

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

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 2021 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2021, 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 2020 על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-052989) ("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 5d לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות 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

נכון למועד תקופת הדוח, ממשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון בנוגע להשקעות בחברות העוסקות בתחומי הביומד ומדעי החיים, כמפורט בסעיף 2.6 בפרק א' לדוח התקופתי.

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:

נכסים	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסבר לשינויים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	5,524	3,451	9,059	בתקופת הדוח נגבה חוב בסך 96 אש"ח בגין הלוואה שניתנה, 225 אש"ח בגין אופציה ובוצעו השקעות בחברות פורטפוליו בסך של כ- 3,656 אש"ח.

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
מומשו מניות בגין השקעה בחב' פורטפוליו בסך 424 אש"ח	424	-	-	ניירות ערך מוגבלים בשימוש
עיקר השינוי נובע מיתרת חוב שנגבתה	393	405	249	חייבים ויתרות חובה
עיקר הקיטון נובע מגביית חוב שבוצעה במהלך שנה קודמת	-	850	-	הלוואה שניתנה
-	9,882	4,712	5,779	סה"כ נכסים שוטפים
עיקר הקיטון נובע מגביית חוב שבוצעה במהלך התקופה בסך 96 אש"ח	650	650	554	הלוואות שניתנה
הקיטון נובע מגביית חוב בסך 225 אש"ח.	450	500	225	חייבים בגין ביטול אופציות
בוצעו השקעות בחברות קרדיאקסנס בע"מ, אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ, אורה סמארט אייר בע"מ, אוקון מדיקל בע"מ ונרוויו בע"מ וכן נרשמו עליות ערך בחברות קרדיאקסנס בע"מ, קליבלינד דיאגנוסטיקס אינק, ואורה סמארט אייר בע"מ ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים	27,416	25,897	34,062	השקעות בחברות פורטפוליו
-	28,536	27,048	34,857	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
-	38,418	31,760	40,636	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	התחייבויות
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
-	438	422	419	ספקים ונותני שירותים
-	692	312	404	זכאים ויתרות זכות
-	1,130	734	823	סה"כ התחייבויות שוטפות
תשלום בסך 45 כתוצאה מגביית חוב בסך 225 אש"ח	80	90	45	התחייבות בגין ביטול אופציות
-	37,208	30,936	39,768	סה"כ הון
-	38,418	31,760	40,636	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות לתקופת הדוח (באלפי ש"ח)

הסעיף	ליום 30 ביוני 2021 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2020 באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 באלפי ש"ח	הסבר לשינויים
רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו	3,287	1,844	6,720	עליית הערך בתקופת הדוח נבעה בעיקרה מחברת קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק בסך 145 אש"ח קרדיאקסנס בע"מ בסך 435 אש"ח ואורה סמארט אייר בע"מ בסך 2,688 אש"ח ראה באור 4 בדוחות לדוחות הכספיים ביניים
הכנסות מימון	18	46	16	-
הכנסות אחרות	382	223	690	הכנסות מגביית חוב טרקס ומימוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש
סה"כ הכנסות	3,687	2,113	7,426	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,841)	(969)	(2,966)	-
הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו	(299)	(256)	(1,443)	ירידת הערך בתקופת הדוח נבע מירידת ערך בשווי ההשקעה בחברת ויאולי
הוצאות מימון	-	-	(29)	-
סה"כ רווח כולל לתקופה	1,547	888	2,988	-

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 של כ- 823 אלפי ש"ח וכן קיימות התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ- 45 אלפי ש"ח.

הסעיף	ליום 30 ביוני 2021 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2020 באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 באלפי ש"ח	הסבר לשינויים
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(1,459)	(927)	(2,212)	תפעול שוטף
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(2,379)	1,562	4,707	גביית חוב בגין אופציה שהתקבלה ומימוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש בקיזוז השקעות שבוצעו בחברות פורטפוליו
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	303	(10)	3,738	מימוש אופציות המוחזקות על ידי הציבור

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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

4.1. התפשטות נגיף הקורונה

בהמשך לאמור בסעיף 1.3 בפרק ב' לדוח התקופתי, במהלך חודש דצמבר 2020 התגלה לראשונה בהודו וריאנט (הוריאנט ההודי) של נגיף הקורונה. נכון לחודש אפריל 2021, הוריאנט ההודי הוא הגורם העיקרי למקרים חדשים של COVID-19 בהודו, ולפי דיווח של ארגון הבריאות העולמי, נוכחותו נמצאה גם בעוד 80 מדינות, ובהן גם ישראל.

על אף התחסנות של למעלה ממחצית האוכלוסייה בישראל, נכון לחודש אוגוסט 2021, חלה עלייה חדה בתחלואה, שבחלקה העיקרי, ככל הנראה, נגרמה מכניסת הוריאנט ההודי לישראל. על כן, ממשלת ישראל חידשה חלק מהמגבלות אשר הוטלו על ידיה בגלים הקודמים של מגפת הקורונה, ובכלל זה חזרה לחייב את השבים ממדינות מסוימות בחובת בידוד ולהטיל קנסות כספיים על המפרים בידוד. בנוסף, מגבלות 'התו הירוק' חזרו להיות בתוקף.

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. הנהלת החברה פועלת בשיתוף עם הנהלות החברות המוחזקות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שמציבה התקופה הנוכחית.

נכון למועד זה, חברת CD'X נתקלה בעיכוב בהתנהלות מול ה-FDA והיא מעריכה שאישור ה-FDA עבור הבדיקה לסרטן הערמונית יתקבל עד תום הרבעון הראשון של שנת 2022. בנוסף, חברת קארדיאקסנס נתקלה גם היא בעיכובים בקבלת אישור ה-FDA ונכון למועד דוח זה, קארדיאקסנס מעריכה שאישור זה יתקבל עד תום הרבעון השני של שנת 2022. לאור האמור לעיל ונכון למועד דוח זה, דירקטוריון החברה ממשיך לפעול להרחבת עסקיה לשם ביצוע השקעות בחברות חדשות ושימור ו/או הגדלת החזקותיה של החברה בחברות המוחזקות בהתאם לנסיבות, באמצעות המשאבים הנזילים שיש בידיה ולבחון את הצורך בגיוס הון לצורך המשך פעילותה של החברה. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון ותזרים המזומנים של החברה ליום 30.6.2021, ראו סעיף 3 לעיל.

מובהר, כי המידע האמור לעיל בדבר השפעות אפשריות של משבר הקורונה על פעילות החברה ועל חברות הפורטפוליו 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 10.9 בחלק א' בדוח התקופתי.

4.2. כללי

- 4.2.1. בהמשך לאמור בסעיף 6 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 14.1.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה להנהלת החברה, להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006811).
- 4.2.2. ביום 19.1.2021 מר אילן גולדשטיין סיים לכהן כדירקטור בחברה. מר גולדשטיין ממשיך לכהן בתפקיד נשיא החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-008194).
- 4.2.3. בהמשך לאמור בסעיף 2 בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 20.1.2021 מונה מר שמואל גנזל לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-008191).
- 4.2.4. ביום 24.2.2021 התקיים כנס משקיעים וירטואלי מטעם החברה בה הוצגו מספר מצגות אודות האסטרטגיה של החברה ופעילותה. לצפייה במצגות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.2.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-019425).
- 4.2.5. ביום 11.3.2021, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו פה אחד להעניק למנכ"ל החברה בגין שנת 2020 מענק חד פעמי בשיקול דעת בגובה של כ-80 אלף ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-033345).
- 4.2.6. ביום 9.5.2021 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרו שינויים במדיניות תגמול החברה. לפרטים ראו את הדיווח המיידי של זימון האסיפה הכללית מיום 14.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-033831) ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 9.5.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-081021).
- 4.2.7. ביום 7.6.2021 פירסמה החברה מצגת למשקיעים שלה ובה פירטה אודות מבנה החברה, האסטרטגיה וההישגים השונים שלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-097290).

4.3. פעילות החברה והשקעותיה

4.3.1. קארדיאקסנס¹ (החזקה של החברה בכ-5.56% מהון קארדיאקסנס בדילול מלא

נכון למועד פרסום דוח זה)

- 4.3.1.1. בהמשך לאמור בסעיף 9.1.6.7 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 4.2.2021 הודיעה החברה כי התקשרה עם חברת קארדיאקסנס בהסכם השקעה, במסגרתו תשקיע החברה בקארדיאקסנס סך של 250 אלף דולר ארה"ב, בתמורה למניות רגילות של קארדיאקסנס. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-014706). בהמשך לאמור בסעיף 9.1.4 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 9.2.2021 קיבלה חברת קארדיאקסנס אישור CE לשיווק ולמכירת השעון הרפואי באירופה. בהתאם לאישור שהתקבל, קארדיאקסנס רשאית לשווק ולמכור את השעון הרפואי במדינות שונות בעולם המאמצות את הסטנדרט הרגולטורי האירופאי תחת סימן ה-CE. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 10.2.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-016539).
- 4.3.1.2. ביום 5.4.2021 הודיעה החברה כי נודע לה שחברת קארדיאקסנס, בוחנת הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ של ניירות הערך שלה ובהתאם לכך, הגישה טיוטת תשקיף להנפקה ראשונה לציבור לרשות לניירות ערך ולבורסה, על בסיס הדוחות הכספיים לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-055599). ככל הידוע לחברה נכון למועד הדו"ח, בשל התקררות שוק ההנפקות בתל אביב חברת קארדיאקסנס החליטה לבחון חלופות נוספות לגיוס ההון, מתוך כוונה לקדם את תכניתיה העסקית ולבחון בהמשך גיוס הון מהציבור, בישראל או בחו"ל.
- 4.3.1.3. ביום 5.6.2021 קארדיאקסנס התקשרה בהסכם הפצה בלעדי למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב, עם חברה ברזילאית העוסקת בשיווק מכשור וציוד רפואי לה חמישה סניפים ומרכזים לוגיסטיים ברחבי ברזיל. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099642).
- 4.3.1.4. ביום 3.8.2021 הודיעה החברה כי חברת קארדיאקסנס דיווחה על סיום עיבוד תוצאות ניסוי ניטור קצב נשימה וסיום הניסוי הנוסף לפיהם הם עומדים בדרישות הדיוק של אישור CE וה-FDA בהתאם למכשירים מאושרים לאינדיקציות אלו. לחברה נמסר כי קארדיאקסנס החלה בהליך הגשת מסמכים לקבלת האישור הרגולטורי האירופאי, CE, למדידת קצב

¹ לפרטים אודות קארדיאקסנס ראו סעיף 9 בחלק א' בדוח התקופתי.

נשימה ורמת חמצן בדם באמצעות חיישני השעון הרפואי. לפרטים נוספים
ראו דיווח מיידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-060973).

4.3.2. אורה סמארט אייר בע"מ² (החזקה של החברה בכ-2% מהון אורה סמארט

אייר בדילול מלא נכון למועד פרסום דוח זה)

4.3.2.1. בהמשך לאמור בסעיף 10.6.6.4 בפרק א' לדוח התקופתי, במהלך חודש
ינואר 2021 התקשרה אורה אייר בהסכם הפצה בלעדי למכירת מוצריה של
אורה אייר בטאיוואן ובווייטנאם עם חברת GloriDomain International
Co., Ltd. המאוגדת בטאיוואן ושהוקמה לשם הפצת מוצריה של אורה אייר
במזרח אסיה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.1.2021
(מס' אסמכתא: 2021-01-007240).

4.3.2.2. בהמשך לאמור בסעיף 10.6.6.5 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 4.3.2021
התקשרה החברה עם אורה אייר בהסכם מימון המיר למניות באורה אייר,
במסגרתו השקיעה החברה באורה אייר סך של 250 אלפי דולר ארה"ב.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.3.2021 (מס' אסמכתא:
2021-01-028032).

4.3.2.3. ביום 2.5.2021 הודיעה החברה כי נודע לה שחברת אורה אייר בוחנת הנפקה
ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ של ניירות הערך שלה
(מס' אסמכתא: 2021-01-075132).

4.3.2.4. ביום 13.6.2021 הודיעה החברה כי אורה אייר השלימה את הנפקת ניירות
הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ במסגרתה גייסה סך של
כ-35 מיליון ש"ח ברוטו לפי שווי לפני הכסף של כ-132 מיליון ש"ח. לפרטים
נוספים ראו דיווח מיידי מס' אסמכתא: 2021-01-099648).

4.3.3. E.F.A.³ (החזקה של החברה בכ-7.9% מהון E.F.A. בדילול מלא נכון למועד

פרסום דוח זה)

4.3.3.1. בהמשך לאמור בסעיף 10.6.3.7 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 31.1.2021,
החברה הודיעה כי חברת E.F.A. ("א.א.פ.א.") החלה בניסוי בשיתוף עם
מכבי שירותי בריאות והקרית הרפואית רמב"ם בחיפה לתיקוף הנתונים
המדווחים על-ידי מכשיר ה-RevDx שפותח על ידה. מכשיר ה-RevDx הינו
מכשיר אבחון נייד נישא המאפשר ליטול דגימת דם ממטופל ולערוך בדיקת
ספירת דם (CBC) בו במקום (מחוץ למעבדה רפואית). לפרטים נוספים ראו
דיווח מיידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-012978).

4.3.3.2. ביום 29.6.2021 החברה עדכנה כי נודע לה שא.א.פ.א. השלימה את הניסוי,
כחלק מתוכנית הפיתוח של א.א.פ.א.י, שמטרתה להוכיח יכולות ספירת דם
בהשוואה לתוצאות מעבדה. א.א.פ.א.י השלימה 100 בדיקות דם מהעבדה
המרכזית של מכבי שירותי בריאות, תוך מיקוד בשלב הראשון בספירת
כדוריות דם לבנות שהן חלק מהותי ממרכיבי ספירת הדם המלאה, עם

² לפרטים אודות אורה סמארט אייר בע"מ ראו סעיף 10.6.6 בחלק א' בדוח התקופתי.
³ לפרטים אודות א.א.פ.א.י הנדסה לכל בע"מ ראו סעיף 10.6.3 בחלק א' בדוח התקופתי.

תוצאות העומדות בדרישות סף של ה-FDA (על סמך מכשירים אחרים שאושרו) עבור מכשירים בנקודת הטיפול (point of care). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-045343).

4.3.4. CD'X⁴ (החזקה של החברה בכ-5.5% מהון CD'X בדילול מלא נכון למועד

(פרסום דוח זה)

4.3.4.1. בהמשך לאמור בסעיף 8.1.13 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 7.2.2021 הודיעה החברה כי חברת CD'X השלימה סבב גיוס, במסגרתו גייסה סך של כ-17 מיליון דולר לפי שווי ל-CD'X של 112 מיליון דולר אחרי הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה של CD'X. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-015159).

4.3.5. נרווי בע"מ⁵ החזקה של החברה בכ-8.6% מהון נרווי בדילול מלא נכון למועד

(פרסום דוח זה)

4.3.5.1. בהמשך לאמור בסעיף 10.6.7.4 בחלק א' לדוח התקופתי בדבר השקעה בחברת נרווי בע"מ בהתאם להסכם השקעה, החברה הודיעה ביום 3.6.2021 כי הושלמה אבן דרך שנקבעה בהסכם ההשקעה הכוללת השלמת מחקר נתונים רטרוספקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים וכן החלה בניסוי קליני ראשון. לפיכך, תעביר החברה לנרווי סך של 200 אלף ש"ח, תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. נרווי החלה בניסוי קליני ראשון שמטרתו לאמת ולהוכיח את יכולות המערכת שפיתחה למניעת פגיעות במערכת העצבים במהלך ניתוחי גב. המחקר מתקיים בבית-חולים בלינסון וצפוי להימשך מספר חודשים ולכלול עשרות רבות של מנותחים. החברה עדכנה כי היא מחזיקה ב-8.6% מהונה המונפק והנפרע של נרווי בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו דיווח של החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-034903).

4.3.6. אוקון מדיקל בע"מ⁶ החזקה של החברה בכ-7.57% מהון אוקון מדיקל בדילול

מלא נכון למועד פרסום דוח זה)

4.3.6.1. בהמשך לאמור בסעיף 10.6.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 3.1.2021 הודיעה החברה כי חתמה על הסכם השקעה מחייב עם אוקון מדיקל בע"מ. במסגרת הסכם ההשקעה, תשקיע החברה סך של 350 אלף דולר ארה"ב בסיבוב השקעה בהיקף של כ-1.5 מיליון דולר, בתמורה להקצאת מניות רגילות של אוקון מדיקל, המהוות כ-7.6% מהונה המונפק והנפרע של אוקון מדיקל בדילול מלא. (מס' אסמכתא: 2021-01-000157).

⁴ לפרטים אודות CD'X ראו סעיף 8 בחלק א' בדוח התקופתי.

⁵ לפרטים אודות נרווי בע"מ ראו סעיף 10.6.7 בחלק א' בדוח התקופתי.

⁶ לפרטים אודות אוקון מדיקל בע"מ ראו סעיף 10.6.8 בחלק א' בדוח התקופתי.

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) לתקנות הדוחות. 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 מדרווח 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 הינם:

- 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 הפיננסים 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 30.6.2021 (היתרות מוצגות

באלפי ש"ח):

נכסים	צמוד למדד המחרים לצרכן	צמוד לדולר	לא צמוד נושא ריבית	לא צמוד ללא ריבית	אחרים (*)	סך הכל
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	5,524	-	5,524
פקדון מוגבל בשימוש	-	-	-	6	-	6
חייבים ויתרות חובה	9	-	-	240	-	249
הלוואה לאחרים לזמן קצר	-	-	-	-	-	-
הלוואות לאחרים לזמן ארוך	-	-	-	554	-	554
אופציות למניות לפי שווי הוגן	-	-	-	225	-	225

נכסים	צמוד למזד המחרים לצרכן	צמוד לדולר	לא צמוד נושא ריבית	לא צמוד ללא ריבית	אחרים (*)	סך הכל
השקעה בחברות פורטפוליו	-	-	-	34,062	-	34,062
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	16	-	16
סה"כ נכסים	9	-	-	40,627	-	40,636
התחייבויות	צמוד למזד המחרים לצרכן	צמוד לדולר	לא צמוד נושא ריבית	לא צמוד ללא ריבית	אחרים (*)	סך הכל
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	419	-	419
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	404	-	404
אופציות למניות לפי שווי הוגן	-	-	-	45	-	45
סה"כ התחייבויות	-	-	-	868	-	868

5.6. מבחני רגישות להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/ חשיפה ליום 30.6.2021:

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

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים תוספת של 12% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בריבית	שווי הוגן התחייבות	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 5% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% בריבית
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	5,524	-	-	-
פקדון מוגבל בשימוש	-	-	-	6	-	-	-
חייבים ויתרות חובה	1.08	0.9	-	249	-	(0.9)	(1.08)
סה"כ	1.08	0.9	-	5,779	-	(0.9)	(1.08)

(*) 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 תוספת של 12% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בשער הדולר	שווי הוגן (*) התחייבות	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 5% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% בשער הדולר
הלוואה לזמן קצר לאחרים	-	-	-	-	-	-	-	-
הלוואה לזמן ארוך לאחרים	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-

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

בהמשך לאמור בסעיף 7 בפרק ב' בדוח התקופתי, לא חל שינוי בדבר מבקר הפנים בתקופת דוח זה.

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 30.6.2021 (מצורפת) – Cardiacsense

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
עיתוי ההערכה	30.6.2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,937 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2020 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	4,269 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 ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות
	- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. - בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. - בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי חברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים מעריכי שווי.

מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	על בסיס גיוס המונים שבוצע.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	הערכת השווי התבססה על פי גיוס הון שהתבצע בחודש דצמבר 2020. על בסיס גיוס זה השווי ההונן של המניה הרגילה הנו כ - 12.88 דולר למניה. לחברת מרחביה 322,786 מניות רגילות ו - 6,302 אופציות למניות רגילות בחברת קרדיאקסנס.

ב. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2021 (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	30.6.2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,134 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2020 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,284 אלפי דולר
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	שגיא בן שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות - בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. - בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. - בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי חברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פינגס, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זוי האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	בחינה איכותית האם נדרשת הפחתה בשווי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	לא רלוונטי

ג. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2021 (מצורפת) – אורה אייר סמארט בע"מ

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- אורה סמארט אייר בע"מ
עיתוי ההערכה	30.6.2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	250 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2020 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	1,324 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	שגיא בן שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.

· בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. · בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והממוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. · לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. · חבר בארגונים/גופים בינלאומיים מעריכי שווי.	
על בסיס שער מניית אורה סמארט אייר בע"מ בבורסה לניירות ערך בתל – אביב בניכוי אי סחירות.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)
הערכת השווי התבססה על שער מניית אורה סמארט אייר בע"מ בבורסה לניירות ערך בתל – אביב בניכוי אי סחירות בשיעור של כ – 7% עקב היות המניות חסומות לתקופה של 9 חודשים ממועד ההנפקה (3 חודשים חסימה מלאה והחל מהחודש הרביעי ניתן למכור כל חודש 12.5% מסך המניות החסומות).	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.

אלי ארז
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

26 באוגוסט, 2021

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 30 יוני 2021

בלתי מבוקרים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
5	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים
6	תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9	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 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך ("דוחות תקופתיים ומידיים"), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2021

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, מגדל הסחר, רחוב המרד 25, תל-אביב 6812508, ישראל, ת.ד. 50005 תל-אביב 6150001
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	ביאור
9,059	3,451	5,524	
424	-	-	
6	6	6	
393	405	249	
-	850	-	
9,882	4,712	5,779	
650	650	554	
450	500	225	5
27,416	25,897	34,062	4,5
-	-	-	
20	1	16	
28,536	27,048	34,857	
38,418	31,760	40,636	

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוגבלים בשימוש
פיקדון מוגבל בשימוש
חייבים ויתרות חובה
הלוואה שניתנה

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואה שניתנה
חייבים בגין ביטול אופציות
השקעות בחברות פורטפוליו
השקעה בחברה כלולה
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

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 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
438	422	419
692	312	404
1,130	734	823

התחייבויות שוטפות -
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות

80	90	45	5
----	----	----	---

התחייבויות שאינן שוטפות -
 התחייבות בגין ביטול אופציות

12,068	11,284	12,145
31,188	27,800	32,124
(1,298)	(1,298)	(1,298)
(4,750)	(6,850)	(3,203)
37,208	30,936	39,768
38,418	31,760	40,636

הון עצמי -
 הון המניות
 פרמיה על מניות כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
 מניות באוצר
 יתרת הפסד
 סך הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

(*) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 26 אוגוסט 2021.

26 אוגוסט, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			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
			סה"כ הוצאות
			רווח כולל לתקופה
			רווח בסיסי למניה (בש"ח)
			רווח מדולל למניה (בש"ח)
6,720	1,844	3,287	
16	46	18	
690	223	382	
7,426	2,113	3,687	
(2,966)	(969)	(1,841)	
(1,443)	(256)	(299)	
(29)	-	-	
(4,438)	(1,225)	(2,140)	
2,988	888	1,547	
0.04	0.013	0.02	
0.04	0.013	0.018	

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 (הפסד)	מניות באוצר	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון המניות	
37,208	(4,750)	(1,298)	31,188	12,068	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
					תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):
348	-	-	271	77	מימוש אופציות
1,547	1,547	-	-	-	רווח כולל לתקופה
665	-	-	665	-	תשלום מבוסס מניות
39,768	(3,203)	(1,298)	32,124	12,145	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
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
30,936	(6,850)	(1,298)	27,800	11,284	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
30,020	(7,738)	(1,298)	27,772	11,284	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
2,988	2,988	-	-	-	רווח כולל לשנה
3,758	-	-	2,974	784	הנפקת מניות *
442	-	-	442	-	תשלום מבוסס מניות
37,208	(4,750)	(1,298)	31,188	12,068	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020. (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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
רווח לתקופה

2,988 888 1,547

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
הכנסות והוצאתן שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

6	2	4	פחת
442	28	665	תשלום מבוסס מניות
(39)	(39)	(2)	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
-	-	(213)	רווח מממוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש
(5,277)	(1,588)	(2,988)	עליית ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן
(674)	(149)	(166)	הכנסות בגין גביית חוב טרקס
(5,542)	(1,746)	(2,700)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

21	6	(8)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
321	(75)	(298)	עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות
342	(69)	(306)	
(2,212)	(927)	(1,459)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -

-	-	-	שינוי בפקדון מוגבל בשימוש
(2,624)	(1,167)	(3,656)	השקעה בחברות פורטפוליו
100	50	225	גבייה בגין ביטול אופציה שהתקבלה
-	-	636	תמורה מממוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש
3,233	-	-	תמורה מממוש השקעות בחברת פורטפוליו
(59)	(29)	-	גביית (מתן) הלוואה מחברת פורטפוליו
3,350	2,500	96	גביית חוב בגין הלוואה שניתנה
-	50	-	תמורה מממוש אופציות
(23)	-	-	רכישת רכוש קבוע
730	208	320	גביית חוב בגין טרקס

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

4,707 1,562 (2,379)

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(20)	(10)	(45)
3,758	-	348
3,738	(10)	303
6,233	625	(3,535)
2,826	2,826	9,059
9,059	3,451	5,524

תזרימי מזומנים מפעילות מימון -

תשלום בגין ביטול אופציות
תמורה מממוש כתבי אופציה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

פעולות שאינן במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
576	576	-
725	725	-

המרת הלוואה המירה (*)

מכירת אופציות למניות בתמורה לחוב זמן ארוך (**)

(*) המרת הלוואה קליבלנד דיאגנוסטיק אינק להון.
(**) סיווג אופציות לחוב לזמן קצר

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(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 הבימוך ומדעי החיים. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ומשרדה ממוקמים ברחוב מצדה 7, בני ברק.

השקעות החברה הינן בחברות הפועלות בתחום הבימוך ובתחום מדעי החיים בענפי הביוטכנולוגיה והמכשור הרפואי (להלן - "חברות הפורטפוליו"), אשר הינו תחום עתיר סיכון, כאשר פעילותן והצלחתן של חברות הפורטפוליו בהן תשקיע החברה תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים רבים אשר לחברה אין שליטה עליהם. דירקטוריון החברה עשוי להחליט על הרחבה או צמצום של מאפייני חברות הפורטפוליו בהן תשקיע החברה. חברות הפורטפוליו עשויות להיות בשלבים שונים במהלך חייהן העסקיים, החל מחברות אשר עדיין בשלבי המחקר והפיתוח למוצר אחד וכלה בחברות אשר החלו במכירת מוצרים רפואיים. התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, החברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי הוגן.

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.

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 בליתם 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 ובוחנת אחר השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועל פעילות החברות בהן היא משקיעה.

במהלך חודש דצמבר 2020 התגלה לראשונה בהודו וריאנט (הוריאנט ההודי) של נגיף הקורונה. נכון לחודש אוגוסט 2021, הוריאנט ההודי הוא הגורם העיקרי למקרים חדשים של COVID-19 בהודו, ולפי דיווח של ארגון הבריאות העולמי, נוכחותו נמצאה גם בעוד 80 מדינות, ובהן גם ישראל. על אף התחסנות של למעלה ממחצית האוכלוסייה בישראל, נכון לחודש אוגוסט 2021, חלה עלייה חדה בתחלואה, שבחלקה העיקרי, ככל הנראה, נגרמה מכניסת הוריאנט ההודי לישראל. על כן, ממשלת ישראל חידשה חלק מהמגבלות אשר הוטלו על ידיה בגלים הקודמים של מגפת הקורונה, ובכלל זה חזרה לחייב את השבים ממדינות מסוימות בחובת בידוד ולהטיל קנסות כספיים על המפרים בידוד. בנוסף, מגבלות 'התו הירוק' חזרו להיות בתוקף.

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 הפורטפוליו באופן ישיר. ייתכנו קשיים של חברות הפורטפוליו 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. הנהלת החברה פועלת בשיתוף עם הנהלות החברות המוחזקות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שמציבה התקופה הנוכחית.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

ב. המצב הכספי של החברה

1. תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ב- 30 ביוני 2021 הינו (1,459) אלפי ש"ח (תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופות שהסתיימו ב- 30 ביוני 2020 וב- 31 בדצמבר 2020 הסתכמו לסך של (927) אלפי ש"ח ו- (2,212) אלפי ש"ח, בהתאמה.
2. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2021 הינה 5,524 אלפי ש"ח.
3. דירקטוריון החברה אישר בחודש ינואר 2021 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 2022.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021, ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם. הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסיים ביום 31 בדצמבר 2021.
- 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 חשבונאיים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - התיקון ל- IAS 1).

התיקון ל- IAS 1 דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית. התיקון ל- IAS 1 ייושם באופן פרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי.

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן: התיקון ל- IAS 8):

התיקון ל- IAS 8 מבהיר כיצד ישויות צריכות להבחין בין שינויים במדיניות חשבונאית לבין שינויים באומדנים חשבונאיים. הבחנה זאת מהותית, מאחר ששינויים באומדנים חשבונאיים מיושמים באופן פרוספקטיבי, עבור עסקות ואירועים אחרים בעתיד, בעוד ששינויים במדיניות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

חשבונאית, ככלל, מיושמים באופן רטרוספקטיבי לעסקות ואירועים אחרים בעבר, כמו גם לאירועים ועסקות בתקופה הנוכחית.
התיקון ל- IAS 8 ייושם באופן רטרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי.

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 2020.

4. השקעה בחברות פורטפוליו

א. מבנה אחזקות

ייתר השקעה בחברה	ייתר השקעה בחברה	ייתר השקעה בחברה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	מדינת התאגדות	
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2020	2021		
			%	%	%		
10,076	9,994	10,706	6.82	7.97	6.64	ארה"ב	קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק
12,657	8,980	13,917	7.07	7.14	7.23	ישראל	קרדיאקסנס בע"מ
-	572	-	0.75	0.75	-	ארה"ב	יובנטס תרפויטיקס אינק
-	2,579	-	-	-	-	ארה"ב	RMDY/ OptimizeRx
803	-	4,316	2.11	-	2.00	ארה"ב	אורה סמארט אייר בע"מ
250	-	450	6.62	-	6.62	ישראל	נרוויז בע"מ
601	600	601	5.93	5.93	5.93	ישראל	Train Pain LTD
-	-	1,141	-	-	10.02	ישראל	אוקון מדיקל בע"מ
955	1,484	828	23.21	22.27	23.21	ישראל	ויאולי בע"מ
2,074	1,688	2,103	8.48	10.01	8.48	ישראל	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ
<u>27,416</u>	<u>25,897</u>	<u>34,062</u>					

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

4. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	
רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	
109	27	145	קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק
3,804	127	436	קרדיאקסנס בע"מ
(826)	(254)	-	יובנטס תרפויטיקס אינק
1,874	797	-	RMDY/OptimizerRx
-	-	-	נרוויז בע"מ
(35)	-	2,687	אורה סמארט אייר בע"מ
-	(2)	-	Train Pain LTD
(582)	5	(128)	ויאולי בע"מ
-	-	19	אוקון מדיקל בע"מ
933	888	(171)	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ
5,277	1,588	2,988	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. ביום 3 בפברואר 2021, התקשרה החברה עם חברת קרדיאקסנס בע"מ ("קרדיאקסנס") בהסכם השקעה במסגרתו תשקיע החברה בקרדיאקסנס סך של 250 אלף דולר ארה"ב בתמורה למניות רגילות של קרדיאקסנס.

השקעת החברה הינה במסגרת סבב השקעה בקרדיאקסנס, בהשתתפות החברה ומספר משקיעים נוספים, בסך של כ- 2 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי לקרדיאקסנס של כ- 70 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף ("סבב השקעה").

במסגרת סבב ההשקעה, השתתף גם מר אילן גולדשטיין, נשיא ודירקטור לשעבר בחברה ומבעלי השליטה בחברה, בסכום השקעה של 100 אלף דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.

ביום 9 בפברואר, 2021 הודיעה חברת קרדיאקסנס כי היא קיבלה אישור CE לשיווק ומכירת השעון הרפואי באירופה. בהתאם לאישור שהתקבל, קרדיאקסנס רשאית לשווק ולמכור את השעון הרפואי במדינות שונות בעולם המאמצות את הסטנדרט הרגולטורי האירופאי תחת סימן ה- CE.

ביום 5 ביוני, 2021 התקשרה קרדיאקסנס בהסכם הפצה בלעדי למכירת שעונים רפואיים שהיא מפתחת ומייצרת לזיהוי הפרעות קצב לב, עם חברה ברזילאית העוסקת בשיווק מכשור וציוד רפואי לה חמישה סניפים ומרכזים לוגיסטיים ברחבי ברזיל ("המפיצה"). ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה לתקופה של 4 שנים וכפופה להשגת אישור רגולטורי מקומי מה – Brazilian Health Regulatory Agency (Anvisa) תוך כ- 6-8 חודשים לשעון הרפואי המפותח ומיוצר על-ידי קרדיאקסנס. עוד נקבע בהסכם ההפצה, כי המפיצה תפעל לשיווק ומכירת השעונים הרפואיים וכן יהיה עליה לעמוד ביעדי רכש שנתיים מקרדיאקסנס (בסכום מצטבר על פני 4 שנים בסך של כ- 15 מיליון דולר ארה"ב). ככל והמפיצה לא תעמוד ביעדי הרכש כאמור, קרדיאקסנס תהא רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול ההסכם באופן מיידי.

השעונים הרפואיים אשר יופצו במסגרת הסכם ההפצה, כוללים יכולת זיהוי הפרעות בקצב הלב, ביניהן פרפור עליות, המהווה אחד מהגורמים לגרימת שבץ מוחי.

ביום 3 באוגוסט, 2021 הודיעה קרדיאקסנס, על תוצאות ניסוי שמטרתו לבדוק בטיחות וביצועיות של השעון הרפואי Cardiaccsense2 לניטור קצב נשימה וכן על ניסוי נוסף שהחל ביוני 2021 לבדיקת בטיחות וביצועיות גרסה מתקדמת יותר של השעון הרפואי לניטור ריווי חמצן. קרדיאקסנס דיווחה על סיום עיבוד תוצאות ניסוי ניטור קצב נשימה ושל סיום הניסוי הנוסף לפיהם הם עומדים בדרישות הדיוק של אישור CE וה- FDA בהתאם למכשירים מאושרים לאינדיקציות אלו. קרדיאקסנס החלה בהליך הגשת המסמכים לקבלת האישור הרגולטורי האירופאי, CE למדידת קצב נשימה ורמת חמצן בדם באמצעות חיישני השעון הרפואי.

במהלך 6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2021 קרדיאקסנס גייסה ממשקיעים קיימים ומשקיעים חיצוניים סך של כ- 4.9 מיליון דולר ארה"ב במנגנון השקעה מסוג SAFE המקנה למשקיעים הנחה בסך 20% על סבב ההשקעה הבא עם תקרת שווי מקסימלי של עד 90 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף, הסכם ההשקעה כולל תנאים מקובלים בהסכמים מעין זה. החברה לא השתתפה בסבב השקעה זה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ב. ביום 5 בפברואר, 2021 השלימה חברת קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק ("CD'X") סבב השקעה ממספר משקיעים, בסך 17 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי של כ- 112 מיליון דולר ארה"ב אחרי הכסף, במסגרת סבב הגיוס הנוכחי, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם CD'X במסגרתו השקיעה החברה סך של 150 אלף דולר ארה"ב בתמורה למניות בכורה של CD'X.

כספי הגיוס מיועדים בעיקרם לשמש את CD'X להגדלת היקפי המכירות של בדיקת ה- IsoPSA אשר נועדה לסריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית, ולהרחבת הפלטפורמה לפיתוח בדיקות נוספות. כמו כן, תוצאות מוקדמות של השימוש בבדיקות ה- IsoPSA מראות כי השימוש ב- IsoPSA הוביל לירידה משמעותית בביצוע ביופסיות מיותרות, דבר הגורם להפחתה של סיבוכים פוטנציאליים וירידה באי הנוחות של הנבדקים וכי כתוצאה מכך, CD'X מתעתדת להרחיב את שיווק בדיקת ה- IsoPSA ברחבי ארה"ב.

ג. ביום 31 בינואר, 2021 דיווחה החברה כי חברת אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ ("E.F.A") החלה בניסוי בשיתוף עם מכבי שירותי בריאות והקריה הרפואית רמב"ם בחיפה שמטרתו תיקוף הנתונים ("ולידציה") המדווחים על ידי מכשיר ה- RevDx שפותח על ידי E.F.A המכשיר הינו מכשיר אבחון נייד המאפשר ליטול דגימת דם ממטופל ולערוך בדיקת ספירת דם (CBC) בו במקום. במסגרת הניסוי, שעתיד להימשך לתקופה של כחודשיים, צפויות להיבדק על ידי המכשיר כ- 200 בדיקות דם שונות והתוצאות שיתקבלו במכשיר ישוו לתוצאות המתקבלות ממכשירים המשמשים כיום לביצוע ספירת דם במעבדות המטבולוגיות בקופות החולים ובבתי החולים בהם מכשירים אשר קיבלו את אישור ה- FDA.

יצוין כי התחלת הניסוי מהווה השלמה של אבן הדרך הרביעית והאחרונה שנקבעה בהסכם ההשקעה של החברה ב- E.F.A במסגרתו העבירה החברה ל- E.F.A תשלום אחרון בסך 200 אלף ש"ח.

ביום 29 ביוני, 2021 דיווחה החברה כי E.F.A השלימה 100 בדיקות דם מהמעבדה המרכזית של מכבי שירותי בריאות תוך מיקוד בשלב הראשון בספירת כדוריות דם לבנות שהן חלק מהותי ממרכיבי ספירת הדם המלאה, עם תוצאות העומדות בדרישת הסף של ה- FDA (על סמך מכשירים אחרים שאושרו) עבור מכשירים בנקודת הטיפול (Point of Care). E.F.A ממשיכה בתוכנית פיתוח האלגוריתמיקה הייחודית שלה לכל הפרמטרים הכלולים בספירת דם מלאה באמצעות המכשיר. בהמשך לתוצאות הניסוי, E.F.A פועלת לקראת התחלת ניסויי האימות והוכחת תקפות Verification & Validation של המכשיר בהתאם לדרישות הרגולציה (FDA ו- CE) ברבעון הראשון של שנת 2022. ניסוי זה עתיד לכלול את כל הפרמטרים הכלולים בספירת דם מלאה.

ד. ביום 7 במרץ, 2021 דיווחה החברה על השקעה בסך 250 אלף דולר ארה"ב במסגרת הסכם מימון המיר למניות בהיקף של 3 מיליון דולר ארה"ב בחברת אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה אייר"). השקעת החברה כאמור, הינה במסגרת סבב מימון המיר למניות באורה אייר, בהשתתפות החברה ומספר משקיעים נוספים, בסך 3 מיליון דולר ארה"ב, אשר עשוי לגדול בהחלטה של דירקטוריון אורה אייר.

במסגרת סבב ההשקעה משתתפים גם נשיא ודירקטור בחברה מר אילן גולדשטיין בסכום השקעה של 100 אלף דולר ארה"ב, גוף קשור ליו"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 60 אלף דולר ארה"ב ומנכ"ל החברה בסכום השקעה של 15 אלף דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקם היחסי בהשקעה.

ביום 13 ביוני, 2021 דיווחה החברה כי חברת אורה אייר השלימה את הנפקת ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל אביב במסגרתה גייסה סך של כ- 35 מיליון ש"ח ברוטו לפי שווי לפני הכסף של כ- 132 מיליון ש"ח. החברה לא השתתפה בהנפקה לציבור בבורסה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ה. ביום 3 בינואר, 2021 דיווחה החברה כי ביום 31 בדצמבר, 2020 חתמה החברה עם חברת אוקון מדיקל בע"מ ("אוקון מדיקל") הסכם השקעה מחייב. במסגרת הסכם ההשקעה השקיעה החברה סך של 350 אלף דולר ארה"ב בסיבוב השקעה בהיקף של כ - 1.5 מיליון דולר ארה"ב בתמורה להקצאת מניות רגילות של אוקון מדיקל.

במסגרת סבב ההשקעה השתתף גם גוף קשור ליו"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 22 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.

אוקון מדיקל עוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של התקנים כדוריים תוך - רחמיים חדשניים, המבוססים על פלטפורמת IUB (Intrauterine Ball) שהינה ייחודית ומוגנת פטנטים שפיתחה אוקון מדיקל ומאפשרת מגוון יישומים לטיפול רפואי וכנשא אידיאלי להובלת תרופות תוך - רחמיות בתחום בריאות האישה.

ביום 18 באוגוסט, 2021 חתמה החברה עם חברת אוקון מדיקל בהסכם בסבב מימון המיר למניות במסגרתו השקיעה החברה סך של 75,000 דולר ארה"ב. השקעת החברה הינה במסגרת סבב מימון המיר למניות בהשתתפות החברה ומספר משקיעים פנימיים נוספים בסך של עד כ - 2 מיליון דולר ארה"ב. הסכם ההשקעה כולל תנאים מקובלים בהסכמים מעין זה.

ו. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם חברת נרווי בע"מ ("נרווי"), חברת הזנק המתמחה בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים מבוססי בינה מלאכותית (AI) בתחום הנורופיזיולוגיה התוך - ניתוחית (IONM), בתוך כך נרווי מפתחת מענה חדשני המונע פגיעות במערכת העצבים במהלך ניתוחים ומסייע לצוות הכירורגי לערוך פעולות מורכבות במהלך הניתוח, בהסכם ההשקעה בסך 650 אלף ש"ח בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם ההשקעה. במועד השלמת העסקה העבירה החברה תשלום ראשון בסך 250 אלף ש"ח על חשבון התמורה. 200 אלף ש"ח נוספים הועברו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 בעקבות השלמת אבן דרך שנקבעה בהסכם ההשקעה הכוללת השלמת מחקר נתונים רטרוספקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים וכן התחלת ניסוי קליני ראשון. היתרה בסך 200 אלף ש"ח נוספים צפויה להיות משולמת במחצית השנייה של שנת 2021.

ז. 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 ("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 שולם במהלך שנת 2020.
2. תשלום בסך 50,000 ש"ח שולם במהלך 2020.
3. תשלום בסך 225,000 ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2021 אשר שולם בחודש מרץ 2021.
4. תשלום בסך 225,000 ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2022.
5. תשלום בסך 225,000 ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2023.

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

ח. 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. בחודש אוגוסט 2020 התקבל סך נוסף של 850 אלפי ש"ח מסך התמורה, בנוסף בחודש ינואר 2021 התקבל סך נוסף של 96 אלפי ש"ח. יתרת התמורה בניכוי הוצאות הכינוס, המכירה, העברת הזכויות והמיסוי בגין הנכס יועברו לחברה בהמשך.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

6. מכשירים פיננסיים

קבוצות של מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים

א. גילויי שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
דרך רווח או הפסד:			
השקעות בחברות פורטפוליו	4,316	-	29,746 (*)
סך הנכסים	4,316	-	34,062
התחייבויות:			
			34,062

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
דרך רווח או הפסד:			
השקעות בחברות פורטפוליו	-	-	25,897 (*)
סך הנכסים	-	-	25,897
התחייבויות:			
			25,897

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
דרך רווח או הפסד:			
השקעות בחברות פורטפוליו	-	-	27,416 (*)
סך הנכסים	-	-	27,416
התחייבויות:			
			27,416

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך):

א. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
27,416	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(4,316)	(מבוקר):
3,656	העברות מרמה 3
2	השקעות בתקופת הדוח
	ריבית הלוואות
2,988	רווחים והפסדים שהוכרו
29,746	ברווח והפסד
	<u>יתרת סגירה</u>

ב. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
23,074	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	(מבוקר):
1,196	העברות מרמה 3
-	השקעות בתקופת הדוח
	ריבית הלוואות
1,627	רווחים והפסדים שהוכרו
25,897	ברווח והפסד
	<u>יתרת סגירה</u>

ג. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
23,074	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(3,656)	(מבוקר):
58	מימוש השקעות בתקופת
2,624	הדוח
39	הלוואה לחברת פורטפוליו
	השקעות בתקופת הדוח
	ריבית הלוואות
5,277	רווחים והפסדים שהוכרו
27,416	ברווח והפסד
	<u>יתרת סגירה</u>

1. הצהרת מנכ"ל

אני, אלי ארד, מצהיר כי :

1.1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2021 ("הדוחות");

1.2. 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 ;

1.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

1.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, 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.

אלי ארד, מנכ"ל

תאריך: 26 באוגוסט 2021

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

אני, אפרים גרליץ, מצהיר בזה כי :

- 2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2021 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - 2.2. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 - 2.3. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 - 2.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם ;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 26 באוגוסט 2021

אפרים גרליץ, דירקטור

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפרוטפוליו
ליום 30.6.2021**

אוגוסט, 2021



20 באוגוסט, 2021

לכבוד :

מר אלי ארד, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון : הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפרוטפוליו ליום 30.6.2021

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 30.6.2021 (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 בישראל¹.

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

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפרוטפוליו נכון ליום 30.6.2021 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 – | 30.6.2021 |
| -CDx | Cleveland Diagnostics, Inc |
| קרדיאקסנס - | Cardiacsense LTD |
| אורה אייר- | אורה סמארט אייר 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 30.6.2021 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

31.12.2019	30.6.2020	31.12.2020	30.6.2021	
-	-	250	1,324	אורה אייר
2,718	2,718	3,134	3,284	CDx
2,311	2,591	3,937	4,269	קרדיאקסנס

פרק 3

מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- **נתוני רמה 1** הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- **נתוני רמה 2** מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- **נתוני רמה 3** הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן

IFRS13²

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-DCF³, לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

הערכת השווי תלויה, במידה רבה, בשיעור ההיוון הנבחר אשר אמור לשקף את ערך הזמן, האינפלציה ואת הסיכון הגלום בפעילות חברה.

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM⁴). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

3.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה כי שווי החברה הינו ערך נכסי החברה בניכוי ערך התחייבויות החברה. ההנחה עליה מושתתת גישה זו הינה ששווי החברה שקול לשווי ההוון של נכסי החברה בניכוי השווי ההוון של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוון של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

מתודולוגיה נפוצה להערכת שווי הנכסים הינה הערכת גובה העלויות שתיווצרנה במידה שהנכס יוחלף בנכס אחר המפיק את אותה התועלת ("עלות ההחלפה").

בהעדר מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים מהותיים, שווי החברה הינו שווי הנכסים המוחשיים בניכוי שווי ההתחייבויות. לפיכך, גישת השווי הנכסי יעילה ביותר כאשר היא מיושמת על חברות אשר מרבית נכסיהן מוחשיים. על פי רוב, יישום גישת השווי הנכסי אינו נאות במקרים בהם לחברה נכסים לא מוחשיים ומוניטין פנימי מהותיים.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

3.3 בחירת הגישה המתאימה לביצוע הערכת שווי

בספר עזר (Practice Aid) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית (להלן: "הפרסום")⁵ מצוין כי בכדי לבצע הערכת שווי לחברה יש לקבוע תחילה באיזה שלב ההתפתחותי נמצאת החברה ואלה אבני דרך הושגו על-ידה.

הרציונל ששימש אותנו בביצוע עבודה זו הוא כי לרוב הגעה של חברה לאבן הדרך אמורה להפחית אי-הוודאות לגבי התממשות התוכנית העסקית שלה. כתוצאה מכך, המשקיעים רואים את ההשקעה כמסוכנת פחות ושיעור התשואה אותו הם ידרשו על השקעתם בחברה יורד בהתאם. יחד עם זאת, השלב ההתפתחותי חשוב לא רק להבנת רמת הסיכון הגלומה בהשקעה בחברה אלא גם לצורך בחירת השיטה המתאימה לביצוע הערכת השווי.

הפרסום מציין שישה שלבים בהתפתחות החברה, כדלקמן:

◀ **שלב 1.** לחברה אין מכירות, קיימים מעט נתוני עבר לגבי הוצאות החברה ולא ניתן להעריך את מרכיבי ההוצאות העתידיות. הצוות הניהולי קיים רק בחלקו. לצוות יש רעיון, תוכנית וייתכן אף שקיים פיתוח התחלתי של המוצר. לרוב, הון ראשוני מוזרם לחברה על-ידי הנפקת מניות רגילות או מניות בכורה לחברים ומשפחה, ל"מלאכים" או לקרנות הון-סיכון המתמקדות במיזמים בשלב ההתחלתי;

⁵ מקור: AICPA Practice Aid – "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation".

◀ **שלב 2.** גם בשלב זה לחברה עדיין אין מכירות, אך קיימים נתונים רבים יותר באשר להוצאות החברה, בשל נתונים מהעבר ומכיוון שהמוצר נמצא בתהליך פיתוח והאתגרים העסקיים ברורים. לרוב, בשלב זה מבוצע סיבוב שני או שלישי של הזרמת הון לחברה על-ידי הנפקת מניות בכורה לקרנות הון סיכון, המספקות גם שירותי ניהול לחברה;

◀ **שלב 3.** החברה ביצעה התקדמות משמעותית בפיתוח המוצר, עמדה באבני דרך מהותיים (לדוגמא: גיבוש צוות ניהולי) והפיתוח קרוב לסיומו (לדוגמא: המוצר נמצא בשלב ה-Alpha או ה-Beta). בשלב זה, בדרך כלל, עדיין אין מכירות. קרנות הון סיכון ושותפים אסטרטגיים מזרימים הון לחברה בתמורה למניות בכורה;

◀ **שלב 4.** החברה עומדת באבני דרך מהותיים נוספים (לדוגמא: הזמנות ראשונות מלקוחות, משלוח סחורה ללקוחות וכו'). ישנן מכירות אך קיים הפסד תפעולי. בשלב זה מוזרמות הלוואות "שכבת-ביניים" (Mezzanine) לחברה;

◀ **שלב 5.** החברה מוכרת והושגו יעדים כגון רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים מאוזן או חיובי. בשלב זה ייתכן שהחברה תונפק בבורסה, תימכר או תמוזג (אירועים אלה יביאו לרוב להמרת מניות הבכורה למניות רגילות). בשלב זה סוג ההון המונפק על-ידי החברה הינו מניות רגילות;

◀ **שלב 6.** בשלב זה לחברה עבר של רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים חיובי. הנפקה לראשונה לציבור עשויה להתרחש בשלב זה.

השלב ההתפתחותי בו נמצאת החברה משפיע על החלטת מעריך השווי לגבי הגישה בה יש להשתמש בכדי להעריך את שווי החברה.

3.4 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

3.4.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערכן בהנחה המרה.

3.4.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקורות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

3.4.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה מרחביה אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה"

Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

בהערכת שווי זו, במקרים הרלוונטיים, בחרנו להשתמש ב- Option Pricing Method.

פרק 4

הערכת שווי החזקות ב-CDx

4.1 תיאור CDx⁶

על פי הנהלת מרחביה, CDx (בפרק זה גם "החברה") הינה חברה הפועלת מקליבלנד שבמדינת אוהיו בארה"ב והיא הוקמה בשנת 2013. CDx הינה בעלת רישיון בלעדי למסחור טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza, Inc, המחזיקה ברישיון בלעדי ביחס לטכנולוגיה זו, העניקה רישיון בלעדי (exclusive sublicense) ל-CDx להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם מיום 18.10.2013 (כפי שתוקן לאחר מכן) ("הסכם הרישיון").

על בסיס הסכם הרישיון הוקמה חברת CDx אשר מפתחת וממסחרת קו מוצרים לבדיקות דיאגנוסטיות, מיון ואבחון של סוגי סרטן שונים, המבוססות על ניתוח מבני של חלבון המשמש כסמן ביולוגי לזיהוי תאי סרטן. הטכנולוגיה מוגנת במספר פטנטים.

הפיתוח המוביל והמתקדם ביותר של CDx הוא בתחום בדיקת סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית, שאמורה להוות אמצעי בדיקה מהימן יותר מבדיקת ה-PSA.

בנוסף, CDx מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד, סרטן הריאות וסרטן השחלות, ובדיקות דיאגנוסטיות נוירולוגיות

⁶ מקור: הנהלת מרחביה. להרחבה ראה דיווח מרחביה לבורסה

(אלצהיימר). מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דו"ח זה בתהליך פיתוח התחלתי (ניסויים להוכחת יכולת - proof of concept).

באוקטובר 2019 ה-FDA, התווה את ה-IsoPSA, בדיקת דם חדשנית לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, כ"מכשיר פורץ דרך" (Breakthrough Device Designation). ההתוויה כ"מכשיר פורץ דרך" ניתנת למכשור רפואי חדשני בעל פוטנציאל לטפל או לאבחן באופן יעיל יותר מחלות מסכנות חיים או חשוכות מרפא. באמצעות כניסה לתוכנית ה-FDA של "מכשיר פורץ דרך", CD'X תוכל לפעול בצורה צמודה ומהירה יותר עם ה-FDA על מנת להאיץ את קבלת האישורים הרגולטורים הנדרשים ל-IsoPSA.

4.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- סבב ההשקעה מסוף מחודש דצמבר 2020 של כ-12.8 מיליון דולר, אשר כלל בעיקר משקיעים חיצוניים.
- 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 \$).
- 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 \$).

4.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2020

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות מרחביה התבססנו על סבב ההשקעה מסוף מחודש דצמבר 2020 של כ-12.8 מיליון דולר⁷, אשר כלל בעיקר משקיעים חיצוניים.

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה למועד ליום 31.12.2020 :

סוג הנייר	31/12/2020
מניות רגילות	10,012,326
בכורה D	2,771,496
בכורה C	2,505,533
בכורה B	1,459,271
בכורה A	2,385,244
ESOP שהוענקו (0.8ex)	2,446,484
סה"כ	21,580,354

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה⁸ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהלן :

ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג D יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה

נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

לאחר שכל בעלי מניות בכורה מסוג D קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג B, C ו-A⁹ יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות הרגילות, את הסכום שהושקע על ידו. 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.

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 ההנזלה¹⁰ (מוצג באלפי-\$) :

⁹ אין העדפה בחלוקה בין סוגי מניות הבכורה
¹⁰ מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים.

⁷ נכון ליום 31.12.2020
⁸ ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).

מספר מניות	מחיר מניה ב-\$	סה"כ למועד הנזלה	תאריך
מניות רגילות		10,012,326	
בכורה D	4.6236	12,814	23/12/20
בכורה C	4.236	10,613	31/12/19
בכורה B	1.57	2,289	1/11/17
בכורה A	0.83	1,980	1/3/15
ESOP שהוענקו (0.8ex)		2,446,484	
סה"כ		27,697	21,580,354

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'	ח'	אינסוף
מניות רגילות	0%	0%	100%	81%	67%	61%	53%	46%	
בכורה D	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	
בכורה C	0%	71%	0%	0%	0%	0%	13%	12%	
בכורה B	0%	15%	0%	0%	0%	9%	8%	7%	
בכורה A	0%	13%	0%	19%	16%	15%	13%	11%	
ESOP שהוענקו (0.8ex)	0%	0%	0%	0%	16%	15%	13%	11%	
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

אופציה ד' - כאשר הסך לחלוקה הנו 36 מיליון דולר, בעלי בכורה A יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

אופציה ה' - בעלי ה-ESOP¹¹ ימירו במקרה בו הסך לחלוקה יעמוד על 37,358

¹¹ ת. מימוש ממוצעת של 0.8\$

אלפי דולר.

אופציה ו' - כאשר הסך לחלוקה הנו 47 מיליון דולר, בעלי בכורה B יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

אופציה ז' - כאשר הסך לחלוקה הנו 82 מיליון דולר, בעלי בכורה C יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

אופציה ח' - כאשר הסך לחלוקה הנו 113 מיליון דולר, בעלי בכורה D יעדיפו להמיר את מניותיהם למניות רגילות.

4.3.3 פרמטרים נוספים

- ◀ חישוב 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 2022.
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 31.12.2020 בכ-0.1%¹².
- ◀ תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנזילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות,

¹² מקור: <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

4.3.6 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2021

בתחילת 2021 השתתפה מרחביה בסבב שתואר לעיל והשקיעה סך של 150 אלפי דולר. בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווייה ההוגן של ההשקעה¹⁵, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2021 אינו שונה באופן מהותי מכ-3,134 אלפי דולר, שווי החזקות ליום 31.12.2020 בתוספת סך של 150 אלפי דולר (ההשקעה בתחילת 2021), סה"כ 3,284 אלפי דולר.

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-13%¹³.

4 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 D בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת שווי החברה¹⁴ אמדנו את שווי מניית בכורה A ומניית בכורה C.

4.3.5 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2020

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	100,082	3.30	330
בכורה A	1,204,672	2.33	2,804
	1,304,754		3,134

¹⁵ בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל-IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה 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".

¹³ החברות הן: Fluidigm, Allena Pharmaceuticals, Nabriva Therapeutics plc. על פני 24 חודשים בחישוב יומי. Trinity Biotech plc ו-Enzo Biochem, Corporation. ¹⁴ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

פרק 5

הערכת שווי החזקות בקרדיאקסנס

5.1 תיאור קרדיאקסנס

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת מרחביה, קרדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש דמוי שעון בעל טכנולוגיה חדשנית לסריקה מתמשכת של הפרעות בקצב הלב בטכנולוגיה חדשנית לזיהוי מוקדם של דום לב ולמידה של לחץ דם ללא צורך בשרוול מתנפח (להרחבה ראה דו"ח תקופתי של מרחביה).

5.2 תיאור סבבי השקעה אחרונים בחברה

- בחציון הראשון של 2020 המשיכה בקרדיאקסנס לגייס באותם תנאים (\$8.44 למניה) הן ממשקיעים קיימים והן ממשקיעים חיצוניים.
- בסוף דצמבר 2020 החלה החברה בסבב השקעה נוסף הכולל משקיעים חיצוניים. שער המניה לפי סבב זה נקבע ל- 12.878 דולר.

5.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס

נכון למועד הערכת השווי למרחביה 322,786 מניות רגילות של החברה ו-6,302 כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות רגילות של החברה בעלות תוספת מימוש של 0.01. בהתאם לכך השווי ההוגן של מניות ואופציות אלו נאמד בכ-4,239 אלפי דולר ($12.88 \times 329,088$).

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-4,269 אלפי דולר.

פרק 6

הערכת שווי החזקות באורה אייר

6.1 תיאור אורה אייר

אורה אייר (בסעיף זה גם "החברה") עוסקת בפיתוח ושיווק פלטפורמות לטיהור אוויר בתוך מבנים ובניטור אוויר. נכון ליום 30.6.2021 מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (החלו להיסחר ביום 13.6.2021).

6.2 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה

על פי הנהלת מרחביה, נכון ליום 30.6.2021 בידי מרחביה 488,340 מניות של אורה אייר. שער מניית אורה אייר למועד החישוב הנו 9.506 ש"ח. היות והמניות שבידי מרחביה חסומות לתקופה של 9 חודשים ממועד ההנפקה (3 חודשים חסימה מלאה ומהחודש הרביעי ניתן למכור כל חודש 12.5% מסך המניות החסומות), ביצענו ניכיון אי סחירות בשיעור של כ-16%¹⁶.

בהתאם לכך שווי החזקות מרחביה הנו כ-4,317 אש"ח (כ-1,324 אלפי דולר¹⁷).

$$488,340 * 9.506 * 93\% = 4,317 -$$

¹⁶ מבוסס על מודל פיננטי. נעשה שימוש בשיעור סטיית תקן של 65% (מקור: תשקיף אורה אייר), מח"מ של כ-6 חודשים ממועד החישוב.

¹⁷ לפי שעי"ח ליום 30.6.2021 (3.26).

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-20 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

חברות בשלבים מוקדמים נדרשות, לעיתים קרובות, למימון ממשקיעים פרטיים, כולל קרנות הון סיכון. זירת ההון סיכון מספקת מידע אודות מחיר ההון של חברות פרטיות. הטבלה הבאה ממחישה את שיעורי התשואה הממוצעים לקרנות הון סיכון מסוגים שונים, כפי שפורסמו על ידי Venture Economics, לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2002 :

Type of Fund	5-Year Return	10-Year Return	20-Year Return
Seed/Early Stage (1)	51.4%	34.9%	20.4%
Balanced (2)	20.9%	20.9%	14.3%
Later Stage (3)	10.6%	21.6%	15.3%
All Ventures	28.3%	26.3%	16.6%

1) *Seed stage to refer to enterprises that have not yet fully established commercial operations and may involve continued research and development. Early Stage to refer to enterprises involved in product development and initial marketing, manufacturing, and sales activities;*
 2) *Balanced to refer to enterprises at a variety of stages of development;*
 3) *Later Stage to refer to enterprises that are producing, shipping, and increasing sales volume.*

התשואה השנתית הממוצעת מתבססת על מדד הביצועים הפרטיים של קרנות הון סיכון ("המדד"¹⁸). המדד מחושב מדי רבעון מתוך מאגר הביצועים הפרטי של Equity Economics, אשר עוקב אחר הביצועים של 1,400 קרנות הון סיכון ואחרות מאז שנת 1969. שיעורי התשואה הממוצעים ממחישים את התשואות למשקיעים בקרנות הון הסיכון. התשואות בפועל על תיקי ההשקעות של הקרנות בחברות פרטיות, שכן התשואה לקרנות הון סיכון למשקיעים, הינה בניכוי עמלות ואחוז מהרווחים אותם מקבלים השותפים בקרן, מתוך רווחי ההשקעות של הקרן.

¹⁸ Private Equity Performance Index (PEPI)

בנוסף, מחקרים שהתבצעו על-ידי Plummer,¹⁹ Sahlman, Stevenson, and Bhidé ו-Scherlis and Sahlman²¹ לגבי התשואה הנדרשת של קרנות הון סיכון מהשקעותיהן בחברות הזנק בשלבי ההתפתחות השונים קובעים, לדוגמא, ששיעור התשואה הנדרש בהשקעה בחברות הנמצאות בשלב ה-Seed הינו כ-50%-70%. גישה זו אומצה, לגבי חברות בשלבים מוקדמים, בספר עזר (Practice Aid²²) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית. הטבלה שלהלן מציגה את ממצאי שני המחקרים שצוינו לעיל - שיעורי התשואה אשר נדרשים על-ידי משקיעים בהשקעות בחברות הזנק על פי שלבי התפתחות החברה :

Stage of Development	Plummer	Scherlis and Sahlman	Sahlman, Stevenson, and Bhidé
Start-up	50%-70%	50%-70%	50%-100%
First stage or "early development"	40%-60%	40%-60%	40%-60%
Second stage or "expansion"	35%-50%	30%-50%	30%-40%
Bridge/IPO	25%-35%	20%-35%	20%-30%

- Start-up- startup-stage investments typically are made in enterprises that are less than a year old. The venture funding is to be used substantially for product development, prototype testing, and test marketing.

¹⁹ William A. Sahlman, Howard H. Stevenson, Amar V. Bhidé, et al., —Financing Entrepreneurial Ventures, I Business Fundamental Series (Boston: Harvard Business School Publishing, 1998.)

²⁰ Plummer, James L., QED Report on Venture Capital Financial Analysis, Palo Alto: QED Research, Inc., 1987.

²¹ Scherlis, Daniel R. and William A. Sahlman, "A Method for Valuing High-Risk, Long Term, Investments: The Venture Capital Method," Harvard Business School Teaching Note 9-288-006, Boston: Harvard Business School, 1989.

²² Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation

- First stage or "early development"- early development-stage investments are made in enterprises that have developed prototypes that appear viable and for which further technical risk is deemed minimal, although commercial risk may be significant.
- Second stage or "expansion"- enterprises in the expansion stage usually have shipped some product to consumers (including beta versions).
- Bridge/IPO- bridge/IPO-stage financing covers such activities as pilot plant construction, production design, and production testing, as well as bridge financing in anticipation of a later IPO.