



קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

דוח חצי שנתי ליום 30 ביוני 2019

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ ("החברה")

דוח חצי שנתי ליום 30 ביוני 2019

תוכן העניינים

חלק א' -	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
חלק ב' -	דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2019
חלק ג' -	הצהרות מנהלים

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"). ביום 9 בפברואר 2014 החליט דירקטוריון החברה כי החברה תדווח לפי הוראת תקנה 25(ב)(4) לתקנות בכל הנוגע לדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית. החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2017 החלה החברה לדווח החברה לפי מתכונת דיווח חצי שנתי. ביום 19 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המנויות בתקנה 25(ב) לתקנות שעניינן: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף צירוף דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון על הבקרה הפנימית; וכן (4) מתכונת דיווח חצי שנתי. לפיכך מדווחת החברה לפי תקנה 25 לתקנות החל מהדוח העיתי ליום 30 ביוני 2019.

ביום 23 באפריל 2019 הודיעה הבורסה לחברה כי בעקבות עמידת החברה בתנאים לחידוש מסחר ברשימה הראשית, החל מיום 28 באפריל 2019 יועברו ניירות הערך של החברה ממסחר ברשימת השימור למסחר ברשימה הראשית.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ ("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"תקופת הביניים", בהתאמה).

במסגרת דוח דירקטוריון זה יובאו הסברים לגבי האירועים העיקריים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ושהשפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ביניים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד מהותית.

יובהר, כי היקפו של דוח הדירקטוריון לתקופת הדוח הנו מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם דוח הדירקטוריון לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-2019-027700) (להלן: "הדוח התקופתי").

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. החברה ופעילותה

1.1. החברה מחזיקה ב-100% מההון המונפק והנפרע של קנביט בע"מ (להלן: "קנביט"), אשר מחזיקה ב-74% מהונה המונפק והנפרע של חברת קנביט אגרו בע"מ (להלן: "קנביט אגרו")¹ וב-100% מההון המונפק והנפרע של קנביט פארמה בע"מ (להלן: "פארמה") וקנביט מרקטינג בע"מ (להלן: "מרקטינג").

החברה, קנביט, קנביט אגרו, פארמה ומרקטינג יכוננו ביחד "הקבוצה" או "קבוצת קנביט".
1.2. נכון למועד הדוח, קבוצת קנביט פועלת בתחום ריבוי וגידול קנאביס רפואי ובכוונתה לפעול בעתיד בכל שרשרת האספקה של מוצרים בתחום הקנאביס הרפואי.

1.3. ביום 30 ביוני 2019 קיבלה קנביט אגרו, רישיונות מוגבלים מאת היחידה לקנביס רפואי במשרד הבריאות (להלן: "היק"ר") לעיסוק ולהחזקה של סם מסוכן לפי סעיפים 6 ו-7 לפקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש] התשל"ג-1973, לחוות ריבוי ולחוות גידול של החברה במתקן הגידול בערבה, בהתאם לפירוט כדלהלן:

(1) רישיון מוגבל לריבוי צמחי קנאביס בתנאי האיכות IMC-GAP בחוות הריבוי של אגרו בערבה (להלן: "חוות הריבוי"), בהיקף של עד 180 זרעי קנביס או עד 60 צמחי אם ("אימהות") ועד 120 ייחורים.

(2) רישיון מוגבל לגידול צמחי קנאביס ועיבוד תפוחות וצמחים post-harvest בתנאי האיכות IMC-GAP בחוות הגידול של אגרו בערבה (להלן: "חוות הגידול"), בהיקף של עד 60 ייחורים עד גובה 15 ס"מ, עד 60 צמחים בהצמחה ועד 60 צמחים בהפרחה.

¹ משק לוט מחזיק בשיעור של 26% בקנביט אגרו.

תוקף הרשיונות המוגבלים הינו לתקופת ה"פיילוט" (תקופת ניסיון לבחינת פעילות המדקיליזציה, בה נמסרים מוצרי הקנביס למטופלים – בבתי המרקחת) או עד ליום 30 בדצמבר 2019, המוקדם מבין השניים, אלא אם בוטל קודם לכן בהחלטת המנהל.

קבלת הרשיונות המוגבלים לחוות הריבוי ולחוות הגידול כאמור מהווה אבן דרך בתהליך קבלת האישור המלא לשם עמידה בדרישות היק"ר, לצורך קבלת אישור לעמידה בתקן IMC-GAP והוצאת רישיון קבוע לחוות הריבוי ולחוות הגידול.

1.4. בהמשך לאמור בסעיפים 9 ו-28.10 לדוח התקופתי, לאור זאת שההסכם בו התקשרה קנביט אגרו עם חברה בת של תיקון עולם בע"מ לא נכנס לתוקף, וכן לאור המועדים הצפויים להשלמת הליך קבלת הרשיונות הקבועים לחוות הריבוי ולחוות הגידול, מעריכה החברה כי תכיר לראשונה בהכנסות מפעילות הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020.

המידע, התחזיות וההערכות הכלולים בדוח זה לעיל ולהלן מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים רגולטוריים שונים ובגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 33 לפרק א' לדוח התקופתי ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי במידע.

1.5. לפרטים אודות תחום הפעילות של הקבוצה ראה חלק א' לדוח התקופתי. לאירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה סעיף 5 להלן.

2. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

2.1. ניתוח עיקרי השינויים במצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 30 ביוני		נכסים	
	ליום 31 בדצמבר			
	2018	2018		2019
אלפי ש"ח				
הגידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים נובע בעיקר מגיוסי הון שהושלמו במהלך התקופה, בניכוי סכומים שהושקעו בהקמת חוות הגידול והריבוי.	2,537	5,379	58,779	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה נובעת מפיקדון מוגבל בשימוש לטובת שימוש בכרטיס אשראי.	25	25	55	פקדונות מוגבלים
היתרה נובעת בעיקר מיתרת מע"מ לקבל בגין השקעות שבוצעו בחוה.	526	78	629	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע מהשקעות שבוצעו במהלך תקופת הדיווח לצורך הקמת חוות הגידול והריבוי.	4,028	237	10,328	רכוש קבוע
היתרה נובעת מיישום הוראות IFRS16 בגין הסכם שימוש בקרקע.	-	-	260	נכס בגין זכות שימוש
	7,116	5,719	70,051	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		התחייבויות והון
		2018	2018	
	אלפי ש"ח			
יתרת הספקים נובעת בעיקר מהשקעות שבוצעו בהקמת חוות הגידול והריבוי.	2,303	121	1,314	ספקים ונותני שירותים (כולל זמן ארוך)
הגידול נובע בעיקר מהוצאות לשלם בגין הקמת חוות הגידול והריבוי, וכן מהפרשה בגין ההסכם עם אייפקס, כמפורט בביאור 14.	439	96	1,883	זכאים ויתרות זכות
במספרי ההשוואה היתרה הינה בגין הסכם ההשקעה של נמסטה.	-	1,267	-	התחייבות להנפקת מניות
היתרה נובעת מיישום הוראות IFRS16 בגין הסכם שימוש בקרקע.	-	-	267	התחייבות בגין חכירה (כולל זמן ארוך)
הגידול ביתרת הלוואות המשקיעים נובע מגידול בשוויין ההוגן. הערכת השווי של הלוואות המשקיעים מצורפת לדוחותיה הכספיים של החברה.	3,103	1,617	3,930	הלוואות ממשקיעים
השינוי נובע מהוצאות ריבית לתקופה, וכן מקרן הון שהוכרה במהלך התקופה בגין ויתור על ריביות שנצברו על הלוואות המייסדים.	1,163	871	1,463	הלוואות מהמייסדים
הגידול נובע בעיקר מגיוסי הון בתקופה, בניכוי ההפסד לתקופה.	108	1,747	61,194	הון
	7,116	5,719	70,051	סה"כ התחייבויות והון

2.2. ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הוצאות מחקר ופיתוח
		2018	2018	
	באלפי ש"ח			
הוצאות מחקר ופיתוח נובעות מהוצאות ייעוץ.	-	-	85	הוצאות מחקר ופיתוח
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לתקופה נובע בעיקר מהפרשה בתקופה בגין ההסכם עם אייפקס וכן מהוצאות שכר וייעוץ.	1,123	423	2,217	הוצאות הנהלה וכלליות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2018	2018	
	באלפי ש"ח			
היתרה במספרי ההשוואה נובעת מרישום המיזוג לפי שיטת רכישה במהופך.	18,219	-	-	הוצאות רישום למסחר
	19,342	423	2,302	הפסד מפעולות
היתרה נובעת משערוך הלוואות המשקיעים בהתאם לשוויין ההוגן, על בסיס הערכת שווי המצורפת לדוחותיה הכספיים של החברה.	1,441	(70)	827	שינוי בשווי התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
היתרה נובעת בעיקר מהוצאות ריבית בגין הלוואות המייסדים, עד למועד הויתור על הריביות.	390	122	145	הוצאות מימון
	21,173	475	3,274	הפסד כולל לתקופה

2.3. נזילות ומקורות מימון

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2018	2018	
	באלפי ש"ח			
נובע בעיקר מהוצאות הנהלה של החברה.	(1,758)	(422)	(1,402)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בחוות הגידול והריבוי.	(1,752)	(154)	(6,873)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
נובע בעיקר מגיוסי הון שביצעה החברה.	5,234	5,142	64,517	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
	1,724	4,566	56,242	גידול במזומנים ושווי מזומנים
	2,537	5,379	58,799	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון למועד אישור הדוחות מכהנים בדירקטוריון החברה חמישה דירקטורים אשר החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה עמינדב ססלר, רויטל אבירם, רונן הראל, ירון נאור וארז נבון.

לפירוט ניסיונם העסקי, כישוריהם והשכלתם של ה"ה עמינדב ססלר, רויטל אבירם ורון הראל, ראה תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי; וביחס לה"ה ירון נאור וארז נבון – ראה דיווח מיידי מיום 15 באפריל 2019, מס' אסמכתא 2019-01-036787, אשר מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

4. תגמול בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

4.1 בימים 28 ביולי 2019 ו-19 באוגוסט 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לפי העניין) הענקת כתב פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה, מראש ובדיעבד, בנוסח מעודכן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 באוגוסט 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-071889), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "הדוח המיידי").

4.2 בימים 4, 15 ו-19 באוגוסט 2019 אישרו ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה (לפי העניין) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי.

4.3 בימים 4, 15 ו-19 באוגוסט 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לפי העניין) את תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' יפעת קריב, המכהנת כדירקטורית וכמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי.

4.4 בימים 4, 15 ו-19 באוגוסט 2019 אישרו ועדת הביקורת התגמול ודירקטוריון החברה (לפי העניין) את תנאי כהונתו והעסקתו של מר איתן בן אליהו, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "בן אליהו"), הכפופים לאישורה של האסיפה הכללית. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר בן אליהו, ראו הדוח המיידי.

4.5 יובהר כי ההחלטות המפורטות לעיל ובדוח המיידי, למעט ההחלטה המפורטת בסעיף 3.2 לדוח המיידי כאמור, כפופות לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

פרק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

5. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח
- 5.1 ביום 13 באפריל 2019 התקשרו החברה וחברת אילן ביוקלצ'ר בע"מ (להלן: "אילן ביו") בהסכם למכירת 10,000 שתילי קנאביס רפואי במחיר של 25-35 ש"ח לשתיל (להלן: "ההסכם" ו-"השתילים", לפי העניין). מכירת השתילים תבוצע בכפוף לכך שלחברה ולאילן ביו יהיו את כל האישורים הנדרשים מטעם היק"ר. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, טרם התקבלו כל האישורים הנדרשים לאילן ביו לצורך מכירת השתילים. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 באפריל 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-036256), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.
- 5.2 ביום 16 באפריל 2019 נודע לחברה כי מנהל היק"ר אישר למשרד החקלאות ופיתוח הכפר להוציא לקנביט אגרו אישור ייבוא ל-180 זרעי קנאביס וזאת בכפוף להתחייבותה של קנביט אגרו לקבל את האישורים הפיטוסניטריים לזרעים כאמור וכן בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לייבוא של הזרעים, בהתאם לנוהל של היק"ר.
- 5.3 ביום 16 באפריל 2019 התקשרה החברה במזכר הבנות לשיתוף פעולה עם הרצליה מדיקל סנטר (להלן: "מדיקל סנטר"), על פיו: (1) מדיקל סנטר יפעל על מנת להביא את הידע, המשאבים והמתקנים שברשותו לצורך מחקר, פיתוח ומתן שירותים המבוססים על מוצרי הקנאביס שתייצר החברה. השירותים שתספק מדיקל סנטר לחברה יכללו כח אדם, אנרגיה, מים, בקרת איכות, שירותי מעבדה, וכל שירות או ציוד אחר הנדרש לצורך שיתוף הפעולה בין הצדדים; ו- (2) החברה תאפשר למדיקל סנטר גישה למוצרי קנאביס שאותם תייצר החברה לשם שיווק ומכירה של המוצרים כקנאביס רפואי ו/או מוצרי קוסמטיקה. כמו כן, תוכל מדיקל סנטר לספק מרשמים למוצרים רפואיים אשר יופקו מגידולי הקנאביס של החברה וכן לספק מוצרים סופיים למטופלים הרלוונטיים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 17 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-038017) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.4 ביום 21 באפריל 2019 השלימה החברה הנפקה לציבור של 1,745,000 מניות של החברה, אשר הוצעו על פי דוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2019, בתמורה לסך של כ-31.4 מיליוני ש"ח, באופן שאיפשר את עמידת החברה בתנאים לחידוש המסחר בניירות הערך שלה ברשימה הראשית בבורסה.
- 5.5 ביום 23 באפריל 2019 הודיעה הבורסה לחברה כי בעקבות עמידת החברה בתנאים לחידוש מסחר ברשימה הראשית, החל מיום 28 באפריל 2019 יועברו ניירות הערך של החברה ממסחר ברשימת השימור למסחר ברשימה הראשית.
- 5.6 ביום 5 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח מסוג Run-Off ל-7 שנים בפרמיה שלא תעלה על 25 אלפי דולר ארה"ב ואשר תכנס לתוקף במידה ופוליסת הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה תפקע ותהפוך לפוליסת Run-Off בעקבות עסקת ההשקעה עם קבוצת המשקיעים עליה דיווחה החברה בימים 15 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-036787) ו-16 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-036787).

אסמכתא 2019-01-037963), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

- 5.7. לפרטים אודות התקשרות קנביט אגרו בהסכם ייצור מוצרי קנאביס ועל מסמך עקרונות לייצור מוצרי קוסמטיקה ומו"מ על שני הסכמים אסטרטגיים נוספים עם פנאקסיה תעשיות פרמצבטיות ישראל בע"מ ופנאקסיה קנאביס ישראל בע"מ (להלן: "פנאקסיה") ראה דיווח מידי מיום 1 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-041839) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. הצדדים פועלים להסדרת ההסכמים המפורטים.
- 5.8. ביום 12 במאי 2019 פקע הסכם שיתוף הפעולה של קנביט אגרו עם חברה בת של תיקון עולם בע"מ לגידול קנאביס רפואי, לאור שחלף המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הנקובים בו.
- 5.9. לפרטים אודות התקשרות קנביט אגרו בהסכם למכירת קנאביס רפואי לפנאקסיה ועל מו"מ עם פנאקסיה לפיתוח משותף של תרופות חדשניות מבוססות קנאביס רפואי ראה דיווח מידי מיום 12 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-044893) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.10. לפרטים אודות התקשרות קנביט אגרו בשני מזכרי עקרונות לשיתוף פעולה עם פנאקסיה לפיתוח של תרופה להקלת סימפטומים של ADHD ושל תרופה לטיפול בפיברומיאלגיה, ראה דיווח מידי מיום 15 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-046420) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. מובהר כי טרם נחתמו הסכמים מחייבים. הצדדים פועלים להסדרת ההסכמים המפורטים בהתבסס על תכנית פיתוח שתיבחן על ידי הוועדה המדעית.
- 5.11. לפרטים בדבר התקשרות קנביט אגרו בהסכמים לרכישת גנטיקה, שתילים וייחורים של קנאביס לשימוש רפואי בהתאם לתקינה IMC-GAP של היק"ר מחברת פארמוקן בע"מ ראה דיווחים מידיים מהימים 28 במאי 2019 ו-1 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-051688 ו-2019-01-066298, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.12. ביום 2 ביוני 2019 הושלמה עסקה להקצאה פרטית של 13,278,008 מניות רגילות של החברה¹ לקבוצת משקיעים בתמורה לסך של 32 מיליוני ש"ח, כמפורט בדיווחי החברה מיום 18 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-023677), מיום 8 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-0349002), מיום 15 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-036787), מיום 16 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-037963), 14 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-046207) 30 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-054061) ו-17 ביוני 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-060052), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- 5.13. ביום 21 במאי 2019 קיבלה קנביט אגרו את אישור המנב"ט של היק"ר לעמידה בדרישות האבטחה הנדרשות IMC-GSP הן בחוות הגידול והן בחוות הריבוי שלה, בהתניה שבהעדר מבנה שרות לאחסנת התוצרת לאחר הקציר, התוצרת תיקלט ברכב שיעביר את התוצרת בו ביום לאתר מאושר IMC-GSP כאשר השינוי יבוצע בהתאם להנחיות האבטחה. תוקף

¹ 41,494 מניות נוספות טרם הוקצו בפועל בשל עיכוב בפתיחת חשבון בנק להפקדת המניות (מובהר כי מלוא תמורה ההקצאה הפרטית התקבלה בחברה).

האישור הינו עד ליום 12 בפברואר 2020.

5.14. ביום 2 ביוני 2019 מונתה הגב' קריב לתפקיד מ"מ מנכ"ל החברה וביום 1 ביולי 2019 מונתה הגב' קריב לתפקיד מנכ"ל החברה.

5.15. ביום 2 ביוני 2019 חלו שינויים בהרכב דירקטוריון החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 2 ביוני 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-054796) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.16. ביום 2 ביוני 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, תיקון לתקנון החברה. לפרטים אודות מהות השינוי ראה דיווח מיידי מיום 15 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-036787) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לנוסח התקנון המעודכן ראה דיווח מיידי מיום 2 ביוני 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-054790).

5.17. ביום 14 במאי 2019 דיווחה החברה כי קנביט אגרו קיבלה אישור IMC-GAP תשתיות לחוות הריבוי שלה בהתאם לתקינה החדשה של היק"ר. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 14 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-045997) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.18. ביום 2 ביוני 2019 קיבלה קנביט אגרו מחברת ההתעדה שלה אישור IMC-GAP תשתיות לחוות הגידול שלה בהתאם לתקינה החדשה של היק"ר ואשר כולל טיפול בתוצרת קטופה. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 3 ביוני 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-055051) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.19. לפרטים בדבר קבלת רישיונות מוגבלים לריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי מהיק"ר ראה דיווח המיידי של החברה מיום 1 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-066322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1 לעיל.

5.20. לפרטים בדבר קליטת שתילי קנאביס לשימוש רפואי בחוות הגידול ובחוות הריבוי של קנביט ראה דיווחים מיידיים מיום 3 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-067432) ומיום 1 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-066684) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

5.21. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם יישום – החברה לפיתוח המחקר של האוניברסיטה העברית בירושלים בע"מ ועם חברת תל השומר מחקרים תשתיות ושירותים רפואיים בע"מ בהסכם לשיתוף פעולה למימון וביצוע מחקר ביחס לתרכובות קנבינואידיות סינטטיות והשפעתן על גידולים סרטניים מסוג מלאנומה, נירובלאסטומה וגליובאסטומה (להלן: "הסכם המחקר") ואישור דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם המחקר וכניסתו לתוקף, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15 ו-20 באוגוסט 2019 (מספרי אסמכתא: 2019-01-070425 ו-2019-01-071883, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

מובהר כי המידע, התחזיות וההערכות הכלולים בדוח זה לרבות בדיווחים שנכללים בו על דרך ההפניה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים רגולטוריים שונים ובגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 33 לפרק א' לדוח התקופתי ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי במידע.

5.22. לפרטים נוספים אודות אירועים עיקריים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019.

6. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

ההנחות שעמדו בבסיס הערכת השווי	מודל הערכת השווי	זיהוי מעריך השווי	שווי בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 בהתאם להערכת שווי (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכת השווי	זיהוי נושא הערכת השווי
מועד לאירוע הנזלה- שנה וחצי סטיית תקן- 128%	מודל OPM	רו"ח שי פולברניס (מעריך שווי בלתי תלוי)	3,930	30 ביוני 2019	הלוואות משקיעים

הערכת השווי מצורפת לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019, המצורפים כפרק ב' לדוח זה להלן.

פרק ד' - גילוי בדבר אשראי בר דיווח

החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מהלוואות מבעלי המניות בחברה ומגיוסי הון. נכון למועד הדוח, החברה (סולו) לא לקחה אשראי בנקאי, ואינה כפופה למגבלות כלשהן בנטילת אשראי.

לפרטים בדבר תנאיהן העיקרים של הלוואות שהעמידו בעלי מניות בחברה לחברה, ראה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

יצוין כי ביום 2 ביוני 2019, עם השלמת הסכם ההשקעה עם קבוצת המשקיעים, נכנס לתוקף ביטול תשלום הריבית (8%) במסגרת הלוואות שהעמידו בעלי השליטה לשעבר, החל ממועד העמדתן בפועל על ידיהם לחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4ג' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019.

19 באוגוסט 2019

תאריך

איתן בן אליהו
יו"ר הדירקטוריון

יפעת קריב
מנכ"ל

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2019

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2019

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח) :
3	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
4	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
5	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
6	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
7-12	ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קנביט פארמסוטיקלס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים התמציתיים באשר לאי ודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס בישראל וההשפעה האפשרית של כך על פעילות הקבוצה.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
19 באוגוסט 2019

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2019

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	30 ביוני		נכסים
	*2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
2,537	5,379	58,779	נכסים שוטפים:
25	25	55	מזומנים ושווי מזומנים
526	78	629	פקדונות מוגבלים
3,088	5,482	59,463	חייבים ויתרות חובה
4,028	237	10,328	נכסים שאינם שוטפים:
-	-	260	רכוש קבוע
4,028	237	10,588	נכס בגין זכויות שימוש
7,116	5,719	70,051	סך נכסים
1,275	121	611	התחייבויות שוטפות:
439	96	1,883	ספקים ונותני שירותים
-	-	46	זכאים ויתרות זכות
-	1,267	-	התחייבות בגין חכירה
1,714	1,484	2,540	התחייבות להנפקת מניות
1,028	-	703	התחייבויות שאינן שוטפות:
-	-	221	ספקים ונותני שירותים
3,103	1,617	3,930	התחייבות בגין חכירה
1,163	871	1,463	הלוואות ממשקיעים
5,294	2,488	6,317	הלוואות מהמייסדים
7,008	3,972	8,857	סך התחייבויות
91	7	-	הון המיוחס לבעלים של החברה:
21,287	2,312	85,738	הון מניות רגילות
(21,270)	(572)	(24,532)	פרמיה וקרנות הון
108	1,747	61,206	יתרת הפסד
-	-	(12)	
108	1,747	61,194	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,116	5,719	70,051	סך ההון
			סך התחייבויות והון

* לאחר יישום למפרע של שיטת הרכישה במהופך, ראה ביאור 3א'.

טוני קליין סמנכ"ל כספים	יפעת קריב מנכ"ל	איתן בן אליהו יו"ר דירקטוריון
----------------------------	--------------------	----------------------------------

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת הביניים על ידי דירקטוריון החברה: 19 באוגוסט 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
לתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	*2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
-	-	85	הוצאות מחקר ופיתוח
1,123	423	2,217	הוצאות הנהלה וכלליות
18,219	-	-	הוצאות רישום למסחר
19,342	423	2,302	הפסד מפעולות
1,441	(70)	827	שינוי בשווי התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
390	122	145	הוצאות מימון
21,173	475	3,274	הפסד כולל לתקופה
			ייחוס ההפסד הכולל לתקופה:
21,173	475	3,262	לבעלים של החברה
-	-	12	לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
21,173	475	3,274	
3.01	0.07	0.27	הפסד בסיסי ומדולל למניה - המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח)

* לאחר יישום למפרע של שיטת הרכישה במהופך, ראה ביאור 3א'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

לתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת הפסד	פרמיה וקרנות הון	הון מניות רגילות
אלפי ש"ח					
108		108	(21,270)	21,287	91
-	-	-		91	(91)
(180)		(180)		(180)	
1,582		1,582		1,582	
62,958		62,958		62,958	
(3,274)	(12)	(3,262)	(3,262)		
<u>61,194</u>	<u>(12)</u>	<u>61,206</u>	<u>(24,532)</u>	<u>85,738</u>	<u>-</u>
199		199	(97)	290	6
435		435		435	
1,588		1,588		1,587	1
(475)		(475)	(475)		
<u>1,747</u>	<u>-</u>	<u>1,747</u>	<u>(572)</u>	<u>2,312</u>	<u>7</u>
199		199	(97)	290	6
2,855		2,855		2,854	1
435		435		435	
2,071		2,071		2,071	
15,721		15,721		15,637	84
(21,173)		(21,173)	(21,173)		
<u>108</u>	<u>-</u>	<u>108</u>	<u>(21,270)</u>	<u>21,287</u>	<u>91</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
 תנועה במהלך התקופה של 6 החודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):
 ביטול ערך נקוב של מניות החברה
 קרן הון בגין הלוואות מהמייסדים
 מימוש כתבי אופציות למניות
 הנפקת מניות, נטו מהוצאות הנפקה
 הפסד כולל לתקופה
 יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)*
 תנועה במהלך התקופה של 6 החודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר):
 קרן הון בגין הלוואות מהמייסדים
 הקצאת מניות למלווים
 הפסד כולל לתקופה
 יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)*

יתרה ליום 1 בינואר 2018
 תנועה במהלך התקופה (מבוקר):
 הנפקת מניות
 קרן הון בגין הלוואות מהמייסדים
 תשלום מבוסס מניות
 רכישה במהופך
 הפסד כולל לתקופה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

* לאחר יישום למפרע של שיטת הרכישה במהופך, ראה ביאור 3א'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
א ל פ י ש " ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת-

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (ראה נספח א)

(1,758)	(422)	(1,402)
---------	-------	---------

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

השקעה בפקדונות מוגבלים

השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(25)	(25)	(30)
(1,727)	(129)	(6,843)
(1,752)	(154)	(6,873)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת מניות, נטו מהוצאות הנפקה

תמורה ממימוש אופציות למניות

פירעון התחייבות בגין חכירה

קבלת הלוואות מהמייסדים

קבלת הלוואות ממשקיעים

מזומנים שנבעו מרכישה במהופך (ראה נספח ב')

תקבולים על חשבון הסכם השקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

1,267	-	62,958
-	-	1,582
-	-	(23)
900	900	-
2,975	2,975	-
92	-	-
-	1,267	-
5,234	5,142	64,517

גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

1,724	4,566	56,242
813	813	2,537
2,537	5,379	58,779

(א) נספח לדוח תזרימי המזומנים -

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

הוצאות רישום למסחר (שלא שולמו במזומן)

הוצאות מימון בגין חכירה

שינוי בשווי הוגן של הלוואות המשקיעים

הוצאות מימון בגין הלוואות מייסדים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

גידול בחייבים ויתרות חובה

גידול בספקים וזכאים אחרים

(21,173)	(475)	(3,274)
17,806	-	-
-	-	21
1,441	(70)	827
390	121	120
(369)	(60)	(103)
147	62	1,007

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(1,758)	(422)	(1,402)
---------	-------	---------

(ב) מזומנים שנבעו מרכישה במהופך:

הון חוזר (ללא מזומנים)

רישום השפעת תמורת הרכישה במהופך שנזקפה להון

זקיפת הוצאות רישום למסחר

מזומנים נטו שנבעו מרכישה במהופך

106
15,721
(15,735)
92

(ג) פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים:

הנפקת מניות למלווים

רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים

1,588		
2,301	108	1,749

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 - כללי:

- א.** קנביט פארמסוטיקלס בע"מ (להלן - "החברה"), הינה חברה ציבורית בע"מ אשר התאגדה בישראל בשנת 1995. כתובת משרדה הרשום של החברה הינו הארבעה 21, תל אביב.
- במהלך תקופת הדיווח, בעקבות עמידת החברה בתנאים לחידוש מסחר ברשימה הראשית ובעקבות השינוי שחל בעיסוק החברה לאחר השלמת המיזוג כמתואר להלן, מניות החברה חזרו להיסחר ברשימה הראשית. כמו כן, שונה סיווגה הענפי של החברה מענף "השקעה ואחזקות-חברת מעטפת" לענף "ביומד-פארמה".
- ב.** ביום 14 ביוני 2018, התקשרה החברה בהסכם מיזוג (להלן: "הסכם המיזוג" או "עסקת המיזוג") עם קנביט בע"מ (להלן: "קנביט" או "חברה הבת") ובעלי מניותיה, חברה פרטית אשר פועלת בתחום ריבוי וגידול קנאביס רפואי. עסקת המיזוג הושלמה ביום 18 בנובמבר 2018.
- החל ממועד השלמת עסקת המיזוג כאמור, החברה מחזיקה במלוא הון המניות של קנביט, אשר מחזיקה במלוא הון המניות של קנביט פארמה בע"מ וקנביט מרקטינג בע"מ ו-74% מהון המניות של קנביט אגרו בע"מ (להלן ביחד - "הקבוצה"). הקבוצה פועלת בתחום ריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי.
- הקבוצה מחזיקה ברישיונות מוגבלים מאת היחידה לקנביס רפואי במשרד הבריאות (להלן: "היק"ר") לעיסוק ולהחזקה של סם מסוכן לפי סעיפים 6 ו-7 לפקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש] התשל"ג-1973, לחוות ריבוי ולחוות גידול של הקבוצה במתקן הגידול בערבה. תוקף הרישיונות המוגבלים הינו לתקופת ה"פיילוט" (תקופת ניסיון לבחינת פעילות המדקלזציה, בה נמסרים מוצרי הקנאביס למטופלים - בבתי המרקחת) או עד ליום 30 בדצמבר 2019, המוקדם מבין השניים, אלא אם בוטל קודם לכן בהחלטת המנהל. נכון ליום 30 ביוני 2019, ולמועד אישור הדוחות הכספיים, הקבוצה פועלת לקבלת רישיונות קבע חלף הרישיונות המוגבלים אשר התקבלו מהיק"ר ותפעל להשגתם לאחר השלמת דרישות היק"ר. בנוסף, קיימת אי ודאות בנוגע להיבטים רגולטוריים הנוגעים לפעילות בתחום הקנאביס בישראל וההשפעה האפשרית של כך על פעילות הקבוצה.
- ג.** ביום 18 באפריל 2019 גייסה החברה 31.4 מיליון ש"ח ברוטו במסגרת הנפקה ציבורית, ראה ביאור ד'.
- ד.** ביום 2 ביוני 2019 גייסה החברה 32 מיליון ש"ח ברוטו במסגרת הנפקה פרטית, ראה ביאור ג'.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. כללי

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופה של 6 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו. בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, פרט לאומדנים ששימשו לקביעת תקופות החכירה ולקביעת שיעורי ההיוון בגין חוזי החכירה בעת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16, כמפורט בביאור 3' להלן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2018, למעט האמור בביאור 3' להלן.

כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2018, מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלו הוצגו מחדש על מנת לשקף את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הקבוצה בהתאם לשיטת הרכישה במהופך.

פעילותה העסקית של הקבוצה מבוצעת באמצעות החברות הבנות לפיכך, אין במידע הסולו תוספת ממשית של מידע, אשר לא נכלל בדוחות הכספיים המאוחדים. במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים החברה נותנת גילוי ככל שיש התקשרויות ועסקאות עם החברות בנות. לדעת החברה, תכלית הבסיס בתקנות 9'ג' ו-38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 מתקיים היות וכל תוספת מידע סולו הינה זניחה למשקיע סביר על פני המידע הקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי העבירה החברה לחברות הבנות סך של כ-5.4 מיליון ש"ח לצורך מימון פעילותן. היתרה אינה נושאת ריבית וללא מועד פירעון.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2019:

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן - IFRS 16)

IFRS 16 החליף עם יישומו לראשונה את ההנחיות הקיימות 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 שלא ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשאו החכירה הינו בעל ערך נמוך.

IFRS 16 משנה גם את הגדרת "חכירה" ואת אופן הבחינה האם חוזה מכיל חכירה.

IFRS 16 דורש לטפל בכל רכיב 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.

ביחס לעסקאות שבהן הקבוצה היא החוכרת, בחרה הקבוצה ליישם את התקן לראשונה בדרך לפיה חוכרה התחייבות בגין חכירה, עבור חכירות שסווגו קודם לכן כחכירות תפעוליות, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, חכירה הקבוצה בנכסים בגין זכויות השימוש בנכסים החוכרים בסכום השווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה, כשהוא מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירות אלה. כתוצאה מכך, לאימוץ התקן לא הייתה השפעה על יתרת העודפים.

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

- לא להעריך מחדש האם חוזה מכיל חכירה במועד היישום לראשונה. הקבוצה תיישם את התקן לחוזים שזוהו קודם לכן כחכירות בהתאם ל- IAS 17 ו- IFRIC 4 בלבד.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, ליישם שיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים באופן סביר.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, להסתמך על ההערכה האם חכירות הן מכבידות, בעת יישום IAS 37 מיד לפני מועד היישום לראשונה של התקן כחלופה לביצוע בדיקת ירידת ערך.
- 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 הקבוצה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן מידע בדבר ההשפעות הכמותיות של היישום לראשונה של IFRS 16: השפעת היישום לראשונה של IFRS 16, ביום 1 בינואר 2019, על סעיפי הדוח על המצב הכספי של הקבוצה, מובאת בטבלה להלן:

בהתאם למדיניות החדשה	השפעת היישום לראשונה אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
269	269	-	נכסים שאינם שוטפים: נכסים בגין זכויות שימוש
269	269	-	התחייבויות: התחייבויות בגין חכירות

הממוצע המשוקלל של שיעור הריבית התוספתי שיושם להיוון ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019 הינו כ-15%, על בסיס חוות דעת שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני.

הערך בספרים של נכסי זכויות השימוש במועד היישום לראשונה ובתום תקופת הדיווח מיוחס לחכירה של קרקע.

ביאור 4 - התקשרויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. הסכמים עם פנאקסיה:

- ביום 1 במאי 2019 חתמה הקבוצה על הסכם לייצור מוצרי קנאביס רפואי עם חברת פנאקסיה תעשיות פרמצבטיות ישראל בע"מ ועם חברת פנאקסיה קנאביס ישראל בע"מ (להלן – פנאקסיה). במסגרת ההסכם, קנביט אגרו תספק לפנאקסיה תפרחות צמח קנאביס רפואי, ואילו פנאקסיה תייצר מחומר הגלם מוצרי קנאביס רפואי ותארוז אותם בתמורה לתעריפים שנקבעו בהסכם.
- ביום 1 במאי 2019 חתמה החברה על הסכם עקרונות לשיתוף פעולה לצורך ייצור של מוצרי קוסמטיקה המבוססים על מוצרי קנאביס.
- ביום 10 במאי 2019 חתמה קנביט אגרו על הסכם עם פנאקסיה לפיו תספק קנביט אגרו 6 טון חומר גלם על פני 3 שנים, החל מאפריל 2020 ועד 2023 בתמורה לסכום כולל של 30 מיליון ש"ח. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים, ומותנה באישורים הנדרשים מהיק"ר.
- ביום 14 במאי 2019 חתמה קנביט אגרו על שני מזכרי עקרונות לפיתוח משותף ומלא של 2 תרופות מרשם מבוססות קנאביס רפואי – תרופה להקלת סימפטומים של ADHD ותרופה לטיפול בפיברומיאלגיה.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך):

ב. הסכם לרכישת גנטיקה ושתילים

ביום 28 במאי 2019 חתמה קנביט אגרו על שני הסכמים לרכישת גנטיקה, שתילים וייחורים של קנאביס רפואי בהתאם לתקינה IMC-GAP של היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות, לחוות הגידול שלה ולחוות הריבוי שלה מחברת פארמוקן בע"מ. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עם קבלת האישורים הנדרשים, הושלמה העסקה.

ג. הסכם הקצאה פרטית

ביום 29 בינואר 2019, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת משקיעים אסטרטגית (להלן- "ההסכם") במסגרתו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כפי שנקבעו בהסכם, תקצה החברה לקבוצת המשקיעים 9,958,506 מניות רגילות של החברה, וזאת כנגד תמורה במזומן מקבוצת המשקיעים בסך של 24 מיליוני ש"ח.

ביום 13 בפברואר 2019, החליטו הצדדים על הגדלת היקף ההשקעה של קבוצת המשקיעים לסך של 27 מיליוני ש"ח חלף 24 מיליוני ש"ח וזאת כנגד הקצאת 11,203,319 מניות חלף 9,958,506 מניות וללא שינוי ביתר תנאי הסכם ההשקעה.

ביום 7 במרס 2019, הודיעה החברה על הגדלת היקף ההשקעה של קבוצת המשקיעים לסך של 32 מיליוני ש"ח חלף 27 מיליוני ש"ח וזאת כנגד הקצאת 13,278,008 מניות חלף 11,203,319 מניות וללא שינוי ביתר תנאי הסכם ההשקעה.

בחודש פברואר 2019, התקבלה מקדמה בסך של 3 מיליון ש"ח מחלק מקבוצת המשקיעים. בכפוף להשלמת התנאים המתלים בהסכם, מקדמה זו תהווה חלק מכספי ההשקעה.

בחודש פברואר 2019 הודיעו בעלי השליטה בחברה לאותו מועד כי בכפוף להשלמת ההסכם, הם מוותרים על רכיב הריבית הכלול בהלוואות המייסדים כמתואר בביאור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018.

ביום 2 ביוני, 2019 התקיימו מלוא התנאים המתלים להסכם ובהתאם לכך הושלמה ההקצאה הפרטית.

ד. הנפקה ציבורית

ביום 18 באפריל 2019 השלימה החברה גיוס בסך של 31.4 מיליון ש"ח ברוטו, במסגרת הנפקה ציבורית על בסיס דוח הצעת מדף, בתמורה להקצאת 1,745,000 מניות רגילות של החברה במחיר של 18 ש"ח למניה. לאחר השלמת הגיוס, עמדה החברה בתנאים לחזרת מניות החברה להיסחר ברשימה הראשית, וביום 28 באפריל 2019 עברו מניות החברה להיסחר ברשימה הראשית.

ה. מימוש אופציות סחירות

במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 מומשו 263,725 כתבי אופציה סחירים בתמורה לתוספת מימוש כוללת בסך של 1,582 אלפי ש"ח.

קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך):

ו. הסכם עם אייפקס

בהמשך לאמור בביאור 11ה(4) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, במהלך חודש אפריל 2019 פנתה אייפקס לחברה בדרישה לקבלת דמי ייעוץ בגין עיסוק המיזוג (להלן-"דמי הייעוץ") ועמלות בגין גיוסי הון שביצעה החברה במהלך תקופת הדיווח (להלן-"העמלות"), אשר לטענת אייפקס היא זכאית להן מכוח ההסכם בין הצדדים. החברה בדיעה כי לא קיימת לאייפקס זכות לקבלת דמי הייעוץ והעמלות.

להערכת יועציה המשפטית של החברה, ובשים לב גם לשלב המוקדם בו נמצאים ההליכים ולטענות הטובות הקיימות לחברה בהקשר זה, סביר יותר מאשר לא (more likely than not) שתביעה של אייפקס ביחס לדרישתה לקבלת העמלות, אם וככל ותוגש, תדחה. בהתאם, לא ביצעה החברה הפרשה בדוחותיה הכספיים.

בנוסף, לדעת יועציה המשפטית, בקשר לדרישה לקבלת דמי הייעוץ, הגם שלחברה עומדות טענות גם ביחס לדרישה זו, לא ניתן לקבוע בשלב זה כי סביר יותר מאשר לא כי תביעה ביחס לרכיב זה תדחה, בהתאם ביצעה החברה הפרשה נאותה בדוחותיה הכספיים.

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

הסכם עם יישום

בחודש אוגוסט 2019 התקשרה החברה בהסכם עם יישום – החברה לפיתוח המחקר של האוניברסיטה העברית בירושלים בע"מ, ועם חברת תל השומר מחקרים תשתיות ושירותים רפואיים בע"מ, בהסכם למימון וביצוע מחקר ביחס לתרכובות קנבינואידיות סינטטיות והשפעתן על גידולים סרטניים מסויימים.

על פי הוראות ההסכם, החברה תממן את המחקר בהיקף של כ-400 אלפי דולר אשר ישולמו בשלושה תשלומים חצי שנתיים במשך 18 חודשים. במהלך המחקר לחברה תעמוד הזכות לבחור אם להמשיך במימון המחקר או לסיים את ההסכם ולהפסיק את המימון בהתאם לדוחות התקופתיים ביחס להתקדמות המחקר.

משך המחקר יעמוד על 18 חודשים ממועד החתימה, ועד לתום 90 יום ממועד סיומו לחברה תהא הזכות לרכוש רישיון שימוש בלעדי ובלתי מוגבל בקשר עם הקניין הרוחני הקיים והקניין הרוחני הנובע מן המחקר ותוצאותיו (להלן: "הרישיון"). בכפוף להתקשרות בהסכם רישיון מפורט בתנאים המסחריים שגובשו בין הצדדים ובתנאים מקובלים בתחום, ואשר יכללו, בין השאר, תנאים שסוכמו, כדלקמן (להלן: "ההסכם המפורט"): (א) תשלום חד פעמי בסך של 75 אלפי דולר; (ב) תשלום שנתי בסך של 50 אלפי דולר; (ג) תמלוגים שייקבעו כשיעור ממכירות נטו ומתמורת הענקת רישיון משנה על ידי החברה; (ד) תשלום בסך כולל של כ-1.85 מיליון דולר לקראת שימוש מסחרי, בפריסה על פני אבני דרך; ו-(ה) תשלום בשיעור של 5% מהתמורה בגין אירועי "Exit", כפי שיוגדרו בהסכם המפורט.

חלק ג' – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, יפעת קריב, דירקטורית ומנכ"ל החברה, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוח חציוני של חברת קנביט פארמסוטיקלס בע"מ (להלן: "התאגיד") לחציון הראשון של שנת 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 הגילוי ובבקרה עליהם.

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

19 באוגוסט 2019

תאריך

יפעת קריב,

דירקטורית ומנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, טוני קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת קנביט פארמסוטיקלס בע"מ (להלן: "התאגיד") לחציון הראשון של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

19 באוגוסט 2019

תאריך

טוני קליין,

סמנכ"ל הכספים של החברה



Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים ליום 30 ביוני, 2019

קנביט פארמסוטקלס בע"מ

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ

בית ערן הדר, רחוב בצלאל 3, רמת גן 5252103 | טלפון: 03-7529000 | פקס: 03-7529002 | www.pbb.co.il



Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

18 אוגוסט, 2019

טוני קליין, סמנכ"ל כספים
קנביט פארמסוטיקלס בע"מ

מר קליין הנכבד,

חברת פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ, לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ, (להלן - "מעריך השווי") נתבקשה ביום 16 ביולי, 2019, על ידי קנאביט בע"מ (להלן - "החברה") לאמוד את השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים (להלן - "הלוואות המשקיעים") אשר הוענקו לחברה, ליום 30 ביוני, 2019 (להלן - "מועד הערכת השווי").

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

מטרת חוות הדעת, המובאת להלן, הינה לאמוד את השווי ההוגן (Fair Market Value) של הלוואות המשקיעים, כפי שעשוי להיקבע בעסקה בין החברה לבין משקיע רציונאלי, בלתי תלוי, על בסיס שיקולים כלכליים של הטווח הארוך. בחוות דעת זו אין התייחסות לשיקולים העשויים להשפיע על אומדן השווי ההוגן עבור משקיע ספציפי. מטרת חוות הדעת הינה לסייע להנהלת החברה באמידת השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים לצורך הדוחות הכספיים של החברה ולמטרה זו בלבד. צד ג' לא יוכל לעשות בה שימוש כלשהו או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורינו מראש ובכתב.

חוות הדעת שלהלן מתייחסת למכלול הפרמטרים הכלכליים הקשורים באמידת השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהי, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. נציין כי חוות הדעת אמורה לשקף בצורה נאותה שווי הוגן למועד מסוים על בסיס נתונים ופרמטרים ידועים והינה רלוונטית למועד עריכתה בלבד.

מעריך השווי לא יהיה אחראי בשום מקרה לכל נזק, עלות או הוצאה, אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מצד החברה ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על המידע כאמור. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי ו/או החברה בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

עוד הרינו להצהיר, כי אין לנו כל עניין אישי במניות החברה, בעלי מניותיה או צדדים קשורים להן, כמוגדר בדין או בפסיקה ולא מתקיימת בנו כל תלות או זיקה אליהם או לצדדים קשורים אליהם כהגדרתם בחוק החברות.

אנו מעריכים את ההזדמנות לסייע לכם לאמוד את השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים. במידה שדרושות לכם הבהרות בנוגע לכל אחד מהנושאים הכלולים בחוות דעתנו, או כל מידע נוסף, נשמח להרחיבה במידה שתידרש לכם.

להלן ריכוז תוצאות עבודתנו (אלפי ש"ח):

שווי הוגן הלוואות המשקיעים

3,930

30/06/2019



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

מידע אודות המומחים

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ (לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ) מתמחה במתן שרותי ייעוץ כלכלי והערכות שווי בלתי תלויות לחברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים וכשירים פיננסיים. חוות הדעת הכלכליות מבוצעות ע"י צוות מומחים הכולל רואי חשבון וכלכלנים.

מאז הקמתה (בשנת 1998), ביצעה החברה מגוון רחב של עבודות בלתי-תלויות עבור למעלה מ-200 חברות ציבוריות הנסחרות בארץ, בארה"ב ובאירופה, לצד מאות חברות פרטיות ולקוחות פרטיים.

ניסיונו הרב כולל עריכת חוות דעת כלכליות למטרות מגוונות, ביניהן: צרכים חשבונאיים (דיווחים כספיים בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והאמריקאית), צרכי מס, חוות דעת משפטיות וכן חוות דעת כלכליות הנדרשות בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, בדיקות נאותות, בדיקות כדאיות, גיוס הון, הנפקה לציבור ועוד.

פולברניס ברקת בן-יהודה שמה דגש על מקצועיות, מהימנות ותודעת שירות גבוהה.

רו"ח שי פולברניס - שותף מנהל

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח פולברניס מנהל משנת 2007 את פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ-200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח פולברניס נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח פולברניס עבד מספר שנים בתחום הביקורת, הייעוץ הכלכלי ובמחלקת מיזוגים ורכישות במשרד רו"ח קסלמן את קסלמן (PWC), במהלכן היה שותף בליווי עסקאות משמעותיות במשק הישראלי.



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

רו"ח ערן ברקת - שותף מנהל

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח ברקת מכהן משנת 2007 כמנהל בכיר בפולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח ברקת נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח ברקת עבד מספר שנים בפירמת החשבונאות הבינלאומית E&Y Ernest & Young כמנהל בתחום ביקורת, במהלכן שימש כמנ"ר בניהול תיקי ביקורת של חברות ציבוריות מהגדולות והמובילות במשק הישראלי וביצע, בין היתר, בדיקות נאותות בתחום המיזוגים והרכישות.

בכבוד רב,

שי פולברניס, רואה חשבון



Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

תוכן עניינים

7	1. תיאור הסכמי הלואה
8	2. הערכת השווי
8	2.1. חישוב השווי ההוגן של הלואות המשקיעים
9	2.2. ריכוז תוצאות



Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

1. תיאור הסכמי הלוואה

בתקופה שבין 26 באוקטובר, 2017 ועד ליום 1 בינואר, 2018 (להלן - "מועד השלמת העסקה"), התקשרה החברה בשישה הסכמי הלוואה משתתפת ברווחים (להלן - "הסכמי הלוואה"), במסגרתן השקיעו שישה משקיעים שונים (להלן - "המשקיעים") סכום כולל של 3.25 מיליון ש"ח בתנאים המפורטים להלן: כל משקיע יהיה זכאי לקבל ריבית שנתית של 8% בגין הלוואה. החזר הריבית כאמור וקרן הלוואה ייעשה מתוך 60% מרווחי החברה (הרווח הנקי השנתי המצטבר מהפעילות העסקית או כל פעילות אחרת של החברה, לאחר הפחתות, בין היתר, תשלומי מסים, החזר הלוואות, ריבית בגין העמדת הלוואות והוצאות בין אם שולמו ובין אם נצברו בשנת המס), ככל שיהיו. בנוסף, כל משקיע יהיה זכאי לקבל בין 2%-3%, לפי סכום השקעתו, מסך רווחי החברה, וזאת רק לאחר פירעון מלא של הלוואות (להלן - "הזכות להשתתפות ברווחים"). ככל שלא יהיו רווחים בחברה, החזרי הריבית וההלוואה יידחו לשנה לאחר מכן. כמו כן, הוסכם כי לדירקטוריון החברה הזכות להחליט על המרת הזכות להשתתפות ברווחים בהתאם להסכם למניות בחברה בשיעור המותאם לסכום הלוואה כאמור, ולא פחות מ- 2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. ביום 11 ביוני, 2018, הודיעה החברה למשקיעים על המרת הזכות להשתתפות ברווחים למניות כאמור בשיעורים של 2% ו- 3%, לפי העניין, המצטברים להקצאה כוללת של כ- 13% מההון המונפק והנפרע של החברה. יובהר, כי המרת הזכות להשתתפות ברווחים, אינה מבטלת את החזר הלוואה והריבית השנתית הנצברת בגינה. כמו כן, ביום 6 בספטמבר, 2017, נחתם הסכם מייסדים עם שלושת בעלי המניות בחברה (להלן - "המייסדים") במסגרתו המייסדים יעניקו הלוואות בעלים לחברה אשר תישא ריבית שנתית של 8%. נכון למועד הערכת השווי, העבירו המייסדים סכום של 1.5 מיליון ש"ח כהלוואות בעלים (להלן - "הלוואות הבעלים" או "הלוואות המייסדים"). החזר הלוואות הבעלים יבוצע פרו-ראטה להחזר הלוואות ממשקיעים נוספים. מהנהלת החברה נמסר כי בחודש פברואר 2019, הודיעו המייסדים כי הם מוותרים על זכאותם לריבית בגין הלוואות הבעלים.



2. הערכת השווי

2.1. חישוב השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים

הלוואות המשקיעים והמייסדים, הצפויות להיפרע מרווחים עתידיים של החברה או בעת אירוע הנזלה, דומות במהותן הכלכלית למכשיר מסוג מניות בכורה, אשר שכיח בגיוס הון של חברות הזנק, ונותן הגנה במקרה של אירוע הנזלה בשוויים נמוכים (כדוגמת מכירת הנכסים הנותרים בהפסקת פעילות וחלוקת היתרה).

הנהלת החברה מסרה כי יחד עם זאת שהיא צופה רווחיות מהפעילות השוטפת של החברה במהלך השנים הקרובות, כדי להיות מובילה בתחומה היא צופה כי תשתמש בתזרים המזומנים אשר צפוי לנבוע מפעילות מכירת הקנאביס לטובת השקעות נרחבות בפיתוח מוצרים חדשים על מנת לייצר יתרון מול המתחרים בשוק, ולכן איננה צופה כי ההלוואות כאמור תיפרענה בשנה וחצי הקרובות מתוך התזרים הצפוי.

השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים חושב באמצעות מודל תמחור כתבי אופציה (Option Pricing Method) על בסיס ההנחה כי ניתן לדמות את ההלוואות כאמור לפונקציה של אופציות רכש, קניית אופציית רכש עם תוספת מימוש אפס ומנגד כתיבת אופציית רכש עם תוספת מימוש בגובה יתרת החוב בעת אירוע הנזלה.

סדר קדימות חלוקת התמורה באירוע הנזלה

1- המשקיעים והמייסדים רשאים לקבל את פירעון קרן ההלוואה, כאשר המשקיעים זכאים גם לתוספת ריבית שנתית של 8% לשנה, הנצברת ממועד השלמת העסקה ועד לאירוע הנזלה (מועד פירעון ההלוואה).

2- יתרת התמורה תחולק בין בעלי המניות הרגילות, לפי שיעור החזקתם (פרו-ראטה).

ריכוז סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה (אלפי ש"ח):

סוג הלוואה	סכום הלוואה	ריבית	זכויות עדיפות באירוע הנזלה	שיעור מסך התמורה
משקיעים	3,250	778	4,028	72.9%
מייסדים	1,500	-	1,500	27.1%
סה"כ	4,750	778	5,528	100.0%

להלן הפרמטרים ששימשו אותנו בחישובנו:

- מועד החישוב - מועד החישוב הינו 30 ביוני, 2019.
- תוספת המימוש - תוספת המימוש של כל שכבה הינה זכויות הנזלה העדיפות עליה.
- אורח חיים - הינו פרק הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. בהתאם להנחות הנהלת החברה, אורך החיים נאמד בכ- 1.5 שנים.



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

- **ריבית** - שיעור הריבית חסרת הסיכון נלקחה מהתשואה לפדיון של אגרת חוב ממשלתית מסוג שחר (ריבית שקלית לא צמודה) בעלת מח"מ (משך חיים ממוצע) השווה בקירוב לאורך החיים החזוי עד לאירוע ההנזלה. שיעור הריבית אשר שימש אותנו בחישובינו הינו **0.35%**.
- **סטיית התקן** - על פי רוב התנודתיות ההיסטורית של חברה משמשת כנקודת התחלה בקביעת התנודתיות הצפויה. היות והחברה נסחרת בתחום הקנאביס תקופה קצרה (פחות משנה), אמדנו את התנודתיות הצפויה בהתבסס על מדגם של חברות קנאביס רפואי הנסחרות בישראל, מדיוי תראפיוטיק בע"מ וטוגדר סטארט-אפ נטוורק בע"מ, אשר החלו לעסוק בשנתיים האחרונות בפעילות בתחום הקנאביס הרפואי בישראל. סטיית התקן חושבה על בסיס יומי (תקנון לשנה), בהתאם לאורך החיים המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. להלן מדגם החברות הישראליות מתחום הקנאביס הרפואי:

סטיית תקן	
מדיוי תראפיוטיק בע"מ	121.8%
טוגדר פארמה בע"מ	134.7%
ממוצע	128.2%

סטיית התקן אשר שימשה אותנו בחישובנו הינה **128.2%**.

- **נכס הבסיס** - הינו שווי החברה אשר נאמד באמצעות חישוב איטרטיבי. להלן המשוואה על בסיסה נאמד שווי החברה (אלפי ש"ח):

$$252,735,000 = C(5,528) \times 100\%$$

2.2 ריכוז תוצאות

הטבלה להלן מציגה את השווי של נכסי החברה במועד החישוב (ש"ח):

תאריך	30/06/2019
שווי מניות מהבורסה	252,735
שווי הלוואות	5,393
סה"כ שווי חברה	258,128

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הלוואות המשקיעים (אלפי ש"ח):

שווי הוגן הלוואות	שיעור המשקיעים מסך הלוואות	שווי הוגן הלוואות משקיעים
5,393	72.9%	3,930