייצור סדרתי. מבחינת רגולציה עקרונית הפרוטוקול נידון עם ה FDA	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) שפיתחה CardiacSense לאבחון פרפור פרוזדורים משעון לביש הנענד בשורש כף היד בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה FDA	3 מרכזים רפואיים בישראל	ישראל	כ-30	בניסוי השתתפו 30 נבדקים	מתוך הנסיינים מחצית היו חולים ומחצית בריאים. הנסיינים החולים והבריאים הגיעו לבית החולים והצוות הרפואי ענד להם את השעון הלביש שפיתחה CardiacSense ומכשיר הולטר ששימש כרפרנס. לאחר מכן הנסיינים הלכו לביתם לזמן של 24-48 שעות. לאחר עד 48 שעות הוריד הצוות	תוצאות הניסוי יושלמו במהלך הרבעון השני 2020	ש"ח 300,000	כ-300,000 ש"ח	תוצאות הניסוי יושלמו במהלך הרבעון השני 2020

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטאטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
								הרפואי את השעון וההולטר מהנסיינים.				
מחקר היתכנות (proof of concept), בתווית פתוחה לבדיקת יעילות ובטיחות של טכנולוגיית ביו-חיישנים לאבחון ולמדידת לחץ דם.	פיתוח אב טיפוס מתקדם של החיישן לאבחון ולמדידת לחץ דם	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם) שפיתחה CardiacSense למדידת לחץ דם משעון לבוש הנענד בשורש כף היד	אחד – איכילוב	ישראל	עד 200.	כמה עשרות	חולים הסובלים מיתר לחץ דם ומאושפזים בבית החולים יענדו את השעון הלבש שפיתחה CardiacSense ערכי לחץ דם שיתקבלו מהשעון הלבש יושוו לערכי לחץ דם המתקבלים במכשירי רפרנס. המדידה תתבצע בזמן בזמן אישפוזם.	החל ב-2018 הניסוי נעצר לצורך עדכון חומרה ותוכנה וצפוי להתחיל מחדש במהלך רבעון 3 2020	כ- 100 אי' ש"ח	לא מהותי	עדיין אין

9.7. מענקי רשות החדשנות (לשעבר-מדען ראשי)

סך המענקים שהתקבלו בשנת 2019 : כ- 211 אלפי דולר.

סך המענקים שהתקבלו מרשות החדשנות למועד הדוח : כ- 551 אלפי דולר.

לוחות זמנים צפויים להשבת המענקים : החזרים כתמלוגים ממכירות צפויות בין השנים 2021

עד 2024 בשיעור של 3% בשנה.

התניות מיוחדות שקבעה רשות החדשנות בקשר למענקים או תנאי השבתם : אין.

9.8. נכסים לא מוחשיים

נכון למועד דוח זה לחברה אין פטנטים מהותיים רשומים.

9.9. בקשות לרישום פטנטים מהותיים

שם הפטנט המבוקש	תיאור המבוקש	הפטנט הצפוי (ככל שיירשם)	מועד קדימות	מועד הגשת הבקשה	מדינות בהן הוגשה הבקשה
Methods Circuits Assemblies Devices Systems Facets and Associated Machine Executable Code for Detecting Vital Signs	מתאר את הסנסורים שפותחו בחברה (דור 1)	של החברה	אוגוסט 2016	אוגוסט 2017	ארצות הברית
Sensing At Least One Biological Parameter, e.g. Heart Rate or Heart Rate Variability of a Subject	מתאר את הסנסורים שפותחו בחברה (דור 1)	של החברה	אוגוסט 2016	ינואר 2018	ארצות הברית
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	מתאר את הסנסורים שפותחו בחברה (דור 2)	של החברה	מאי 2018	אוגוסט 2019	הוגשה בקשת PCT בישראל ישנה הגנה עולמית עד לנובמבר 2020
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	מתאר את הסנסורים שפותחו בחברה (דור 2)	של החברה		מאי 2018	ישראל ובשלב זה ישנה הגנה עולמית עד אוגוסט 2019
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	מתאר את הסנסורים שפותחו בחברה (דור 2) למדידת לחץ דם וקצב נשימה	של החברה		אוגוסט 2018	ישראל ובשלב זה ישנה הגנה עולמית עד אוגוסט 2019
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	מתאר את הסנסורים שפותחו בחברה (דור 3)	של החברה		דצמבר 2018	ישראל ובשלב זה ישנה הגנה עולמית עד דצמבר 2019
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	מתאר את סנסורים שפותחו בחברה (דור 2) למדידת לחץ דם וקצב נשימה	של החברה		דצמבר 2019	ישראל ובשלב זה ישנה הגנה עולמית עד יוני 2020
Device for measuring physiological parameters of a subject	תכנון אופטי משופר לחיישני החברה	של החברה		פברואר 2019	ישראל, יוגש כ- PCT בפברואר 2020
A measuring Device for measuring physiological parameters	שיפורים אופטו מכניים בחיישן לחץ דם	של החברה		יולי 2019	ארצות הברית

הבקשות בהליכי בדיקה של משרדי הפטנטים האמריקאים והעולמיים.

9.10. מימון

פעילותה של קארדיאקסנס ממומנת בעיקר מהשקעות בהון קארדיאקסנס. נכון לתאריך פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, מקורות המימון העומדים לרשות קארדיאקסנס הינם בהיקף מספק על מנת לממן את פעילותה בחצי השנה הקרובה. בכוונת קארדיאקסנס לצאת לגיוס כספים משמעותי (ROAD SHOW) בזמן הקרוב וזאת בהתבסס בין היתר על קידום ההליכים הרגולטוריים ותוצאות הניסויים קליניים.

כמו כן, בשנים 2014-2015 התקבל מענק קרן קוריאח - ישראל (Koril-RDF) בסך של כ- 300,000 דולר. הצפי להחזרת המענק הוא החל משנת 2021 בתשלומים חודשיים של כ- 10,000 דולר בחודש. בנוסף, בשנת 2018 התקבל מענק הקרן האירופאית למו"פ European Commission. סך כל המענק הינו סך של 50,000 יורו, כאשר מתוכם התקבל בשנת 2018 סך של 17,500 יורו ויתרת הסכום התקבלה במהלך שנת 2019.

9.11. הגבלות ופיקוח

בשלב הראשון בכוונת קארדיאקסנס לשווק בארה"ב ובאירופה ובהמשך להתרחב לאזורים אחרים בעולם בשיתוף עם גופי שיווק רלוונטיים, מפיצים וחברות אסטרטגיות מהתחום. נכון למועד דוח זה, הפעילות נעשית מול ה-FDA לאישור בארה"ב ו-Notified Body באירופה לאישור CE. בהקשר ל-FDA, קארדיאקסנס מתכוונת להגיש את הדוח המסכם את הניסוי הקליני הרב מרכזי והגשתו ל-FDA במהלך הרבעון השלישי 2020. בהקשר של CE, קארדיאקסנס עברה בהצלחה את השלב ראשון ותעמוד למבחן של שלב שני ואחרון במהלך רבעון 2 2020.

9.12. הליכים משפטיים

נכון לתאריך פרסום הדוח, קארדיאקסנס אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

9.13. יעדים ואסטרטגיה של קארדיאקסנס וצפי לשנה הקרובה

2021	2020	סטטוס ליום 31.12.2019 ולמועד דוח זה	המוצר הרפואי
הרחבת אישורי FDA לאינדקציות רפואיות נוספות. חבירה לשותף שיווקי אסטרטגי והתחלת ייצור ומכירה של מוצר מסחרי. התחלת ניסויים רחבים בארה"ב לשם גיבוש מובילות עולמית.	התחלת ניסויים קליניים להתוויות רפואיות נוספות (קצב נשימה, אי ספיקת לב, לחץ דם). השלמת פיתוח מוצר מסחרי. קבלת אישור CE קבלת אישור FDA.	ניסויים קליניים עם השעון מתבצעים בשלושה מרכזים רפואיים בישראל. לשעון מתבצעות בדיקות מעבדה וסביבה במעבדות מתקדמות (מכון התקנים הישראלי וכד') לצורך קבלת אישור CE.	CardiacSense1

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של קארדיאקסנס והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של קארדיאקסנס. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8 להלן.

9.14. לפרטים נוספים אודות קרדיאקסנס ראו הערכת שווי ליום 31.12.2019 המהווה הערכת שווי מהותית כאמור בתקנה 8(ט) בתקנות הדוחות המצורפת לדוח תקופתי זה ותקנה 8(ב)ט) בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

10. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

10.1. הון אנושי

החברה פועלת במטה מצומצם ונכון למועד הדוח בחברה אין עובדים למעט מנכ"ל החברה. ההתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון הינה במתכונת של יחסי נותן שירותים. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

10.2. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הון חוזר בסך של כ-5,323 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ-7,585 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההון החוזר לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר

2018	2019	
4,773	2,826	מזומנים ושווי מזומנים
14	6	פקדון מוגבל בשימוש
485	245	חייבים ויתרות חובה
3,000	3,000	הלוואה לאחרים
(524)	(495)	ספקים ונותני שירותים
(163)	(259)	זכאים ויתרות זכות
<u>7,585</u>	<u>5,323</u>	סה"כ הון חוזר

10.3. מימון

10.3.1. כללי

פעילות החברה ממומנת בעיקר באמצעות ממימוש נכסים מפעילות נדל"ן היסטורית בה פעלה החברה, מחלוקת דיבידנדים מחיות טוביאס, מגיוסי הון וממכירת השקעתה ב-RMDY כמפורט בסעיף 10.5.1 להלן.

10.3.2. הלוואות

להלן פירוט הלוואות בהן קשורה החברה מול צדדים אחרים

צדדים להלוואה	גורם המלווה	קרן (באלפי ש"ח)	ריבית/הצמדה (אלפי ש"ח)	הלוואה לזמן ארוך או קצר	סה"כ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון	תנאים
CDX – החברה	החברה	553	(19)	ז"ק	534	-	הלוואה דולרית נושאת ריבית שנתית של 8%. ההלוואה המירה למניות, בשני שלבים, לפי שווי מינימלי של 48 מיליון דולר, או בדיסקאונט של 20% על בסיס

צדדים להלוואה	גורם המלווה	קריטריון (באלפי ש"ח)	ריבית/הצמדה (אלפי ש"ח)	לזמן ארוך או קצר	הלוואה	סה"כ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון	תנאים
								הגיוס הבא ב-CDX.
טרקס – החברה	החברה	644	747	ז"ק		1,391	-	נחתם הסכם תשלומים עם טרקס אשר בו לא עומד החייב.
אי.טי.אס התמחויות בע"מ - החברה	החברה	4,300	2,376	ז"ק		6,676		החייבים אינם עומדים בפרעון. חולט נכס נדל"ן ששימש כבטוחה אשר נמצא בהליך מכירה ע"י כונס הנכסים. טרם הסתיימו בהליכים משפטיים (*)
								צמודה לדולר בריבית שנתית של 7.5%

(*) לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה להעמדת יתרת החוב על סך 4 מיליון ש"ח כאשר חלקו סווג בדוחותיה הכספיים של החברה תחת נכסייה השוטפים וחלקו תחת נכסייה הלא שוטפים לתקופת הדיווח הנוכחית.

10.3.2.1. שיעורי ריבית ממוצעת להלוואות שהעמידה החברה

2018	2019	להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת של הלוואות החברה בחלוקה להלוואות לזמן קצר/ארוך לשנים 2018-2019:
7.5%	7.5%	זמן ארוך
10.5%-5.5%	10.5%-5.5%	זמן קצר

(*) נכון למועד הדוח לחברה אין מסגרות אשראי.

10.4. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה, שומות מס סגורות והפסדים לצורכי מס ראו באור 15 ב' לדוחות הכספיים.

10.5. השקעות נוספות והסכמים מהותיים

10.5.1. מכירת ההשקעה ב-RMDY HEALTH INC.

10.5.1.1. עד לחודש אוקטובר 2019 החזיקה החברה ב-RMDY Health Inc., חברה

פרטית מוגבלת במניות, אשר התאגדה במדינת DELAWARE בארה"ב, בנובמבר 24, 1999. RMDY Health הינה ספקית פתרון רפואה דיגיטלית בענן (בשם RMDY) המאפשר לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל ממתן שירותי רפואה מסורתיים ויקרים המבוססים על מפגש או שיחת טלפון עם החולה, לרפואה דיגיטלית המאפשרת ניהול מרחוק והכוונה רציפה של מטופלים כרוניים, חולים לאחר שיחרור מטיפול וניהול בריאות (Digital Therapeutics).

10.5.1.2. במהלך חודש מרץ 2018 חתמה החברה על הסכם עם RMDY Health

במסגרתו השקיעה החברה סך של כ- 500 אלפי דולר בסיבוב השקעה של

כ- 1 מיליון דולר כנגד הקצאת מניות בכורה המהוות כ-6.45% מהונה המונפק והנפרע של RMDY Health. במסגרת סבב ההשקעה כאמור השתתף גם גוף הקשור ליו"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 60 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלו שסוכמו עם החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 8.3.2018 אסמכתא: 2018-01-018531.

10.5.1.3. במהלך חודש ספטמבר 2019 התקשרה RMDY Health בהסכם מיזוג משולש הופכי עם OPRX, חברה המאוגדת בארצות הברית ושמוניותיה נסחרות בנאסד"ק, העוסקת בתחום הטכנולוגיה ומתן שירותים נלווים בתעשיית שירותי הבריאות, העסקה הושלמה במהלך חודש אוקטובר 2019, עם השלמת העסקה כאמור, הפכה RMDY לחברה בת בבעלות מלאה של OPRX (בסעיף זה: "**הסכם המיזוג**" ו-"**העסקה**"), לפי העניין). בתמורה לרכישת מלוא הון המניות של RMDY, OPRX שילמה לבעלי המניות של RMDY במועד ההשלמה, תמורה מיידיית בסך של כ- 8 מיליון דולר במזומן וכ- 8 מיליון דולר נוספים במניותיה של OPRX עם התאמות של הון חוזר קובע שנקבע בהסכם ("**התמורה המיידיית**"). בנוסף, העסקה כוללת תמורה עתידית מותנית בתשלומים בכפוף להשגת יעדי הכנסות בשנים 2020 ו-2021 ("**התמורה העתידית**"), אשר יכולה להסתכם לסך של כבין כ- 0.2 לבין כ- 2.8 מיליון דולר (התמורה המיידיית והתמורה העתידית- "**התמורה הכוללת**") כלומר סך התמורה עשויה להגיע במקרה המירבי ל- 46 מיליון דולר. מחצית מהתמורה העתידית תשולם במזומן והמחצית השנייה במניות OPRX.

ביום 6.10.2019 הודיעה RMDY Health על השלמת העסקה, לאחר שהחברה מימשה אופציה והגדילה את החזקותיה ב-RMDY Health לכ- 9.45% בדילול מלא לפני השלמת העסקה. כמו כן, נכון למועד זה החברה קיבלה סך של כ- 380 אלפי דולר במזומן ועוד 24,507 מניות OPRX (המניות חסומות עד חודש נובמבר 2020).⁹ התמורה המותנית העתידית נרשמה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 המצורפים לדוח תקופתי זה כנכס בסך כ- 1,016 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 א' 3 בדוחות הכספיים.

10.5.1.4. פרטים נוספים אודות OPRX:

OPRX הינה חברה ציבורית, אשר מניותיה נסחרות בנאסד"ק ומקום מושבה ברוצ'סטר, מישגן. OPRX מתמקדת בפיתוח ובייצור פלטפורמה טכנולוגית מבוססת ענן ליותר מ- 50% מספקי שירותי הבריאות בארה"ב. באמצעות אותה פלטפורמה, המשתרעת על כל התחומים והתמחויות הטיפול, מובטחת זרימת מידע בזמן אמת בין מטפלים למטופלים לספקי

⁹ לפרטים אודות מחיר המניה של OPRX ראו: <https://finance.yahoo.com/quote/OPRX/>

שירותי בריאות, ייעול של תהליך הטיפול ובכך שיפור של תוצאות הטיפול, גם כאשר המטופלים אינם נמצאים במרפאה או בבית חולים. כמו כן, מדובר בפלטפורמת קידום מכירות לספקים בתחום הבריאות, המאפשרת ערוץ תקשורת ישיר הן עם גופים גדולים דוגמת בתי חולים ומרפאות והן ישירות עם החולים. בנוסף OPRX מפעילה פלטפורמת Mobile Health Messenger המאפשרת העברת הודעות אינטראקטיביות בין יצרנים, ספקים ומוכרים של תרופות לבין המטופלים, לשם שיפור ומעקב טוב יותר אחר משטר נטילת התרופות של כל מטופל.

10.5.1.5. החזקות החברה ב- OPRX:

נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה בכ-24,507 ממניות OPRX ("החזקות החברה"). שווי המניה של OPRX במועד השלמת העסקה היה כ- 15.6 דולר ארה"ב ושווי המניה של OPRX ליום 31.12.2019 עמד על סך של כ- 10.27 דולר ארה"ב, כך ששווי החזקות החברה נכון ל-31.12.2019 עומד על סך של כ- 252 אלפי דולר.

בהתאם להוראות הדין והסכם המיזוג, על החזקות החברה חלה תקופת חסימה של 12 חודשים.

10.5.1.6. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 6.5.2019, 8.9.2019 - 6.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-039027, 2019-01-078258 ו-2019-01-101485, בהתאמה).

10.5.1.7. לפרטים נוספים אודות RMDY ראו הערכת שווי ליום 31.12.2019 המהווה הערכת שווי מהותית כאמור בתקנה 8(ט) בתקנות הדוחות המצורפת לדוח תקופתי זה וסעיף 8ב(ט) בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

10.5.2. TrainPain LTD לשעבר Games for Pain Ltd

10.5.2.1. חברת TrainPain הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל, הפועלת במסגרת חממת eHealth Ventures הממוקדת בתחום הבריאות הדיגיטלית, שבה שותפות בין היתר גם קליבלנד-קליניק, קופ"ח מכבי, חברת התרופות אמג'ן, מדיסון פארמה וקרן SCI הסינית.

10.5.2.2. TrainPain מפתחת פלטפורמה דיגיטלית מבוססת AI לטיפול בכאב כרוני ללא תרופות, על ידי שינויים של רמת הרגישות של קולטני הכאב של אזורים ייחודיים במוח (Neuro-Modulation) ("הפלטפורמה הדיגיטלית").

10.5.2.3. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-5.93% מהון המניות של TrainPain (כ-5.7% בדילול מלא).

10.5.2.4. ביום 7 באוקטובר 2018 התקשרה החברה עם חברת TrainPain בהסכם השקעה בסכום כולל של 600 אלף שקל תמורת קבלת מניות רגילות המהוות כ- 6% מהונה המונפק והנפרע של TrainPain (כ-5.7% בדילול מלא). הסכום הושקע בשלושה תשלומים בסך 200 אלף ש"ח כל אחד, הראשון כהשקעה

מיידיית אשר שולם בסמוך לחתימת ההסכם. במהלך חודש מרץ 2019 לאחר ש-TrainPain הודיעה לחברה שעמדה באבן הדרך הראשונה העבירה החברה סך של 200,000 ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2019 הודיעה TrainPain לחברה כי השלימה את אבן הדרך השנייה והחברה השלימה את התשלום בסך 200,000 ש"ח על פי תנאי ההסכם שהוגדרו מראש.

10.5.2.5. למיטב ידיעת החברה, TrainPain, פועלת בשוק טיפול באמצעות מכשור רפואי בכאב כרוני, המוערך כי שוויו של כ-3.9 מיליארד דולר בשנת 2018 וצפוי לגדול לכ- 8 מיליארד דולר עד שנת 2026.¹⁰ TrainPain ממקדת את פעילותה בשלב הראשוני בפיברומיאלגיה, מחלה אשר גורמת לכאבים כרוניים קשים ואשר למיטב ידיעת החברה, פוגעת בכ-3%-6% מאוכלוסיית העולם¹¹, ו כיום אין לה פתרון תרופתי יעיל.

10.5.2.6. הפלטפורמה הטכנולוגית של TrainPain נמצאת בשלבי פיתוח וזו פועלת להפחתת הכאב והצורך בטיפול תרופתי מבוסס משככי כאבים באמצעות הפחתת רגישות-היתר במערכת העצבים המרכזית וקולטני הכאב במח. במסגרת הטיפול נעשה שימוש בטכנולוגיות גירוי עצבי, תכנה ומובייל מתקדמות, המותאמות אישית לכל מטופל באמצעות אלגוריתמים לומדים ייחודיים בהתאם לפרופיל החישה והתגובה של המטופל לפרוטוקולי טיפול שונים.

10.5.2.7. TrainPain מתעתדת להתחיל במהלך הרבעון השני 2020 ניסוי לאיסוף נתונים וקליברציה של התכנה והחמרה ובחינת אפקטיביות של המכשור הרפואי במרכז רפואי מוביל בבלגיה בטיפול בכ-30 חולי פיברומיאלגיה וכאבי גב כרוניים. כמו כן, TrainPain בקשר עם מרכזים רפואיים מובילים בארה"ב (Mount Sinai, Cleveland Clinic) על מנת לבחון את קיומם שלניסויים קליניים עם הפלטפורמה הטכנולוגית.

הערכות TrainPain באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במכשור של TrainPain הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.5.3. אי.אף.איי. הנדסה לכל בע"מ

10.5.3.1. E.F.A. הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל, אשר הצטרפה בדצמבר 2018 לחממה הטכנולוגית eHealth Ventures במסגרת תכנית החממות עם תמיכה של השותפים בחממה, ביניהן הגופים קופת חולים מכבי, חברת מדיסון, Cleveland Clinic ו-AMGEN.

¹⁰ <https://www.fortunebusinessinsights.com/industry-reports/pain-management-devices-market-101069>

¹¹ <http://www.fmaware.org/about-fibromyalgia/prevalence>

10.5.3.2. בתחילת דרכה קיבלה E.F.A מענק מרשות החדשנות ואף זכתה במקום הראשון במספר תחרויות בתחום הבריאות הדיגיטלית.

10.5.3.3. E.F.A מפתחת מכשיר אבחון נייד ונישא אשר יאפשר לקחת דגימת דם ממטופל ולערוך בדיקת ספירת דם (CBC) בו במקום, תוך מספר דקות וללא הצורך בגישה למעבדה לניתוח ולקבלת התוצאות. באופן שיאפשר קבלת החלטה מושכלת על הטיפול המומלץ והמשך המעקב. המערכת מפותחת כפלטפורמה ייחודית המשלבת מספר טכנולוגיות ותאפשר הכנת הדגימה וביצוע האבחון בו במקום וביצוע מגוון רחב של בדיקות נוספות בעתיד, בנוסף לביצוע ספירת דם.

10.5.3.4. ביום 11 במרץ 2019 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה (בסעיף זה - "**הסכם ההשקעה**"), במסגרתו תשקיעה החברה סך כולל של 1 מיליון ש"ח (בסעיף זה "**התמורה**"), בתמורה להקצאת 1,934 מניות רגילות A של E.F.A, בהתאם לעמידת E.F.A באבני דרך. במועד השלמת העסקה העבירה החברה תשלום ראשון על חשבון התמורה בסך 300 אלפי ש"ח. במהלך חודש יוני 2019 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השנייה שנקבעה בהסכם ההשקעה, לפיכך, בחודש יולי 2019 העבירה החברה ל-E.F.A סך של 200 אלפי ש"ח, תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2020 עודכנה החברה בדבר השלמת אבן הדרך השלישית שנקבעה בהסכם ההשקעה, לפיכך, במהלך חודש מרץ 2020 העבירה החברה ל-E.F.A סך של 300 אלפי ש"ח, תשלום שלישי על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

יתרת התמורה, בסך 200 אלפי ש"ח תשולם ל-E.F.A בתשלום נוסף בהתאם לעמידה באבן הדרך הרביעית והאחרונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24.6.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-052875).

10.5.3.5. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה כ- 9.09% מהונה המונפק והנפרע של E.F.A. בדילול מלא.

10.5.3.6. למיטב ידיעת החברה, הפתרון ש-E.F.A מציעה יאפשר הרחבת יכולות והנגשה של בדיקת "ספירת דם", שהיא אחת מהבדיקות הרפואיות הנפוצות בעולם המערבי ומשמשת בעיקר לאבחון זיהומים חידקיים למול זיהומים ויראליים. לתוצאותיה של בדיקת הדם חשיבות רבה במניעת מתן אנטיביוטיקה שלא לצורך, בעיה בקנה מידה עולמי הגורמת בין היתר להתפתחותם של זני חיידקים העמידים לטיפול אנטיביוטי. כמו כן, פלטפורמת הבדיקה של E.F.A תאפשר בעתיד שימושים באינדיקציות קליניות נוספות כמו חשד לאנמיה, זיהומים שונים, לוקמיה ועוד. בעמידה באבן הדרך האחרונה הוכיחה E.F.A את יכולות המימוש של הטכנולוגיות המרכזיות במוצר. נכון למועד הדוח, E.F.A נערכת להרכבת המערכות הראשונות לקראת ביצוע ניסוי פיילוט ראשון להוכחת היתכנות

קלינית. במקביל החברה מקדמת את הפיתוח העיסקי ומנהלת מגעים ראשוניים לשיתופי פעולה אסטרטגיים והפצה עם גורמים מגוונים .
הערכות E.F.A באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר E.F.A הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.5.4. ויאולי בע"מ

10.5.4.1. חברת ויאולי הוקמה על ידי סנארה ונצ'רס בע"מ העוסק בתחום הרפואה הדיגיטלית והמכשור הרפואי בבעלות חברות הענק טבע ופיליפס ("סנארה").

10.5.4.2. ויאולי עוסקת בתחום הפתרונות לצריכת קנאביס רפואי בשאיפה (Cannabis Delivery). ויאולי מפתחת מכשור רפואי ייחודי, המבוסס על טכנולוגיה חדשנית, אשר יאפשר למטופלים צריכת קנאביס כתרסיס בשאיפה במינון מדויק וללא צורך בחימום, אידוי או שריפה. הטכנולוגיה העיקרית של ויאולי מתבססת על מכשיר נבולייזר וקפסולה המכילה פורמולציה ייחודית אשר ויאולי מפתחת. המכשיר מאפשר להפוך נוזל על בסיס מיצוי קנאביס (תמיסת קנאביס ייעודית נטולת שמנים) לטיפות בגודל מיקרוניים בודדים, אותן ניתן לשאוף וכך הן נספגות בריאות המטופל ועוברות לזרם הדם בצורה מדויקת ויעילה ("הטכנולוגיה של ויאולי").

10.5.4.3. ביום 10 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם השקעה במסגרתו השקיעה בויאולי סכום כולל של 400 אלפי דולר ארה"ב, בתמורה להקצאת 200,000 מניות בכורה A של ויאולי המהוות כ-20% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא ("הסכם ההשקעה" או "העסקה"). סך של 20 אלפי דולר ארה"ב שהעבירה החברה לצורכי בדיקת נאותות ייחשב כחלק מסכום ההשקעה. במסגרת הסכם ההשקעה השקיעה סנארה סך של 250 אלף דולר ארה"ב בתמורה להקצאת 125,000 מניות בכורה A של ויאולי.

10.5.4.4. ביום 13.8.2019, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים הושלמה העסקה. בין התנאים המתלים שהושלמו כאמור, היו חתימה על הסכם רישיון המסדיר את הענקת הרישיון לויאולי, בנוסח שיהיה לשביעות רצון של החברה וסנארה והשגת הסכמה של רשות החדשנות לנוסח הרישיון.

10.5.4.5. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-23.81% מהון המניות המונפק והנפרע של ויאולי (כ-20% בדילול מלא).

10.5.4.6. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 1.7.2019 וה-14.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-056112 ו-2019-01-069861, בהתאמה).

10.5.4.7. למיטב ידיעת החברה, הטכנולוגיה של ויאולי מבקשת להתגבר על המגבלות הקיימות בשיטות הצריכה הקיימות של קנאביס, אשר על-פי רוב אינן מאפשרות צריכה במינון מדויק. בנוסף, מחקרים מהעת האחרונה מציגים

נתונים לפיהם שריפת החומר הפעיל בקנאביס בטמפרטורות גבוהות (על-מנת שיהיה פעיל), עשויה לשחרר תוצרי לוואי מזיקים.

10.5.4.8. שוק המריחואנה החוקי העולמי במגמת גידול וצפוי להגיע לשווי של כ-73.6 מיליארד דולר לעד שנת 2027, וצפוי עוד לגדול בשיעור ממוצע של 18.1% בתקופת התחזית, בין היתר בשל התרחבות המגמה המתירה שימוש בקנאביס לצרכים רפואיים¹². מכירת תרכיזי קנאביס לשימוש רפואי צפויים להסתכם בסך של כ- 8 מיליארד דולר בשנת 2022¹³. משתמשי הקנאביס צורכים כיום קנאביס בעיקר באמצעות עישון, אידוי או במוצרים אכילים. לשיטות אלו לצריכת קנאביס רפואי מספר חסרונות עיקריים - מינון שאינו מדויק שאינו ניתן לשליטה, שינוי של תכונות הקנאביס וייצור חומרי לוואי בעת החימום או השריפה (אשר נכנסים אל גוף המטופל בנוסף לחומרים הרפואיים) וכן אין שליטה בכמות החומרים הפעילים. התחרות בשוק האמצעים לצריכת קנאביס רפואי, כוללת מאדים מסוגים שונים שרובם אינו כולל אפשרויות מינון מדויקות ולצידם מאדים אשר כן כוללים אפשרות לשליטה במינון, אך מאדים אלו על פי רוב דורשים חימום של הקנאביס ובכך משנים את תכונותיו ומקשים על השליטה במינון. למיטב ידיעת ויאולי, נכון למועד זה, לא קיימת טכנולוגיה, למעט זו של ויאולי כאמור, המאפשרת את שחרור הקנאביס ישירות לריאות ללא חימום ועם דיוק מספק המאפשר מינון.

10.5.4.9. ויאולי נמצאת בשלב פיתוח מתקדם של המשאף העושה שימוש בטכנולוגיה של ויאולי ובכוונתה לסיים בניית אבטיפוס במהלך המחצית השנייה של שנת 2020. במקביל לפיתוח המשאף כאמור, ויאולי מפתחת קפסולה ופורמולציה ייחודית ומתכננת להתחיל בניסויים פרה-קליניים בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2020. על מנת לממן את תהליכי הפיתוח, רגולציה, העברה לייצור ופיתוח עסקי מתכננת ויאולי לגייס הון נוסף בסך של עד 2 מיליון דולר במהלך החודשים הקרובים.

הערכות ויאולי באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר ויאולי הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

Juventas Therapeutics Inc. 10.5.5

¹² על פי דוח שפרסמה חברת המחקר והייעוץ הפיננסי Grand View Research, Inc

<https://www.grandviewresearch.com/press-release/global-legal-marijuana-market>

¹³ <https://bdsanalytics.com/wp-content/uploads/2019/06/Concentrates-Exec-Summ.pdf>

10.5.5.1. ביום 5.9.2016 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas"), במסגרתו החברה השקיעה סך של 500 אלף דולר ארה"ב ב-Juventas כחלק מסיבוב השקעה של כ-10 מיליון דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שהיוו כ-0.65% מהונה המונפק ונפרע של Juventas בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות הסכם ההשקעה ראו דוח מידי שפורסם ביום 6 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-118306).

10.5.5.2. Juventas הינה חברה שבסיסה בעיר קליבלנד שבמדינת אוהיו, ארה"ב ועוסקת בפיתוח פלטפורמה טכנולוגית המכונה JVS-100 לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית.

ל-Juventas הסכם רישיון עם קליבלנד קליניק לפיו היא מחזיקה בזכויות מסחור עולמיות ובלעדיות לכל השימושים ב-JVS-100 וקניינה הרוחני של Juventas הכולל כ-65 בקשות לפטנטים.

10.5.5.3. כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 18.1.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-005991), עדכנה Juventas, כי הניסוי הקליני שלה לסגירת פצעים לרגל סכרתית לא עמד ביעדיו העיקריים ולא הוכחה יעילות התרופה.

10.5.5.4. ביום 21 בנובמבר 2018, התקשרה Juventas עם חברת Astellas Pharma Inc, שהינה חברת הפארמה השנייה בגודלה ביפן ונמנית על 25 חברות הפארמה הגדולות בעולם ("Astellas"), בהסכם אופציה למתן רשיון בלעדי כלל עולמי (למעט סין) לפלטפורמה הטכנולוגית לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100 (בסעיף זה "ההסכם"). ההסכם מעניק ל-Astellas רשיון לערוך מחקר ופיתוח ל-JVS-100 באמצעות ניסויים קליניים בשלב 2a עם אופציה לרכוש JVS-100 מ-JUVENTAS לצורך המשך פיתוח ומסחור עם תשלומים לפי אבני דרך. Astellas מתכננת נכון למועד זה להתמקד במאמצי פיתוח לטיפול בדליפת צואה (fecal incontinence). בהתאם להסכם, Astellas שילמה מקדמה בסכום לא מהותי וכן תשלום עבור קבלת האופציה. Astellas מממנת את הניסויים הפרה-קליניים ואת הניסויים הקליניים ותהיה אחראית לבצע מאמצי פיתוח לקידום השימוש ב-JVS-100 בשיתוף פעולה עם JUVENTAS.

במהלך השנה הבאה בכוונת Astellas להמשיך להתמקד בעריכת ניסויים פרה-קליניים לפני הניסוי הקליני PHASE 2B שמתוכנן במהלך שנת 2021.

הערכות Juventas באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר של JVS-100, כולו או חלקו הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל ודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.5.6. התקשרות במזכר הבנות עם CD'X לשיווק בדיקות ה-IsoPSA

בהמשך לאמור בסעיף 8.5 לעיל, ביום 10.4.2020 התקשרה החברה במזכר הבנות שאינו

מחייב לשיתוף פעולה עסקי עם CD'X במסגרתו, ככל וייחתם הסכם מחייב (בסעיף זה: **"מזכר ההבנות"**), CD'X תעניק לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות בדיקות ה-IsoPSA באזורים גיאוגרפיים שונים שיכללו לכל הפחות את מדינת ישראל. עוד הוסכם במזכר ההבנות, כי הצדדים יפעלו בתום לב לנהל משא ומתן לחתום על הסכם מחייב תוך 90 ימים ממועד החתימה, כאשר ככל ולא ייחתם הסכם מחייב, מזכר ההבנות יפקע בתום שנה מהחתימה. מובהר, כי בכוונת הצדדים נכון למועד זה לשווק את ה-IsoPSA בישראל לאחר ש-CD'X תקבל את אישור ה-FDA למוצר. לאחר קבלת אישור זה, תפעל החברה לקבל את אישורו של משרד הבריאות לשיווק המוצר בישראל. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות ראו דיווח מיידי מיום 12.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033445).

10.6. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה, ראו ביאור 6 בדוחות הכספיים.

10.7. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה בוחנת לאתר חברות מטרה בעלות פוטנציאל במטרה להרחיב במהלך שנת 2020 את פורטפוליו חברות המטרה המוחזקות על ידיה בתחום הביומד ומדעי החיים לרבות חברות הפועלות במו"פ של קנאביס רפואי. במקביל, פועלת החברה במסגרת מעורבותה בחברות הפורטפוליו, בכדי להמשיך ולהשביח אותן על מנת לממש את אסטרטגיית ההשקעה של החברה ולהשיא ערך לבעלי מניותיה.

התיאור לעיל משקף את האסטרטגיה הנוכחית של החברה, אשר עשויה להשתנות מעת לעת, בהתאם להחלטות העסקיות שתתקבלנה בהנהלת ובדירקטוריון החברה. אין ביכולת החברה להעריך נכון למועד פרסום הדוח, את פוטנציאל המימוש של אסטרטגיית החברה הנוכחית, ואת השגת היעדים והאסטרטגיה, או אופן מימוש הפוטנציאל הגלום בהם בפועל, זאת, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובין היתר, גורמי הסיכון המתוארים להלן וגורמים רלוונטיים אחרים, כגון אי איתור חברות מטרה, אי איתור משקיעים מתאימים או אופן ההתפתחות בפועל של חברות המטרה או ההשקעה בה. יצוין, כי הערכות אלו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על תחזיות והערכות החברה, המתבססות על סמך נתוני עבר, כפי שהן נכון למועד פרסום הדוח. בהתאם, ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה.

10.8. דיון בגורמי סיכון

לחברה גורמי סיכון שונים המשפיעים על פעילותה, חלקם נובעים מהסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וחלקם אינהרנטיים לתחום פעילותה של החברה. להלן יתוארו, להערכת החברה, גורמי הסיכון העיקריים המשפיעים על פעילותה, תוך התייחסות לתחום הפעילות של החברה.

10.8.1. סיכוני מקר

10.8.1.1. **שינויי מדד ושערי חליפין** - לחברה השקעות דולריות בחברות פורטפוליות.

לפיכך, לחברה חשיפה כלכלית וחשבונאית לשינויים חריפים בשער החליפין

של הדולר.

10.8.1.2. **המצב הבטחוני- מדיני בישראל -**

הידרדרות ו/או חוסר יציבות של המצב הפוליטי והביטחוני בישראל, עלול להשפיע באופן שלילי על מצבן של החברות הפועלות בישראל. זאת, בין היתר, כתוצאה מחששם של משקיעים זרים להשקיע בחברות ישראליות או מחששם של חברות בינלאומיות להתקשר בהסכמים עם חברות ישראליות.

10.8.1.3. **התפרצות נגיף הקורונה אשר עשויה לגרום, בין היתר למיתון או האטה**

כלכלית במשק –

למיתון, האטה ואי וודאות כלכלית במשק הישראלי והעולמי, לרבות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, עשויות להיות השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, אשר יתבטאו, בין היתר בהשפעה לרעה על יכולתה של החברה לגייס הון נוסף העשוי להדרש להרחבת פעילותה, בשל התקשותה במציאת מקורות מימון למימון פעילויותיה השוטפות, וכן ייתכן וישפיעו לרעה על תנאי מימון. כמו כן, יתקשו חברות הפרוטפוליו להתקשר עם חברות אחרות לצורך שיתופי פעולה, לרבות לצורך שיווק ומסחר מוצריהן.

לפרטים נוספים אודות השפעותיה האפשריות של התפשטות מגיפת הקורונה על החברה ופעילותה ראו גם סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה.

10.8.2. **סיכונים ענפיים**

10.8.2.1. **סיכון בפעילות בינלאומית – החזקה בחברות חוץ הפועלות בתחום מדעי**

החיים ומייעדות את מוצריהן ללקוחות בשוק הבינלאומי, חושפת את החברה לסיכונים שונים כגון אירועים בינלאומיים כלכליים, פוליטיים או גיאוגרפים שליליים העשויים להשפיע לרעה על פוטנציאל הכנסות החברות המוחזקות ולפגוע במצב הכספי והעסקי ובתוצאות הפעילות, וכפועל יוצא מכך גם במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה. חלק מן הסיכונים בפעילות עסקית בינלאומית כוללים שינויים רגולטורים בלתי צפויים, תנודות בשערי החליפין, תחולה מקבילה וכפולה של חוקים שונים ממדינות שונות, הטלה של הגבלות ומחסומים, אי יציבות כלכלית ופוליטית ועוד.

10.8.2.2. **מרכיבי סיכון ואי-וודאות בתחומי הביומד ומדעי החיים – פעילות בתחום**

מדעי החיים כרוכה במרכיבי סיכון ואי-וודאות גבוהים ודורשת השקעת זמן ומשאבים ניכרים. אין כל וודאות שחברות העוסקות בתחום מדעי החיים יצליחו בפיתוח מוצריהן, בייצור מוצריהן, או בהשגת האישורים הרגולטוריים הדרושים לצורך שיווק מוצריהן. פעילות המחקר והפיתוח של חברות הפועלות בתחום מדעי החיים, ובייחוד אלו העוסקות בפיתוח מכשור רפואי, אורכת שנים רבות ודורשת כוח אדם איכותי. כל פרויקט

לפיתוח מוצר כרוך במורכבות מדעית והנדסית, ומצריך ידע טכנולוגי נרחב לצורך פיתוח המוצר. היעדר של ידע טכנולוגי או עסקי עלול להוביל לעיכוב או כישלון בפיתוח המוצר. כן קיים סיכון כי לאחר השלמת הפיתוח, מתחרה עשוי לפתח מוצר בעל עליונות טכנולוגית ובכך לזכות ביתרון תחרותי. אין כל וודאות כי חברות הפועלות בתחום זה יצליחו לעבור משלבי פיתוח לשלבי ייצור ושיווק, לרבות בניית כושר ייצור בהיקף מסחרי והקמת מערכי שיווק ומכירות. חברות הפורטפוליו כפופות לחקיקה או תקינה שונים בהתאם לתחום פעילותן, ושינוי ברגולציה עשוי להשפיע לרעה על התפתחות עסקיהן של חברות הפורטפוליו.

10.8.2.3 **תקינה והגבלות בנושא קנאביס רפואי** – על אף השינוי החיובי שחל בשנים האחרונות בישראל ובעולם ביחס כלפי הקנאביס הרפואי ומוצרים מבוססי קנאביס רפואי, פעילות ויאולי בתחום, ובכלל זה שיווק עתידי של מוצריה, כפופים לתקינה בינלאומית ומקומית במדינות שונות. בנוסף שינויים והתפתחויות בדרישות התקינה הרלוונטיות לפעילות ויאולי ו/או אי עמידה של ויאולי בדרישות כאמור עשויים להשפיע במישרין או בעקיפין על פעילותה של ויאולי בישראל ובח"ל.

10.8.3 סיכונים ספציפיים

10.8.3.1 **ביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו** - אין כל ודאות כי מוצרי חברות הפורטפוליו יתקבלו בשוק.

10.8.3.2 **קושי במימוש השקעות** - השקעה בניירות ערך של חברות פורטפוליו הינה לעיתים תכופות השקעה בניירות ערך שאינם רשומים למסחר בבורסה. בשל כך, ייתכן ויהיה קושי למכור את ניירות הערך האמורים ו/או לממש אותם במידה ויווצר צורך.

10.8.3.3 **כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות** – כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות בהתאם לאסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 2.6 לעיל.

10.8.3.4 **השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה** - החזקות החברה בחברות מטרה הינן החזקות מיעוט ולפיכך מוגבלת השפעתה של החברה על ניהול חברות המטרה.

10.8.3.5 **צרכי מימון** - המשך פעילות החברה תלוי ביכולתה לגייס הון ו/או להמשיך ולקבל מימון מבעל השליטה ו/או לממש את אחד מנכסיה.

10.8.3.6 **איתנות הלווים** - החברה העמידה הלוואות לצדדים שלישיים כנגד בטוחות שונות. החזר ההלוואות בצירוף הריבית תלויה באיתנות הלווים וטיב הבטוחות אשר הועמדו להבטחת ההלוואות וכן התקדמות התהליכים המשפטיים הננקטים לשם מימוש הבטוחות.

10.8.3.7 **סיכוני סייבר ואבטחת מידע** - במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה

להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמעו אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי) לחברה שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/הפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה או לחברות מוחזקות שלה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

10.8.3.8. סיכום גורמי הסיכון

להלן יסוכם כלל גורמי הסיכון אשר פורטו לעיל, בטבלה המרכזת הבאה:

סוג סיכון	תיאור הסיכון	השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גבוהה
סיכונים מקרו	שינויי מדד ושערי חליפין	X		
	המצב הבטחוני- מדיני בישראל		X	
	התפרצות נגיף הקורונה, אשר יגרום למיתון מתמשך או האטה כלכלית מתמכת וקשיי נזילות במשק			X
סיכונים ענפיים	סיכון בפעילות בינלאומית		X	
	מרכיבי סיכון ואי-וודאות הביומד ומדעי החיים			X
	תקינה והגבלות בנושא קנאביס רפואי	X		
סיכונים ספציפיים	ביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו			X
	קושי במימוש השקעות			X
	כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות			X
	השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה		X	
	צרכי מימון			X
	איתנות הלווים	X		
	סיכונים סייבר	X		

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זאת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדו"ח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנים עשר החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1. כללי

1.1. לתיאור עסקי החברה, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה. בתקופת הדוח המשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון כמפורט בהחלטתו מיום 15 ביולי 2015 ומיום 15 באוקטובר 2018 (ראו סעיפים 2.3 עד 2.6 בפרק א' לעיל) ובמסגרת זו החברה פעלה כדי להגדיל את פורטפוליו האחזקות שלה בחברות מתחום הביומד ומדעי החיים והמו"פ של קנאביס רפואי וכן פעלה לממש אחזקות מתחום פעילותה הקודם (נדל"ן) ולהסדיר התקשרויות שונות מתחום פעילותה הקודם (ראו ביאור 8.ב. לדוחות הכספיים).

1.2. שנת 2019, היתה שנה אינטנסיבית ופוריה, שבה ידעה החברה התפתחויות חיוביות רבות. בשנה זו, החברה ביצעה גיוס הון, מימשה את ההשקעה ב- RMDY HEALTH INC. כחלק ממהסכם מיזוג משולש הופכי בו התקשרה RMDY Health עם OPRX¹, הושלמה עסקת ההשקעה בחברת ויאולי בע"מ, העוסקת בפיתוח טכנולוגיה לצריכה במינון מדויק של קנאביס רפואי², וכן הושלמו אבני דרך שנקבעה בהסכמי ההשקעה עם החברות TrainPain ואי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ³. לצד אלו, השלימה CD'X סבב גיוס מוצלח של כ-4.4 מיליון דולר⁴, בעליית שווי משמעותית ועוד אירועים משמעותיים נוספים.

המכנה המשותף הינו המשך מאמצי החברה לפעול לקידום אירועים מציפי ערך אצל חברות הפורטפוליו הקיימות, לרבות הצלחות קליניות, חתימה על הסכמים מסחריים עם שותפים משמעותיים וגיוסי הון בשוויים גבוהים יותר באופן מהותי.

להערכת החברה כל המאמצים הללו יבואו לידי ביטוי בשנים הקרובות לשם הצפת ערך משמעותית לבעלי המניות.

לפרטים נוספים אודות התפתחות חברות הפורטפוליו, ראו סעיפים 8-10 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.3. התפשטות נגיף הקורונה

לאחר תקופת הדוח החלה בסין התפשטות של נגיף הקורונה, אשר במהלך השבועות האחרונים המשיך להתפשט במדינות רבות ברחבי העולם, ובכללן ישראל. פוטנציאל הנזק והתממשותם של הסיכונים למשק הישראלי והגלובלי ולצמיחה ולכלכלה העולמית תלוי

¹ ראו סעיף 10.5.1.3 בפרק א לעיל.

² ראו סעיף 10.5.4 בפרק א לעיל.

³ ראו סעיפים 10.5.2 ו-10.5.3 בפרק א לעיל, בהתאמה.

⁴ ראו סעיף 8.1.13 בפרק א לעיל.

במספר רב של גורמים ובהתבסס על הנסיבות הקיימות והמידע הפומבי, דינמיות האירועים ואי-הוודאות בקשר עם התפשטות הנגיף, התמודדות המדינות השונות עם ההתפשטות, למועד פרסום הדוחות, היקף ההשפעה על הכלכלה העולמית לרבות על שיעורי הצמיחה והאינפלציה אינו ידוע, אך עלול לעלות עד כדי השפעה מהותית על השווקים בארץ ובעולם. בשל כך, נכון למועד הדוח, החברה עדיין אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה.

יחד עם זאת, זיהתה החברה מוקדי סיכון מרכזיים והם: קשיים פוטנציאליים משמעותיים בגיוס הון לחברות המוחזקות ולחברה; עצירת פעילות במוקדי הפעילות של החברות המוחזקות; קשיים פוטנציאליים לחברות המוחזקות בסגירת עסקאות מסחריות או ביצירת הזדמנויות עסקיות חדשות; קשיים או עיכובים בביצוע ניסויים קליניים; והאטת הכלכלה העולמית אשר תקשה על איתור ומימוש הזדמנויות עסקיות. בקרב החברות המוחזקות פועלת החברה בשיתוף הנהלות החברות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

נכסים	31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
מזומנים ושווי מזומנים	2,826	4,773	בשנת הדוח בוצע גיוס הון נוסף וכן בוצעו השקעות בחברות פורטפוליו
חייבים שונים	245	485	ירידה בשווי חוב צד ג' עקב גבייה שבוצעה
הלוואה לאחרים	3,000	3,000	
סה"כ נכסים שוטפים	6,077	8,272	
הלוואות לאחרים	1,000	1,000	
השקעות בחברות פורטפוליו	23,074	14,601	השנה בוצעו השקעות בחברות פורטפוליו וכן נרשמו עליות ערך בחברות קרדיאקסנס, RMDY ו- CDX
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	24,852	15,976	
סה"כ נכסים	30,929	24,248	

התחייבויות	31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
ספקים ונותני שירותים	459	524	
סה"כ התחייבויות שוטפות	754	687	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	155	50	עדכון שווי אופציה למניות א.ליבנטל בערכי מימוש
סה"כ הון	30,020	23,511	
סה"כ התחייבויות והון	30,929	24,248	

לגבי הון חוזר – ראו סעיף 10.2 לפרק א' לעיל.

3. תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

הסבר לשינויים	שינוי ב-%	31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	
עליית ערכן של קליבלנד דיאגנוסטיקס (2,572 אש"ח) RMDY (1,253 אש"ח) וקרדיאקסנס (1,747 אש"ח)	136%	2,445	5,781	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
עדכון שווי אופציה למניות ליבנטל בערכי מימוש	265%	144	526	הכנסות מימון
נובע בעיקר מגביית חובות אבודים בתקופת הדוח	54%	646	997	הכנסות אחרות
	276%	3,235	7,304	סה"כ הכנסות
	24%	(1,939)	(2,405)	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	-	-	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעות בחברות פורטפוליו
עדכון ההתחייבות בגין שווי אופציה למניות ליבנטל בערכי מימוש	(51%)	(368)	(180)	הוצאות מימון
	219%	(52)	(166)	הוצאות אחרות
	17%	(2,359)	(2,751)	סה"כ הוצאות
	419%	876	4,553	רווח (הפסד) לשנה
		-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
	419%	876	4,553	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

4. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות גיוסי הון באמצעות הצעות מדף על-פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.5.2017, אשר ביום 30.6.2019 נתקבל אישור רשות ניירות ערך להארכת תוקפו עד ליום 28.5.2020. דוחות הצעת המדף פורסמו בימים ה-28.11.2018, וה-15.9.2019 באמצעותם גייסה החברה כ-2.8 מיליון ש"ח וכ-1.9 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.1 בפרק א' לעיל.

לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ-754 אלפי ש"ח וכן קיימות התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ-155 אלפי ש"ח.

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	
עבור תפעול שוטף של החברה פרעון התחייבויות לנותני שירותים וזכאים	(1,694)	(2,361)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	
בתקופת הדוח בוצעו מספר השקעות בחברות פורטפוליו 693 אש"ח ב-CD'X, 1,068 אש"ח בקרדיאקסנס, 500 אש"ח ב-EFA, 1,452 אש"ח בויאולי ו-400 אש"ח ב-Train Pain מנגד נגבה חוב הלוואה שניתן לטרקס בסך 1,236 אש"ח. כמו כן מומשה השקעה ב-RMDY בסך 1,345 ש"ח.	(1,677)	(1,493)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח בוצע גיוס הון נוסף בסך 1,950 אש"ח (בשנה קודמת בוצע גיוס הון בסך 2,598 אש"ח וכן התקבלה תמורה בגין מימוש כתבי אופציות למניות בסך 445 אש"ח).	3,043	1,907	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

5. סיכומי שוק

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31.12.2019 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

6. אומדנים חשבונאיים קריטיים

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים, לרבות האומדנים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות כספיים של החברה, ראו ביאור 3 לפרק ג' (הדוחות הכספיים) להלן.

7. גילוי בדבר מבקר פנימי בחברה

7.1 שם מבקר הפנים: דניאל שפירא (בסעיף זה גם: "מבקר הפנים" או "המבקר פנימי").

7.2 תאריך תחילת כהונה: 1 ביוני 2011.

7.3 הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו:

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ-27 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. כמו כן, מבקר הפנים הינו בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן ובעל ניסיון רב שנים בביקורת פנימית.

לפרטים נוספים אודות מבקר הפנים ראו תקנה 26א לפרק ד' שלהלן.

7.4 מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי ס' 3(א) והוראות ס' 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

7.5 דרך המינוי:

מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 31 במאי 2011. לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, כישורי מבקר הפנים, כפי שפורטו בס"ק 7.3 לעיל, מתאימים לביצוע ביקורת פנימית בחברה, לאור גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה וכן לאור הסמכויות והחובות המוטלים עליו.

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה ואת תפקוד מבקר הפנים וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגישו ביחס לשנת 2019 וכן, בין היתר, בהסתמך על סקירת מבקר הפנים. להערכת ועדת הביקורת עומדים לרשותו של מבקר הפנים המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה.

7.6. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר דירקטוריון החברה.

7.7. תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה תכנית רב שנתית ותוכנית שנתית המוגשת לדיון ולאישור ועדת הביקורת של החברה מדי שנה. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה באישור מנכ"ל החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת ביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיו של מבקר הפנים. ביקורת הפנים בחנה חלק מהעסקאות המהותיות של החברה בתקופת הדוח, לרבות הליכי אישור.

7.8. בשנת 2019 ביצע המבקר הפנימי, דוח בנושא: דיווחים מיידיים ויישום החלטות דירקטוריון החברה.

7.9. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, עריכת הביקורת הפנימית נערכה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים.

7.10. בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, הונחה דעתו של דירקטוריון החברה, כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין.

7.11. למבקר הפנים, ניתנת גישה חופשית ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

7.12. להלן מועדים בהם הוגש בכתב דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי, ומועדי הדיון שהתקיים בוועדת הביקורת:

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
27.11.2019	1.12.2019

7.13. לדעת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7.14. בתקופת הדוח ביצע המבקר הפנימי ביקורת של כ- 70 שעות בגינם שולם למבקר פנים תגמול בסך של כ- 16 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה. מבקר הפנים איננו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, ולמיטב ידיעת החברה איננו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים.

8. רואה החשבון המבקר

- 8.1. שם רואה החשבון המבקר: קסלמן וקסלמן PwC Israel.
- 8.2. להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2018 ו- 2019 (באלפי ש"ח):

2018		2019		
שעות	בגין שירותי ביקורת ושירותים נלווים באלפי ש"ח	שעות	בגין שירותי ביקורת ושירותים נלווים באלפי ש"ח	
680	123	675	137	שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה שנכלל בדוחות הכספיים
72	14	38	14	שכר טרחה של רואי החשבון המבקר הקודם, של החברה ושל חלק מהחברות המוחזקות אשר בוקרו על ידו, שנכלל בדוחות הכספיים

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה מאושר ע"י דירקטוריון החברה.

ביום 12 בנובמבר 2019 הוחלט למנות את משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן PwC Israel, כרואה החשבון המבקר של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את תנאי שכרו. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 13 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110920), מידע זה מהווה הכללה על דרך הפנייה).

9. פרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, הינו אחד. קביעה זו נעשתה בהתייחס, בין השאר, לגודלה של החברה, אופי פעילותה העסקית ומורכבותה, וכן בהתחשב בחשיפת החברה לסיכונים שונים ובצורך לעמוד ברמת הביקורות הקיימות בה.

דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים כאמור יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות, בתפקידים ובסמכויות המוטלים עליו בהתאם לחוק ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של הקבוצה, לעריכת הדוחות הכספיים שלה ואישורם. לפרטים אודות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' להלן. החברה בחרה שלא לאמץ בתקנון את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות, בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה.

10. תרומות

נכון למועד הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדיווח, לא היו הוצאות בגין תרומות. נכון למועד הדו"ח אין לחברה התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

11. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי המוזכרים בדוחות הכספיים

לפרטים בקשר עם אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והמוזכרים בדוחות הכספיים ראו ביאור 18 בדוחות הכספיים.

12. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד על פי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ראו סיפא של פרק ד' של דו"ח תקופתי זה.

13. מדיניות החברה בעניין דיווחים מיידיים

החברה נוהגת לפרסם מעת לעת דיווחים מיידיים כלליים על אירועים, עסקאות או התקשרויות שאינם מהותיים לעסקיה כפי שאלה משתקפים בדוחות הכספיים (באמצעות טפסי ת121) ואינם בגדר אירועים או עניינים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים המחייבים דיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות הדוחות, לרבות הסכמים מקדמיים כגון התקשרויות לא מחייבות. הנהלת החברה החליטה כי כל עסקה או התקשרות ששווייה כ- 400 אלף דולר לפחות או אירוע בעל השפעה אסטרטגית על פעילותה של החברה, ידווח במסגרת דיווחים כלליים כאמור, במטרה ליידע את בעלי המניות של החברה ואת ציבור המשקיעים שלה על אירועים, עסקאות או התקשרויות מסוג זה, בכפוף להסכמת הצד השני לעסקה או ההתקשרות. בעת פרסום דיווח מיידי אשר אינו מהותי בהתאם לדרישות תקנה 36 לתקנות הדוחות, תציין החברה שהאירוע המדווח איננו מהותי. כמו כן, בהתאם לדרישות תקנה 37 א(2) לתקנות הדוחות, תדווח החברה אודות כל שינוי מהותי בעסקה שדווחה.

אלי ארד
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

23 באפריל 2020

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2019

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3 - 4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7 - 8	דוחות על תזרימי המזומנים
9 - 51	ביאורים לדוחות הכספיים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
של
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018. ואת הדוחות על הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות כלולות אשר טופלו במהלך השנים המדווחות לפי שיטת השווי המאזני אשר יתרת ההשקעה בהן הינה 0 ו-119 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הכספיות הינה (119), (52) ו- (1,340) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017. הדוחות הכספיים של חברות אלו בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שהדוחות שלהם הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות לפי שיטת השווי המאזני, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
23 באפריל, 2020

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על המצב הכספי
באלפי ש"ח

נכסים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
4,773	2,826	4	נכסים שוטפים - מזומנים ושווי מזומנים פיקדון מוגבל בשימוש חייבים ויתרות חובה הלוואה שניתנה
14	6		
485	245	5	
3,000	3,000	6	
8,272	6,077		
1,000	1,000	6	נכסים שאינם שוטפים - הלוואה שניתנה אופציה למניות השקעות בחברות פורטפוליו השקעה בחברה כלולה רכוש קבוע, נטו
249	775	7	
14,601	23,074	א.8	
119	-	ב.8	
7	3		
15,976	24,852		
24,248	30,929		סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על המצב הכספי
באלפי ש"ח

התחייבויות והון עצמי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
			התחייבויות שוטפות -
524	495	9	ספקים ונותני שירותים
163	259	10	זכאים ויתרות זכות
687	754		
			התחייבויות שאינן שוטפות -
50	155	7	התחייבות בגין אופציות למניות
		12	הון עצמי -
10,737	11,284		הון המניות
26,363	27,772		פרמיה על מניות כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
(1,298)	(1,298)		מניות באוצר
(12,291)	(7,738)		יתרת הפסד
23,511	30,020		סך הון עצמי
24,248	30,929		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלי ארד מנכ"ל	אפרים גרליץ דירקטור (*)	רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון
------------------	----------------------------	--------------------------------

(*) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 23 באפריל 2020

23 באפריל 2020
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על הרווח וההפסד הכולל
באלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018	2019		
3,615	2,445	5,781	8	הכנסות: רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
329	144	526	ב.13	הכנסות מימון
1,143	646	997	ג.13	הכנסות אחרות
5,087	3,235	7,304		סה"כ הכנסות
				הוצאות:
(2,682)	(1,939)	(2,405)	א.13	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,401)	-	-	8	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
(163)	(368)	(180)	ב.13	הוצאות מימון
(1,340)	(52)	(166)	ג.13	הוצאות אחרות
(5,586)	(2,359)	(2,751)		סה"כ הוצאות
(499)	876	4,553		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
(318)	-	-		הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
459	-	-	(3).ד.2	גריעת הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
141	-	-		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(358)	876	4,553		סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(0.01)	0.01	0.07		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון
באלפי ש"ח

ס"ח כ	יתרת רווח (הפסד)	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון המניות	
17,562	(12,668)	(1,298)	(141)	22,046	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(499)	(499)	-	-	-	-	הפסד לשנה
1,494	-	-	-	1,013	481	תמורה מהנפקה *
81	-	-	-	62	19	מימוש אופציות
141	-	-	141	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
539	-	-	-	539	-	תשלום מבוסס מניות
19,318	(13,167)	(1,298)	-	23,660	10,123	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
876	876	-	-	-	-	רווח לשנה
2,598	-	-	-	2,096	502	תמורה מהנפקה **
445	-	-	-	333	112	מימוש אופציות
274	-	-	-	274	-	תשלום מבוסס מניות
23,511	(12,291)	(1,298)	-	26,363	10,737	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
4,553	4,553	-	-	-	-	רווח לשנה
1,907	-	-	-	1,360	547	תמורה מהנפקה ***
49	-	-	-	49	-	תשלום מבוסס מניות
30,020	(7,738)	(1,298)	-	27,772	11,284	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

* נטו מעלויות הנפקה. ראה ביאור 12.ה.

** נטו מעלויות הנפקה. ראה ביאור 12.י.

*** נטו מעלויות הנפקה. ראה ביאור 12.י.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
באלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019	
(499)	876	4,553	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
---	---	---	רווח (הפסד) לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
1,340	52	119	חלק החברה בהפסדי כלולות נטו
7	8	4	פחת
539	274	49	תשלום מבוסס מניות
(188)	-	-	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שניתנו
-	(32)	45	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
60	-	-	ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שהתקבלו
(94)	367	(526)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה
19	(73)	105	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה
(2,673)	(2,445)	(5,781)	עליית ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן
(1,110)	-	-	רווחי הון כתוצאה מדילול בהשקעות בחברות כלולות
459	-	-	גריעת הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
-	(646)	(998)	הכנסות בגין גביית חוב טרקס
(1,641)	(2,495)	(6,983)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(108)	128	2	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(446)	(203)	67	עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות
(554)	(75)	69	
(2,694)	(1,694)	(2,361)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה -
(24)	14	8	שינוי בפיקדון מוגבל בשימוש
(2,054)	(2,763)	(4,113)	השקעה בחברות פורטפוליו
298	50	-	דיבידנדים שהתקבלו מחברה כלולה
-	-	1,345	מזומנים שהתקבלו ממימוש השקעות בחברת פורטפוליו
-	-	33	גביית הלוואה מחברת פורטפוליו
2	(3)	(2)	גביית (מתן) הלוואה מחברה כלולה
7,616	1,028	1,236	גביית חוב בגין טרקס
(7)	(3)	-	רכישת רכוש קבוע
5,831	(1,677)	(1,493)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
באלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
(2,859)	-	-
1,494	2,598	1,907
81	445	-
(3,313)	-	-
(4,597)	3,043	1,907
<u>(1,460)</u>	<u>(328)</u>	<u>(1,947)</u>
6,561	5,101	4,773
5,101	4,773	2,826
<u>124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,782</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון -

החזר הלוואות מבעל עניין

הנפקת הון מניות ואופציות

תמורת מימוש כתבי אופציות

פירעון הלוואה שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(א) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

פעולות שאינן במזומן (*)

(*) התמורה בגין מכירת RMDY חלקה בתמורה מותנית וחלקה במניות OptimizerX. ראה ביאור 8.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. בנוסף, לחברה החזקה בחברה מוחזקת שפעלה עד שנת 2015 בתחום הנדל"ן המניב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

השקעות החברה הינן בחברות הפועלות בתחום הביומד ובתחום מדעי החיים בענפי הביוטכנולוגיה והמכשור הרפואי (להלן - "חברות הפורטפוליו"), אשר הינו תחום עתיר סיכון, כאשר פעילותן והצלחתן של חברות הפורטפוליו בהן תשקיע החברה תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים רבים אשר לחברה אין שליטה עליהם.

דירקטוריון החברה עשוי להחליט על הרחבה או צמצום של מאפייני חברות הפורטפוליו בהן תשקיע החברה. חברות הפורטפוליו עשויות להיות בשלבים שונים במהלך חייהן העסקיים, החל מחברות אשר עדיין בשלבי המחקר והפיתוח למוצר אחד וכלה בחברות אשר החלו במכירת מוצרים רפואיים. התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, החברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי הוגן.

במהלך שנת 2015 השקיעה החברה בחברת Cleveland Diagnostics Inc (להלן - "CD'X"). חברת CD'X עוסקת בתחום פיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן. החברה מחזיקה כ- 8.4% מהון המניות של CD'X. ראה ביאור 1.א.8.

ברבעון השלישי של שנת 2016 השקיעה החברה בחברת Juventas Therapeutics Inc (להלן - "Juventas"). Juventas בעלת פלטפורמה לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות. החברה מחזיקה כ- 0.63% מהון המניות של Juventas. ראה ביאור 4.א.8.

במהלך שנת 2017 השקיעה החברה סך של כ-570 אלפי דולר בחברת Cardiacsense Ltd (להלן - "קארדיאקסנס"), קארדיאקסנס נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים של שעון רפואי המבוסס על טכנולוגיית קריאת אותות אופטיים בשילוב עם סנסורי תנועה, לחץ, טמפרטורה ואחרים.

במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקרדיאקסנס בסך של 105 אלף דולר לפי שווי של כ- 20 מיליון דולר.

במהלך הרבעון השני לשנת 2019 קרדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה עד כה סך של כ- 1.7 מיליון דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 100 אלפי דולר ארה"ב.

החברה מחזיקה כ-7.58% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס. ראה ביאור 2.א.8.

ביום 7 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה להתקשר בהסכם השקעה מחייב בין החברה לבין RMDY HEALTH INC (להלן - "RMDY") במסגרתו השקיעה החברה במסגרת סבב השקעה עם משקיעים נוספים סך של עד 1 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי של 7.25 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. חלק החברה בסבב השקעה זה היה כ-500 אלפי דולר ארה"ב.

במסגרת סבב ההשקעה השתתף גם גוף הקשור ליו"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 60 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם מאלו שסוכמו עם החברה.

ביום 6.10.2019 דיווחה החברה על השלמת עסקת מיזוג משולש הופכי בין RMDY לבין OPTIMIZERx Corp (להלן: "OPRX") בה OPRX הרוכשת, רוכשת את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של RMDY במסגרת השלמת העסקה החברה מימשה אופציה והגדילה את החזקותיה ב-RMDY Health לכ- 9.45% בדילול מלא לפני השלמת העסקה. כמו כן, החברה קיבלה סך של כ- 380 אלפי דולר במזומן ועוד 24,507 מניות OPRX (המניות חסומות עד חודש נובמבר 2020). סך התמורה המותנית העתידית שנרשמה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 כנכס בסך כ- 294 אלפי דולר ארה"ב (1,016 אלפי ש"ח). ראה ביאור 3.א.8.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. הישות המדווחת (המשך)

ביום 7 באוקטובר 2018 התקשרה החברה עם חברת TrainPain (לשעבר Games for Pain Ltd) (להלן - "TP") בהסכם השקעה בסכום כולל של 600 אלף שקל תמורת קבלת מניות רגילות המהוות כ- 5.93% מהונה המונפק והנפרע של TP (כ-5.7% בדילול מלא). הסכום הושקע בשלושה תשלומים בסך 200 אלף ש"ח כל אחד, הראשון כהשקעה מיידיית אשר שולם ביום 8 באוקטובר 2018. במהלך חודש מרץ 2019 לאחר ש TP הודיעה לחברה שעמדה באבן הדרך הראשונה העבירה החברה את התשלום השני בסך 200 אלפי ש"ח, במהלך חודש ספטמבר 2019 הודיעה TP כי השלימה את אבן הדרך השלישית והחברה העבירה את התשלום השלישי בסך 200 אלפי ש"ח. על פי תנאי ההסכם שהוגדרו מראש. ראה ביאור 5.א.8.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון של החברה מיום 15 באוקטובר 2018 להרחיב את פעילות ההשקעות של החברה בתחום הביימוקס ומדעי החיים גם להשקעות בחברות להן יש פעילות מחקר ופיתוח בתחום הקנאביס הרפואי, התקשרה החברה ביום 10 במרץ 2019 בהסכם השקעה עם חברת ויאולי בע"מ (להלן - "ויאולי") למוצרי קנאביס, העוסקת בפיתוח טכנולוגיה לצריכת קנאביס במינון מדויק וללא חימום ושריפה. ביום 13 באוגוסט 2019 הושלמה העסקה, החברה השקיעה בויאולי סכום כולל של 400 אלפי דולר ארה"ב, בתמורה להקצאת 200,000 מניות בכורה A של ויאולי המהוות כ-20% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא. ראה ביאור 6.א.8.

ביום 11 במרץ 2019 התקשרה בהסכם השקעה עם חברת אי.אפ.איי. הנדסה לכל בע"מ (להלן - "EFA"), העוסקת בפיתוח מכשיר נייד ונישא לעריכת בדיקת ספירת דם בתהליך פשוט וקל. בהתאם להסכם ההשקעה, החברה צפויה להשקיע ב-E.F.A סך כולל של 1 מיליון ש"ח לאורך תקופה של כ-15 חודשים בהתאם לעמידת E.F.A באבני דרך, בתמורה להקצאת מניות רגילות A של E.F.A המהוות 9.09% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא. ראה ביאור 7.א.8.

במועד השלמת העסקה העבירה החברה תשלום ראשון בסך של 300 אלפי ש"ח על חשבון התמורה.

במהלך חודש יוני 2019 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השנייה שנקבעה בהסכם ההשקעה לפיכך בחודש יולי 2019 העבירה החברה ל - EFA סך של 200 אלפי ש"ח המהווה תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2020 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השלישית שנקבעה בהסכם ההשקעה לפיכך במהלך חודש מרץ 2020 העבירה החברה ל - EFA סך של 300 אלפי ש"ח המהווה תשלום שלישי על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. יתרת התמורה בסך 200 אלפי ש"ח תשולם ל - EFA בהתאם לעמידה באבני הדרך שנקבעה.

ב. המצב הכספי של החברה:

1. תזרים המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ב-31 בדצמבר 2019 הינו 2,328 אלפי ש"ח (תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018 הסתכמו לסך של 1,694 אלפי ש"ח).
2. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה 2,826 אלפי ש"ח.
3. דירקטוריון החברה אישר בחודש מרץ 2020 את תכניות המימון של החברה שפותחו על ידי הנהלת החברה (להלן, "תכניות ההנהלה") כדלקמן:
 - א. המשך מימוש פעילות הנדל"ן, תחום בו פעלה החברה עד לשנת 2015 כאמור לעיל
 - ב. ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל למימוש פעילות הנדל"ן, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו גיוס הון לפי הצורך.

להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תכניות ההנהלה כאמור לעיל, צפוי כי לחברה יהיה תזרים מזומנים אשר יאפשר את המשך פעילותה במשך 12 חודשים המסתיימים ביום 31 בדצמבר 2020.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- | | |
|---|--------------|
| - מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ. | החברה |
| - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן. | חברות כלולות |
| - כהגדרתם ב-IAS 24, "צדדים קשורים" של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה-IASB). | צדדים קשורים |
| - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו. | בעלי עניין |
| - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו. | בעלי שליטה |
| - מדד המחירים לצרכן בישראל כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. | מדד |
| - דולר של ארה"ב. | דולר או \$ |
| - תקני דיווח כספי בינלאומיים ותקני חשבונאות בינלאומיים שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או שנקבעו על ידי הוועדה המתמדת לפרשנויות (SIC). | IFRS |

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים של הקבוצה מצייתים לתקני IFRS. עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לראשונה לתוקף מחייב לגבי שנת הדיווח השוטפת.

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות אושרו לפרסום ביום 23 באפריל 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

ב. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית בכפוף להתאמות בגין נכסים פיננסיים (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו) והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המוצגים בשווי הוגן.

כאמור בסעיף ז' להלן, נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2019 מהווה החברה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון" כמשמעותם ב-IFRS 10 ו-28, בהתאמה. לאור זאת, וכמקובל בפרקטיקה בענף קרנות ההון סיכון, החל מיום 31 בדצמבר 2017 מציגה החברה את דוחות הרווח והפסד שלה בהתאם לגישת ה-Single Step דהיינו: כל סעיפי ההכנסות מקובצים יחד וכל סעיפי ההוצאות מקובצים יחד.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, הינה 12 חודשים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע פעילות ומטבע דיווח

(1) מטבע פעילות ומטבע דיווח

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה הינו ש"ח.

(2) תרגום עסקאות ויתרות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ככלל ברווח והפסד בתקופה בה הם נתהוו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ או לשלם לפעילות החוץ אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מההשקעה נטו בפעילות החוץ. הפרשי שער אלו מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ" ומסווגים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה בפעילות חוץ או בעת שבו ההשקעה מפסיקה להיות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. כאמור בביאור 2(ז) להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עברה החברה למדוד את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. בהתאם, נכון לאותו מועד סיווגה החברה את יתרת הקרן בגין "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ" שנבעה לה בגין בעבר בסך של 459 אלפי ש"ח לרווח והפסד כקיזוז מהרווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה וכן מזומנים מוגבלים מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות ברכוש השוטף.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים פיננסיים

כללי

מדיניות הקבוצה ביחס למכשירים הפיננסיים מיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 לפי IFRS 9. ליישום לראשונה של IFRS 9 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

מדיניות החברה ביחס לנכסים פיננסיים המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018, לפי IFRS 9:

(1) סיווג

החברה/הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם.

עבור נכסים הנמדדים בשווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן יוכרו ברווח או הפסד.

החברה מסווגת מחדש את נכסיה הפיננסיים שהינם מכשירי חוב כאשר, ורק כאשר, חל שינוי במודל העסקי שלה לניהול הנכסים הפיננסיים

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של החברה כלולים בסעיפים: "הלוואה שניתנה", וכן "מזומנים ושווי מזומנים". המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות בתקן IFRS 9. הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן במועד ההתקשרות בחוזה הנגזר, ונמדדים מחדש בתקופות עוקבות בשוויים ההוגן.

(2) הכרה ומדידה

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו או הועברו, והחברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ביאור 2 -

ו. נכסים פיננסיים (המשך)

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד במסגרת "רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו" בתקופה בה נבעו.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת.

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה. לשם כך, החברה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח או הפסד במסגרת "רווחים (הפסדים) מירידת ערך של נכסים פיננסיים". נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה לא הכירה בהפסדי אשראי חזויים בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, החברה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

באשר לאופן מדידת השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה/הקבוצה - ראו ביאור 17. מדיניות החברה ביחס לנכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017, לפי IAS 39:

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נכסים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(1) הלוואות וחייבים

לקוחות, פיקדונות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך ולזמן קצר וחייבים אחרים עם תשלומים מוגדרים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות הריבית מוכרות על פני תקופת ההלוואה או יתרת החייבים בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין לקוחות וחייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכס פיננסי מסווג כנמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הוא מסווג כמוחזק למסחר או אם יועד ככזה בעת ההכרה לראשונה. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הקבוצה מנהלת השקעות מסוג זה ומקבלת החלטות קניה ומכירה בגינם בהתבסס על השווי ההוגן וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה הקבוצה את ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעה, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. נכסים פיננסיים אלה נמדדים בשווי הוגן והשינויים בהם נזקפים לרווח והפסד. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים השקעות הוניות שאחרת היו מסווגות כזמינות למכירה. נכסים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר כוללים ניירות ערך שנרכשו בעיקר לצורך מכירתם בטווח הקצר, המוחזקים בכדי לתמוך בצרכי הנזילות לטווח הקצר של הקבוצה מכשירים פיננסיים נגזרים.

החל מיום 31 בדצמבר 2017, עם הפיכת החברה לישות השקעה וקרן הון סיכון, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם (ז)2 להלן.

(3) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בתום כל תקופת דיווח לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

לגבי נכסים פיננסיים הכלולים לפי העלות המופחתת (בעיקר הלוואות וחייבים), סכום ירידת הערך הוא ההפרש שבין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס כשהם מנוכים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו. סכום זה נזקף לרווח והפסד.

אם בתקופה עוקבת קיימות אינדיקציות כי סכום ההפסד מירידת ערך קטן ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, כולו או חלקו, כנגד רווח והפסד. הסכום לביטול כאמור מוגבל כך שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס הפיננסי במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על העלות המופחתת של הנכס למועד הביטול אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעות בחברות מוחזקות

1. השקעה בחברות פורטפוליו כישות השקעה וקרן הון סיכון

כאמור בביאור 1.א. התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, בחרה החברה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי הוגן.

לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שהחל מיום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה ב-IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-IAS 28. זאת בין היתר מאחר ש:

- החברה משיגה כספים ממשקיעים במטרה לספק להם שירותי ניהול השקעות;
 - החברה מתחייבת למשקיעים שלה כי מטרתה העסקית היא להשקיע כספים אך ורק עבור תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם;
 - החברה מודדת ומעריכה את הביצועים של למעשה כל השקעותיה על בסיס שווי הוגן;
 - לחברה יש יותר מהשקעה אחת;
 - לחברה יש יותר ממשקיע אחד;
 - לחברה יש גם משקיעים שאינם צדדים קשורים שלה;
 - זכויות הבעלות בחברה הינן זכויות הוניות.
- בהתאם ל- IFRS 10 שינוי זה מיושם בדוחות הכספיים באופן פרוספקטיבי (בדרך של "מכאן ואילך"). בהתאם לכך, מיישמת החברה את הפטור מיישום שיטת השווי המאזני שב- IAS 28 עבור השקעותיה בחברות כלולות, והיא מודדת בדוחותיה הכספיים את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. השקעה בחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני

בעבר, השקעות החברה בחברות כלולות שהייתה לחברה השפעה מהותית בהן, נכללו בהתאם לשיטת השווי המאזני. חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית אך לא שליטה. בהתאם לשיטת השווי המאזני הוכרה ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנסוני השתנה כך שהחברה הכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה ממועד הרכישה. מוניתין שהתייחס לחברות כלולות נכלל בערך בספרים של השקעה ונבחן לצורך הכרה בירידת ערך כחלק מההשקעה בכללותה.

חלק החברה ברווח או הפסד של חברות כלולות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח והפסד, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק החברה בהפסדי חברה כלולה היה שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, החברה לא הכירה בהפסדים נוספים, אלא אם כן הייתה קיימת לה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. החברה קבעה בכל תקופת דיווח באם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. במידה שהתקיים סימן כלשהו כאמור, החברה חישה את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשקעה של ההשקעה לערכה בספרים והכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד. רווחים או הפסדים שנוצרו מעסקאות שבוצעו בין החברה לבין החברות הכלולות הוכרו בדוחות הכספיים רק בגובה חלקם בחברה הכלולה של המשקיעים הלא קשורים לחברה. חלקה של החברה ברווחים או הפסדים כאמור בוטל.

המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות שונתה לפי הצורך על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שיושמה על ידי החברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך נכסים לא כספיים

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את נכסיה הלא כספיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר ההשבה של הנכס ביחס לערכו הפנקסני במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

מקום בו סכום בר ההשבה של נכס נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, מופחת הסכום הפנקסני של הנכס עד לגובה סכום בר ההשבה שלו. סכום ההפחתה כאמור הינו הפסד מירידת ערך הנכס הנזקף כהוצאה ברווח והפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס (למעט מוניטין) שהוכר בעבר מבוטל, כולו או חלקו, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד האחרון בו הוכר הפסד מירידת ערכו. במקרה כזה, הערך הפנקסני של הנכס מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר ההשבה העדכני, ובלבד שסכום הנכס לאחר ההגדלה לא יעלה על ערכו הפנקסני של הנכס שהיה נקבע לו (לאחר ניכוי פחת במידה ורלוונטי) אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך נזקף לרווח והפסד.

מוניטין המתייחס לחברות כלולות שטופלו בשיטת השווי המאזני נכלל בערך בספרים של ההשקעה ונבחן לצורך הכרה בירידת ערך כחלק מההשקעה בכללותה.

ט. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום, או חלקו, הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הטבות לעובדים

מחויבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

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

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

הטבות לעובדים לטווח קצר

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

יא. תשלום מבוסס מניות

בעסקאות תשלום מבוסס מניות עם עובדים (כולל עם נושאי משרה ואחרים המספקים שירותים דומים) המסולקות במכשירי הון של הקבוצה, נקבעת ההטבה הגלומה במכשירים ההוניים המוענקים בהתבסס על שווים ההוגן במועד ההענקה (grant date). ההטבה האמורה נזקפת כהוצאה ברווח והפסד כנגד גידול בהון העצמי, על פני תקופות ההבשלה (vesting) של המכשיר ההוני שהוענק, באופן שכל תת הענקה נחשבת כסדרה נפרדת (graded vesting).

השווי ההוגן האמור נקבע:

- תוך התחשבות בתנאי ביצוע שהינם תנאי שוק (לדוגמא מחיר מניה של החברה);
 - ללא התחשבות בהשפעת תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק (Non-market vesting conditions) (לדוגמא – המשך עבודה בחברה לאורך תקופה מסוימת); וכן
 - תוך התחשבות בהשפעת תנאים כלשהם שאינם תנאי הבשלה.
- תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל.

יב. מיסים על ההכנסה

מיסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי ורק כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יד. הוצאות מימון ועלויות אשראי

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ושינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות. הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים ושינויים בשווי ההוגן של נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רווחים או הפסדים מהפרשי שער אחרים מוצגים בנטו.

טו. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות. מניות פוטנציאליות (בגין כתבי אופציה למניות) מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מוטבת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את הפסד למניה) לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של הקבוצה המשמש כבסיס לרווח הבסיסי למניה או לרווח המדולל למניה, לפי העניין, מחושב חלקה של החברה בתוצאות חברות מוחזקות בהתחשב ברווח למניה הבסיסי או המדולל, לפי העניין, של החברה המוחזקת ובהתחשב בהחזקה של החברה במניות ו/או במניות פוטנציאליות של החברה המוחזקת על ידי החברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן – "IFRS 16" או "התקן")

IFRS 16 יחליף עם יישומו לראשונה את ההנחיות הקיימות כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות" ("IAS 17"). התקן עוסק בהכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות, וצפוי להיות בעל השפעה משמעותית בעיקר על הטיפול החשבונאי המיושם על ידי הצד החוכר בעסקת חכירה.

IFRS 16 משנה את ההנחיות הקיימות ב- IAS 17, ודורש מחוכרים להכיר בהתחייבות בגין חכירה, המשקפת את הערך המהוון של תשלומי החכירה העתידיים, ומנגד ב"נכס בגין זכות שימוש", וזאת בהתייחס לכלל חוזי החכירה (למעט האמור להלן), ללא הבחנה בין חכירה מימונית לבין חכירה תפעולית. עם זאת, IFRS 16 מאפשר לחוכרים ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשואה החכירה הינו בעל ערך נמוך.

IFRS 16 משנה גם את הגדרת "חכירה" ואת אופן הבחינה האם חוזה מכיל חכירה. IFRS 16 משנה את ההנחיות הקיימות ב- IAS 17, ודורש מחוכרים לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. עם זאת, כהקלה מעשית, IFRS 16 מאפשר לחוכר לבחור, לפי קבוצות של נכס בסיס, שלא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה, ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד.

עבור מחכירים, כללי החשבונאות במסגרת IFRS 16 נותרו דומים לאלה שב- IAS 17, כך שמחכירים ימשיכו ויסווגו חכירות, כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות, בדומה לכללים שב- IAS 17. בהקשר זה, מציין IFRS 16 כי חכירות משנה מסווגות בהתייחס לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה הראשית ולא בהתייחס לנכס הבסיס. חכירות משנה שסווגו כחכירות תפעוליות בעת יישום IAS 17 וכחכירות מימוניות בעת יישום IFRS 16, יטופלו כחכירה מימונית חדשה שההתקשרות בה הייתה במועד היישום לראשונה של IFRS 16.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יצוין כי במסגרת היישום לראשונה של התקן, בחרה החברה להשתמש בהקלות המעשיות הבאות:

- לא להעריך מחדש את חוזה מחיר החכירה במועד היישום לראשונה. החברה תיישם את התקן לחוזים שזוהו קודם לכן כחכירות בהתאם ל- IAS 17 ו- IFRIC 4 בלבד.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, ליישום שיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים באופן סביר.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא להכיר בנכס זהות שימוש בהתחייבות בגין חכירה אשר תקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של נכס זכות השימוש במועד היישום לראשונה.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, להשתמש ב"ראייה לאחור" לצורך קביעת תקופת החכירה במצב בו החוזה כולל אופציות להאריך או לבטל את החכירה.

כמו כן, יצוין כי החברה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. החברה שוכרת משרדים בשכירות משנה בבני ברק החוזה מתחדש אחת לשנה בכפוף לחידוש ההסכם בין הצדדים. נכון ליום 1 בינואר, 2019 תקופת החכירה אינה עולה על שנה לכן יישמה החברה את פטור ההכרה לחכירות לזמן קצר. לאימוץ התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - שיקול דעת חשבונאי קריטי; אומדנים ואי וודאויות עיקריים

א. שיקול דעת חשבונאי קריטי

ביישום המדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי הקבוצה, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי. שיקול דעת זה מתייחס בעיקר לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות.

להלן מוצגים תחומים בהם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת חשבונאיים קריטיים ביישום המדיניות החשבונאית אשר יש לו השפעה מהותית על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים:

קביעה באם החברה הינה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון" ומדידת השקעות בחברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

כאמור בביאור 2.1, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת IFRS 10 אשר פורטו בביאור האמור, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב- IAS 28. בהתאם לכך, ומאחר שהחברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכון לימים 31 בדצמבר 2017, 2108 ו- 2019, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 3 - שיקול דעת חשבונאי קריטי; אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך)

ב. אומדנים ואי וודאויות עיקריים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת הקבוצה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד:

(1) אי הכרה בנכסי מסים נדחים

לחברה צבורים הפסדים בסכומים ניכרים לצרכי מס (ראה גם ביאור 15). מאחר שהנהלת החברה אינה צופה שתהיה לה הכנסה חייבת לצרכי מס בעתיד הנראה לעין אשר תוכל לקזז את ההפסדים האמורים, לא זקפה החברה נכסי מסים נדחים בגין הפסדים אלה.

(2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים - ראה סעיף ג' להלן.

(3) שווי הוגן של השקעותיה של החברה בחברות הפורטפוליו.

ג. קביעת שווי הוגן

לצורך יישום חלק מכללי המדיניות החשבונאית, נדרשת הקבוצה לאמוד את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

לצורך עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

(1) מכשירים פיננסיים נסחרים נגזרים ושאינם נגזרים - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלו הנסחרים בשווקים פעילים חושב על פי שערי הסגירה או מחירי שוק לתאריך הדוח על המצב הכספי המצוטטים בבורסות השונות, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 3 - שיקול דעת חשבונאי קריטי; אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך)

מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים הנמדדים בשווי הוגן - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, לרבות נגזרים, שאינם נסחרים בשוק פעיל נאמד באמצעות טכניקות ומודלים כלכליים מקובלים להערכת שווי בהתבסס על הנחות סבירות הנגזרות מהתנאים הכלכליים הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי. שיטות ההערכה כוללות מודלים להמחרת אופציות וערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי וכמו כן התייחסות לעסקאות במכשיר בתקופה הסמוכה לתאריך המאזן. לגבי שיטות הערכה פרטניות ששימשו להערכת השווי ההוגן של ההשקעות בחברות הפורטפוליו ראה ביאור 8.א.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
4,661	2,714	מזומנים בבנק ובקופה
112	112	פיקדונות במטבע ישראלי
4,773	2,826	

פיקדונות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2019 נושאים ריבית שנתית מבוססת פריים וכוללים מרווח בשיעור שאינו מהותי. שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2019 עמד על 1.75%.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:
א.

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
26	31	הוצאות מראש
446	208	טרקס (ראה ביאור 5.ב.)
13	6	מוסדות ואחרים
485	245	

בשנת 2013 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה בחברה בשם גונתר אנרגית רוח בע"מ (להלן - "גונתר") לחברת טרקס אחזקות בע"מ (להלן - "טרקס") בתמורה כדלהלן:

1. לסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת חובה של חברת אנרגית רוח ירוקה בע"מ (להלן: "ארי") לגונתר, אשר נכון ליום 1 בדצמבר 2012 הינו בסך 375,000 דולר ארה"ב (בניכוי הוצאות גבייה סבירות, כפי שנקבעו בהסכם) ובהפחתת סכומים כדלקמן, כפי שהיו במועד ההשלמה: (1) החובות הקיימים של גונתר למועד ההשלמה לצדדי ג' בסך כ- 110 אלפי ש"ח (2) יתרת חובה של גונתר לבנק בגין הלוואה שיתרתה למועד ההשלמה הייתה כ- 3,010 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

להבטחת ביצוע התשלום כאמור בסעיפים (2) ו- (3) לעיל, העמידה טרקס לחברה בטוחות כדלקמן:
(1) שטר חוב בסך 4 מיליון ש"ח; (2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, והמחאה על דרך השעבוד על 30% מהון המניות המונפק והנפרע של גונתר וכן על הזכות של הרוכשת לקבלת כספים ו/או כל טובת הנאה אחרת מגונתר בגין המניות המשועבדות.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בסמוך למועד ההשלמה, התגלתה מחלוקת בין הצדדים בקשר עם הסכום, אשר בהתאם לתנאי העסקה, יש לקזז מסך התשלום הראשון מתוך התמורה לחברה, שהינו בסך של 1.878 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום שבמחלוקת"), אשר יובא להכרעת בורר.

ביום 9 בספטמבר 2015, נתן בית המשפט המחוזי תוקף של פסד דין להסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") בין החברה לטרקס על פיה נדחתה ההתנגדות שהוגשה על ידי טרקס למימוש שטר במסגרת תיק הוצל"פ. בנוסף נקבע בהסכם הפשרה כי טרקס תשלם לחברה את החוב נשוא הליך ההוצל"פ, בסך של 4 מיליון ש"ח בתוספת ריבית, וכן את הוצאות תיק ההוצאה לפועל, במועדים שנקבעו בהסכם הפשרה.

להבטחת התשלום פעלו הצדדים לרישום שיעבוד שני על 62.5% ממניות גונתר ולשעבוד שני על 100% ממניות אר"י הרשומים כיום על שם טרקס, כך שכל מניות גונתר שבבעלות טרקס וכל מניות אר"י שבבעלות גונתר שועבדו לטובת החברה.

בחודש דצמבר 2016, לבקשת טרקס נחתם בין הצדדים מסמך הסדרת תשלומים (להלן: "המסמך").

ביום 10 בינואר 2017 חתמו הצדדים על הסכם פשרה חדש (להלן: "הסכם הפשרה החדש") המתייחס בין היתר לכל טענותיהם ההדדיות לרבות אלה שמתנהלות בבוררות, שעיקריו כדלקמן:
א. לסילוק מלא ומוחלט של הטענות בתיק הבוררות המתנהל בפני הבורר ושל כל טענות הצדדים זה כלפי זה וכן כל טענה ו/או דרישה של החברה כלפי גונתר ושל גונתר כלפי החברה בכל דבר ועניין, תשלם טרקס לחברה סכומי קרן בסך כ-2,538 אלפי ש"ח (להלן: "חוב הקרן") בצירוף ריביות שונות שסוכמו בהסכם הפשרה החדש.

1. חוב הקרן ישולם במועדים כדלקמן: (א) תשלום בסך 500 אלפי ש"ח ישולם לא יאחר מיום 1.7.2017; (ב) תשלום בסך 780 אלפי ש"ח ישולם לא יאחר מיום 1.1.2018; (ג) תשלום היתרה בסך כ-1,258 אלפי ש"ח ישולם לא יאחר מיום 1.7.2018.
2. החוב בגין הריביות החלות על כל התשלומים נשוא הסכם הפשרה החדש תשולמנה בתשלום אחד לא יאחר מיום 1.1.2019.
3. לטרקס זכות להקדים תשלומים. במידה וחברת אר"י תחל בהפעלה מסחרית של תחנת תל עסניה, אזי יועמד מלוא החוב על פי הסכם הפשרה החדש לפירעון מיידי אשר ישולם תוך 60 ימים מיום ההפעלה המסחרית כאמור.
4. השעבוד השני של מניות אר"י הרשומים כיום על שם החברה, ישמש כבטוחה לתשלום מלוא החוב המפורט בהסכם הפשרה החדש ולצורך כך ימשיכו לחול כל ההסכמים ואגרות החוב שנרשמו על לפירעון מלא ומוחלט של החוב האמור לעיל.
5. בכפוף לתשלום מלוא הסכומים לעיל במלואם ובמועדם יבוטל חובה של טרקס כלפי החברה של חוב אר"י בסך של 375 אלפי דולר ארה"ב ולא יהיה לטרקס כל חוב נוסף לחברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

בחודש יולי 2017 קיבלה החברה מטרקס את התשלום בסך 500 אלפי ש"ח האמור בסעיף א' לעיל.

בחודש ינואר 2018 ביקשה טרקס דחייה של 3 חודשים לתשלום 480 אלפי ש"ח שאמורים היו להתקבל בחודש ינואר 2018, החברה הסכימה לבקשת טרקס ובהתאם התקבל מטרקס סך של כ-300 אלפי ש"ח ע"ח החוב שלה לחברה.

במהלך שנת 2018 העבירה טרקס תשלומים נוספים אשר הסתכמו בכ- 1,027 אלפי ש"ח על חשבון התשלומים שאמורים היו להתקבל בחודשים ינואר 2018 ויולי 2018.

במהלך החודשים ינואר-מרץ 2019 העבירה טרקס תשלומים נוספים אשר מסתכמים ע"ס כ- 447 אלפי ש"ח ע"ח התשלומים שהיו אמורים להתקבל בחודש יולי 2018.

כמו כן במהלך התקופה אפריל - דצמבר 2019 העבירה טרקס תשלומים נוספים המסתכמים לסך כ- 789 אלפי ש"ח.

בנוסף, לאור הערכות החברה ויועציה המשפטיים לגבי יתרת החוב של טרקס, החליטה החברה להעמיד את יתרת החוב ליום 31 בדצמבר 2019 ע"ס כ- 208 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - הלוואה שניתנה

הלוואה שהועמדה במהלך שנת 2008 לחברת אי.טי.אס התמחויות (ישראל) בע"מ (להלן - "אי.טי.אס.") לתקופה של עד 3 שנים, צמודה לשער הדולר ובתוספת ריבית שנתית בשיעור של 7.5% לשנה. הלוואה מובטחת בשעבוד על נכס נדל"ן ומספר ערבים להלוואה.

לאור אי עמידת אי.טי.אס. בתנאי ההלוואה, ולאחר אי עמידה בתנאי מספר הסכמי פשרה שנחתמו עם אי.טי.אס., פתחה החברה תיק הוצאה לפועל כספי כנגד אי.טי.אס. והערבים על סכום החוב הכספי לחברה. עד כה לא הניבו פעולות הגביה תוצאות משמעותיות. במקביל לכך החברה המשיכה עם הליכי מימוש הנכס המשועבד, בחודש מרץ 2017 קבע בית המשפט על פינויים של המתגוררים בנכס לא לפני 1 באוגוסט 2017.

הליך הפינוי הושלם ביום 25 באוקטובר 2017.

ביום 13 בספטמבר 2018 אישרה רשמת הוצאה לפועל את מכירת הנכס אשר היה משועבד לטובת החברה, לצד שלישי תמורת סך של כ-4.1 מיליון ש"ח.

למרות העובדה כי עסקת המכר הסתיימה הוגשה בקשה נוספת לביטול המכר הבקשה נדחתה בהחלטה מיום 28 בפברואר 2020 ובעקבות החלטה זו שילם הקונה את יתרת התמורה ובוצעה מסירת חזקה בנכס.

לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה להעמדת יתרת החוב על סך 4 מיליון ש"ח (סכום זהה לסכום בו נמדד החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2018).

לאחר תאריך המאזן התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בדבר תשלום בסך 2.5 מיליון ש"ח מסך התמורה (4.1 מיליון ש"ח) לחברה, ראה ביאור אירועים לאחר תאריך המאזן ב.18.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 7 - אופציה למניות

אופציה לרכישת 557,044 מניות ליבנטל, הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. במסגרת הסכמי פשרה שנחתמו ביום 13 בספטמבר 2012, נחתם הסכם אופציה למניות של ליבנטל בין החברה, ש.י.ש יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - ש.י.ש.) ואחד מבעלי השליטה בש.י.ש לבין מר ברוך אופיר ארביב (להלן: "ארביב") (בעל שליטה בליבנטל).

ארביב העניק לחברה ללא תמורה אופציה לרכוש ממנו 557,044 מניות של ליבנטל שבבעלותו, ומהוות כ- 5% מהון המניות של ליבנטל.

המניות משועבדות לטובת לומיר חברה לבנין בע"מ (להלן - "לומיר בנין"), להבטחת חוב של ארביב ללומיר בנין.

ש.י.ש תהא זכאית ל-20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה ממימוש אופציה זו והחברה תהא זכאית ליתר 80% מהזכויות ו/או ההטבות כאמור.

האופציה ניתנת למימוש במלואה או בחלקה במחיר למניה השווה לערך החוב של ארביב ללומיר בנין הכולל ריבית והצמדה למועד המימוש בחלוקה למספר המניות כאמור.

בחודש מרץ 2020 נחתם הסכם בין החברה לבין מר ברוך אופיר ארביב במסגרת הסכם זה התחייב מר ארביב לרכוש את כל הזכויות של קבוצת מרחביה על פי הסכם האופציה תמורת 775 אלפי ש"ח אי לכך הועמדו שווי האופציות על סכום המכירה.

לזכות חברת ש.י.ש עומדים 20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה מאופציה שקיבלה החברה, כמפורט לעיל. ליום 31 בדצמבר 2019 שווי האופציות העומדות לזכותה של חברת ש.י.ש מוערכות בכ - 155 אלפי ש"ח.

ראה ביאור אירועים לאחר תאריך המאזן ג.18.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעה בחברות פורטפוליו:

יתרת השקעה בחברה ליום 31 בדצמבר		שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	
2018	2019	2018	2019		
		%	%		
6,707	9,927	8.69	8.4	ארה"ב	(1) CD'X
5,172	7,987	7.55	7.58	ישראל	קארדיאקסנס בע"מ (2)
1,874	1,782	6.06	-	ארה"ב	(3) RMDY/OptimizerRx
648	826	0.63	0.63	ארה"ב	(4) Juventas
200	602	6	5.93	ארה"ב	(5) Train Pain
-	1,450	-	23.81	ישראל	(6) ויאולי
-	500	-	10	ישראל	(7) EFA
14,601	23,074				

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

כאמור בביאור 1.א., החברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה בחברות הפורטפוליו באופן סדיר בהתאם לשווי ההוגן. כאמור באותו ביאור, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת IFRS 10, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב- IAS 28. בהתאם לכך, נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2019, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו:

1. CD'X

א. CD'X עוסקת בפיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן. ביום 2 במרץ 2015 החברה התקשרה בהסכם השקעה מפורט ומחייב עם CD'X (להלן: "הסכם ההשקעה").

להלן עיקרי הסכם ההשקעה:

החברה השקיעה סך של 1 מיליון דולר ארה"ב ב- CD'X, כחלק מסך סיבוב השקעה של 1.98 מיליון דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה A שהיוו כ-9.7% מהונה המונפק והנפרע של CD'X וכ-9% בדילול מלא.

להערכת החברה, ההשקעה ב- CD'X מהווה נדבך משמעותי בהרחבת פורטפוליו ההשקעות של החברה להשקעות בתחום הביומד והמכשור הרפואי בחברות שלהן פוטנציאל פיתוח ומסחר של קווי מוצרים בעולם הרפואה הגלובלי. בחודש מרץ 2015 התקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה.

ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיעים חיצוניים ובעלי מניות לסיבוב גיוס במתכונת SAFE (Simple agreement for future equity) למניות בכורה B של CD'X בתמורה לסך כולל של כ- 2.29 מיליון דולר (לפי שווי של כ- 21 מיליון דולר ארה"ב ל- CD'X לפני הכסף. 2016. על פי הסכם ההשקעה מניות הבכורה יוקצו למשקיעים במועד המוקדם מבין (א) לאחר תום שנתיים ממאי 2016, במהלכן לא בוצע גיוס הון נוסף כנגד הקצאת מניות בכורה ("תקופת ההמרה האוטומטית"); או (ב) בקרות אירוע מפעיל ("Trigger Event") (כגון פירוק CD'X או מכירת נכסיה). בתום תקופת ההמרה האוטומטית או במקרה של אירוע מפעיל יוקצו למשקיע מניות הבכורה בתנאי מניות הבכורה הקיימות ב- CD'X. המניות, עבור סבב גיוס זה, הונפקו למשקיעים ביום 27 בנובמבר 2017. החברה לא השתתפה בסבב גיוס זה. תנאי מניות הבכורה מסדרה B זהים למניות הבכורה מסדרה A.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

ג. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2017 התקשרה CD'X בהסכם עם Genomic Health, Inc (להלן "GHI") להענקת רישיון בינלאומי בלעדי וגלובלי (בכפוף למספר חריגים) לפיתוח ולמסחר בדיקות לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, אשר מבוססות על ראגנטים וטכנולוגיית IsoPSA של CD'X (להלן הסכם הרישיון).

GHI הינה חברה ציבורית אמריקאית שמניותיה נסחרות בנאסד"ק ואשר עוסקת בדיאגנוסטיקה מולקולרית שמסייעת לטיפול אופטימלי במחלת הסרטן. במסגרת הסכם הרישיון CD'X, קיבלה תשלום מיידי בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב שניתן כאגרת חוב המירה למניות בכורה של CD'X.

במהלך חודש יולי 2018 נודע לחברה כי ג'נומיק-הלת' החליטה, מסיבות שאין נוגעות להתקשרותה עם CD'X, שלא לשלל להסכם מחייב את הסכם המסחר, היות ו-CD'X עמדה בהתחייבויותיה בהתאם להסכם המסחר, אגרת החוב הממירה בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב אשר השקיעה בה ג'נומיק-הלת' כהלוואה המירה למניות נמחלה, וכן CD'X קיבלה לידיה חזרה את כל זכויות השימוש בטכנולוגיה בגינה ניתן רישיון כאמור לעיל.

ד. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ-150 אלף דולר נוספים במסגרת סבב גיוס פנימי של כ-2.2 מיליון דולר בחברת CD'X. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות, לפי שווי הנמוך מבין סך של 48 מיליון דולר, או בדיסקאונט של 20% על סבב הגיוס הבא ב-CD'X.

ה. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019 החלה CD'X בסבב גיוס במסגרתו, עד 31.12.2019 גייסה סך של כ-4.4 מיליון דולר לפי שווי ל-CD'X של 65 מיליון דולר לפני הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג C ("מניות הבכורה החדשות"). לאחר תאריך המאזן CD'X פועלת להשלמת המסמכים הנדרשים לצורך השלמת סבב הגיוס בסך כולל של כ-7.6 מיליון דולר (כולל ה-4.4 מיליון שגויסו עד תום 2019). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף לאחר סגירת סבב הגיוס, ההלוואה הממירה בסך של כ-2.2 מיליון דולר (ראה סעיף 8.1.12 לעיל) תומר למניות בכורה מסוג C. לאחר השלמת מלוא סבב הגיוס, והמרת ההלוואה הממירה, תחזיק החברה בכ-7% מהונה המונפק והנפרע של CD'X בדילול מלא. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה מחזיקה בכ-8.4% מהונה המונפק והנפרע של CD'X וכ-7.64% בדילול מלא.

ו. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ב-CD'X התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי CD'X. הערכת שווי זו מצורפת לדוחות כספיים אלה.

השווי ההוגן האמור נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות משוואת התמורה אשר לוקחת את מספר המניות הבכורה שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

2.

קארדיאקסנס בע"מ

א. קארדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש דמוי שעון בעל טכנולוגיה חדשנית לסריקה מתמשכת אשר ישמש למדידה רציפה של הפרעות בקצב הלב בטכנולוגיה חדשנית לזיהוי מוקדם של הפרעות בקצב הלב ולמדידה של לחץ דם רציפה ללא צורך בשרוויל מתנפח ו/או אביזר פולשני אחר וכן ניטור ומדידה רציפים של ערכים רפואיים נוספים.

ביום 4.6.2017, לאחר אישור מוקדם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס (להלן - "הסכם ההשקעה") במסגרתו השקיעה סך של 0.5 מיליון דולר ארה"ב במסגרת סיבוב השקעה של כ-1 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאת מניות המהוות כ-7% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס.

במסגרת סבב ההשקעה השתתפו גם שני גופים קשורים ליו"ר דירקטוריון החברה ("המשקיע הנוסף") בסכום השקעה של 60 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.

הסכמות נוספות בהסכם ההשקעה:

כל עוד החברה והמשקיע הנוסף מחזיקים למעלה מ-7% בהון מניות קארדיאקסנס, תהיה לחברה זכות למנות דירקטור אחד לדירקטוריון קארדיאקסנס.

לחברה ניתנה אופציה לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בסכום כולל השווה לסכום ההשקעה הנוכחי שהשקיעה בקארדיאקסנס וזאת במחיר למניה המשקף 10% הנחה על המחיר שייקבע בסיבוב ההשקעה במועד מימוש האופציה. ככל ומימוש האופציה יבוצע שלא במסגרת סיבוב השקעה, אזי נקבע מחיר למניה לפי שווי חברה לקארדיאקסנס גבוה יותר כמפורט בהסכם ההשקעה. האופציה ניתנה לתקופה של שנתיים או עד לביצוע תשקיף הצעה לציבור של קארדיאקסנס או עד לקרות אירוע אקזיט כהגדרתו בהסכם ההשקעה, לפי המוקדם. הסכם ההשקעה כולל מצגים ושיפויים כמקובל בסוג הסכמים זה.

במהלך שנת 2017 השקיעה החברה בקארדיאקסנס סך של 140 אלפי דולר בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלף דולר השקעו במסגרת סבב גיוס פנימי של בעלי מניות קארדיאקסנס, בסך של כ-500 אלפי דולר לפי שווי של 10 מיליון דולר לפני הכסף וסך של 70 אלף דולר ממשקיעים פרטיים בסך של כ-1.5 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.

ג. במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקרדיאקסנס בסך של 105 אלף דולר לפי שווי של כ-20 מיליון דולר.

ד. במהלך הרבעון השני לשנת 2019 קרדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה עד כה סך של כ-1.7 מיליון דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 100 אלפי דולר ארה"ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מחזיקה החברה כ-7.58% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס (כ-6.34% בדילול מלא).

ד. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה בקארדיאקסנס התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי קארדיאקסנס. הערכת שווי זו מצורפת לדוחות כספיים אלה.

השווי ההוגן נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

לאחר תאריך המאזן הודיעה קרדיאקסנס על חתימה של הסכם הפצה ראשון, להרחבה ראה ביאור ה. אירועים לאחר תאריך המאזן 18.א.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

3. RMDY

א. חברת RMDY HEALTH INC (לשעבר- "Wellness Layers INC") (להלן - "RMDY") הינה חברה פרטית מוגבלת במניות, אשר התאגדה בארה"ב. RMDY הינה ספקית פתרונות רפואה דיגיטלית בענן המאפשרת לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל ממתן שירותי רפואה מסורתיים ויקרים המבוססים על מפגש עם החולה, לרפואה דיגיטלית המאפשרת ניהול מרחוק והכוונה רציפה של מטופלים כרוניים, חולים לאחר שחרור מטיפול וניהול בריאות (Digital Therapeutics) וכן הגדלת נאמנות, שיפור איכות חיים והגדלת נתח לקוח בקרב אוכלוסיות יעד שונות.

במהלך מרץ 2018 חתמה החברה על הסכם עם RMDY במסגרתו השקיעה החברה סך של כ- 0.5 מיליון דולר בסיבוב השקעה של עד 1 מיליון דולר כנגד הקצאת מניות בכורה שהיוו כ- 6.45% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של RMDY Health.

במסגרת סבב ההשקעה השתתף גם גוף הקשור ליו"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 60 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלו שסוכמו עם החברה.

ביום 6.10.2019 דיווחה החברה על השלמת עסקת מיזוג משולש הופכי בין RMDY לבין OPTIMIZERx Corp (להלן: "OPRX" ו/או "הרוכשת") בה OPRX, רוכשת את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של RMDY התמורה הנה כדלקמן:

1. 50% מסך התמורה הכוללת (לרבות ה- EO) הנה מזומן והיתרה במניות של הרוכשת.
2. תשלום בסך 16 מיליון דולר, כאמור 8 מיליון דולר במזומן ו- 8 מיליון דולר במניות.
3. כל המניות של הרוכשת אשר הנן חלק מהתמורה יהיו חסומות לתקופה של 12 חודשים.
4. תמורה מותנית בהכנסות החברה בשנים 2020 ו- 2021 כדלקמן:

א. פי 1.75 מההפרש בין הכנסות RMDY בשנת 2020 לבין 4 מיליון דולר.

ב. פי 1.75 מההפרש בין הכנסות החברה בשנת 2021 לבין הכנסות החברה בשנת 2020

5. התמורה המותנית לא תעלה על 30 מיליון דולר ותשולם כאמור לעיל 50%, במזומן ו- 50% במניות הרוכשת.

6. בכל מקרה התמורה המותנית בשנת 2020 תהיה לפחות 1 מיליון דולר.

במסגרת השלמת העסקה החברה מימשה אופציה והגדילה את החזקותיה ב- RMDY Health לכ- 9.45% בדילול מלא לפני השלמת העסקה. כמו כן, החברה קיבלה סך של כ- 380 אלפי דולר במזומן ועוד 24,507 מניות OPRX (המניות חסומות עד חודש נובמבר 2020). סך התמורה המותנית העתידית שנרשמה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 כנכס בסך כ- 294 אלפי דולר ארה"ב (1,016 אלפי ש"ח). יתרת ההשקעה ב OPRX נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 כוללת גם את התמורה המותנית.

ב. השווי ההוגן של התמורה המותנית נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. לשם מדידת השווי ההוגן של התמורה המותנית במסגרת העסקה התבססה החברה על הערכת המכירות העתידיות והיוון של התמורה המותנית הנובעת מהן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

4. Juventus

א. Juventus הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו, העוסקת בתחום מדעי החיים ובעלת פלטפורמה למיפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים לחידוש רקמות לרפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות.

ביום 5 בספטמבר 2016 (לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה) התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם Juventus לפיו החברה השקיעה סך של 500,000 דולר ארה"ב ב-Juventus, כחלק מסך סיבוב השקעה של כ- 10,000,000 דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שיהוו כ- 0.65% מהונה המפונק והנפרע של Juventus בדילול מלא.

ב. בחודש ספטמבר 2017 העבירה החברה הלוואה דולרית המירה למניות חברת Juventus ע"ס כ-8 אלפי דולר. ההלוואה לשנתיים בריבית של 10% לשנה אשר ניתנת להמרה בסיבוב גיוס הבא בהנחה של 20% או לפי \$2 למניה ללא סיבוב השקעה נוסף. ההלוואה הוחזרה לחברה בחודש פברואר 2019.

ג. החברה עודכנה כי ביום 18.1.2018 התקבל עדכון לגבי תוצאות ביניים של הניסוי הקליני, מהן עולה כי הניסוי לא עמד ביעדיו העיקריים ולא הוכחה יעילות התרופה. להערכת הנהלת החברה, בעקבות תוצאות ניסוי כאמור לעיל, חלה ירידה מהותית בשוויה ההוגן של ההשקעה ב-Juventus ממועד רכישתה ועד ליום 31 בדצמבר 2017 בגובה 1,401 אלפי ש"ח אשר נזקפה לרווח והפסד.

ד. ביום 21 בנובמבר 2018, התקשרה Juventus עם חברת Astellas Pharma Inc, שהינה חברה הפארמה השנייה בגודלה ביפן ונמנית על 25 חברות הפארמה המובילות בעולם ("Astellas"), בהסכם למתן רישיון ואופציה בלעדי כלל עולמי (למעט סין) ואופציה לפלטפורמה הטכנולוגית לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100 (בסעיף זה "ההסכם"). ההסכם מעניק ל-Astellas רישיון לערוך מחקר ופיתוח ל-JVS-100 באמצעות ניסויים קליניים בשלב 2a עם אופציה לרכוש JVS-100 מ-Juventus לצורך המשך פיתוח ומסחר. Astellas מתכננת נכון למועד זה להתמקד במאמצי פיתוח לטיפול בדליפת צואה (fecal incontinence). בהתאם להסכם, Astellas שלמה מקדמה בסכום לא מהותי וכן תשלום עבור קבלת האופציה. Astellas תממן את הניסויים הטרומים קליניים ואת הניסויים הקליניים ותהיה אחראית לבצע מאמצי פיתוח לקידום השימוש ב-JVS-100 בשיתוף פעולה עם Juventus. להערכת החברה, וכן בהתאם למדיניותה לשיערוך השקעותיה החתימה על ההסכם בשלב זה אינה משנה באופן מהותי את שוויה של Juventus בספרי החברה ועם ההתקדמות של שלב הפיתוח ועמידה באבני דרך שנקבעו בהסכם, נושא השווי כאמור ייבחן מחדש ויעודכן בהתאם להתקדמות ההסכם עם Astellas.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מחזיקה החברה כ-0.63% מהונה המפונק והנפרע של Juventus בדילול מלא.

ה. השווי ההוגן של ההשקעה ב-Juventus נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי בוצעה באמצעות גישת ההכנסות. בהתאם לשיטה זו בוצע הוון תזרימי מזומנים עתידיים מיום 31.12.2019 ועד לתקופה של כ- 8 שנים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

5. TrainPain

- א.** ביום 7 באוקטובר 2018 התקשרה החברה עם חברת TrainPain (לשעבר Games for Pain Ltd) (להלן - "TP") בהסכם השקעה בסכום כולל של 600 אלף שקל תמורת קבלת מניות רגילות המהוות כ- 5.93% מהונה המונפק והנפרע של TP (כ-5.7% בדילול מלא). הסכום הושקע בשלושה תשלומים בסך 200 אלף ש"ח כל אחד, הראשון כהשקעה מיידית אשר שולם ביום 8 באוקטובר 2018. במהלך חודש מרץ 2019 לאחר ש TP הודיעה לחברה שעמדה באבן הדרך הראשונה העבירה החברה את התשלום השני בסך 200 אלפי ש"ח, במהלך חודש ספטמבר 2019 הודיעה TP כי השלימה את אבן הדרך השלישית והחברה העבירה את התשלום השלישי בסך 200 אלפי ש"ח. על פי תנאי ההסכם שהוגדרו מראש.
- נכון למועד הדיווח החברה מחזיקה בכ - 5.93% מהונה המונפק והנפרע של TP (כ - 5.7% בדילול מלא).
- ב.** TP הינה חברה המפתחת פלטפורמה דיגיטלית מבוססת AI לטיפול משקם בכאב כרוני ללא תרופות.
- הפלטפורמה הטכנולוגית של TP נמצאת בשלבי פיתוח וזו פועלת להפחתת הכאב והצורך בטיפול תרופתי מבוסס משככי כאבים באמצעות הפחתת רגישות-היתר במערכת העצבים המרכזית וקולטני הכאב במח. במסגרת הטיפול נעשה שימוש בטכנולוגיות גירוי עצבי, תכנה ומובייל מתקדמות, המותאמות אישית לכל מטופל באמצעות אלגוריתמים לומדים ייחודיים בהתאם לפרופיל החישה והתגובה של המטופל לפרוטוקולי טיפול שונים.
- TP מתעתדת להתחיל במהלך הרבעון השני של 2020 ניסוי קליני לאיסוף נתונים וקליברציה של התכנה והחמרה ובחינת אפקטיביות של המכשור הרפואי במרכז רפואי מוביל בבלגיה.
- ג.** לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ב- TP התבססה החברה על שווי המניות בהשקעה שבוצעה על ידי החברה. השווי התבסס על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

6. ויאולי

- א.** ויאולי הוקמה על ידי סנארה ונצ'רס בע"מ העוסק בתחום הרפואה הדיגיטלית והמכשור הרפואי בבעלות חברות הענק טבע ופיליפס (להלן: "סנארה"). ויאולי עוסקת בתחום הפתרונות לצריכת קנאביס רפואי בשאיפה (Cannabis Delivery). ויאולי מפתחת מכשור רפואי ייחודי, המבוסס על טכנולוגיה חדשנית, אשר יאפשר למטופלים צריכת קנאביס כתרסיס בשאיפה במינון מדויק וללא צורך בחימום, אידוי או שריפה. הטכנולוגיה העיקרית של ויאולי מתבססת על מכשיר נבולייזר וקפסולה המכילה פורמולציה ייחודית אשר ויאולי מפתחת. המכשיר מאפשר להפוך נוזל על בסיס מיצוי קנאביס (תמיסת קנאביס ייעודית נטולת שמנים) לטיפות בגודל מיקרוניס בודדים, אותן ניתן לשאוף וכך הן נספגות בריאות המטופל ועוברות לזרם הדם בצורה מדויקת ויעילה.
- ב.** ביום 10 במרץ, 2019 התקשרה החברה בהסכם השקעה במסגרתו תשקיע בויאולי סכום כולל של 400 אלפי דולר ארה"ב, בתמורה להקצאת 200,000 מניות בכורה A מהוות כ- 20% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, סך של 20 אלפי דולר ארה"ב שהעבירה החברה לצורך בדיקת נאותות יחשב כחלק מסכום ההשקעה.
- ג.** ביום 13 באוגוסט 2019 לאחר שהתקיימו התנאים המתלים הושלמה העסקה. בין התנאים המתלים שהושלמו כאמור, היו חתימה על הסכם רישיון המסדיר את הענקת הרישיון לויאולי, בנוסח שיהיה לשביעות רצונן של החברה ושל סנארה והשגת הסכמת הרשות לחדשנות לנוסח הרישיון.
- ד.** נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ- 23.81% מהון המניות המונפק והנפרע של ויאולי וכ- 20% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא.
- ה.** הערכת שווי ההשקעה בויאולי התבססה על שווי ההשקעה שבוצעה על ידי החברה בויאולי. השווי התבסס על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

7. אי.אף.איי הנדסה לכל בע"מ (להלן: "EFA")

א. EFA הינה חברה המאוגדת בישראל אשר הצטרפה בחודש דצמבר 2018 לחממת eHealth Ventures. החברה קיבלה מענק מרשות החדשות וזכתה במספר תחרויות בתחום הבריאות הדיגיטלית.

EFA מפתחת מכשיר אבחון נייד ונישא אשר יאפשר לקחת דגימת דם ממטופל ולערוך בדיקת ספירת דם (CBC) בו במקום, תוך מספר דקות וללא הצורך בגישה למעבדה לניתוח ולקבלת התוצאות. באופן שיאפשר קבלת החלטה מושכלת על הטיפול המומלץ והמשך המעקב. המערכת מפותחת כפלטפורמה ייחודית המשלבת מספר טכנולוגיות ותאפשר הכנת הדגימה וביצוע האבחון בו במקום וביצוע מגוון רחב של בדיקות נוספות בעתיד, בנוסף לביצוע ספירת דם.

ב. ביום 11 במרץ 2019 התקשרה החברה עם EFA בהסכם השקעה במסגרתו תשקיע החברה סך כולל של 1 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת 1,934 מניות רגילות A של EFA בהתאם לעמידת EFA באבני דרך. במועד השלמת העסקה העבירה החברה תשלום ראשון בסך של 300 אלפי ש"ח על חשבון התמורה.

ג. במהלך חודש יוני 2019 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השנייה שנקבעה בהסכם ההשקעה לפיכך בחודש יולי 2019 העבירה החברה ל – EFA סך של 200 אלפי ש"ח המהווה תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2020 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השלישית שנקבעה בהסכם ההשקעה לפיכך במהלך חודש מרץ 2020 העבירה החברה ל – EFA סך של 300 אלפי ש"ח המהווה תשלום שלישי על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. יתרת התמורה בסך 200 אלפי ש"ח תשולם ל – EFA בהתאם לעמידה באבן הדרך שנקבעה.

ד. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ – 10% מהונה המונפק והנפרע של EFA ובכ – 9.09% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא.

ה. הערכת שווי ההשקעה ב – EFA התבססה על שווי ההשקעה שבוצעה על ידי החברה ב-EFA. השווי התבסס על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בחברה כלולה – השקעה בחיות טוביזאס פיתוח והשקעות בע"מ

חיות טוביזאס פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "חיות-טוביזאס"), הינה חברה אשר 50% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה של החברה. חיות טוביזאס הייתה בעלת זכויות בעלות וחכירה בנכס נדל"ן ברחוב ברוך הירש בבני ברק (להלן: "בית סלע") והשכירה את השטחים בנכס לשוכרים שונים.

חיות-טוביזאס מחזיקה ב- 87.5% ממניות חברת חיות טוביזאס - קרדוב יזום והשקעות 1994 בע"מ (להלן: חיות-קרדוב) אשר איננה פעילה.

ביום 7 באוגוסט 2019 התקבלה דרישת תשלום המופנית לחברת "חיות טוביזאס פיתוח והשקעות בע"מ" שמחצית ממניותיה מוחזקות על ידי החברה, עניינה של דרישת התשלום בסך כ - 3.5 מיליון ש"ח בגין דמי שימוש חורג בנכס הידוע כ - "בית סלע" וכן דמי היוון בסך כ - 1,900,000 ש"ח. בשלב זה להערכת יועציה המשפטיים של החברה החשיפה של החברה לדרישות אלו הינה נמוכה. מאידך החליטה החברה כי לא קיים צפי לקבלת מזומנים כלשהם מהחברה ואי לכך הופחתה יתרת ההשקעה בחברת חיות טוביזאס במלואה לרווח והפסד.

במהלך שנת 2019 לא העבירה חיות-טוביזאס לחברה תשלומי מזומנים (בשנת 2018 - 47 אלפי ש"ח כאשר סך של כ-50 אלפי ש"ח בגין דיבידנדים שחולקו וסך של כ-3 אלפי ש"ח כמתן הלוואות).

לגבי תביעה שהוגשה כנגד חיות טוביזאס ראה ביאור 11.

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

היתרה בדוחות על המצב הכספי כוללת הפרשה לשכר דירקטורים בסך 48 אלפי ש"ח ו-79 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה.

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
143	207	בעלי עניין
20	52	אחרים
<u>163</u>	<u>259</u>	

ביאור 11 - התחייבויות תלויות

במהלך שנת 2017 הוגשה תביעה על ידי דיירי הבית המשותף מרחוב יוני נתניהו 16 בגבעת שמואל כנגד חיות טוביזאס וכנגד חיות טוביזאס קרדוב בע"מ וכן כנגד הדירקטורים של שתי החברות האמורות. במסגרת התביעה נתבע סעד עשה המחייב את הנתבעים להשלים את רישום הבית המשותף שנמכר לתובעים לפני כ-16 שנים וסעד של פיצול סעדים.

במהלך שנת 2018 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים. במסגרת ההסכם החברה לא נדרשה לשאת בעלות בגין התביעה האמורה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי

מספר המניות		א. הרכב הון המניות
		הרכב ליום 31 בדצמבר 2019:
רשום	מונפק ונפרע	מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
120,000,000	*68,026,198	
מספר המניות		הרכב ליום 31 בדצמבר 2018:
רשום	מונפק ונפרע	מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
120,000,000	*64,423,908	

* כולל 1,868,510 מניות אוצר.

ב. המניות רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן – "הבורסה"). שער מניית החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו ליום 31 בדצמבר, 2018 הינו 0.312 ש"ח ו 0.342 ש"ח בהתאמה.

ג. באשר לאופציות שהונפקו לדירקטורים ולמנכ"ל ראה ביאור 16.

ד. ביום 30 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 750,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לארבעה ניצעים שיכהנו כחברי ועדה מייעצת וכן לנותן שירותים נוסף – חברה עמה התקשרה החברה בהסכם קשרי משקיעים, אשר אינם צד קשור לחברה, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן – "ההקצאה"). ההקצאה בהתאם ובכפוף לתנאי לתוכנית האופציות של החברה משנת 2010 (להלן – "תוכנית האופציות").

מחיר המימוש

מחיר המימוש בגין כל כתב אופציה שתוקצנה לניצעים הינו 0.5 ש"ח למניית מימוש.

תקופת המימוש

כתבי האופציה לניצעים יפקעו בתום 7 שנים ממועד הקצאתם. בכפוף לתנאי תוכנית האופציות ולהסכמי האופציות שיחתמו עם הניצעים, כתבי האופציות יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד למועד פקיעתם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

- במועד סיום התקשרות עם מי מהניצעים, יפקעו כתבי האופציה לניצע הרלוונטי שטרם הבשילו, והיתרה (אלו שכן הבשילו) יעמדו בתוקף למימוש למשך שנים עשר חודשים מיום סיום ההתקשרות (או עד חלוף 7 השנים ממועד הקצאת כתבי האופציות כאמור לעיל – לפי המועד המוקדם מבניהם), ובחלוף אותה תקופה, אלו מהם שלא מומשו יפקעו.
- אם סיום ההתקשרות הינו כתוצאה ממוות או אובדן כושר עבודה של מי מהניצעים שאינו חברה, כתבי האופציה לניצע הרלוונטי יפקעו בחלוף שנים עשר חודשים מיום ההתקשרות.

תקופת הבשלה

זכותו של מי מהניצעים לממש את כתבי האופציה שהוענקו לו תתגבש במשך שלוש שנים החל ממועד אישור ההקצאה על ידי הדירקטוריון (להלן – "מועד ההתחלה"), על בסיס רבעוני, כך שכל שלושה

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

חודשים וכל עוד הניצע מעניק שירותים לחברה יבשילו 8.33% מכתבי האופציה שהוענקו לניצע הרלוונטי (דהיינו, 62,500 אופציות).

התאמות

מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי כתבי האופציה כפופים להתאמות שנקבעו בהסכם.

מניות המימוש

כתבי האופציה לא ירשמו למסחר בבורסה. הקצאת האופציות כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש. המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תהיינה זהות ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות רגילות של החברה.

ביום 15 בספטמבר 2017 קיבלה החברה אישור מהבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש.

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של כ-150 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 81.78%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.46% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

ה. במהלך אוגוסט 2017 השלימה החברה גיוס הון במסגרתו הנפיקה החברה למשקיעים 4,806,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב ועוד 2,403,250 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה, במחיר מימוש של 0.42 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 1 באפריל 2018 (כולל) (להלן – "כתבי האופציה"). גיוס ההון נעשה במכרז והכל בתנאים המפורטים בד"ח הצעת המדף ובתשקיף המדף. ההנפקה נעשתה בתמורה לסך של כ-1,726 אלפי ש"ח. עלויות ההנפקה בסך כ-232 אלפי ש"ח שהוצאו בשנת 2017 וכ-26 אלפי ש"ח בשנת 2018 (לא כולל ערך כלכלי של כתבי אופציה שהוקצו למפיצים – ראה להלן) נזקפו להון. במסגרת ההנפקה השתתפו גם בעל השליטה וי"ר דירקטוריון החברה.

ו. בחודש יוני 2017 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 103,065 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים למסחר בבורסה (להלן – "כתבי אופציה") הניתנים למימוש ל-103,065 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, בכפוף להתאמות ולהגנות על מחזיקים כמפורט בדוח הצעת המדף. כתבי האופציה ניתנים למימוש למניות רגילות החברה החל מיום רישום למסחר ועד ליום 30.3.2018 כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 0.42 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה. לאחר המועד האמור כתבי האופציה יפקעו. כתבי האופציה מוענקים לניצעים כחלק מהתמורה לשירותיהם כמפיצים במסגרת ההנפקה לפי ד"ח הצעת המדף האמורה בסעיף ה' לעיל. כתבי האופציה הוקצו לניצעים ביום 2 ביולי 2017 לאחר אישור לרישומן ע"י הבורסה.

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, שחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, הגיע לסך של כ-9 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 95%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 0.75 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש. סכום זה טופל כעלות גיוס הון במסגרת דוח הצעת המדף האמור.

בתום תקופת המימוש כל האופציות פקעו.

ז. במהלך חודש בדצמבר 2017 הומרו 192,000 כתבי אופציות של נושא משרה בחברה והציבור למניות החברה. התמורה ממימוש שקיבלה החברה בסך כ-80.6 אלפי ש"ח.

ח. במהלך שנת 2018 הומרו 1,116,748 כתבי אופציות של הציבור למניות החברה. התמורה נטו מהמימושים שקיבלה החברה בסך כ-471 אלפי ש"ח. ביום 1 באפריל 2018 פקעו 1,197,567 כתבי אופציות שהוחזקו על ידי בעלי עניין והציבור.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

ט. ביום 6 בספטמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 150,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-150,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לניצע אשר מכהן כחבר בוועדה המייעצת, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן – "ההקצאה"). ההקצאה בהתאם ובכפוף לתנאי תוכנית האופציות של החברה משנת 2010 (להלן – "תוכנית האופציות").

מחיר המימוש

מחיר המימוש בגין כל כתב אופציה שתוקצנה לניצע הינו 0.5 ש"ח למניית מימוש.

תקופת המימוש

כתבי האופציה לניצע יפקעו בתום 7 שנים ממועד הקצאתם. בכפוף לתנאי תוכנית האופציות ולהסכמי האופציות שיחתמו עם הניצע, כתבי האופציות יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד למועד פקיעתם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

א. במועד סיום התקשרות עם הניצע, יפקעו כתבי האופציה לניצע שטרם הבשילו, והיתרה (אלו שכן הבשילו) יעמדו בתוקף למימוש למשך שנים עשר חודשים מיום סיום ההתקשרות (או עד חלוף 7 השנים ממועד הקצאת כתבי האופציות כאמור לעיל – לפי המועד המוקדם מבניהם), ובחלוף אותה תקופה, אלו מהם שלא מומשו יפקעו.

ב. אם סיום ההתקשרות הינו כתוצאה ממוות או אובדן כושר עבודה של הניצע, כתבי האופציה לניצע יפקעו בחלוף שנים עשר חודשים מיום ההתקשרות.

תקופת הבשלה

זכותו של הניצע לממש את כתבי האופציה שהוענקו לו תתגבש במשך שלוש שנים החל ממועד אישור ההקצאה על ידי הדירקטוריון (להלן – "מועד ההתחלה"), על בסיס רבעוני, כך שכל שלושה חודשים וכל עוד הניצע מעניק שירותים לחברה יבשילו 8.33% מכתבי האופציה שהוענקו לניצע (דהיינו, 12,500 אופציות).

התאמות

מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי כתבי האופציה כפופים להתאמות שנקבעו בהסכם.

מניות המימוש

כתבי האופציה לא ירשמו למסחר בבורסה. הקצאת האופציות כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש. המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תהיינה זהות ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות רגילות של החברה.

ביום 8 בנובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מהבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש.

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של כ-33 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 97.46% ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.96% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

י. ביום 28 בנובמבר 2018 פורסם דוח הצעת מדף, על-פיו הוקצו לאחר הפעלת זכות להקצאה נוספת, 5,023,300 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה וכן 2,511,650 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה של החברה, במחיר מימוש של 0.48 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 30.4.2019 (מועד מימוש אופציות אלה הוארך, מועד המימוש המקורי היה עד ליום 27 בינואר 2019) אופציות אלו פקעו בתאריך 30 באפריל, 2019 ולא הגיעו לכדי מימוש.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

ביום 29 בנובמבר 2018 הונפקו 2,511,650 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה של החברה, במחיר מימוש של 0.85 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 28.11.20 (כולל). כמו כן במהלך חודש נובמבר 2019 הווארכה תקופת המימוש של האופציות עד ליום 28 בנובמבר, 2021 ומחיר המימוש עודכן ל 0.45 ש"ח לכל כתב אופציה.

ההקצאה נעשתה בתמורה לסך של 2,854 אלפי ש"ח. עלויות ההקצאה בסך 256 אלפי ש"ח (לא כולל ערך כלכלי של כתבי אופציה שהוקצו למפיעים – (ראה להלן) נזקפו להון. בשנת 2018 הוצאו עלויות הנפקה נוספות בסך כ-26 אלפי ש"ח בגין תמורה מהנפקה שבוצעה בשנת 2017. ראה ביאור 12.ה. לעיל.

כמו כן, הקצתה החברה 175,815 כתבי אופציה (סדרה 3) למפיעה של ההנפקה, כחלק מהעמלות שסוכמו עימה כמפורט בדוח הצעת המדף.

כמו כן במהלך חודש נובמבר 2019 הווארכה תקופת המימוש של האופציות עד ליום 28 בנובמבר, 2021 ומחיר המימוש עודכן ל 0.45 ש"ח לכל כתב אופציה.

יא. ביום 15 בספטמבר 2019 פורסם דוח הצעת מדף, על-פיו הוקצו, 5,470,800 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה וכן 5,470,800 כתבי אופציה נוספים (סדרה 3) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה של החברה, במחיר מימוש של 0.45 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 28 בנובמבר, 2021. ההקצאה נעשתה בתמורה לסך של 1,949 אלפי ש"ח. עלויות ההקצאה בסך 42 אלפי ש"ח נזקפו להון. במסגרת גיוס ההון השתתפו גם יו"ר הדירקטוריון של החברה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח ובעל השליטה של החברה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

יב. באשר למניות ואופציות שהוקצו לבעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 16.

התנועה במספר האופציות למניות שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2017		2018		2019		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
0.95	3,015,727	0.85	3,900,642	0.86	3,915,727	קיימות במחזור לתחילת השנה
0.49	909,915	0.50	150,000	-	-	הוענקו
-	-	0.42	(134,915)	-	-	פקעו
0.42	(25,000)	-	-	-	-	מומשו
0.85	3,900,642	0.86	3,915,727	0.86	3,915,727	קיימות במחזור לתום שנה
0.79	3,314,646	0.91	3,340,747	0.87	3,640,732	ניתנות למימוש בתום השנה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 לגבי האופציות הקיימות במחזור שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים, עמד הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי על 7.58 שנים (31 בדצמבר, 2018 - 6.12 שנים) ומחירי המימוש נעו בין 0.42 ש"ח ל- 1.08 ש"ח, כאשתקד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
711	341	618	שירותים מקצועיים
55	181	287	שכר דירקטורים
355	302	316	משפטיות
530	362	323	דמי ניהול ונלוות ל"ר *
577	357	514	שכר עבודה ונלוות למנכ"ל **
48	74	42	נלוות לחברי הועדה המייעצת ***
92	77	77	מסים ואגרות
128	86	90	שכירות ואחזקה
35	30	29	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
151	129	109	אחרות
<u>2,682</u>	<u>1,939</u>	<u>2,405</u>	

* בשנת 2019 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 2 אלפי ש"ח (אשתקד 133 אלפי ש"ח).

** בשנת 2019 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 5 אלפי ש"ח (אשתקד 67 אלפי ש"ח).

*** בשנת 2019 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 42 אלפי ש"ח (אשתקד 74 אלפי ש"ח).

ב. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
13	31	-	הכנסות
219	-	-	ריבית מהלוואות לצדדים קשורים
94	73	526	ריבית מהלוואות שניתנו לאחרים
3	-	-	שערוך נכסים פיננסיים (למעט השקעות בחברות פורטפוליו) ואופציה למניות
-	40	-	ריבית ממוסדות
329	144	526	הפרשי שער
			הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
(19)	(367)	(105)	הוצאות
(20)	-	-	שערוך התחייבות בגין אופציות ליבנטל
-	-	-	ריבית והפרשי שער בגין הלוואות מבעלי עניין
-	-	(31)	ריבית למוסדות
(124)	(1)	(44)	הפרשי שער
(163)	(368)	(180)	ריבית בגין הלוואות מאחרים
<u>166</u>	<u>(224)</u>	<u>346</u>	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד (המשך)

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
			הכנסות אחרות:
1,110	-	-	רווח מדילול בעקבות הנפקות בחברות כלולות
33	646	997	הכנסות בגין חוב טרקס
<u>1,143</u>	<u>646</u>	<u>997</u>	
			הוצאות אחרות:
(1,340)	(52)	(119)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
-	-	(47)	הפרשה לתשלום מס רכישה
<u>(1,340)</u>	<u>(52)</u>	<u>(166)</u>	

ביאור 14 - רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
(499)	876	4,533	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)
58,284	62,555	68,026	כמות המניות שנקלחה בחשבון לחישוב ההפסד הבסיסי המדולל למניה
(0.01)	0.01	0.07	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

בחישוב ההפסד המדולל למניה לא נלקחו בחשבון כמויות המניות שינבעו ממימוש אופציות מאחר והשפעתן הינה אנטי מדללת.

ביאור 15 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:
שיעור מס החברות החל על החברה בשנת 2019 – 23%. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, לפיו שיעור המס יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

לשינויים האמורים אין השפעה על הדוחות הכספיים.

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות -
ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 11,969 אלפי ש"ח והפסדי הון בסך כ-25,131 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 9,599 אלפי ש"ח והפסדי הון בסך כ-25,131 אלפי ש"ח).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

- ג. שומות מס סופיות -
 לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2015.
- ד. מסים נדחים -
 בשל אי הודאות באשר לקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות, מקזזת החברה את התחייבות המס בגין רווחים מחברות הפורטפוליו כנגד נכס המס כתוצאה מהפסדים מועברים.

סה"כ	התחייבות למס בגין רווחי פורטפוליו	נכס מס בגין הפסדים מועברים	
-	(751)	751	יתרת ליום 31 בדצמבר, 2018
-	(1,017)	1,017	שינויים ברווח והפסד
-	(1,768)	1,768	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת ההפסדים בגינם החברה לא יצרה מיסים נדחים הינה 4,282 אלפי ש"ח (6,334 אלפי ש"ח בשנת 2018).

- ה. מס תיאורטי
 למעט אי רישום מס נדחה לקבל בגין הפסדים מועברים לצרכי מס לא קיימים פרטים מהותיים נוספים המסבירים את הפער בין המס התיאורטי (ההפסד לפני מס כשהוא מוכפל בשיעור מס החברות לשנה המתאימה) להוצאות המסים המופיעות בדוח רווח והפסד.

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
530	362	323	דמי ניהול ליו"ר החברה *
577	357	514	שכר ונלוות למנכ"ל החברה **
48	74	42	נלוות לחברי ועדה מייעצת ***
55	181	287	שכר ונלוות לדירקטורים
35	30	29	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
1,245	1,004	1,195	

- * בשנת 2019 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 2 אלפי ש"ח (אשתקד 133 אלפי ש"ח).
 ** בשנת 2019 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 5 אלפי ש"ח (אשתקד 67 אלפי ש"ח).
 *** בשנת 2019 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 42 אלפי ש"ח (אשתקד 74 אלפי ש"ח).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
128	86	90	דמי שכירות
530	362	323	דמי ניהול ונלוות לבעל עניין
13	31	-	הכנסות מימון מהלוואות לצדדים קשורים

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
119	-	השקעה בחברה כלולה - חיות טוביאס (ביאור 8.ב.)
(143)	(207)	בעלי עניין- בזכאים ויתרות זכות

באשר ליתרות עם צדדים קשורים במסגרת סעיף "ספקים ונותני שירותים"- ראה ביאור 9.

ד. תשלום מבוסס מניות

בימים 27 בנובמבר 2014 ו-21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה (ובהמשך אישרה אסיפה מיוחדת, ראה ביאור 16.ז) לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, להעניק, ללא תמורה, למר רני ליפשיץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, 1,562,658 כתבי אופציה שניתנים למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א ולמר אלי ארד המכהן כמנכ"ל החברה, 781,329 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן: "האופציות" ו-"המניות" בהתאמה), בסה"כ תקצה החברה לניצעים 2,343,987 אופציות הניתנות למימוש ל-2,343,987 מניות. סך כל המניות הרגילות אשר ינבעו ממימוש האופציות המוצעות לניצעים, יהווה כ-3.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה בהנחה של מימוש האופציות וכ-3.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. האופציות המוצעות לניצעים הינן בהתאם לתוכנית האופציות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ולהוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. האופציות אשר תוענקנה לניצעים תופקדנה עבורם אצל נאמן, אשר יחזיק בהן בנאמנות במשך התקופות הקבועות בסעיף 102 לפקודה, ובתנאים כמפורט להלן. מועד ההענקה של האופציות הוא מועד אישור הקצאת האופציות על ידי האסיפה המיוחדת של בעלי המניות (להלן: "מועד ההענקה"). ראה ביאור 16.ו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

עיקר תנאי האופציות

1. האופציות אינן סחירות.
 2. האופציות תוקצינה לניצעים ללא תמורה.
 3. מחיר המימוש של כל אופציה הממומשת למניה רגילה אחת של החברה הינו 108 אג' למניה (להלן: "מחיר המימוש"). מימוש האופציות יכול ויבוצע לפי מנגנון "מימוש נטר", ללא תשלום מחיר המימוש במזומן, כמפורט בתנאי הענקה.
 4. תקופת הבשלת האופציות (vesting) - 1/4 מכמות האופציות שהוקצו יבשילו בתום כל 12 חודשים ממועד הקצאת האופציות במשך ארבע שנים ממועד הקצאת האופציות, ובכפוף לכך שעבור כל אחת מן ההקניות, במועד ההבשלה יכהן הניצע הרלוונטי בתפקידו בחברה.
 5. במועד סיום היחסים ללא "סיבה" ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה, יואצו מועדי ההבשלה של האופציות כך שמספר האופציות שתהיינה בשלות באותו מועד יחושב על פי הנוסחה הבאה: מספר החודשים שחלפו החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מסירת ההודעה על סיום הסכם הייעוץ כאמור או שינוי השליטה, לפי העניין, בתוספת 12, חלקי 36, כפול מספר האופציות שהוקצו לניצע. לניצע תהא זכות לממש כל חלק מהאופציות שתקופת ההבשלה שלהן הושלמה ואשר לא מימש עד למועד ההודעה או שינוי השליטה (לרבות האופציות שתקופת ההבשלה שלהן הוצאה כאמור לעיל), וזאת עד חלוף 180 ימים מסיום היחסים או שינוי השליטה.
 6. מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי ההסכם כפופים להתאמות שנקבעו במועד הענקה.
- ה. במהלך חודש דצמבר 2017 הומרו 25,000 כתבי אופציות של נושא משרה בחברה למניות החברה. כאמור בביאור 12.2.

1 ביום 16 בפברואר 2015 אישרה האספה המיוחדת את הנושאים הבאים:

1. אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה. ראה ביאור 1.16.
 2. אישור עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר אלי ארד, מנכ"ל החברה.
 3. אישור הקצאה פרטית מהותית של אופציות למנכ"ל החברה וליו"ר דירקטוריון כמפורט בביאור 1.16.
- נכון ליום אישור האסיפה, הערך הכלכלי של האופציות המוקצות למר רני ליפשיץ הינו 1,917 אלפי ש"ח ולמר אלי ארד הינו 958 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות נערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B&S). במועד החלטת האספה המיוחדת שער המניה בבורסה היה 1.78 ש"ח.
4. לאשר את התקשרותה של החברה עם חברה בשליטת יו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ, בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון.

ביום 10 במרץ 2015 הוקצו האופציות. התקופה בה ניתן לממש את האופציות הינה 5 שנים בכפוף לתקופות ההבשלה.

ביום 26 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה לאשר עסקה חריגה של החברה עם תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה. הוחלט על הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה, בשנה, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 30 בנובמבר 2017. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד בגובה שווי ההטבה בסך של כ-33 אלפי ש"ח.

ביום 30 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר עסקה חריגה נוספת של החברה עם תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה. הוחלט על הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה, ב-13 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2018. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד בגובה שווי ההטבה בסך של כ-47 אלפי ש"ח.

ביום 28 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה לאשר עסקה בקשר עם תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה. הוחלט על הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה ב-24 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2021. שווי ההטבה בסך כ-5 אלפי ש"ח תירשם בתקופת הדיווח הבאה כהוצאה בדוח רווח והפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. ביום 20 בפברואר 2017 אישרה האספה הכללית, לאחר אישורם של דירקטוריון וועדת הביקורת של החברה, את הענקת כתב שיפוי ופטור לה"ה אילן גולדשטיין ואפרים גרליץ בגין כהונתם כנושא משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים.

ח. ביום 28 באוגוסט 2019 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים, לרבות נושאי משרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה ולרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו ולמעט חברות הקנאביס אשר אינן כלולות בביטוח זה לתקופה מיום 1.8.2019 ועד ליום 31.1.2021. גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח, כאמור לעיל.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ואופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של הקבוצה. מבנה ההון של הקבוצה כולל מכשירי חוב, מזומנים ושווי מזומנים ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בקבוצה. דירקטוריון החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של הקבוצה. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

ב. קבוצות של מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
4,773	2,826
14	6
5,071	4,245
9,858	7,077

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
 מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות
 הלוואות וחייבים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
249	775
13,989	23,074
14,238	23,849

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 אופציות למניות
 השקעות בחברות פורטפוליו

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
(524)	(495)
(163)	(259)
(687)	(754)

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
(50)	(155)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 התחייבויות בגין אופציות למניות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, שינוי במדד וכן סיכון מחיר) וסיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון ריבית

לשינויים בריבית של בנק ישראל (ריבית הפריים) השפעה על החברה לאור העובדה שהחברה נתנה וקבלה הלוואות המחושבות בריבית פריים.

ליום 31 בדצמבר	
2019	2018
118	126

נכסים
מזומנים ושווי מזומנים

(2) סיכון בהפרשי הצמדה למדד

סיכונים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן - הלוואות הצמודות למדד שניתנו ושהתקבלו חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד.

ליום 31 בדצמבר	
2019	2018
6	7
6	7
-	-
-	-
6	7

נכסים
נכסים שוטפים

התחייבויות
התחייבויות שוטפות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(3) סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרום הפסד לקבוצה. המזומנים ושווי מזומנים של הקבוצה והפיקדונות מופקדים במוסדות (לרוב בנקאיים) אשר להערכת הקבוצה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

באשר ליתרת חוב טרקס המוצגת במסגרת חייבים ויתרות חובה – ראה ביאור 5.ב.
 באשר להלוואה שניתנה – ראה ביאור 6.

(4) סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי הקבוצה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ובחינת התזרים הנגזר מההתחייבויות הפיננסיות.

ליום 31 בדצמבר 2019

עד שנה	סה"כ
495	495
245	245
14	14
<u>754</u>	<u>754</u>

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מבעל שליטה ומאחרים

ליום 31 בדצמבר 2018

עד שנה	סה"כ
524	524
149	149
14	14
<u>687</u>	<u>687</u>

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מבעל שליטה ומאחרים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו נכון ליום 31 בדצמבר 2019), אופציה למניות לפי שווי הוגן, חייבים אחרים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים מתאגיד בנקאי, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן קצר וארוך.

ה. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן
ראה גם ביאור 3.ג.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2019			
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
775	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
* 23,074	-	-	השקעות בחברות פורטפוליו
155	-	-	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
			התחייבות בגין אופציות למניות

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2018			
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
-	249	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
* 14,601	-	-	השקעות בחברות פורטפוליו
-	50	-	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
			התחייבות בגין אופציות למניות

* באשר לאופן מדידת השווי ההוגן – ראה ביאור 8.א.

כאמור בביאור 1.א. החברה בוחנת באופן סדיר את השקעותיה בחברות הפורטפוליו בהתאם לשוויין ההוגן. דיונים לגבי תהליכי הערכת השווי ותוצאותיהן נדונים מעת לעת בהנהלת החברה ובפרט במסגרת דיונים הנוגעים לבחינת ביצועי ההשקעות האמורות.

ו. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 בשנת 2019:

התחייבות בגין אופציות למניות	אופציות למניות לפי שווי הוגן	השקעות בחברות פורטפוליו	
-	-	14,601	יתרת פתיחה
155	775	-	העברות לרמה 3
-	-	4,113	השקעות בתקופת הדוח
-	-	(1,345)	מימוש השקעות בתקופת הדוח
-	-	(32)	החזר הלוואות שנתנו
-	-	5,737	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
155	775	23,074	יתרת סגירה

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 בשנת 2018:

השקעות בחברות פורטפוליו	
9,360	<u>יתרת פתיחה</u>
2,763	השקעות בתקופת הדוח
2,478	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
<u>14,601</u>	<u>יתרת סגירה</u>

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2019

(1) מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי		כמוצג בדוח	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
-	-	<u>0</u>	-	-	חייבים ויתרות חובה

(2) מבחן רגישות לשערי חליפין

רווח (הפסד) מהשינוי		כמוצג בדוח	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(53)	(27)	<u>534</u>	<u>27</u>	<u>53</u>	הלוואה לחברות פורטפוליו

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2018

(1) מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי		כמוצג בדוח	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל למועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 18 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 4 במרץ, 2020 דיווחה החברה כי חברת קרדיאקסנס, בה מחזיקה החברה בכ – 7.58% מהונה המונפק והנפרע, הודיעה על התקשרותה בהסכם הפצה ראשון למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות בקצב הלב ("השעונים הרפואיים") עם חברה הפועלת בדרום אמריקה ועוסקת בייבוא, שיווק והפצה של מוצרים ביו רפואיים בעיקר למוסדות רפואיים פרטיים וציבוריים ("המפיצה"). בהיקף של מיליון וחצי דולר אשר ישולמו לקרדיאקסנס על פני 3 שנים.

המפיצה תחל במכירת השעונים הרפואיים עם קבלת הרישיון המקומי לשיווקם אשר קרדיאקסנס מעריכה כי רישיון כאמור יתקבל תוך עד 3 חודשים מיום קבלת ה – CE (אישור התקינה האירופאי) ויאפשר להתחיל בהפצה החל מהרבעון הרביעי לשנת 2020.

השעונים הרפואיים אשר יופצו במסגרת הסכם ההפצה כוללים יכולת זיהוי הפרעות קצב לב, ביניהן פרפור עליות, המהווה את אחד הגורמים העיקריים לשבץ מוחי.

ב. בעניין מכירת הנכס בבת שלמה (ראה באור 6) ביום 24 במרץ, 2020 הורה בית המשפט המחוזי בחיפה על העברת 2.5 מיליון ש"ח מסך התמורה (4.1 מיליון ש"ח) שהתקבלה בגין מכירת הנכס בבת שלמה. יתרת התמורה בניכוי הוצאות הכינוס, המכירה, העברת הזכויות והמיסוי בגין הנכס יועברו לחברה בהמשך.

לאחר קבלת ההחלטה ובסמוך לה, הוגשה בקשה לעיכוב ההחלטה מצד אחד מבעלי החוב לחברה. טרם התקבלה החלטת בית המשפט בעניין. להערכת החברה סביר שבקשה זו תדחה.

ג. ביום 30 במרץ, 2020 התקשרה החברה בהסכם לביטול אופציה לרכישת 557,044 מניות ליבנטל חברה לבניין בע"מ שהוענקה ללא תמורה לחברה על ידי מר עופר ארביב (להלן: "ההסכם") וזאת בתמורה לסך של 775 אלפי ש"ח שישולמו לה על ידי מר עופר ארביב בתשלומים כדלקמן:

1. תשלום בסך 50,000 ש"ח ישולם עד יום 31 במאי 2020.
2. תשלום בסך 50,000 ש"ח ישולם עד ליום 30 בספטמבר 2020.
3. תשלום בסך 225,000 ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2021.
4. תשלום בסך 225,000 ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2022.
5. תשלום בסך 225,000 ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2023.

כמו כן, בהתאם להסכם האופציה המקורי, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה יהיה זכאי ל – 20% מהתמורה שתתקבל בידי החברה כתוצאה מההסכם. החברה קיבלה בטחונות שונים להבטחת התשלומים ממר עופר ארביב לחברה.

ד. ביום 10.4.2020 התקשרה החברה במזכר הבנות שאינו מחייב לשיתוף פעולה עסקי עם CD'X במסגרתו, ככל וייחתם הסכם מחייב (בסעיף זה: "מזכר ההבנות"), CD'X תעניק לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות בדיקות ה-IsoPSA באזורים גיאוגרפיים שונים שיכללו לכל הפחות את מדינת ישראל. עוד הוסכם במזכר ההבנות, כי הצדדים יפעלו בתום לב לנהל משא ומתן לחתום על הסכם מחייב תוך 90 ימים ממועד החתימה, כאשר ככל ולא ייחתם הסכם מחייב, מזכר ההבנות יפקע בתום שנה מהחתימה. מובהר, כי בכוונת הצדדים נכון למועד זה לשווק את ה-IsoPSA בישראל לאחר ש-CD'X תקבל את אישור ה-FDA למוצר. לאחר קבלת אישור זה, תפעל החברה לקבל את אישורו של משרד הבריאות לשיווק המוצר בישראל.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
באלפי ש"ח

ביאור 18 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ה. לאחר תקופת הדוח החלה בסין התפשטות של נגיף הקורונה, אשר במהלך השבועות האחרונים המשיך להתפשט במדינות רבות ברחבי העולם, ובכללן ישראל. פוטנציאל הנזק והתממשותם של הסיכונים למשק הישראלי והגלובלי ולצמיחה ולכלכלה העולמית תלוי במספר רב של גורמים ובהתבסס על הנסיבות הקיימות והמידע הפומבי, דינמיות האירועים ואי-הוודאות בקשר עם התפשטות הנגיף, התמודדות המדינות השונות עם ההתפשטות, למועד פרסום הדוחות, היקף ההשפעה על הכלכלה העולמית לרבות על שיעורי הצמיחה והאינפלציה אינו ידוע, אך עלול לעלות עד כדי השפעה מהותית על השווקים בארץ ובעולם. בשל כך, נכון למועד הדוח, החברה עדיין אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה.

יחד עם זאת, זיהתה החברה מוקדי סיכון מרכזיים והם: קשיים פוטנציאליים משמעותיים בגיוס הון לחברות המוחזקות ולחברה; עצירת פעילות במוקדי הפעילות של החברות המוחזקות; קשיים פוטנציאליים לחברות המוחזקות בסגירת עסקאות מסחריות או ביצירת הזדמנויות עסקיות חדשות; קשיים או עיכובים בביצוע ניסויים קליניים; והאטת הכלכלה העולמית אשר תקשה על איתור ומימוש הזדמנויות עסקיות. בקרב החברות המוחזקות פועלת החברה בשיתוף הנהלות החברות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

ו. ביום 23 באפריל, 2020 דיווח החברה כי חברת קרדיאקסנס, בה מחזיקה החברה בכ – 6.34% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, הודיעה כי חתמה על הסכם הפצה בלעדית להפצת שעונים רפואיים בדרום אפריקה למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב ("השעונים הרפואיים"), המפיצה הינה חברה הפועלת בדרום אפריקה ועוסקת בייבוא, שיווק והפצה של מוצרים לשווקים הרפואה הכירורגיים והאסתטיים ("המפיצה") על-פני 3 שנים עם אפשרות להארכה ("הסכם ההפצה") ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה חלק מתכניות קארדיאקסנס להתרחב לשווקים אסטרטגיים נוספים וליצירת מנועי צמיחה חדשים. להערכת הנהלת קארדיאקסנס, השקת המוצרים בדרום אפריקה מהווה אבן דרך נוספת במאמציה לשיווק המוצרים בשווקים משמעותיים חדשים בנוסף לשווקים בהם היא פועלת. המפיצה תהא אמונה על השגת כל האישורים והרישיונות הנדרשים על מנת לייבא ולשווק את השעונים הרפואיים בדרום אפריקה ("האישורים הרגולטוריים") וכן יהיה עליה לעמוד ביעדי מכירות שנתיים למכירת השעונים הרפואיים (בסכום מצטבר על פני שלוש שנים של 5.7 מיליון דולר). ככל והמפיצה לא תעמוד ביעדי מכירות כאמור, קארדיאקסנס תהא רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול ההסכם באופן מיידי. כמו כן, ההתקשרות כפופה לקבלת אישור CE ו/או FDA לשעון הרפואי של קרדיאקסנס. השעונים הרפואיים אשר יופצו במסגרת הסכם ההפצה, כוללים יכולת זיהוי הפרעות קצב לב, ביניהן פרפור עליות, המהווה אחד מהגורמים העיקריים לגרימת שבץ מוחי.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Financial Statements for the Years Ended
December 31, 2019 and 2018

EDWARD C. HAWKINS & CO., LTD.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
1267 WEST 9TH STREET, SUITE 400
CLEVELAND, OHIO 44113-1064

(216) 861-1365
FAX: (216) 861-0714

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Board of Directors and Shareholders
of Cleveland Diagnostics, Inc.

Qualified Opinion

We have audited the accompanying financial statements of Cleveland Diagnostics, Inc., as of December 31, 2019 and 2018, which comprise the Statement of Financial Position and the related Statements of Income and Changes in Retained Earnings, Statement of Changes in Equity, and Statements of Cash Flows for the years then ended, and the related notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the effects of the matter described in the *Basis for Qualified Opinion* section of our report, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2019 and 2018, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as applicable in the United States of America ("U.S.").

Basis for Qualified Opinion

IFRS require certain disclosures in the Notes to the financial statements concerning share capital. The Company has determined not to make these disclosures, as the Company does not want this information disclosed in the public domain. It is not practicable to quantify the financial effects of the quantitative disclosures that have been omitted.

We conducted our audit in accordance with the U.S. generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements of the U.S. generally accepted auditing standards, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, if applicable, matters relating to going concern, and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the U.S. generally accepted auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the U.S. generally accepted auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error; design and perform audit procedures responsive to those risks; and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentation, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are

required to draw attention in the auditor's report to the related disclosures in the financial statements, or if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of the auditor's report. However, future events or conditions may cause an entity to cease to continue as a going concern.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that the auditor identifies during the audit.

March 9, 2020

Edward C. Fawcett & Co Ltd.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statement of Financial Position
As of December 31, 2019 and December 31, 2018

ASSETS

	<u>Notes</u>	As of <u>December 31, 2019</u>	As of <u>December 31, 2018</u>
Current Assets			
Cash	2	\$ 3,434,783	\$ 967,635
Trade Receivables (net of Allowance for Doubtful Accounts of \$1,000 in 2019 and \$1,000 in 2018)	2	9,720	11,500
Other Receivables	2	52,713	44,235
Subscription Receivable	2	162,500	0
Prepaid Expense	2	<u>4,665</u>	<u>5,037</u>
Total Current Assets		<u>3,664,381</u>	<u>1,028,407</u>
Noncurrent Assets			
Other Receivables, Noncurrent		0	0
Leased Owned & Equipment (net)		111,386	64,535
Owned Property and Equipment (net)	2	29,847	8,393
Deferred Tax Asset	2, 5	<u>2,051,253</u>	<u>1,469,612</u>
Total Noncurrent Assets		<u>2,192,486</u>	<u>1,542,540</u>
Total Assets		<u>\$ 5,856,867</u>	<u>\$ 2,570,947</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statement of Financial Position
As of December 31, 2019 and December 31, 2018

LIABILITIES AND EQUITY

	<u>Notes</u>	As of <u>December 31, 2019</u>	As of <u>December 31, 2018</u>
Current Liabilities			
Trade Payables	2	\$ 18,462	\$ 8,828
Other Payables	2	123,300	41,100
Payroll Taxes Payable	2	4,604	0
Lease Liability – Current	2,4	<u>27,362</u>	<u>16,706</u>
Total Current Liabilities		<u>173,728</u>	<u>66,634</u>
Accrued Interest – Noncurrent	8	182,790	23,192
Lease Liability – Noncurrent	2,4	88,248	48,093
Convertible Notes Payable	6,7,8	<u>2,020,925</u>	<u>1,641,974</u>
Total Noncurrent Liabilities		<u>2,291,963</u>	<u>1,713,259</u>
Total Liabilities		<u>2,465,691</u>	<u>1,779,893</u>
Shareholders' Equity			
Series A Preferred Stock		239	239
Series B Preferred Stock		146	146
Series C Preferred Stock		104	0
Common Stock		1001	1001
Share Premium		9,152,805	4,751,223
Stock Options Outstanding	13	200,282	175,438
Retained Earnings (Deficit)		<u>(5,963,401)</u>	<u>(4,136,993)</u>
Total Shareholders' Equity (Deficit)		<u>3,391,176</u>	<u>\$ 791,054</u>
Total Shareholders' Equity and Liabilities		<u>\$ 5,856,867</u>	<u>\$ 2,570,947</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statement of Income and Changes in Retained Earnings
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

	<u>Notes</u>	Year Ended <u>December 31, 2019</u>	Year Ended <u>December 31, 2018</u>
Revenue: Product Sales	2,3	\$ 0	\$ 0
Cost of Sales		<u>0</u>	<u>0</u>
Gross Profit		0	0
Royalty Income	2,14	0	0
Other Income			
Interest	10	16,246	7,163
Miscellaneous		1,220	2,022,473
Research and Development	2	(1,521,463)	(1,413,875)
Administrative Expense	2	(717,874)	(566,806)
Settlement Provision	9	0	(7,500)
Stock Option Expense	13	(24,844)	(22,706)
Interest Expenses		<u>(161,334)</u>	<u>(24,542)</u>
Profit before Tax		(2,408,049)	(5,793)
Income Tax Provision Deferred	2,5	<u>581,641</u>	<u>(24,914)</u>
Profit (Loss), January 1 to December 31		(1,826,408)	19,121
Retained Earnings – January 1		<u>(4,136,993)</u>	<u>(2,128,934)</u>
Retained Earnings – December 31		<u><u>\$ (5,963,401)</u></u>	<u><u>\$ (4,136,993)</u></u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statements of Cash Flows
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

	<u>Notes</u>	Year Ended December 31, 2019	Year Ended December 31, 2018
Cash Flows from Operating Activities			
Cash Received from Customers		\$ 3,000	\$ 0
Cash Paid to Suppliers and Employees		(2,121,310)	(1,865,639)
Interest Expense		<u>(1,736)</u>	<u>(24,542)</u>
Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities		<u>(2,120,046)</u>	<u>(1,890,181)</u>
Cash Flows from Investing Activities			
Interest Received	10	16,246	7,163
Purchase of Equipment	2	<u>(25,478)</u>	<u>(7,301)</u>
Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities		<u>(9,232)</u>	<u>(138)</u>
Cash Flows from Financing Activities			
Cash Received for Preferred Stock Series C		4,239,185	0
Principal Payments on Lease Obligation	4	(21,710)	(16,356)
Cash paid on Short-Term Loan	6	0	(250,000)
Cash Received for Convertible Notes	8	<u>378,951</u>	<u>1,641,974</u>
Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities		<u>4,596,426</u>	<u>1,376,618</u>
Increase in Cash and Cash Equivalents		2,467,148	(513,701)
Cash and Cash Equivalents – January 1	2	<u>967,635</u>	<u>1,481,336</u>
Cash and Cash Equivalents – December 31		<u>\$ 3,434,783</u>	<u>\$ 967,635</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statements of Cash Flows
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

	<u>Notes</u>	<u>Year Ended December 31, 2019</u>	<u>Year Ended December 31, 2018</u>
Net Income (Loss)		\$ (1,826,407)	\$ 19,121
Adjustments for Non-Cash Income and Expenses			
Depreciation Expense	2	29,694	20,123
Income Tax Provision	2, 5	(581,641)	(24,914)
Cancellation of Indebtedness Income		0	(2,000,000)
Stock Options Expense	13	24,844	22,706
Changes in Operating Assets and Liabilities			
(Increase) Decrease in Trade Receivables	2	1,780	1,000
(Increase) Decrease in Other Receivables	2	(8,478)	(13,116)
(Increase) Decrease in Prepaid Expenses	2	372	41,853
Increase (Decrease) in Trade Payables	2	9,634	457
Increase (Decrease) in Other Payables	2	82,200	41,100
Increase (Decrease) in Payroll Taxes Payable	2	4,604	(8,359)
Increase (Decrease) in Accrued Interest	8	159,598	17,011
Interest Income Received	10	<u>(16,246)</u>	<u>(7,163)</u>
Total Adjustments		<u>(293,639)</u>	<u>(1,909,302)</u>
Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities		<u>\$ (2,120,046)</u>	<u>\$ (1,890,181)</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.

Statement of Changes in Equity

For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

	Notes	Year Ended December 31, 2019					Year Ended December 31, 2018			
		Beginning Balance	Income (Loss)	Stock Options Activity	Series C Funding	Ending Balance	Beginning Balance	Income (Loss)	Stock Options Activity	Ending Balance
Retained Earnings		\$ (4,136,993)	\$ (1,826,408)	\$ -	-	\$ (5,963,401)	\$ (4,156,114)	\$ 19,121	-	\$ (4,136,993)
Series A Preferred Stock		239	-	-	-	\$ 239	239	-	-	\$ 239
Series B Preferred Stock		146	-	-	-	\$ 146	146	-	-	\$ 146
Series C Preferred Stock		-	-	-	104	\$ 104	-	-	-	\$ -
Common Stock		1,001	-	-	-	\$ 1,001	1,001	-	-	\$ 1,001
Stock Options	16	175,438	-	24,844	-	\$ 200,282	152,732	-	22,706	\$ 175,438
Outstanding		4,751,223	-	-	4,401,582	\$ 9,152,805	4,751,223	-	-	\$ 4,751,223
Share Premium		\$ 791,054	\$ (1, 826,408)	\$ 24,844	4,401,686	\$ 3,391,176	\$ 749,227	\$ 19,121	\$ 22,706	\$ 791,054
Total Equity										

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 1 GENERAL INFORMATION

Cleveland Diagnostics, Inc. (“Company”) is a company incorporated in the State of Delaware located in the United States of America. The Company was formed on October 16, 2013. The address of its registered office and principal place of business is 3615 Superior Avenue, Suite 4407B, Cleveland, Ohio 44114, United States of America. Its principal activities are researching and developing patented technology to evaluate the change in structure of the protein biomarkers that directly relate to cancer and neurodegenerative diseases, and then to commercialize its research into products that will test and provide medical data to the user. During 2019 the Company was granted the breakthrough designation by the Food and Drug Administration (“FDA”) for their Interactive Solvent Prostate Specific Antigen.

NOTE 2 BASIS OF PREPARATION AND ACCOUNTING POLICIES

These financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard 34: Interim Financial Reporting, issued by the International Accounting Standards Board. The Financial Statements are presented in the functional currency units (USD) of the United States of America. All amounts have been rounded to the nearest dollar.

Cash and Cash Equivalents

The Company considers all highly liquid debt instruments purchased with a maturity of three months or less to be cash and cash equivalents. All cash and cash equivalents are in bank accounts and are available for use.

Revenue Recognition

Royalties/Licensing Income: The Company has various royalty agreements, as well as licensing agreements. These agreements stipulate monies will be paid upon the first successful sale of the Company’s product. These royalty and license agreements are defined as symbolic licenses, and revenue will be recognized over the life of the agreement. Currently, the Company has not sold a product commercially, therefore, the agreements are not in effect. The latest expiration date of the patents is during the year 2033.

Sales of Goods: Revenue is recognized from the sale of goods when the goods are shipped, and title passes to the customer.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 2 (Continued)

Expenses

Expenses are recognized when incurred.

Borrowing Costs

All borrowing costs are offset against loan amounts and recognized over the life of the loan. For the years ended December 31, 2019 and 2018, no borrowing costs were incurred.

Use of Estimates

The preparation of financial statements in conformity with International Financial Reporting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, and income and expenses. Key estimates made by management include: recognition of deferred tax asset, lease liability, and depreciation expense.

Income Tax

All income taxes referred to herein are taxes in the United States. Deferred tax is recognized on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their corresponding tax basis (known as temporary differences). Deferred tax liabilities are recognized for all temporary differences that are expected to increase taxable profit and taxes payable in the future.

Deferred tax assets are recognized for all temporary differences that are expected to reduce taxable profit in the future, and any unused tax losses or unused tax credits. Deferred tax assets are measured at the highest amount that, on the basis of current or estimated future taxable profit, is more likely than not to be recovered.

The net amount of deferred tax assets and liabilities is reviewed at each reporting date and is adjusted to reflect the current assessment of future taxable profits and future tax rates. Any adjustments are recognized in profit or loss.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply to the taxable profit (tax loss) of the periods in which it expects the deferred tax asset to be realized or the deferred tax liability to be settled, on the basis of tax rates that

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 2 (Continued)

As described in Note 5, per the Company's management, the full amount of all Federal deferred tax assets are expected to be used in future years. A valuation allowance of \$54,362 has been made against the Local income tax provision, as \$6,078 expired for the year ended December 31, 2018, \$17,594 has expired for the year ended December 31, 2019, and \$30,690 will expire at the year ending December 31, 2020.

There was a local net operating loss carryforward of \$703,744 that expired for the year ended December 31, 2019, and a local net operating loss carryforward of \$1,227,606 which will expire at the year ended December 31, 2020. The following summarizes the federal and local net operating loss carryforwards that expire in each of the next five calendar years and thereafter:

<u>Year</u>	<u>Federal</u>	<u>Local</u>
2020	0	1,227,606
2021	0	1,541,191
2022	0	1,780,877
2023	0	20,621
2024 and thereafter	<u>7,834,178</u>	<u>2,317,014</u>
Total	<u>\$ 7,834,178</u>	<u>\$ 6,887,309</u>

The following summarizes the federal and local deferred taxes based on the net operating loss carryforwards described above, including the above adjustments, which expire in each of the next five calendar years and thereafter:

<u>Year</u>	<u>Federal</u>	<u>Local</u>
2020	0	30,690
2021	0	38,530
2022	0	44,522
2023	0	516
2024 and thereafter	<u>1,909,760</u>	<u>57,925</u>
Total	<u>\$ 1,909,760</u>	<u>\$ 172,183</u>

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply to the taxable profit (tax loss) of the periods in which it expects the deferred tax asset to be realized or the deferred tax liability to be settled, on the basis of tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 2 (Continued)

The deferred tax asset is \$2,051,253 at December 31, 2019 and \$1,469,612 at December 31, 2018 after the adjustment described in Note 5, and the income tax provision is (\$581,641) and (\$24,914) for the years ended December 31, 2019 and 2018, respectively.

Equipment

Equipment is recorded at cost and depreciated using the straight-line method over three years for computer equipment and five years for other equipment. Equipment is reviewed for impairment each period, and if it is impaired, it is expensed and an impairment loss is recognized. Equipment and depreciation are summarized as follows:

	As of December 31,	
	2019	2018
Equipment		
Beginning Balance, January 1	\$ 101,611	\$ 94,310
Additions	97,999	7,301
Disposals	0	0
Ending Balance, December 31	<u>\$ 199,610</u>	<u>\$ 101,611</u>
Accumulated Depreciation		
Beginning Balance, January 1	\$ (28,683)	\$ (8,560)
Depreciation	<u>(29,694)</u>	<u>(20,123)</u>
Ending Balance, December 31	<u>(58,377)</u>	<u>(28,683)</u>
Carrying Amount		
Ending Balance, December 31	<u>\$ 141,233</u>	<u>\$ 72,928</u>

Research and Development

All costs and expenses related to research and development are expensed in the current period until a product is determined to be commercially viable. Once a product is determined to be commercially viable, further research and development costs are capitalized and amortized over the product life, or if the product life is indeterminate, over five years.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 2 (Continued)

Trade and Other Receivables

Receivables are measured at amortized cost using the effective interest rate method. At the end of each reporting period, the carrying amounts of trade and other receivables are reviewed to determine whether there is any objective evidence that the amounts are not recoverable. If so, an impairment loss is recognized. An allowance for doubtful accounts of \$1,000 has been recorded as of December 31, 2019 and 2018.

Prepaid Expenses

All prepaid expenses are paid in advance for no more than 12 months.

Trade and Other Payables

Trade and other payables are obligations on the basis of normal credit terms. All trade and other payables are expected to be settled within 12 months.

Inventory

Inventory is measured at the lower of cost and net realizable value. Inventory is calculated using the weighted average cost method. The weighted average is calculated periodically for each six-month period. The Company had no inventory on hand as of December 31, 2019 or 2018 respectively.

Employee Benefits

The Company's human resources policy states that employees who have worked for the Company for at least one year are allowed to accumulate and carry forward up to five days of vacation to the following calendar year. Each of the Company's employees is paid a fixed salary that does not vary based on vacation days used or accumulated. Accumulated vacation days are non-vesting, so that employees are not entitled to receive payment for vacation days upon termination. The Company books no vacation accrual at year-end because salary is fixed and not adjusted based on number of vacation days unused at the end of the calendar year, and no amount is due for unused days upon termination.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 3 CONCENTRATIONS/RISKS

As of December 31, 2019, the Company contracts for rental space and some of its expenses from a related party. The discontinuance of the related party acting as fiscal agent and providing these services could have a significant impact on the Company. The Company has not received any indications from the related party that it will discontinue the relationship.

The Company is researching and developing patented technology for products that will test and provide medical data to users. It is possible that similar products from other companies could become available before the products being developed by the Company, which could have a significant negative impact on the market share of the Company when the Company's products are commercially viable.

There is a possibility that one or more of the products might not meet all regulatory requirements necessary to sell the products commercially, which could have a significant negative financial impact upon the Company.

NOTE 4 LEASED EQUIPMENT

On October 18, 2017, the Company put into service equipment under a financial lease. The term of the lease is 60 months. Installation costs were incurred during the first and second quarters of 2017, resulting in total initial direct costs of \$1,672. The fair market value of the leased equipment is \$84,374, which was the initial value of the lease liability.

On June 15, 2019, the company put into service equipment under a financial lease. The term of the lease is 60 months. The fair market value of the equipment is \$83,678, however, the leasing company gave a discount of \$11,157 so the pricing of the leased equipment totaled \$72,521, the initial value of the lease liability.

The following summarizes the initial and carrying value of the leased asset at December 31, 2019:

Carrying value of leased assets December 31, 2018:	\$137,056
Depreciation incurred during twelve months ended December 31 2019:	<u>(25,670)</u>
Carrying value of leased assets, December 31, 2019:	111,386

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 4 (Continued)

The following summarizes the initial and carrying value of the lease liabilities at December 31, 2019:

Carrying value of lease liabilities December 31, 2018:	\$137,320
Reduction of lease liabilities during twelve months ended December 31, 2019:	<u>(21,709)</u>
Carrying value of leased liabilities, December 31, 2019:	115,611

There were lease payments totaling \$23,446 made during 2019, which included finance charges of \$1,737. The lease liabilities included a current portion of \$27,362 and \$16,706 and a non-current portion of \$88,248 and \$48,093 at December 31, 2019 and December 31, 2018, respectively.

The minimum lease payments and the present value of the minimum lease payments are as follows:

Total minimum lease payments at December 31, 2019:	\$124,738
Present value of total minimum lease payments at December 31, 2019:	\$117,481
Minimum lease payments due by December 31, 2019:	\$27,362
Present value, minimum lease payments due by December 31, 2019:	\$26,913
Minimum lease payments due after December 31, 2019 but before December 31, 2023:	\$97,376
Present value, minimum lease payments due after December 31, 2019 but before December 31, 2023:	\$90,568

There are no lease payments due in more than five years after December 31, 2023.

NOTE 5 DEFERRED TAX AND TAX PROVISION

Deferred tax assets are the effects of expected future income tax benefits related to research and development credits and net operating losses that were incurred during the years 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 and 2019.

The Company has recognized a valuation allowance against the deferred tax assets for the local net operating loss that expired for the year ended December 31, 2018 and the local net operating loss that expired for the year ended December 31, 2019. The Company's Management considers it probable that there will be taxable profits in future years against which the remaining deferred tax asset will be utilized.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 5 (Continued)

The following are the deferred tax assets (liabilities) recognized by the Company:

	<u>Deferred Tax Asset</u>
As of January 1, 2018	\$ 1,444,698
Increase (Decrease) in Deferred Tax Asset for the Year Ended December 31, 2018	<u>24,914</u>
As of December 31, 2018	<u>\$ 1,469,612</u>
As of January 1, 2019	\$ 1,469,612
Increase (Decrease) in Deferred Tax Asset for the Year Ended December 31, 2019	<u>581,641</u>
As of December 31, 2019	<u>\$ 2,051,253</u>

The Company's accounting profit (loss) is reconciled to the taxable income (loss) of \$2,317,014 and \$20,621 for the years ended December 31, 2019 and 2018, respectively, as follows:

	<u>December 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Accounting profit (loss) before income tax provision	\$ (2,408,047)	\$ (5,793)
Permanent Adjustments:		
Nondeductible gift expense	0	375
Nondeductible portion of meals expense	2,117	2,436
Nondeductible entertainment expense	0	92
Nondeductible officer life insurance	3,453	3,039
Related party accrual	123,300	0
Temporary Adjustments:		
Depreciation	(24,504)	(7,437)
Amortization	<u>(13,333)</u>	<u>(13,333)</u>
Taxable income (loss)	<u>\$ (2,317,014)</u>	<u>\$ (20,621)</u>

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 5 (Continued)

The Company's income tax provision (benefit) based on net operating losses of \$2,317,014 and \$20,621 for the years ended December 31, 2019 and 2018, respectively, are reconciled to the tax calculated at the statutory rate as follows:

	December 31,	
	2019	2018
Federal taxes at 21% based on net loss before income tax provision	\$ (486,573)	\$ (4,330)
Permanent differences		
Research and development credit	(67,833)	67,216
Revision of prior year estimates	0	14,215
Temporary differences		
Revision of prior year estimates	0	6,764
Provision for Federal Income Taxes	<u>\$ (554,406)</u>	<u>\$ (50,567)</u>

	December 31,	
	2019	2018
Local taxes at 2.5% based on net loss before income tax provision	\$ (57,925)	\$ (516)
Permanent differences		
Valuation allowance	30,690	23,672
Revision of prior year estimates	0	1,692
Temporary differences		
Revision of prior year estimates	0	805
Provision for Local Income Taxes	<u>\$ (27,235)</u>	<u>\$ 25,653</u>

	December 31,	
	2019	2018
Provision for Federal Income Taxes	\$ (554,406)	\$ (50,567)
Provision for Local Income Taxes	<u>(27,235)</u>	<u>25,653</u>
Income Tax Provision (Benefit)	<u>\$ (581,641)</u>	<u>\$ (24,914)</u>

NOTE 6 CONVERTIBLE PROMISSORY NOTE FOR BRIDGE FINANCING

The Company entered into a Convertible Promissory Note ("Note C") on September 29, 2017 for up to \$500,000 principal with 10% interest per annum on the unpaid balance. The Company borrowed \$250,000 on Note C. Note C was due in January 2018.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 6 (Continued)

The Company paid the full \$250,000 balance of Note C, plus interest of \$6,181, for a total payment of \$256,181 made on January 3, 2018.

NOTE 7 CONVERTIBLE PROMISSORY NOTE PER LICENSE AGREEMENT

On November 27, 2017, the Company entered into a Convertible Promissory Note with a Licensee in which the Licensee agreed to pay \$2,000,000 to the Company. The \$2,000,000 was received by the Company on November 28, 2017. During 2018, the Licensee terminated the License Agreement. By terminating the License Agreement, the Licensee forfeited any right to repayment of the principal amount, as well as any accrued interest. The forfeiture of principal subsequent to termination of the license agreement was recorded as \$2,000,000 income related to the discharge of indebtedness for the year ending on December 31, 2018.

NOTE 8 CONVERTIBLE PROMISSORY NOTES ISSUED IN 2018 AND 2019

During 2018 and 2019, the Company issued Convertible Promissory Notes ("Notes") in which the Company promised to pay a total principal amount of \$2,020,925, with principal due in three years, and simple interest at a rate of 8%. The interest is due and payable when the notes mature. The total accrued interest as of December 31, 2019 was \$182,790 and at December 31, 2018 was \$23,192. The Notes were issued to investors.

The Notes included provisions that would allow, upon the issuance of equity securities by the Company before the Notes are repaid in full, for either the then-outstanding and unpaid principal amount of the Notes (the "Conversion Amounts") to be converted into equity securities, or at the election of the Company, the Conversion Amounts to be repaid with any accrued but unpaid interest thereupon. None of the conditions were met for conversion as of December 31, 2019.

NOTE 9 SETTLEMENT PROVISION

The Company has evaluated the claim of a former consultant to consulting fees. The Company's Management found the claim to be without merit. A settlement offer was made to the former consultant to avoid incurring further legal fees. The offer was accepted. The Company paid the former consultant \$7,500 per the settlement terms. This \$7,500 was recorded as an expense for the year ended December 31, 2018.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 10 INTEREST INCOME

Interest income includes interest received from the Company's money market account of \$16,246 and \$163 during the years ended December 31, 2019 and 2018, respectively.

NOTE 11 EMPLOYEE BENEFIT EXPENSE

Employee Benefit Expense is included in total Administrative Expense and Research and Development Expense as reported on the Statements of Income and Changes in Retained Earnings for the years ended December 31, 2019 and 2018.

Compensation paid to key employees was \$325,000 for the year ended December 31, 2019 and \$325,000 for the year ended December 31, 2018.

Employee Benefit Expense for the years ended December 31, 2019 and 2018 includes:

	Years Ended December 31,	
	2019	2018
Administrative Expense	\$ 13,278	\$ 11,936
Research & Development Expense	<u>25,258</u>	<u>20,757</u>
Total	<u>\$ 38,566</u>	<u>\$ 32,693</u>

NOTE 12 RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Company and Analiza, Inc., an entity with common shareholders with the Company, entered into a Services Agreement pursuant to the terms of which Analiza, Inc. acts as the fiscal agent of Cleveland Diagnostics, Inc.

There are general overhead expenses incurred by the Company and Analiza, Inc. that are paid by Analiza, Inc. and allocated between the two companies. Some equipment used by the Company is rented from Analiza, Inc. pursuant to the Services Agreement. All other expenses paid by Analiza, Inc. are reimbursed to Analiza, Inc. at cost based on written monthly itemized invoices.

Payments made by the Company to Analiza, Inc., for the years ended December 31, 2019 and 2018 totaled \$345,961 and \$198,259, respectively. There was \$123,300 and \$41,100 due to and \$47,317 and \$38,838 due from Analiza Inc. at December 31, 2019 and 2018, respectively.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 12 (Continued)

The Company has entered into a Services Agreement with a shareholder of the Company, in which the shareholder will use commercially reasonable efforts to provide services related to operational and administrative activities.

The Company paid \$8,000 and \$39,390 to the shareholder pursuant to the Services Agreement during the years ended December 31, 2019 and 2018, respectively.

The Company issued Convertible Promissory Notes during 2018 and 2019 to shareholders for \$2,020,925. Accrued interest on the Notes totaled \$182,790 as of December 31, 2019, and \$23,192 as of December 31, 2018.

The Company has entered into an Exclusive Sublicense Agreement with AnalizaDx, Inc. dated October 18, 2013 for an exclusive license for its proprietary Solvent Interaction Analysis technology to develop and commercialize cancer-related products in the Field.

AnalizaDx, Inc. has common shareholders and officers with the Company. No amount was paid by the Company to AnalizaDx, Inc. pursuant to the Sublicense Agreement during the year ended December 31, 2019 and 2018, respectively. No amount was due to or from AnalizaDx, Inc. by the Company at December 31, 2019 and 2018.

NOTE 13 STOCK OPTIONS

The Company's Board of Directors and Shareholders authorized the Equity Incentive Plan (hereafter "EIP") on March 8, 2016. Pursuant to the EIP, employees and consultants of the Company were awarded equity-settled Stock Option Grants in 2016, 2017, 2018 and 2019 (hereafter "Options") to purchase common stock of the Company. The Option Price under the EIP was a per-share price of \$0.19 to \$0.31 per share of common stock as of December 31, 2017 and \$0.33 per share during 2018 and 2019.

The Options included Incentive Stock Options granted to employees and Non-statutory Stock Options granted to consultants. The Company cannot reliably estimate the fair value of the services received from the consultants. Accordingly, the Non-statutory Stock Options have been recorded at the fair value of the Incentive Stock Options granted.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 13 (Continued)

The following summarizes the number of shares of the Options during the years ended December 31, 2019 and 2018:

	<u>Number of Shares</u>
Options outstanding January 1, 2018, strike price \$0.19 to \$0.31 per share:	894,918
Options granted between January 1 and December 31, 2018:	66,513
Options forfeited between January 1 and December 31, 2018:	None
Options exercised between January 1 and December 31, 2018:	None
Options outstanding December 31, 2018, strike price \$0.19 to \$0.33 per share:	961,431
Options exercisable at December 31, 2018, strike price \$0.19 to \$0.33 per share:	770,276
Options outstanding January 1, 2019, strike price \$0.19 to \$0.33 per share:	961,431
Options granted between January 1 and December 31, 2019:	22,401
Options forfeited between January 1 and December 31, 2019:	None
Options exercised between January 1 and December 31, 2019:	None
Options outstanding December 31, 2019, strike price \$0.19 to \$0.33 per share:	983,832
Options exercisable at December 31, 2019, strike price \$0.19 to \$0.33 per share:	910,840

No Options expired during the years ended December 31, 2019 or 2018.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 13 (Continued)

The following summarizes the vesting schedules for the Options:

<u>Date of Grant</u>	<u>Number of Shares</u>	<u>Exercise Price</u>	<u>Percent Vested at Date of Grant</u>	<u>Percent Vested Monthly Thereafter</u>	<u>Expiration Date</u>
February 15, 2016	753,179	\$ 0.19-0.21	50 %	2.083 %	February 15, 2026
June 23, 2017	141,739	\$ 0.31	25 %	2.083 %	June 23, 2027
January 29, 2018	66,513	\$ 0.33	0 %	2.083 %	January 29, 2028
July 22, 2019	17,401	\$ 0.33	0 %	2.083%	July 22, 2029
July 22, 2019	5,000	\$ 0.33	25 %	2.083%	July 22, 2029

All Options vest as described above, provided the Optionee continues to provide continuous service to the Company.

The weighted average remaining contractual life of the Options outstanding was 6.53 years and 7.46 years as of December 31, 2019 and 2018, respectively.

The Options are reported at fair value as determined by a third party valuation of \$0.19 per share for the 2016 Options, \$0.31 per share for the 2017 Options, \$0.33 per share for the 2018 Options, and \$0.33 per share for the 2019 Options using the Backsolve method, which takes into account the original issue price of \$1.5689 per share of the Series B Preferred Stock issued in 2017 and the expected price volatility of 62.99%, with a discount for lack of marketability of 36.21%.

NOTE 14 ROYALTY INCOME

The Company entered into an Exclusive Sublicense Agreement (“Agreement”) dated January 7, 2016 with a customer, which set forth the terms upon which the customer could sublicense the Company’s products.

No royalty income was recorded for the years ended December 31, 2019 or December 31, 2018 because no sales occurred and no license fee payments were made during 2019 or 2018.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

NOTE 14 (Continued)

No license fee receivable was recorded for the years ended December 31, 2019 or 2018 because the first sale had not occurred as of December 31, 2019.

NOTE 15 SUBSEQUENT EVENTS

The Company is in the process of amending its Articles of Incorporation and Series C Convertible Preferred Stock Purchase Agreement and other legal documents as necessary to allow for the issuance of additional Series C Preferred Stock, and is in the process of obtaining subscriptions for additional Series C Preferred Stock. The Company expects that by April 30, 2020, the Company would have \$7,600,000 of Series C Preferred Stock issued and that the Convertible Promissory Notes issued by the Company in 2018 and 2019 would then automatically be converted into Series C Preferred Stock.

All subsequent events were evaluated through March 9, 2020, the date the financial statements were approved by the Board of Directors and were available to be issued.

לקארדיאקסנס בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3

דוחות על המצב הכספי

4

דוחות על הרווח הכולל

5

דוחות על השינויים בגרעון בהון

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-14

ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קארדיאקסנס בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת קארדיאקסנס בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בגרעון בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1978. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה, אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה בדבר מצבה העסקי של החברה, כמפורט בביאור האמור ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הפסדים מצטברים בסך של כ- 40.1 מיליוני ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 נוצרו לחברה הפסדים בסך של כ- 12.6 מיליוני ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 13.1 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 2.6 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 גייסה החברה כ- 1.5 מיליוני ש"ח, הנהלת החברה פועלת לגיוס מימון נוסף על מנת להמשיך את פעילות החברה ולשם כך חתמה עם בנק השקעות אמריקאי מוביל הסכם למטרת גיוס של עד 30 מיליון דולר. בנוסף, החברה חתמה בתחילת שנת 2020 הסכם ראשון למכירת שעונים ובכוונתה לחתום על הסכמי מכירה נוספים במהלך שנת 2020. בהתאם להערכת הנהלת החברה שני תהליכים אלה יאפשרו את המשך פעילותה של החברה בתקופה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, לאור זאת שהמשך קיומה של החברה מותנה בהשגת מקורות מימון חיצוניים נוספים ואי הוודאות הקיימת בדבר השגת מקורות מימון אלה, קיימות ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי".

בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן שתהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".


בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 במרץ, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
תנוד הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

קארדיאקסנס בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח

ש"ח	ש"ח	ביאור
964,408	2,639,905	
148,029	204,525	
455,616	590,878	3
1,568,053	3,435,308	
-	2,097,133	2(יא)
227,850	403,409	4
227,850	2,500,542	
1,795,903	5,935,850	
181,618	695,169	
-	567,799	2(יא)
3,594,423	1,490,472	5
3,776,041	2,753,440	
2,661,421	2,866,111	6
-	1,559,075	2(יא)
53,666	122,497	8
2,715,087	4,547,683	
(*) 28,331	35,164	9
2,621,998	3,576,579	
(*) 20,085,845	35,125,001	
(27,431,399)	(40,102,017)	
(4,695,225)	(1,365,273)	
1,795,903	5,935,850	

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים
חייבים ויתרות חובה

נכסים בלתי שוטפים
נכס זכות שימוש
רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות
ספקים ונותני שירותים
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בלתי שוטפות
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בשל סיוע יחסי עובד-מעביד

גרעון בהון
הון מניות
קרנות הון (למימוש אפציות)
פרמיה על מניות
יתרת הפסד

(*) סווג מחדש

קארדיאקסנס בע"מ
ח.פ. 514370204

מנהל

17 במרץ, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קארדיאקסנס בע"מ
דוחות על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
ש"ח	ש"ח		
-	-		הכנסות
-	-		עלות ההכנסות
-	-		הפסד גולמי
7,433,302	10,073,054	10	הוצאות פיתוח
(7,433,302)	(10,073,054)		הפסד אחרי הוצאות פיתוח
1,526,782	2,351,008	11	הוצאות מכירה, הנדסה וכלליות
(8,960,084)	(12,424,062)		הפסד תפעולי
227,563	246,556		הוצאות מימון, נטו
(9,187,647)	(12,670,618)		הפסד לשנה
-	-		רווח כולל אחר לשנה
(9,187,647)	(12,670,618)		הפסד כולל לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קארדיאקסנס בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון

ס"ה כ ש"ח	יתרת הפסד ש"ח	קרנות הון ש"ח	פרמיה על מניות ש"ח	הון המניות ש"ח	
(727,541)	(18,243,752)	2,119,752	15,370,337	26,122	יתרה ליום 1 בינואר 2018
531,715	-	531,715	-	-	קרנות הון
4,688,216	-	-	(*) 4,686,039	(*)2,177	הנפקת מניות
32	-	(29,469)	29,469	32	מימוש אופציות
(9,187,647)	(9,187,647)	-	-	-	הפסד לשנה
(4,695,225)	(27,431,399)	2,621,998	20,085,845	28,331	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
954,581	-	954,581	-	-	קרנות הון
13,773,245	-	-	13,767,201	6,044	הנפקת מניות
1,272,744	-	-	1,271,955	789	מימוש אופציות
(12,670,618)	(12,670,618)	-	-	-	הפסד לשנה
(1,365,273)	(40,102,017)	3,576,579	35,125,001	35,164	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
					(*) סווג מחדש

הביאורים לדוחות הספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קארדיאקסנס בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
(9,187,647)	(12,670,618)
2,118,490	(454,693)
(7,069,157)	(13,125,311)
(108,000)	(56,431)
(169,608)	(263,935)
(277,608)	(320,366)
4,688,216	15,045,989
74,335	736,933
-	(467,272)
(30,000)	-
4,732,551	15,315,650
(2,614,214)	1,869,973
3,458,966	964,408
119,656	194,476
964,408	2,639,905
71,990	380,243
219,326	227,798
(34,524)	68,831
(74,335)	(736,933)
531,715	954,581
714,172	894,520
(289,664)	(135,327)
73,532	513,551
1,620,450	(1,727,437)
1,404,318	(1,349,213)
2,118,490	(454,693)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בפקידון
רכישת נכסים קבועים
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון מניות
קבלת מענקים לפיתוח
פירעון התחייבות בגן חכירה
החזרת מענקים שהתקבלו מהמדען הראשי
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א'

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
גידול (קיטון) בעודף עתודה לפיצויי פרישה
מענק לפיתוח מהאיוווד האירופי שהתקבל במזומן
אופציות לעובדים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בספקים
גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. החברה עוסקת במחקר ופיתוח חומרה ותוכנה.
- ב. החברה החלה את פעילותה במהלך שנת 2010.
- ג. ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הפסדים מצטברים בסך של כ- 40.1 מיליוני ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 נוצרו לחברה הפסדים בסך של כ- 12.6 מיליוני ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 13.1 מיליוני ש"ח.
- ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 גייסה החברה כ- 1.5 מיליוני ש"ח. הנהלת החברה פועלת לגיוס מימון נוסף על מנת להמשיך את פעילות החברה ולשם כך חתמה עם בנק השקעות אמריקאי מוביל הסכם למטרת גיוס של עד 30 מיליון דולר. בנוסף, החברה חתמה בתחילת שנת 2020 הסכם ראשון למכירת שעונים ובכוונתה לחתום על הסכמי מכירה נוספים במהלך שנת 2020. להערכת הנהלת החברה שני תהליכים אלה יאפשרו את המשך פעילותה של החברה בתקופה הקרובה.
- להערכת הנהלת החברה, לאור זאת שהמשך קיומה של החברה מותנה בהשגת מקורות מימון חיצוניים נוספים ואי הוודאות הקיימת בדבר השגת מקורות מימון אלה, קיימות ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי".
- בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי נכסים והתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים:
- הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).
- ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:
- הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). התוצאות והמצב הכספי של החברה, מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.
- בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של החברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שער החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שער חליפין שבתוקף לאותו מועד. פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שער החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שער חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.
- הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.
- ג. תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.
- ד. מזומנים ושווי מזומנים:
- מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

קארדיאקסנס בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקר המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע: רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בהספקת סחורות אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ו. הכרה בהכנסה:

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות.

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות לקונה, והמוכרת אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת. בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה הבעלות.

ז. עלויות מחקר ופיתוח:

עלויות מחקר נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

עלויות המתהוות בגין פרויקטים של פיתוח מוכרות כנכסים בלתי מוחשיים אם ורק אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

- להשלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין קיימת היתכנות טכנית לשימוש או למכירה;
- בכוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו;
- ביכולתה של החברה להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו;
- האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה;
- קיימים בידי החברה משאבים טכניים, פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ולשימוש בנכס הבלתי מוחשי או למכירתו; וכן
- עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחס לנכס הבלתי מוחשי, ניתנות למדידה באופן מהימן.

כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי, עלויות הפיתוח נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד התהוותן.

בדוחות כספיים אלו, לא נתקיימו התנאים לעיל, לפיכך לא הונו עלויות פיתוח.

ח. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירים הוניים שהוענקו. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון העצמי, תחת סעיף "קרנות הון". בכל תאריך מאזן, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שני אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר בדוח רווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקר המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים:

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר צפויות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה. הטבות עובדים לטווח קצר כוללות את ההתחייבות בגין חופשה, שכר, בונוסים וכיוצ"ב. הטבות אלה נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. ההפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות לאחר סיום העסקה כוללות תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. הטבות לאחר סיום העסקה הינן תכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות החברה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (DEFINED CONTRIBUTION PLAN) נזקפות לרווח והפסד במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת החברה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג תחת התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו.

י. מענקים ממשלתיים:

מענקים ממשלתיים שהתקבלו מהמדינה הראשי בישראל, אותם נדרשת החברה להחזיר בתוספת תשלומי ריבית, מוכרים במועד קבלתם כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן, אם קיים ביטחון סביר כתוצאה מפעילות המחקר שיביאו למכירות המזכות את המדינה בתמלוגים. ההתחייבות, מוכרת לראשונה לפי שווי הוגן, בהתבסס על הערך הנוכחי של זרם תזרימי מזומנים הצפוי להחזר המענק, כשהוא מנוכה בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של פרויקט המחקר והפיתוח. ההפרש בין סכום המענק שהתקבל לבין השווי ההוגן של ההתחייבות מטופל כמענק ממשלתי, ומקוזז מהוצאות המחקר והפיתוח.

לאחר הכרה לראשונה, בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בערך הזמן נזקפים להוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

יא. תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו:

• תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 "חכירות"

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

לאור זאת, חכירה של קומת המשרדים בחברה המטופלת כיום כחכירה תפעולית, תוכר בעת יישום התקן בנכס והתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

• תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 "חכירות" (המשך):

התקן החדש ביטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקבע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו שינה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש ביטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

לאור זאת, חכירות של שכר דירה בחברה שטופלו בעבר כחכירות תפעוליות, הוכרו בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של החברה.

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

התקן החדש אפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות-השימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.

2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא נדרשה הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.

- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, ייזקף להון.

החברה בחרה בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר לגבי החכירה מדידת נכס זכות השימוש הייתה שווה לסכום ההתחייבות בגין חכירה כפי שהוצגו במועד המעבר.

לאור האמור לעיל, להלן ההשפעות העיקריות שהיו במועד היישום לראשונה של התקן:

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקר המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

- תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 "חכירות" (המשך):

- ההשפעה על הדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 דצמבר 2019:

הנכס החכור	נכס בגין זכות דמי שימוש (בש"ח)	התחייבות בגין חכירה(בש"ח)
משרדי החברה	2,097,133	2,126,874

שיעורי ההיוון ששימש לצורך התחשיבים לעיל מבוסס על מחיר החוב התוספתי של החוכר בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור. שיעורי ההיוון הינו בין 12%.

- ההשפעה על הרווח הכולל לשנת 2019:

הנכס החכור	קיטון בהוצאות חכירה IAS17	גידול בהוצאות פחת IAS16	סה"כ גידול ברווח מפעולות רגילות	גידול בהוצאות מימון לפי IFRS16	גידול (קיטון) רווח לפני מס
משרדי החברה	467,272	291,868	175,404	205,144	(29,740)

- ההשפעה על הדוח על תזרימי המזומנים לשנת 2019:

הנכס החכור	גידול תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	קיטון תזרימי מזומנים מפעילות מימון
משרדי החברה	262,129	262,129

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
1,800	1,800
50,231	53,396
-	213,408
240,866	297,606
138,051	-
24,668	24,668
455,616	590,878

מס הנסה חברה
הוצאות מראש
מקדמות לספקים
מס ערך מוסף
מענק פיתוח מהאיחוד האירופי לקבל
חייבים אחרים

קארדיאקנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - רכוש קבוע

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר				
2018	2019			שיעורי הפחת %
עלות מופחתת ש"ח	עלות מופחתת ש"ח	פחת שנצבר ש"ח	עלות ש"ח	
64,202	81,096	63,355	144,451	7-15
114,117	109,645	272,538	382,183	33
12,664	10,594	3,202	13,796	15
36,867	202,074	5,358	207,432	6-10
227,850	403,409	344,453	747,962	

ריהוט וציוד
מחשבים
ציוד אלקטרוני וציוד ממוחשב
שיפצרים במושכר

ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
677,091	378,000
248,050	384,693
2,669,282	727,779
3,594,423	1,490,472

הוצאת לשלם
עובדים ומוסדות
בעלי מניות

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
1,833,378	2,088,068
828,043	778,043
2,661,421	2,866,111

זכאים שונים (**)
בעלי מניות (*)

(*) אחד מבעלי המניות של החברה היה פעיל בחברה על פי הסכמה עם מנהלי המניות והחלטת הדירקטוריון, ניתנה לו אפשרות, על פי שיקול דעתו, להמיר 345,000 ש"ח ל-27,969 מניות. להערכת הנהלת החברה, ההתחייבות אינה תפרע לפני 1 בינואר, 2021.

(**) החברה קיבלה מממשלת ישראל מענקי השתתפות במחקר ופיתוח. סך המענקים שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2019 עומדים על כ- 551 אלפי דולר (כ-1,904 אלפי ש"ח על פי שע"ח 3.456). בהתאם להערכת החברה, ההתחייבות תוחזר בתשלומים חודשיים על סך 7.5 אלפי ש"ח החל מינואר 2021. בהתאם לכך החברה העריכה את ההתחייבות בספריה ליום 31.12.2019 בסך של כ-1,446 אלפי ש"ח.

כמו כן, קיבלה החברה מענקים בסך של כ-175 אלפי דולר (כ-604 אלפי ש"ח על פי שע"ח 3.456) מקרן קוריא ישראל. בהתאם להערכת החברה, ההתחייבות תוחזר בתשלומים חודשיים על סך 10 אלפי ש"ח החל ממרץ 2021. בהתאם לכך העריכה את החברה את ההתחייבות בספריה ליום 31.12.2019 בסך של כ-607 אלפי ש"ח.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - שעבדים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה שעבדים בסכום של 166 אלפי ש"ח עבור שכירות המשרדים ועבור מסגרת כרטיס אשראי.

ביאור 8 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
428,983	682,232
(375,314)	(559,735)
53,666	122,497

עתודה לפיצויי פרישה
יעודה שהופקדה

ביאור 9 - הון מניות

א. הרכב המניות:

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2019	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
28,331	100,000	35,164	100,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ב. כ"א

ב. החברה יצרה תכנית להקצאת אופציות בשנת 2013. האופציות ניתנות להמרה למניות רגילות לפי סעיף 102 ו-3(ט) לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן.

בשנת 2017 הוקצו 154,091 אופציות והונפקו-7,735 מניות, בשנת 2018 הוקצו 33,649 אופציות והונפקו-21,777 מניות, ובשנת 2019 הוקצו 203,106 אופציות והונפקו 6,833 מניות.

ביאור 10 - הוצאת פיתוח

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
4,125,782	5,910,798
278,575	755,554
2,752,084	3,667,145
148,361	49,977
7,304,802	10,383,474

עבודות חוץ
חומרים
משכורות ונלוות
רישום פטנטים

בתוספת (בניכוי) השתתפות:
המדינה הראשי
מענק פיתוח מהאיחוד האירופי

340,886	426,513
(212,386)	(736,933)
128,500	(310,420)
7,433,302	10,073,054

קארדיאקסנס בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - הוצאת מכירה, הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
284,916	245,277
15,891	12,214
31,917	143,113
207,210	-
30,665	34,577
208,007	70,800
579,633	1,212,038
15,349	12,507
34,475	204,477
2,350	-
27,349	8,259
7,035	6,784
9,995	20,713
71,990	380,243
1,526,782	2,351,008

אחזקה
חשמל
כיבודים
שכר דירה (ראה ביאור 2'א)
תקשורת
שירותים מקצועיים
ייעוץ שיווק
ביטורים
נסיעות לחו"ל
מסים ואגרות
השתלמויות
נסיעות, הובלות ומשלוחים
מתנות
פחת הפחתות

פרק ד' - פרטים נוספים

שם החברה: מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מספר חברה: 520036724

כתובת: רח' מצדה 7, בני ברק

טלפון: 03-5788770

פקס: 077-4701479

דואר אלקטרוני: earad01@gmail.com

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2019.

תאריך הדוח: 23 באפריל 2020.

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

תקנה 19' - דוח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון

דיווח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת' 126) המוגש בד בבד עם דוח זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד שנתיים וחצי שנתיים

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים שנתיים וחצי שנתיים לשנת 2019 (באלפי ש"ח מדווחים).

ינואר-יוני 2019	יולי-דצמבר 2019	סה"כ 2018	סה"כ 2019	
הכנסות:				
2,641	3,140	2,445	5,781	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
727	(201)	144	526	הכנסות מימון
395	602	646	997	הכנסות אחרות
3,763	3,541	3,235	7,304	סה"כ הכנסות
הוצאות:				
(1,118)	(1,287)	(1,939)	(2,405)	הוצאות הנהלה וכלליות
(389)	389	-	-	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בחברת פורטפוליו
(188)	8	(368)	(180)	הוצאות מימון
(5)	(161)	(52)	(166)	הוצאות אחרות
(1,700)	(1,051)	(2,359)	(2,751)	סה"כ הוצאות
2,063	2,490	876	4,553	רווח לתקופה
2,063	2,490	876	4,553	סה"כ רווח כולל לתקופה
2,063	2,490	876	4,553	סה"כ רווח לתקופה מיוחס לבעלי המניות של החברה
0.03	0.04	0.01	0.07	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
62,555	65,648	57,700	68,026	ממוצע משוקלל של הון המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

בהתאם לתשקיף, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה מכוח הצעות המדף שביצעה החברה כמפורט בסעיף 3.1.1 בחלק א' בסך כולל של כ- 4.5 מיליון ש"ח במסגרתן יועדה התמורה למטרות שונות בהתאם לצרכיה של החברה כפי שיהיו מעת לעת ובכלל זה למימון השקעות חדשות ו/או המשך השקעה בחברות מוחזקות ו/או למימון הפעילות השוטפת של החברה, כפי שיוחלט מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שיעור החזקה				אלפי ש"ח				
שם החברה	סוג מניה	מס' מניות מונפק	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	ערך מאזני בסכומים מדווחים	בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
חברות כלולות מהותיות של החברה								
CD'X (*)	בכורה	1,252	9,393	984	8.4%	8.4%	8.4%	16%
קארדיאקסנס (**)	רגילה	3	7,987	(103)	7.58%	7.58%	7.58%	16%

(*) לפרטים אודות השתתפות החברה בסבב השקעה ב-CD'X בדצמבר 2019 ראו סעיף 8.1.13 בפרק א' לעיל.

(**) לפרטים אודות השתתפות החברה בסבב השקעה בקארדיאקסנס בדצמבר 2019 ראו סעיף 9.1.4.5 בפרק א' לעיל.

להלן פירוט נתוני הלוואות מאת החברה למי מהחברות שצוינו בטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

הלווה	המלווה	קרן (באלפי ש"ח)	ריבית/הצמדה	הלוואה לזמן ארוך או קצר	סה"כ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון	תנאים
CD'X	החברה	553	19	ז"ק	534	-	הלוואה דולרית נושאת ריבית שנתית של 8%. ההלוואה המירה למניות, בשני שלבים, לפי שווי מינימלי של 48 מיליון דולר, או בדיסקאונט של 20% על בסיס הגיוס הבא ב-CD'X.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדו"ח

לפרטים בדבר השקעת החברה ב-CD'X, ראו סעיף 8.1 לפרק א' לעיל.

לפרטים בדבר השקעה החברה בקארדיאקסנס, ראו סעיף 9.1 לפרק א' לעיל.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) חברות

הפורטפוליו CD'X וקארדיאקסנס הינן חברות כלולות אשר מטופלות לפי שווי הוגן אי לכך לא נכללו הכנסותיהן בדוח החברה על המצב הכספי.

תקנה 20 - מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

ראו סעיף 3 בפרק א' של הדוח התקופתי בקשר להנפקה לציבור על פי דוחות הצעת מדף והצעות ועסקאות בהון מניותיה של החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019¹

¹ יובהר כי נכון למועד הדוח, מנכ"ל החברה הינו נושא המשרה הבכירה היחיד בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון, הדירקטורים המכהנים ומבקר הפנים.

סה"כ	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	גמול דירקטורים	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה ליום 31.12.19	היקף משרה	תפקיד	שם
514	-	-	-	-	5	-	509	-	75%	מנכ"ל	אלי ארד (1)
287	287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים (2)
323	-	-	-	321	2	-	-	6.31%	-	יו"ר הדירקטוריון	רני ליפשיץ (3)
16	-	-	16	-	-	-	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא (4)

(1) בחודש דצמבר 2010, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויו ואת תנאי העסקתו של מר אלי ארד כמנכ"ל החברה ("המנכ"ל"), החל מיום 9 בדצמבר 2010. עיקרי תנאי העסקתו של המנכ"ל על פי הסכם ההעסקה (בס"ק זה "ההסכם"), הינם כדלקמן: שכרו החודשי יעמוד על סך של 13,688 ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד אוקטובר 2010). בנוסף זכאי המנכ"ל לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה וקרן השתלמות כמקובל, 10 ימי חופשה שנתית והחזר הוצאות בגין הוצאות סבירות, שישא בהן המנכ"ל, בקשר עם מילוי תפקידו, אשר מסגרתן תקבע בין המנכ"ל לבין יו"ר דירקטוריון החברה. ההסכם הינו לתקופה לא קצובה, וכל צד רשאי להביאו לסיומו בהודעה מראש ובכתב של שלושה חודשים. ההסכם כולל תניות אי תחרות וסודיות כמקובל בהסכמים מעין אלו. לפרטים נוספים, לרבות נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון בדבר תנאי הכהונה של המנכ"ל ראו דיווח מיידי מיום 12 בדצמבר 2010, מס' אסמכתא 2010-01-713826 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי ההעסקה של המנכ"ל, לפיו לשכר הברוטו החודשי של מנכ"ל החברה יתווסף סך של 3,000 ש"ח וזאת החל מיום 1.12.2014, כך ששכר הברוטו החודשי יעמוד על סך של 17,497 ש"ח צמוד למדד. כמו כן, המנכ"ל יכול ויהיה זכאי למענקים בהתאם לשיפור בהון העצמי של החברה בין שנים קלנדריות עוקבות.²

ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי ההעסקה של המנכ"ל, לפיו היקף העסקתו של המנכ"ל יעלה ל-75%, שכר הברוטו החודשי של המנכ"ל יעמוד על סך של 26,333 ש"ח לחודש צמוד למדד, וכן ביחס זהה הגדלת מכסת ימי החופשה השנתית ל-15 ימים וכך גם גידול יחסי בימי ההבראה, בנוסף, מר ארד יהיה זכאי לתשלום חודשי לצורך העמדת רכב לשימוש בסך של 2,500 ש"ח וזאת החל מיום 1.1.2019.³

ביום 7 במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 67,174 אופציות לא רשומות למסחר למר אלי ארד (בס"ק זה: "האופציות" או "הכמות הכוללת

² לפרטים נוספים אודות עדכון תנאי העסקת המנכ"ל ראו דיווחים מיידיים מהימים 8.1.2015 ו-16.2.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-007990 ; 2015-01-032542, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

³ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 7.2.2019 ו-14.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-013344 ; 2019-01-021396) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)

של האופציות), הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בתמורה למחיר מימוש למניה של 5 ש"ח לא צמוד. האופציות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד- המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ- 1% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא). נכון למועד הדוח כל האופציות הבשילו. יצוין, כי לאור פיצול במניות החברה ביחס 10:1 שבוצע ביום 13 באוקטובר 2013, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור המנכ"ל 671,740 אופציות הניתנות למימוש ל-671,740 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ 2011, מס' אסמכתא: 01-079476-2011 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). בישיבת ועדת התגמול של החברה מיום 30 באוגוסט 2017 הוחלט להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל (סך הכל כ-671,740 אופציות לא רשומות למסחר), ב-13 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31.12.2018. ועדת התגמול אישרה כי השינוי בתנאי העסקה אינו מהותי ביחס לעסקה הקיימת. בישיבת ועדת התגמול של החברה מיום 28 באוגוסט 2018 הוחלט להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל (סך הכל כ-671,740 אופציות לא רשומות למסחר), ב-12 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31.12.2019. בימים 27 בנובמבר 2014 ו-21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, הקצאה פרטית, ללא תמורה, למנכ"ל של 781,329 אופציות הניתנים למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד- המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של מימוש מלא (ובדילול מלא 1.44%). האסיפה הכללית של החברה אישרה את ההקצאה הנ"ל ביום 16 בפברואר 2015. האופציות הוקצו ב-10 למרץ 2015 בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. נכון למועד הדוח, הבשילו ארבעה רבעים מתוך סך כל האופציות הנ"ל. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הנ"ל ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 מס' אסמכתא 01-007990-2015, דיווח מיידי מיום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 01-032542-2015, דיווח מיידי מיום 12 במרץ 2015, מס' אסמכתא 01-050164-2015 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 28.8.2019 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות לאשר את הארכת

תקופת המימוש של כתבי האופציה⁴ שהוענקו למנכ"ל עד ליום 31.12.2021. בעקבות כך, רשמה החברה

הוצאה בדוחותיה הכספיים בגובה שווי ההטבה בסך של כ-32 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2019 (מס' אסמכתא: 01-075075-2019).

(2) גמול דירקטורים

החברה מעניקה לדירקטורים בחברה, היינו ה"ה ירון קיזר, ארז אלראי, אופיר שחף וכן לדירקטורית הבלתי תלויה גב' מיכל אהרן, גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות החברות"). ביום 15 באוקטובר אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה והעסקה של מר אילן גולדשטיין ומר אפרים גרליץ, כדירקטורים בחברה, לרבות תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות החל מיום 1.7.2018. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16.10.2018 (מס' אסמכתא: 01-093058-2018) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

⁴ סך של 1,453,069 אופציות לא רשומות למסחר (סך של 671,740 אופציות (מראח 3/11) שתוקפן עד 31.12.2019 וסך של 781,329 אופציות (מראח 01/15) שתוקפן עד ליום 21.12.2019).

(3) יו"ר הדירקטוריון:

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הקצאה פרטית ואישור תנאי כהונה נוספים עבור יו"ר הדירקטוריון לפי התנאים הבאים:

- הקצאה פרטית ללא תמורה, למר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון, של 1,562,658 אופציות הניתנות למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.
 - בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד- המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-2.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של מימוש מלא (ובדילול מלא 2.87%).
 - האופציות יבשילו כדלקמן: בתום כל 12 חודשים ממועד הקצאת האופציות 1/4 מכמות האופציות שהוקצו תבשלנה במשך ארבע שנים ממועד הקצאת האופציות, ובכפוף לכך שעבור כל אחת מן ההקניות, במועד ההבשלה יכהן הניצע הרלוונטי בתפקידו בחברה. נכון למועד הדוח, הבשילו כל האופציות הנ"ל.⁵
 - בנוסף, אישרה האסיפה התקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון בתנאים הבאים⁶:
 - על- פי הסכם הניהול יעניק מר רני ליפשיץ לחברה, באמצעות חברה בשליטתו ("חברת הניהול"), שירותי יו"ר דירקטוריון.
 - התגמול החודשי הכולל יהיה בסך של 16,000 ש"ח בתוספת מע"מ ("דמי הניהול"), ויבוצע באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2014. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.
 - מר רני ליפשיץ ימשיך להיות זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור, כמקובל בחברה ביחס ליתר הדירקטורים בה ובהתאם לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה.
 - חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות במידה שהוצאו במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל מקרה בכפוף לתקרת הוצאות של 1,500 ש"ח לחודש. דירקטוריון החברה רשאי לקבוע שיעור שונה של החזר הוצאות במקרה של צורך מיוחד בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
 - חברת הניהול תהיה זכאית למענק בהתאם לשיפור בהון העצמי של החברה בין שנים קלנדריות עוקבות כך שהמענק המקסימאלי הינו סך מצטבר של 600,000 ש"ח במשך תקופה בת 4 שנים החל מיום 1.1.2015 ועל פי התנאים המפורטים בהסכם ההתקשרות.
- ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול המושלמים ליו"ר הדירקטוריון, כך שיעמדו על סך של 23,000 ₪ לחודש צמוד למדד וזאת החל מיום 1.1.2019.⁷

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-007990), דיווח מיידי מיום 16 בפברואר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-032542) ודיווח מיידי מיום 12 במרץ 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-050164) (מידע זה נכלל על דרך ההפניה).

⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-007990), מידע זה נכלל על דרך הפנייה.
⁷ ראו ה"ש 3 לעיל.

ביום 13.11.2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית להאריך את תקופת המימוש של כתבי האופציה⁸ שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון עד ליום 31.12.2021. בעקבות כך, רשמה החברה הוצאה בדוחותיה הכספיים בגובה שווי ההטבה בסך של כ- 11 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110920).

לפרטים בדבר שכה"ט של מבקר הפנים, ראו סעיף 7.14 לדוח הדירקטוריון.

(4) מדיניות התגמול של החברה :

בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, ביום 23.4.2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת ל-3 שנים נוספות לאחר המלצת ועדת התגמול ואישור דירקטוריון החברה ("מדיניות תגמול מעודכנת").

מדיניות התגמול המעודכנת חלה על תנאי התגמול של כל נושאי המשרה בחברה, לרבות הדירקטורים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 12.3.2018 ו-23.4.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019506 ; 2018-01-032511, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(5) פטור, שיפוי וביטוח

לפרטים בדבר הסדרי פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה בחברה ראו תקנה 22 ו-29 להלן.

תקנה 21א - בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה נכון למועד זה הינם ל. גולדשטיין השקעות בע"מ, ליאון גולדשטיין ז"ל ובנו, אילן גולדשטיין⁹. לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה, למיטב ידיעת החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-002635 (מידע זה נכלל על דרך ההפניה).

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. ביום 7.3.2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו. תנאי הביטוח לנושאי המשרה בחברה, הינם כדלקמן :

א. תקופת הביטוח - 1.8.2019 ועד ליום 31.1.2021.

ב. גבול אחריות של פוליסת הביטוח לא יעלה על 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.

ג. פרמיית הביטוח לא תעלה על 12 אלפי דולר ארה"ב.

⁸ סך של 1,453,069 אופציות לא רשומות למסחר (סך של 671,740 אופציות (מראח 3/11) שתוקפן עד 31.12.2019 וסך של 781,329 אופציות (מראח 01/15) שתוקפן עד ליום 21.12.2019).

⁹ בחודש אוגוסט 2019 נפטר מר ליאון גולדשטיין ז"ל ולמיטב ידיעת החברה המניות שהיו בבעלותו יעברו לרעייתו לפי צוואה אשר נמסר על קיומה ושעדיין לא אושרה בבימ"ש. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חברת ל. גולדשטיין השקעות בע"מ הינה חברה פרטית אשר היתה בשליטתו ובעלותו המלאה של מר ליאון גולדשטיין ז"ל. נכון לעת זו מניות החברה שהיו בבעלות מר ליאון גולדשטיין ז"ל וכך גם מניות החברה שהוחזקו על-ידי ל. גולדשטיין אחזקות בע"מ עדיין מוחזקות בחשבון נאמנות המנוהל על ידי עו"ד אסף מרקס. מר ליאון גולדשטיין ז"ל הינו אביו של מר אילן גולדשטיין ולפיכך רואה החברה באחזקותיהם בניירות ערך של החברה כמוחזקות במשותף.

2. לפרטים אודות תשלום דמי שכירות בגין משרדי החברה המשולמים לחברה שבבעלותו של יו"ר דירקטוריון החברה ("המשכירה") בתנאי גב אל גב לתנאים אותם שוכרת המשכירה את המשרדים מצד ג' – ראו ביאור ב.16. לדוחות הכספיים.

3. ביום 28.8.2019 החליט דירקטוריון החברה על דחיית המועד האחרון למימוש כתבי אופציה (סדרה 3) מיום 28.11.2019 ליום 28.11.2021, וכן על הפחתת מחיר המימוש של כתבי האופציה ל-0.45 ש"ח. לצורך כך, הגישה החברה ביום 22.9.2019 בקשה מתאימה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "בית המשפט") לפי סעיף 350 לחוק החברות, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות על כינוס אסיפות של מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 3) ושל בעלי מניות החברה (בסעיף זה, ביחד: "האסיפות"). באסיפות שזומנו על ידי החברה ביום 23.9.2019 והתקיימו ביום 5.11.2019 אושר לדחות את מועד מימוש האופציות ליום 28.11.2021 ולהוריד את מחיר המימוש ל-0.45 אג'. מובהר, כי היות ונכון למועד הגשת הבקשה לבית המשפט כאמור לעיל, מר אילן גולדשטיין ויו"ר הדירקטוריון החזיקו כל אחד ב-1,390,000 מכתבי האופציה (סדרה 3). לאור האמור, ההחלטה על שינוי תנאי כתבי האופציה אושרה גם בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות.¹⁰

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-002848) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מניות רדומות

החברה מחזיקה ב-1,868,510 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, לרבות התייחסות למניות רדומות ומניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, ראו באור 12 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 16 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-080829), מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה.

¹⁰ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22.9.2019, 23.9.2019 (4 דיווחים) וה- 6.11.2019 (2 דיווחים) (מס' אסמכתאות: 2019-01-081828, 2019-01-082224, 2019-01-082221, 2019-01-082227, 2019-01-082245, 2019-01-108508 ו-2019-01-108655, בהתאמה).

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 רני ליפשיץ (יו"ר)	022682603	24.8.1966	אלתרמן 11 תל אביב	ישראלית	ועדת אכיפה פנימית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	כיהן עד ליום 11.5.2014 כדירקטור בחברה. החל מיום 27.5.2014 החל לכהן כיו"ר הדירקטוריון	תואר ראשון בכלכלה מאוני' ת"א תואר ראשון במשפטים מאוני' בר אילן.	מנכ"ל חברת SOLANGIA החל משנת 2009 ומנורה מבטחים אנרגיה החל משנת 2017. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: אלקטרוניקה בע"מ, איכות חיים אבן יקרה בע"מ, אמורפיקל בע"מ ולודן הנדסה בע"מ.	לא
2 אילן גולדשטיין	דרכון אמריקאי 466999850	27.4.1961	מצדה 7 בני ברק	אמריקאית	לא	לא	בעל כשירות מקצועית	אין	26.10.2014	JD במשפטים מ-FORDH AM LAW ובוגר פסיכולוגי ה-B-YESHIV A UNIVERSITY	איש עסקים פרטי בתחום הנדל"ן. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל. גולדשטיין, גולני אנטרפרייזס אינק, לביא התחדשות עירונית בע"מ.	בנו של מר ליאון גולדשטיין בעל השליטה בחברה ובעל השליטה בל. גולדשטיין.

	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3	אפרים גרליץ	033675539	7.12.1976	מצדה 7 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	משמש כיועץ ודירקטור של ל. גולדשטיי ו-ן.	26.10.2014	תלמיד ישיבה	מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל. גולדשטיין, טוביאס השקעות ואחזקות, תג"ר, חיות טוביאס, לביא התחדשות עירונית בע"מ, לביא במשוררת בע"מ, לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ, לביא שמעוני בע"מ ובחברת איכות חיים רמת גן. בנוסף חבר בעמותה בשם דוד המלך.	לא
4	ירון קייזר	034474676	10.2.1978	מרכז עזריאלי 5, תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה פנימית	דירקטור חיצוני	בעל כשירות מקצועית	אין	11.5.2014	בוגר תואר ראשון במשפטים – מכללה למנהל	שותף במשרד עורכי דין גלזמן ושות'. משמש כעו"ד אחראי תחום מחלקת שוק ההון במשרד.	לא
5	מיכל אהרן	031835481	3.12.1974	ה' באייר 74, ראש העין	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה פנימית	דירקטורי ת בלתי תלוי	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	11.5.2014	בוגרת תואר בתקשורת בניהול מהמכללה למנהל ומוסמכת מדיניות ציבורית מאוני' ת"א	סמנכ"לית רגולציה ודירקטורית בטמבור חפר ושות' אקולוגיה החל משנת 2007.	לא

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
6 ארז אלראי	057647646	6.6.1962	דרזנר 15 תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	11.8.2014	תואר שני במנהל עסקים מהאוניבר סיטה העברית	מנכ"ל משותף ודירקטור ב- Shl Telemedicine International Ltd דירקטור ב- שח"ל רפואה שירותי רפואה בע"מ ובשח"ל רשל"צ רחובות שירותי רפואה בע"מ ויו"ר ובעלים של קבוצת מגוון הנדסה וטכנולוגיות	לא
7 אופיר שחף	22615793	22.10.1966	הגנים 22, רמת השרון	ישראלית	לא	דירקטור	לא	אין	14 במרץ 2019	LL.B, תואר ראשון במשפטים מאוניברסי טת תל אביב MBA, תואר שני במנהל עסקים מ- NYU	סמנכ"ל פיתוח עסקי – כלל תעשיות ביוטכנולוגיה – 5 שנים מנכ"ל – הדסית ביו אחזקות – 8 שנים סמנכ"ל פיתוח עסקי – eHealth Ventures – 4 שנים (כולל היום)	לא

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של החברה שאינם דירקטורים

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1	אלי ארד	025089632	11.12.1972	9.12.2010	מנכ"ל החברה וכן אחראי על ניהול סיכוני שוק	כן, מתוקף היותו מנכ"ל החברה	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים ממכללת רופין. מוסמך כרואה חשבון מכללת רמת גן.	מנכ"ל החברה, בנוסף מכהן כדירקטור בבי גי איי השקעות (1961) בע"מ, אופקטרא נדל"ן בע"מ, א.נ. שוהם ביזנס בע"מ, קליבלנד דיאגנוסטיקס.
2	דניאל שפירא	052755998	21.7.1954	1.6.2011	מבקר פנים בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, מוסמך כרואה חשבון	מבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל, בעל משרד רו"ח דניאל שפירא.

תקנה 26 - מורשה חתימה של החברה

למועד הדוח אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

שם רואה חשבון: קסלמן וקסלמן PwC Israel – רואי חשבון.

מען המשרד: מגדל הסחר, רח' המרד 25, ת"א 68125.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

במהלך תקופת הדוח, לא ערכה החברה כל שינוי בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון:

ביום 14 במרץ 2019, החברה הסירה את הנושאים 1.1, 1.4, 1.5 ו-1.6 מסדר יומה של האסיפה הכללית של החברה אשר התכנסה ביום 14 במרץ 2019. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021246).

לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.

תקנה 29א - החלטות החברה

1. ביום 16 באוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת בשבתה כוועדת תגמול והדירקטוריון את תנאי הכהונה של מר אילן גולדשטיין ומר אפרים גרליץ, כדירקטורים בחברה, הכוללים זכאות לכתב התחייבות לשיפוי בנוסחים זהים לאלו של יתר נושאי המשרה החברה. לפרטים נוספים ראו ס"ק 1 בתקנה 21 לעיל וס"ק 3 להלן.
2. ביום 28 באוגוסט 2019 אישרו ועדת הביקורת בשבתה כוועדת תגמול והדירקטוריון לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים (לרבות נושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה), לתקופה של 18 חודשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לתקנה 22 לעיל.
3. לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי המקובל בחברה, הניתן לנושאי משרה בחברה, לרבות לנושאי משרה, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ראו דיווחים מיידיים מיום 16 במאי 2012 מס' אסמכתא 2012-01-126750, מיום 28 ביולי 2011 מס' אסמכתא 2011-01-225951, מיום 5 בספטמבר 2011 מס' אסמכתא 2011-01-265449, מיום 11 למאי 2014 מס' אסמכתא 2014-01-061116 ומיום 4 בינואר 2017 מס' אסמכתא: 2017-01-001747 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
4. נכון למועד דוח זה, צפויה להתכנס אסיפה כללית של החברה ביום 3.5.2020 אשר על סדר יומה אישור הארכת כתב שיפוי לתקופה נוספת של שלוש שנים נוספות בתוקף מיום 20.2.2020 לאילן גולדשטיין ולאפרים גרליץ בגין כהונתם כנושאי משרה בנוסח המקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח אחרון בנושא מיום 21.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-035812).

תקנה 8ב(ט) - פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות
הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	31.12.2019
זהות מזמין הערכת השווי	מנכ"ל החברה, מר אלי ארד
הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי	לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019 ולצורך צירופן לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות והחתימה על הסכם ההתקשרות: מרץ 2020 התניות: אין
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	1,635 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	2,718 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה	ביום 31.12.2018 : 6,706 אלפי ש"ח ביום 30.6.2019 : 6,376 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שניא בן שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות - בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. - בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. - בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	בחינה איכותית האם נדרשת הפחתה בשווי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	לא רלוונטי.

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – Cardiacsense

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
עיתוי ההערכה	31.12.2019
זהות מזמין הערכת השווי	מנכ"ל החברה, מר אלי ארד
הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי	לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019 ולצורך צירופן לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות: מרץ 2020 התניות: אין
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	2,355 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	2,311 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה	ביום 31.12.2018 : 5,172 אלפי ש"ח ביום 30.6.2019 : 8,398 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות - בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. - בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. - בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	על בסיס ההשקעה בפועל.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	הערכת השווי התבססה על פי מחיר מניה רגילה שנקבע בסבב הגיוס שהחל בחודש מאי 2018. על בסיס סבב גיוס זה שווי כל מניה רגילה הינו 6.139 דולר ארה"ב.

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – RMDY

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- RMDY
עיתוי ההערכה	31.12.2019
זהות מזמין הערכת השווי	מנכ"ל החברה, מר אלי ארד
הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי	לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2019 ולצורך צירופן לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2019
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות: מרץ 2020 התניות: אין
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	500_ אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	515.7 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה	ביום 31.12.2018: 1,874 אלפי ש"ח ביום 30.6.2019: 1,783 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות - בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. - בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. - בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	שווי מניות OPRX אשר החזיקה החברה בסוף שנה נקבע בהתאם למודל פיננסי בגישת האופציות ואילו אומדן התמורה המותנית (EO) בוצע באמצעות מודל תמחור אופציות בהתאם למתודולוגיה הרלוונטית באוגדן The Appraisal valuation of contingent consideration.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	<u>לחישוב שווי מניות OPRX:</u> WACC – 16% סטיית תקן כ – 54% שיעור נייקון 12% <u>להערכת התמורה המותנית:</u> WACC – 16% סטיית תקן כ – 27%

אלי ארד,
מנכ"ל

רני ליפשיץ,
יו"ר הדירקטוריון
23 באפריל 2020

(א) הצהרת המנהל הכללי

אני, אלי ארד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2019 (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

אני, אפרים גרליץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2019 (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.

אפרים גרליץ, דירקטור

תאריך: 23 באפריל, 2020

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחלק מחברות הפרוטפוליו
ליום 31.12.2019**

מרץ, 2020



30 במרץ, 2020

לכבוד:

מר אלי ארד, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון: הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפרוטפוליו ליום 31.12.2019

לבקשת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "מרחביה" ו/או "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות החברה בחלק מחברות הכלולות בפרוטפוליו שלה, ליום 31.12.2019 (להלן: "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13 ובהתאם להסכם ההתקשרות מחודש ינואר 2020.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של מרחביה. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של מרחביה לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של חלק מחברות מרחביה, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלות חברות הפרוטפוליו והנהלת מרחביה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

החברה מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם על ידי החברה לנו בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפרוטפוליו נכון ליום 31.12.2019 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
 - כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
 - להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:
- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| מרחביה ו/או החברה – | מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ |
| IFS – | אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ |
| מועד ההערכה – | 31.12.2019 |
| -CDx | Cleveland Diagnostics, Inc |
| קרדיאקסנס - | Cardiacsense LTD |
| דולר/\$- | דולר ארה"ב |
| אש"ח- | אלפי ש"ח |

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של מרחביה והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת מרחביה והחברות המוערכות. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה

אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו:

- ◀ דוחות כספיים מבוקרים וסקורים של חלק מהחברות ושל מרחביה.
- ◀ מסמכי התאגדות של החברות המוחזקות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון של החברות.
- ◀ הסכמי אופציות לעובדים ויועצים.
- ◀ דיווחי מרחביה לבורסה.
- ◀ תכניות עסקיות והערכות שווי אשר בוצעו לחברות על ידי צד ג', ככל שקיימות.
- ◀ נתונים פיננסיים, תחזיות וביאורים שונים.
- ◀ מאגרי מידע של IFS ; וכן
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 **תמצית הערכת השווי**

2.1 כללי

נכון לתקופת הדוח, פועלת החברה, בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2.2 ממצאים

הדו"ח המצורף כולל את פירוט ההנחות וההסברים לממצאינו והינו חלק בלתי נפרד מהממצאים המוצגים להלן.

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן המלצתנו לגבי שווי החזקת מרחביה בחלק מחברות הפרוטפוליו ליום 31.12.2019 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

30.06.18	31.12.18	30.6.2019	31.12.2019	
1,635	1,635	1,635	2,718	CDx
<u>1,380</u>	<u>1,380</u>	<u>2,355</u>	<u>2,311</u>	קרדיאקסנס
3,015	3,015	3,990	5,029	סה"כ

פרק 3

מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- **נתוני רמה 1** הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- **נתוני רמה 2** מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- **נתוני רמה 3** הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי ההוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

3.2 גישות להערכת שווי חברות

בבואנו לאמוד את שווי מניות רגילות או מניות בכורה, בהתאם לאחזקתה של מרחביה בחברות המוחזקות, בחנו את המתודולוגיות המקובלות לביצוע הערכות שווי ואת התאמתן לעבודתנו.

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

3.2.1 גישת ההשוואה (Market Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה בר השוואה לשווי השוק של חברות נסחרות דומות, או לחליפין, בר השוואה לשווי החברה הנגזר מעסקאות שנעשו בעבר הלא רחוק, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. העיקרון המנחה גישה זו הינו שהכפלת נתון כלכלי חזוי הקשור במישרין או בעקיפין לרווחיותה העתידית של החברה ביחס, שהינו המכפיל שלפיו חברות ציבוריות דומות נסחרות או שלפיו חברות פרטיות דומות גייסו הון, מעניק סדר גודל לגבי שווייה של החברה המוערכת.

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו :

◀ Guideline Public Company Method – השוואה בין החברה

הציבורית לפרטית, בהתאם למדדים כגון מכפיל רווח, לצורך הערכה שווי החברה, תוך ביצוע התאמות נוספות הנובעות מאי סחירות, והבדלים אחרים בין החברות.

◀ Guideline Transaction Method – לפי שיטה זו מעריך השווי

משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה.

המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

3.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה הוא תזרים המזומנים החזוי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה-DCF³, לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

הערכת השווי תלויה, במידה רבה, בשיעור ההיוון הנבחר אשר אמור לשקף את ערך הזמן, האינפלציה ואת הסיכון הגלום בפעילות חברה.

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM⁴). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

3.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה כי שווי החברה הינו ערך נכסי החברה בניכוי ערך התחייבויות החברה. ההנחה עליה מושתתת גישה זו הינה ששווי החברה שקול לשווי ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוגן של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

מתודולוגיה נפוצה להערכת שווי הנכסים הינה הערכת גובה העלויות שתיווצרנה במידה שהנכס יוחלף בנכס אחר המפיק את אותה התועלת ("עלות ההחלפה").

בהעדר מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים מהותיים, שווי החברה הינו שווי הנכסים המוחשיים בניכוי שווי ההתחייבויות. לפיכך, גישת השווי הנכסי יעילה ביותר כאשר היא מיושמת על חברות אשר מרבית נכסיהן מוחשיים. על פי רוב, יישום גישת השווי הנכסי אינו נאות במקרים בהם לחברה נכסים לא מוחשיים ומוניטין פנימי מהותיים.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

3.3 בחירת הגישה המתאימה לביצוע הערכת שווי

בספר עזר (Practice Aid) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית (להלן: "הפרסום")⁵ מצוין כי בכדי לבצע הערכת שווי לחברה יש לקבוע תחילה באיזה שלב ההתפתחותי נמצאת החברה ואלה אבני דרך הושגו על-ידה.

הרציונל ששימש אותנו בביצוע עבודה זו הוא כי לרוב הגעה של חברה לאבן הדרך אמורה להפחית אי-הוודאות לגבי התממשות התוכנית העסקית שלה. כתוצאה מכך, המשקיעים רואים את ההשקעה כמסוכנת פחות ושיעור התשואה אותו הם ידרשו על השקעתם בחברה יורד בהתאם. יחד עם זאת, השלב ההתפתחותי חשוב לא רק להבנת רמת הסיכון הגלומה בהשקעה בחברה אלא גם לצורך בחירת השיטה המתאימה לביצוע הערכת השווי.

הפרסום מציין שישה שלבים בהתפתחות החברה, כדלקמן:

◀ **שלב 1.** לחברה אין מכירות, קיימים מעט נתוני עבר לגבי הוצאות החברה ולא ניתן להעריך את מרכיבי ההוצאות העתידיות. הצוות הניהולי קיים רק בחלקו. לצוות יש רעיון, תוכנית וייתכן אף שקיים פיתוח התחלתי של המוצר. לרוב, הון ראשוני מוזרם לחברה על-ידי הנפקת מניות רגילות או מניות בכורה לחברים ומשפחה, ל"מלאכים" או לקרנות הון-סיכון המתמקדות במיזמים בשלב ההתחלתי;

⁵ מקור: AICPA Practice Aid – "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation".

◀ **שלב 2.** גם בשלב זה לחברה עדיין אין מכירות, אך קיימים נתונים רבים יותר באשר להוצאות החברה, בשל נתונים מהעבר ומכיוון שהמוצר נמצא בתהליך פיתוח והאתגרים העסקיים ברורים. לרוב, בשלב זה מבוצע סיבוב שני או שלישי של הזרמת הון לחברה על-ידי הנפקת מניות בכורה לקרנות הון סיכון, המספקות גם שירותי ניהול לחברה;

◀ **שלב 3.** החברה ביצעה התקדמות משמעותית בפיתוח המוצר, עמדה באבני דרך מהותיים (לדוגמא: גיבוש צוות ניהולי) והפיתוח קרוב לסיומו (לדוגמא: המוצר נמצא בשלב ה-Alpha או ה-Beta). בשלב זה, בדרך כלל, עדיין אין מכירות. קרנות הון סיכון ושותפים אסטרטגיים מזרימים הון לחברה בתמורה למניות בכורה;

◀ **שלב 4.** החברה עומדת באבני דרך מהותיים נוספים (לדוגמא: הזמנות ראשונות מלקוחות, משלוח סחורה ללקוחות וכו'). ישנן מכירות אך קיים הפסד תפעולי. בשלב זה מוזרמות הלוואות "שכבת-ביניים" (Mezzanine) לחברה;

◀ **שלב 5.** החברה מוכרת והושגו יעדים כגון רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים מאוזן או חיובי. בשלב זה ייתכן שהחברה תונפק בבורסה, תימכר או תמוזג (אירועים אלה יביאו לרוב להמרת מניות הבכורה למניות רגילות). בשלב זה סוג ההון המונפק על-ידי החברה הינו מניות רגילות;

◀ **שלב 6.** בשלב זה לחברה עבר של רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים חיובי. הנפקה לראשונה לציבור עשויה להתרחש בשלב זה.

השלב ההתפתחותי בו נמצאת החברה משפיע על החלטת מעריך השווי לגבי הגישה בה יש להשתמש בכדי להעריך את שווי החברה.

3.4 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

3.4.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערכן בהנחה המרה.

3.4.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקורות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

3.4.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה מרחביה אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה"

Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

בהערכת שווי זו, במקרים הרלוונטיים, בחרנו להשתמש ב- Option Pricing Method.

פרק 4

הערכת שווי החזקות ב-CDx

4.1 תיאור CDx⁶

על פי הנהלת מרחביה, CDx (בפרק זה גם "החברה") הינה חברה הפועלת מקליבלנד שבמדינת אוהיו בארה"ב והיא הוקמה בשנת 2013. CDx הינה בעלת רישיון בלעדי למסחור טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza, Inc, המחזיקה ברישיון בלעדי ביחס לטכנולוגיה זו, העניקה רישיון בלעדי (exclusive sublicense) ל-CDx להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם מיום 18.10.2013 (כפי שתוקן לאחר מכן) ("הסכם הרישיון").

על בסיס הסכם הרישיון הוקמה חברת CDx אשר מפתחת וממסחרת קו מוצרים לבדיקות דיאגנוסטיות, מיון ואבחון של סוגי סרטן שונים, המבוססות על ניתוח מבני של חלבון המשמש כסמן ביולוגי לזיהוי תאי סרטן. הטכנולוגיה מוגנת במספר פטנטים.

הפיתוח המוביל והמתקדם ביותר של CDx הוא בתחום בדיקת סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית, שאמורה להוות אמצעי בדיקה מהימן יותר מבדיקת ה-PSA.

בנוסף, CDx מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד, סרטן הריאות וסרטן השחלות, ובדיקות דיאגנוסטיות נוירולוגיות

⁶ מקור: הנהלת מרחביה. להרחבה ראה דיווח מרחביה לבורסה

(אלצהיימר). מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דו"ח זה בתהליך פיתוח התחלתי (ניסויים להוכחת יכולת - proof of concept).

באוקטובר 2019 ה-FDA, התווה את ה-IsoPSA, בדיקת דם חדשנית לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, כ"מכשיר פורץ דרך" (Breakthrough Device Designation). ההתוויה כ"מכשיר פורץ דרך" ניתנת למכשור רפואי חדשני בעל פוטנציאל לטפל או לאבחן באופן יעיל יותר מחלות מסכנות חיים או חשוכות מרפא. באמצעות כניסה לתוכנית ה-FDA של "מכשיר פורץ דרך", CD'X תוכל לפעול בצורה צמודה ומהירה יותר עם ה-FDA על מנת להאיץ את קבלת האישורים הרגולטורים הנדרשים ל-IsoPSA.

4.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- בחציון השני של 2019 בוצע סבב השקעה בחברה בסך של כ-4.4 מיליון דולר (ברבעון הראשון של 2020 נאמד סך הסבב בכ-7.6 מיליון דולר, באותם תנאים) כנגד הנפקת מניות בכורה מסוג C (PPS של \$ 4.236)
- בחודש נובמבר 2017 בוצעה השקעה בחברה בסך של 2 מיליון דולר כנגד הנפקת מניות בכורה מסוג B (PPS של \$ 1.57).
- בחודש מרץ 2015 בוצעה השקעה בחברה כנגד הנפקה של מניות בכורה מסוג A (PPS של \$ 0.83).

4.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2019

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות מרחביה התבססנו על סבב ההשקעה מסוף שנת 2019 אשר כלל בעיקר משקיעים חיצוניים.

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה למועד הסבב וליום 31.12.2019:

סוג הנייר	31/12/2019
מניות רגילות	10,012,326
בכורה C	1,030,260
בכורה B	1,459,271
בכורה A	2,385,244
ESOP שהוענקו (0.5ex)	1,487,674
סה"כ	16,374,775

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה⁷ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהלן:

ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג B, C ו-A⁸ יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 8%. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

⁷ ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).
⁸ אין העדפה בחלוקה בין סוגי מניות הבכורה

במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.

במקרה של QIPO (המוגדר בתנאיו בתקנון), הזכויות בהנזלה יהיו שוות לזכויות המניות הרגילות ויחולקו בין כל בעלי המניות פרו-רטה.

להלן טבלה המציגה את סך ההשקעה של כל שכבת מניות בכורה למועד ההנזלה⁹ (מוצג באלפי- \$):

מספר מניות	תאריך	מניה	מחיר	סה"כ למועד הנזלה
10,012,326				מניות רגילות
				הלוואה המירה
1,030,260	31/12/19	4.236	727	5,091
1,459,271	1/11/17	1.57	866	3,155
2,385,244	1/3/15	0.83	1,372	3,352
1,487,674 (0.5ex)				ESOP שהוענקו
16,374,775				סה"כ
14,553				

להלן טבלה המרכזת את סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה והחלוקה בין הסגמנטים השונים למועד הסבב (מוצג באלפי- \$):

⁹ מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים.

אופציה	א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'	ז'
מניות רגילות	0%	0%	100%	87%	72%	65%	61%
הלוואה המירה	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
בכורה C	0%	44%	0%	0%	0%	0%	6%
בכורה B	0%	27%	0%	0%	0%	10%	9%
בכורה A	0%	29%	0%	0%	17%	16%	15%
ESOP שהוענקו (0.5ex)	0%	0%	0%	13%	11%	10%	9%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

אופציה א'- ההלוואה תומר בדיסקונט של 20% ביחס לסבב. סך קרן ההלוואה הנו 2,363 אלפי דולר.

אופציה ד'- בעלי ה-ESOP¹⁰ ימירו במקרה בו הסך לחלוקה יעמוד על 20,261 אלפי דולר.

אופציה ה'- כאשר הסך לחלוקה הנו 27.4 מיליון דולר, בעלי בכורה A יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

אופציה ו'- כאשר הסך לחלוקה הנו 38 מיליון דולר, בעלי בכורה B יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

אופציה ז'- כאשר הסך לחלוקה הנו 81 מיליון דולר, בעלי בכורה C יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

4.3.3 פרמטרים נוספים

- חשוב שווי המניה הרגילה ובכורה בוצע על-ידי יישום מודל ה- OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו סוף 2021.
- ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 31.12.2019 בכ-1.6%¹¹.
- תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנזילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-12%¹².
- על פי הנהלת החברה הסבירות ל-QIPO הנה בשיעור מאוד זניח.

4.3.4 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתירה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג C בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת

¹² Drugs ,US companies ,Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu ((Biotechnology

¹⁰ ת. מימוש ממוצעת של \$0.5
¹¹ מקור : <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

שווי החברה¹³ אמדנו את שווי מניית בכורה A.

4.3.5 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2019

על בסיס ההנחות המפורטות לעיל ולאחר גזירת שווי החברה, אמדנו את השווי ההוגן של מניית בכורה מסוג A בהתאם לזכויות המוקנות לכל בעל מניה.

להלן טבלה מרכזת את שווי החזקות מרחביה בחברה (באלפי-):

סוג נייר	כמות	PPS	באלפי \$
בכורה C	47,214	4.24	200
בכורה A	1,204,672	2.09	2,518
			2,718

¹³ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

פרק 5

הערכת שווי החזקות בקרדיאקסנס

5.1 תיאור קרדיאקסנס

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת מרחביה, קרדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש דמוי שעון בעל טכנולוגיה חדשנית לסריקה מתמשכת של הפרעות בקצב הלב בטכנולוגיה חדשנית לזיהוי מוקדם של דום לב ולמדידה של לחץ דם ללא צורך בשרוול מתנפח. למיטב ידיעת החברה, הוגשו מספר בקשות לאישור פטנטים לטכנולוגיה של קרדיאקסנס. במהלך פברואר 2019, החלה קרדיאקסנס בביצוע ניסוי קליני פרילימנארי בבית החולים איכילוב, אשר הושלם במהלך חודש מרץ 2019 והציג תוצאות חיוביות. זהו ניסוי קליני ראשון (מתוך שניים) לבחינת זיהוי פרפור עליות בתנאים אמבולטוריים. תוצאות הניסוי הראו רמת דיוק של כ-99% בזיהוי דופק ברמת הפעימה הבודדת (שהינה הבסיס לזיהוי פרפור עליות) כאשר יעד הניסוי היה להגיע לרמת דיוק של 96%.

בכוונת קרדיאקסנס לחתום על הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים שבמסגרתם תשווק את הטכנולוגיה החדשנית של קרדיאקסנס באמצעות גופים בעלי תשתית שיווק ומכירות גלובאלית. להערכת החברה, הסכמים אלו יבשילו עם התקדמות הניסויים הקליניים וההליכים הרגולטוריים שמקדמת קרדיאקסנס

בשלב הראשון בכוונת קרדיאקסנס לשווק בארה"ב ובאירופה ובהמשך להתרחב לאזורים אחרים בעולם בשיתוף עם גופי שיווק רלוונטיים, מפיצים וחברות אסטרטגיות מהתחום. נכון למועד דוח זה, הפעילות נעשית מול ה-FDA לאישור בארה"ב ו-Notified Body באירופה לאישור CE. בהקשר ל-FDA, קרדיאקסנס בשלבי סיום סיכום הפרוטוקול של הניסוי הרב מרכזי עם ה-FDA לאחר סיום מוצלח של הניסוי הקליני החד מרכזי. בהקשר של CE,

קרדיאקסנס עברה בהצלחה את השלב ראשון ותעמוד למבחן של שלב שני ואחרון במהלך חודש אפריל הקרוב. יעדים ואסטרטגיה של קרדיאקסנס וצפי לשנה הקרובה:

המוצר הרפואי	סטאטוס למועד הדוח	2019	2020
CardiacSense1	ניסויים קליניים	השלמת ניסויים קליניים. השלמת פיתוח מוצר מסחרי – עדיין ללא ייצור. קבלת CE הגשה לאישור FDA.	קבלת אישור FDA. חברה לשותף שיווקי אסטרטגי והתחלת ייצור ומכירה של מוצר מסחרי. התחלת ניסויים רחבים בארה"ב.

במהלך חודש מאי 2019 הודיעה קרדיאקסנס לחברה כי התקשרות במזכר הבנות לא מחייב המסדיר שיתוף פעולה מסחרי עם מרכז רפואי אירופי מוביל בקשר עם השקעה הונית של המרכז הרפואי בקרדיאקסנס שמיועדת לשמש לפיתוח הטכנולוגיה והמוצרים של קרדיאקסנס וכן בקשר עם הקמת מיזם משותף (joint venture) למסחור המוצרים של קרדיאקסנס באיטליה.

5.2 תיאור סבבי השקעה אחרונים בחברה

על פי מידע שקיבלנו מהנהלת מרחביה, עד סוף 2017 גייסה קארדיאקסנס ממשקיעים פרטיים 1 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.

בסוף חודש מאי 2018 נפתח סבב גיוס חדש בקרדיאקסנס. הסבב נקבע לפי שווי חברה לפני הכסף של 20 מיליון דולר (לפי 6.139 דולר למניה).

במסגרת סבב הגיוס, אשר החל כאמור במאי 2018, השלימה קארדיאקסנס עד תום הרבעון הראשון של שנת 2019 גיוס בסך כולל של כ- 2.5 מיליון דולר, כאמור לפי שווי של 20 מיליון דולר לפני הכסף. על בסיס סבב השקעה זה השווי ההוגן של כל מניה רגילה הנו 6.139 דולר.

במהלך חודש יוני 2019 השקיעה מרחביה סך של כ- 200 אלפי דולר בקרדיאקסנס, (מימוש אופציה בסך 105 אלפי דולר ועוד פרו ראטה על סך 95 אלפי דולר) לפי שווי 20 מיליון דולר לפני הכסף ובמהלך החציון השני השקיע מרחביה סך נוסף של 100 אלפי דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר (8.44\$ PPS).

במקביל קרדיאקסנס החלה בחודש יוני בגיוס הון בין היתר באמצעות קמפיין מימון המונים (TOGETHER), במסגרת גיוס ההון גייסה קרדיאקסנס סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח. על בסיס גיוס זה השווי ההוגן של המניה הרגילה הנו כ-32 ש"ח למניה (כ-9\$¹⁴).

¹⁴ מתורגם לפי שעי"ח ליום 30.6.2019, סמוך לתחילת מועד הגיוס.

בנוסף, בחודשים 11-12.2019 גייסה קארדיאקסנס סך של 300 אלפי דולר מ-3 משקיעים חיצוניים תמורת הנפקת 11,848 מניות רגילות לכל משקיע (כ-8.44\$ למניה).

5.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה

נכון למועד הערכת השווי למרחביה 273,793 מניות רגילות של החברה. בהתאם לכך השווי ההוגן של מניות מרחביה בחברה נאמד בכ-2,311 אלפי דולר (8.44*273,793).

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-18 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – IACVA

הערכת שווי
RMDY - החזקות ב-
הוכן לבקשת
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מרץ, 2020



Intelligent Financial Solutions

30 במרץ, 2020

לכבוד:

מר אלי ארד, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

לבקשת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "מרחביה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות מרחביה ב-RMDY Health Inc (להלן: "החברה" ו/או "RMDY"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS).
הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.
הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של מרחביה. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של מרחביה לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

הגבלת אחריות

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של החזקות מרחביה ב-RMDY, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה ומרחביה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתה וניסיונה. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

החברה מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם על ידי החברה לנו בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות לשגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330 או במייל sagi@ifs-consulting.co.il

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

תוכן עניינים

פרק	עמוד
1	כללי
2	תיאור החברה והסכם ההשקעה
3	מתודולוגיה
4	הערכת שווי החזקות מרחביה
נספחים	
א'	פרטים אודות מעריך השווי
	22

פרק 1

כללי

שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

- מטרת העבודה הנה הערכת השווי ההוגן של החזקות מרחביה בחברה על פי התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם ב-\$ ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

מרחביה –	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
החברה/RMDY-	RMDY Health Inc
הרוכשת/OPRX-	OptimizeRx Corporation
EO-	תמורה מותנית
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
דולר/\$ -	דולר ארה"ב

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של החברה, אשר התקבלו מהנהלת החברה. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור

פרק 2

תאור החברה והסכם מכירת המניות

2.1 אודות החברה

החברה הפועלת בשוק ה-E-HEALTH, אחד השווקים הצומחים בעולם הרפואה, הינה ספקית פתרונות רפואה דיגיטלית המאפשרת לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל ממתן שרותי רפואה מסורתיים ויקרים המבוססים על מפגש עם החולה, לרפואה דיגיטלית המאפשרת ניהול מרחוק והכוונה רציפה של מטופלים כרוניים וכן הגדלת נאמנות, שיפור איכות חיים והגדלת נתח לקוח בקרב אוכלוסיות יעד שונות. הרציפות הטיפולית אשר הושגה באמצעות מערכות אלו מביאה לתוצאות מהפכניות עבור לקוחות החברה הן במדדים רפואיים והן במדדים כלכליים.

המערכת, אותה מפתחת ומפעילה RMDY, מספקת קשת שירותים דיגיטליים הנדרשים ליצירת קשר מקוון עם חולים. מערכת זו מאפשרת פתרונות עקיבה אחר נתונים המדווחים על-ידי החולים עצמם, בין אם באמצעות ציוד מקוון או באמצעות דיווח עצמי, פתרונות אינפורמציה ולימוד לחולים, מערכות טפסים, שאלונים וניהול לוחות זמנים וכן קשת רחבה של פתרונות תקשורת שכוללים ווידאו, אודיו וטקסט. הפלטפורמה של RMDY מספקת גם פתרונות לצוות או למוקדן הרפואי הכוללת ניהול קהיליית החולים, תיק חולה ופתרונות תקשורת עם החולים.

הכנסות החברה בשנים 2017 ו-2018 נאמדו בכ-2.1 מיליון דולר וכ-2.4 מיליון דולר מיליון דולר, בהתאמה. הכנסות החברה בשנת 2019 צפויות לעמוד על כ-3.5 מיליון דולר.

$$3.5 = 1.75 * 2^2$$

2.2 תנאי הסכם מכירת המניות

ביום 6.10.2019 דיווחה מרחביה על השלמת עסקת מיזוג משולש הופכי בין RMDY לבין OPRX. על פי מרחביה:

- הרוכשת רוכשת את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה. התמורה הנה כדלקמן:
 - 50% מסך התמורה הכוללת (לרבות ה-EO) הנה במזומן והיתרה במניות סחירות של הרוכשת.
 - תשלום קבוע בסך של 16 מיליון דולר, כאמור 8 מיליון דולר במזומן ו-8 מיליון דולר במניות.
 - כל המניות של הרוכשת אשר הן חלק מהתמורה יהיו חסומות לתקופה של 12 חודשים.
 - תמורה מותנית בהכנסות החברה בשנים 2020 ו-2021 כדלקמן:
 - פי 1.75 מההפרש בין הכנסות החברה בשנת 2020 לבין 4 מיליון דולר (לדוגמא: במקרה בו סך ההכנסות נאמד ב-6 מיליון דולר, סך התמורה הנוספת הנו 3.5 מיליון דולר²).
 - פי 1.75 מההפרש בין הכנסות החברה בשנת 2021 לבין הכנסות החברה בשנת 2020 (לדוגמא: במקרה בו סך ההכנסות בשנת 2021 נאמד ב-9 מיליון דולר, סך התמורה הנוספת הנו 5.25 מיליון דולר³).

$$5.25 = 1.75 * (9 - 6)^3$$

- סך התמורה המותנית לא יהיה מעל 30 מיליון דולר וישולם, כאמור לעיל, 50% במזומן ו-50% במניות הרוכשת.
- בכל מקרה התמורה המותנית בכל אחת מהשנים תהיה לפחות 1 מיליון דולר (בשנה השנייה מותנה בעמידה באבן דרך).

פרק 3

מתודולוגיה

3.1 הערכת שווי של אופציות

3.1.1 מודלים לתמחור אופציות

המסחר באופציות על מניות החל מתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת בארה"ב. באותן שנים החלו מאמצים לפיתוח מודל אמין לתמחור אופציות שהסתכמו בהצלחה בשנת 1973 כאשר שני פרופסורים אמריקאים Fisher Black & Myron Scholes פיתחו נוסחה להערכת שווי אופציות רכש CALL אירופאית⁴. היום מודל Black & Scholes (להלן: "B&S") הוא המודל המקובל ביותר להערכת שווי האופציה.

לאחר מכן פיתחו Cox-Ross-Rubinstein את מודל העץ הבינומי. על-פי המודל מקבל מחיר המניה בסוף כל תקופה רק שני ערכים אפשריים: מצב עליה ומצב ירידה. בהמשך וכנגזרת של המודל הבינומי פותח מודל העץ התרינומי, לפיו בכל סוף תקופה, מחיר המניה עשוי לעלות, לרדת או להישאר ללא שינוי. ישנם מודלים נוספים שפותחו במרוצת השנים כגון סימולציית הסתברויות מונטה קרלו⁵, קוויזי מונטה קרלו⁶, The Whaley (Quadratic) model ומודלים נוספים. הנחת הבסיס העומדת ברוב המודלים היא אי סבירות של מצב ארביטרז'. במילים אחרות, בכל קומבינציית מצבים ובכל נקודת זמן לא יתכן מצב של הפקת רווח חסר סיכון.

שאלה מרכזית בתמחור אופציות היא מה יהיה מחיר המניה בעתיד? חוסר היכולת לדעת את המחיר העתידי של המניה הוא אחד מנקודות התורפה

העיקריות של כל מודלי האי ארביטרז' הקיימים כיום. נהוג להציב את סטיית התקן של תשואת נכס הבסיס בתור אלמנט המנבא את מחיר המניה בתקופה הבאה. כך, בהינתן מחיר המניה היום אנו מניחים שבזמן 1 המחיר שלה יהיה בגבולות של סטיית התקן של התשואה (סטיית התקן לאותה תקופה).

עם זאת, איננו יכולים להציב ישירות את סטיית התקן של מחיר המניה בהיותה מתפלגת לוג-נורמאלית ולכן נהוג להשתמש בסטיית תקן של תשואת נכס הבסיס שמתפלגת נורמאלית.

השאלה המתבקשת אפוא היא איזה סוג סטיית תקן יש להציב בתור אלמנט המנבא את מחיר נכס הבסיס? מבדילים בין מספר סוגים של סטיית תקן:

- סטיית תקן היסטורית - אומדן תנודתיות שמחושב על סמך תצפיות העבר כפי שנרשמו בבורסה.
- תנודתיות נצפית - תנודתיות אותה צופים לתקופת חיי האופציה והיא סובייקטיבית לחלוטין ותלויה בהשקפותיו וציפיותיו של המודד.
- תנודתיות גלומה - התנודתיות המשתקפת ממחיר האופציה כפי שנסחרת בפועל. למעשה, זוהי אותה תנודתיות שבהצבתה במודל B&S נקבל את מחיר האופציה כפי שהיא נסחרת כיום.

⁶ המודל מנסה לחשב את הנקודה הקריטית בא תמומש אופציה אמריקאית במימוש מוקדם.

⁴ אופציה אירופאית לא ניתנת למימוש לפני תאריך הפקיעה.

⁵ מחשבון מונטה קרלו מחשב את ההסתברות של מחיר המניה להיות בנקודה ספציפית.

ראוי לציין, שתוצאות חישוב שווי האופציה שמתקבלות ברוב המודלים זהות (במיוחד עבור אופציות עמוק בתוך הכסף). הסיבה העיקרית לכך טמונה בהנחות עבודה דומות (אי ארביטרז' וכדומה) ושימוש משותף באותם משתנים אקסוגניים, כגון שיעור ריבית חסר סיכון, מחיר נכס הבסיס ובעיקר סטיית התקן של תשואת נכס הבסיס.

3.1.2 מודל B&S אל מול המודל הבינומי

ניתן לבצע הערכת שווי לאופציות של עובדים לפי המודלים הבאים:

- מודל בינומי;
- סימולצית מונטה קרלו;
- Black & Scholes.

תוצאות התמחור של האופציות הסחירות זהות כמעט לחלוטין עבור כל מודלי האי ארביטרז'. ברם, בשערוך אופציות לעובדים, קיימים הבדלים מהותיים בין השיטות השונות. כך שאם נשווה בין מודל B&S, המקובל ביותר לשערוך אופציות סחירות, לבין המודל הבינומי, נגלה ששווי האופציה בשני המקרים יהיה שונה. הסיבה העיקרית לכך היא בהנחת היסוד של מודל B&S, בה קיימים משתנים אקסוגניים כגון ריבית חסרת סיכון וסטיית התקן של תשואת המניה הנותרים קבועים עד תום חיי האופציה. לעומת זאת, המודל הבינומי גמיש יותר ומאפשר שינוי בערכים אלו בין התקופות. סיבה נוספת היא שבמקרה של אופציות לעובדים מדובר בדרך כלל על תקופות ארוכות בהרבה

⁷ IFRS13

מאופציות שנסחרות בבורסה. כך למשל, לקבוע היום את שיעור הריבית או את סטיית התקן של נכס הבסיס ל-10 שנים ולהניח שבמהלך השנים משתנים אלה נשארים קבועים לא יהיה נכון מבחינה מעשית. בנוסף, מודל B&S אינו מתייחס לאפשרות מימוש מוקדם או לתקופות ההבשלה (חסימה).

3.2 חשבונאיות רלוונטיות – מדרג שווי הוגן⁷

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- נתוני רמה 1 הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.

- נתוני רמה 2 מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- נתוני רמה 3 הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי ההוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

3.3 פרמיית אי סחירות

ישנן מספר גישות המוצעות בספרות הכלכלית לשערוך עלות אי סחירות. הגישות כוללות, בין היתר⁸:

- א. הגישה הראשונה מבוססת על בחינה אמפירית של נתוני השוק האומד את ההבדל בין מחיר מניות חסומות או מוגבלות לבין מניות מקבילות שאינן חסומות. קיים גם מחקר אמפירי הבוחן את מחירי המניות בעסקאות פרטיות לפני הנפקה לציבור ביחס למחירי ההנפקה.
- ב. גישת האופציות, לפיה ניתן לתמחר את אי הסחירות כאופציית מכר (PUT). הרעיון בגישה זו הנו שאי הסחירות מונעת מבעלי המניות למכור את המניה במיוחד כאשר היא מאבדת מערכה, ולכן אופציית המכר על מחיר עתידי אומדת את ההפסד הפוטנציאלי למחזיק המנייה. בבסיס חישוב שווי ה-DLOM כאופציית מכר קיימת ההנחה שהענקת אופציית מכר (במקרה זה תיאורטית) מפצה את בעל המניות הבלתי סחירות על ידי הענקת זכות לבצע מכירה של המניות שברשותו במהלך תקופת אי הסחירות ובכך מחזירה למניות את אלמנט הסחירות שאבד.

⁸ מקור: חוות דעת של פרופסור דן גלאי לחברת הוט מחודש נובמבר 2012.

3.4 מחיר הון

גישת האופציות

בעניין זה ישנן שתי גישות המקובלות לקביעת מחיר המימוש – האחת, לפי גישת לונגסטאף (1995)⁹, גורסת שמחזיק האופציה יכול לדעת מראש מה היה צפוי להיות מחיר המניה המקסימאלי במהלך תקופת החסימה ולכן, במידה והמניה היתה נסחרת, היתה ברשותו האפשרות למכור את המניה במחיר המקסימלי וליהנות מן ההפרש בין הערך המקסימלי לבין הערך במועד העתידי.

הגישה השנייה, לפי פינרטי (2003)¹⁰, גורסת כי מחזיק האופציה אינו יכול לדעת מראש מהו התזמון המושלם למכירת המניה שבידו ועל כן המכירה מתבצעת באקראי במהלך התקופה. לכן, מחיר המימוש הנו מחיר המניה הממוצע ולא המקסימאלי.

לצורך קביעת מחיר ההון של החברה, נעשה שימוש בשיעור היוון המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים הגלומים בפעילותה.

מחיר ההון נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (WACC - Weighted Average Cost of Capital) על פי הנוסחה כמפורט להלן:

$$WACC = K_d * \frac{D}{(E+D)} * (1-T) + K_e * \frac{E}{(E+D)}$$

כאשר:

-WACC	שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על ידי בעלי המניות;
-K _d	שיעור התשואה על החוב;
-D/(E+D)	שיעור החוב מסך הנכסים;
-K _e	שיעור התשואה על ההון העצמי;
-E/(E+D)	שיעור ההון העצמי מסך הנכסים;

מחיר ההון העצמי, או התשואה הנדרשת על ההון העצמי, נקבע תוך יישום מודל CAPM (Capital Asset Pricing Model). מחיר ההון העצמי לפי מודל זה מורכב משער ריבית חסר סיכון על אגרות חוב ארוכות טווח, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון הממוצעת של שוק המניות במקדם הסיכון היחסי של

¹⁰ Finnerty, John D. "The Impact of Transfer Restrictions on Stock Prices." Fordham University, Presentation at the Meeting of the American Finance Association, 2003

⁹ Longstaff, Francis A, 1995. "How Much Can Marketability Affect Security Values?," Journal of Finance, American Finance Association, vol. 50(5), pages 1767-74, December.

החברה, ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו ובתוספת פרמייה ספציפית, בהתאם לנוסחא הבאה :

$$K_e = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + R_s$$

R_f – ריבית חסרת סיכון. ריבית זו נקבעה על בסיס התשואה הדולרית של אג"ח חסרת סיכון.

$R_m - (R_f)$ – פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק¹¹.

β – מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו. ה- β נוטה להיות גבוהה יותר ככל שרמת המינוף הפיננסי של החברה גבוה יותר. בזמן אמידת ה- β^{12} בעזרת השוואה לחברות אחרות, יש לתקן את ה- β והתאמתה לרמת המינוף הפיננסי של החברה. דבר זה נעשה על ידי ניכוי השפעת המנוף הפיננסי של ה- β בשלב הראשון, כלומר חישוב ה- β התפעולית, וחישוב דרגת המנוף הספציפית של החברה, בשלב השני. הקשר בין ה- β התפעולית ל- β הכוללת את השפעת המנוף הפיננסי הוא: $\beta = \beta_U [1 + (1 - T)(D/E)]$ – שווי החברה, D – שווי ההון הזר, T – שיעור

המס, β_U – β התפעולית ואילו β הנה ה- β הכוללת את השפעת המינוף הפיננסי¹³. היות והחברה אינה נסחרת, לקחנו את ממוצע β הלא ממונפת של חברות דומות הנאמדת בכ-1.2.

R_s – שיעור תשואה נוסף, המיוחס לחברה ומשקף סיכונים ספציפיים כגון העדר סחירות, חברה קטנה וכד'. נתונים ומחקרים אמפיריים מראים כי משקיעים דורשים פרמיית סיכון נוספת בגין השקעתם בחברות המבטאות את הפרמטרים השונים של השקעתם. פרמיה זו נאמדה על ידינו בשיעור של כ-8%-9%.

¹³ לפירוט ראה משה בן חורין "שוק ההון וניירות הערך", (פרק 18).

¹¹ מקור: Aswath Damodaran,

¹² ה- β מחושבת על פי רגרסיות של חברות ציבוריות מול תשואת תיק השוק.

פרמטר	דצמבר 2019	הערות
R_f^{14}	1.6%	תזרים דולרי, מח"מ 2 שנים, תואם תזרים EO
β	1.19	ענף: Healthcare Information and Technology (Global)
$(R_m - R_f)^{15}$	5.5%	פועלת בישראל ובחו"ל
R_s^{16}	8.3%	
מחיר ההון (K_e)	16.4%	
$D/(D+E)$	0%	אינה נדרשת להיות ממונפת בטווח הקצר
Tax	23%	שיעור מס של החברה
R_d	NR	
שיעור הון משוקלל	16%	מעוגל

ראה בהמשך גם ניתוח רגישות לעניין השפעת שיעור ההון על תוצאות החישוב.

¹⁵ מקור: Aswath Damodaran.
¹⁶ מקור: D&P 2019

¹⁴ מקור: <https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=yieldYear&year=2019>

פרק 4

הערכת שווי החזקות מרחביה

4.1 אומדן שווי מניות מרחביה

נכון ליום 31.12.2019 בבעלות ממרחביה 24,507 מניות של OPRX. שער מניית OPRX למועד זה הנו \$10.27. מניות אלו הונפקו למרחביה ביום 26.11.2019 ולכן יתרת החסימה, נכון למועד החישוב, הנה כ-11 חודשים. אומדן חסימה זו נעשה בגישת האופציות על בסיס מודל פיננסי (להרחבה ראה לעיל סעיף 3.3).

הפרמטרים במודל הנם:

א. אורך חיים 11 חודשים.

ב. סטיית תקן של כ-54%¹⁷.

על בסיס חישוב זה שיעור הניכיון נאמד בכ-12%.

לכן, השווי ההוגן של מניות אלו נאמד בכ-221.5 אלפי דולר.

4.2 אומדן מנגנון ה-EO

4.2.1 תנאי המנגנון

כאמור לעיל העסקה כוללת תמורה מותנית (להלן: "EO"). להלן עיקרי תנאי ה-EO:

א. ה-EO מתבסס על כלל מחזור המכירות של החברה לשנים 2020 ו-2021.

¹⁷ על בסיס תנודות יומיות של שער מניית הרוכשת לתקופה של 11 חודשים.
¹⁸ $30 = 1.75 * (4 - 21.1)$

¹⁹ $3.5 = 1.75 * 2$
²⁰ $5.25 = 1.75 * (9 - 6)$

ב. מחזור הבסיס של הרוכשת לשנת 2019 הנו כ-3 מיליון דולר.

ג. סך התמורה המותנית לא יעלה על 30 מיליון דולר (משקף הכנסות בסך של 21.1¹⁸ מיליון דולר).

ד. כל שנה נבחנת בנפרד.

ה. תשלומי התמורה המותנית יתבצעו בתחילת השנה העוקבת.

ו. התשלום מותנה בהכנסות החברה בשנים 2020 ו-2021 כדלקמן:

- פי 1.75 מההפרש בין הכנסות החברה בשנת 2020 לבין 4 מיליון דולר (לדוגמא: במקרה בו סך ההכנסות נאמד ב-6 מיליון דולר, סך התמורה הנוספת הנו 3.5 מיליון דולר¹⁹).

- פי 1.75 מההפרש בין הכנסות החברה בשנת 2021 לבין הכנסות החברה בשנת 2020 (לדוגמא: במקרה בו סך ההכנסות בשנת 2021 נאמד ב-9 מיליון דולר, סך התמורה הנוספת הנו 5.25 מיליון דולר²⁰).

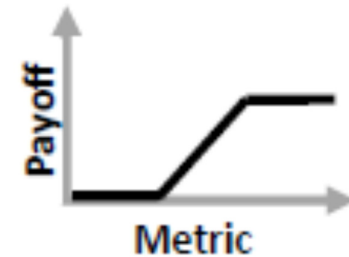
- סך התמורה המותנית לא יהיה מעל 30 מיליון דולר וישולם, כאמור לעיל, 50% במזומן ו-50% במניות הרוכשת.

- התמורה המותנית בגין שנת 2020 תהיה לפחות 1 מיליון דולר (משקף הכנסות בסך של 4.6 מיליון דולר).

- וגם, התמורה המותנית בגין שנת 2021 תהיה לפחות 1 מיליון דולר (מותנה בעמידה באבן דרך). על פי מרחביה העמידה באבן דרך זו הנה בשליטת OPRX ולכן לא ניתן לאמוד את הסבירות

להתממשות אבן דרך זו. בהתאם לכך הונח שאבן דרך זו לא תמומש.

להלן תרשים המציג מנגנון זה:



4.2.2 אומדן ה-EO

לצורך אומדן מנגנון זה התבססנו על הפרמטרים הבאים:

- א. קיבלנו מהחברה תחזית הכנסות לתק' הרלוונטית. על פי הנהלת החברה, סך הכנסות החברה בשנת 2020 יעמדו על כ-3.5 מיליון דולר ובשנת 2021 על כ-5.5 מיליון דולר.
- ב. נעשה שימוש במודל תמחור אופציות ובהתאם למתודולוגיה הרלוונטית באוגדן²¹.

ג. נכס הבסיס- תחזית הכנסות החברה לשנה הרלוונטית מהוונת במחיר ההון של החברה (מהוון מאמצע שנה למועד ההערכה). בגין שנת 2020 כ- 3.2 מיליון דולר²² ובגין שנת 2021 כ- 4.33 מיליון דולר²³.

ד. תוספת המימוש²⁴ –

– בגין שנה 1- בין 4.6 מיליון דולר (long call option) לבין 21.1 מיליון דולר (short call option).

– בגין שנה 2- 3.23²⁵ מיליון דולר לבין 21.1 מיליון דולר.

ה. פרמטרים נוספים אשר נעשה בהם שימוש:

– שיעור סטיית תקן ממוצע של 27%. המתבסס על הכנסות של חברות דומות לשנים 2015-2019. ראה בהמשך גם ניתוח רגישות.

²¹מבוסס על אוגדן: The Appraisal, Valuation of Contingent Consideration Foundation

²²3.5 /EXP(-17%*(6/12))

²⁴ כמוגדר בהסכם ופורט לעיל
²⁵ ההנחה שאבן הדרך לא תמומש

²³5.5 /EXP(-17%*(18/12))

18	EO שנה 1
962	תשלום מובטח שנה 1
2,155	EO שנה 2
-	תשלום שנה 2 (מותנה באבן דרך)
3,135	סה"כ תמורה באלפי \$
9.4%	חלק מרחביה
294	שווי EO מרחביה באלפי \$

להלן ניתוח רגישות ביחס לשינוי בשיעור סטיית התקן ושיעור ההיוון :

280	17%	309	14%
286	22%	301	15%
294	27%	294	16%
306	32%	287	17%
320	37%	280	18%
335	42%	274	19%

4.3 סך החזקות מרחביה

סך החזקות מרחביה, מניות ו-EO, ליום 31.12.2019 נאמד בכ- 515.7 אלפי דולר.

OptimizeRx Corporation	23%
Cynergistek, Inc. (AMEX: CTEK)	9%
Catasys, Inc. (NasdaqCM: CATS)	37%
R1 RCM Inc. (NasdaqCM: RCM)	39%
Sharps Compliance Corp. (NasdaqCM: SMED)	8%
Digirad Corporation (NasdaqGM: DRAD)	39%
BioTelemetry, Inc. (NasdaqGS: BEAT)	55%
Anthem, Inc. (NYSE: ANTM)	4%
ממוצע	27%
חציון	30%

— מחיר ההון של החברה נאמד בכ-16% (לפרוט ראה סעיף 3.4 לעיל).

— ריבית חסרת סיכון דולרית של כ-1.6%.

— ריבית חוב- נלקחה בשיעור של כ-4%²⁶.

ו. שיעור מרחביה מסך ה-EO נאמד בכ-9.4%²⁷.

ז. בהתאם למוצג לעיל, השווי ההוגן של מנגנון ה-EO נאמד בכ-294 אלפי דולר, כדלקמן :

²⁷ בידי מרחביה היו 6,458,757 מניות מסך כולל של 68,817,018 מניות (בדילול מלא).

²⁶ מקור : מרווח הוגן. אג"ח דולרי בדרוג a3

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

פרטי עורך חוות הדעת, שגיא בן שלוש, רו"ח

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – IACV