

**הערכת שווי חלק מהחזקות  
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ  
בחברות הפרוטפוליו  
ליום 30.6.2020**

אוגוסט, 2020



23 באוגוסט, 2020

לכבוד :

**מר אלי ארד, מנכ"ל**

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

**הנדון : הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפרוטפוליו ליום 30.6.2020**

לבקשת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "מרחביה" ו/או "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות החברה בחלק מחברות הכלולות בפרוטפוליו שלה, ליום 30.6.2020 (להלן: "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13.

**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 בישראל<sup>1</sup>.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

---

<sup>1</sup> לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

**פרק 1**

**כללי**

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפרוטפוליו נכון ליום 30.6.2020 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 –       | 30.6.2020                          |
| -CDx                | Cleveland Diagnostics, Inc         |
| קרדיאקסנס -         | Cardiacsense LTD                   |
| ויאולי-             | Veoli LTD                          |
| -TrainPain          | TrainPain                          |
| - E.F.A             | אי.אף.איי. הנדסה לכל בע"מ          |
| 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 30.6.2020 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

| 31.12.18     | 30.6.2019    | 31.12.2019   | 30.6.2020    |             |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| -            | 140          | 145          | 487          | E.F.A       |
| 1,635        | 1,635        | 2,718        | 2,718        | CDx         |
| <u>1,380</u> | <u>2,355</u> | <u>2,311</u> | <u>2,591</u> | קרדיאקסנס   |
| <b>3,015</b> | <b>4,130</b> | <b>5,174</b> | <b>5,796</b> | <b>סה"כ</b> |



## **פרק 3**

### **מתודולוגיה**

### 3.1 מדרג שווי הוגן<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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 הערכת 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-DCF<sup>3</sup>, 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.

<sup>3</sup> Discounted Cash Flow

<sup>4</sup> Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM<sup>4</sup>). 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")<sup>5</sup> 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;

<sup>5</sup> 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 CDx<sup>6</sup>

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 למסחר 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

<sup>6</sup> 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).

#### 4.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2019

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקת 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         |
| <b>סה"כ</b>          | <b>16,374,775</b> |

### 4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה<sup>7</sup> כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהלן :

ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג C, B ו-A<sup>8</sup> 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.

במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.

<sup>7</sup> ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).  
<sup>8</sup> אין העדפה בחלוקה בין סוגי מניות הבכורה

<sup>9</sup> מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים.

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 ההנזלה<sup>9</sup> (מוצג באלפי- \$) :

| מספר מניות           | תאריך             | מחיר מניה ב-\$ | סה"כ למועד הנזלה |
|----------------------|-------------------|----------------|------------------|
| מניות רגילות         | 10,012,326        |                |                  |
| הלוואה המירה         | 2,954             |                |                  |
| בכורה C              | 1,030,260         | 4.236          | 727              |
| בכורה B              | 1,459,271         | 1.57           | 866              |
| בכורה A              | 2,385,244         | 0.83           | 1,372            |
| ESOP שהוענקו (0.5ex) | 1,487,674         |                |                  |
| <b>סה"כ</b>          | <b>16,374,775</b> |                | <b>14,553</b>    |

להלן טבלה המרכזת את סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה והחלוקה בין הסגמנטים השונים למועד הסבב (מוצג באלפי- \$) :



| 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-ESOP<sup>10</sup> 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%<sup>11</sup>.
- 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%<sup>12</sup>.
- 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

<sup>12</sup> Drugs ,US companies ,Aswath Damodaran, [adamodar@stern.nyu.edu](mailto:adamodar@stern.nyu.edu) ((Biotechnology

<sup>10</sup> ת. מימוש ממוצעת של 0.5\$  
<sup>11</sup> מקור : <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

שווי החברה<sup>13</sup> אמדנו את שווי מניית בכורה A.

#### 4.3.5 שווי החזקות מרחביה בחברה

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        |
|          |           |      | <b>2,718</b> |

בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן של ההשקעה<sup>14</sup>, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2020 אינו שונה באופן מהותי מכ-2.7 מיליון דולר, שווי החזקות אשר נגזר מהסבב שפורט לעיל.

מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים".

<sup>13</sup> מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

<sup>14</sup> בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל- IFRS 13 מגדיר "שווי הוגן" כ "המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס ... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה..." . סעיף 11 לתקן זה

## **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.<br>השלמת פיתוח מוצר מסחרי – עדיין ללא ייצור.<br>קבלת CE<br>הגשה לאישור FDA. | קבלת אישור FDA.<br>חברה לשותף שיווקי אסטרטגי והתחלת ייצור ומכירה של מוצר מסחרי. התחלת ניסויים רחבים בארה"ב. |

## 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 של 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\$<sup>15</sup>).

<sup>15</sup> מתורגם לפי ש"ח ליום 30.6.2019, סמוך לתחילת מועד הגיוס.

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).

בנוסף, בחציון הראשון של 2020 המשיכה בקרדיאקסנס לגייס באותם תנאים (8.44\$ למניה) הן ממשקיעים קיימים והן ממשקיעים חיצוניים.

## 5.3 הערכת שווי החזקות מרחביה ב קרדיאקסנס

נכון למועד הערכת השווי למרחביה 303,413 מניות רגילות של החברה. בהתאם לכך השווי ההוגן של מניות מרחביה בחברה נאמד בכ-2,561 אלפי דולר (8.44\*303,413).

בנוסף, החברה תהיה רשאית לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בתמורה לעד 150 אלף דולר ("ההשקעה הנוספת"), בקרות המוקדם מבין חלוף 33 חודשים ממועד ההשקעה הנוכחית או ביצוע הנפקה ראשונה לציבור של קארדיאקסנס או השלמת השקעה נוספת בקארדיאקסנס בסך של 5 מיליון ("אירוע מימוש ההשקעה הנוספת"). שווי מניית קארדיאקסנס לצורך ההשקעה הנוספת ייגזר מזהות אירוע מימוש ההשקעה הנוספת וישקף 20% הנחה על כל השקעה חיצונית בקארדיאקסנס או שווי של 64 מיליון דולר בדילול מלא לפני הכסף (כנמוך). השווי ההוגן של זכות זו הנו בקרוב 30 אלפי דולר (הערך הפנימי).

בהתאם לכך, שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס נאמד בכ-2,591 אלפי דולר.

## **פרק 6**

### **הערכת שווי החזקות ב-E.F.A**

## 6.1 תיאור E.F.A

על פי הנהלת מרחביה, E.F.A (בסעיף זה גם "החברה") 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.

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.

למיטב ידיעת מרחביה, 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 חיידקיים 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.

$$1,934 * 281.82 - 200,000 / 3.466 = 487,366^{16}$$

E.F.A נערכת כעת להרכבת המערכות הראשונות והיערכות לקראת ביצוע ניסוי פיילוט ראשוני להוכחת POC. במקביל החברה מקדמת את הפיתוח העסקי ומנהלת מגעים ראשוניים לשיתופי פעולה אסטרטגיים והפצה.

## 6.2 תיאור סבבי השקעה אחרונים בחברה

- ביום 11 במרץ 2019 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה במסגרתו תשקיעה מרחביה סך כולל של 1 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת 1,934 מניות רגילות מסוג A של E.F.A, בהתאם לעמידת E.F.A באבני דרך. עד ליום 30.6.2020 העבירה מרחביה סך של 800 אש"ח והיא צפויה להשלים את מלוא סך ההשקעה.
- בחודש יולי 2020 החלה E.F.A בסבב גיוס של כ- 1 מיליון דולר ממשקיעים חיצוניים ופנימיים, מתוכו נחתמו הסכמים לסך של כ- 200K דולר עד כה ממשקיעים חיצוניים להנפקת מניות רגילות מסוג A לפי PPS של \$281.82.

## 6.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה

בידי מרחביה 1,934 מניות רגילות מסוג A של E.F.A, כאשר סך של 200 אש"ח טרם הועבר. על פי הסבב האחרון שווי מניה מסוג A נאמד ב-\$281.82, לכן סך החזקות מרחביה הנו 487 אלפי דולר<sup>16</sup>.

**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



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2020

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לששת החודשים הראשונים לשנת 2020 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2020, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. **דוח הדירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 26.4.2020 (אסמכתא: 036829-01-2020) ("הדוח התקופתי") המובא בזאת על דרך ההפניה.** יש לקרוא את דוח זה עם הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

דירקטוריון החברה אישר כי מתקיימים לגבי החברה התנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 15 לתקנות הדוחות.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה.

#### 1. כללי

בתקופת הדוח המשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית בתחום השקעות בחברות העוסקות התחומי הביומד ומדעי החיים שהתווה הדירקטוריון כמפורט בסעיף 2.6 בפרק א' לדוח התקופתי, לרבות הרחבת פעילות ההשקעות של החברה בתחום הביומד ומדעי החיים גם להשקעות בחברות להן יש פעילות מחקר ופיתוח בתחום הקנאביס הרפואי.

החברה מוסיפה לחפש אחר הזדמנויות עסקיות בהתאם לאסטרטגיית ההשקעות שהותוותה על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 4 להלן.

לפרטים אודות מצבה הכספי של החברה, ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

#### 2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה:

| הסבר לשינויים                                                                                              | ליום 31 בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2020 | נכסים                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                                                                            | באלפי ש"ח              |                       |                       |                          |
| בתקופת הדוח נגבה חוב בסך 2,500 אש"ח בגין הלוואה שניתנה ובוצעו השקעות בחברות פרטפוליו בסך של כ- 1,167 אש"ח. | 2,826                  | 3,259                 | 3,451                 | מזומנים ושווי<br>מזומנים |
| עיקר השינוי נובע מיתרת חוב שנגבה לאחר תאריך המאזן                                                          | 245                    | 186                   | 180                   | חייבים ויתרות<br>חובה    |
| עיקר הקיטון נובע מגביית חוב שבוצעה במהלך התקופה בסך                                                        | 3,000                  | 3,000                 | 1,075                 | הלוואה לאחרים            |

|                                                                                                                                    |        |        |        |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------------------------------|
| 2,500 אש"ח וכן סיווג<br>סך של 275 אש"ח<br>מאופציה למניות                                                                           |        |        |        |                                |
| —                                                                                                                                  | 6,077  | 6,454  | 4,712  | סה"כ נכסים<br>שוטפים           |
| עיקר הקיטון נובע<br>מגביית חוב שבוצעה<br>במהלך התקופה בסך<br>2,500 אש"ח וכן סיווג<br>סך של 450 אש"ח<br>מאופציה למניות              | 1,000  | 1,000  | 1,150  | הלוואות לאחרים                 |
| סיווג להלוואות לאחרים<br>לזמן קצר וארוך                                                                                            | 775    | 976    | -      | אופציה למניות<br>לפי שווי הוגן |
| בוצעו השקעות בחברות<br>קרדיאקסנס, EFA<br>וויאולי וכן נרשמו עליות<br>ערך בחברות RMDY ו-<br>EFA ראה ביאור 4<br>לדוחות הכספיים ביניים | 23,074 | 18,009 | 25,897 | השקעות בחברות<br>פורטפוליו     |
| —                                                                                                                                  | 24,852 | 20,104 | 27,048 | סה"כ נכסים<br>שאינם שוטפים     |
| —                                                                                                                                  | 30,929 | 26,558 | 31,760 | סה"כ נכסים                     |

**תוצאות הפעילות לתקופת הדוח (באלפי ש"ח)**

| הסבר לשינויים                                       | ליום 31 בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2020 | התחייבויות                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
|                                                     | באלפי ש"ח              |                       |                       |                                    |
|                                                     | 495                    | 576                   | 422                   | ספקים ונותני<br>שירותים            |
|                                                     | 259                    | 188                   | 312                   | זכאים ויתרות<br>זכות               |
|                                                     | 754                    | 764                   | 734                   | סה"כ<br>התחייבויות<br>שוטפות       |
| עיקר הקיטון הינו בגין<br>מיון בסך 55 אש"ח<br>לזכאים | 155                    | 195                   | 90                    | סה"כ<br>התחייבויות<br>שאינן שוטפות |
|                                                     | 30,020                 | 25,599                | 30,936                | סה"כ הון                           |
|                                                     | 30,929                 | 26,558                | 31,760                | סה"כ<br>התחייבויות והון            |

| הסבר לשינויים                                                                                                 | ליום 31 בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2020 |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                               | באלפי ש"ח              |                       |                       |                                           |
| עליית הערך בתקופת הדוח נבעה בעיקרה מחברת E.F.A בסך 888 אלפי ש"ח ומחברת RMDY בסך כ-797 אלפי ש"ח                | 5,781                  | 2,641                 | 1,844                 | רווח משינוי בשווי הוגן של חברות פורטפוליו |
| בתקופות קודמות עיקר העליה נבעה מעליה בשווי אופציות של חברת א.ליבנטל. התקופה ריבית בגין הלוואה לחברת פורטפוליו | 526                    | 727                   | 46                    | הכנסות מימון                              |
| ההכנסות בתקופת הדוח נובעות מגביית חובות                                                                       | 997                    | 395                   | 223                   | הכנסות אחרות                              |
|                                                                                                               | 7,304                  | 3,763                 | 2,113                 | סה"כ הכנסות                               |
|                                                                                                               | (2,405)                | (1,118)               | (969)                 | הוצאות הנהלה וכלליות                      |
| ירידת הערך בתקופת הדוח נבע מירידת ערך בשווי ההשקעה בחברת Juventas                                             | -                      | (389)                 | (256)                 | הפסד משינוי בשווי הוגן של חברות פורטפוליו |
|                                                                                                               | (180)                  | (188)                 | -                     | הוצאות מימון                              |
|                                                                                                               | 166)                   | (5)                   | -                     | הוצאות אחרות                              |
|                                                                                                               | 4,553                  | 2,063                 | 888                   | סה"כ רווח כולל לתקופה                     |

### 3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות מקורותיה העצמיים. לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ- 734 אלפי ש"ח וכן קיימות התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ- 90 אלפי ש"ח.

| הסבר לשינויים                                       | ליום 31 בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2019 | ליום 30 ביוני<br>2020 |                                                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                     | באלפי ש"ח              |                       |                       |                                                     |
| תפעול שוטף                                          | (2,361)                | (999)                 | (927)                 | תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת                 |
| גביית הלוואה בקיזוז השקעות שבוצעו בחברות הפורטפוליו | (1,493)                | (515)                 | 1,562                 | תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| הנפקת הון שבוצעה במהלך שנת 2019                     | 1,907                  | -                     | (10)                  | תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון         |

### 4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לאירועים מהותיים שאירעו עד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו תיאור בדוח התקופתי.

#### 4.1. התפשטות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החלה לפקוד את העולם מגיפת נגיף הקורונה (COVID-19), אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות ("מגפת הקורונה"). התפרצות מגפת הקורונה וחוסר הוודאות בקשר לקצב התפשטות הנגיף ולאופן ההתמודדות של מדינות שונות בעולם עם משבר הקורונה, יצרו חוסר וודאות במגוון תחומים, לרבות פגיעה בפעילות הכלכלית בעולם וב ישראל בפרט וחוסר יציבות בשווקים הפיננסיים. פוטנציאל הנזק למשק הישראלי והגלובלי תלוי במספר רב של גורמים

ובהתבסס על הנסיבות הקיימות והמידע הפומבי, דינמיות האירועים, אי-הוודאות בקשר עם התפשטות הנגיף ובעיקר אופן ההתמודדות של המדינות השונות עם המשבר, קיימת אי-וודאות באשר להשפעות האפשריות והיקפן על הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם.

צמצום הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם, מיתון, האטה ואי וודאות כלכלית, עשויים להיות בעלי השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, אשר ייתכן ויתבטאו, בין היתר בהשפעה לרעה על יכולתה של החברה לגייס הון נוסף העשוי להדרש להרחבת פעילותה ולממש את השקעותיה.

לצד השפעה ישירה על החברה, תתכן השפעה של משבר הקורונה גם על חברות הפרוטפוליו באופן ישיר. ייתכנו קשיים של חברות הפרוטפוליו בגיוס הון עבור עצמן, בהתקשרות עם חברות אחרות לצורך שיתופי פעולה, ברכישת חומרי גלם, שיווק ומסחר מוצריהן, ביכולתן להשלים ניסויים קליניים שונים ולהתחיל בניסויים חדשים, עיכוב בקבלת אישורים רגולטוריים ועוד. נכון למועד זה, חברת CD'X נתקלה בעיכוב בהתנהלות מול ה-FDA והיא מעריכה שאישור ה-FDA עבור הבדיקה לסרטן הערמונית יתקבל ברבעון השני של שנת 2021<sup>1</sup>. בנוסף, חברת קארדיאקסנס נתקלה גם היא בעיכובים בקבלת אישורי ה-FDA וה-CE ונכון למועד דוח זה, קארדיאקסנס מעריכה שאישורים אלו יתקבלו עד תום שנת 2020..

לאור האמור לעיל ונכון למועד דוח זה, דירקטוריון החברה ממשיך לפעול להרחבת עסקיה ושימור ו/או הגדלת החזקותיה של החברה, באמצעות המשאבים הנזילים שיש בידה ולבחון את הצורך בגיוס הון לצורך המשך פעילותה של החברה. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון ותזרים המזומנים של החברה ליום 30.6.2020, ראו סעיף 3 לעיל.

**מובהר, כי המידע האמור לעיל בדבר השפעות אפשריות של משבר הקורונה על פעילות החברה ועל חברות הפרוטפוליו שלה, לרבות הערכות החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה עשוי שלא להתממש, כולו או חלק, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.8.3 בחלק א' בדוח התקופתי.**

#### 4.2. כללי

4.2.1. ביום 3.5.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כתב שיפוי לתקופה נוספת של שלוש שנים נוספות בתוקף מיום 20.2.2020 לאילן גולדשטיין ולאפרים גרליץ בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה בנוסח המקובל בחברה. (מס' אסמכתא: 2020-01-039040). לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי המקובל בחברה, הניתן לנושאי משרה בחברה, לרבות לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 29א בחלק ד' בדוח התקופתי.

<sup>1</sup> ראו גם סעיף 8.1.6 בחלק א' בדוח התקופתי.

4.2.2. ביום 10.5.2020 מר ירון קייזר סיים לכהן כדירקטור חיצוני בחברה לאחר שסיים את כהונתו השניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-041239).

4.2.3. ביום 7.6.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר איל אריאלי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה כאמור. לפרטים נוספים אודות מר איל אריאלי, ראו את זימון האסיפה הכללית אשר פורסם ביום 30.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-038203) ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 7.6.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-050977).

4.2.4. ביום 20.8.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר ארז אלראי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד אישור האסיפה כאמור. לפרטים נוספים אודות מר ארז אלראי, ראו את זימון האסיפה הכללית אשר פורסם ביום 15.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-075696), דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 20.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-091968) ותקנה 26 לדוח התקופתי.

#### 4.3. פעילות החברה והשקעותיה

##### 4.3.1. קארדיאקסנס<sup>2</sup>

4.3.1.1. בהמשך לאמור בסעיף 9.1.10 בדוח התקופתי, חברת CardiacSense

Ltd. ("קארדיאקסנס"), בה מחזיקה החברה בכ-5.67% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, התקשרה בהסכמי הפצה בלעדיים עם חברות שונות לשם שיווק והפצה של השעונים הרפואיים שמפתחת ומייצרת קארדיאקסנס ("השעונים הרפואיים") במדינות ובאזורים הבאים (בנוסף לדרום אמריקה ודרום אפריקה כמפורט בדוח התקופתי): אוסטרליה וניו זילנד<sup>3</sup>; טורקיה וצפון וקפריסין<sup>4</sup>; אורוגוואי<sup>5</sup>; ספרד, פורטוגל ואנדורה<sup>6</sup>; צ'ילה<sup>7</sup>; הודו ודרום מזרח אסיה.<sup>8</sup>

4.3.1.2. ביום 4.5.2020 עדכנה קארדיאקסנס את החברה על תוצאותיו החיוביות של ניסוי קליני בשעון הרפואי, אשר השיג רמת דיוק של כ-99% בזיהוי של הפרעת קצב מסוג פרפור עליות כאשר יעד הניסוי היה להגיע לרמת דיוק של מעל ל-95%. ניסוי זה הוא השני והאחרון אשר נדרשה קארדיקסנס להשלים על מנת להגיש בקשה לאישור מנהל

<sup>2</sup> לפרטים אודות קארדיאקסנס ראו סעיף 9 בחלק א' בדוח התקופתי.

<sup>3</sup> ראו דיווח מיידי מיום 26.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036853).

<sup>4</sup> ראו דיווח מיידי מיום 12.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-042370).

<sup>5</sup> ראו דיווח מיידי מיום 12.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-042370).

<sup>6</sup> ראו דיווח מיידי מיום 21.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045064).

<sup>7</sup> ראו דיווח מיידי מיום 27.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-047083).

<sup>8</sup> ראו דיווח מיידי מיום 4.6.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-050140).

התרופות האמריקאי (ה-FDA) ולקבלת תו העמידה בתקנים האירופאים (ה-CE).

כמו כן, ביום 21.6.2020 עדכנה קארדיקסנס, כי התקבל אישור בית החולים איכילוב להתחיל בעריכת ניסוי למדידת קצב נשימה אשר צפוי להתחיל בשבועות הקרובים בהשתתפות 45 נבדקים שיענדו את השעון החכם.

לפרטים נוספים אודות הניסויים כאמור בסעיף זה ראו דיווחים מידיים מהימים 4.5.2020 ו-21.6.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039208 ו-2020-01-055345, בהתאמה) וסעיף 9.6 בחלק א' לדוח התקופתי.

4.3.1.3. ביום 14.6.2020 התקשרה החברה עם קארדיקסנס בהסכם השקעה במסגרת סבב גיוס לצד משקיעים נוספים ובסך כולל של 6 מיליון דולר ארה"ב ("**סבב הגיוס**"). במסגרת סבב הגיוס, השקיעה החברה סך של 250 אלף דולר ארה"ב בתמורה ל-29,621 מניות של קארדיאקסנס. בנוסף, תהיה החברה רשאית לרכוש מניות נוספות של קארדיקסנס בתמורה לעד 150 אלף דולר ארה"ב בקרות המוקדם מבין חלוף 33 חודשים ממועד ההשקעה הנוכחית או ביצוע הנפקה ראשונה לציבור של קארדיאקסנס או השלמת השקעה נוספת בקארדיאקסנס בסך של 5 מיליון דולר ארה"ב ("**אירוע מימוש ההשקעה הנוספת**"). שווי מניית קארדיאקסנס לצורך ההשקעה הנוספת ייגזר מזהות אירוע מימוש ההשקעה הנוספת וישקף 20% הנחה על כל השקעה חיצונית בקארדיאקסנס או שווי של 64 מיליון דולר ארה"ב בדילול מלא לפני הכסף, והכל בהתאם למוסכם בין החברה לקארדיאקסנס. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 15.6.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-053467).

4.3.1.4. ביום 2.8.2020 נודע לחברה, כי קארדיאקסנס קיבלה את אישור אגף הציוד הרפואי (אמ"ר) במשרד הבריאות לרישום בפנקס הציוד הרפואי של השעון הרפואי (הדגם הראשון) בתוקף עד ליום 31.1.2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 2.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-081798).

#### 4.3.2. E.F.A.<sup>9</sup>

4.3.2.1. ביום 6.5.2020 נודע לחברה כי חברת אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ ("**E.F.A.**") בה החברה מחזיקה 9.09% מהון מניותיה המונפק והנפרע בדילול מלא, קיבלה אישור זכאות למענק של רשות החדשנות במסגרת פרויקט סיוע לתכניות מחקר ופיתוח בהתמודדות עם אתגרי וירוס

---

<sup>9</sup> לפרטים אודות אי.אפ.איי ראו סעיף 10.5.3 בחלק א' בדוח התקופתי.

הקורונה בסך של עד כ-830 אלפי ש"ח ובשיערו התשתתפות של עד 50%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-040186).

4.3.2.2. ביום 13.8.2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם E.F.A להשתתפות בסבב גיוס לצד משקיעים נוספים במסגרתו תשקיע החברה סך של 100 אלפי דולר ארה"ב, כאשר לאחר מכן תחזיק סך של 8.15% מהון מניותיה המונפק והנפרע בדילול מלא של E.F.A. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-088896).

לפרטים נוספים אודות E.F.A ראו סעיף 10.5.3 בחלק א' לדוח התקופתי.

### 4.3.3. <sup>10</sup> CD'X

4.3.3.1. ביום 10.4.2020 התקשרה החברה עם Cleveland Diagnostics Inc ("CD'X"), בה מחזיקה החברה בכ- 7.03% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, הודיעה החברה כי היא התקשרה במזכר הבנות שאינו מחייב לשיתוף פעולה עסקי עם CD'X ("מזכר ההבנות"). במסגרת מזכר ההבנות, ככל וייחתם הסכם מחייב, תעניק CD'X לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות הבדיקות הדיאגנוסטיות הייחודיות, ה-IsoPSA, לאבחון סרטן הערמונית בפרט ("מוצרי CD'X") באזורים גיאוגרפיים שונים שיכללו לכל הפחות את מדינת ישראל וקפריסין. נכון למועד דוח זה הצדדים ממשיכים לנהל משא ומתן לקראת חתימה על הסכם מחייב, כאשר ככל ולא יחתם הסכם מחייב, מזכר ההבנות יפקע בתום שנה מהחתימה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מהימים 12.4.2020 וה-12.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033445, 2020-01-074040) וסעיף 10.5.6 בחלק א' בדוח התקופתי.

4.3.3.2. ביום 7.7.2020 עדכנה CD'X, כי החלה לראשונה בפעילות מסחרית, במסגרתה החלה בשיווק בדיקות ה-IsoPSA למחלקה האורולוגית בקליבלנד קליניק וכי נכון למועד דוח זה CD'X ממשיכה לפעול לקידום אישור הבדיקה על ידי ה-FDA ולהערכתה אישור זה צפוי להתקבל עד תום הרבעון השני של שנת 2021.

### 4.3.4. חתימה על מזכר הבנות להשקעה בחברת אורה אייר

ביום 28.7.2020 התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב להשקעה בחברת אורה סמארט אייר בע"מ, חברה ישראלית העוסקת בפיתוח פלטפורמה לניהול איכות האוויר (בסעיף זה – "מזכר ההבנות") ו-"אורה אייר", בהתאמה. במסגרת מזכר ההבנות הוסכם, כי הצדדים יפעלו להשלים משא ומתן במטרה

---

<sup>10</sup> לפרטים אודות CD'X ראו סעיף 8 בחלק א' בדוח התקופתי.

לחתום על הסכם השקעה מחייב, במסגרתו תשתתף החברה בסבב השקעה ותשקיע באורה אייר סך של 250 אלפי דולר ארה"ב ("סכום ההשקעה"), בתמורה להקצאת מניות בכורה של אורה אייר, המהוות כ-1.93% מהונה המונפק והנפרע של אורה אייר בדילול מלא ומשקפות שווי לאורה אייר של 10 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף ("תמורת ההשקעה").

ביום 26.8.2020 אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת לחברה להתקשר בהסכם השקעה מחייב להשקעת סכום ההשקעה כחלק מסבב השקעה של כ-3 מיליון דולר, בעבור תמורת ההשקעה כאמור לעיל.

בנוסף, במסגרת סבב ההשקעה משתתפת גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ, בסכום השקעה של 50 אלפי דולר ארה"ב בתנאים זהים לתנאי הסכם ההשקעה, ובשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.

המערכת אותה מפתחת אורה אייר מאבחנת ומטהרת אוויר בתוך חללים סגורים ונותנת דיווח ותובנות בנוגע לאיכות האוויר בתוך ומחוץ לחללים סגורים באמצעות טכנולוגיית בינה מלאכותית.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.7.2020 (מס' אסמכתא - 2020-01-080658).

#### 4.3.5 קבלת תמורה נוספת בעסקת רמדי

בהמשך לאמור בסעיף 2.3 בחלק א' לדוח התקופתי, בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי בין רמדי הלת' אינק ("רמדי"), לחברת אופטימיזי אר.אקס<sup>12</sup>, אשר עם השלמתו במהלך אוקטובר 2019 הפכה רמדי לחברה בת בבעלות מלאה של אופטימיזי אר.אקס ("העסקה"), ביום 26.8.2020 עדכנה החברה, כי הצדדים הצדדים לעסקה סיכמו על תשלום חד פעמי חלף מנגנון התמורה העתידית שהופיע בדיווחים הקודמים ובהתאם לכך החברה קיבלה תמורה נוספת כדלקמן: סך במזומן של כ-345 אלפי דולר ארה"ב וצפויה לקבל עוד כ-8,941 מניות אופטימיזי אר.אקס. סך התמורה הכוללת שהחברה קיבלה במסגרת העסקה הינו כ-727 אלפי דולר ארה"ב במזומן ו-33,448 מניות אופטימיזי אר.אקס. יצוין כי מניית אופטימיזי אר.אקס נסחרת בנאסד"ק נכון ליום 25.8.2020 במחיר של כ-19.35 דולר. סכום זה (בהתייחס למחיר המניה הנוכחי שעשוי להשתנות עד למועד מכירת המניות) הינו כ-2.7 פעמים הסכום הכולל אותו השקיעה החברה ברמדי בסך 0.5 מיליון דולר. המניות חסומות עד 4 באוקטובר 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093354).

<sup>11</sup> אשר החזקות החברה בה במועד השלמת המיזוג כאמור עמדו על כ-9% בדילול מלא.

<sup>12</sup> חברה המאוגדת בארצות הברית ושמוניותיה נסחרות בנאסד"ק, העוסקת בתחום הטכנולוגיה ומתן שירותים נלווים בתעשיית שירותי הבריאות.



## 5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים אשר פורסמו במסגרת הדוח התקופתי, לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" וכן, נכון למועד הדוח התקופתי לא הייתה קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

נכון למועד הדוח קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" בהתאם לתקנה 10(ב)(7)(1). לפיכך, להלן פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם בהתאם לסעיף 48(ג)(7) ולתוספת השניה לתקנות הדוחות נכון למועד הדוח.

### 5.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה ולניהול ההגנה מחשיפה לסיכוני שוק הנו מר אלי ארד, מנכ"ל החברה, אשר מדווח לדירקטוריון החברה אחת לתקופה על סיכוני השוק ועל ההתפתחויות בענף בו פועלת החברה.

### 5.2. תיאור סיכוני השוק

עיקר פעילותה של החברה הנה השקעה בחברות פורטפוליו בתחום מדעי החיים. לפיכך, החברה חשופה במהלך פעילותה לסיכוני שוק שהעיקריים שבהם הנם:

א. סיכוני ריבית;

ב. שינויים בשער החליפין.

### 5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

מדיניות החברה הינה לבצע אחת לתקופה מבחני רגישות לגורמי סיכוני השוק העיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים.

### 5.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכוני השוק העיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

המכשירים הרגישים לא נועדו להגנה.

### 5.5. דוח בסיסי הצמדה

תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 30.6.2020 (היתרות מוצגות באלפי ש"ח):

| נכסים                       | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד לדולר | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים (*) | סך הכל |
|-----------------------------|-------------------------|------------|--------------------|-------------------|-----------|--------|
| מזומנים ושווי מזומנים       | -                       | -          | -                  | 3,451             | -         | 3,451  |
| פקדון מוגבל בשימוש          | -                       | -          | -                  | 6                 | -         | 6      |
| חייבים ויתרות חובה          | 14                      | -          | -                  | 166               | -         | 180    |
| הלוואה לאחרים לזמן קצר      | -                       | -          | -                  | 1,075             | -         | 800    |
| הלוואות לאחרים לזמן ארוך    | -                       | -          | -                  | 1,150             | -         | 700    |
| אופציות למניות לפי שווי הון | -                       | -          | -                  | -                 | -         | 725    |
| השקעה בחברות פורטפוליו      | -                       | -          | -                  | 25,897            | -         | 25,897 |
| רכוש קבוע, נטו              | -                       | -          | -                  | 1                 | -         | 1      |

|        |           |                   |                    |            |                         |                              |
|--------|-----------|-------------------|--------------------|------------|-------------------------|------------------------------|
| 31,760 | -         | 31,746            | -                  | -          | 14                      | סה"כ נכסים                   |
| סך הכל | אחרים (*) | לא צמוד ללא ריבית | לא צמוד נושא ריבית | צמוד לדולר | צמוד למדד המחירים לצרכן | התחייבויות                   |
| 422    | -         | 422               | -                  | -          | -                       | ספקים ונותני שירותים         |
| 257    | -         | 312               | -                  | -          | -                       | זכאים ויתרות זכות            |
| 145    | -         | 90                | -                  | -          | -                       | אופציות למניות לפי שווי הוגן |
| 827    | -         | 824               | -                  | -          | -                       | סה"כ התחייבויות              |

#### 5.6. מבחני רגישות

להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/ חשיפה ליום 30.6.2020 :

א. בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ריבית לא צמודה (באלפי ש"ח)

| מכשיר רגיש            | רווח (הפסד) מהשינויים |                     |                    | שווי הוגן התחייבות | רווח (הפסד) מהשינויים |                    |                         |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
|                       | הפחתה של 12% (*)      | ירידה של 10% בריבית | ירידה של 5% בריבית |                    | עליה של 5% בריבית     | עליה של 10% בריבית | תוספת של 12% (*) בריבית |
| מזומנים ושווי מזומנים | -                     | -                   | -                  | 3,451              | -                     | -                  | -                       |
| פקדון מוגבל בשימוש    | -                     | -                   | -                  | 6                  | -                     | -                  | -                       |
| חייבים ויתרות חובה    | (2)                   | (1)                 | -                  | 180                | -                     | 1                  | 2                       |
| סה"כ                  | (2)                   | (1)                 | -                  | 3,637              | -                     | 1                  | 2                       |

(\*) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת/ הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהווה תרחיש קיצון

ב. בדיקת רגישות לחשיפה לשינויים בשע"ח דולר/ ש"ח (באלפי ש"ח)

| מכשיר רגיש              | רווח (הפסד) מהשינויים   |                        |                       | שווי הוגן (*) התחייבות | רווח (הפסד) מהשינויים  |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | תוספת של 12% בשער הדולר | עליה של 10% בשער הדולר | עליה של 5% בשער הדולר |                        | ירידה של 5% בשער הדולר | ירידה של 10% בשער הדולר | הפחתה של 12% בשער הדולר |
| הלוואה לזמן קצר לאחרים  | -                       | -                      | -                     | 1,075                  | -                      | -                       | -                       |
| הלוואה לזמן ארוך לאחרים | -                       | -                      | -                     | 1,150                  | -                      | -                       | -                       |
| סה"כ                    | -                       | -                      | -                     | 2,225                  | -                      | -                       | -                       |

(\*) מבוסס על שער חליפין של 3.466 ש"ח.

#### היבטי ממשל תאגידי

#### 6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות הינו דירקטור אחד (1), וזאת בהתחשב בהיקף עסקי החברה ונכסיה.

לפרטים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי.

## 7. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרתם בסעיף 219(ה) לחוק החברות.

## 8. תרומות

בתקופת הדוח לא העניקה החברה תרומות כלשהן. החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות וכן אין לה התחייבויות למתן תרומות כלשהן בתקופות עתידיות.

## 9. פרטים בדבר מבקר הפנים

לא חל שינוי בתקופת הדוח ביחס לדיווח אשר נכלל בדוח התקופתי.

## הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### 10. גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות האומדנים החשבונאיים ראו ביאור 3 לדוחותיה הכספיים ביניים של החברה.

## הערכות שווי מהותיות מאוד

### א. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2020 (מצורפת) – Cardiacsense

| זיהוי נושא ההערכה                                                                                                                                                                                                              | הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| עיתוי ההערכה                                                                                                                                                                                                                   | 30.6.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי                                                                                        | 2,561 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2019 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה                                                                                                                                                                                            | 2,591 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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 רי"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.</li> <li>בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.</li> <li>לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רי"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.</li> </ul> |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות:                                                                                                                                                          | על בסיס גיוס המונים שבוצע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (א) שיעור ההיוון (או WACC);                                                                                                                                                                                                    | הערכת השווי התבססה על פי גיוס הון שהתבצע בין היתר באמצעות קמפיין מימון המונים (TOGETHER), במסגרת גיוס ההון גייסה קארדיאקסנס, סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח. על בסיס גיוס זה השווי ההוגן של המניה הרגילה הנו כ-8.44 דולר למניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (ב) שיעור הצמיחה;                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value);                                                                                                                                                                     | לחברת מרחביה 303,413 מניות רגילות בחברת קרדיאקסנס.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (ד) סטיית תקן;                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (ו) מספר בסיסי ההשוואה.                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**ב. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2020 (מצורפת) – CD'X**

| זיהוי נושא ההערכה                                                                                                                                                                                                             | הערכת שווי החזקות ב- CD'X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| עיתוי ההערכה                                                                                                                                                                                                                  | 30.6.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי                                                                                       | 2,718 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2019 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה                                                                                                                                                                                           | 2,718 אלפי דולר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| זיהוי המערך 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 | <p>שגיאה בן שלוש ר"ח</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.</li> <li>בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.</li> <li>לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.</li> </ul> |
| מודל ההערכה שמערך 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:                                                                                                                                                         | לא רלוונטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (א) שיעור ההיוון (או WACC);<br>(ב) שיעור הצמיחה;<br>(ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value);<br>(ד) סטיית תקן;<br>(ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;<br>(ו) מספר בסיסי ההשוואה.                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**ג. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2020 (מצורפת) – E.F.A**

| זיהוי נושא ההערכה                                                                                                                                                                                                             | הערכת שווי החזקות ב- E.F.A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| עיתוי ההערכה                                                                                                                                                                                                                  | 30.6.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי                                                                                       | 230 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה                                                                                                                                                                                           | 487 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| זיהוי המערך 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 | <p>שגיאה בן שלוש ר"ח</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון.</li> <li>בעל ניסיון של מעל ל-19 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.</li> <li>לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.</li> </ul> |
| מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)                                                                                                                                                    | על בסיס סבב השקעה בחברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות:                                                                                                                                                         | על בסיס סבב השקעה בחברה במניות הרגילות של EFA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (א) שיעור ההיוון (או WACC);<br>(ב) שיעור הצמיחה;<br>(ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value);<br>(ד) סטיית תקן;<br>(ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;<br>(ו) מספר בסיסי ההשוואה.                                | לחברת מרחביה 1,934 מניות רגילות בחברת EFA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

---

אלי ארד  
מנכ"ל החברה

---

רני ליפשיץ  
יו"ר הדירקטוריון

26 באוגוסט, 2020

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים**

**ליום 30 יוני 2020**

**בלתי מבוקרים**

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**תמצית דוחות כספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

|        |                                           |
|--------|-------------------------------------------|
| 2      | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר            |
|        | <b>תמצית דוחות כספיים ביניים:</b>         |
| 3 - 4  | תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים          |
| 5      | תמצית דוחות על הרווח וההפסד הכולל ביניים  |
| 6      | תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים |
| 7 - 8  | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים     |
| 9 - 16 | ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים      |

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוח התמציתי על הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה 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 (ישראל) 2410 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 באוגוסט, 2020

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited



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

**נכסים**

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני |        | ביאור                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מבוקר                     | 2019          | 2020   |                                                                                                                                                 |
| מבוקר                     | בלתי מבוקר    |        |                                                                                                                                                 |
| 2,826                     | 3,259         | 3,451  | <b>נכסים שוטפים -</b><br>מזומנים ושווי מזומנים<br>פיקדון מוגבל בשימוש<br>חייבים ויתרות חובה<br>חלויות שוטפות של הלוואות וחוב לזמן ארוך          |
| 6                         | 9             | 6      |                                                                                                                                                 |
| 245                       | 186           | 180    |                                                                                                                                                 |
| 3,000                     | 3,000         | 1,075  |                                                                                                                                                 |
| 6,077                     | 6,454         | 4,712  |                                                                                                                                                 |
| 1,000                     | 1,000         | 1,150  | <b>נכסים שאינם שוטפים -</b><br>הלוואות וחוב לזמן ארוך<br>אופציה למניות לפי שווי הוגן<br>השקעות בחברות פורטפוליו<br>השקעה אחרת<br>רכוש קבוע, נטו |
| 775                       | 976           | -      |                                                                                                                                                 |
| 23,074                    | 18,009        | 25,897 |                                                                                                                                                 |
| -                         | 114           | -      |                                                                                                                                                 |
| 3                         | 5             | 1      |                                                                                                                                                 |
| 24,852                    | 20,104        | 27,048 | <b>סה"כ נכסים</b>                                                                                                                               |
| 30,929                    | 26,558        | 31,760 |                                                                                                                                                 |

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**התחייבויות והון עצמי**

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני |        |
|---------------------------|---------------|--------|
| מבוקר                     | 2019          | 2020   |
|                           | בלתי מבוקר    |        |
| 495                       | 576           | 422    |
| 259                       | 188           | 312    |
| 754                       | 764           | 734    |
| 155                       | 195           | 90     |
| 30,020                    | 25,599        | 30,936 |
| 30,929                    | 26,558        | 31,760 |

**התחייבויות שוטפות -**

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות שאינן שוטפות -**

זכאים לזמן ארוך

**הון עצמי -**

הון עצמי

**סה"כ התחייבויות והון עצמי**

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

(\*) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 26 אוגוסט 2020.

26 אוגוסט, 2020  
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**תמצית דוחות על ההפסד הכולל ביניים**  
**באלפי ש"ח**  
**(למעט נתוני רווח למניה)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2019 | לתקופה של ששת<br>החודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2019 | 2020    |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                                 |         |
| 5,781                                         | 2,641                                                      | 1,844   |
| 526                                           | 727                                                        | 46      |
| 997                                           | 395                                                        | 223     |
| 7,304                                         | 3,763                                                      | 2,113   |
| (2,405)                                       | (1,118)                                                    | (969)   |
| -                                             | (389)                                                      | (256)   |
| (180)                                         | (188)                                                      | -       |
| (166)                                         | (5)                                                        | -       |
| (2,751)                                       | (1,700)                                                    | (1,225) |
| 4,553                                         | 2,063                                                      | 888     |
| 0.07                                          | 0.03                                                       | 0.013   |

**הכנסות:**

רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות  
 בחברות פורטפוליו  
 הכנסות מימון  
 הכנסות אחרות  
 סה"כ הכנסות

**הוצאות:**

הוצאות הנהלה וכלליות  
 הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות  
 בחברות פורטפוליו  
 הוצאות מימון  
 הוצאות אחרות  
 סה"כ הוצאות  
 רווח כולל לתקופה

**רווח למניה:**

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים**  
**באלפי ש"ח**

| סה"כ          | יתרת רווח (הפסד) | מניות באוצר    | פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות | הון המניות    |                                                                       |
|---------------|------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 30,020        | (7,738)          | (1,298)        | 27,772                                       | 11,284        | יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)                                       |
|               |                  |                |                                              |               | תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר): |
| 888           | 888              | -              | -                                            | -             | רווח כולל לתקופה                                                      |
| 28            | -                | -              | 28                                           | -             | תשלום מבוסס מניות                                                     |
| <u>30,936</u> | <u>(6,850)</u>   | <u>(1,298)</u> | <u>27,800</u>                                | <u>11,284</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)                                  |
| 23,511        | (12,291)         | (1,298)        | 26,363                                       | 10,737        | יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)                                       |
|               |                  |                |                                              |               | תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר): |
| 2,063         | 2,063            | -              | -                                            | -             | רווח כולל לתקופה                                                      |
| 25            | -                | -              | 25                                           | -             | תשלום מבוסס מניות                                                     |
| <u>25,599</u> | <u>(10,228)</u>  | <u>(1,298)</u> | <u>26,388</u>                                | <u>10,737</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)                                  |
| 23,511        | (12,291)         | (1,298)        | 26,363                                       | 10,737        | יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)                                       |
| 4,553         | 4,553            | -              | -                                            | -             | רווח לשנה                                                             |
| 1,907         | -                | -              | 1,360                                        | 547           | תמורה מהנפקה *                                                        |
| 49            | -                | -              | 49                                           | -             | תשלום מבוסס מניות                                                     |
| <u>30,020</u> | <u>(7,738)</u>   | <u>(1,298)</u> | <u>27,772</u>                                | <u>11,284</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)                                      |

\* נטו מעלויות הנפקה.

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2019 | לתקופה של ששת<br>החודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2019 | 2020 |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                                 |      |

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -**  
רווח לתקופה

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 4,553   | 2,063   | 888     |
| 119     | 5       | -       |
| 4       | 2       | 2       |
| 49      | 25      | 28      |
| 45      | 34      | (39)    |
| (526)   | (727)   | -       |
| 105     | 145     | -       |
| (5,781) | (2,252) | (1,588) |
| (998)   | (395)   | (149)   |
| (6,983) | (3,163) | (1,746) |

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

**הכנסות והוצאתן שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

|  |  |  |                                                         |
|--|--|--|---------------------------------------------------------|
|  |  |  | חלק החברה בהפסדי חברה כלולה                             |
|  |  |  | פחת                                                     |
|  |  |  | תשלום מבוסס מניות                                       |
|  |  |  | ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו |
|  |  |  | רווח מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה                 |
|  |  |  | רווח מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה                  |
|  |  |  | עליית ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן   |
|  |  |  | הכנסות בגין גביית חוב טרקס                              |

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

|         |       |       |                                        |
|---------|-------|-------|----------------------------------------|
| 2       | 24    | 6     | ירידה בחייבים ויתרות חובה              |
| 67      | 77    | (75)  | עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות |
| 69      | 101   | (69)  |                                        |
| (2,361) | (999) | (927) |                                        |

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -**

|         |         |         |                                                  |
|---------|---------|---------|--------------------------------------------------|
| 8       | 5       | -       | שינוי בפקידון מוגבל בשימוש                       |
| (4,113) | (1,295) | (1,167) | השקעה בחברות פורטפוליו                           |
| 1,345   | -       | -       | מזומנים שהתקבלו ממימוש השקעות בחברות פורטפוליו   |
| 33      | -       | -       | גביית הלוואה מחברות פורטפוליו                    |
| (2)     | -       | (29)    | מתן הלוואה לחברות פורטפוליו                      |
| -       | 775     | 2,500   | גביית הלוואה שניתנה                              |
| -       | -       | 50      | תמורה ממימוש אופציות                             |
| 1,236   | -       | 208     | גביית חוב בגין טרקס                              |
| (1,493) | (515)   | 1,562   | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה |

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2019 | לתקופה של ששת<br>החודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2019 | 2020  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                                 |       |
| -                                             | -                                                          | (10)  |
| 1,907                                         | -                                                          | -     |
| 1,907                                         | -                                                          | (10)  |
| (1,947)                                       | (1,514)                                                    | 625   |
| 4,773                                         | 4,773                                                      | 2,826 |
| 2,826                                         | 3,259                                                      | 3,451 |

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון -**

תשלום בגין זכאים לזמן ארוך  
הנפקת הון מניות ואופציות  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**(א) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**

|       |   |     |                                                   |
|-------|---|-----|---------------------------------------------------|
| 1,782 | - | -   | פעולות שאינן במזומן:                              |
| -     | - | 576 | תמורה מותנית במניות (*)                           |
| -     | - | 725 | המרת הלוואה המירה (**) (***)                      |
|       |   |     | מכירות אופציות למניות בתמורה לחוב לזמן ארוך (***) |

(\*) התמורה בגין מכירת RMDY חלקה בתמורה מותנית וחלקה במניות OptimizerX. ראה ביאור א1.  
(\*\*) המרת הלוואה CD'X להון ראה באור ד5.  
(\*\*\*) סיווג אופציות לחוב לזמן קצר וארוך.

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**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. 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 ההוגן.

לאחר בחינת פרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת תקן דיווח כספי בינלאומי 10 - "דוחות כספיים מאוחדים" (להלן: "IFRS 10"), הגיעה הנהלת החברה למסקנה שהחברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 28 - "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (להלן - "IAS 28"). בהתאם לכך, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**ב. המצב הכספי של החברה:**

1. תזרים המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ב- 30 ביוני 2020 הינו (927) אלפי ש"ח (תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופות שהסתיימו ב- 30 ביוני 2019 וב- 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לסך של (999) אלפי ש"ח ו- (2,361) אלפי ש"ח, בהתאמה.
2. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2020 הינה 3,451 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.
4. 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 30 ביוני 2021.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**2. עיקרי המדיניות החשבונאית -**

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020, ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ג. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים קיימים ופרשנויות חדשות אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2020:

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (להלן - התיקון ל- IAS 8) ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון ל- IAS 1)

התיקון ל- IAS 8, התיקון ל- IAS 1 והתיקונים שבאו בעקבותיהם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים:

א. משתמשים בהגדרה עקבית של מהותיות על פני התקנים השונים והמסגרת המושגית;

ב. מבהירים את ההסבר של הגדרת המהותיות; וכן

ג. משלבים חלק מההנחיות ב- IAS 1 הנוגעות למידע שאינו מהותי.

ההגדרה המתוקנת הינה כדלקמן:

"מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסתרתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים של דיווח כספי למטרות כלליות מקבלים על סמך הדיווח הכספי האמור, אשר מספק מידע על ישות מדווחת ספציפית."

ליישום לראשונה של התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**3. שימוש באומדנים ושיקול דעת -**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל- IFRS נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקולי הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2019.



**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**4 - השקעה בחברות פורטפוליו**

**א. מבנה אחזקות -**

| יתרת השקעה בחברה |               |        | שיעור החזקה    |               |       | מדינת התאגדות |                      |
|------------------|---------------|--------|----------------|---------------|-------|---------------|----------------------|
| ליום 31 בדצמבר   | ליום 30 ביוני |        | ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |       |               |                      |
| 2019             | 2019          | 2020   | 2019           | 2019          | 2020  |               |                      |
|                  |               |        | %              | %             | %     |               |                      |
| 9,927            | 6,376         | 9,994  | 8.4            | 8.69          | 7.97  | ארה"ב         | CD'X                 |
| 7,987            | 8,398         | 8,980  | 7.58           | 7.6           | 7.14  | ישראל         | קרדיאקסנס בע"מ       |
| 826              | 752           | 572    | 0.75           | 0.75          | 0.75  | ארה"ב         | Juventas             |
| 1,782            | 1,783         | 2,579  | -              | 6.9           | -     | ארה"ב         | RMDY/OptimizerRx (*) |
| 602              | 400           | 600    | 5.93           | 5.93          | 5.93  | ישראל         | Train Pain           |
| 1,450            | -             | 1,484  | 23.81          | -             | 22.27 | ישראל         | ויאולי               |
| 500              | 300           | 1,688  | 10.01          | 10.01         | 10.01 | ישראל         | E.F.A                |
| 23,074           | 18,009        | 25,897 |                |               |       |               |                      |

(\*) חלק מיתרת ההשקעה מיוחס לתמורה מותנית ראה ביאור 8'א3 בדוחות השנתיים לשנת 2019 וכן ביאור 5'א.

**4 - השקעה בחברות פורטפוליו (המשך)**

**ב. פירוט על הרווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן של ההשקעות -**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2019 | לתקופה בת<br>שישה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2019 | לתקופה בת<br>שישה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2020 |                  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|
| רווחים<br>(הפסדים)<br>במהלך<br>התקופה         | רווחים<br>(הפסדים)<br>במהלך<br>התקופה                         | רווחים<br>(הפסדים)<br>במהלך<br>התקופה                         |                  |
| 2,572                                         | (298)                                                         | 27                                                            | CD'X             |
| 1,747                                         | 2,504                                                         | 127                                                           | קרדיאקסנס        |
| 211                                           | 137                                                           | (254)                                                         | Juventas         |
| 1,253                                         | (91)                                                          | 797                                                           | RMDY/OptimizerRx |
| 1                                             | -                                                             | (2)                                                           | Train Pain       |
| (2)                                           |                                                               | 5                                                             | ויאולי           |
| -                                             | -                                                             | 888                                                           | E.F.A            |
| 5,782                                         | 2,252                                                         | 1,588                                                         |                  |

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו –**

**א.**

ביום 4 במרץ, 2020 דיווחה החברה כי חברת קרדיאקסנס, בה מחזיקה החברה בכ – 7.14% 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.**

ביום 23 באפריל, 2020 דיווחה החברה כי חברת קרדיאקסנס, הודיעה כי חתמה על הסכם הפצה בלעדית להפצת שעונים רפואיים בדרום אפריקה ("הסכם ההפצה הבלעדית") או ("ההסכם") למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב ("השעונים הרפואיים"), עם מפיצה אשר הינה חברה הפועלת בדרום אפריקה ועוסקת בייבוא, שיווק והפצה של מוצרים לשווקי הרפואה הכירורגיים והאסתטיים ("המפיצה הבלעדית") על-פני 3 שנים עם אפשרות להארכת ההתקשרות בהסכם ההפצה הבלעדית. תוכנית זו הינה חלק מתכנית 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 הבלעדית 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 הבלעדית 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.

**ג.**

ביום 23 באפריל, 2020 התקשרה קרדיאקסנס בהסכם הפצה בלעדי באוסטרליה וניו זילנד למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב, המפיצה הינה חברה בת של חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה האוסטרלית לניירות ערך (ASX) ופועלת באוסטרליה וניו זילנד לייבוא, לשיווק ולהפצת פתרונות טכנולוגיים רפואיים מבוססי פתרונות IoT המיועדים לשימוש ביתי ("המפיצה") על-פני 3 שנים עם אפשרות להארכה. במסגרת הסכם ההפצה נקבע, כי בשלב הראשון המפיצה תבצע אינטגרציה של השעון לפלטפורמת ה-IoT שלה ונקבעו לוחות זמנים לביצוע בדיקות בעניין ופתרונות לפערים. בנוסף, ההתקשרות בהסכם ההפצה כפופה להשגת קארדיאקסנס את אישור ה CE ו/או FDA לשעון הרפואי, כאשר לאחר השגת האישורים כאמור, תהא המפיצה אמונה על השגת כל האישורים והרישיונות המקומיים הנדרשים על מנת לייבא ולשווק את השעונים הרפואיים באוסטרליה וניו זילנד (ביחד: "האישורים הרגולטוריים"). עוד נקבע בהסכם, כי לאחר השלמת הבדיקה המקדימה בהצלחה, המפיצה תפעל לשיווק ומכירת השעונים הרפואיים וכן יהיה עליה לעמוד ביעדי מכירות שנתיים (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.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –**

- ד.** ביום 20 במאי, 2020 התקשרה קרדיאקסנס בהסכם הפצה בלעדי למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב, עם חברת INNOVA VORTEX הפועלת בספרד, פורטוגל ואנדורה, ועוסקת בדיגיטליזציה של מערכות בריאות והפצה של מכשור רפואי לבתי חולים, מרפאות ושוק הקמעונאות ("המפיצה"). ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה לתקופה של 3 שנים וכפופה להשגת אישור ה- CE לשעון הרפואי על-ידי קארדיאקסנס, כאשר לאחר השגת האישורים כאמור, תהה המפיצה אמונה על השגת כל האישורים והרישיונות המקומיים הנדרשים על מנת לייבא ולשווק את השעונים הרפואיים בספרד, פורטוגל ואנדורה (ביחד: "האישורים הרגולטוריים"). עוד נקבע בהסכם ההפצה, כי המפיצה תפעל לשיווק ומכירת השעונים הרפואיים וכן יהיה עליה לעמוד ביעדי רכש שנתיים מהחברה (בסכום מצטבר על פני 3 שנים בסך של 5.5 מיליון דולר). ככל והמפיצה לא תעמוד ביעדי הרכש כאמור, קארדיאקסנס תהה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול ההסכם באופן מיידי.
- ה.** ביום 26 במאי, 2020 התקשרה קרדיאקסנס בהסכם הפצה בלעדי למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב, עם חברת SPA VitalTech הפועלת בצ'ילה ועוסקת ביבוא והפצה של מכשור וציוד רפואי ("המפיצה") ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה לתקופה של 3 שנים וכפופה להשגת אישור ה- CE לשעון הרפואי על-ידי קארדיאקסנס, כאשר לאחר השגת האישורים כאמור, תהה המפיצה אמונה על השגת כל האישורים והרישיונות המקומיים הנדרשים על מנת לייבא ולשווק את השעונים הרפואיים בצ'ילה (ביחד: "האישורים הרגולטוריים"). עוד נקבע בהסכם ההפצה, כי המפיצה תפעל לשיווק ומכירת השעונים הרפואיים וכן יהיה עליה לעמוד ביעדי רכש שנתיים מהחברה (בסכום מצטבר על פני 3 שנים בסך של כ-2 מיליון דולר). ככל והמפיצה לא תעמוד ביעדי הרכש כאמור, קארדיאקסנס תהה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול ההסכם באופן מיידי.
- ו.** ביום 3 ביוני, 2020 התקשרה קארדיאקסנס בהסכם הפצה בלעדי למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב עם חברת Xplore Lifestyle Solutions Pvt Ltd המאוגדת ופועלת בהודו ודרום מזרח אסיה ועוסקת בייצור והפצה של מכשור המשמש לשיקום רפואי ("המפיצה"). ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה לתקופה של 4 שנים וכפופה להשגת אישור CE לשעון הרפואי על ידי קרדיאקסנס. לאחר השגת האישורים כאמור, תהה המפיצה אמונה על השגת כל האישורים והרישיונות המקומיים הנדרשים על מנת לייבא ולשווק את השעונים הרפואיים בהודו (ביחד: "האישורים הרגולטוריים") תהליך אשר צפוי להמשך עד כשלושה חודשים. עוד נקבע בהסכם ההפצה, כי המפיצה תפעל לשיווק ומכירת השעונים הרפואיים וכן יהיה עליה לעמוד ביעדי רכש שנתיים מהחברה בסכום מצטבר על פני 4 שנים בסך של כ- 32.4 מיליון דולר. ככל והמפיצה לא תעמוד ביעדי הרכש כאמור, קרדיאקסנס תהה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול ההסכם באופן מיידי. הזמנה ראשונה של השעונים הרפואיים תבוצע תוך המאוחר מבין 21 יום מקבלת האישורים הרגולטוריים או עם הודעת קרדיאקסנס למפיצה על שהשעונים הרפואיים מוכנים לשיווק מסחרי.
- ז.** ביום 14 ביוני, 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם קארדיאקסנס, הגיוס הינו לצד משקיעים נוספים ובסך כולל של כ- 6 מיליון דולר ארה"ב. במסגרת סבב הגיוס, תשקיע החברה סך של 250 אלפי דולר ארה"ב ("סכום ההשקעה"), בתמורה ל- 29,621 מניות של קארדיאקסנס, כך שלאחר השקעת סכום ההשקעה, תחזיק החברה בכ- 7.14% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס. בנוסף, החברה תהיה רשאית לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בתמורה לעד 150 אלף דולר ארה"ב נוספים בקרות המוקדם מבין חלוף 33 חודשים ממועד ההשקעה הנוכחית או ביצוע הנפקה ראשונה לציבור של קארדיאקסנס או השלמת השקעה נוספת בקארדיאקסנס בסך של 5 מיליון דולר ארה"ב. שווי מניית קארדיאקסנס לצורך ההשקעה הנוספת ייגזר מזהות אירוע מימוש ההשקעה הנוספת וישקף 20% הנחה על כל השקעה חיצונית בקארדיאקסנס או שווי של 64 מיליון דולר ארה"ב בדילול מלא לפני הכסף, והכל בהתאם למוסכם בין החברה לקארדיאקסנס.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –**

- ח.** 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"). במהלך שנת 2020 פעלה CD'X 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.
- במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ-150 אלף דולר במסגרת סבב גיוס פנימי של כ- 2.2 מיליון דולר בחברת CD'X. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%, לפי שווי הנמוך מבין סך של 48 מיליון דולר, או בדיסקאונט של 20% על סבב הגיוס הבא ב- CD'X. הלוואה זו הומרה במהלך חודש פברואר 2020 תמורת מניות בכורה מסוג C. החברה מחזיקה בכ- 7.97% מהונה המונפק והנפרע של CD'X.
- ט.** 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.
- הצדדים ממשיכים לנהל משא ומתן לקראת חתימה על הסכם מחייב, כאשר ככל ולא ייחתם הסכם מחייב, מזכר ההבנות יפקע בתום שנה מהחתימה. ככל וייחתם הסכם מחייב תעניק CD'X לחברה בלעדיות לשיווק ומכירה של הבדיקות הדיאגנוסטיות הייחודיות, ה-IsoPSA-שמפתחת CD'X לאבחון סרטן ובפרט סרטן הערמונית, באזורים גיאוגרפיים שונים שיכללו לכל הפחות את מדינת ישראל ואת קפריסין.
- י.** ביום 7.7.2020 הודיעה CD'X כי החלה לראשונה בפעילות מסחרית, במסגרתה החלה בשיווק בדיקות ה-IsoPSA למחלקה האורולוגית בקליבלנד קליניק CD'X ממשיכה לפעול לקידום אישור הבדיקה על ידי ה-FDA ולהערכתה אישור זה צפוי להתקבל עד תום הרבעון השני של שנת 2021.
- יא.** ביום 13 באוגוסט, 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם אי.אף.איי הנדסה לכל בע"מ ("EFA") החברה מחזיקה, נכון למועד זה וטרם השתתפות החברה בסבב הגיוס כ- 10.01% מהונה המונפק והנפרע של EFA. הגיוס הינו לצד משקיעים נוספים וצפוי להיסגר בהיקף כולל של כ- 2 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי ל EFA של 8 מיליון דולר ארה"ב (אחרי הכסף). שווייה של EFA היה כ- 3 מיליון דולר אחרי הכסף בסבב הגיוס הקודם אשר התקיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019. במסגרת סבב הגיוס, תשקיע החברה סך של כ-100 אלפי דולר ארה"ב, ולאחר השקעת סכום זה, תחזיק החברה בכ- 8.15% מהונה המונפק והנפרע של EFA בדילול מלא.
- יב.** ביום 6.10.2019 דיווחה החברה על השלמת עסקת מיזוג משולש הופכי בין RMDY לבין OPTIMIZERx Corp (להלן: "OPRX") בה OPRX, רוכשת את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של RMDY. חלק מהתמורה בעסקת הרכישה הינו תמורה מותנית בהכנסות RMDY 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.
- התמורה המותנית לא תעלה על 30 מיליון דולר ותשולם 50% במזומן ו- 50% במניות OPRX. 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 30.06.2020 כנכס בסך כ- 472.8 אלפי דולר ארה"ב (1,639 אלפי ש"ח). יתרת ההשקעה ב OPRX נכון ליום 30 ביוני, 2020 כוללת גם את התמורה המותנית.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –**

**יג.** במהלך חודש אוגוסט 2020 סיכמו RMDY ו- OPRX על תשלום חד פעמי חלק מגגון התמורה העתידית האמור לעיל ובהתאם לכך החברה קיבלה ביום 24 באוגוסט, 2020 תמורה נוספת כדלקמן:

סך במזומן של כ-345 אלפי דולר ארה"ב. החברה צפויה לקבל עוד כ-8,941 מניות של OPRX.

סך התמורה הכוללת שהחברה קיבלה במסגרת העסקה הינו כ-727 אלפי דולר ארה"ב במזומן ו-33,448 מניות OPRX (המניות חסומות עד 4 באוקטובר 2020).

**יד.** ביום 28 ביולי התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב להשקעה ("מזכר ההבנות") עם חברת אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה אייר"), חברה ישראלית העוסקת בפיתוח פלטפורמה לניהול איכות האוויר. המערכת מאבחנת ומטהרת אוויר בתוך חללים סגורים ונותנת דיווח ותובנות בנוגע לאיכות האוויר בתוך ומחוץ לחללים סגורים באמצעות טכנולוגיית בינה מלאכותית ("המערכת"). במסגרת מזכר ההבנות הוסכם, כי הצדדים יפעלו להשלים משא ומתן במטרה לחתום על הסכם השקעה מחייב ("הסכם ההשקעה") במסגרתו תשתתף החברה בסבב השקעה ותשקיע באורה אייר סך של 250 אלפי דולר ארה"ב ("התמורה"), בתמורה להקצאת מניות בכורה של אורה אייר ("המניות המוקצות"), המהוות כ-1.93% מהונה המונפק והנפרע של אורה אייר בדילול מלא ומשקפות שווי לאורה אייר של 10 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף.

עוד הוסכם במזכר ההבנות, כי הצדדים יפעלו לחתימת הסכם שיווק והפצה ("הסכם השיווק וההפצה"), במסגרתו תינתן לחברה זכות הפצה ושיווק של המערכת בקפריסין ויוון לתקופה שתקבע במסגרת ההסכם מחייב.

ביום 26 באוגוסט, 2020 אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת לחברה להתקשר בהסכם השקעה מחייב להשקעת סכום ההשקעה כחלק מסבב השקעה של כ-3 מיליון דולר, בעבור תמורת ההשקעה כאמור לעיל. בנוסף, במסגרת סבב ההשקעה משתתפת גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ, בסכום השקעה של 50 אלפי דולר ארה"ב בתנאים זהים לתנאי הסכם ההשקעה, ובשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.

**טו.** 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, סכום זה נגבה במהלך תקופת הדוח.
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 שתקבל בידי החברה כתוצאה מההסכם.

**טז.** החברה קיבלה בטחונות שונים להבטחת התשלומים ממר עופר ארביב לחברה. בעניין מכירת הנכס בבת שלמה 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. בחודש מרץ 2020 גבתה החברה סכום זה. בנוסף, בחודש אוגוסט 2020 התקבל סך נוסף של 850 אלפי ש"ח מסך התמורה, יתרת התמורה בניכוי הוצאות הכינוס, המכירה, העברת הזכויות והמיסוי בגין הנכס יועברו לחברה בהמשך.

**יז.** התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) התפתחה במהירות מתחילת שנת 2020. צעדים שננקטו על ידי ממשלות ברחבי העולם במטרה לעצור את התפשטות הנגיף השפיעו על הפעילות הכלכלית במדינות רבות.

במסגרת ההתמודדות עם התפרצות הנגיף וניסיון לבלימת התפשטותו ננקטים באזורים נרחבים בעולם, כמו גם בישראל, צעדים רגולטוריים משמעותיים המגבילים ניידות והתקהלות של אנשים. כתוצאה מכך, חלה ירידה משמעותית בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם, כמו גם בישראל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הביניים טרם התבררו כלל השפעות הנגיף על הכלכלה בישראל ובמדינות העולם. החברה עוקבת ובוחרת אחר השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועל פעילות החברות בהן היא משקיעה. הירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית יכולה להשפיע בין השאר על יכולת גיוס ההון בחברות המושקעות על ידה ועל המשך. החברה בחנה את יתרת ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי ההוגן ליום 30 ביוני, 2020 ולמעט ירידת ערך של ההשקעה בחברת ג'ובנטס לא מצאה כי יש צורך בירידות ערך בהשקעות נוספות.

**מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ**  
**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**6. מכשירים פיננסיים -**

קבוצות של מכשירים פיננסיים

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2019 | ליום 30 ביוני |        |
|---------------------------|---------------|--------|
| מבוקר                     | 2019          | 2020   |
|                           | בלתי מבוקר    |        |
| 2,826                     | 3,259         | 3,451  |
| 6                         | 9             | 6      |
| 4,245                     | 4,655         | 2,405  |
| 7,077                     | 7,923         | 5,862  |
|                           |               |        |
| 775                       | 976           | -      |
| 23,074                    | 17,464        | 25,897 |
| 23,849                    | 18,440        | 25,897 |
|                           |               |        |
| (495)                     | (576)         | (422)  |
| (259)                     | (188)         | (402)  |
| (754)                     | (764)         | (824)  |
|                           |               |        |
| (155)                     | (195)         | -      |

**נכסים פיננסיים בעלות מופחתת**

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות  
הלוואות וחייבים

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

אופציות למניות  
השקעות בחברות פורטפוליו

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת**

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

התחייבויות בגין אופציות למניות

(א) הצהרת המנהל הכללי

אני, אלי ארד, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של חברת מרחביה אחזקות השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לחציון הראשון של שנת 2020 (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.

תאריך : 26 באוגוסט, 2020

---

אלי ארד, מנכ"ל

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, אפרים גרליץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן – **"התאגיד"**) לחציון הראשון של שנת 2020 (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 דוחות;
  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.

תאריך : 26 באוגוסט, 2020

---

אפרים גרליץ, דירקטור