

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ דוח תקופתי לשנת 2021

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

תאריך אישור הדוח: 28 במרץ, 2022

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2021

תוכן עניינים

- פרק א' - תיאור עסקי החברה**
- פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021**
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021**
- פרק ד' - פרטים נוספים על החברה**
- פרק ה' - הצהרות מנהלים**

חלק ראשון: תיאור עסקי החברה

1. הגדרות א-4
2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-9
4. חלוקת דיבידנדים א-11
5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה א-12
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-12
7. תיאור תחום הפעילות של החברה - השקעה בחברות בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים א-13
8. CD'X א-15
9. קארדיאקסנס א-28
10. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה כולל השקעות בחברות פורטפוליו נוספות א-50

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

1. הגדרות

- 1.1 "CE" - אישור CE הינו תקן אירופאי למכשיר רפואי, המהווה הצהרה של יצרן לפיה המוצר עומד בקריטריונים של הרשויות הרלבנטיות השונות (כגון: בריאות, בטיחות ואיכות הסביבה). לצורך בדיקת עמידת המכשיר הרפואי בתקנים הנדרשים, נבדקים המאפיינים הטכניים שלו, לרבות מערכת בקרת האיכות של היצרן, כאשר בסופו של התהליך, מקבל היצרן את אישור ה-CE הנדרש לשם שיווקו.
- 1.2 "FDA" - מנהל המזון והתרופות האמריקאי, גוף ממשלתי הכפוף למשרד הבריאות האמריקאי ומרכז את הפיקוח על מוצרי מזון, תרופות, מוצרי קוסמטיקה, מכשור רפואי ותוצרי דם בארה"ב.
- 1.3 "Clinical Laboratory Improvement Amendments -CLIA" - תקינה פדרלית של ארה"ב, המתייחסת לכל בדיקות המעבדה הקליניות הנערכות על בני אדם, למעט ניסויים קליניים ומחקר בסיסי. מטרת אישור ה-CLIA הינה להבטיח את איכות בדיקות המעבדה.
- 1.4 "Laboratory Developed Test -LDT" - בדיקת דם שפיתוחה נעשה במעבדה קלינית ומתבצעת לצרכי אבחון ושימוש רפואי בלבד כל עוד היא מתבצעת בלעדית במעבדה אשר פיתחה אותה תחת רגולציית ה-CLIA.
- 1.5 "Prostate Specific Antigen -PSA" - בדיקה המזהה חלבון ספציפי לבלוטת הערמונית בדם ויכולה לרמז על פתולוגיה.

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 2.1 מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (לשעבר נפקו סטאר בע"מ) ("החברה" או "התאגיד") התאגדה בישראל בשנת 1972 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בשנת 1991 הפכה החברה לחברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").
- 2.2 נכון לתאריך פרסום הדוח, פועלת החברה, בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הטכנולוגיות הרפואיות ("מדטק"), הביומד ומדעי החיים. נכון לתאריך פרסום הדוח, לחברה השקעות עיקריות בשמונה חברות, כמפורט להלן:

שם חברת הפורטפוליו ופרטים נוספים	תיאור חברה ותחום הפעילות	נציגות החברה בדירקטוריון	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)
			בהון	בהצבעה	בדילול מלא בהון ובהצבעה
חברה מהותית : Cleveland Diagnostics Inc. ("CD'X") לפרטים נוספים אודות פעילות חברת CD'X ראו סעיף 8 להלן.	חברה פרטית שבסיסה בקליבלנד, אוהיו בארה"ב, המפתחת טכנולוגיה ייחודית לבדיקות לאבחון מוקדם של מיני סרטן שונים, כאשר נכון לתאריך פרסום הדוח התקופתי, ההתקדמות הגדולה ביותר שלה מתייחסת לסרטן הערמונית.	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- CD'X.	6.64%	6.64%	5.5%
חברה מהותית : קארדיאקסנס בע"מ ("קארדיאקסנס") לפרטים נוספים אודות חברת קארדיאקסנס ראו סעיף 9 להלן.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל המפתחת מכשור לביש לניטור מדדי גוף רפואיים, ברמת דיוק גבוהה.	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה בקארדיאקסנס.	6.08%	6.08%	5.12%
טריין פיין בע"מ ("TrainPain") לפרטים נוספים אודות חברת TrainPain ראו סעיף 10.6.2 להלן.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל הפועלת בתחום הבריאות הדיגיטלית ומפתחת פלטפורמה מבוססת AI לטיפול בכאב כרוני ללא תרופות.	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- TrainPain.	5.48%	5.48%	5%
אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ ("E.F.A") לפרטים נוספים אודות חברת E.F.A ראו סעיף 10.6.3 להלן.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל, אשר מפתחת מכשיר נייד ונישא לביצוע בדיקת ספירת דם מלאות בתהליך מהיר על ידי מכשיר נייד.	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- E.F.A.	8.43%	8.43%	7.68%

שם חברת הפורטפוליו ופרטים נוספים	תיאור חברה ותחום הפעילות	נציגות החברה בדירקטוריון	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)
			בהון	בהצבעה	בדילול מלא בהון ובהצבעה
ויאולי בע"מ ("ויאולי") לפרטים נוספים אודות חברת ויאולי ראו סעיף 10.6.4 להלן.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל, אשר עוסקת בפיתוח טכנולוגיה לצריכת קטאביס רפואי במינון מדויק וללא חימום ושריפה.	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- ויאולי.	23.21%	23.21%	19.57%
אורה אייר בע"מ ("אורה אייר") לפרטים נוספים אודות חברת אורה אייר ראו סעיף 10.6.6 10.6.4 להלן.	חברה ציבורית ישראלית שמניותיה נסחרות בבורסה בתל- אביב בע"מ, אשר עוסקת בפיתוח פלטפורמה לניהול ניטור וטיהור איכות אוויר.	לחברה אין זכות למנות דירקטור באורה אייר.	2%	2%	1.91%
נרווי בע"מ ("נרווי") לפרטים נוספים אודות חברת נרווי ראו סעיף 10.6.7 10.6.4 להלן.	חברה ישראלית אשר עוסקת בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים מבוססי בינה מלאכותית (AI) בתחום הנוירופיזיולוגיה התוך ניתוחית (IONM).	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה בנרווי.	6.62%	6.62%	8.44%

שם חברת הפורטפוליו ופרטים נוספים	תיאור חברה ותחום הפעילות	נציגות החברה בדירקטוריון	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)	שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (28.3.2022)
			בהון	בהצבעה	בדילול מלא בהון ובהצבעה
אוקון מדיקל בע"מ ("אוקון מדיקל") לפרטים נוספים אודות חברת אוקון מדיקל ראו סעיף 10.6.4 10.6.8 להלן.	חברה ישראלית אשר עוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של התקנים תוך-רחמיים חדשניים המבוססים על פלטפורמת IBU (Intrauterine Ball) המאפשרת מגוון יישומים לטיפול רפואי וכנשא להובלת תרופות תוך-רחמיים בתחום בריאות האישה.	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה באוקון מדיקל.	10%	10%	7.57%

2.3. ביום 19 בנובמבר 2021, אחת מחברות הפורטפוליו הפרטיות של החברה ("חברת הפורטפוליו") חתמה ביחד עם צד שלישי ("הצד השלישי") על מזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות") למיזוג עם הצד השלישי כנגד תמורה במזומן שעיקרה מותנה בעמידה ביעדים שונים שחלקם טרם נקבעו במדויק במזכר ההבנות. בעקבות החתימה על מזכר ההבנות, החל הצד השלישי בביצוע בדיקת נאותות לחברת הפורטפוליו. ביום 28.2.2022, נודע לחברה כי המו"מ בין הצדדים להסכם המיזוג הסתיים מבלי שהבשיל לכדי הסכם מחייב. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 21.11.2021, 11.1.2022 ו- 28.2.2022 (מספרי אסמכתא: 2021-01-099550, 2022-01-005716 ו- 2022-01-019962, בהתאמה).

2.4. לפרטים אודות סבבי השקעה בחברות פורטפוליו של החברה שבוצעו במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, ראו סעיפים 8.1.12, 9.1.7, 10.6.2.9, 10.6.3.7 ו- 10.6.8.3 להלן.

2.5. לפרטים אודות השלמת הנפקה ראשונה לציבור של חברת אורה אייר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ במהלך שנת 2021, ראו סעיף 10.6.6.6 להלן.

2.6. בחודש ספטמבר 2019, חברת RMDY HEALTH, INC. ("RMDY Health")¹, התקשרה בהסכם

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

מיזוג משולש הופכי עם חברת OptimizeRx, חברה המאוגדת בארצות הברית ושמוניותיה נסחרות בנאסד"ק, העוסקת בתחום הטכנולוגיה ומתן שירותים נלווים בתעשיית שירותי הבריאות ("OPRX"). ההסכם הושלם באוקטובר 2019 ו-RMDY Health הפכה לחברה בת בבעלות מלאה של OPRX. ההסכם כלל תמורה במזומן ובמניות OPRX וכן תמורה עתידית. סך התמורה הכוללת שהחברה קיבלה במסגרת העסקה הינו כ- 725 אלפי דולר ארה"ב במזומן ו- 33,448 מניות OPRX. במהלך שנת 2021, מכרה החברה את יתרת מניות OPRX שטרם נמכרו קודם לכן, בתמורה כוללת של כ- 213 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו ביאור 8'א' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 בפרק ג' לדוח תקופתי זה ("דוחות הכספיים").

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

2.8. לפרטים אודות הלוואות שהעניקה החברה בעבר ואשר טרם נפרעו במלואן נכון למועד הדוח התקופתי וליתרת חוב בגין מכירת פעילות גונתר אנרגית רוח בע"מ, ראו סעיף 10.4.2 להלן וביאורים 5 ב' ו- 6 לדוחות הכספיים.

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

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

נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה פועלת לאיתור מיזמים ממקורות שונים, בין היתר מחממות טכנולוגיות ובאמצעות היכרות וקשרים של מנהלי החברה עם מנהלים, קרנות ויזמים בתחום בארץ ובעולם.

מנקודת מבטה של החברה, החברה רואה בחברת פורטפוליו חברה מהותית כאשר שווי השקעת החברה בה מהווה 15% או יותר מסך נכסי החברה, כפי שמוצג בדוח הכספי ליום האחרון לתקופת הדיווח שקדמה למועד ביצוע הבחינה. בנוסף החברה בוחנת, מעת לעת, את ההתפתחות

ומצב חברות הפורטפוליו שהוגדרו על ידה כמהותיות. בעניין זה בוחנת החברה, בין השאר, את מצב התקדמות המיזם המפותח בחברת הפורטפוליו, מצב הענף בו פועלת חברת הפורטפוליו, מצב עסקיה של חברת הפורטפוליו, עסקאות בניירות הערך של חברת הפורטפוליו, מחירי גיוסי הון המבוצעים על ידי חברת הפורטפוליו, הערכות כלכליות שנעשו, מצב השווקים, כמות המזומנים של חברת הפורטפוליו והערכות הנהלת החברה ביחס ליכולת מימוש השקעת החברה בסכום משמעותי. בנוסף, בוחנת הנהלת החברה את מצב החברות המהותיות בהתאם להתפתחויות ספציפיות בחברות אלו.

בהתאם לאמור, נכון למועד הדוח התקופתי, החברה ממשיכה לראות בחברות הפורטפוליו CD'X וקארדיאקסנס כחברות מהותיות.

2.10. תרשים חברות פורטפוליו עיקריות של החברה למועד הדוח התקופתי



3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

3.1.1. ביום 28.8.2019 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות לאשר את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה² שהוענקו למנכ"ל החברה, מר אלי ארד, עד ליום 31.12.2021. בהמשך לכך, ביום 14.10.2020 אישרה האסיפה השנתית של בעלי מניות החברה הארכה של תקופת המימוש של חלק מכתבי האופציה³ שהוענקו למנכ"ל החברה, מר אלי ארד, עד ליום 31.12.2023, וכן אישרה את עדכון מחיר המימוש של אופציות אלה ל-0.8 ש"ח (כ-45% מעל מחיר השוק של מניית החברה נכון ליום 6.9.2020) חלף 1.08 ש"ח. בנוסף, ביום 26.8.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה הארכה של תקופת המימוש לכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל ביום 7.3.2011, באופן שכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש עד ליום 31.12.2022. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' להלן, דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-075075), דיווח מיידי של החברה מיום 15.10.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-112437) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-072691).

² סך של 1,453,069 אופציות לא רשומות למסחר (סך של 671,740 אופציות (מראח 3/11) שתוקפן טרם הארכתו היה עד 31.12.2019 וסך של 781,329 אופציות (מראח 01/15) שתוקפן טרם הארכתו היה עד ליום 21.12.2019).

³ סך של 781,329 אופציות (מראח 01/15) שתוקפן לאחר הארכתן על ידי ועדת התגמול ביום 28.8.2019 כאמור בסעיף זה לעיל וטרם הארכתן בשנית על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה כאמור, היה עד ליום 31.12.2021.

- 3.1.2. ביום 13.11.2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה⁴ שהוענקו ליו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ עד ליום 21.12.2021, וביום 14.10.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה אלה עד ליום 31.12.2023 וכן אישרה את עדכון מחיר המימוש של אופציות אלה ל-0.8 ש"ח (כ-45% מעל מחיר השוק של מניית החברה נכון ליום 6.9.2020) חלף 1.08 ש"ח. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' להלן, דיווח מיידי של החברה מיום 13.11.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-110920) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 15.10.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-112437).
- 3.1.3. ביום 10.9.2020 פרסמה החברה הצעה פרטית מהותית למשקיעים הנמנים בתוספת הראשונה, למעט משקיע אחד של 7,843,200 מניות בתמורה לתשלום של 0.51 ₪ למניה ו-5,725,536 אופציות כנגד תשלום מימוש עבור כל מניה בסך של 0.6 ₪. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 10.9.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-099864).
- 3.1.4. ביום 14.10.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר אישור מוקדם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקות הוניות כדלקמן: למנכ"ל החברה- 999,985 אופציות במחיר מימוש של 0.55 ₪, 428,565 יחידות מניה חסומות במחיר מימוש של 0.01 ₪; ליו"ר דירקטוריון החברה- 999,985 אופציות במחיר מימוש של 0.55 ₪, 428,565 יחידות מניה חסומות במחיר מימוש של 0.3 ₪; לאילן גולדשטיין, בעל שליטה בחברה המעניק שירותים לחברה- 999,985 אופציות במחיר מימוש של 0.55 ₪, 428,565 יחידות מניה חסומות במחיר מימוש של 0.3 ₪. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 7.9.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-109539). יעודכן כי נכון למועד הדוח, הבשילו כ- 424,279 יחידות מניה חסומות.
- 3.1.5. ביום 3.12.2020 דיווחה החברה על החלטת דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 500,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-500,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לנותן שירותים עימו החברה התקשרה בהסכם למתן שירותי ייעוץ, אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.12.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-131769).
- 3.1.6. ביום 5.10.2021 דיווחה החברה על החלטת דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 150,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-150,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לנותן שירותים, חבר הוועדה המייעצת, עימו החברה התקשרה בהסכם למתן שירותים, אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.10.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-151722).
- 3.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה למעט רכישה מחוץ לבורסה של GOLDENEYE ADVISORS LLC ביום 27.4.2020. למיטב ידיעת החברה, המניות הועברו

⁴ סך של 1,562,658 אופציות לא רשומות למסחר (מראש 01/15) שתוקפן טרם הארכתן היה עד ליום 21.12.2019.

במסגרת חלוקת עיזבוננו של מר ליאון גולדשטיין ז"ל. GOLDENEYE ADVISORS LLC היא חברה זרה אשר מוחזקת במלואה ע"י נאמנות בשם GOLDILOCKS. הנאמנות GOLDILOCKS נוצרה ע"י מר אילן גולדשטיין, אזרח אמריקאי הנושא דרכון מספר 466999850, שהינו בנו של מר ליאון גולדשטיין ז"ל, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה. הנהנים בנאמנות הם אשתו וצאצאיו של אילן גולדשטיין, ולפיכך רואה החברה באחזקותיהם כמוחזקות במשותף בניירות ערך של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.1.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-012279).

4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח על המצב הכספי לא חילקה החברה דיבידנדים.
 - 4.2. ליום 31 בדצמבר 2021, לא קיימת יתרת רווחים הניתנים לחלוקה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף 302 לחוק החברות.
 - 4.3. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, למעט אלו הקבועות בד"ח.
 - 4.4. ביום 28.8.2019 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, אשר פרטיה כדלקמן:
 - 4.4.1. בכוונת החברה לחלק דיבידנד מתוך תזרים מזומנים נטו שיתקבל בחברה לאחר מס ממכירה של ניירות ערך אותן היא מחזיקה בחברות פורטפוליו שלה בתחום מדעי החיים או מתקבולים אחרים לאחר מס שיתקבלו אצלה מחברות הפורטפוליו בסכום מצטבר שנתי שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח ("התקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו").
 - 4.4.2. בחינת יכולת חלוקת הדיבידנד תבחן מדי חצי שנה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני והדוחות הכספיים השנתיים ("מועד הבחינה").
 - 4.4.3. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד הבחינה יהיו בין 5 ל-10 מיליון ש"ח, החברה עתידה לחלק בין 25%-50% מהתקבולים כאמור כדיבידנד.
 - 4.4.4. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד הבחינה יהיו מעל 10 מיליון ש"ח, החברה עתידה לחלק 50% מהתקבולים כאמור כדיבידנד.
 - 4.4.5. חלוקת הדיבידנד כאמור תהיה כפופה לכך שבסמוך לכל אחד מהמועדים המוצעים לחלוקה תתקבל החלטה נפרדת של דירקטוריון החברה לפיה החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ולחברה יוותרו מספיק מזומנים בקופתה לפעילותה השוטפת ל-24 חודשים ממועד החלוקה, כאשר הדירקטוריון, יתחשב, בין היתר בתכניות העסקיות של החברה, בתכניות ההשקעה שלה, בצרכי המימון של החברה, התחייבויותיה, נזילותה ושיקולים נוספים, ככל שיהיו רלוונטיים.
 - 4.4.6. מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כאמור כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי ולרבות, לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו. בנוסף, מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים או לבטלה, ו/או להחליט על ביצוע חלוקות נוספות בגבולות המותר על פי הד"ח ו/או להחליט לא לחלק דיבידנד כלל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מעת לעת.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.8.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-075060).

5. **מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה**
לפרטים אודות התוצאות הכספיות של הפעילות העסקית של החברה, ראו את דוח הדיסקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 המצורף לדוח תקופתי זה וכן בדוחותיה הכספיים.

6. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**
6.1. **מצב השווקים** - פעילותה של החברה קשורה לסביבה הכלכלית באופן כללי ובמצבם של שוקי ההון בארץ ובעולם. המצב הכלכלי בארץ ובעולם משפיע על כמות המזומנים הפנויה ולפיכך, עלול להשפיע לרעה על יכולת גיוס ההון של חברות הפורטפוליו ושל החברה עצמה. לאי יציבות בכלכלת ארה"ב עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות העסקיות של חברות בתחום מדעי החיים והביומד, בהתייחס לנזילות, שווי נכסים, היקף מכירות, מצב העסקים ויכולת לגייס מימון לפעילות שוטפת ולפעילות ארוכת טווח. בהתאם, לאי יציבות כלכלית כאמור, עשויה להיות השפעה על שווי השקעות החברה בחברות פורטפוליו.
לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על השווקים בישראל ובעולם ועל ההשפעה האפשרית על החברה ראו סעיף 10.9.1.3 להלן וסעיף 1.3 בדוח דירקטוריון החברה.

6.2. **מקורות מימון בתחום הפעילות** - יכולתן של החברות העוסקות בפיתוח בתחום מדעי החיים והביומד, לגייס מקורות מימון מושפעת מהתפתחויות ומגמות בתעשיית ההון סיכון. יכולתה של החברה לבצע עסקאות מימוש מושפעת גם מהתפתחויות ומגמות בתעשיית ההון סיכון.
לפי נתוני המחקר האחרון של Israel Venture Capital Research Center ("IVC") ("המחקר")⁵, שנת 2021 הייתה שנת שיא אשר במהלכה בוצעו 773 עסקאות במסגרתן גייסו חברות היי-טק ישראליות סך של כ-25.6 מיליארד דולר, סכום גבוה בכמעט פי 2.5 מאשר בשנת 2020, ויותר מפי שלושה בהשוואה לשנת 2019. עוד התייחס המחקר לעסקאות המכירה, "האקזיטים", של סטארט-אפים ישראלים. גם מבחינת אקזיטים שנת 2021 הייתה טובה מאוד, כאשר במהלכה נרכשו חברות ישראליות ב-12.1 מיליארד דולר, עלייה בהשוואה ל-8.2 מיליארד בשנת 2020.

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

⁵ <https://www.ivc-online.com/Insights/Industry-Maps>

6.4. שינויי מדיניות רגולטורית - פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת ממדיניות רשויות הפיקוח במדינות השונות לאישור מוצריהן.

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

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, ובהתחשב בניסיון העבר. המידע המפורט לעיל הינו הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

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

7.1. מבנה תחום הפעילות

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

7.2. אופי ניהול ההשקעות

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

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

פעילות חברות פורטפוליו בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים מושפעת, בין היתר, מצרכים לא פתורים בתחומים האמורים או מצרכים מידיים הנובעים מהתפרצויות של מחלות שונות ברחבי העולם, שכן עיקר התכלית של חברות פורטפוליו היא להתמודד עם מחלות אלו הן על ידי פיתוח תרופות שונות, מערכות לאבחון וגילוי מחלות וכן על ידי פיתוח של מכשור רפואי מתאים,

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

ולחברא לשיפור איכות החיים של החולים. בנוסף, פעילות חברות הפורטפוליו מושפעות מיכולתן להשלים פיתוח מוצרים מפותחים על ידן ולהשלים את הניסויים הקליניים (ככל שרלוונטיים) בהצלחה, אם באופן עצמאי, ואם באמצעות שותפים אסטרטגיים, אשר יוכיחו את בטיחותם ויעילותם של המוצרים ויבטיחו את שיווקם. כמו כן, פעילותן של חברות הפורטפוליו העוסקות בתחום תלויה באופן משמעותי בחקיקה ובתקינה בינלאומית.

7.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם להשפיע על תחום הפעילות

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

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

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

7.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

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

7.6.8. התחום מאופיין בהשקעות ניכרות, במחקר ובפיתוח מתמשכים, ובכפיפות למערכת

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

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

7.7. חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

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

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

7.7.5. הצורך בידע ומומחיות בתחום הפעילות מצריכים העסקה של אנשי ניהול ברמה גבוהה בעלי ידע, ניסיון והכשרה מתאימים, ונגישות להזדמנויות השקעה בעלות פוטנציאל לתשואה משמעותית. על כל מתחרה פוטנציאלי להשקיע מאמצים רבים בבניית ידע ומומחיות כאמור או בגיוס מנהלים בעלי מיומנויות כאמור.

8. CD'X

8.1. כללי

- 8.1.1. CD'X הוקמה בשנת 2013 ופועלת מקליבלנד, אוהיו בארה"ב.
- 8.1.2. החברה מחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בכ- 5.5% מהונה המונפק והנפרע ומוזכויות ההצבעה בדילול מלא של CD'X.
- 8.1.3. למיטב ידיעת החברה, CD'X הינה בעלת רישיון בלעדי למסחר טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza Inc, אשר חברה קשורה אליה ADX LLC ("ADX"), המחזיקה ברישיון בלעדי ביחס לטכנולוגיה זו, העניקה רישיון בלעדי ל-CD'X (exclusive sublicense) להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם מיום 18.10.2013 (כפי שתוקן לאחר מכן) ("הסכם

הרישיון").

על בסיס הסכם הרישיון, הוקמה חברת CD'X אשר מפתחת וממסחרת קו מוצרים לבדיקות דיאגנוסטיות, מיון ואבחון של סוגי סרטן שונים, המבוססות על ניתוח מבני של חלבון המשמש כסמן ביולוגי לזיהוי תאי סרטן. הטכנולוגיה מוגנת במספר פטנטים. בהתאם להסכם הרישיון שנחתם באוקטובר 2013, CD'X תשלם ל-ADX תמלוגים בסך של 2% מסך מכירות מוצרים והליכים מבוססי הפטנטים של CD'X, על בסיס מדינתי וכן 5% עבור רישיונות משנה או חוזים עם צד שלישי שנחתמו במהלך השנתיים הראשונות להסכם הרישיון; 2.5% עבור חוזים עם צד שלישי שנחתמו במהלך השנתיים שלאחר מכן; 1% עבור חוזים עם צד שלישי שנחתמו לאחר מכן, והכל למעט אם הוחרג אחרת בהסכם הרישיון.

בהסכם הרישיון ובמכתב נלווה לו נקבע כי על CD'X או בעל רישיון משנה מטעמה, לבצע מכירה מסחרית ראשונה של מוצר שיפותח על ידה על בסיס הטכנולוגיה בגינה ניתן הרישיון עד ליום 13.10.2019 והוארך עד ליום 18.10.2021. מכירה מסחרית כאמור בוצעה במהלך שנת 2020.

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

8.1.5 במהלך חודש יולי 2019 עדכנה CD'X את החברה, כי היא מקדמת ניסויים ומחקרים נוספים המומלצים על-ידי מנהל המזון והתרופות האמריקאי ("FDA"), לקראת הגשה של בקשה לאישור מוצר בדיקת אבחון לסרטן ערמונית בארה"ב ("**הבדיקה**"). במהלך חודש דצמבר 2020, הבקשה הוגשה ולהערכת CD'X היא צופה לקבל את האישור במהלך הרבעון השני לשנת 2022.

8.1.6 באוקטובר 2019 ה-FDA, התווה את ה-IsoPSA, בדיקת הדם החדשנית של CD'X לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, כ"מכשיר פורץ דרך" (Breakthrough Device) (Designation ("IsoPSA")). ההתוויה כ"מכשיר פורץ דרך" ניתנת למכשור רפואי חדשני בעל פוטנציאל לטפל או לאבחן באופן יעיל יותר מחלות מסכנות חיים או חשוכות מרפא. באמצעות כניסה לתוכנית ה-FDA של "מכשיר פורץ דרך", CD'X תוכל לפעול בצורה צמודה ומהירה יותר עם ה-FDA על מנת להאיץ את קבלת האישורים הרגולטורים הנדרשים ל-IsoPSA. ביום 7.7.2020 הודיעה CD'X לחברה כי החלה לראשונה בפעילות מסחרית, במסגרתה החלה בשיווק בדיקות ה-IsoPSA למחלקה האורולוגית בקליבלנד קליניק. כאמור לעיל, CD'X פועלת לקידום אישור הבדיקה על ידי ה-FDA ולהערכתה אישור זה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2022.

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

8.1.8 בנוסף, CD'X מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד, וסרטן הריאות. מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דו"ח זה בתהליך פיתוח התחלתי (ניסויים להוכחת

יכולת - proof of concept) כאשר בכוונת CD'X להאיץ את תהליך הפיתוח במהלך שנת 2022.

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

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

8.1.11. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה ב-CD'X סך של 150 אלף דולר נוספים על האמור בסעיף 8.1.9 לעיל, במסגרת סבב גיוס פנימי בסך של כ-2.2 מיליון דולר. ההשקעה בוצעה כהלואה המירה למניות לפי הנמוך מבין שווי מינימאלי של 48 מיליון דולר או בהנחה של 20% על סבב הגיוס הבא ב-CD'X.

8.1.12. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019 החלה CD'X בסבב גיוס במסגרתו גייסה סך של כ-7.6 מיליון דולר לפי שווי ל-CD'X של 65 מיליון דולר לפני הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג C ("מניות הבכורה החדשות"). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף לאחר סגירת סבב הגיוס, ההלוואה ההמירה בסך של כ-2.2 מיליון דולר (ראה סעיף 8.1.11 לעיל) הומרה למניות בכורה מסוג C.

במהלך חודש פברואר, 2021 השלימה CD'X 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. החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 150 אלפי דולר ארה"ב. CD'X משתמשת בסכום ההשקעה וביתר כספי הגיוס של הסיבוב לצורך פעילותה השוטפת ובאופן ספציפי לקידום פעילות מסחרית הקשורה להשקת בדיקת ה-IsoPSA, אשר נועדה לאבחון סרטן הערמונית, להמשך פיתוח בדיקות נוספות על בסיס הטכנולוגיה ולפעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.2.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-015159).

8.2. סרטן הערמונית ובדיקת PSA

8.2.1. סרטן הערמונית הוא אחד מסוגי הגידולים הסרטניים השכיחים ביותר בגברים והשני מבין סוגי הסרטן בסיבות הגורמים למוות מסרטן אחרי סרטן הריאות. המחלה נדירה מתחת לגיל 50 ושכיחותה עולה עם הגיל, כאשר הסיבה להיווצרות המחלה איננה ידועה.⁷ איגוד הסרטן האמריקאי מעריך שאחד מתוך כל 9 גברים בארה"ב יאובחן כחולה בסרטן הערמונית וגבר אחד מתוך כל 41 חולים בסרטן הערמונית ימות מהמחלה.⁸

8.2.2. מאחר ואין בדרך כלל תסמינים (סימפטומים) מוקדמים של המחלה, האבחון המוקדם

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

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

מבוסס על בדיקת דם ל- PSA שהוא חומר חלבוני שמפרישה הערמונית ובדיקת אצבע של הערמונית (בדיקה רקטאלית). במקרים של חשד לסרטן בעקבות בדיקות אלה, נערכת ביופסיה - דהיינו, נטילת דגימה מרקמות הערמונית ובחינתה תחת עדשת המיקרוסקופ. בדיקה זו שנעשית באלחוש מקומי ובד"כ ללא כל אשפוז, מאפשרת לקבוע את סוג הסרטן, מידת התפשטותו, ומידת תוקפנותו. בדיקת הביופסיה עשויה להסב אי-נוחות לא מעטה למטופל וכן במקרים מסוימים לגרום לדימום או זיהום.

8.2.3. למיטב ידיעת החברה, ישנה דאגה בקרב חוקרים רבים ואף איגוד הסרטן האמריקני מציין מפורשות, כי הוא אינו ממליץ על עריכת בדיקת ה-PSA, בשל בעייתיות באמינותה ויעילותה. שימוש בבדיקת ה-PSA מציג אחוז גבוה של בדיקות חיוביות כוזבות (כ- 75 אחוז מסך הבדיקות שתוצאתן חיובית, הינן כוזבות והמטופל אינו חולה בסרטן הערמונית).⁹ דבר העלול להביא לבדיקות אבחון וטיפול מיותרים, על סמך הבדיקות החיוביות הכוזבות. דאגה נוספת היא אבחון יתר של סרטן ערמונית לא אגרסיבי (indolent), דהיינו כזה שלא צפוי לפגוע באיכות חיי המטופל ולא צפוי לגרום למותו.

8.2.4. שוק היעד הרלוונטי בארה"ב - בדיקת ה-IsoPSA של CD'X מציעה לרופאים מספר חיוויים. החיווי הראשון מסייע לרופאים לברור מטופלים אשר הינם מועמדים לבדיקת ביופסיה של הערמונית. לחיווי זה נתח שוק של כ- 1.7 מיליון בדיקות בשנה (בארה"ב בלבד), בהתבסס על נתוני בדיקות ביופסיה ראשוניות/חוזרות בשנה. החיווי השני מבצע מעקב פעיל (active surveillance) אחר מטופלים שחולים בסרטן הערמונית בדרגה נמוכה, ובוחן את התקדמות המחלה. לחיווי זה נתח שוק של כ- 1 מיליון בדיקות בשנה, זאת בהתבסס על סטטיסטיקות סרטן הערמונית. החיווי האחרון מהווה תחליף לבדיקת ה-PSA, באמצעות בדיקות שמתבצעות על ידי רופא המשפחה. לחיווי זה נתח שוק של כ- 40 מיליון בדיקות בשנה, בהתבסס על מספר בדיקות ה-PSA. נתח השוק הרלוונטי עבור שני החיוויים מוערך בכמיליארד דולר בשנה.

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

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

8.3. ענף הבדיקות הדיאגנוסטיות

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

ככלל, בדיקות דיאגנוסטיות כפופות לאישורים רגולטוריים בארה"ב על ידי ה- FDA ורשויות מקבילות במדינות אחרות. אולם, בדיקות דיאגנוסטיות כמו הבדיקה אותה מפתחת CD'X לסרטן הערמונית אינה מחויבת בהליך רגולציה של תרופה או מכשור

⁹ www.cancer.gov/types/prostate/psa-fact-sheet

רפואי של ה-FDA, אלא ניתן להסתפק בהליך רגולטורי אחר כמפורט להלן. על אף כי חלק מהחברות בתחום, מסחרו בארה"ב בהצלחה בדיקות דיאגנוסטיות מבלי לבקש אישור רגולטורי במסלול 510(k) או אישור PMA ובמקום זאת הן כפופות לאישור CLIA באמצעות המעבדה בה מפותחת הבדיקה.

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

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

8.3.2. פרטים אודות המוצר שבפיתוח CD'X למחלת סרטן הערמונית

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
IsopSA	סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	פיתוח ה- IsoPSA הושלם, וניסוי ההמשך הושלם ותוצאותיו הוגשו במסגרת הגשת הבקשה ל- FDA במהלך חודש דצמבר 2020.	קבלת אישור FDA במהלך רבעון 2 לשנת 2022. לאחר קבלת אישור FDA, יפעלו לקבלת שיפוי ביטוחי ממבטחים בארה"ב.	קבלת אישור FDA במהלך רבעון 2 לשנת 2022.	לא רלוונטי	ראו סעיף 8.2.4 לעיל.	שיווק המוצר החל במהלך שנת 2021.	כרגע אין הערכה.

בהמשך לאמור לעיל, תוצאות הניסוי הרב מוקדי שנעשה במספר מרכזים בארה"ב לבדיקת IsoPSA, הראו כי בניסוי המקדים לעומת הבדיקות הקיימות כיום – שהינן בדיקות PSA ניתן היה להימנע מכ-45% מהביופסיות המיותרות, כך שלמעשה באמצעות בדיקת הדם IsoPSA ניתן להפחית באופן משמעותי את השימוש בביופסיות מיותרות ואת האפשרות לזיהוי יתר וטיפולים מיותרים בסרטן ערמונית שאינו דורש התערבות טיפולית. הניסוי, בדיקה פרוספקטיבית של IsoPSA לאיתור סרטן הערמונית בדרגה גבוהה, נערך בהמשך למחקרים מוקדמים, אשר הוכיחו כי IsoPSA, ביו-מרקר ממוקד-מבנה, עשוי להיות אמצעי יעיל להבדיל בין דרגה גבוהה של סרטן הערמונית (≤ 7 Gleason) ודרגה נמוכה/ שפירה של המחלה (≤ 6 Gleason). תוצאות הניסוי מאשררות את התוצאות שהושגו בניסויים קודמים. יעודכן כי במהלך שנת 2021, ערכה CD'X מחקר תועלת ("UTILITY TEST") בקליבלנד קליניק שמטרתו הוכחת ההשפעה של בדיקת הדם IsoPSA בעולם האמיתי. במחקר, שכלל כ-900 גברים, החליטו הרופאים שלא לבצע יותר מ-55% מהביופסיות שנשקלו לפני הזמנת בדיקת IsoPSA, בהתבסס על תוצאות הבדיקה. בנוסף, התוצאות השפיעו על בחירת מטופלים בסיכון גבוה לביופסיה בהתבסס גם על תוצאות הבדיקה, והשפיעו יחד על קבלת החלטות קליניות בלמעלה מ-90% מהמקרים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

8.4. שיפוי ביטוחי

8.4.1. בארה"ב פועלים תאגידי ביטוח רפואי המעניקים כיסוי ביטוחי לטיפולים רפואיים ופרוצדורות המוצעות לטובת מוטבי פוליסת הביטוח (המטופלים).

8.4.2. השפה הרווחת בקרב המבטחים הרפואיים בארה"ב מבוססת על ספר קודים המתארים את הפרוצדורה הרפואית המבוצעת. קודים אלו מכונים Current Procedural Terminology – CPT. עבור פרוצדורות רפואיות חדשות ניתן לפעול באחת משלושת הדרכים הבאות: (1) שימוש בקוד קיים המתאר פרוצדורה אחרת בעלת מאפיינים דומים (2) פנייה ל-American Medical Association AMA בבקשה להגדרת קוד חדש (3) שימוש בקוד "שונות" (סעיף סל).

8.4.3. הליך אישור החזר הוצאות (reimbursement) ממערכת ביטוחי הבריאות האמריקאית הוא הליך מורכב הכולל מספר שלבים, הכוללים: קידוד – לפי איזה קוד CD'X תקבל תשלום ("הקוד"); כיסוי - האם CD'X תקבל תשלום; ותשלום – מה יהיה גובה התשלום

ש-CD'X תקבל.

8.4.4. ראשית, לפני תחילת הליך ההחזר, CD'X כבר החלה בגיוס רשת רחבה של מובילי דעה משמעותיים, אורולוגים מובילים בארה"ב שהובילו עד כה את מחקריה הקליניים, שיספקו את התמיכה לתהליך.

8.4.5. על סמך ייעוץ ממומחי שיפוי החליטה CD'X בשלב ראשון לבקש החזרים על בסיס קוד גנרי. CD'X מעריכה שהליך זה יספק לחברה את התשלומים הראשונים על ידי המבטחים במהלך החציון השני של שנת 2022.

בנוסף, CD'X מתכוונת להגיש בקשה ולנהל משא ומתן לתמחור עבור IsoPSA עם מבטחים פרטיים, ועם ארגוני בריאות גדולים שמבטחים בעצמם כמו Kaiser Permanente ואחרים. CD'X נעזרת בשירותיהם של יועצים ומומחים חיצוניים לצורך התמודדות וניווט בהליך ובכדי למקסם את הפוטנציאל של בדיקת ה- IsoPSA שלה בשוק האמריקאי.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

8.5. שיווק והפצה

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

ביום 30.9.2020 התקשרה החברה במוזכר הבנות חדש עם CD'X, אשר נועד לתקן ולהחליף את מוזכר ההבנות הקודם בין הצדדים מיום 10.4.2020 (לפרטים נוספים אודות מוזכר ההבנות הקודם ראו דיווחים מידיים מימים 12.4.2020 ו-12.7.2020; מספר אסמכתא: 2020-01-033445, ו-2020-01-074040, בהתאמה).

מוזכר ההבנות החדש אינו מחייב שיתוף פעולה עסקי עם CD'X ובמסגרתו, ככל וייחתם הסכם מחייב, CD'X תעניק לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות בדיקות ה-CDX' SIA-based assay באזורים גיאוגרפים שונים שיכללו לכל הפחות את מדינת ישראל, קפריסין ויוון. יעודכן כי ביום 31 באוקטובר 2021, נחתם בין החברה לבין CD'X הסכם הפצה מחייב אשר

במסגרתו התחייבה CD'X להעניק לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות הבדיקות הדיאגנוסטיות הייחודיות ה- CD'X SIA-based assay ("מוצרי CD'X")¹⁰ לתקופה של 5 שנים ("ההסכם"), במדינות ישראל, קפריסין, יוון וקזחסטן ("מדינות היעד"). ההסכם כולל תנאים מסחריים סטנדרטים הכוללים בין היתר התחייבות לכמות מינימלית שנתית לרכישה של מוצרי CD'X, כאשר אי עמידה בכמות זו עלולה להוביל לביטולו של ההסכם. נכון למועד זה, ההתחייבות לכמות מינימלית שנתית היא ביחס למדינת ישראל בלבד וטרם נקבעו כמותות לרכישה ביתר מדינות היעד. החברה מתכוונת לשווק את מוצרי CD'X בישראל באמצעות חברה ישראלית בעלת תשתית מקצועית מתאימה, בעלת ניסיון בהפצה של מוצרי דיאגנוסטיקה ("מפיץ המשנה"). מפיץ המשנה קיבל את אישור משרד הבריאות לשיווק מוצרי CD'X בישראל בתוקף עד ליום 2 במארס 2023. ביחס להפצת מוצרי CD'X ביתר מדינות היעד, החברה בוחנת את דרך ההפצה המתאימה ונכון למועד זה, טרם התקשרה בהסכמים עם מפיצי משנה באזורים אלו.

יובהר, כי אין וודאות שיתקבל אישור ה-FDA למוצרי CD'X ואו שניתן יהיה לשווק בישראל את מוצרי CD'X ואו הצלחת מוצרי CD'X בשוק בדיקות האבחון לסרטן. כמו כן, אין וודאות שמפיץ המשנה בישראל יקבל את אישורו של משרד הבריאות לשיווק מוצרי CD'X בישראל. המידע האמור בדוח זה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש, ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ובכלל זה אי הצלחת CD'X בפיתוח מוצריה ועיכוב או אי קבלה של האישורים הרגולטוריים הנדרשים.

8.6. לקוחות

הלקוחות הפוטנציאליים של CD'X הינם פציינטים שנשלחו לביופסיה לראשונה, פציינטים הנשלחים לביופסיה כל תקופה במסגרת מעקב שוטף ופציינטים המציגים אינדיקציות נוספות לקיומו של סרטן הערמונית. כן, בהתאם לאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, CD'X החלה לשווק את ה-IsoPSA למחלקה האורולוגית בקליבלנד קליניק והיא מרחיבה את שיווק הבדיקה למרפאות אורולוגיות ובתי חולים ברחבי ארה"ב.

8.7. תחרות

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

PHI BECKMAN COULTER	PCA3 HOLOGIC INC	4K SCORE OPKO HEALTH INC	IsoPSA CD'X INC	המוצר הרפואי החברה
בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סיכון של סרטן ערמונית באמצעות שכלול תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם: total PSA,	בדיקת שתן במעבדה. מיון ואבחון של סרטן הערמונית. (נדרש עיסוי אזור הערמונית לפני מתן השתן) באמצעות בדיקה גנטית.	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סיכון של סרטן ערמונית אגרסיבי (עד דרגה 7 במדד Gleason) באמצעות שימוש באלגוריתם משוכלל תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם:	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	מאפייני המוצר

¹⁰ בדיקות שנועדו לאבחון סרטן ובפרט סרטן הערמונית.

המוצר הרפואי החברה	IsoPSA CD'X INC	4K SCORE OPKO HEALTH INC	PCA3 HOLOGIC INC	PHI BECKMAN COULTER
		Free/Total PSA, Intact PSA, Human ,Kallikrein 2 (hK2) יחד עם מספר גורמים נוספים.		free PSA, and .proPSA
נתח שוק	החל שיווק.	כ- 18,000 בדיקות ברבעון הרביעי של שנת 2019.	נמוך ביותר, ככל הידוע לחברה – לקראת הפסקת השיווק.	לא ידוע.
אישור רגולטורי	CLIA	CLIA	FDA	FDA

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

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

8.8. מחקר ופיתוח

להלן פרטים אודות הניסויים הקליניים שערכה CD'X, כולם הסתיימו נכון למועד דוח תקופתי זה.

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

- בכוונת CD'X להמשיך לערוך מחקרים באתרים שונים בארה"ב ובישראל לצורך המשך פיתוח ושיפור ביצועים קליניים, בין היתר בהשוואה לביופסיות המשלבות הדמיות MRI מתקדמות, ולהתכונן להגשת בקשות לאישור ה- FDA.

8.9. פטנטים מהותיים רשומים

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

8.10. מימון

פעילותה של CD'X ממומנת בעיקר מהשקעות בהון CD'X כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. CD'X השלימה סבב גיוס במהלך הרבעון הראשון של 2021 בסך כולל של כ- 17 מיליון דולר, אשר נועד בכדי לאפשר ל- CD'X להגדיל את המכירות של בדיקת ה- IsoPSA, ולהרחבת הפלטפורמה לפיתוח בדיקות נוספות. CD'X החלה במכירות לקליבלנד קליניק ולמרפאות נוספות ברחבי ארה"ב, כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

8.11. מגבלות ופיקוח

בהמשך לאמור לעיל, בדיקות LDT אינן כפופות להליך אישור פורמלי או לפיקוח מצד גופים רגולטוריים, למעט הצורך ברישוי של המעבדה כמפורט להלן. עם זאת, אישור בדיקת LDT כפוף לנהלים סטנדרטיים בתחום, מחקרים הכוללים מרכיבים אנליטיים (קרי, פעולות מבוססות-מעבדה) וקליניים. במקביל CD'X מנהלת מגעים עם ה- FDA לאישור בדיקת ה- IsoPSA על מנת לקבל את אישורו, במהלך הרבעון השני של שנת 2022.

8.12. הליכי רישוי לצורך מתן שירותי מעבדה בארה"ב

למיטב ידיעת החברה, וכן בהסתמך על פרסומים ציבוריים, CMS הינו הגוף הפדרלי בארה"ב האחראי על רישוי כלל המעבדות (למעט מעבדות מחקר) המבצעות בדיקות מעבדה בבני-אדם בארה"ב. רישוי זה מתבצע תחת מערך התקנים וההנחיות הרגולטוריות המכונה CLIA. התקנים וההנחיות כאמור קובעים כללים וסטנדרטים להפעלה וניהול של בדיקות מעבדה. מערך תקנים וההנחיות זה עוסק במגוון הפעולות אשר מעבדה המספקת שירותי בדיקות דם חייבת לעמוד בהם ובכללם: מבנה וציוד ותוכניות שמירה על תקינות הציוד וכיולו באופן שוטף; פרוט האנשים; השכלתם ורישיונם המוסמכים לבצע את כלל הפעולות הנדרשות בעת ביצוע בדיקות דם; תכניות הדרכה ושמירה על כשירות האנשים; קבלת הזמנת בדיקת דם; אימות הפרטים בה, עמידה

בחוקי שמירת סודיות הפרט ואימות קיומה של דרישה רפואית לביצוע הבדיקה; אופן נטילת הדם ושינועו למעבדה; תהליך קבלת דגימת הדם על- ידי המעבדה ואישורה לביצוע בדיקה; תהליכי הוולידציה של בדיקת הדם ובכללם מבחני יעילות קלינית, יציבות, דיוק, הדירות וכד'; ביצוע הבדיקה בפועל; ניתוח התוצאות; דיווח התוצאות לגורם הרפואי; שמירה ונגישות לנתונים; שמירה וטיפול בדוגמאות לאחר השלמת ביצוע הבדיקה; בקרת איכות על כלל הפרמטרים המצוינים לעיל, ועוד. לאחר בחינה של בודק מטעם CLIA לרבות מבדק פיזי במעבדה, ועל פי האישורים שניתנו לה, המעבדה רשאית לשווק את בדיקות הדם שפיתחה בהתאם לתביעות (CLAIMS) כפי שבוצעו בניסויי האימות על ידי המעבדה. CD'X קיבלה את רישיון ה- CLIA במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

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

8.13. הליכים משפטיים

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

8.14. יעדים ואסטרטגיה של CD'X וצפי לשנה הקרובה

2023	2022	סטאטוס ליום 31.12.2021 ולמועד דוח תקופתי זה	המוצר הרפואי
המשך הרחבת מערך השיווק וההפצה של בדיקת ה- IsoPSA ברחבי ארה"ב.	קבלת אישור ה-FDA במסלול PMA, הרחבת מערך השיווק וההפצה של בדיקת ה- IsoPSA ברחבי ארה"ב. הרחבת האינדיקציות הרלוונטיות לבדיקת ה-IsoPSA.	CD'X פועלת ומשווקת את בדיקת ה- IsoPSA באמצעות מעבדת CLIA שהקימה. בנוסף CD'X הגישה את הבקשה ל- FDA לאישור בדיקת ה-IsoPSA ומצפה להחלטה בנושא במהלך הרבעון השני לשנת 2022.	בדיקת IsoPSA לזיהוי סרטן הערמונית.
ניסוי קליני	המשך מחקר, פיתוח ואופטימיזציה של המרכיבים של הבדיקה לפני proof of concept	המשך מחקר, פיתוח ואופטימיזציה של המרכיבים של הבדיקה לפני proof of concept	אבחון סרטן השד וסרטן הריאות באמצעות בדיקת דם על בסיס טכנולוגיית הליבה של CD'X

התחלת שיווק מוצר ה- IsoPSA החלה באיחור לעומת מועד התכנון המשווער הקודם של החברה (2016) וזאת בין היתר מהסיבות הבאות: האסטרטגיה של CD'X בעבר היתה לסיים את ניסוי הפיילוט (אימות קליני למוצר) ובמקביל ליצור קשר עם מספר מעבדות, ביניהן קליבלנד קליניק, ולהתחיל עמן שיווק במסלול CLIA של הבדיקות. CD'X שינתה את תכניתה המקוריות והחליטה להתקשר בהסכם עם גוף כדוגמת ג'נומיק-הלת' עמה התקשרה CD'X כמפורט בסעיף 8.1.10 לעיל, לאחר שההסכם מול ג'נומיק-הלת' לא יצא אל הפועל החברה המשיכה להתקדם לרגולציה עם מעבדה במסלול CLIA ומול ה-FDA במסלול PMA.

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של CD'X והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של CD'X. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

לפרטים נוספים אודות CD'X ראו הערכת שווי ליום 31.12.2021 המהווה הערכת שווי מהותית מאוד כאמור בתקנה 8(ט) בתקנות הדוחות המצורפת לדוח תקופתי זה וסעיף 8ב(ט) בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

9. קארדיאקסנס

9.1. כללי

- 9.1.1. קארדיאקסנס הוקמה בשנת 2009 בישראל והחל משנת 2015 היא פיתחה מכשיר לביש רפואי למדידה קלה, פשוטה ורציפה של מדדי גוף רפואיים הכוללים בין היתר, הפרעות בקצב הלב, לחץ דם, קצב נשימה ומדדי גוף רפואיים נוספים ברמת דיוק גבוהה.
- 9.1.2. החברה מחזיקה נכון למועד פרסום הדוח התקופתי בכ- 5.12% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס.
- 9.1.3. יו"ר דירקטוריון החברה, מחזיק, נכון למועד הדוח התקופתי, בכ- 0.51% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס בדילול מלא. כן, מר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה, מחזיק, נכון למועד דוח זה בכ- 0.12% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס בדילול מלא.
- 9.1.4. במהלך שנת 2021, בחנה קארדיאקסנס הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") של ניירות הערך שלה, ובהתאם לכך הגישה טיוטת תשקיף להנפקה ראשונה לציבור לרשות ניירות ערך ולבורסה. נכון למועד דוח זה, החליטה קארדיאקסנס להקפיא את ההליך.
- 9.1.5. קארדיאקסנס פיתחה שעון רפואי המבוסס על טכנולוגיית קריאת אותות אופטיים בשילוב עם סנסורי תנועה, לחץ, טמפרטורה ואחרים. השעון מאפשר מעקב רציף של הפרעות בקצב הלב, בדגש על פרפור פרוזדורים ודום לב, באמצעות טכנולוגיה המאפשרת ניטור דופק ברמת דיוק המקבילה לבדיקת ECG (א.ק.ג.) ("השעון הרפואי" או "CardiacSense3"). בנוסף, מפתחת החברה אפשרות לניטור רציף של לחץ הדם, קצב הנשימה ומדדים רפואיים נוספים באמצעות השעון הרפואי.
- 9.1.6. פרפור עליות הנו הפרעת קצב הלב השכיחה ביותר, אשר מייצרת קרישי דם גדולים, ולכן כישלון באיתורה בזמן ומתן תרופות עלול לגרום שבץ מוחי קטלני שמביא ברוב המקרים לנכות קשה או למוות. חולי פרפור עליות או אנשים בסיכון לפרפור עליות נדרשים להיות מנוטרים לשארית חייהם. הניטור נדרש לטובת זיהוי הבעיה והצלת חיי החולה, ולצורך התאמת התרופות. מאחר שכיום אין אפשרות לניטור רציף וארוך טווח שאינו פולשני, הפתרון עבור מי שזוהה כסובל מפרפור חדרים הוא טיפול קבוע במדללי דם חזקים, שבעצמם עשויים לגרום לדימומים פנימיים ולמוות בטרם עת. בחלק גדול מהמקרים,

החולים אינם חשים את הפרפור, או שהוא מופיע עם הפסקות של חודשים ואף שנים. על מנת לאבחן חולים מסוג זה נדרש ניטור רציף של חודשים ושנים, כאשר הפתרון היחיד הקיים כיום הוא ניטור פולשני- השתלה של סנסור בחזהו של המטופל, בעלות גבוהה. השעון של קארדיאקסנס המצוי בהליכי פיתוח מתקדמים עשוי לספק ניטור קבוע ואיכותי בעלות זולה ללא צורך בפעולה פולשנית. כיום יש מס' שעונים שמאפשרים מעקב אחר קצב הלב, אך לשעונים אלה אין את אישור ה- CE או ה- FDA לזיהוי הפרעות הקצב מסוג פרפור עליות.

9.1.7. השקעות החברה בקארדיאקסנס

9.1.7.1. ביום 4 ביוני 2017, התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם

קארדיאקסנס בסכום של 500 אלפי דולר בתמורה להקצאת כ- 7% מהונה המונפק של קארדיאקסנס בדילול מלא על בסיס מזכר הבנות ממרץ 2017 לפי שווי של 6 מיליון דולר לפני הכסף (לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 26.3.2017 ו- 5.6.2017 מספרי אסמכתא: 01-2017, 01-047191, 01-2017-024475, בהתאמה). ההשקעה בקארדיאקסנס נעשתה לאחר שהחברה זיהתה את הטכנולוגיה של קארדיאקסנס כחדשנית, פורצת דרך ובעלת פוטנציאל משמעותי.

9.1.7.2. במהלך שנת 2017 השקיעה החברה בקארדיאקסנס סך של 140 אלפי דולר

בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלף דולר הושקעו במסגרת סבב גיוס פנימי של בעלי מניות קארדיאקסנס, בסך של כ- 500 אלפי דולר לפי שווי של 10 מיליון דולר לפני הכסף וסך של 70 אלף דולר הושקעו בסבב גיוס ממשקיעים פרטיים בסך של כ- 1.5 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.

9.1.7.3. במאי 2018 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך במסגרתו גייסה סך

של כ- 3.4 מיליון דולר לפי שווי של 20 מיליון דולר לפני הכסף ("**סבב הגיוס המתמשך**"). החברה השקיעה בסבב זה סך של 95 אלפי דולר בנוסף במסגרת סיבוב ההשקעה השתתפה גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה בסך של 65 אלף דולר.

9.1.7.4. במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקארדיאקסנס

בסך של 105 אלף דולר לפי שווי של כ- 20 מיליון דולר.

9.1.7.5. במהלך הרבעון השני לשנת 2019 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך

נוסף במסגרתו גייסה כ- 5 מיליון דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 100 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2.12.2019 (מספר אסמכתא: 01-2019-117910).

9.1.7.6. ביום 14 ביוני 2020, התקשרה החברה עם קארדיאקסנס 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, החברה רשאת לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.6.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-053467).

9.1.7.7 ביום 3 בפברואר 2021, התקשרה החברה עם קארדיאקסנס בהסכם השקעה במסגרת סבב גיוס לצד משקיעים נוספים בהיקף של כ-2.4 מיליון דולר ארה"ב, לפי שווי לקארדיאקסנס של 70 מיליון דולר, לפני הכסף. במסגרת סבב הגיוס, השקיעה החברה סך של 250 אלף דולר ארה"ב בתמורה למניות של קארדיאקסנס. במסגרת סבב זה, השתתף מר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ומבעלי השליטה, בסכום השקעה של 100 אלף דולר ארה"ב ומר רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון של החברה בסכום השקעה של כ-35,000 דולר בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה, בשים לב לחלקם היחסי (פארי פאסו), וזאת לאחר אישורן של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 14.1.2021, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.2.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-014706).

9.1.7.8 בחודש נובמבר 2021, קארדיאקסנס החלה בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב מתוכו חתמה על הסכמי השקעה בעיקר עם מספר משקיעים פנימיים בסכום השקעה מצטבר של כ-3.8 מיליון דולר ארה"ב להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס לפי שווי של 125 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.11.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-099547).

9.1.8 מחקר ופיתוח

במסגרת פיתוח מוצרי קארדיאקסנס, קארדיאקסנס ביצעה ומבצעת החל משנת 2016 ניסויים קליניים בישראל ולאחרונה גם בארה"ב.

ניסויים קליניים

להלן פירוט אודות הניסויים הקליניים שערכה קארדיאקסנס:

9.1.8.1 במהלך חודש פברואר 2019, החלה קארדיאקסנס בביצוע מחקר פרוספקטיבי, חד מרכזי, המשווה בין תוצאות מדידה של דופק ברמת הפעימה הבודדת בין חיישן מסוג PPG (חיישן אופטי) המותקן בתוך שעון המחקר, CardiacSense1 (השעון הרפואי) ומכשיר הביקורת מסוג Holter

שעובד בטכנולוגיית ECG.

הניסוי נערך בבית החולים איכילוב במשך כ-4 חודשים, ובהשתתפותם של 24 נבדקים שחולקו ל-6 קבוצות של 4 נבדקים כל אחת. במסגרת הניסוי ענדו נסיינים בריאים וחולי AF את שעון החברה וכן Holter כמכשיר ייחוס למשך 90 דקות. לאחר איסוף הנתונים, בוצעה השוואה בין הדפקים שנאספו בשעון לערכי הדופק שהתקבלו ממכשיר הייחוס, כשהציפייה הייתה לקבל רמת דיוק גבוהה מ-95% שהוא הסף שנקבע על ידי ה-FDA. תוצאות הניסוי הראו דיוק של כ-99% בזיהוי דופק ברמת הפעימה הבודדת, המהווה בסיס לזיהוי פרפור עליות. עלויות הניסוי היו זניחות.

9.1.8.2

בחדש יוני 2019, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי קליני רב מרכזי בבתי החולים איכילוב, תל השומר ורמב"ם אשר הושלם במהלך חודש מרץ 2020. בניסוי זה השתתפו 45 נבדקים, ונבחנה היכולת לזהות פרפור עליות בטכנולוגיית ECG (מדידה רגעית) ובטכנולוגיית PPG (מדידה רציפה). בתחילת הניסוי, ענדו המשתתפים את השעון הרפואי של קארדיאקסנס וכן מכשיר ייחוס מסוג Holter. לאחר התקנת הציוד הנ"ל, הלכו המשתתפים לביתם לפרק זמן של כ-24 שעות שלאחריו חזרו לבית החולים להחזרת הציוד. לאחר פריקת הנתונים מהמכשירים, פענחו 3 קרדיולוגים מומחים את מידע ה-Holter שהשווה למידע שהפיק שעון קארדיאקסנס. תוצאות המחקר הראו דיוק של כ-99% בעוד שהסף שהוגדר על ידי ה-FDA היה 95%. עלות הניסוי הייתה כמאה אלף דולר.

9.1.8.3

יצוין, כי מטרת שני הניסויים הקליניים היא הגשת תוצאותיהם למנהל התרופות האמריקאי (FDA) ולקבלת תו העמידה בתקנים האירופאים (CE) לצורך קבלת אישורים רגולטוריים על ידי שני הגופים.

9.1.8.4

נכון למועד הדוח התקופתי, קארדיאקסנס קיבלה את אישור ה-CE. להערכת קארדיאקסנס, אישור ה-FDA להתוויה זו צפוי להתקבל בהלך שנת 2022.

9.1.8.5

במהלך חודש ינואר 2020, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי למדידת קצב נשימה של חולי אי ספיקת לב ו-COPD. בניסוי השתתפו 30 נבדקים אשר נוטרו במהלך שהותם באשפוז על ידי שעון CardiacSense1 (השעון הרפואי) לתקופה של עד שבוע, במסגרתו הם ענדו את השעון הרפואי שפיתחה החברה ומכשיר ייחוס מאושר FDA (קפנוגרף). בניסוי זה נבחנה יכולת מדידה רציפה של קצב נשימה על פני תחום רחב מאוד של קצבי נשימה. בניסוי נמצאה התאמה טובה בין תוצאות המדידה בטווחים שבין 4-40 נשימות לדקה ולתוצאות הקפנוגרף. נכון למועד הדוח, ניסוי זה הסתיים. עלות הניסוי הנ"ל הייתה כ-100,000 ש"ח.

9.1.8.6

בחדש נובמבר 2020, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי למדידת קצב נשימה רציף במתנדבים בריאים בהשתתפות 25 נסיינים. בניסוי זה נשמו המתנדבים נשימות בטווח שבין 6 ל-40 נשימות בדקה, וכמו כן נשימות

טבעיות. בזמן ביצוע הנשימות ענדו המשתתפים את השעון הרפואי שפיתחה קארדיאקסנס CardiacSense2 (השעון הרפואי) ומכשיר ייחוס מאושר FDA (קפנוגרף). בניסוי זה נבחנה יכולת מדידה רציפה של קצב נשימה לעומת מכשיר הייחוס. בניסוי נמצאה התאמה טובה ודיוק מדידה גבוה בין השעון של החברה לקפנוגרף. ניסוי זה התבצע בבית החולים איכילוב. עלות הניסוי הנ"ל הייתה 200,000 ש"ח. נכון למועד הדוח, ניסוי זה הסתיים בהצלחה.

9.1.8.7. ביוני 2021, החל ניסוי נוסף לבדיקת בטיחות וביצועיות גרסה מתקדמת יותר של השעון הרפואי CardiacSense3 לניטור ריווי חמצן, ובאוגוסט 2021 נודע לחברה כי קארדיאקסנס דיווחה על סיום עיבוד תוצאות שני הניסויים כאמור, לפיהם הם עומדים בדרישות הדיוק של אישור CE וה-FDA בהתאם למכשירים מאושרים לאינדיקציות אלו. לחברה נמסר כי קארדיאקסנס החלה בהליך הכנת המסמכים לקבלת האישור הרגולטורי האירופאי CE, למדידת קצב נשימה ורמת חמצן בדם באמצעות חיישני השעון הרפואי ול-FDA להתוויה של מדידת רמת חמצן בדם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.8.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-060973).

9.1.8.8. במהלך שנת 2018, החלה קארדיאקסנס בביצוע מחקר היתכנות בתווית פתוחה לבדיקת יעילות ובטיחות של טכנולוגיית ביו-חיישנים לאבחון ולמדידת לחץ דם. הניסוי הנ"ל נערך עם הדגם הראשוני של השעון של החברה CardiacSense1BP (השעון הרפואי). במהלך שנת 2019 הניסוי נעצר לצורך עדכון חומרה והחל מחדש בחודש נובמבר 2020. הניסוי נערך בבית החולים איכילוב במחלקת טיפול נמרץ כללי והשתתפו בו מספר עשרות נבדקים. מטרת הניסוי היא בדיקת דיוק האלגוריתם שפיתחה קארדיאקסנס למדידת לחץ דם משעון רפואי הנענד בשורש כף היד. עלות הניסוי היא עשרות אלפי דולרים. תוצאות הניסוי הראשונות מראות כי אלגוריתם החברה הינו איכותי וכן שנדרש לשפר את חומרת השעון. עלות הניסוי הנ"ל הייתה עשרות אלפי שקלים. העלות הכוללת עד סיום הניסוי הוא כ- 300,000 ש"ח.

9.1.8.9. להלן טבלה של הניסויים שביצעה קארדיאקסנס:

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
מחקר פרוספקטיבי, חד מרכזי, השוואתי, בין תוצאות מדידה של חיישן מסוג PPG המותקן בתוך מוצר המחקר, Cardiacsense1 ומכשיר הביקורת - אק"ג מסוג הולטר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) למדידת דופק מהשעון בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה-FDA.	איכילוב	ישראל	24	בניסוי השתתפו 24 נבדקים	חולים בריאים וחולי AF ענדו את השעון. ערכי הדופק של כל פעימה (RR) שהתקבלו מהשעון הושו לערכי דופק המתקבלים במכשיר הייחוס. המדידה ארכה כ- 90 דקות.	החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 והסתיים בחודש מרץ 2019.	לא מהותי	לא מהותי	הושגה רמת דיוק של כ- 99% בזיהוי דופק ברמת הפעימה הבודדת (שהינה הבסיס לזיהוי פרפור עליות) כאשר יעד הניסוי, כפי שהוגדר מראש היה להגיע לרמת דיוק של 96%.

מחקר היתכנות בתווית פתוחה לבדיקת יעילות ובטיחות של טכנולוגיית בין חיישנים לאבחון ולמדידת לחץ דם.	פיתוח אב טיפוס מתקדם של החיישן לאבחון ולמדידת לחץ דם.	לא רלוונטי.	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם) למדידת לחץ דם מהשעון	איכילוב	ישראל	עד 200	10	חולים הסובלים מיתר לחץ דם ומאושפזים בבית החולים יענדו את השעון. ערכי לחץ דם שיתקבלו מהשעון הלביש יושו לערכים במכשירי ייחוס.	הניסוי החל ב-2018 ונעצר לצורך עדכון חומרה ותוכנה.	כ- 100 אלף ש"ח.	לא מהותי	רמת הדיוק היתה פחות מ-90% והוסק כי נדרש עדכון חומרה.
מחקר פרוספקטיבי, רב מרכזי, לבדיקת יעילות בטיחות וביצועיות לאבחון פרפור פרוזודורים.	שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון (חיישנים) כפי שיוטמעו בשעון בייצור סדרתי.	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) לאבחון פרפור פרוזודורים מהשעון בהתאם לדרישות ה-FDA וכן הגשת תוצאות הניסוי ל-FDA ולקבלת תו העמידה בתקנים האירופאים (CE).	שלושה: איכילוב, רמב"ם והמרכז הרפואי תל השומר.	ישראל	עד 60	בניסוי השתתפו 45 משתתפים	מתוך הנסיינים מחצית היו חולים ומחצית בריאים. הנסיינים החולים והבריאים הגיעו לבית החולים	המחקר הסתיים בינואר 2020	300,000 ש"ח	כ- 360,000 ש"ח	תוצאות הניסוי הציגו דיוק ברמה של כ-99% בזיהוי של הפרעת קצב מסוג פרפור עליות כאשר יעד

הניסוי היה רמות דיוק של מעל ל-95%.				והצוות הרפואי ענד להם את השעון ומכשיר הולטר ששימש לייחוס. לאחר מכן הנסיינים הלכו לביתם לפרק זמן של 24-48 שעות. לאחר 48 שעות הוריד הצוות הרפואי של השעון וההולטר מהנסיינים.								
נמצאה התאמה טובה בין תוצאות המדידה של השעון למכשיר	350,000 ש"ח	כ-350,000 ש"ח	המחקר הסתיים.	במהלך הניסוי הנבדקים שמאושפזי ס במחלקה פנימית עונדים את	30	בניסוי השתתפו 30 נבדקים בשעון Cardiaccsen . se1	ישראל	אחד	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) למדידה וניטור של קצב נשימה של חולי אי ספיקת לב וCOPD . הדיוק נבחן	לא רלוונטי	ניסוי למדידת קצב נשימה.	מחקר איסוף נתונים אנונימי ממכשיר Cardiaccsense1 ומכשירים נוספים (קפנוגרף) לצורך פיתוח מערכת לניטור קצב נשימה והתדרדרות של חולים כרוניים.

הייחוס בטווחים שבין 4-40 נשימות בדקה.				השעון שהחברה פיתחה בזמן שהותם באשפוז. בנוסף לשעון המשתתפים נמדדים במכשיר ייחוס מאושר FDA (קפנוגרף).					כנגד מכשיר ייחוס מאושר FDA - קפנוגרף בניסוי נבחנה יכולת מדידה רציפה של קצב נשימה על פני תחום רחב מאוד של קצבי נשימה.			
נמצא כי השעון מודד קצב נשימה ברמת דיוק של 3bpm ביחס למכשיר הייחוס.	200,000 ש"ח	200,000 ש"ח	המחקר הסתיים	במסגרת המחקר המשתתפים נמדדים ע"י מכשיר ייחוס ובמקביל ע"י מכשיר Cardiacse nse2 אשר מודד אותות דופק וקצב נשימה.	25	25	איכילוב ישראל	אחד	לבדוק את בטיחות וביצועיות מכשיר Cardiacsense2 לנטר ברציפות את קצב הנשימה במתנדבים בריאים כאשר הם מחוברים בו זמנית לקפנוגרף ולשעון.	לא רלוונטי	שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון (חיישנים) כפי שמוטמע בשעון בייצור סדרתי.	מחקר פרוספקטיבי מבוקר לבדיקת בטיחות וביצועיות של מכשיר Cardiacsense2 לניטור רציף של קצב נשימה.

				תוכנה מיועדת תנחה את המשתתפים באיזה קצב לנשום (מטרונים) לאחר מכן יתבקש המשתתף לנשום בטבעיות למשך 20 דקות.								
מחקר אנונימי לאיסוף נתונים משעון CS6BP לפיתוח שיטה למדידת הפרעות קצב.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	איסוף נתונים והערכת הבטיחות והיעילות הראשונית שבשימוש מכשיר CS6BP לאבחון הפרעות קצב ולמדידת לחץ דם מהשעון.	אחד	ישראל	100	31	חולים שעוברים טיפול במעבדת אלקטרופיזיולוגיה או מאושפזים בטיפול נמרץ קרדיולוגי עונדים את השעון של החברה. במקביל מתבצעת	ינואר 2022	200,000	60,000	מתוצאות ראשונות נמצאה התאמה טובה בין יכולות אבחון הפרעות הקצב של השעון לבין מכשיר הייחוס.

				הקלטה ממכשיר רפרנס (מכשיר ECG) וכמו כן נמדד לחץ הדם ע"י מכשיר מתנפח כל מס' דקות.								
התוצאות שהתקבלו מצביעות על התאמה בין השעון שהחברה פיתחה למכשיר הייחוס.	100,000	450,000	הניסוי ימשך עד סוף 2022	חולים מאושפזים בבית החולים במחלקת טיפול נמרץ ומחוזרים לסנסור פולשני (A-LINE) שהוא מכשיר הייחוס בניסוי. למאושפזים יענדו את השעון הלבני	15	80	ישראל	אחד	איסוף נתונים והערכת הבטיחות והיעילות הראשונית שבשימוש מכשיר CS6BP למדידת לחץ דם מהשעון.	לא רלוונטי	פיתוח אב טיפוס מתקדם של החיישן לאבחון ולמדידת לחץ דם.	מחקר פרוספקטיבי לפיתוח שיטה למדידה רציפה, אבסולוטית, וללא ניפוח שרוול, של לחץ דם על ידי שעון CS6BP.

				שפיתחה החברה. ערכי לחץ דם שיתקבלו מהשעון יושוו לערכי לחץ דם המתקבלים במכשירי ייחוס.								
מחקר לדיוק מדידת אחוז החמצן עם רמת חמצן נמוכה	הוכחת דיוק מדידה של רמת חמצן בדם ממכשיר Cardiacsens 4	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה למדידת אחוז חמצן בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה- FDA.	אחד	ארה"ב	12	12	בניסוי נמדדת רמת החמצן בדם של אנשים בריאים מחוברים לסנסור פולשני למידת פרמטר זה שהוא מכשיר הייחוס בניסוי. אנשים אלה עונדים גם את שעון לחץ הדם.	הניסוי הסתיים	190,000	190,000	התוצאות הוכיחו כי שעון החברה מודד רמת חמצן בדם בדיוק הנדרש עפ"י ה- FDA.

				במהלך הניסוי רמת החמצן בדם של המשתתפים יורדת ע"י שאיפה תערובות עם ריכוז חמצן נמוך יותר משל הסביבה.								
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

9.2. פרטים אודות המוצר שבפיתוח קארדיאקסנס לניטור מדדי גוף רפואיים

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
CardiacSense1	פרפור עליות	פיתוח הושלם	המוצר לא יימכר ולכן אין אבני דרך צפויות.	תוצאות הניסוי הקליני שנערך עם השעון הוגשו לרשויות ה-CE ו-FDA.		מספר חולי פרפור עליות בארה"ב הינו כ-6 מיליון. מספר החולים בעולם הינו כ-30 מיליון. שוק הניטור בארה"ב הינו כ-2 מיליארד דולר בשנה.	דגם השעון הני"ל לא ישווק.	אין הערכה כרגע.
סנסור למדידת לחץ דם רציף	מדידת לחץ דם רציף	פיתוח אבטיפוס	השלמת תכנון ופיתוח של אבטיפוס על בסיס ייגשו לניסויים קליניים לצרכי רגולציה.	השלמת ניסוי קליני ראשוני באבטיפוס במהלך 12 החודשים הקרובים.	יושלם לאחר ניסוי קליני	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
CardiacSense4	פרפור עליות, מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG, קצב נשימה, אחוז חמצן בדם	פיתוח שלבי ההנדסה ליצור של אלפי יחידות בשנה	ייצור אלפי יחידות בחודש קבלת אישור FDA ו-CE להתוויות אלה.	ייצור אלפי יחידות בחודש	כ-1,500,000 ש"ח	שוק הניטור בארה"ב הינו כ-2 מיליארד דולר בשנה.	רבעון שני לשנת 2022	אין הערכה כרגע.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, בדבר התחלת הניסויים, קבלת האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים והשקת המוצרים של קארדיאקסנס, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטוריים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.3. שיפוי ביטוחי

- 9.3.1. במרבית המדינות המפותחות, ובפרט בארה"ב ואירופה, קיימת מדיניות של החזר הוצאות חלקי או מלא עבור בדיקות וטיפולים רפואיים. זכאות המבוטחים להחזר הוצאות נקבעת מעת לעת על ידי חברות ביטוח פרטיות וציבוריות, בהתאם לשיקולים שונים החורגים מתחום השפעתה של קארדיאקסנס. עם קבלת אישור ה-FDA, המשתמשים יוכלו להגיש בקשות לשיפוי ביטוחי בקודים אלו. שינויים אלה עלולים להשפיע על הביקוש למוצרי קארדיאקסנס.
- 9.3.2. בארצות הברית פועלים תאגידי ביטוח רפואי המעניקים כיסוי ביטוחי לטיפולים רפואיים ופרוצדורות המוצעות לטובת מוטבי פוליסת הביטוח (המטופלים). המבטח הפדראלי הוא Centers for Medicare & Medicaid Services (CMS) המעניק כיסוי ביטוחי למבוטחים מעל גיל 65 או מעוטי יכולת ונכים. מרבית המבוטחים האחרים הינם מבוטחים בביטוחים פרטיים מסוגים שונים אותם המעסיק מעניק להם כחלק מתנאי העסקתם או שנרכשו באופן פרטי על ידי המבוטח או עבורו.
- 9.3.3. השפה הרווחת בקרב המבוטחים הרפואיים בארצות הברית מבוססת על ספר קודים המתארים את הפרוצדורה הרפואית המבוצעת. קודים אלו מכונים CPT - Current Procedural Terminology, וסיווג השירות הרפואי שניתן למטופל לקוד מסוים, משפיע על הכיסוי הביטוחי וגובה השיפוי שיקבל הרופא. עבור פרוצדורות רפואיות חדשות ניתן לפעול באחת משלוש הדרכים הבאות: (1) שימוש בקוד קיים המתאר פרוצדורה אחרת בעלת מאפיינים דומים; (2) פנייה ל-American Medical Association - AMA בבקשה להגדרת קוד חדש; (3) שימוש בקוד "שונות" (סעיף סל).
- 9.3.4. קארדיאקסנס סבורה כי ניתן יהיה לעשות שימוש בקודים קיימים של שירותים בעלי מאפיינים דומים לניטור רפואי מרחוק עבור השימושים השונים בשעון הרפואי פרי פיתוחה, בתנאי לקבלת אישור FDA להתוויה קלינית שהינו תנאי הכרחי מקדים לזכאות קודי CPT.
- 9.3.5. בדצמבר 2020, גובשה מדיניות חדשה על ידי ה-CMS בקשר עם ניטור חולים מרחוק. במהלך השנים האחרונות, ה-CMS פעל להרחבת הקודים לשיפוי ביטוחי תחת הקטגוריה של "ניטור פיזי מרחוק" - Remote Patient Monitoring ("RPM"). על מנת לסייע לספקי שירותים רפואיים להתאים את פעילותם לשינוי הגובר והביקוש לשירותי טיפול וירטואליים.
- 9.3.6. להערכת קארדיאקסנס, התמריץ העיקרי במדיניות ה-CMS לעידוד המעבר של ניטור מרחוק, הוא העובדה כי מלבד השיפוי החד פעמי לו זכאים המטופלים בעבור התקנה והסבר של המכשיר לניטור רפואי מרחוק, המטופלים גם זכאים להחזרים חודשיים בגין מתן השירותים שספקו כחלק מהניטור מרחוק של המטופלים, מנגנון המספק עבורם הכנסות חוזרות בגין מעבר ועיבוד של הנתונים המתקבלים מהמעקב אחר המטופל.

9.3.7. בחודש פברואר 2021, קיבלה קארדיאקסנס על סמך הניסויים הקליניים שערכה בישראל, אישור CE רפואי מהרגולטור האירופאי להתוויה של מדידת דופק ופרפור עליות עבור CardiacSense3 במדינות האיחוד האירופי. נכון למועד הדוח התקופתי, פועלת קארדיאקסנס לקבלת אישור ה-FDA עבור CardiacSense3 למטרת התוויה רפואית לזיהוי קליני של דופק בטכנולוגיית ECG ומדידה של ריווי חמצן בדם.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.4. שיווק והפצה

נכון למועד פרסום הדוח התקופתי, קארדיאקסנס חתמה עם מפיצים שונים על הסכמים להפצת השעונים הרפואיים שלה במעל 15 מדינות, בהיקף של מעל ל-100 מיליון דולר. תקופות ההתקשרות בהסכמים עם המפיצים נעות בין 12 ל-48 חודשים, כאשר הסכמים אלו ניתנים לביטול בעילות המקובלות בהסכמים מסוג זה.

מדיניות השיווק וההפצה של קארדיאקסנס היא הקניית בלעדיות בהפצת המוצר בטריטוריה מסוימת לחברה מפיצה. הבלעדיות ניתנת בתמורה להתחייבות המפיצה לרכוש כמות מינימלית של המוצר במהלך תקופת ההתקשרות. במידה והחברות המפיצות לא עומדות ביעדי המכירות הרבעוניים, רשאית קארדיאקסנס כסעד יחיד באופן חד צדדי להודיע על ביטול ההסכם או הבלעדיות.

ככלל, קארדיאקסנס פועלת להתקשר עם מפיצים מובילי שוק בעלי מומחיות ומוניטין בתחום המוצרים הרפואיים, אשר בנוסף למוצרי קארדיאקסנס, עוסקים בהפצת מוצרים נוספים לשוק הרפואי או נותנים בעצמם שירותים של ניטור רפואי מרחוק.

מובהר, כי הערכות קארדיאקסנס בדבר הכנסות מינימליות צפויות מהסכמי ההפצה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע מבוסס על הנתונים המצויים ברשות קארדיאקסנס נכון למועד הדוח התקופתי ולפיכך עשוי שלא להתממש, באופן חלקי או מלא, או להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, כתוצאה מגורמים שונים לרבות גורמים שאינם בשליטת קארדיאקסנס, בין היתר כתוצאה ממגמות כלל עולמיות בשוק הרפואה, התפתחות משבר הקורונה בשנים הבאות, שינויים בלוחות זמני ייצור מוערכים של

המוצר וגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.5. תחרות

9.5.1. תחרות בתחום הניטור הרפואי מרחוק

הטכנולוגיות הקיימות לניטור אחר מצב הלב בטיפול ביתי הינן לטווח קצר בלבד של ימים עד שבועות מספר לכל היותר. הפתרון היחיד כיום לניטור מרחוק לטווח ארוך ורציף, מעל 28 ימים, הוא טיפול פולשני ויקר במסגרתו מושתל Holter מסוג ICM בגוף החולה כדי לעקוב אחר פעילות לבו. ייחודיות השעון הרפואי של קארדיאקסנס מאופיינת ביכולת ניטור לטווח ארוך (מעל 28 יום) לא פולשנית, בעלויות ניטור נמוכות ביחס לעלויות הרווחות בקרב המתחרים, ביכולת הניטור הרציפה והממושכת ללא כל פעולה מיוחדת מצד המשתמש הצפויה להביא לגילוי מוקדם של מחלות כרוניות וטיפול מונע. למיטב ידיעת קארדיאקסנס, השעון הרפואי הינו השעון היחיד הקיים כיום בשוק שהינו בעל רמת דיוק של 99% לזיהוי פרפור עליות שהוכחה בניסויים קליניים.

תחום הניטור הרפואי מרחוק נמצא בראשית דרכו, וצפוי להתפתח לשוק עצום ורווחי, וכתוצאה מכך גם להפוך לשוק תחרותי. חברות טכנולוגיה מן הגדולות בעולם ובכללן תאגידים רפואיים וכן חברות ישראליות מתכננות לפעול ו/או פועלות בשוק זה, ושוקדות על פיתוחים טכנולוגיים ולעיתים מבלי שהדבר ידוע לחברה או לציבור. עוד יצוין, כי להבדיל מפעילות קארדיאקסנס ופיתוחיה, אין ברשותן של חברות אשר פועלות זה מכבר בתחום הניטור הרפואי מרחוק באמצעות מכשור לביש, את הטכנולוגיה הנדרשת לצורך ניטור המטופל באופן מדויק וכן אין ביכולתן לזהות הפרעות קצב לב כמו פרפור עליות.

9.5.2. תחרות בתחום השעונים החכמים למטרות בריאות כללית ופנאי

השימוש בשעונים החכמים נמצא בצמיחה מהירה החל משנת 2014. תאגידי טכנולוגיה גדולים כמו Apple, Samsung, Fitbit ו-Garmin שלטו בשוק השעונים החכמים והציעו לצרכן ניטור מרחוק של מדדים פיזיולוגיים בעיקר לצרכי בקרה על מדדי הגוף בזמן פעילות גופנית.

בשנת 2018, נכנסו לשוק השעונים החכמים שחקנים נוספים והטמיעו לתוך המכשיר פונקציות הדומות לזו של מכשור רפואי. כיום השוק מונה עשרות חברות, כאשר החברה הגדולה והמובילה בשוק היא חברת Apple אשר מוכרת את סדרת ה-Appl-Watch. נכון למועד הדוח התקופתי, אף שעון חכם של אחת מעשרות השחקניות הבולטות בשוק, גם לא של המובילות שבהן כגון Apple ו-Fitbit, אינו בעל רמת דיוק גבוהה של מדידת PPG המאפשרת מתן הנחיות קליניות בניטור מרחוק. להערכת קארדיאקסנס, על אף ששוק הבריאות הכללית ופנאי מאופיין על ידי מיתוג של חברות הענק, אשר מהווה שיקול דומיננטי בהחלטת הצרכן ברכישת שעון חכם, קארדיאקסנס מעריכה כי היכולות הטכנולוגיות העדיפות של השעון הרפואי פרי פיתוחה יקנו לה נתח שוק מסוים גם בשוק

הבריאות והפנאי.

מכיוון שקארדיאקסנס עדיין לא החלה במכירות השעון מתוצרתה, בשלב זה לא ניתן לאמוד את חלקה בשוק השעונים החכמים ומכאן שלא ניתן להעריך את מעמד קארדיאקסנס בין החברות המתחרות.

9.6. מענקים

קארדיאקסנס קיבלה מענקים מרשות החדשנות. קבלת מענקים אלו מחייבת את קארדיאקסנס בהגשת דיווחים שוטפים ותקופתיים לרשות החדשנות, לרבות דיווח על שינויים בזהותם של בעלי שליטה ועל בעלי עניין זרים בה. אם קארדיאקסנס לא תקיים את הדרישות שבדין היא עשויה להידרש להחזיר לרשות החדשנות את המענק שניתן לה באופן מיידי (בניגוד לדרך של תשלום תמלוגים). חוק המו"פ אף מטיל סנקציות כספיות ופליליות במקרים של העברה אל מחוץ לישראל של ידע או זכויות קניין רוחני שפותחו במימון מענקי הרשות לחדשנות, ללא קבלת אישור מוועדת המחקר ברשות לחדשנות או בניגוד לתנאי האישור. להערכת קארדיאקסנס, התחייבויות בגין המענקים שהתקבלו מהרשות לחדשנות עד ליום 31 בדצמבר, 2019, יוחזרו בתשלומים חודשיים החל משנת 2022 כתגמולים ממכירות בפועל.

בחודש אפריל 2018 נחתם בין הנציבות האירופאית - הסוכנות המבצעת למיזמים קטנים ובינוניים ("הנציבות האירופאית") הסכם לפיו החברה תקבל מהנציבות האירופאית מענק עד לסך של 50,000 אירו.

בשנים 2014-2015 התקבל מענק קרן קוראיה ישראל בסך של כ- 300,000 דולר. החל משנת 2022, קארדיאקסנס עתידה להחזיר את המענק בתשלומים חודשיים לרבות ריבית שנצברה כתגמולים ממכירות בפועל.

9.7. נכסים לא מוחשיים

להלן יפורטו הפטנטים הרשומים של קארדיאקסנס

מספר פטנט	כותרת הפטנט	בעלות	מועד הגשת הבקשה לפטנט האפקטיבי	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר הפטנט
10,849,513	Sensing at least one biological parameter, e.g. heart rate or heart rate variability of a subject.	קארדיאקסנס	24/3/2016	במרץ 2036	ארה"ב
10,736,570	Methods, circuits, Assemblies, devices, systems, facets, and associated machine	קארדיאקסנס	24/3/2016	בדצמבר 2036 (תוספת של 263 של PTA)	ארה"ב

מספר פטנט	כותרת הפטנט	בעלות	מועד הגשת הבקשה לפטנט האפקטיבי	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר הפטנט
	executable code for detecting Vital Signs.				
7,980,998	Training and instructing support device.	קארדיאקסנס	11/3/2009	במרץ 2029	ארה"ב

9.8. בקשות לרישום פטנטים

כותרת בקשת הפטנט	בעלות	מועד דין הקדימה	מועד הגשת הבקשה האפקטיבי	מדינות בהן הוגשה הבקשה
Sensing at least one biological parameter, e.g. heart rate or heart rate variability of a subject.	קארדיאקסנס	2/6/2015	25/1/2018	
Device for measurement of physiological parameters through a skin contact surface.	קארדיאקסנס	26/7/2020	26/7/2020	ישראל
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	קארדיאקסנס	10/5/2018	5/5/2019	PCT (Patent Cooperation Treaty); הודו; סין; האיחוד האירופאי; ארה"ב; יפן; דרום קוריאה
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	קארדיאקסנס		26/12/2018	ישראל
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	קארדיאקסנס		29/8/2018	ישראל
A measurement device for measuring physiological parameters	קארדיאקסנס		12/7/2020	הוגשו שתי בקשות בישראל (אותה משפחת פטנטים)
Optical Sensor Unit	קארדיאקסנס	1/9/2020	1/9/2020	ישראל

מדינות בהן הוגשה הבקשה	מועד הגשת הבקשה האפקטיבי	מועד דין הקדימה	בעלות	כותרת בקשת הפטנט
אירופה. הוגשה בקשת PCT	11.7.2021	-	קארדיאקסנס	Optical-Based Device and System for Determining a Physiological Parameter of a Subject
אירופה. הוגשה בקשת PCT	12/10/2021	12/10/2021	קארדיאקסנס	Medical Watch For Measuring Physiological Parameters

9.9. מימון

פעילותה של קארדיאקסנס ממומנת בעיקר מהשקעות בהון קארדיאקסנס. נכון לתאריך פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, מקורות המימון העומדים לרשות קארדיאקסנס הינם בהיקף מספק על מנת לממן את פעילותה בחצי השנה הקרובה.

9.10. מגבלות ופיקוח

פעילות השיווק והפצת המוצרים של קארדיאקסנס שהינם מכשור רפואי, כפופה לתקינה ובחינה מחמירה לצורך קבלת היתרים רגולטוריים שונים מצד הרשויות הרלוונטיות כתנאי מקדמי לשיווק מוצריהם במדינות שונות, ולהמשך תוקפם של היתרים כאמור. אי עמידה בדרישות הרגולטוריות השונות עלולה לפגוע באופן מהותי בהמשך תהליך הפיתוח של מוצרי קארדיאקסנס ו/או ביכולת לשווק ולהפיץ את מוצריה.

אישור מוצרים רפואיים לשיווק כפוף לרגולציה מחמירה בישראל (על ידי משרד הבריאות), בארה"ב (על ידי ה-FDA), באירופה (על-ידי גופים מוסמכים הנקראים Notified Body, המעניקים אישור לשיווק אשר נקרא CE Mark) ובסין (על ידי ה-NMPA National Medical Products Administration). הדרישות הרגולטוריות לצורך קבלת אישור שיווק, שונות ממדינה למדינה ואישור שיווק שניתן על ידי מדינה אחת אינו מעיד בהכרח כי אישור דומה יתקבל במדינה אחרת. עם זאת, אישור שניתן על ידי רגולטור הנחשב כמחמיר יותר (כגון: ה-CE או ה-FDA), יקל בדרך כלל, על קבלת אישורי שיווק במדינות וטריטוריות אחרות ברחבי העולם.

הליכי האישור בהם נדרשים המוצרים הרפואיים לעמוד כוללים בדיקות תקינות, ביצוע ניסויים קליניים, תהליכי הפיתוח של המוצר הרפואי, בדיקת עקביות ואמינות תהליכי הייצור ובדיקות המעבדה. ביקורות תקופתיות נערכות על ידי הרשויות הרגולטוריות (כגון ה-FDA, Notified Body ומשרד הבריאות) גם לאחר אישור המוצר, בתדירות מסוימת, ובמסגרתן נבדקת עמידת החברה בנהלי ייצור נאותים אשר נקבעים על ידן.

9.11. הסכמי שיתוף פעולה

ממועד הקמתה ועד למועד הדוח התקופתי, קארדיאקסנס אינה צד להסכמי שיתופי פעולה אסטרטגיים. עם זאת, נכון למועד הדוח התקופתי קארדיאקסנס מנהלת מגעים לקידום של מספר שיתופי פעולה, כפי שיובא להלן:

קארדיאקסנס בוחנת שיתוף פעולה עתידי עם חברת ביוטכנולוגיה רפואית בינלאומית אשר המטה שלה ממוקם באירופה, וביכולתה להפיץ את מוצרי קארדיאקסנס ללקוחות פוטנציאליים בכמה ארצות ברחבי העולם למטרות ניטור מרחוק של מצבם הרפואי, ולצרכי פיתוח וייצור מוצרים חדשניים לפתרון בעיות קרדיולוגיות.

קארדיאקסנס מנהלת מגעים ליצירת שיתוף פעולה עם קופת חולים מובילה בישראל. במסגרת שיתוף פעולה זה, יתבצע ניסוי קליני משותף. בנוסף, קארדיאקסנס תהיה רשאית לעשות שימוש בחלק מהמשאבים, מאגרי המידע ויכולות טכנולוגיות המצויות ברשות קארדיאקסנס ושל קופת החולים. המיזם המשותף יפעל בתחום של זיהוי מקדים של חולים כרוניים וקרדיולוגיה ("המערך הרפואי"). קופת החולים תזהה אוכלוסיות עד רלוונטיות לצורך בחינת המערך הרפואי ותאפשר לקארדיאקסנס גישה למסד הנתונים העומד לרשותה. קופת החולים תסייע בניהול הניסויים הקליניים של קארדיאקסנס בתחום אי ספיקת לב ו/או בעיות הנשימה הכרוניות.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטוריים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.12. הליכים משפטיים

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

9.13. יעדים ואסטרטגיה של קארדיאקסנס וצפי לשנה הקרובה

אסטרטגיית המוצר: אסטרטגית המוצר של קארדיאקסנס כוללת את הפעולות הבאות: הרחבת השימוש במערכות קארדיאקסנס באמצעות מכירות מסחריות וניסויים קליניים ברחבי העולם; חדירה לשווקים חדשים בדגש על ארצות הברית, אירופה ואסיה; יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הפעילות בתחום הניטור הרפואי מרחוק; המשך פיתוח טכנולוגיות קארדיאקסנס לצורך שדרוג ושיפור המערכות הקיימות לרבות פיתוח יכולות זיהוי מוקדם של התדרדרות בחולים כרוניים.

אסטרטגיה זו נועדה לאפשר לקארדיאקסנס להרחיב את היקף מכירותיה באמצעות השעון הרפואי, תוך שימוש באישורים רגולטוריים קיימים וקבלת אישורים רגולטוריים נוספים וכן ביצוע ניסויים קליניים שיאפשרו מכירה לשווקים ומשתמשים חדשים.

הערוץ המרכזי שבו פועלת קארדיאקסנס בתחום החומרה הוא פיתוח System-On-Module, אשר יכלול אופטיקה חדשה ואלקטרוניקה שתקטין את גודל השבב וצריכת האנרגיה במוצר שבו הוא

מוטמע. ה- SOM יאפשר שילוב של הטכנולוגיה בשעונים אחרים וכן פיתוחו של צמיד CardiacSense (צמיד לשימוש על ידי בתי חולים לצורך ניטור מטופלים), שהוא מוצר קטן יותר ועל כן יכולת הקיבול שלו מותאמת לשבבים קטנים יותר.

אסטרטגיית השיווק והמכירות: קארדיאקסנס פועלת, בין היתר, לאיסוף מידע קליני שיתמוך בהרחבת השימוש במוצר ובניצור מוצרים נוספים כגון זיהוי תחילת התדרדרות של חולים כרוניים והתראה מוקדמת לאירועים קשים כגון התקף לב. קארדיאקסנס ממשיכה בהרחבת מערך ההפצה באמצעות מפיצים ישירים וכן לחבור לשותפים אסטרטגיים פוטנציאליים הפועלים בשוקי היעד של קארדיאקסנס. קארדיאקסנס פנתה, בין היתר, לחברות גלובליות ולמרכזי ניטור משמעותיים בהצעה לשיתופי פעולה. קארדיאקסנס צופה התקשרות עם מספר לקוחות אסטרטגיים בחודשים הקרובים ומאמינה שמוצריה ישמשו בתי חולים רבים החל משנת 2022.

אסטרטגיית פיתוח עסקי: קארדיאקסנס פועלת להתקשר בהסכמי שיתוף פעולה עם חברות מובילות בתחום המכשור הרפואי לצורך יצירת פיתוחים משותפים כגון שילוב של מכשירים וטכנולוגיות לקבלת זיהוי מדויק יותר של התדרדרות חולים כרוניים. כמו כן, קארדיאקסנס פועלת ליצירת שיתופי פעולה בנושא של ניסויים קליניים רחבים שיאפשרו הפיתוח יכולות חדשות והעמקת המודעות של הרופאים וחברות ביטוח רפואי למוצרי קארדיאקסנס. ניסויים קליניים רחבים וארוכים הנם הבסיס לפיתוח יכולות חדשות ומהווים מכפיל ערך לקארדיאקסנס. קארדיאקסנס פועלת לשיתוף פעולה עם לקוחות שיכולים לתייג את המידע שנאסף על הלקוחות שלהם כך שבסיס הנתונים שנאסף הינו רב ערך שכן על בסיסו ניתן לפתח יכולות חדשות. אחד הגורמים שיכולים להאיץ את קצב חדירת המוצר לשוק הינו העמקת המודעות הן של הרופאים והן של המטופלים לאפשרות הטיפול החדשה העומדת בפניהם, ויצירת ביקוש מצידם שיגדיל את הביקוש בקרב הרופאים. קארדיאקסנס מתכוונת להמשיך ולעודד פרסומים מדעיים הקשורים בניסיון של רופאים מובילי דעה בשימוש במוצר במסגרת ניסויים קליניים בהם תשתתף. כמו-כן, מתכננת קארדיאקסנס להמשיך ולהשתתף בכנסים מקצועיים ובתערוכות רלוונטיות וכן לפרסם בעיתונים מקצועיים, על מנת להגביר את מודעות הרופאים לפיתוחיה. קארדיאקסנס ממשיכה לפתח ולשפר את טכנולוגיית הליבה שלה על מנת לשמר את מעמדה התחרותי בשוק, ולאפשר להשתמש בטכנולוגיה שלה ליישומים חדשים. פיתוח מרכזי יהיה ה-System On Module שיאפשר הורדת עלויות החומרה ומכך מכירה רחבה יותר של החומרה במחירים זולים והגדלת ערוצי ההכנסה משרותי ענן.

בשנה הקרובה בכוונת קארדיאקסנס, לצד גיוס מקורות מימון נוספים ולהתמקד בנושאים הבאים: המשך פיתוח טכנולוגיית הליבה של קארדיאקסנס ופיתוח מוצר דור מתקדם של השעונים; פיתוח של מוצר חדש שהינו הצמיד; המשך השתתפות בניסויים קליניים רחבים לפיתוח של אפליקציות חדשות; חדירה לשווקים עיקריים באסיה ובארצות הברית על-ידי שילוב של הפצה במישרין ושימוש במפיצים ומפיצי משנה; שיתופי פעולה והסכמים עם גופים אסטרטגיים הפועלים בשווקים הקשורים לפעילות קארדיאקסנס; שיתוף פעולה עם רופאים ומרכזים מובילים בארץ ובעולם; שיתוף פעולה, ליווי ועידוד רופאים מובילי דעה בארץ ובעולם לדווח על השימוש במוצרי קארדיאקסנס בכנסים ובפרסומים מדעיים, לשם הרחבת ההכרה והמודעות בקרב הקהילה הרפואית אודות המוצר והפרוצדורה.

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של קארדיאקסנס והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של קארדיאקסנס. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.14. לפרטים נוספים אודות קארדיאקסנס ראו הערכת שווי ליום 31.12.2021 כאמור בתקנה 8(ט) לתקנות הדוחות המצורפת לחלק ד' לדוח תקופתי זה.

10. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

10.1. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

החברה התקשרה בהסכמי שכירות בסכומים לא מהותיים כמפורט בביאור 2טז בדוחות הכספיים.

10.2. הון אנושי

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

10.3. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הון חוזר בסך של כ-7,030 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ-8,752 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההון החוזר לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
9,059	7,430	מזומנים ושווי מזומנים
424	-	ניירות ערך מוגבלים בשימוש
6	6	פיקדון מוגבל בשימוש
393	187	חייבים ויתרות חובה
-	225	הלוואה לאחרים
(438)	(454)	ספקים ונותני שירותים
(692)	(364)	זכאים ויתרות זכות
8,752	7,030	סה"כ הון חוזר

10.4. מימון

10.4.1. כללי

פעילות החברה ממומנת בעיקר באמצעות גיוסי הון וממכירת השקעתה ב-RMDY.
בנוסף, החברה ממומנת ממימוש נכסים מפעילות נדל"ן היסטורית בה פעלה החברה.

10.4.2. הלוואות

להלן פירוט הלוואות בהן קשורה החברה מול צדדים אחרים:

תנאים	מועד פירעון	סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואה לזמן ארוך או קצר	ריבית/ הצמדה (אלפי ש"ח)	קרן (באלפי ש"ח)	גורם המלווה	צדדים להלוואה
הלוואה דולרית נושאת ריבית שנתית של 8%. ההלוואה המירה למניות, בשני שלבים, לפי שווי מינימלי של 48 מיליון דולר, או בדיסקאונט של 20% על בסיס הגיוס הבא ב- CD'X. ההלוואה הומרה ל- 52,868 מניות C בכורה מסוג ראה ביאור 1א8.	13.4.2020	-	ז"ק	35	-	החברה	CD'X – החברה
נחתם הסכם תשלומים עם טרקס אשר בו לא עומד החייב. עד ליום 31 בדצמבר, 2020 שולמו כלל תשלומי הקרן ונותר חוב ריבית בלבד. במהלך הרבעון הראשון של 2021 נפרעו כ- 220 אלפי ש"ח נוספים ע"י חוב הריבית וההפרשה. ליום 31 בדצמבר, 2021 עמדה היתרה על סכום זה והוצגה במסגרת יתרות חייבים.	-	757	ז"ק	757	-	החברה	טרקס אחזקות בע"מ
צמודה לדולר בריבית שנתית של 7.5%. במהלך שנת 2021 שולם סך של 96 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה מתמורת מכירת הנכס.		4,099	ז"ק	3,107	992	החברה	אי.טי.אס התמחויות בע"מ - החברה

(*) לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה להעמדת יתרת החוב על סך 4 מיליון ש"ח. במהלך השנים 2020 ו- 2021 נפרעו 3,350 אלפי ש"ח ו- 96 אלפי ש"ח בהתאמה על חשבון הקרן ובהתאם הועמדה ההפרשה בגין חוב זה על סך 554 אלפי ש"ח שסווגה תחת נכסים לא שוטפים.

10.4.2.1. שיעורי ריבית ממוצעת להלוואות שהעמידה החברה

2020	2021	להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת של הלוואות החברה בחלוקה להלוואות לזמן קצר/ארוך לשנים 2020-2021:
7.5%	7.5%	זמן ארוך
10.5%	10.5%	זמן קצר

(*) נכון למועד הדוח התקופתי לחברה אין מסגרות אשראי.

10.5. מיסוי

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

10.6. השקעות נוספות והסכמים מהותיים

10.6.1. מכירת ההשקעה ב- RMDY HEALTH INC.

לפרטים ראו ביאור 8'א3 לדוחות הכספיים.

10.6.2. TrainPain LTD (לשעבר Games for Pain Ltd)

10.6.2.1. חברת TrainPain הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל, אשר הוקמה במסגרת חממת eHealth Ventures¹¹ הממוקדת בתחום הבריאות הדיגיטלית, שבה שותפות בין היתר גם קופ"ח מכבי, חברת התרופות אמג'ן, מדיסון פארמה וקרן SCI הסינית.

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

10.6.2.3. נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ- 5.48% מהון המניות של TrainPain (כ- 5% בדילול מלא).

10.6.2.4. ביום 7 באוקטובר 2018 התקשרה החברה עם חברת TrainPain בהסכם השקעה בסכום כולל של 600 אלף שקל תמורת קבלת מניות רגילות המהוות נכון לאותו מועד כ- 5.93% מהונה המונפק והנפרע של TrainPain (כ- 5.69% בדילול מלא). הסכום הושקע בשלושה תשלומים בסך 200 אלף ש"ח כל אחד, הראשון כהשקעה מיידיית אשר שולם בסמוך לחתימת ההסכם. במהלך חודש מרץ 2019 לאחר ש-TrainPain הודיעה לחברה שעמדה באבן הדרך הראשונה העבירה החברה סך של 200,000 ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2019 הודיעה TrainPain לחברה כי השלימה את אבן הדרך השנייה והחברה השלימה את

¹¹ <https://ehealthventures.com>

התשלום בסך 200,000 ש"ח על פי תנאי ההסכם שהוגדרו מראש.

10.6.2.5. במהלך חודש ספטמבר 2020 החלה TrainPain ניסוי בטיפול באמצעות הפלטפורמה הדיגיטלית מבוססת AI שפיתחה ("הפלטפורמה הדיגיטלית") בסובלים מתסמונת פיברומיאלגיה (הגורמת לכאבים כרוניים) (בסעיף זה - "הניסוי"). הניסוי נערך באוניברסיטת ליאז' בבלגיה במשך כחודש והשתתפו בו כ-40 מטופלים הסובלים מפיברומיאלגיה. במסגרת הניסוי התבקשו הנבדקים לבצע 28 משימות אימון שונים במשך 15 דקות בכל יום. במהלך חודש דצמבר 2020 עדכנה TrainPain את החברה בתוצאות הניסוי, לפיו כ-93% מהנבדקים דבקו בטיפול באמצעות הפלטפורמה הדיגיטלית באופן יומיומי, כ-91% מהנבדקים דיווחו על נוחות השימוש בפלטפורמה הדיגיטלית וכ-86% מהנבדקים הביעו שביעות רצון מהטיפול והביעו רצון להמשיך את הטיפול באמצעות הפלטפורמה הדיגיטלית. כמו כן, נמצא כי קיימת קורלטיביות גבוהה בין השימוש בפלטפורמה הדיגיטלית לבין הפחתת הכאב. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 31.8.2020 וכן מיום 9.12.2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-096057 ו- 2020-01-133902, בהתאמה).

10.6.2.6. למיטב ידיעת החברה, TrainPain, פועלת בשוק טיפול באמצעות מכשור רפואי בכאב כרוני, המוערך כי שוויו של כ-3.9 מיליארד דולר בשנת 2018 וצפוי לגדול לכ-8 מיליארד דולר עד שנת 2026.¹² TrainPain ממקדת את פעילותה בשלב הראשוני בפיברומיאלגיה, מחלה אשר גורמת לכאבים כרוניים קשים ואשר למיטב ידיעת החברה, פוגעת בכ-3%-6% מאוכלוסיית העולם¹³, וכיום אין לה פתרון תרופתי יעיל, בשלב מאוחר יותר בכוונת TrainPain להתמקד גם באינדיקציות / מחלות נוספות.

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

10.6.2.8. במהלך הרבעון השני לשנת 2021, בוצעה ב-TrainPain השקעה בסך של כ-230 אלפי דולר ארה"ב על ידי שני משקיעים חיצוניים לפי שווי של 6 מיליון דולר ארה"ב (במנגנון SAFE).

10.6.2.9. במהלך חודש פברואר 2022, החלה TrainPain בסבב השקעה בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, לפי שווי ל-TrainPain של כ-8.5 מיליון דולר ארה"ב

¹² <https://www.fortunebusinessinsights.com/industry-reports/pain-management-devices-market-101069>

¹³ <http://www.fmaware.org/about-fibromyalgia/prevalence>

לפני הכסף בדילול מלא ("סבב הגיוס"). נכון למועד זה, TrainPain חתמה על הסכמי השקעה בסכום מצטבר של כ- 800 אלפי דולר ארה"ב.

10.6.2.10. TrainPain מנהלת מספר ניסויים במרכזים רפואיים מובילים בישראל ובארה"ב (שיבא תל השומר ו-Mount Sinai) לצורך הוכחת היתכנות הטכנולוגיה באינדיקציות שונות (פיברומיאליגיה, וכאבים כרוניים הנגרמים מטיפולים כימותרפיים).

הערכות TrainPain באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במכשור של TrainPain הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.6.3. אי.אפ.איי. הנדסה לכל בע"מ

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

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

10.6.3.3. E.F.A מפתחת מכשיר אבחון נייד ונישא אשר יאפשר לקחת דגימת דם ממוטפל ולערוך בדיקת ספירת דם מלאה (CBC) בו במקום, תוך מספר דקות וללא הצורך בגישה למעבדה לביצוע הבדיקה. 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 ("מכשיר האבחון הנייד").

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

בהסכם ההשקעה.

יתרת התמורה, בסך 200 אלפי ש"ח הועברה בחודש פברואר 2021 ל-E.F.A בתשלום נוסף בהתאם לעמידה באבן הדרך הרביעית והאחרונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2021, ו- 24.6.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-052875).

10.6.3.5. ביום 13 באוגוסט 2020 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה נוסף (בסעיף זה - "**ההשקעה הנוסף**"), כחלק מסבב גיוס עם משקיעים נוספים (אשר נסגר בהיקף של כ- 2.2 מיליון דולר ובשווי E.F.A של כ- 8.2 מיליון דולר (אחרי הכסף), במסגרתו השקיעה החברה סך כולל של 100 אלפי דולר ארה"ב (בסעיף זה "**ההשקעה**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.8.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-088896).

10.6.3.6. במהלך חודש ינואר 2021 הודיעה E.F.A לחברה כי החלה בניסוי שייערך בשיתוף עם מכבי שירותי בריאות והקריה הרפואית רמב"ם בחיפה, שמטרתו תיקוף הנתונים ("**ולידציה**") המדווחים על ידי מכשיר ה- RevDx, שפותחה על ידי E.F.A. במסגרת הניסוי, שעתיד להימשך לתקופה של שלושה חודשים, ייבדקו על ידי המכשיר כ- 200 בדיקות דם שונות, והתוצאות שיתקבלו במכשיר, יושוו לתוצאות שהתקבלו במוצרים המשמשים כיום לביצוע ספירת דם במעבדות המטולוגיות בקופות חולים ובבתי חולים, בהם מכשירים שקיבלו אישור FDA.

תחילת הניסוי כאמור מהווה השלמה של אבן הדרך הרביעית והאחרונה שנקבעה בהסכם ההשקעה של החברה עם E.F.A, ובמסגרת זאת העבירה החברה ל-E.F.A סך של 200 אלף ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.1.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-012978).

בחודש יוני 2021, נודע לחברה כי E.F.A השלימה את הניסוי, כחלק מתוכנית הפיתוח של E.F.A, שמטרתה להוכיח יכולת ספירת דם בהשוואה לתוצאות מעבדה. E.F.A השלימה 120 בדיקות דם מהמעבדה המרכזית של מכבי שירותי בריאות¹⁴, תוך מיקוד בשלב הראשון בספירת כדוריות דם לבנות ו- 5D שהן חלק מהותי ממרכיבי ספירת הדם המלאה, עם תוצאות העומדות בקריטריונים של ה-FDA (על סמך מכשירים אחרים שאושרו) ובדרישות אבולוציה שהוגדרו ע"י מכבי עבור מכשירים בנקודת הטיפול (point of care). בהתאם לתוצאות האלו, E.F.A ממשיכה בתוכנית הפיתוח של האלגוריתמיקה הייחודית שלה להרחבה לכל הפרמטרים הכלולים בספירת דם מלאה באמצעות המכשיר. בהמשך לתוצאות הניסוי, ולאחר גיוס ה-SAFE בנובמבר, E.F.A האיצה את פעילויות הפיתוח, הייצור והניסויים

¹⁴ במקור תוכנן הניסוי לבדוק כ-200 בדיקות דם, אולם מאחר ו-E.F.A הגיעה לתוצאות טובות בהשוואה לקריטריונים שהוגדרו על ידי מכבי ודרישות ה-FDA, הוחלט שאין צורך להמשיך בניסוי וכי יש להתמקד בהאצת הפיתוח וייצור מערכות לקראת ניסויי הגשה רגולטוריים.

לאימות והוכחת תקפות (verification & validation) של המכשיר בהתאם לדרישות הרגולציה ברבעון הראשון של שנת 2022. ניסוי זה עתיד לכלול את כל הפרמטרים הכלולים בספירת דם מלאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.6.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-045343).

10.6.3.7. בחודש ינואר 2022, הודיעה חברה כי E.F.A נמצאת בשלב מתקדם של סבב השקעה מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ- 3.65 מיליון דולר ארה"ב, כאשר החברה השתתפה בסבב גיוס זה בסכום של כ- 100 אלפי דולר ארה"ב. להלן עיקרי תנאי ה-SAFE: (א) הסכם ה-SAFE כולל מנגנון המרה אוטומטי בקורות גיוסים מסוג מסוים, כפי שהוגדרו בהסכם, במחיר הנמוך מבין הנחה על מחיר המניה שנקבע בגיוס עם תקרת שווי שנקבעה; (ב) בקורות אירוע שינוי שליטה או IPO, תהיה החברה זכאית לבחור מבין: (1) לקבל את הגבוה מבין סכום השקעתה או סכום אחר שנקבע בהסכם; או (2) מקרים מסוימים להמיר את ה-SAFE ולקבל מניות במחיר המשקף שווי מסוים שהוגדר מראש בהסכם; ו- (ג) ככל ש-E.F.A תפורק, תהיה החברה זכאית לסכום השקעתה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.1.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-002437).

10.6.3.8. נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ- 8.43% מהון המניות המונפק והנפרע של E.F.A (כ- 7.68% בדילול מלא).

10.6.3.9. למיטב ידיעת החברה, הפתרון ש-E.F.A מציעה יאפשר הרחבת יכולות והנגשה של בדיקת "ספירת דם", שהיא אחת מהבדיקות הרפואיות הנפוצות בעולם המערבי ומשמשת בעיקר לאבחון זיהומים חידקיים למול זיהומים ויראליים. לתוצאותיה של בדיקת הדם חשיבות רבה בטיפול בחולים עם חום ובין השאר מניעת 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 במסגרת מגפת הקורונה, בוצעו מחקרים המצביעים גם על אינדיקציה קלינית נוספת לחשד לקורונה על בסיס ספירת דם, ובנוסף התחזק הצורך העולמי במערכות point of care כדוגמת מערכת RevDx שמפתחת E.F.A. נכון למועד הדוח, E.F.A מקדמת את הפיתוח העסקי ומנהלת מגעים ראשוניים לשיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות מובילות בתחומם בעולם, והפצה עם גורמים שונים לאחר ביצוע הוולידציה הקלינית. החברה נערכת לייצור מערכות נוספות, להמשך הפיילוט עם מכבי ו"צבר רפואה" וכן עם שותפים אסטרטגיים פוטנציאליים.

הערכות E.F.A באשר לביצוע או השלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר E.F.A הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו

או חלקו.

10.6.4. ויאולי בע"מ

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

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

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

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

10.6.4.5. נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ- 23.21% מהון המניות המונפק והנפרע של ויאולי (כ- 19.57% בדילול מלא).

10.6.4.6. במהלך הרבעון השני לשנת 2020 העניקה החברה לויאולי הלוואה המירה בסך כ- 24 אלפי דולר נושאת ריבית שנתית בשיעור 3% אשר תומר לאחר השלמת סבב גיוס בחברה.

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

10.6.4.8. למיטב ידיעת החברה, הטכנולוגיה של ויאולי מבקשת להתגבר על המגבלות הקיימות בשיטות הצריכה הקיימות של קנאביס, אשר על-פי רוב אינן מאפשרות צריכה במינון מדויק. בנוסף, מחקרים מהעת האחרונה מציגים נתונים לפיהם שריפת החומר הפעיל בקנאביס בטמפרטורות גבוהות (על-מנת שיהיה פעיל), עשויה לשחרר תוצרי לוואי מזיקים.

10.6.4.9. שוק המריחואנה החוקי העולמי במגמת גידול וצפוי להגיע לשווי של כ-73.6

מיליארד דולר לעד שנת 2027, וצפוי עוד לגדול בשיעור ממוצע של 18.1% בתקופת התחזית, בין היתר בשל התרחבות המגמה המתירה שימוש בקנאביס לצרכים רפואיים¹⁵. מכירת תרכיזי קנאביס לשימוש רפואי צפויים להסתכם בסך של כ- 8 מיליארד דולר בשנת 2022¹⁶. משתמשי הקנאביס צורכים כיום קנאביס בעיקר באמצעות עישון, אידוי או במוצרים אכילים. לשיטות אלו לצריכת קנאביס רפואי מספר חסרונות עיקריים - מינון שאינו מדויק שאינו ניתן לשליטה, שינוי של תכונות הקנאביס וייצור חומרי לוואי בעת החימום או השריפה (אשר נכנסים אל גוף המטופל בנוסף לחומרים הרפואיים) וכן אין שליטה בכמות החומרים הפעילים. התחרות בשוק האמצעים לצריכת קנאביס רפואי, כוללת מאדים מסוגים שונים שרובם אינו כולל אפשרויות מינון מדויקות ולצידם מאדים אשר כן כוללים אפשרות לשליטה במינון, אך מאדים אלו על פי רוב דורשים חימום של הקנאביס ובכך משנים את תכונותיו ומקשים על השליטה במינון.

10.6.4.10. ויאולי נמצאת בשלב פיתוח של הנבולייזר העושה שימוש בטכנולוגיה של ויאולי והיא בשלב מקדים לפני סגירת העיצוב של אב הטיפוס והכנה לייצור. במקביל לפיתוח המשאף כאמור, ויאולי מפתחת קפסולה ופורמולציה ייחודית.

10.6.4.11. נכון למועד דוח זה, ויאולי פועלת לאיתור שיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים רלוונטיים לצורך המשך פיתוח מכשיר הנבולייזר ופורמולציה הקנאביס. עד מציאת שותף מסוג זה ויאולי פועלת במתכונת מצומצמת ואינה ממשיכה את המשך הפיתוח עצמאית בשלב זה.

הערכות ויאולי באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר ויאולי הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.6.5. Juventas Therapeutics Inc.

10.6.5.1. ביום 5.9.2016 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas"), במסגרתו החברה השקיעה סך של 500 אלף דולר ארה"ב ב- Juventas כחלק מסיבוב השקעה של כ- 10 מיליון דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שהיוו נכון לאותו מועד כ- 0.65% מהונה המונפק ונפרע של Juventas בדילול מלא.

¹⁵ על פי דוח שפרסמה חברת המחקר והייעוץ הפיננסי Grand View Research, Inc.

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

¹⁶ <https://bdsanalytics.com/wp-content/uploads/2019/06/Concentrates-Exec-Summ.pdf>

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

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

10.6.5.3. כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 18.1.2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-005991), עדכנה Juventas, כי הניסוי הקליני שלה לסגירת פצעים לרגל סוכרתית לא עמד ביעדיו העיקריים ולא הוכחה יעילות התרופה.

10.6.5.4. ביום 21 בנובמבר 2018, התקשרה Juventas עם חברת Astellas Pharma Inc, שהינה חברת הפארמה השנייה בגודלה ביפן ונמנית על 25 חברות הפארמה הגדולות בעולם ("Astellas"), בהסכם אופציה למתן רישיון בלעדי כלל עולמי (למעט סין) לפלטפורמה הטכנולוגית לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100 (בסעיף זה "**ההסכם**"). ההסכם מעניק ל-Astellas רישיון לערוך מחקר ופיתוח ל-JVS-100 באמצעות ניסויים קליניים בשלב 2a עם אופציה לרכוש JVS-100 מ-JUVENTAS לצורך המשך פיתוח ומסחור עם תשלומים לפי אבני דרך. Astellas, תכננה להתמקד בפיתוח טיפול בדליפת צואה (fecal incontinence). בהתאם להסכם, Astellas שילמה מקדמה בסכום לא מהותי וכן תשלום עבור קבלת האופציה.

במהלך חודש ספטמבר 2020 הודיעה הנהלת Astellas ל-Juventas על ביטול ההסכם עמה. למיטב ידיעת החברה, ביטול ההסכם נובע מהחלטת הנהלת Astellas לתעדף תכניות קליניות מסוימות בעקבות עיכובים בפיתוח הקשורים למגפת הקורונה. בעקבות זאת החליטה החברה על מחיקת ההשקעה בחברת Juventas. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17.9.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-102396).

10.6.5.5. בחודש דצמבר 2021 נחתם מזכר הבנות למכירת מלוא הפלטפורמה הטכנולוגית של יובנטס לג'ינום ביולוגיקס בעסקה הכוללת תשלום התחלתי של כ-3.5 מיליון דולר ארה"ב שאינו תלוי ביצועים (חלק החברה כ- 35 אלפי דולר ארה"ב) עוד 2 תשלומים של 1 מיליון דולר ארה"ב על פני שנתיים (חלק החברה כ- 10 אלפי דולר ארה"ב) ובנוסף תשלומים עתידיים התלויים בהתקדמות הפיתוח של הטכנולוגיה.

הערכות Juventas באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים, פעילות השקעה, מכירת פעילות ו/או שיתופי פעולה, הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.6.6. אורה סמארט אייר בע"מ (AUSA)

10.6.6.1. אורה אייר חברה ישראלית ציבורית¹⁷ העוסקת בפיתוח פלטפורמה לניהול איכות האוויר, כשהמערכת אותה מפתחת אורה אייר מאבחנת ומטהרת אוויר בתוך חללים סגורים ונותנת דיווח ותובנות בנוגע לאיכות האוויר בתוך ומחוץ לחללים סגורים באמצעות טכנולוגיית בינה מלאכותית (AI).

10.6.6.2. ביום 30 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, כחלק מסיבוב השקעה של כ-3 מיליון דולר ארה"ב, במסגרתו השקיעה החברה באורה אייר סכום כולל של 250 אלפי דולר ארה"ב, בתמורה להקצאת מניות מסדרה A של אורה אייר המהוות נכון לאותו מועד כ-1.93% מהונה המונפק והנפרע של אורה אייר בדילול מלא ("**הסכם ההשקעה**" או "**העסקה**"). במסגרת סבב ההשקעה השתתפה גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה, בסכום השקעה של 50 אלפי דולר ארה"ב בתנאים זהים לתנאי הסכם ההשקעה, ובשים לב לחלקו היחסי בהשקעה (פארי פאסו). לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 29.7.2020 ו-30.8.2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-080658, 2020-01-095451, בהתאמה).

10.6.6.3. במהלך חודש אוקטובר 2020 התקשרה אורה אייר בהסכם הפצה בלעדי (בסעיף זה: "**הסכם ההפצה**") למכירת מוצריה של אורה אייר ביפן, עם חברת J-TEC המאוגדת ופועלת ביפן. ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה לתקופה של שלוש שנים, ובמסגרתו התחייבה המפיצה לעמוד ביעדי רכש של מוצרים של אורה אייר בסך שנתי כולל של כ-10 מיליון דולר ארה"ב למשך שלוש שנים (היקף של כ-30 מיליון דולר ארה"ב לתקופת ההסכם). ככל שהמפיצה לא תעמוד ביעדי הרכש כאמור, אורה אייר תהיה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול הבלעדיות או ההסכם בהתראה המקובלת בהסכמים מסוג זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18.10.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-113235).

10.6.6.4. במהלך חודש ינואר 2021 התקשרה אורה אייר בהסכם הפצה בלעדי (בסעיף זה: "**הסכם ההפצה**") למכירת מוצריה של אורה אייר בטאיוואן ובוייטנאם, עם חברת GloriDomain International Co., Ltd. המאוגדת בטאיוואן ושהוקמה לשם הפצת מוצריה של אורה אייר במזרח אסיה. ההתקשרות בהסכם ההפצה הינה לתקופה של חמש שנים, ובמסגרתו התחייבה המפיצה לעמוד ביעדי רכש של מוצרים של אורה אייר בסך שנתי ממוצע של כ-19.4 מיליון דולר ארה"ב למשך חמש שנים (היקף של כ-97 מיליון דולר ארה"ב לתקופת ההסכם). ככל שהמפיצה לא תעמוד ביעדי הרכש כאמור, אורה אייר תהיה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול הבלעדיות או ההסכם בהתראה המקובלת בהסכמים מסוג זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18.1.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-007240).

¹⁷ <https://maya.tase.co.il/company/1899?view=reports>

10.6.6.5. ביום 4 במרץ, 2021 התקשרה החברה עם אורה אייר, בהסכם מימון המיר למניות באורה אייר, במסגרתו השקיעה החברה באורה אייר סך של 250 אלפי דולר ארה"ב ("**סכום ההשקעה**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במרץ, 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-028032).

10.6.6.6. בחודש יוני, 2021 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 דיווחים מיידיים של החברה מיום 2.5.2021 ו- 13.6.2021 (מספרי אסמכתא: 2021-01-075132 ו- 2021-01-099648, בהתאמה).

10.6.6.7. ביום 27 ביולי, 2021 דיווחה אורה אייר לציבור על קבלת אישור מהסוכנות להגנת הסביבה האמריקאית (EPA) למוצר הדגל שלה¹⁸.

10.6.6.8. ביום 5 באוקטובר, 2021 דיווחה אורה אייר לציבור על השלמת הקמת מפעל ייצור בארה"ב בשיתוף עם חברת בת של קבוצת התעשייה בית-אל אמריקה בע"מ. למפעל קצב ייצור שנתי של עד 180,000 יחידות והוא יאפשר קיצור זמני אספקה לשוק האמריקאי, יפחית את התלות במחירי המשלוח ובזמינותם וכן יפחית את התלות בזמינות הרכיבים¹⁹.

10.6.6.9. ביום 3 באוקטובר, 2021 דיווחה אורה אייר לציבור על הצלחתה בניסוי שערכה בקליפורניה, ארה"ב למניעת התפשטות נגיף הקורונה מסוג SARS-COV-2 ("**הנגיף**") הנישא באוויר בחללים סגורים, באמצעות המערכת הייחודית שלה לטיהור אוויר, מערכת ה- Air Aura ("**המערכת**"). תוצאות הניסוי מוכיחות את יכולותיה המרשימות של המערכת להפחית ב- 99.998% את הימצאות הנגיף באוויר בחלל בגודל 3X2.5X2.5 מטר. תוצאות אלו מהוות נדבך נוסף ומשמעותי, המצטרף לניסויים קודמים שבוצעו בין היתר על ידי בית החולים שיבא תל-השומר, בהוכחת יכולת המערכת לנטרל ב- 99.99% את הנגיף ואף נגיפים עמידים יותר. בנוסף, אורה אייר עדכנה כי היא מתכוונת להגיש את תוצאות הניסוי לרישוי אמ"ר (אביזרים ומכשירים רפואיים) במשרד הבריאות על מנת לתת כלים מוכחים נוספים לקטיעת שרשרת ההדבקה בנגיף בבתי הספר, בתי אבות, תחבורה ציבורית ובחללים סגורים נוספים תוך המשך מדיניות משק פתוח עם הגבלות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.10.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-150612).

10.6.6.10. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ב- 2.2% מההון המונפק והנפרע של אורה אייר (כ-1.91% בדילול מלא).

הערכות אורה אייר בקשר לקבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים, עמידת המפיצה ביעדי הרכש ו/או שיתופי פעולה, הן מידע צופה פני עתיד,

¹⁸ <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1389001-1390000/P1389488-00.pdf>

¹⁹ <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1403001-1404000/P1403824-00.pdf>

כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.6.7. נרוויי בע"מ

10.6.7.1. נרוויי הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל אשר הצטרפה ב 1 לינואר

2020 לחממה הטכנולוגית (EHV) eHealth Ventures, אשר מתמחה בהשקעות ברפואה דיגיטאלית ופועלת במסגרת תכנית החממות של רשות החדשנות, עם תמיכה של השותפים בחממה, ביניהם הגופים קופת חולים מכבי, Ventures Medison, AMGEN ואחרים. לצד EHV, שותפה בנרוויי גם שירותי בריאות כללית (באמצעות מור יישומים, זרוע מסחור הידע של קופ"ח כללית).

10.6.7.2. נרוויי הינה חברת הזנק המתמחה בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים

מבוססי בינה מלאכותית (AI) בתחום הנירופיזיולוגיה התוך-ניתוחית (IONM). בתוך-כך, נרוויי מפתחת מענה חדשני המונע פגיעות במערכת העצבים במהלך ניתוחים (שעשויות להוביל לשיתוקים ולחסכים נירולוגיים קשים).

10.6.7.3. שוויי של שוק הניטור העולמי צפוי לחצות את רף 4 מיליארד דולר בשנה תוך

המשך צמיחה שנתית (CAGR) של כ 8.20% בתוך-כך השוק מתאפיין במחסור במומחים ומומחיות, עלות שירות גבוהה ומודעות מוגבלת (בפרט במדינות שאינן נמנות על הארצות המפותחות). במציאות זו, שירותי ניטור נירופיזיולוגי ניתנים בפחות מחמישית מהניתוחים הרלוונטיים שמבוצעים בעולם. המענה המפותח ע"י נרוויי מתמודד עם החסמים הקיימים בשוק, ובכך צפוי להגדיל את השוק ולהפוך את תחום הניטור ל-Standard of Care.

10.6.7.4. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, במסגרתו השקיע

החברה בנרוויי סכום כולל של 650 אלפי ש"ח, שחלקו מותנה בעמידה באבני דרך שסוכמו בין הצדדים, בתמורה להקצאת מניות רגילות מסוג א' של נרוויי המהוות נכון לאותו מועד כ- 6.6% מהונה המונפק והנפרע של נרוויי.

בנוסף, לחברה ניתנה אופציה להשקיע סך נוסף של 350 אלפי ש"ח לתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, בתמורה למניות רגילות של נרוויי, לפי מחיר מניה של כ- 67 ש"ח, המשקף לנרוויי שווי של 10.4 מיליון ש"ח לפני הכסף. ביום 2 ביוני, 2021 עודכנה החברה כי הושלמה אבן דרך שנקבעה בהסכם ההשקעה, הכוללת השלמת מחקר נתונים רטרופקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים וכי נרוויי החלה בניסוי קליני ראשון. לפיכך, העבירה החברה לנרוויי סך של 200 אלף ש"ח, תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה, לאחר שהעבירה בסמוך לאחר מועד החתימה על הסכם ההשקעה 250 אלף ש"ח. נרוויי החלה בניסוי קליני

MarketWatch. 2021. Growing At A CAGR Of 7.8%, Intraoperative Neuromonitoring (IONM) Market Is ²⁰ Expected to Cross USD 4 Billion By 2022. Press Release (Feb. 1, 2021).

ראשון שמטרתו לאמת ולהוכיח את יכולת המערכת שפיתחה למניעת פגיעות במערכת העצבים במהלך ניתוחי גב. המחקר מתקיים בבית-החולים בלינסון החל מחודש מאי 2021 וכלל עד כה עשרות רבות של מנותחים.

10.6.7.5. בחודש ינואר 2022, נרוויי השלימה את אבן הדרך השנייה שכללה התחלה של ניסוי קליני שני- אותו היא עורכת בבית החולים אסותא רמת החייל החל מאוקטובר 2021, וכן השלמת ניתוח נתונים והוכחת היתכנות של דיוק המערכת למעל ל- 80%. בהתאם, העבירה החברה לנרוויי סך של 200 אלף ש"ח. ובכך השלימה את סך ההשקעה בסך 650 אלפי ש"ח.

10.6.7.6. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 6.6% מהון המניות המונפק והנפרע של נרוויי (כ- 8.4% בדילול מלא).

10.6.7.7. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26.11.2020, 30.12.2020 ו- 3.6.2021 (מספרי אסמכתא: 2020-01-127542, 2020-01-134944 ו- 2021-01-034903, בהתאמה).

10.6.8. אוקון מדיקל בע"מ

10.6.8.1. אוקון מדיקל הינה חברה ישראלית שהוקמה בשנת 2011, העוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של התקנים כדוריים תוך-רחמיים חדשניים, המבוססים על פלטפורמת IUB (Ball Intrauterine) שהינה ייחודית מוגנת פטנטים שפיתחה אוקון מדיקל ומאפשרת מגוון יישומים לטיפול רפואי וכנשא אידיאלי להובלת תרופות תוך-רחמיות בתחום בריאות האישה. הפלטפורמה תשמש כפלטפורמת הולכה של תרופות לרחם לצורך טיפול במגוון מצבים רפואיים אצל נשים כגון דימום מוגבר, אנדומטריוזיס, שרירים, גיל המעבר ועוד. המוצר הראשון של אוקון מדיקל, הבלרין (IUB™ Ballerine®) הינו התקן תוך רחמי כדורי נחושותי למניעת הריון. המוצר השני של אוקון מדיקל, הנמצא בניסוי קליני שלב 2b ב-8 מרכזים רפואיים בישראל, הוא IUB SEAD - פלטפורמה תוך רחמית לצורך טיפול לא-פולשני בדימום חריג מהרחם Abnormal Uterine Bleeding (AUB). החברה החלה בפיתוח מוצר שלישי חדש, IUB Therapeutics, אשר יאפשר מתן הורמונים בשחרור מושהה ברחם לאורך זמן קצוב ומוגדר וישמש הן כהתקן הורמונלי למניעת הריון והן כטיפול להפחתת דימומים חריגים בזמן המחזור.

10.6.8.2. ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, כחלק מסיבוב השקעה של כ-1.6 מיליון דולר ארה"ב, במסגרתו השקיעה החברה באוקון מדיקל סכום כולל של 350 אלפי דולר ארה"ב, בתמורה להקצאת מניות רגילות של אוקון מדיקל המהוות נכון לאותו מועד כ- 7.56% מהונה המונפק והנפרע של אוקון מדיקל בדילול מלא (בסעיף זה - "**הסכם ההשקעה**" או "**העסקה**").

במסגרת סבב ההשקעה השתתף גם גוף בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה, בסכום השקעה של 22 אלפי דולר ארה"ב בתנאים זהים לתנאי הסכם

ההשקעה, ובשים לב לחלקו היחסי בהשקעה (פארי פאסו).
לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 27.10.2020 ו- 3.1.2021 (מספרי
אסמכתא: 2020-01-116289 ו- 2021-01-000157, בהתאמה).

10.6.8.3. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, החלה אוקון מדיקל בסבב השקעה
במנגנון SAFE במסגרתו גייסה עד כה כ- 2.4 מיליון דולר ממשקיעים קיימים
ומשקיעים חדשים, מרחביה השקיעה 75 אלפי דולר בסבב זה, תנאי ה-SAFE
מקנים 20%-35% הנחה על סבב ההשקעה הבא.

10.6.8.4. ביום 19 בינואר, 2022 אוקון מדיקל התקשרה עם חברת פארמה סינטי
("החברה הסינית") במזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות") למתן רישיון
בלעדי של הזכויות הדרושות לייצור מוצריה לצורך שיווקם באופן בלעדי בסין
ובדרום מזרח אסיה. בנוסף, סוכם כי אוקון מדיקל והחברה הסינית יפעלו
לפיתוח ומסחר משותף של מוצרים חדשים בתחום בריאות האישה
המתבססת על הפלטפורמה הכדורית של אוקון מדיקל בשילוב תרופות
חדשניות. בהתאם למזכר ההבנות, אוקון מדיקל תקבל תשלום מיידי בסך של
1.5 מיליון דולר עם חתימה על הסכם מחייב בין הצדדים בנוסף לאבני הדרך
הבאות: (א) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר לאחר קבלת אישור
רגולטורי בסין לכל אחד מהמוצרים הקיימים של אוקון מדיקל (לא כולל
בטאיוואן); (ב) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר עבור השקת כל מוצר
חדש המתבסס על הטכנולוגיה של אוקון מדיקל ופונה להתוויות רפואיות
נוספות בסין (לא כולל בטאיוואן). כמו כן, נקבע כי אוקון מדיקל תקבל
תמלוגים בהיקף של 7% ממכירות המוצרים נטו בסין ובחלק ממדינות דרום
מזרח אסיה הכלולות בהסכם לתקופה שנקבעה. אחוז התמלוגים יפחת
במקרים מסוימים שנקבעו במזכר ההבנות.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.1.2022 (מספר
אסמכתא: 2022-01-009471).

10.6.8.5. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 10% מהון המניות המונפק והנפרע של
אוקון מדיקל (כ- 7.57% בדילול מלא).

**המידע המפורט לעיל בדבר ההתקשרות בין הצדדים, לרבות מבנה ותנאי העסקה הסופיים
והשלמת ההתקשרות, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך,
התשכ"ח-1968, אשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, באופן האמור או בכל אופן אחר
והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל. השלמת העסקה כפופה, בין היתר,
להשלמת משא ומתן, חתימה על הסכם מחייב בקשר עם ביצוע ההתקשרות וקבלת אישור
האורגנים המוסמכים לכך.**

10.6.9. חתימה על הסכם הפצה מחייב עם CD'X לשיווק בדיקות ה- CD'X SIA-based assay
ראו סעיף 8.5 לעיל.

10.7. הליכים משפטיים

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

10.8. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה בוחנת לאתר חברות מטרה בעלות פוטנציאל במטרה להרחיב במהלך שנת 2022 את פורטפוליו חברות המטרה המוחזקות על ידי בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים לרבות חברות הפועלות במו"פ של קנאביס רפואי. במקביל, פועלת החברה במסגרת מעורבותה בחברות הפורטפוליו, בכדי להמשיך ולהשביח אותן על מנת לממש את אסטרטגיית ההשקעה של החברה ולהשיא ערך לבעלי מניותיה.

התיאור לעיל משקף את האסטרטגיה הנוכחית של החברה, אשר עשויה להשתנות מעת לעת, בהתאם להחלטות העסקיות שתתקבלנה בהנהלת ובדירקטוריון החברה. אין ביכולת החברה להעריך נכון למועד פרסום הדוח, את פוטנציאל המימוש של אסטרטגיית החברה הנוכחית, ואת השגת היעדים והאסטרטגיה, או אופן מימוש הפוטנציאל הגלום בהם בפועל, זאת, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובין היתר, גורמי הסיכון המתוארים להלן וגורמים רלוונטיים אחרים, כגון אי איתור חברות מטרה, אי איתור משקיעים מתאימים או אופן ההתפתחות בפועל של חברות המטרה או ההשקעה בה. יצוין, כי הערכות אלו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות על תחזיות והערכות החברה, המתבססות על סמך נתוני עבר, כפי שהן נכון למועד פרסום הדוח. בהתאם, ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה.

10.9. דיון בגורמי סיכון

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

10.9.1. סיכוני מקרו

10.9.1.1. **שינויי מדד ושערי חליפין** - לחברה השקעות דולריות בחברות פורטפוליו. לפיכך, לחברה חשיפה כלכלית וחשבונאית לשינויים חריפים בשער החליפין של הדולר.

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

ההשקעה בחברות הפורטפוליו כרוכה ברמת סיכון גבוהה ומושפעת גם מהמצב הכלכלי והפוליטי/בטחוני בארץ ומהמצב הכלכלי של חברות הטכנולוגיה בעולם. שינויים במצב הפוליטי/בטחוני בארץ מרחיקים לעיתים מישראל משקיעים זרים, המהווים גורם חשוב בהשקעות בחברות מסוג זה. משבר עולמי בכלל, ומשבר עולמי בחברות טכנולוגיה בפרט, עלול לגרום לכך שחברות הפורטפוליו בישראל יתקשו למכור את מוצריהן, שעיקרם מיועד לשווקים בעולם, ויזדקקו לתמיכה כספית נוספת. כמו-כן, חלק מחברות

הפורטפוליו עשויות לקבל תמיכה מאת רשות החדשנות במדינת ישראל. בעת משבר כלכלי בישראל, עלול לחול קיצוץ בתקציבים של רשות החדשנות, דבר שעשוי לפגוע בפעילות חברות אלו כאמור.

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

כלכלית במשק - למיתון, האטה ואי וודאות כלכלית במשק הישראלי והעולמי, לרבות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, עשויות להיות השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, אשר יתבטאו, בין היתר בהשפעה לרעה על יכולתה של החברה לגייס הון נוסף העשוי להידרש להרחבת פעילותה, בשל התקשותה במציאת מקורות מימון למימון פעילויותיה השוטפות, וכן ייתכן וישפיעו לרעה על תנאיי מימון. כמו כן, יתקשו חברות הפורטפוליו להתקשר עם חברות אחרות לצורך שיתופי פעולה, לרבות לצורך שיווק ומסחור מוצריהן. להתפשטות הנגיף עלולה להיות השפעה שלילית על האפשרות לקיים עסקאות אסטרטגיות, על קבלת מימון מגורמים ממשלתיים, על השלמת המחקר והפיתוח, הרחבת פעילותן, על היציאה לשוק והביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו הקיימות והיקף הכנסותיהן, יכולת השיווק והפיתוח העסקי של חברות הפורטפוליו בשל המגבלה על הטיסות, וכל זאת בשים לב לכך שחברות הפורטפוליו הקיימות הינן חברות מחקר ופיתוח, אשר טרם ייצרו תזרימי מזומנים מספקים למימון פעילותיהן השוטפות. עם זאת, יצוין כי לעניין השיווק והפיתוח העסקי של חברות הפורטפוליו, נראה כי השפעה זו אינה גדולה מכיוון שישנם תחליפים כגון שיחות וידאו וכדומה.

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

10.9.2. **סיכונים ענפיים**

10.9.2.1. **סיכון בפעילות בינלאומית** - החזקה בחברות חוץ הפועלות בתחום מדעי

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

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

מדעי החיים כרוכה במרכיבי סיכון ואי-וודאות גבוהים ודורשת השקעת זמן ומשאבים ניכרים. אין כל וודאות שחברות העוסקות בתחום מדעי החיים יצליחו בפיתוח מוצריהן, בייצור מוצריהן, או בהשגת האישורים

הרגולטוריים הדרושים לצורך שיווק מוצריהן. פעילות המחקר והפיתוח של חברות הפועלות בתחום מדעי החיים, ובייחוד אלו העוסקות בפיתוח מכשור רפואי, אורכת שנים רבות ודורשת כוח אדם איכותי. כל פרויקט לפיתוח מוצר כרוך במורכבות מדעית והנדסית, ומצריך ידע טכנולוגי נרחב לצורך פיתוח המוצר. היעדר של ידע טכנולוגי או עסקי עלול להוביל לעיכוב או כישלון בפיתוח המוצר. כן קיים סיכון כי לאחר השלמת הפיתוח, מתחרה עשוי לפתח מוצר בעל עליונות טכנולוגית ובכך לזכות ביתרון תחרותי. אין כל וודאות כי חברות הפועלות בתחום זה יצליחו לעבור משלבי פיתוח לשלבי ייצור ושיווק, לרבות בניית כושר ייצור בהיקף מסחרי והקמת מערכי שיווק ומכירות. חברות הפורטפוליו כפופות לחקיקה או תקינה שונים בהתאם לתחום פעילותן, ושינוי ברגולציה עשוי להשפיע לרעה על התפתחות עסקיהן של חברות הפורטפוליו.

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

10.9.2.4. **העדר הגנת זכויות הקניין הרוחני של חברות הפורטפוליו והפרת זכויות קניין קיימות** - עיקר פירות הפיתוח של חברות הפורטפוליו מתגבש לידי קניין רוחני שבבעלותן. היעדר הגנה של זכויות קניין רוחני אלו, הן בשל עלויות ההגנה והן בשל היעדר יכולת הגנה במקרים מסוימים, עשוי לגרוע מבלעדיות של חברות הפורטפוליו במוצר שפיתחו, כתוצאה מכך לפגוע משמעותית בתוצאותיהן העסקיות ובהתאם גם בתוצאותיה העסקיות של השותפות. כמו-כן, עלול פיתוח של חברת הפורטפוליו לגרום הפרת זכויות קניין רוחני קיימות של צד שלישי.

10.9.3. סיכונים ספציפיים

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

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

10.9.3.3. **כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות** - כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות בהתאם לאסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 2.6 לעיל. השקעה בחברות פורטפוליו הינה השקעה בסיכון גבוה בשל האפשרות

שחברות אלו כאמור כלל לא יוכלו להשיג את מטרותיהן. הצלחתן של חברות הפורטפוליו תלויה ברמת הניהול של אותם תאגידי מטרה, באיכות כוח האדם המועסק בהם, במצב השווקים הבינלאומיים, באיכות הטכנולוגית של המוצרים המוגמרים אותם מפתחות חברות הפורטפוליו ובשינויים בהן, בכך שפיתוח המוצר לא ייתקל בקשיים ועיכובים הכרוכים בעלויות נוספות שהיקפן לא ניתן להערכה, וכן ביכולתן להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון ובמחיר נכון. לאחר שלב הפיתוח, על חברות הפורטפוליו להחדיר את מוצריהן לשוק ולהגביר את השימוש במוצרים האמורים, לרבות בדרך של שכנוע לקוחות ביתרונותיהם ויכולותיהם של המוצרים. כמו-כן, על חברות הפורטפוליו להמשיך ולשדרג את מוצריהן על מנת להגדיל ולעיתים אף לשמר את היתרונות הכלכליים והתפעוליים שלהן. אי הצלחתן של חברות הפורטפוליו להחדיר את המוצרים לשוק ולעמוד ביעדים האמורים עשויה לגרום לפגיעה משמעותית במכירותיהן של חברות הפורטפוליו וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאות פעילותה של השותפות. בנוסף, על מנת לבצע חדירה מוצלחת לשווקים רבים, דרוש הון משמעותי, אותו לא תמיד עולה בידי חברת הפורטפוליו לגייס.

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

10.9.3.5. **צרכי מימון** - המשך פעילות החברה תלוי ביכולתה לגייס הון ו/או לממש את אחד או יותר מנכסיה. ככלל, מאופיינים שוקי ההון בתנודתיות גבוהה. שפל בשוקי ההון עשוי להקשות על ביצוע הנפקות, פרטיות או ציבוריות, של חברות הפורטפוליו. בנוסף לכך, הרעה במצב שוקי ההון בארץ ובעולם עשוי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה עצמה לגייס מימון לכשיידרש לצורך פעילותה ופעילות חברות הפורטפוליו ולפיכך, להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

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

10.9.3.7. **סיכוני סייבר ואבטחת מידע** - במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמעו אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי) לחברה שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש\הפרעה\השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין\אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה או לחברות מוחזקות שלה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע

בתוצאותיה העסקיות.

10.9.3.8. **תלות של חברות פורטפוליו ביזמים** - הידע שבבסיס פעילות המחקר בה משקיעות חברות הפורטפוליו נשען, במידה רבה, בדרך כלל, על הידע של יזמיהן, ועל יכולתם לממש ידע זה למוצרים. אם אותם יזמים יפסיקו את פעילותם בחברות הפורטפוליו, עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילותן של אותן חברות פורטפוליו, וכתוצאה מכך על תוצאותיה של החברה. עם זאת יובהר, כי עם התקדמות פיתוח הפרויקטים העומדים בבסיס חברות הפורטפוליו ועם הרחבת השדרה הניהולית והמקצועית של חברות הפורטפוליו, הולכת ופוחתת התלות האמורה.

10.9.4. סיכום גורמי הסיכון

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

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

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זאת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה

נכון למועד הדו"ח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנים עשר החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1. כללי

1.1. לתיאור עסקי החברה, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה. בתקופת הדוח המשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון כמפורט בהחלטתו מיום 15 ביולי 2015 ומיום 15 באוקטובר 2018 (ראו סעיף 2.6 ו 2.9 בפרק א' לעיל) ובמסגרת זו החברה פעלה כדי להגדיל את פורטפוליו האחזקות שלה בחברות מתחום הטכנולוגיות הרפואיות ("מדטק") הביומד ומדעי החיים והמו"פ של קנאביס רפואי וכן פעלה לממש אחזקות מתחום פעילותה הקודם (נדל"ן) ולהסדיר התקשרויות שונות מתחום פעילותה הקודם (ראו ביאורים 5, 6, 7 ו - 8.ב. לדוחות הכספיים).

1.2. על אף משבר הקורונה והשלכתו על החברה, כמפורט בסעיף 1.3 להלן, שנת 2021, הייתה שנה אינטנסיבית ופורייה, שבה ידעה החברה התפתחויות חיוביות רבות שעיקרן קידום משמעותי בקרב רוב חברות הפורטפוליו שבאו בין היתר (בצורה חלקית) גם בשורת הרווח של החברה **בין היתר, ניתן למנות את האירועים הבאים:**

1.2.1. החברה חתמה עם CD'X על הסכם הפצה מחייב במסגרתו העניקה CD'X לחברה בלעדיות לשיווק ומכירות הבדיקות הדיאגנוסטיות הייחודיות ה- CD'X SIA-based assay לתקופה של 5 שנים, במדינות ישראל, קפריסין, יוון וקזחסטן¹;

1.2.2. במהלך חודש פברואר, 2021 השלימה CD'X 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. החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 150 אלפי דולר ארה"ב.

1.2.3. במהלך שנת 2021 ערכה CD'X מחקר תועלת ("UTILITY TEST") בקליבלנד קליניק שמטרתו הוכחת ההשפעה של בדיקת הדם IsoPSA בעולם האמיתי. במחקר, שכלל כ- 900 גברים, החליטו הרופאים שלא לבצע יותר מ-55% מהביופסיות שנשקלו לפני הזמנת בדיקת IsoPSA, בהתבסס על תוצאות הבדיקה. בנוסף התוצאות השפיעו על בחירת מטופלים בסיכון גבוה לביופסיה בהתבסס גם על תוצאות הבדיקה, והשפיעו יחד על קבלת החלטות קליניות בלמעלה מ-90% מהמקרים.

1.2.4. בחודש נובמבר 2021, קארדיאקסנס החלה בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב מתוכו חתמה על הסכמי השקעה עם משקיעים פנימיים וכן עם משקיעים

¹ ראו סעיף 8.5 בפרק א' לעיל.

חדשים בסכום השקעה מצטבר של כ- 3.8 מיליון דולר ארה"ב להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס לפי שווי של 125 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בדילול מלא.

1.2.5. בחודש ינואר 2022, הודיעה החברה כי E.F.A נמצאת בשלב מתקדם של סבב השקעה מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ- 3.65 מיליון דולר ארה"ב.

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

להערכת החברה, כל המאמצים הללו יבואו לידי ביטוי בשנים הקרובות לשם הצפת ערך משמעותית לבעלי המניות. יתרה מכך, להערכת החברה, שתי החברות הראשונות שבהן השקיעה החברה – CD'X וקארדיאקסנס, נמצאות כבר בשלב של פוטנציאל מתקדם לפריצה עסקית משמעותית שתוכל לקדם השבחה ויצירת ערך לבעלי המניות.

לפרטים נוספים אודות התפתחות חברות הפורטפוליו, ראו סעיפים 8, 9 ו-10.6 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3. התפשטות נגיף הקורונה

במהלך חודש דצמבר 2020 התגלה לראשונה בהודו וריאנט (הווריאנט ההודי) של נגיף הקורונה. נכון לחודש אפריל 2021, הווריאנט 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 הווריאנט 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 להידרש 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.

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 השני של שנת 2022. בנוסף, חברת קארדיאקסנס נתקלה גם היא בעיכובים בקבלת אישורי ה-FDA ונכון למועד דוח זה, קארדיאקסנס מעריכה שאישור זה יתקבל עד תום 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 31.12.2021, ראו סעיף 4 להלן.

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.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

נכסים	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
מזומנים ושווי מזומנים	7,430	9,059	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, מימוש אופציות ובנוסף בשנת הדוח בוצעו השקעות בחברות פורטפוליו
ניירות ערך מוגבלים בשימוש	-	424	מימוש יתרת ניירות ערך OPRX
פיקדון מוגבל בשימוש	6	6	
חייבים ויתרות חובה	412	393	
סה"כ נכסים שוטפים	7,848	9,882	
חלואה שניתנה	554	650	פירעון חלואה חלקי
אופציה למניות	225	450	פרעון חוב בגין מכירת אופציה במהלך השנה
השקעות בחברות פורטפוליו	40,084	27,416	השקעות בחברות פורטפוליו בתוספת עליית ערך בחברות קארדיאקסנס ו-TrainPain
רכוש קבעו, נטו	12	20	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	40,875	28,536	
סה"כ נכסים	48,723	38,418	

התחייבויות	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
ספקים ונותני שירותים	454	438	
זכאים ויתרות זכות	364	692	תשלום שומת מע"מ ובנוס בשנת 2021 אשר בגינם נרשמו הפרשות בשנת 2020
סה"כ התחייבויות שוטפות	818	1,130	
זכאים בגין מכירת אופציות למניות	45	80	תשלום בגין תקבול ממכירת אופציה
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	45	80	
סה"כ הון	47,860	37,208	
סה"כ התחייבויות והון	48,723	38,418	

לגבי הון חוזר – ראו סעיף 10.3 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

הסבר לשינויים	שינוי ב-%	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	
רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פרוטפוליו	50%	6,720	10,059	
הכנסות מימון		16	-	
מרווח ממימוש מניות ומתקבולים מטרקס, התקבולים מטרקס נמוכים יותר ביחס לשנת 2020	(21%)	690	550	הכנסות אחרות
		7,426	10,609	סה"כ הכנסות
עליה בשנת 2021 נובעת בעיקר מתשלום מבוסס מניות ומגידול בשכר והוצאות קבלני משנה	17%	(2,966)	(3,462)	הוצאות הנהלה וכלליות
מחיקת השקעה בויאולי וירידת ערך CD'X	12%	(1,443)	(1,269)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעות בחברות פרוטפוליו
		(29)	(26)	הוצאות מימון
		-	-	הוצאות אחרות
		(4,438)	(4,757)	סה"כ הוצאות
		2,988	5,852	רווח לשנה
		-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
		2,988	5,852	סה"כ רווח כולל לשנה

3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל למימוש פעילות הנדל"ן, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך.

כמו כן, החברה התממנה באמצעות מימוש השקעה בחברת RMDY כאשר בגין השקעה זו בשנת 2020 התקבלו 345 אלפי דולר ארה"ב וכן באמצעות מימוש 29,222 מניות OPRX (אשר התקבלו במסגרת מימוש ההשקעה בחברת RMDY) בסכום של 641 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, החברה התממנה מגביית תשלומי הלוואה בסך 3,350 אלפי ₪. כמו כן, בשנת הדוח מומשו 4,226 מניות OPRX בסכום של 195 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ- 818 אלפי ש"ח וכן קיימות התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ- 765 אלפי ש"ח.

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	
עבור תפעול שוטף של החברה	(2,212)	(2,606)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה בחברות פורטפוליו	4,707	2,569	תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
נובע בעיקר מתמורה ממימוש כתבי אופציות.	3,738	3,546	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31.12.2021 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

5. אומדנים חשבונאיים קריטיים

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים, לרבות האומדנים הקריטיים המשמשים בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, ראו ביאור ב פרק ג' (הדוחות הכספיים) להלן.

6. גילוי בדבר מבקר פנימי בחברה

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

6.2. תאריך תחילת כהונה: 1 ביוני 2011.

6.3. הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו:

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ-29 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. כמו כן, מבקר הפנים הינו בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן ובעל ניסיון רב שנים בביקורת פנימית.

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

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

6.5. דרך המינוי:

מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 31 במאי 2011. לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, כישורי מבקר הפנים, כפי שפורטו בס"ק 6.3 לעיל, מתאימים לביצוע ביקורת פנימית בחברה, לאור גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה וכן לאור הסמכויות והחובות המוטלים עליו.

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה ואת תפקוד מבקר הפנים וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש ביחס לשנת 2021 וכן, בין היתר, בהסתמך על סקירת מבקר הפנים. להערכת ועדת הביקורת עומדים לרשותו של מבקר הפנים המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה.

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

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

6.8. בשנת 2021 ביצע המבקר הפנימי, דוח בנושא: המערכת החשבונאית.

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

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

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

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

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
26.8.2021	9.1.2022

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

6.14. בתקופת הדוח ביצע המבקר הפנימי ביקורת של כ- 70 שעות בגינם שולם למבקר פנים תגמול בסך של כ- 18 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה. מבקר הפנים איננו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, ולמיטב ידיעת החברה תפקידיו מחוץ לחברה אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים.

6.15. למיטב ידיעת החברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

6.16. המבקר הפנימי מעניק לחברה שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני והוא אינו עובד החברה. תכנית הביקורת אינה מתייחסת לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.

7. רואה החשבון המבקר

7.1. שם רואה החשבון המבקר: קסלמן וקסלמן PwC Israel.

7.2. להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2020 ו- 2021 (באלפי ש"ח):

שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	שירותי מס	שירותים אחרים	
140	0	0	2021
153	0	0	2020

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

ביום 28 בדצמבר 2021 הוחלט למנות מחדש את משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן PwC Israel, כרואה החשבון המבקר של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את תנאי שכרו. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115351), המובא בהכללה על דרך הפנייה.

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

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

דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים כאמור יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות, בתפקידים ובסמכויות המוטלים עליו בהתאם לחוק ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של הקבוצה, לעריכת הדוחות הכספיים שלה ואישורם.

לפרטים אודות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' להלן. החברה בחרה שלא לאמץ בתקנון את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות, בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה.

9. תרומות

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

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

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

11. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

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

12. מדיניות החברה בעניין דיווחים מידיים

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

אלי ארד
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2021

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2021

תוכן העניינים

2	דוח רואה חשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח וההפסד הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
Error!	דוחות על תזרימי המזומנים
	Bookmark not defined.
9	ביאורים לדוחות הכספיים



דוח רואה חשבון המבקר

לבעלי המניות של

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת דוחות רווח או הפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-0 אלפי ש"ח וכ-0 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הינו בסך של כ-0 אלפי ש"ח, כ-0 אלפי ש"ח וכ-119 (אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,

28 במרס 2022

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	ביאור
9,059	7,430	4
424		3א8
6	6	
393	412	5
9,882	7,848	
650	554	6
450	225	7
27,416	40,084	א.8
-	-	ב.8
20	12	
28,536	40,875	
38,418	48,723	

נכסים שוטפים -

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

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואה שניתנה
חייבים בגין מכירת אופציה למניות
השקעות בחברות פורטפוליו
השקעה בחברה כלולה
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

התחייבויות והון עצמי

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	ביאור	
438	454	9	התחייבויות שוטפות -
692	364	10	ספקים ונותני שירותים
1,130	818		זכאים ויתרות זכות
80	45	7	התחייבויות שאינן שוטפות -
-	-	15	זכאים בגין מכירת אופציות למניות
12,068	12,880	12	מיסים נדחים
31,188	35,176		הון עצמי -
(1,298)	(1,298)		הון המניות
(4,750)	1,102		פרמיה על מניות כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
37,208	47,860		מניות באוצר
38,418	48,723		יתרת רווח (הפסד)
			סך הון עצמי
			סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלי ארד מנכ"ל	שמוליק גנזל דירקטור (*)	רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון
------------------	----------------------------	--------------------------------

(*) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 28 במרץ, 2022

28 במרץ, 2022
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021		
			ביאור	
5,781	6,720	10,059	8	הכנסות:
526	16	-	ב.13	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
997	690	550	ג.13	הכנסות מימון
7,304	7,426	10,609		הכנסות אחרות
				סה"כ הכנסות
				הוצאות:
(2,405)	(2,966)	(3,462)	א.13	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,443)	(1,269)	8	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
(180)	(29)	(26)	ב.13	הוצאות מימון
(166)	-	-	ג.13	הוצאות אחרות
(2,751)	(4,438)	(4,757)		סה"כ הוצאות
4,553	2,988	5,852		רווח לשנה ורווח כולל לשנה
4,553	2,988	5,852		סה"כ רווח כולל לתקופה
0.07	0.04	0.07		רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות					
סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	מניות באוצר	הון אחרות	הון המניות	
23,511	(12,291)	(1,298)	26,363	10,737	יתרה ליום 1 בינואר 2019
4,553	4,553	-	-	-	רווח לשנה
1,907	-	-	1,360	547	תמורה מהנפקה *
49	-	-	49	-	תשלום מבוסס מניות
30,020	(7,738)	(1,298)	27,772	11,284	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
2,988	2,988	-	-	-	רווח לשנה
3,758	-	-	2,974	784	תמורה מהנפקה **
442	-	-	442	-	תשלום מבוסס מניות
37,208	(4,750)	(1,298)	31,188	12,068	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
5,852	5,852	-	-	-	רווח לשנה
3,591	-	-	2,779	812	מימוש אופציות
1,209	-	-	1,209	-	תשלום מבוסס מניות
47,860	1,102	(1,298)	35,176	12,880	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

* נטו מעלויות הנפקה. ראה ביאור 12.יא.

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
4,553	2,988	5,852	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
			רווח לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
			חלק החברה בהפסדי כלולות נטו
119	-	-	פחת
4	6	8	תשלום מבוסס מגיות
49	442	1,209	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שניתנו
-	-	-	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
45	(39)	-	רווח ממימוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש (*)
-	-	(213)	
(526)	-	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה
105	-	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה
(5,781)	(5,277)	(8,767)	עליית ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן
(998)	(674)	(388)	
(6,983)	(2,554)	(2,299)	הכנסות בגין גביית חוב טרקס
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
2	21	(5)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
67	321	(302)	עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות
69	342	(307)	
(2,361)	(2,212)	(2,606)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה -
8	-	-	שינוי בפיקדון מוגבל בשימוש
(4,113)	(2,624)	(3,901)	השקעה בחברות פורטפוליו
-	100	225	גביית חוב בגין אופציה שהתקבלה
1,345	3,233	637	מזומנים שהתקבלו ממימוש השקעות בחברות פורטפוליו
33	(59)	-	גביית (מתן) הלוואה מחברת פורטפוליו
(2)	-	-	גביית (מתן) הלוואה מחברה כלולה
-	3,350	96	גביית חוב בגין הלוואה שניתנה
1,236	730	374	גביית חוב בגין טרקס
-	(23)	-	רכישת רכוש קבוע
(1,493)	4,707	(2,569)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2019	2020	2021
1,907	3,758	-
-	-	3,591
-	(20)	(45)
1,907	3,738	3,546
----- (1,947) -----	----- 6,233 -----	----- (1,629) -----
4,773	2,826	9,059
2,826	9,059	7,430

תזרימי מזומנים לפעילות מימון -

הנפקת הון מניות ואופציות
תמורת מימוש כתבי אופציות
פירעון הלוואה שהתקבלה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 1 – כללי

הישות המדווחת

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

השקעות החברה הינן בחברות הפועלות בתחום המדטק, 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 חשבוונאות 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.

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעיר וואהן שבסין מגיפה שמקורה בנגיף הקורונה Covid-19, אשר התפשטה במהירות ברחבי העולם, מתחילת שנת 2020, וגרמה לאי-ודאות בכלכלה העולמית ולנזק כלכלי עצום בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור, עיכוב במשלוחים והשבתת חלקית של התחבורה הפנים-ארצית והבינלאומית (להלן – משבר נגיף הקורונה). כחלק מההתמודדות עם משבר נגיף הקורונה, מדינות רבות בעולם הטילו מגבלות שונות על האוכלוסייה, ובכלל זה מגבלות תנועה והתקהלות, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי, הגבלות נוכחות כוח אדם במקומות עבודה ועוד. למגבלות אלה הייתה השפעה ישירה על ענפים שונים במשק.

במדינת ישראל התפרצו במהלך השנים 2020 ו-2021 חמישה "גלים" של נגיף הקורונה, כאשר הגל החמישי נמשך עד לימים אלה. בעקבות כך, בשנים 2020 ו-2021 ננקטו על ידי המדינה צעדים מסוגים שונים אשר כללו הטלת סגרים, הגבלות על תנועה והתקהלות והגבלות על פתיחת מקומות מסחר. כיום, ברוב ענפי המשק בישראל מתקיימת פעילות עסקית, בכפוף למגבלות מסוימות.

עם זאת, בחלק ממדינות העולם בהן מגפת הקורונה ממשיכה להתפשט אף בימים אלה, טרם הוסרו מגבלות ההתקהלות ומגבלות מסוימות שהוטלו על ענפי המסחר והתיירות. 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

א. הישות המדווחת (המשך)

בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך באופן מדויק את השלכות הימשכות משבר נגיף הקורונה. השלכות אלה תלויות בין היתר בהיקף, בעוצמה ובמשך המשבר ותוצאותיו הכלכליות, בעומק המגבלות המוטלות, בהטלת סגרים נוספים, בקצב החזרה לשגרה, בהיקף התמיכות הממשלתיות ובהימשכות והעמקת המיתון בישראל ובעולם.

להערכת החברה, גם במקרה של הימשכות המשבר ו/או האטה כלכלית עולמית מתמשכת, תעמוד החברה/הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 בדצמבר 2021, ותתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה. יחד עם זאת, זיהתה החברה מוקדי סיכון מרכזיים והם: קשיים פוטנציאליים משמעותיים בגיוס הון לחברות המוחזקות ולחברה; עצירת פעילות במוקדי הפעילות של החברות המוחזקות; קשיים פוטנציאליים לחברות המוחזקות בסגירת עסקאות מסחריות או ביצירת הזדמנויות עסקיות חדשות; קשיים או עיכובים בביצוע ניסויים קליניים; והאטה הכלכלה העולמית אשר תקשה על איתור ומימוש הזדמנויות עסקיות. בקרב החברות המוחזקות פועלת החברה בשיתוף הנהלות החברות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

ב. המצב הכספי של החברה:

1. תזרים המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ב-31 בדצמבר 2021 הינו 2,606 אלפי ש"ח (תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 הסתכמו לסך של 2,212 אלפי ש"ח).
2. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 7,430 אלפי ש"ח.
3. דירקטוריון החברה אישר בחודש מרץ 2022 את תוכניות המימון של החברה שפותחו על ידי הנהלת החברה (להלן, "תוכניות ההנהלה") כדלקמן: ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל למימוש פעילות הנדל"ן, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך.

להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תוכניות ההנהלה כאמור לעיל, צפוי כי לחברה יהיה תזרים מזומנים אשר יאפשר את המשך פעילותה במשך 12 חודשים המסתיימים ביום 31 בדצמבר 2022.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
הגדרות
בדוחות כספיים אלה –

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

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

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

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות אושרו לפרסום ביום 28 במרץ, 2022 על ידי דירקטוריון החברה.

ב. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית בכפוף להתאמות בגין נכסים פיננסיים (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו) והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המוצגים בשווי הוגן.

כאמור בסעיף ז' להלן, נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 מהווה החברה "ישות השקעה" ו"קרבן הון סיכון" כמשמעותם ב- IFRS 10 ו- IAS 28, בהתאמה. לאור זאת, וכמקובל בפרקטיקה בענף קרנות ההון סיכון, החל מיום 31 בדצמבר 2017 מציגה החברה את דוחות הרווח והפסד שלה בהתאם לגישת Single Step דהיינו: כל סעיפי ההכנסות מקובצים יחד וכל סעיפי ההוצאות מקובצים יחד.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, הינה 12 חודשים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע פעילות ומטבע דיווח

(1) מטבע פעילות ומטבע דיווח

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

(2) תרגום עסקאות ויתרות שאינן במטבע הפעילות

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

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ככלל ברווח והפסד בתקופה בה הם נתהוו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ או לשלם לפעילות החוץ אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מההשקעה נטו בפעילות החוץ. הפרשי שער אלו מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ" ומסווגים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה בפעילות חוץ או בעת שבו ההשקעה מפסיקה להיות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. כאמור בביאור 2(ז) להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עברה החברה למדוד את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים פיננסיים

כללי

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

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

(1) סיווג

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

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

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

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

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

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נכסים פיננסיים (המשך)

(1) הכרה ומדידה

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

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

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

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

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

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

באשר לאופן מדידת השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה/הקבוצה - ראו ביאור 17.

מדיניות החברה ביחס לנכסים פיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017, לפי IAS 39:

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(1) הלוואות וחייבים

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

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכס פיננסי מסווג כנמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הוא מסווג כמוחזק למסחר או אם יועד ככזה בעת ההכרה לראשונה. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הקבוצה מנהלת השקעות מסוג זה ומקבלת החלטות קניה ומכירה בגינם בהתבסס על השווי ההוגן וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה הקבוצה את ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעה, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. נכסים פיננסיים אלה נמדדים בשווי הוגן והשינויים בהם נזקפים לרווח והפסד.

נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים השקעות הוניות שאחרת היו מסווגות כזמינות למכירה.

נכסים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר כוללים ניירות ערך שנרכשו בעיקר לצורך מכירתם בטווח הקצר, המוחזקים בכדי לתמוך בצרכי הנזילות לטווח הקצר של הקבוצה מכשירים פיננסיים נגזרים.

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

(3) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

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

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעות בחברות מוחזקות

1. השקעה בחברות פורטפוליו כישות השקעה וקרן הון סיכון

כאמור בביאור 1.א. התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, בחרה החברה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי ההוגן. לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שהחל מיום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה ב-IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-IFRS 28. זאת בין היתר מאחר ש:

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

2. השקעה בחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך נכסים לא כספיים

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

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

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

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

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

ט. הפרשות

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הטבות לעובדים

מחויבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

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

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

הטבות לעובדים לטווח קצר

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

יא. תשלום מבוסס מניות

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

השווי ההון האמור נקבע:

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

יב. מיסים על ההכנסה

מיסים נדחים

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה

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

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

יד. הוצאות מימון ועלויות אשראי

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

רווחים או הפסדים מהפרשי שער אחרים מוצגים בנטו.

טו. רווח למניה

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

טז. חכירות

החברה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. החברה שוכרת משרדים בשכירות משנה בבני ברק החוזה מתחדש אחת לשנה בכפוף לחידוש ההסכם בין הצדדים. נכון ליום 1 בינואר, 2021 תקופת החכירה אינה עולה על שנה לכן יישמה החברה את פטור ההכרה לחכירות לזמן קצר.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון ל-1 IAS)

התיקון ל-1 IAS מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון מבהיר, בין היתר כי:

התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות יש זכות מהותית (substantive right) לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן, התיקון מבהיר כי כוונת הישות בנוגע למימוש הזכות אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות, ומבטל את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית.

זכות מהותית כאמור קיימת רק במידה והישות עומדת בתנאים הרלוונטיים בתאריך המאזן.

"סילוק" ההתחייבות כולל סילוק בדרך של תשלום מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. עם זאת, זכות המרה בגין מכשיר המיר אשר סווגה להון אינה משפיעה על סיווגה של ההתחייבות בגין המכשיר.

התיקון ל-1 IAS ייושם באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקון ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

א. שיקול דעת חשבונאי קריטי

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

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

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

כאמור בביאור 2.2, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת IFRS 10 אשר פורטו בביאור האמור, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-28 IAS. בהתאם לכך, ומאחר שהחברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכון לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

ב. אומדנים ואי וודאויות עיקריים

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

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

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

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

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

ג. קביעת שווי הוגן

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

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

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

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

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

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום בדצמבר 2020	ליום בדצמבר 2021
8,947	7,318
112	112
9,059	7,430

מזומנים בבנק ובקופה
פיקדונות במטבע ישראלי

פיקדונות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2021 נושאים ריבית שנתי מבוססת פריים וכוללים מרווח בשיעור שאינו מהותי. שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2021 עמד על 1.6%.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום בדצמבר 2020	ליום בדצמבר 2021
3	4
152	166
225	225
13	17
393	412

הוצאות מראש
טרקס (ראה ביאור 5.ב.)
חייבים בגין מכירת אופציות
מוסדות ואחרים

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

במהלך שנת 2020 העבירה טרקס תשלומים נוספים המסתכמים לסך כ - 730 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2021 העבירה טרקס תשלומים נוספים המסתכמים לסך כ - 374 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר 2022 מכרה החברה את יתרת חוב טרקס לחברה בבעלות בעל השליטה בטרקס מר עופר ארביב, תמורת סך של 325 אלפי ₪ אשר משולם בארבעה תשלומים עד חודש יולי 2022, נכון למועד אישור הדוח שולם בגין חוב זה סך של 166 אלפי ₪.

לאור הצלחת גביית החוב לאחר תאריך המאזן, החליטה החברה להעמיד את יתרת החוב ליום 31 בדצמבר 2021 ע"ס כ- 166 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - הלוואה שניתנה

הלוואה שהועמדה במהלך שנת 2008 לחברת אי.טי.אס התמחויות (ישראל) בע"מ (להלן - "אי.טי.אס.") לתקופה של עד 3 שנים, צמודה לשער הדולר ובתוספת ריבית שנתית בשיעור של 7.5% לשנה. הלוואה מובטחת בשעבוד על נכס נדל"ן ומספר ערבים להלוואה. לאור אי עמידת אי.טי.אס. בתנאי ההלוואה, ולאחר אי עמידה בתנאי מספר הסכמי פשרה שנחתמו עם אי.טי.אס., פתחה החברה תיק הוצאה לפועל כספי כנגד אי.טי.אס. והערבים על סכום החוב הכספי לחברה. במקביל לכך החברה המשיכה עם הליכי מימוש הנכס המשועבד, בחודש מרץ 2017 קבע בית המשפט על פינויים של המתגוררים בנכס לא לפני 1 באוגוסט 2017. הליך הפינוי הושלם ביום 25 באוקטובר 2017.

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

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

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

במהלך שנת 2021 ושנת 2020 התקבלו תשלומים בסך 96 אלפי ₪ ובסך 3.35 מיליון ש"ח בהתאמה מסך התמורה (4.1 מיליון ש"ח) לחברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 7 - אופציה למניות

אופציה לרכישת 557,044 מניות ליבנטל, הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. במסגרת הסכמי פשרה שנחתמו ביום 13 בספטמבר 2012, נחתם הסכם אופציה למניות של ליבנטל בין החברה, ש.י.ש יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - ש.י.ש), ואחד מבעלי השליטה בש.י.ש לבין מר ברוך אופיר ארביב (להלן: "ארביב") (בעל שליטה בליבנטל). ארביב העניק לחברה ללא תמורה אופציה לרכוש ממנו 557,044 מניות של ליבנטל שבבעלותו, ומהוות כ- 5% מהון המניות של ליבנטל. המניות משועבדות לטובת לומיר חברה לבניין בע"מ (להלן - "לומיר בניין"), להבטחת חוב של ארביב ללומיר בניין. ש.י.ש תהא זכאית ל-20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה ממימוש אופציה זו והחברה תהא זכאית ליתר 80% מהזכויות ו/או ההטבות כאמור. האופציה ניתנת למימוש במלואה או בחלקה במחיר למניה השווה לערך החוב של ארביב ללומיר בניין הכולל ריבית והצמדה למועד המימוש בחלוקה למספר המניות כאמור.

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:

תשלום בסך 50,000 ש"ח שולם במהלך שנת 2020.
תשלום בסך 50,000 ש"ח שולם במהלך 2020.
תשלום בסך 225,000 ש"ח שולם בחודש מרץ 2021.
תשלום בסך 225,000 ש"ח שולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2022.
תשלום בסך 225,000 ש"ח שולם לא יאוחר מיום 1 באפריל, 2023.

החברה קיבלה בטחונות שונים להבטחת התשלומים ממר עופר ארביב לחברה. ומוצג במסגרת החיובים ראה ביאור 5.

לזכות חברת ש.י.ש עומדים 20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה ממכירת האופציה שקיבלה החברה, כמפורט לעיל. ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת זכאותה של חברת ש.י.ש מוערכות בכ - 90 אלפי ש"ח מתוכן 45 אלפי ש"ח מוצגים ביתרת הזכאים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעה בחברות פורטפוליו:

ייתרת השקעה בחברה	ייתרת השקעה בחברה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	מדינת התאגדות
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021	
		%	%	
10,076	10,629	6.82	6.64	ארה"ב (1) CD'X
12,657	21,254	7.07	6.08	ישראל קארדיאקסנס בע"מ (2)
-	-	-	-	ארה"ב (3) RMDY/OptimizerRx
-	-	0.75	0.75	ארה"ב (4) Juventas
601	1,023	5.93	5.93	ארה"ב (5) Train Pain
955	-	23.21	23.21	ישראל ויאולי (6)
2,074	2,006	8.48	8.43	ישראל (7) EFA
803	3,399	2.11	2.0	ישראל אורה אייר (8)
250	451	6.62	6.62	ישראל נרווי (9)
-	1,322	-	10.02	ישראל אוקון (10)
<u>27,416</u>	<u>40,084</u>			

כאמור בביאור 1.א, החברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה בחברות הפורטפוליו באופן סדיר בהתאם לשווי ההוגן. כאמור באותו ביאור, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת IFRS 10, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-IAS 28. בהתאם לכך, נכון לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2021, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו:

1. CD'X

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

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

להערכת החברה, ההשקעה ב-CD'X מהווה נדבך משמעותי בהרחבת פורטפוליו ההשקעות של החברה להשקעות בתחום הביומד והמכשור הרפואי בחברות שלהן פוטנציאל פיתוח ומסחר של קווי מוצרים בעולם הרפואה הגלובלי.

ב. בחודש מרץ 2015 התקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה.
במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיעים חיצוניים ובעלי מניות לסיבוב גיוס במתכונת SAFE (Simple agreement for future equity) למניות בכורה B של CD'X בתמורה לסך כולל של כ- 2.29 מיליון דולר (לפי שווי של כ- 21 מיליון דולר ארה"ב ל- CD'X לפני הכסף. על פי הסכם ההשקעה מניות הבכורה יוקצו למשקיעים במועד המוקדם מבין (א) לאחר תום שנתיים ממאי 2016, במהלכן לא בוצע גיוס הון נוסף כנגד הקצאת מניות בכורה ("תקופת ההמרה האוטומטית"); או (ב) בקרות אירוע מפעיל ("Trigger Event") (כגון פירוק CD'X או מכירת נכסיה). בתום תקופת ההמרה האוטומטית או במקרה של אירוע מפעיל יוקצו למשקיע מניות הבכורה בתנאי מניות הבכורה הקיימות ב- CD'X.
המניות, עבור סבב גיוס זה, הונפקו למשקיעים ביום 27 בנובמבר 2017. החברה לא השתתפה בסבב גיוס זה. תנאי מניות הבכורה מסדרה B זהים למניות הבכורה מסדרה A.
ג. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ-150 אלף דולר נוספים במסגרת סבב גיוס פנימי של כ- 2.2 מיליון דולר בחברת CD'X. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות, לפי שווי הנמוך מבין סך של 48 מיליון דולר, או בדיסקאונט של 20% על סבב הגיוס הבא ב- CD'X.

ד. במהלך החציון השני לשנת 2019 החלה CD'X בסבב גיוס במסגרתו, עד 31 בדצמבר, 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 2020 הושלם סבב הגיוס בסך כולל של כ- 7.6 מיליון דולר (כולל ה- 4.4 מיליון שגויסו עד תום 2019). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף לאחר סגירת סבב הגיוס, ההלוואה המירה בסך של כ- 2.2 מיליון דולר (ראה סעיף 8.1.12 לעיל) הומרה למניות בכורה מסוג C.

במהלך חודש פברואר, 2021 השלימה CD'X סבב גיוס, במסגרתו גייסה סך של כ- 17.4 מיליון דולר לפי שווי ל-CD'X של 112 מיליון דולר אחרי הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה של CD'X. החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 150 אלפי דולר ארה"ב. התקשרה CD'X עם צד שלישי במזכר הבנות לא מחייב להלוואה המירה בסך של כ- 2 מיליון דולר ארה"ב הניתנות להמרה לפי מחיר מניה המשקף 20% הנחה לסיבוב השקעה עתידי או לפי שווי ל- CD'X של 190 מיליון דולר לפני הכסף, לפי הנמוך.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה מחזיקה בכ-6.64% מהונה המונפק והנפרע של CD'X וכ-5.5% בדילול מלא.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ב- CD'X התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי CD'X. הערכת שווי זו מצורפת לדוחות כספיים אלה. השווי ההוגן האמור נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות משוואת התמורה אשר לוקחת את מספר המניות הבכורה שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

2. קארדיאקסנס בע"מ

א. קארדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש רפואי למדידה קלה, פשוטה ורציפה של מדדי גוף רפואיים הכוללים בין היתר, הפרעות בקצב הלב, לחץ דם, קצב נשימה ומדדי גוף רפואיים נוספים ברמת דיוק גבוהה. ביום 4.6.2017, התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס (להלן - "הסכם ההשקעה") במסגרתו השקיעה סך של 0.5 מיליון דולר ארה"ב במסגרת סיבוב השקעה של כ-1 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאת מניות המהוות כ-7% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס. במסגרת סבב ההשקעה השתתפו גם שני גופים קשורים ל"ר דירקטוריון החברה ("המשקיע הנוסף") בסכום השקעה של 60 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקו היחסי בהשקעה. הסכמות נוספות בהסכם ההשקעה:

כל עוד החברה והמשקיע הנוסף מחזיקים למעלה מ-7% בהון מניות קארדיאקסנס, תהיה לחברה זכות למנות דירקטור אחד לדירקטוריון קארדיאקסנס. לחברה ניתנה אופציה לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בסכום כולל השווה לסכום ההשקעה הנוכחי שהשקיעה בקארדיאקסנס וזאת במחיר למניה המשקף 10% הנחה על המחיר שייקבע בסיבוב ההשקעה במועד מימוש האופציה. ככל ומימוש האופציה יבוצע שלא במסגרת סיבוב השקעה, אזי נקבע מחיר למניה לפי שווי חברה לקארדיאקסנס גבוה יותר כמפורט בהסכם ההשקעה. האופציה ניתנה לתקופה של שנתיים או עד לביצוע תשקיף הצעה לציבור של קארדיאקסנס או עד לקרות אירוע אקזיט כהגדרתו בהסכם ההשקעה, לפי המוקדם. הסכם ההשקעה כולל מצגים ושיפויים כמקובל בסוג הסכמים זה.

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

ב. במהלך חודש מאי 2018 השקיעה החברה סך של 95 אלפי דולר במסגרת סבב השקעה של כ-3.4 מיליון דולר לפי שווי של כ-20 מיליון דולר לפני הכסף.

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

ד. במהלך הרבעון השני לשנת 2019 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה סך של כ-5 מיליון דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 100 אלפי דולר ארה"ב.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. במהלך החציון הראשון של שנת 2020 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה באותם תנאים כמו בסבב הקודם. בחודש מאי 2020 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 250 אלפי דולר ארה"ב תמורת 29,620 מניות רגילות לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בנוסף לחברה אופציה להשקעה נוספת בסך 150 אלפי דולר ארה"ב, מחיר מימוש האופציה במקרה של הנפקה או סבב גיוס הון יהיה בהנחה של 20% ממחיר המניה בהנפקה או בסבב גיוס הון. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, מחזיקה החברה כ-7.07% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס (כ-5.84% בדילול מלא).

ו. ביום 3 בפברואר 2021, התקשרה החברה עם חברת קרדיאקסנס בע"מ ("קרדיאקסנס") בהסכם השקעה במסגרתו השקיעה 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.

ז. 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.

ח. 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 (Ansiva) תוך כ-6-8 חודשים לשעון הרפואי המפותח ומיוצר על-ידי קארדיאקסנס. 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, קארדיאקסנס 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.

ט. 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.

י. במהלך שנת 2021, בחנה קארדיאקסנס הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") של ניירות הערך שלה, ובהתאם לכך הגישה טיוטת תשקיף להנפקה ראשונה לציבור לרשות ניירות ערך ולבורסה. נכון למועד דוח זה, החליטה קארדיאקסנס להקפיא את ההליך.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

יא. ביום 3 באוגוסט, 2021 הודיעה קארדיאקסנס, על תוצאות ניסוי שמטרתו לבדוק בטיחות וביצועיות של השעון הרפואי Cardiacsense2 לניטור קצב נשימה וכן על ניסוי נוסף שהחל ביוני 2021 לבדיקת בטיחות וביצועיות גרסה מתקדמת יותר של השעון הרפואי לניטור ריווי חמצן. קארדיאקסנס דיווחה על סיום עיבוד תוצאות ניסוי ניטור קצב נשימה ושל סיום הניסוי הנוסף לפיהם הם עומדים בדרישות הדיוק של אישור CE – FDA בהתאם למכשירים מאושרים לאינדיקציות אלו. קארדיאקסנס החלה בהליך הגשת המסמכים לקבלת האישור הרגולטורי האירופאי, CE למדידת קצב נשימה ורמת חמצן בדם באמצעות חיישני השעון הרפואי.

יב. בחודש נובמבר 2021, קארדיאקסנס החלה בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב מתוכו חתמה על הסכמי השקעה בעיקר עם מספר משקיעים פנימיים בסכום השקעה מצטבר של כ- 3.8 מיליון דולר ארה"ב להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס לפי שווי של 125 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בדילול מלא

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

RMDY 3.

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

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

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

ביום 6 באוקטובר, 2019 דיווחה החברה על השלמת עסקת מיזוג משולש הופכי בין RMDY לבין OPTIMIZERX Corp (להלן: "OPRX" ו/או "הרוכשת") בה OPRX, רוכשת את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של RMDY התמורה הנה כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

8. באוגוסט 2020 נחתם הסכם פשרה בין OPRX לבין RMDY במסגרתו התקבלה התמורה המותנית העתידית בסכום של 345 אלף דולר ארה"ב, בנוסף התקבלו 8,941 מניות OPRX. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020 מימשה החברה 29,222 מניות OPRX בסכום מצטבר של 641 אלפי דולר ארה"ב. בשנת 2021 מימשה החברה 4,226 מניות OPRX בסכום של 195 אלפי דולר ארה"ב. נכון ליום המאזן החברה מימשה את כל מניות .

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

4. Juventus

- א. Juventus הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו, העוסקת בתחום מדעי החיים ובעלת פלטפורמה למיפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים לחידוש רקמות לרפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות.
- ביום 5 בספטמבר 2016 (לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה) התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם Juventus לפיו החברה השקיעה סך של 500,000 דולר ארה"ב ב-Juventus, כחלק מסך סיבוב השקעה של כ- 10,000,000 דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שיהיו כ- 0.65% מהונה המפונק והנפרע של Juventus בדילול מלא.
- ב. בחודש ספטמבר 2017 העבירה החברה הלוואה דולרית המירה למניות חברת Juventus ע"ס כ-8 אלפי דולר. ההלוואה לשנתיים בריבית של 10% לשנה אשר ניתנת להמרה בסיבוב גיוס הבא בהנחה של 20% או לפי 2\$ למניה ללא סיבוב השקעה נוסף. ההלוואה הוחזרה לחברה בחודש פברואר 2019.
- ג. החברה עודכנה כי ביום 18.1.2018 התקבל עדכון לגבי תוצאות ביניים של הניסוי הקליני, מהן עולה כי הניסוי לא עמד ביעדי העיקריים ולא הוכחה יעילות התרופה.
- להערכת הנהלת החברה, בעקבות תוצאות ניסוי כאמור לעיל, חלה ירידה מהותית בשווייה ההוגן של ההשקעה ב-Juventus ממועד רכישתה ועד ליום 31 בדצמבר 2017 בגובה 1,401 אלפי ש"ח אשר נזקפה לרווח והפסד.
- ד. ביום 21 בנובמבר 2018, התקשרה Juventus עם חברת Astellas Pharma Inc, שהינה חברת הפארמה השנייה בגודלה ביפן ונמנית על 25 חברות הפארמה המובילות בעולם ("Astellas"), בהסכם למתן רישיון ואופציה בלעדי כלל עולמי (למעט סין) ואופציה לפלטפורמה הטכנולוגית לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100 (בסעיף זה "ההסכם"). ההסכם מעניק ל-Astellas רישיון לערוך מחקר ופיתוח ל-JVS-100 באמצעות ניסויים קליניים בשלב 2a עם אופציה לרכוש JVS-100 מ-Juventus לצורך המשך פיתוח ומסחר. Astellas מתכננת נכון למועד זה להתמקד במאמצי פיתוח לטיפול בדליפת צואה (fecal incontinence).
- בהתאם להסכם, Astellas שלמה מקדמה בסכום לא מהותי וכן תשלום עבור קבלת האופציה.
- במהלך 2020 הודיעה הנהלת חברת Astellas על ביטול ההסכם עם Juventus בעקבות זאת החליטה החברה על מחיקת ההשקעה בחברת Juventus, החברה החזיקה ערב המחיקה כ- 0.63% מהון המניות בדילול מלא בשווי כספי נכון ליום 30 ביוני, 2020 בסך 572 אלפי ש"ח.
- בחודש דצמבר 2021 נחתם מזכר הבנות למכירת מלוא הפלטפורמה הטכנולוגית של יובנטס לג'נום ביולוגיקס בעסקה הכוללת תשלום התחלתי של כ-3.5 מיליון דולר ארה"ב שאינו תלוי ביצועים (חלק החברה כ- 35 אלפי דולר ארה"ב) עוד 2 תשלומים של 1 מיליון דולר ארה"ב על פני שנתיים (חלק החברה כ- 10 אלפי דולר ארה"ב) ובנוסף תשלומים עתידיים התלויים בהתקדמות הפיתוח של הטכנולוגיה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

5. TrainPain

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

נכון למועד הדיווח החברה מחזיקה בכ- 5.48% מהונה המונפק והנפרע של TP (כ- 5% בדילול מלא).

ב. TP הינה חברה המפתחת פלטפורמה דיגיטלית מבוססת AI לטיפול משקם בכאב כרוני ללא תרופות.

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

במהלך הרבעון השני לשנת 2021, בוצעה ב- TrainPain השקעה בסך של כ- 230 אלפי דולר ארה"ב על ידי שני משקיעים חיצוניים לפי שווי של 6 מיליון דולר ארה"ב (במנגנון SAFE). במהלך חודש פברואר 2022, החלה TrainPain בסבב השקעה בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, לפי שווי ל- TrainPain של כ-8.5 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בדילול מלא ("סבב הגיוס"). נכון למועד זה, TrainPain חתמה על הסכמי השקעה בסכום מצטבר של כ- 800 אלפי דולר ארה"ב.

ד. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ב- TP התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי TP.

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

6. ויאולי

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

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

ב. ביום 10 במרץ, 2019 התקשרה החברה בהסכם השקעה במסגרתו תשקיע בויאולי סכום כולל של 400 אלפי דולר ארה"ב, בתמורה להקצאת 200,000 מניות בכורה A המהוות כ- 20% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, סך של 20 אלפי דולר ארה"ב שהעבירה החברה לצורך בדיקת נאותות יחשב כחלק מסכום ההשקעה.

ג. ביום 13 באוגוסט 2019 לאחר שהתקיימו התנאים המתלים הושלמה העסקה. בין התנאים המתלים שהושלמו כאמור, היו חתימה על הסכם רישיון המסדיר את הענקת הרישיון לויאולי, בנוסח שיהיה לשביעות רצונן של החברה ושל סנארה והשגת הסכמת הרשות לחדשנות לנוסח הרישיון.

ד. במהלך הרבעון השני לשנת 2020 העניקה החברה לויאולי הלוואה המירה בסך כ- 24 אלפי דולר נושאת ריבית שנתית בשיעור 3% אשר תומר לאחר השלמת סבב הגיוס.

נכון למועד דוח זה, ויאולי פועלת לאיתור שיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים רלוונטיים לצורך המשך פיתוח מכשיר הנבולייזר ופורמולצית הקנאביס. עד מציאת שותף מסוג זה ויאולי פועלת במתכונת מצומצמת ואינה ממשיכה את המשך הפיתוח עצמאית בשלב זה.

ה. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ- 23.21% מהון המניות המונפק והנפרע של ויאולי ו- 19.57% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא. הערכת שווי ההשקעה בויאולי התבססה על שווי ההשקעה שבוצעה על ידי החברה בויאולי. על פי הנהלת החברה ויאולי מנוהלת ע"י הדירקטוריון לייצר קשר אסטרטגי לחברת קנאביס איתה תוכל לקדם את פיתוח המכשיר ולצאת לסבב גיוס לצורך השלמת הפיתוח וכניסה לשוק. מנגד ויאולי לא התקדמה בהתאם לתוכניתה ויתרת המזומן בה נמוכה ולכן הנהלת החברה סבורה כי שווי החזקות החברה בה זניח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

7. אי.אף.איי הנדסה לכל בע"מ (להלן: "E.F.A")

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

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.

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

ג. במהלך חודש יוני 2019 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השנייה שנקבעה בהסכם ההשקעה לפיכך בחודש יולי 2019 העבירה החברה ל - E.F.A סך של 200 אלפי ש"ח המהווה תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2020 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השלישית שנקבעה בהסכם ההשקעה לפיכך במהלך חודש פברואר 2020 העבירה החברה ל - E.F.A סך של 300 אלפי ש"ח המהווה תשלום שלישי על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך פברואר 2021 בעקבות עמידה באבן הדרך הרביעית שנקבעה בהסכם ההשקעה העבירה החברה את יתרת ההשקעה בסך 200 אלפי ש"ח.

בחודש אוגוסט 2020 ביצעה החברה השקעה נוספת בחברה E.F.A בסך כ - 100 אלף דולר ארה"ב בתמורה ל - 355 מניות רגילות מסדרה A של E.F.A.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. 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 ישוּו לתוצאות המתקבלות ממכשירים המשמשים כיום לביצוע ספירת דם במעבדות המטולוגיות 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.

בחודש ינואר 2022, הודיעה E.F.A כי היא נמצאת בשלב מתקדם של סבב השקעה מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ- 3.65 מיליון דולר ארה"ב, כאשר החברה השתתפה בסבב גיוס זה בסכום של כ- 100 אלפי דולר ארה"ב.

ה. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב- 8.43% מהונה המונפק והנפרע של E.F.A וב- 7.68% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא.

ו. הערכת שווי ההשקעה ב- E.F.A התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

8. אורה סמארט אייר בע"מ (להלן: "אורה אייר")

ביום 30 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם חברת אורה אייר, אשר מפתחת פלטפורמה לניהול איכות האוויר בחללים סגורים באמצעות שלושה שלבים: ניטור, ניתוח וטיהור האוויר. המערכת מצוידת בחיישנים המזהים בזמן אמת בתוך החלל ומחוצה לו את איכות האוויר באמצעות 4 שלבים ייחודיים אשר מטהרים ומחטאים את האוויר.

החברה השקיעה 250 אלף דולר ארה"ב במסגרת סבב השקעה בסך 3 מיליון דולר בתמורה להקצאת מניות רגילות סידרה A של אורה אייר המהוות 2.11% מהונה המונפק והנפרע של אורה אייר (1.93% בדילול מלא) לפי שווי לאורה אייר של 10 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. במסגרת סבב ההשקעה השתתף גם גוף קשור ליו"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 50 אלפי דולר ארה"ב בתנאים זהים לאלו שסוכמו עם החברה.

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 אלפי דולר ארה"ב ומנכ"ל החברה בסכום השקעה של 15 אלפי 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.

הערכת שווי ההשקעה באורה אייר התבססה על שווי ההשקעה שבוצעה על ידי החברה באורה אייר. השווי התבסס על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2021. מחיר המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2021 הוא 6.96 ש"ח.

לאחר תאריך המאזן חלה ירידה של עשרות אחוזים במחיר המניה ונכון ליום 20 במרץ, 2022 מחיר המניה עומד על 4.29 ₪.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

9. נרווי בע"מ (להלן: "נרווי")

ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, במסגרתו השקיעה החברה בנרווי סכום כולל של 650 אלפי ש"ח, שחלקו מותנה בעמידה באבני דרך שסוכמו בין הצדדים, בתמורה להקצאת מניות רגילות מסוג א' של נרווי המהוות נכון לאותו מועד כ- 6.6% מהונה המונפק והנפרע של נרווי.

בנוסף, לחברה ניתנה אופציה להשקיע סך נוסף של 350 אלפי ש"ח לתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, בתמורה למניות רגילות של נרווי, לפי מחיר מניה של כ- 67 ש"ח, המשקף לנרווי שווי של 10.4 מיליון ש"ח לפני הכסף.

ביום 2 ביוני, 2021 עודכנה החברה כי הושלמה אבן דרך שנקבעה בהסכם ההשקעה, הכוללת השלמת מחקר נתונים רטרוספקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים וכי נרווי החלה בניסוי קליני ראשון. לפיכך, העבירה החברה לנרווי סך של 200 אלף ש"ח, תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה, לאחר שהעבירה בסמוך לאחר מועד החתימה על הסכם ההשקעה 250 אלף ש"ח.

נרווי החלה בניסוי קליני ראשון שמטרתו לאמת ולהוכיח את יכולת המערכת שפיתחה למניעת פגיעות במערכת העצבים במהלך ניתוחי גב. המחקר מתקיים בבית-החולים בלינסון החל מחודש מאי 2021 וכלל עד כה עשרות רבות של מנותחים.

בחודש ינואר 2022, נרווי השלימה את אבן הדרך השנייה שכללה התחלה של ניסוי קליני שני- אותו היא עורכת בבית החולים אסותא רמת החייל החל מאוקטובר 2021, וכן השלמת ניתוח נתונים והוכחת היתכנות של דיוק המערכת למעל ל- 80%. בהתאם, העבירה החברה לנרווי סך של 200 אלפי ש"ח. ובכך השלימה את סך ההשקעה בסך 650 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב- 6.62% מהונה המונפק והנפרע של נרווי וב- 8.4% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא.

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

10. אוקון מדיקל בע"מ (להלן: "אוקון מדיקל")

א. 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.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, החלה אוקון מדיקל בסבב השקעה במנגנון SAFE במסגרתו גייסה עד כה כ- 2.4 מיליון דולר ממשקיעים קיימים ומשקיעים חדשים, מרחביה השקיעה 75 אלפי דולר בסבב זה, תנאי ה-SAFE מקנים 20%-35% הנחה על סבב ההשקעה הבא.

ביום 19 בינואר, 2022 אוקון מדיקל התקשרה עם חברת פארמה סינית ("החברה הסינית") במזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות") למתן רישיון בלעדי של הזכויות הדרושות לייצור מוצריה לצורך שיווקם באופן בלעדי בסין ובדרום מזרח אסיה. בנוסף, סוכם כי אוקון מדיקל והחברה הסינית יפעלו לפיתוח ומסחר משותף של מוצרים חדשים בתחום בריאות האישה המתבססת על הפלטפורמה הכדורית של אוקון מדיקל בשילוב תרופות חדשניות. בהתאם למזכר ההבנות, אוקון מדיקל תקבל תשלום מיידי בסך של 1.5 מיליון דולר עם חתימה על הסכם מחייב בין הצדדים בנוסף לאבני הדרך הבאות: (א) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר לאחר קבלת אישור רגולטורי בסין לכל אחד מהמוצרים הקיימים של אוקון מדיקל (לא כולל בטאיוואן); (ב) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר עבור השקת כל מוצר חדש המתבסס על הטכנולוגיה של אוקון מדיקל ופונה להתוודות רפואיות נוספות בסין (לא כולל בטאיוואן). כמו כן, נקבע כי אוקון מדיקל תקבל תמלוגים בהיקף של 7% ממכירות המוצרים נטו בסין ובחלק ממדינות דרום מזרח אסיה הכלולות בהסכם לתקופה שנקבעה. אחוז התמלוגים יפחת במקרים מסוימים שנקבעו במזכר ההבנות.

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אוקון מדיקל (כ- 7.57% בדילול מלא).

הערכת שווי ההשקעה אוקון מדיקל התבססה על שווי ההשקעה שבוצעה על ידי החברה בנרדיוו. השווי התבסס על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

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

במהלך השנים 2020 ו- 2021 לא העבירה חיות-טוביאלס לחברה תשלומי מזומנים (בשנת 2018- 47 אלפי ש"ח כאשר סך של כ-50 אלפי ש"ח בגין דיבידנדים שחולקו וסך של כ-3 אלפי ש"ח כמתן הלוואות).

בנוגע לתביעה שהוגשה כנגד חיות טוביאלס ראה ביאור 11.

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

היתרה בדוחות על המצב הכספי כוללת הפרשה לשכר דירקטורים בסך 76 אלפי ש"ח ו-77 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה.

זכאים ויתרות זכות		- ביאור 10
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
242	272	בעלי עניין אחרים
450	92	
<u>692</u>	<u>364</u>	

ביאור 11 - התחייבויות תלויות

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

הרכב ליום 31 בדצמבר 2021:

מספר המניות	מספר המניות
מונפק ונפרע	רשום
*83,993,812	120,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

הרכב ליום 31 בדצמבר 2020:

מספר המניות	מספר המניות
מונפק ונפרע	רשום
*75,869,398	120,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

* כולל 1,868,510 מניות אוצר.

- ב. המניות רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן – "הבורסה"). שער מניית החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ו ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 0.69 ש"ח ו - 0.75 ש"ח בהתאמה.
- ג. באשר לאופציות שהונפקו לדירקטורים ולמנכ"ל ראה ביאור 16.
- ד. ביום 30 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 750,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לארבעה ניצעים שיכהנו כחברי ועדה מייצעת וכן לנותן שירותים נוסף - חברה עמה התקשרה החברה בהסכם קשרי משקיעים, אשר אינם צד קשור לחברה, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן – "ההקצאה"). ההקצאה בהתאם ובכפוף לתנאי תוכנית האופציות של החברה משנת 2010 (להלן – "תוכנית האופציות"). מחיר המימוש מחיר המימוש בגין כל כתב אופציה שתוקצנה לניצעים הינו 0.5 ש"ח למניית מימוש.

תקופת המימוש

- כתבי האופציה לניצעים יפקעו בתום 7 שנים ממועד הקצאתם. בכפוף לתנאי תוכנית האופציות ולהסכמי האופציות שיחתמו עם הניצעים, כתבי האופציות יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד למועד פקיעתם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל:
- א. במועד סיום התקשרות עם מי מהניצעים, יפקעו כתבי האופציה לניצע הרלוונטי שטרם הבשילו, והיתרה (אלו שכן הבשילו) יעמדו בתוקף למימוש למשך שנים עשר חודשים מיום סיום ההתקשרות (או עד חלוף 7 השנים ממועד הקצאת כתבי האופציות כאמור לעיל – לפי המועד המוקדם מבניהם), ובחלוף אותה תקופה, אלו מהם שלא מומשו יפקעו.
- ב. אם סיום ההתקשרות הינו כתוצאה ממוות או אובדן כושר עבודה של מי מהניצעים שאינו חברה, כתבי האופציה לניצע הרלוונטי יפקעו בחלוף שנים עשר חודשים מיום ההתקשרות.

תקופת הבשלה

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

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

התאמות

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

מניות המימוש

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

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

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

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

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

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

בתום תקופת המימוש כל האופציות פקעו.

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

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

מחיר המימוש

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

תקופת המימוש

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

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

תקופת הבשלה

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

התאמות

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

מניות המימוש

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

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

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

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

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

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

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

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

יב. ביום 10 בספטמבר, 2020 פרסמה החברה הצעה פרטית, על פיה הוקצו 7,843,200 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וכן הקצתה החברה, לאותם משקיעים וללא תמורה נוספת, 5,725,536 כתבי אופציה בלתי סחירים הניתנים למימוש למניות החברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש עד לתום 36 חודשים החל ממועד הקצאת כתבי האופציה במחיר מימוש של 0.60 ש"ח. ההקצאה נעשתה בתמורה לסך של כ-4,000 אלפי ש"ח. עלויות ההקצאה בסך 242 אלפי ש"ח נזקפו להון.

יג. החברה דיווחה ביום 3 בדצמבר 2020 על החלטת הדירקטוריון לאשר הקצאה פרטית של 500,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-500,000 מניות רגילות בנות 0.1 ערך נקוב כל אחת של החברה המהוות 0.005% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ללא תמורה לנותן שירותים עימו החברה התקשרה בהסכם ייעוץ אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. כתבי האופציה יוענקו ליועץ בהתאם ובכפוף לתנאי תוכנית האופציות של החברה משנת 2019.

מחיר המימוש הינו המחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה ב-30 הימים שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון על ההענקה שהתקבלה ביום 2 בדצמבר, 2020 ובכל מקרה לא פחות ממחיר הסגירה של מניית החברה ביום שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה (דהיינו 1 בדצמבר, 2021).

כתבי האופציה יפקעו בתום 7 שנים ממועד הקצאתם אולם במועד סיום ההתקשרות עם היועץ יפקעו כתבי האופציה שטרם הבשילו והיתר יעמדו בתוקף למימוש למשך שניים עשר חודשים מיום סיום ההתקשרות או עד חלוף 7 השנים ממועד ההקצאה לפי המוקדם מביניהם. בחלוף אותה תקופה כתבי האופציה שלא מומשו יפקעו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

תקופת ההבשלה הינה 4 שנים החל ממועד תחילת שירותי הייעוץ דהיינו 2 בדצמבר, 2020 כמפורט:

1. בהשלמת 9 חודשים החל ממועד התחלת שירותי הייעוץ יבשילו 18.75% מכתבי האופציות (93,750 אופציות).
 2. לאחר התקופה הנ"ל ולתקופה של 38 חודשים לאחר מכן תבשיל כל חודש מנה חודשית שווה של 2.08% מכתבי האופציות (10,417 אופציות).
 3. לאחר התקופה הנ"ל תבשיל מנה חודשית אחת ואחרונה של כ - 2.08% מכתבי האופציות (10,417 אופציות).
- יד. ביום 26 באוגוסט, 2020 הוענקו, ללא תמורה, ליו"ר הדירקטוריון של החברה, למנכ"ל החברה ולדירקטור שהינו בעל השליטה בחברה 2,999,955 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, וכן 1,285,695 יחידות מניה חסומות הניתנות למימוש למניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, ראה ביאור 16.

החברה דיווחה ביום 30 בספטמבר 2021 על החלטת הדירקטוריון לאשר הקצאה פרטית של 150,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל - 150,000 מניות רגילות בנות 0.1 ערך נקוב כל אחת של החברה המהוות 0.005% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ללא תמורה לנותן שירותים חבר הועדה המדעית המייעצת של החברה עימו החברה התקשרה בהסכם ייעוץ אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. כתבי האופציה יוענקו ליועץ בהתאם ובכפוף לתנאי תוכנית האופציות של החברה משנת 2019.

מחיר המימוש

מחיר המימוש בגין כל כתב אופציה שתוקצנה לניצע הינו 0.721 ש"ח למניית מימוש.

תקופת המימוש

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

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

תקופת הבשלה

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

התאמות

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

מניות המימוש

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

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

2019	2019	2020	2020	2021	2021	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
0.86	3,915,727	0.86	3,915,727	0.62	7,415,682	קיימות במחזור לתחילת השנה
-	-	0.56	3,499,955	0.72	150,000	הוענקו
-	-	-	-	-	-	פקעו
-	-	-	-	-	-	מומשו
0.86	3,915,727	0.62	7,415,682	0.61	7,565,682	קיימות במחזור לתום שנה
0.87	3,640,732	0.68	3,790,747	0.63	4,903,117	ניתנות למימוש בתום השנה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 לגבי האופציות הקיימות במחזור שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים, עמד הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי על 5.11 שנים (31 בדצמבר, 2020 - 6.11 שנים) ומחירי המימוש נעו בין 0.5 ש"ח ל- 0.8 ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הוענקו לעובדים ונותני שירותים 1,285,695 מניות חסומות ניתנות למימוש במשך 4 שנים מיום הענקתם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
618	*685	1,024	שירותים מקצועיים *****
287	224	221	שכר דירקטורים
316	335	350	משפטיות
323	521	646	דמי ניהול ונלוות ליו"ר **
514	716	1,070	שכר עבודה ונלוות למנכ"ל ***
42	*8	10	נלוות לחברי הועדה המייעצת ****
77	75	59	מסים ואגרות
90	90	55	שכירות ואחזקה
29	29	39	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
109	283	(12)	אחרות
<u>2,405</u>	<u>2,966</u>	<u>3,462</u>	

* מיון מחדש.

** בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך אלפי ש"ח (אשתקד 136 אלפי ש"ח).
 *** בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך אלפי ש"ח (אשתקד 163 אלפי ש"ח).
 **** בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 10 אלפי ש"ח (אשתקד 8 אלפי ש"ח).
 ***** בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 474 אלפי ש"ח (אשתקד 123 אלפי ש"ח).

ב. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
526	16	-	הכנסות
526	16	-	שערוך נכסים פיננסיים (למעט השקעות בחברות פורטפוליו) ואופציה למניות
			הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
(105)	-	-	הוצאות
(31)	(29)	(26)	שערוך התחייבות בגין אופציות ליבנטל
(44)	-	-	הפרשי שער
(180)	(29)	(26)	ריבית בגין הלוואות מאחרים
346	(13)	(26)	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
-	-	213
997	690	337
<u>997</u>	<u>690</u>	<u>550</u>
(119)	-	-
(47)	-	-
<u>(166)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

הכנסות אחרות:
רווח הון כתוצאה ממימוש מניות
הכנסות בגין חוב טרקס

הוצאות אחרות:
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
הפרשה לתשלום מס רכישה

ביאור 14 - רווח למניה

רווח בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
4,533	2,988	5,852
<u>68,026</u>	<u>70,304</u>	<u>81,344</u>
<u>0.07</u>	<u>0.04</u>	<u>0.07</u>

רווח המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)

כמות המניות שנקלחה בחשבון לחישוב ההפסד
הבסיסי המדולל למניה
רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

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

ביאור 15 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור מס החברות החל על החברה בשנת 2021 - 23%.

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

לשינויים האמורים אין השפעה על הדוחות הכספיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות –

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 18,535 אלפי ש"ח והפסדי הון בסך כ – 20,860 אלפי ש"ח (בשנת 2020 - הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 18,875 אלפי ש"ח והפסדי הון בסך כ- 22,367 אלפי ש"ח). נכס מס בגין הפסדים מועברים אלו נוצר רק עד לגובה ההתחייבויות למס בגין רווחי חברות פורטפוליו.

ג. שומות מס סופיות -

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ד. מסים נדחים -

בשל אי הודאות באשר לקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות, מקזזת החברה את התחייבות המס בגין רווחים מחברות הפורטפוליו כנגד נכס המס כתוצאה מהפסדים מועברים.

סח"כ	התחייבות למס בגין רווחי פורטפוליו	נכס מס בגין הפסדים עסקיים והפסדי הון מועברים	
-	(2,982)	2,982	יתרת ליום 31 בדצמבר, 2020
-	(2,022)	2,022	שינויים ברווח והפסד
-	(5,004)	5,004	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

ה. מס תיאורטי

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2019	2020	2021
323	521	646
514	716	1,070
42	8	10
287	224	221
29	29	39
<u>1,195</u>	<u>498,1</u>	<u>1,986</u>

דמי ניהול ליו"ר החברה *
 שכר ונלוות למנכ"ל החברה **
 נלוות לחברי ועדה מיעצת ***
 שכר ונלוות לדירקטורים
 ביטוח נושאי משרה ודירקטורים

* בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 323 אלפי ש"ח (אשתקד 136 אלפי ש"ח).
 ** בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 402 אלפי ש"ח (אשתקד 163 אלפי ש"ח).
 *** בשנת 2021 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 10 אלפי ש"ח (אשתקד 8 אלפי ש"ח).

ב. עסקאות עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2019	2020	2021
90	90	55
<u>323</u>	<u>521</u>	<u>644</u>

דמי שכירות
 דמי ניהול ונלוות לבעל עניין

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2020	2021
-	-
<u>(242)</u>	<u>(272)</u>

השקעה בחברה כלולה - חיות טוביאס (ביאור 8.ב).
 בעלי עניין- בזכאים ויתרות זכות

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

ד. תשלום מבוסס מניות
בימים 27 בנובמבר 2014 ו-21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה (ובהמשך אישרה אסיפה מיוחדת, ראה ביאור 16.ז) לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, להעניק, ללא תמורה, למר רני ליפשיץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, 1,562,658 כתבי אופציה שניתנים למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ולמר אלי ארד המכהן כמנכ"ל החברה, 781,329 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "האופציות" ו-"המניות" בהתאמה), בסה"כ תקצה החברה לניצעים 2,343,987 אופציות הניתנות למימוש ל-2,343,987 מניות.
סך כל המניות הרגילות אשר ינבעו ממימוש האופציות המוצעות לניצעים, יהווה כ-3.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה בהנחה של מימוש האופציות וכ-2.39% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.
האופציות המוצעות לניצעים הינן בהתאם לתוכנית האופציות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ולהוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.
האופציות אשר תוענקנה לניצעים תופקדנה עבורם אצל נאמן, אשר יחזיק בהן בנאמנות במשך התקופות הקבועות בסעיף 102 לפקודה, ובתנאים כמפורט להלן.
מועד ההענקה של האופציות הוא מועד אישור הקצאת האופציות על ידי האסיפה המיוחדת של בעלי המניות (להלן: "מועד ההענקה"). ראה ביאור 16.ו.

עיקר תנאי האופציות

1. האופציות אינן סחירות.
2. האופציות תוקצנה לניצעים ללא תמורה.
3. מחיר המימוש של כל אופציה הממומשת למניה רגילה אחת של החברה הינו 108 אג' למניה (להלן: "מחיר המימוש"). מימוש האופציות יכול ויבוצע לפי מנגנון "מימוש נטו", ללא תשלום מחיר המימוש במזומן, כמפורט בתנאי הענקה. ביום 26 באוגוסט 2020 עודכן מחיר המימוש ל-80 אג'.
4. תקופת הבשלת האופציות (vesting) - 1/4 מכמות האופציות שהוקצו יבשילו בתום כל 12 חודשים ממועד הקצאת האופציות במשך ארבע שנים ממועד הקצאת האופציות, ובכפוף לכך שעבור כל אחת מן ההקניות, במועד ההבשלה יכהן הניצע הרלוונטי בתפקידו בחברה.
5. במועד סיום היחסים ללא "סיבה" ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה, יואצו מועדי ההבשלה של האופציות כך שמספר האופציות שתהיינה בשלות באותו מועד יחושב על פי הנוסחה הבאה: מספר החודשים שחלפו החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מסירת ההודעה על סיום הסכם הייעוץ כאמור או שינוי השליטה, לפי העניין, בתוספת 12, חלקי 36, כפול מספר האופציות שהוקצו לניצע. לניצע תהא זכות לממש כל חלק מהאופציות שתקופת ההבשלה שלהן הושלמה ואשר לא מימש עד למועד ההודעה או שינוי השליטה (לרבות האופציות שתקופת ההבשלה שלהן הוצאה כאמור לעיל), וזאת עד חלוף 180 ימים מסיום היחסים או שינוי השליטה.
6. מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי ההסכם כפופים להתאמות שנקבעו במועד הענקה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

ה. ביום 16 בפברואר 2015 אישרה האספה המיוחדת את הנושאים הבאים:

1. אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה.
2. אישור עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר אלי ארד, מנכ"ל החברה.
3. אישור הקצאה פרטית מהותית של אופציות למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון כמפורט בביאור 16. ד. נכון ליום אישור האסיפה, הערך הכלכלי של האופציות המוקצות למר רני ליפשיץ הינו 1,917 אלפי ש"ח ולמר אלי ארד הינו 958 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות נערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (BBS).
4. במועד החלטת האספה המיוחדת שער המניה בבורסה היה 1.78 ש"ח.
4. לאשר את התקשרותה של החברה עם חברה בשליטת יו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ, בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון.

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

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

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

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

ביום 26 באוגוסט, 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ובהמשך אישרה אסיפה מיוחדת) להעניק, ללא תמורה, למר רני ליפשיץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, 999,985 כתבי אופציה שניתנים למימוש ל-999,985 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, למר אלי ארד המכהן כמנכ"ל החברה, 999,985 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-999,985 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וכן למר אילן גולדשטיין המכהן כנשיא החברה 999,985 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-999,985 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "האופציות" ו-"המניות" בהתאמה), בסה"כ תקצה החברה לניצעים 2,999,955 אופציות הניתנות למימוש ל-2,999,955 מניות. סך כל המניות הרגילות אשר ינבעו מממוש האופציות המוצעות לניצעים, יהווה כ-4.22% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה בהנחה של מימוש האופציות וכ-3.06% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. האופציות המוצעות לניצעים הינן בהתאם לתוכנית האופציות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ולהוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. האופציות אשר תוענקנה לניצעים תופקדנה עבורם אצל נאמן, אשר יחזיק בהן בנאמנות במשך התקופות הקבועות בסעיף 102 לפקודה, ובתנאים כמפורט להלן. מועד ההענקה של האופציות הוא מועד אישור הקצאת האופציות על ידי האסיפה המיוחדת של בעלי המניות (להלן: "מועד ההענקה").

ביום 7 בספטמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאשר הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה לא שכירים, שהוענקו בשנת 2015 למנכ"ל וליו"ר דירקטוריון החברה באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2023 וכן עדכון מחיר המימוש של האופציה ל 0.08 ₪.

בתקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה לאשר הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה לא שכירים, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2022 וכן עדכון מחיר המימוש של האופציה ל 0.05 ₪.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

עיקר תנאי האופציות

1. האופציות אינן סחירות.
2. האופציות תוקצנה לניצעים ללא תמורה.
3. מחיר המימוש של כל אופציה הממומשת למניה רגילה אחת של החברה הינו 55 אג' למניה (להלן: "מחיר המימוש"). ניירות הערך המוקצים לניצעים ניתנים למימוש באחת משתי הדרכים הבאות: (א) מימוש נטו (cashless exercise) או (ב) בתמורה למחיר המימוש שלהן במזומן; והכל לפי בחירת הניצע.
4. תקופת הבשלת האופציות (vesting) - 1/4 מכמות האופציות שהוקצו יבשילו בתום כל 12 חודשים מיום 1 בספטמבר, 2020 במשך שנתיים ממועד הקצאת האופציות, ולאחר מכן אחת לרבעון במשך 8 הרבעונים הנותרים. אולם במקרה של סיום כהונת הניצע בחברה, ביוזמת הניצע, יפקעו ניירות הערך שלא מומשו תוך 12 חודשים לאחר סיום הכהונה או התפקיד של הניצע הרלוונטי.
5. ביחס למר ארד ומר ליפשיץ מועד סיום היחסים ללא "סיבה" ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה, יואצו מועדי ההבשלה של האופציות כך שמספר האופציות שתהיינה בשלות באותו מועד יחושב על פי הנוסחה הבאה: מספר החודשים שחלפו החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מסירת ההודעה על סיום הסכם הייעוץ כאמור או שינוי השליטה, לפי העניין, בתוספת 12, חלקי 48, כפול מספר האופציות שהוקצו לניצע. לניצע תהא זכות לממש כל חלק מהאופציות שתקופת ההבשלה שלהן הושלמה ואשר לא מימש עד למועד ההודעה או שינוי השליטה (לרבות האופציות שתקופת ההבשלה שלהן הואצה כאמור לעיל), וזאת עד חלוף 12 חודשים מסיום היחסים או שינוי השליטה.
6. מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי ההסכם כפופים להתאמות שנקבעו במועד הענקיה.

ביום 26 באוגוסט, 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ובהמשך אישרה אסיפה מיוחדת) להעניק, ללא תמורה, למר רני ליפשיץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, 428,565 יחידות מניה חסומות. ניתנות למימוש ל- 428,565 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, למר אלי ארד המכהן כמנכ"ל החברה, 428,565 יחידות מניה חסומות ניתנות למימוש ל- 428,565 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וכן למר אילן גולדשטיין המכהן כנשיא החברה 428,565 יחידות מניה חסומות ניתנות למימוש ל- 428,565 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. בסה"כ תקצה החברה לניצעים 1,285,695 יחידות מניה חסומות הניתנות למימוש ל- 1,285,695 מניות.

עיקר תנאי יחידות המניה החסומות

1. היחידות אינן סחירות.
2. היחידות תוקצנה לניצעים ללא תמורה.
3. ניירות הערך המוקצים יהיו ניתנים למימוש במשך 4 שנים מיום הענקתם/הבשלתם, אולם במקרה של סיום כהונת הניצע בחברה, ביוזמת הניצע, יפקעו ניירות הערך שלא מומשו תוך 12 חודשים לאחר סיום הכהונה או התפקיד של הניצע הרלוונטי. על אף האמור לעיל, במקרה של סיום כהונה או תפקיד בחברה הנובע ממוות חו"ח, יפקעו ניירות הערך שלא מומשו תוך 18 חודשים לאחר סיום הכהונה או התפקיד של הניצע הרלוונטי. לאחר תום תקופת המימוש, ימחקו ניירות הערך שלא מומשו בלא שלניצע תוקנה הזכות לשיפוי, פיצוי או חלף תשלום בגין ניירות הערך שנמחקו. ביחס לכל אחד ממר ארד וליפשיץ בלבד - על אף האמור לעיל, במועד סיום היחסים ללא "סיבה" ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה, יואצו מועדי ההבשלה של ניירות הערך שטרם הבשילו כך שמספר ניירות הערך, לפי העניין, שתהיינה בשלות באותו מועד יחושב על פי הנוסחה הבאה: מספר החודשים שחלפו החל ממועד הענקיה ועד למועד מסירת ההודעה על סיום היחסים כאמור או שינוי השליטה, לפי העניין, בתוספת 12, חלקי 48, כפול מספר יחידות מניה חסומות ומספר האופציות, לפי העניין, שהוקצו לניצע. לניצע תהא זכות לממש כל חלק מהיחידות והאופציות שתקופת ההבשלה שלהן הושלמה ואשר לא מימש עד למועד ההודעה או שינוי השליטה (לרבות היחידות והאופציות שתקופת ההבשלה שלהן הואצה כאמור לעיל), וזאת עד חלוף 12 חודשים מסיום היחסים או שינוי השליטה.
4. תקופת הבשלת היחידות (vesting) - 1/4 מכמות היחידות שהוקצו יבשילו בתום כל 12 חודשים מיום 1 בספטמבר, 2020 במשך שנתיים ממועד הקצאת היחידות, ולאחר מכן אחת לרבעון במשך 8 הרבעונים הנותרים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

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

- ו. ביום 20 בפברואר 2017 אישרה האספה הכללית, לאחר אישורם של דירקטוריון וועדת הביקורת של החברה, את הענקת כתב שיפוי ופטור לה"ה אילן גולדשטיין ואפרים גרליץ ז"ל בגין כהונתם כנושא משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים.
- ז. ביום 8 בספטמבר, 2020 אישרה האסיפה הכללית את כוונת החברה להעניק למר אפרים גרליץ ז"ל שכיחן כדירקטור בחברה בונוס בסך מקסימלי מצטבר של 300 אלפי ₪ בתוספת מע"מ ("סכום הבונוס") על פני תקופת זכאות בת 36 חודשים החל ממועד אישור האסיפה הכללית. סכום הבונוס תלוי בסכום המזומנים נטו שיתקבלו בחברה במהלך כל 12 חודשים ממכירה של ניירות ערך אותן היא מחזיקה בחברות פורטפוליו שלה בתחום מדעי החיים או מתקבולים אחרים לאחר מס שיתקבלו אצלה מחברות הפורטפוליו. תנאי סף לקבלת בונוס הינו סכום מזומנים מצטבר כאמור לעיל במהלך 12 חודשים שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח ("התקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו"). בדיקת זכאות לסכום הבונוס תעשה מדי שנה בתום כל 12 חודשים ממועד אישור האסיפה הכללית נשוא דוח זה ("מועד בדיקת הזכאות"). ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד בדיקת הזכאות יהיו בין 5 ל - 10 מיליון ש"ח, הבונוס יהיה בסך של 150 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד בדיקת הזכאות יהיו מעל ל - 10 מיליון ש"ח, הבונוס יהיה בסך של 300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בכל מקרה, הסך הכולל המצטבר של הבונוס לא יעלה על 300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ליום הדיווח החברה לא צופה כי ישולם בונוס בגין תקופת הדוח.
- ח. ביום 17 בינואר 2021 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים, לרבות נושאי משרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה ולרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו ולמעט חברות הקנאביס אשר אינן כלולות בביטוח זה לתקופה מיום 1.2.2021 ועד ליום 30.5.2022. גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח, כאמור לעיל.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

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

ב. קבוצות של מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
9,059	7,430
424	-
6	6
1,492	741
<u>10,981</u>	<u>8,177</u>

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוגבלים בשימוש
פיקדונות
הלוואות וחייבים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
675	450
27,416	40,084
<u>28,091</u>	<u>40,534</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

אופציות למניות
השקעות בחברות פורטפוליו

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
(438)	(454)
(692)	(364)
<u>(1,130)</u>	<u>(818)</u>

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
(80)	(45)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות בגין אופציות למניות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

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

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון ריבית

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

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
118	118

נכסים
מזומנים ושווי מזומנים

(2) סיכון בהפרשי הצמדה למדד

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

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
6	6
6	6
-	-
-	-
-	-

נכסים
נכסים שוטפים

התחייבויות
התחייבויות שוטפות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(3) סיכון אשראי

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

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

(4) סיכון נזילות

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021
סה"כ	עד שנה
454	454
347	347
17	17
818	818

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מבעל שליטה ומאחרים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020
סה"כ	עד שנה
438	438
620	620
18	18
1,076	1,076

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מבעל שליטה ומאחרים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו נכון ליום 31 בדצמבר 2021), אופציה למניות לפי שווי הוגן, חייבים אחרים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים מתאגיד בנקאי, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן קצר וארוך.

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
450			נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
*36,685		3,399	אופציות למניות לפי שווי הוגן
			השקעות בחברות פורטפוליו
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
45		-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
			התחייבות בגין אופציות למניות
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
675	-	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
* 27,416	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
			השקעות בחברות פורטפוליו
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
80	-	-	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
			התחייבות בגין אופציות למניות

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

כאמור בביאור 1.א. החברה בוחנת באופן סדיר את השקעותיה בחברות הפורטפוליו בהתאם 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 לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 בשנת 2021:

התחייבות בגין אופציות למניות	אופציות למניות לפי שווי הוגן	השקעות בחברות פורטפוליו	
135	675	26,613	<u>יתרת פתיחה</u>
(45)	-	3,076	השקעות בתקופת הדוח
-	-	-	מימוש השקעות בתקופת הדוח
-	(225)	-	תקבול בגין אופציות למניות
-	-	-	הלוואה לחברת פורטפוליו
-	-	22	ריבית הלוואות
-	-	6,974	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
90	450	36,685	<u>יתרת סגירה</u>

הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 בשנת 2020:

התחייבות בגין אופציות למניות	אופציות למניות לפי שווי הוגן	השקעות בחברות פורטפוליו	
155	775	23,074	<u>יתרת פתיחה</u>
(20)	-	2,624	השקעות בתקופת הדוח
-	-	(3,656) (*)	מימוש השקעות בתקופת הדוח
-	(100)	-	תקבול בגין אופציות למניות
-	-	58	הלוואה לחברת פורטפוליו
-	-	39	ריבית הלוואות
-	-	5,277	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
135	675	27,416	<u>יתרת סגירה</u>

(*) כולל יתרת מניות חסומות שהתקבלו בשווי 424 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
באלפי ש"ח

ביאור 18 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 4 בינואר, 2022 דיווחה החברה כי חברת E.F.A בה מחזיקה החברה כ - 7.9% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא לפני סיבוב ההשקעה המתואר להלן, נמצאת בשלב מתקדם של סבב השקעה מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של עד 3.65 מיליון דולר ארה"ב ("סבב הגיוס הנוכחי") החברה השתתפה בסבב הגיוס הנוכחי בסכום של כ - 100 אלפי דולר ארה"ב.
- ב. בחודש ינואר 2022 נרדו השלימה אבן הדרך השנייה שכללה התחלה של ניסוי קליני שני והשלמת ניתוח נתונים והוכחת היתכנות של דיוק מעל 80%, לפיכך, העבירה החברה לנרדו סך של 200 אלפי ₪ ובכך השלימה את סך ההשקעה בסך 650 אלפי ש"ח.
- ג. ביום 19 בינואר, 2022 דיווחה החברה כי חברת אוקון מדיקל בע"מ בה מחזיקה החברה כ - 10.02% מהונה המונפק והנפרע וכ - 7.57% בדילול מלא התקשרה עם חברת פארמה סינית ("החברה הסינית") במזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות") למתן רישיון בלעדי לזכויות הדרושות לייצור מוצריה לצורך שיווקם באופן בלעדי בסין ובדרום מזרח אסיה. בנוסף סוכם כי אוקון מדיקל והחברה הסינית יפעלו לפיתוח ומסחר משותף של מוצרים חדשים בתחום בריאות האישה המתבססת על הפלטפורמה הכדורית של אוקון מדיקל בשילוב תרופות חדשניות. המוצר הראשון של אוקון מדיקל, הבלרין (@IUB™ Ballerine) הינו התקן תוך רחמי כדורי למניעת הריון המשמש כפלטפורמת הולכה של תרופות לרחם לצורך טיפול במגוון מצבים רפואיים אצל נשים כגון דימום מוגבר, אנדומטריוזיס, שרירנים, גיל המעבר ועוד.
- המוצר השני של אוקון מדיקל, הנמצא בניסוי קליני שלב - b 2 ב - 8 מרכזים רפואיים בישראל, הוא IUB SEAD פלטפורמה תוך רחמית לצורך טיפול לא-פולשני בדימום חריג מהרחם (AUB) Abnormal Uterine Bleeding.

פרק ד' - פרטים נוספים

שם החברה: מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מספר חברה: 520036724

כתובת: רח' מצדה 7, בני ברק

טלפון: 03-5788770

פקס: 077-4701479

דואר אלקטרוני: earad01@gmail.com

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2021.

תאריך הדוח: 28 במרץ 2022.

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

תקנה 19ד' - דוח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון

דיווח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת' 126) המוגש בד בבד עם דוח תקופתי זה.

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד שנתיים וחצי שנתיים

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים שנתיים וחצי שנתיים לשנת 2021 (באלפי ש"ח מדווחים).

ינואר - יוני 2021	יולי - דצמבר 2021	סה"כ 2020	סה"כ 2021	
הכנסות:				
3,287	6,772	6,720	10,059	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
18	(18)	16		הכנסות מימון
382	168	690	550	הכנסות אחרות
3,687	6,922	7,426	10,609	סה"כ הכנסות
הוצאות:				
(1,841)	(1,621)	(2,966)	(3,462)	הוצאות הנהלה וכלליות
(299)	(970)	(1,443)	(1,269)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בחברת פורטפוליו
—	(26)	(29)	(26)	הוצאות מימון
—	—	-	—	הוצאות אחרות
(2,140)	(2,617)	(4,438)	(4,757)	סה"כ הוצאות
1,547	4,305	2,988	5,852	רווח לתקופה
1,547	4,305	2,988	5,852	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,547	4,305	2,988	5,852	סה"כ רווח לתקופה מיוחס לבעלי המניות של החברה
0.02	0.05	0.04	0.07	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
0.02	0.05	0.04	0.07	רווח מדולל למניה (ש"ח)
75,818	77,208	70,304	77,208	ממוצע משוקלל של הון המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

בספטמבר 2019, גייסה החברה סך של כ- 1,969,488 ש"ח באמצעות דוח הצעת מדף. כמפורט בדוח הצעת המדף, לא נקבע ייעוד ספציפי לשימוש בכספי התמורה מכוח הגיוס האמור. לפרטים נוספים ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים ודיווח מידי של החברה מיום 16.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-080823).

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת בחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

נכון למועד הדוח, לחברה אין השפעה מהותית על החברות המוחזקות על ידיה ובהתאם לכך חברות הפורטפוליו אינן נחשבות "חברות כלולות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואין מטופלות על פי שווי מאזני אלא לפי שווי הוגן.

תקנה 20 - מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

מלבד הנפקת מניות רגילות של החברה כתוצאה ממימוש של אופציות (סחירות) של החברה במהלך התקופה ינואר עד נובמבר 2021, ומלבד הנפקה לציבור על פי דוחות הצעת מדף והצעות ועסקאות בהון מניותיה של החברה במהלך תקופת הדוח כמפורט בסעיף 3 בפרק א' של דוח תקופתי זה, החברה לא הנפיקה מניות. במהלך שנת הדיווח לא הופסק המסחר בבורסה בישראל בניירות ערך שהנפיקה החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 131.12.2021

סה"כ	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	גמול דירקטורים	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה ליום 31.12.21	היקף משרה	תפקיד	שם
875	-	-	-	-	402	79	401	-	75%	מנכ"ל	אלי ארד (1)
207	207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים (2)
777	-	-	-	321	325	35	-	6.94%	-	יו"ר הדירקטוריון	רני ליפשיץ (3)
16	-	-	16	-	-	-	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא (4)
133	-	-	-	-	321	-	-	6.82% (*)	-	נשיא החברה	אילן גולדשטיין (5)

(*) למיטב ידיעת החברה, GOLDENEYE ADVISORS LLC המחזיקה ב-44.92% מהון מניות החברה, היא חברה זרה אשר מוחזקת במלואה ע"י נאמנות בשם GOLDILOCKS. הנאמנות GOLDILOCKS נוצרה ע"י מר אילן גולדשטיין, אזרח אמריקאי הנושא דרכון מספר 466999850, שהינו בנו של מר ליאון גולדשטיין ז"ל, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה. הנהנים בנאמנות הם אשתו וצאצאיו של אילן גולדשטיין ולפיכך רואה החברה באחזקותיהם כמוחזקות במשותף בניירות ערך של החברה.

¹ יובהר כי נכון למועד הדוח, מנכ"ל החברה הינו נושא המשרה הבכירה היחיד בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון, הדירקטורים המכהנים, נשיא החברה ומבקר הפנים.

(1) מנכ"ל החברה**תנאי העסקה**

בחודש דצמבר 2010, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויו ואת תנאי העסקתו של מר אלי ארד כמנכ"ל החברה ("המנכ"ל"), החל מיום 9 בדצמבר 2010. עיקרי תנאי העסקתו של המנכ"ל על פי הסכם ההעסקה (בס"ק זה "ההסכם"), הינם כדלקמן: שכרו החודשי יעמוד על סך של 13,688 ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד אוקטובר 2010). בנוסף זכאי המנכ"ל לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה וקרן השתלמות כמקובל, 10 ימי חופשה שנתית והחזר הוצאות בגין הוצאות סבירות, שיישא בהן המנכ"ל, בקשר עם מילוי תפקידו, אשר מסגרתן תקבע בין המנכ"ל לבין יו"ר דירקטוריון החברה. ההסכם הינו לתקופה לא קצובה, וכל צד רשאי להביאו לסיומו בהודעה מראש ובכתב של שלושה חודשים. ההסכם כולל תניות אי תחרות וסודיות כמקובל בהסכמים מעין אלו.

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי ההעסקה של המנכ"ל, לפיו לשכר הברוטו החודשי של מנכ"ל החברה יתווסף סך של 3,000 ש"ח וזאת החל מיום 1.12.2014, כך ששכר הברוטו החודשי יעמוד על סך של 17,497 ש"ח צמוד למדד. כמו כן, המנכ"ל יכול ויהיה זכאי למענקים בהתאם לשיפור בהון העצמי של החברה בין שנים קלנדריות עוקבות.

ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי ההעסקה של המנכ"ל, לפיו היקף העסקתו של המנכ"ל יעלה ל-75%, שכר הברוטו החודשי של המנכ"ל יעמוד על סך של 26,333 ש"ח לחודש צמוד למדד, וכן ביחס זהה הגדלת מכסת ימי החופשה השנתית ל-15 ימים וכך גם גידול יחסי בימי ההבראה, בנוסף, מר ארד יהיה זכאי לתשלום חודשי לצורך העמדת רכב לשימוש בסך של 2,500 ש"ח וזאת החל מיום 1.1.2019.²

כמו כן, ביום 11 במרץ 2021, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו פה אחד להעניק למנכ"ל החברה בגין שנת 2020 מענק חד פעמי בשיקול דעת בגובה של כ-80 אלפי ש"ח (כ-3 משכורות חודשיות). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-033345).

גמול הוני**אופציות 03/11:**

ביום 7 במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 67,174 אופציות לא רשומות למסחר למר אלי ארד (בס"ק זה: "האופציות" או "הכמות הכוללת של האופציות"), הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בתמורה למחיר מימוש למניה של 5 ש"ח לא צמוד. האופציות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד, המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-1% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא). נכון למועד הדוח כל האופציות הבשילו. יצוין, כי לאור פיצול במניות החברה ביחס 1:10 שבוצע ביום 13 באוקטובר 2013, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור המנכ"ל 671,740 אופציות הניתנות למימוש ל-671,740 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. בישיבת ועדת התגמול של החברה מיום 30 באוגוסט 2017 הוחלט להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל החברה (סך הכל כ-671,740 אופציות לא רשומות למסחר), ב-13

² לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 7.2.2019 ו-14.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-013344; 2019-01-021396) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)

חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31.12.2018. ועדת התגמול אישרה כי השינוי בתנאי העסקה אינו מהותי ביחס לעסקה הקיימת. בישיבת ועדת התגמול של החברה מיום 28 באוגוסט 2018 הוחלט להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל (סך הכל כ-671,740 אופציות לא רשומות למסחר), ב-12 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31.12.2019. ביום 28.8.2019 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה האמורים עד ליום 31.12.2021. בעקבות כך, רשמה החברה הוצאה בדוחותיה הכספיים בגובה שווי ההטבה בסך של כ-32 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-075075) המובא כהכללה על דרך ההפניה. ביום 26.8.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה האמורים עד ליום 31.12.2022. בעקבות כך, רשמה החברה הוצאה בדוחותיה הכספיים בסך של כ-48 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-072691).

אופציות 01/15:

בימים 27 בנובמבר 2014 ו-21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, הקצאה פרטית, ללא תמורה, למנכ"ל של 781,329 אופציות הניתנים למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד, המניות שתבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של מימוש מלא (ובדילול מלא 1.44%). האסיפה הכללית של החברה אישרה את ההקצאה הנ"ל ביום 16 בפברואר 2015. האופציות הוקצו ב-10 למרץ 2015 בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. נכון למועד הדוח, הבשילו כל האופציות הנ"ל.

ביום 28.8.2019 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות לאשר את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה האמורים עד ליום 31.12.2021. בעקבות כך, רשמה החברה הוצאה בדוחותיה הכספיים בגובה שווי ההטבה בסך של כ-32 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-075075).

ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26.8.2020, את הארכת תקופת המימוש של האופציות האמורות עד ליום 31.12.2023, וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות האמורות ל-0.8 ש"ח (כ-45% מעל מחיר השוק של מניית החברה נכון ליום 6.9.2020), חלף 1.08 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539).

אופציות 10/20 ויחידות מניה חסומות:

ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26.8.2020, להקצות למנכ"ל החברה, 999,985 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-999,985 מניות רגילות של החברה וכן 428,565 יחידות מניה חסומות (RSU), הניתנות למימוש של 428,565 מניה רגילות של החברה.

מחיר המימוש של האופציות האמורות הינו 0.55 ש"ח לאופציה, ואילו מחיר המימוש של יחידות המניה החסומות נקבע לערך הנקוב של המניות (0.1 ש"ח, ובכפוף למקרה של מימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו). האופציות ויחידות המניה החסומות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. לפרטים נוספים ראו דיווח על זימון האסיפה של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

(2) גמול דירקטורים

החברה מעניקה לדירקטורים בחברה, היינו ה"ה אייל אריאלי, ארז אלראי, אופיר שחף ומיכל אהרן, גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות החברות"). ביום 15 באוקטובר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה והעסקה של מר אילן גולדשטיין³ ומר אפרים גרליץ ז"ל, כדירקטורים בחברה, לרבות תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות החל מיום 1.7.2018. ביום 19.1.2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 2.12.2020 את מינויו של מר שמואל גנזל כדירקטור בחברה לרבות תנאי כהונתו והעסקתו כדירקטור, לרבות גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות כאמור לעיל.

לפרטים נוספים אודות אישור תנאי הכהונה וההעסקה של מר אילן גולדשטיין ומר אפרים גרליץ ז"ל כדירקטורים בחברה ראו דיווח מיידי מיום 16.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-093058), המהווה הכללה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות מינויו של מר שמואל גנזל כדירקטור בחברה ואישור תנאי כהונתו והעסקתו ראו דיווח מיידי מיום 15.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135480), המהווה הכללה על דרך ההפניה.

(3) יו"ר הדירקטוריון:הסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות התקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון בתנאים הבאים לפיו יעניק מר רני ליפשיץ לחברה, באמצעות חברה בשליטתו ("חברת הניהול"), שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמול החודשי הכולל שנקבע יהיה בסך של 16,000 ש"ח בתוספת מע"מ ("דמי הניהול"), ויבוצע באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2014. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. מר רני ליפשיץ ימשיך להיות זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור, כמקובל בחברה ביחס ליתר הדירקטורים בה ובהתאם לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה. חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות במידה שהוצאו במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל מקרה בכפוף לתקרת הוצאות של 1,500 ש"ח לחודש. דירקטוריון החברה רשאי לקבוע שיעור שונה של החזר הוצאות במקרה של צורך מיוחד בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול המשולמים ליו"ר הדירקטוריון, כך שיעמדו על סך של 23,000 ש"ח לחודש צמוד למדד וזאת החל מיום 4.1.1.2019.

³ ביום 19.1.2021 חדל מר גולדשטיין לכהן כדירקטור בחברה ומונה כנשיא החברה.
⁴ ראו ה"ש 3 לעיל.

כמו כן, ביום 11 במרץ 2021, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו פה אחד להעניק ליו"ר דירקטוריון החברה בגין שנת 2020 מענק חד פעמי בשיקול דעת בגובה של כ-35 אלפי ש"ח (כ-2 משכורות חודשיות). הענקת מענק זה אושר על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 9 במאי 2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר זימון האסיפה הכללית המיוחדת מיום 14.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-033831) ודוח מיידי של החברה בדבר תוצאות האסיפה הכללית המיוחדת מיום 9.5.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-081021).

גמול הוני

אופציות 01/15:

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הקצאה פרטית ללא תמורה, למר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון, של 1,562,658 אופציות הניתנות למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד, המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-2.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של מימוש מלא (ובדילול מלא 2.87%). האופציות יבשילו כדלקמן: בתום כל 12 חודשים ממועד הקצאת האופציות 1/4 מכמות האופציות שהוקצו תבשלנה במשך ארבע שנים ממועד הקצאת האופציות, ובכפוף לכך שעבור כל אחת מן ההקניות, במועד ההבשלה יכהן הניצע הרלוונטי בתפקידו בחברה. נכון למועד הדוח, הבשילו כל האופציות הנ"ל.

ביום 13 בנובמבר 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את תקופת המימוש של כתבי האופציה⁵ שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון עד ליום 31.12.2021. בעקבות כך, רשמה החברה הוצאה בדוחותיה הכספיים בגובה שווי ההטבה בסך של כ-11 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110920) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26.8.2020, את הארכת תקופת המימוש של האופציות האמורות עד ליום 31.12.2023, וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות האמורות ל-0.8 ש"ח (כ-45% מעל מחיר השוק של מניית החברה נכון ליום 6.9.2020), חלף 1.08 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

אופציות 10/20 ויחידות מניה חסומות:

ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26.8.2020, להקצות ליו"ר דירקטוריון החברה, 999,985 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-999,985 מניות רגילות של החברה וכן 428,565 יחידות מניה חסומות (RSU), הניתנות למימוש של 428,565 מניה רגילות של החברה. מחיר המימוש של האופציות האמורות הינו 0.55 ש"ח לאופציה, ואילו מחיר המימוש של יחידות המנייה החסומות הינו 0.1 ש"ח ליחידת מנייה חסומה (בכפוף למקרה של מימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו). האופציות ויחידות המנייה החסומות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. לפרטים נוספים ראו דיווח על זימון האסיפה של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

⁵ סך של 1,453,069 אופציות לא רשומות למסחר (סך של 671,740 אופציות (מראח 3/11) שתוקפן עד 31.12.2019 וסך של 781,329 אופציות (מראח 01/15) שתוקפן עד ליום 21.12.2019).

(4) **לפרטים בדבר שכה"ט של מבקר הפנים, ראו סעיף 7.14 לדוח הדירקטוריון.**

(5) **מר אילן גולדשטיין**

הסכם ייעוץ וגמול הוני

ביום 14.10.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בישיבותיהן מיום 26.8.2020 את התקשרות החברה עם מר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ וכן לקבלת גמול הוני במסגרת הסכם הייעוץ, כמפורט להלן. במסגרת ההסכם, נקבע בין היתר כי מר גולדשטיין יעניק לחברה שירותי ייעוץ בנוגע לאיתור, בחינה וייעוץ של הזדמנויות עסקיות בצפון אמריקה, איתור שותפים אסטרטגיים בצפון אמריקה לפעילות החברה וכן פיתוח הקשרים העסקיים של החברה עם המרכז הרפואי CLEVELAND CLINIC, לתקופת התקשרות של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה את ההסכם, וכי בגין שירותי הייעוץ, יהיה זכאי מר גולדשטיין לגמול הוני המפורט להלן וכן לקבלת שיפוי בנוסח זהה הניתן מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה, בשינויים המחויבים לפי העניין. בהתאם, אישרה האסיפה הכללית של החברה, כאמור, להקצות למר אילן גולדשטיין 999,985 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-999,985 מניות רגילות של החברה וכן 428,565 יחידות מניה חסומות (RSU), הניתנות למימוש של 428,565 מניה רגילות של החברה. מחיר המימוש של האופציות האמורות הינו 0.55 ש"ח לאופציה, ואילו מחיר המימוש של יחידות המנייה החסומות הינו 0.1 ש"ח ליחידת מנייה חסומה (בכפוף למקרה של מימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו). האופציות ויחידות המנייה החסומות הוקצו בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווח על זימון האסיפה של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

(6) **מדיניות התגמול של החברה**

ביום 11 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול תיקונים למדיניות התגמול שהיתה קיימת עד לאותו מועד והחברה פרסמה אסיפה כללית לאישורה ביום 14.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-033831). מדיניות התגמול בתוקף למשך 3 שנים החל מיום 9 במאי 2021 (מועד כינוס האסיפה השנתית-ראו דיווח מיידי מאותו יום, אסמכתא: 2021-01-081021).

(7) **פטור, שיפוי וביטוח**

לפרטים בדבר הסדרי פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה בחברה ראו תקנה 22 ו-29 להלן.

תקנה 21 א - בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה נכון למועד זה הם חברת GOLDENEYE ADVISORS LLC ומר אילן גולדשטיין - נשיא החברה. עד ליום 27.4.2020 בעלי השליטה בחברה היו, למיטב ידיעת החברה, ל. גולדשטיין השקעות בע"מ, ליאון גולדשטיין ז"ל ובנו, אילן גולדשטיין.⁶

⁶ בחודש אוגוסט 2019 נפטר מר ליאון גולדשטיין ז"ל אשר היווה בעל השליטה בחברה ולמיטב ידיעת החברה המניות שהיו בבעלותו עברו לרעייתו לפי צוואה אשר נמסר על קיומה ושעדיין לא אושרה בבימ"ש. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חברת ל. גולדשטיין השקעות בע"מ הינה חברה פרטית אשר היתה בשליטתו ובעלותו המלאה של מר ליאון גולדשטיין ז"ל. מניות החברה שהוחזקו על ידי מר ליאון גולדשטיין ז"ל וכן מניות החברה שהוחזקו על-ידי ל. גולדשטיין אחזקות בע"מ הוחזקו בחשבון נאמנות שנוהל על ידי עו"ד אסף מרקס.

לפרטים אודות שינוי בהחזקות מר ליאון גולדשטיין ז"ל וכן חברת ל. גולדשטיין השקעות וכן למידע אודות בעלי השליטה בחברה, למיטב ידיעת החברה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 28 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-012267 וכן 2021-01-012279 (בהתאמה) המובאים כהכללה על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה בהסכם ייעוץ וכן בהקצאת אופציות ויחידות מנייה חסומות, ראו תקנה 21(5) לעיל.
2. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את הענקת כתבי שיפוי למר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה וכן למר אפרים גרליץ ז"ל, דירקטור לשעבר בחברה, ראו תקנה 21(2) לעיל.
3. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של מר שמואל גנזל כדירקטור בחברה מיום 19.1.2021, ראו תקנה 21 לעיל (גמול דירקטורים).
4. ביום 14.10.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בישיבותיהן מיום 26.8.2020 הענקת בונוס חד פעמי למר אפרים גרליץ ז"ל, דירקטור לשעבר בחברה, בסך מקסימלי מצטבר של 300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ על פני תקופת זכאות בת 36 חודשים. לפרטים נוספים, דיווח מיידי של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

עסקאות אחרות

5. ביום 14.1.2021, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובהתאם לסעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, להנהלת החברה להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בכפוף לעמידה בתנאי הביטוח הקבועים במדיניות התגמול של החברה. עיקרי תנאי הביטוח לנושאי המשרה בחברה כאמור, הינם כדלקמן:

- א. תקופת הביטוח - מיום 1.2.2021 ועד ליום 30.5.2022
- ב. גבול אחריות של פוליסת הביטוח - לא יעלה על 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.
- ג. פרמיית הביטוח - 11,934 דולר ארה"ב.
- ד. סכום ההשתתפות העצמית – 5,000 דולר ארה"ב למקרה (למעט בארה"ב או בקנדה, בהן העלות היא 25 אלף דולר ארה"ב ו- 50,000 דולר ארה"ב בגין תביעות ניירות ערך).

6. לפרטים אודות תשלום דמי שכירות בגין משרדי החברה המשולמים לחברה שבבעלותו של יו"ר דירקטוריון החברה ("המשכירה") בתנאי גב אל גב לתנאים אותם שוכרת המשכירה את המשרדים מצד ג' – ראו באור 16.ב. לדוחות הכספיים.

למיטב ידיעת החברה, ביום 27.4.2020 הועברו אחזקותיו של מר ליאון גולדשטיין ז"ל וכן של חברת ל. גולדשטיין לחברת GOLDENEYE ADVISORS LLC, חברה זרה אשר מוחזקת במלואה ע"י נאמנות בשם GOLDILOCKS. הנאמנות נוצרה ע"י מר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ומבעלי השליטה בה. הנהנים בנאמנות הם אשתו וצאצאיו של אילן גולדשטיין, ולפיכך רואה החברה באחזקותיהם כמוחזקות במשותף בניירות ערך של החברה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005122) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מניות רדומות

החברה מחזיקה ב- 1,868,510 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, לרבות התייחסות למניות רדומות ומניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, ראו באור 12 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 29 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103327), מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה.

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, בת שלה, חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 רני ליפשיץ (יו"ר)	022682603	24.8.1966	אלתרמן 11 תל אביב	ישראלית	ועדת אכיפה פנימית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	כיהן עד ליום 11.5.2014 כדירקטור בחברה. החל מיום 27.5.2014 לכהן כיו"ר הדירקטוריון	תואר ראשון בכלכלה מאונ' ת"א תואר ראשון במשפטים מאונ' בר אילן.	מנכ"ל חברת SOLANGIA החל משנת 2009 ומנורה מבטחים אנרגיה החל משנת 2017. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: אלקטרוניקה בע"מ, איכות חיים אבן יקרה בע"מ, אמורפיקל בע"מ ולודן הנדסה בע"מ.	לא
2 שמואל גנזל	058885229	11.8.1964	קצנלסון 5/15 ירושלים	ישראלית	לא	לא	בעל כשירות מקצועית	עובד כיועץ של בעל השליטה בחברה - אילן גולדשטיין	19.1.2021	בוגר מתמטיקה ומדעי הטבע מהאוניברסיטה הפתוחה. מוסמך תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.	סמנכ"ל תפעול ומייסד - רפליקסיו בע"מ. מנהל השקעות בחברות היי-טק - ELAN GLOBAL GROUP, וכן יועץ לבעל שליטה בחברה.	לא

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3	אפרים גרליץ ז"ל (חדל לכהן כדירקטוריון ביום 11.3.2022)	033675539	7.12.1976	מצדה 7, בני ברק	ישראלית	לא	לא	משמש כיועץ ודירקטור של ל. גולדשטיין.	26.10.2014	תלמיד ישיבה.	מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל.גולדשטיין, טוביאס השקעות ואחזקות, תג"ר בע"מ, חיות טוביאס בע"מ, לביא התחדשות עירונית בע"מ, לביא בע"מ, חברת איכות חיים רמת גן, חיות טוביאס קורודוב בע"מ, פירות האילן בע"מ וחבר עמותת מורשת דוד המלך.	לא
4	איל אריאלי	057154312	3.8.1961	כפר הר"ף	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	בעל כשירות מקצועית	7.6.2020	בוגר תואר בכלכלה מהאוני' העברית בירושלים. מוסמך קורס במנהל עסקים מאוני' בר אילן.	מנכ"ל Essenza medicak cannabis. מנכ"ל טבע דרום אפריקה כשלוש שנים; מנכ"ל טבע פארם הודו כחמש שנים.	לא
5	מיכל אהרן	031835481	3.12.1974	ה' באייר 74, ראש העין	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה פנימית	דירקטורית בלתי תלויה	בעלת מומחיות חשבונית ופיננסית	11.5.2014	בוגרת תואר בתקשורת בניהול מהמכללה למנהל ומוסמכת מדיניות ציבורית מאוני' ת"א.	סמנכ"לית רגולציה ודירקטורית בטמבור חפר ושות' אקולוגיה החל משנת 2007.	לא

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת של חברה קשורה של, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
6	ארז אלראי	057647646	6.6.1962	דרזנר 15, תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	11.8.2014	תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסי טה העברית	לא
7	אופיר שחף	22615793	22.10.1966	הגנים 22, רמת השרון	ישראלית	לא	דירקטור	לא	אין	14 במרץ 2019	LL.B, תואר ראשון במשפטים מאוניברסיט ת תל אביב MBA, תואר שני במנהל עסקים מ- NYU	לא

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של החברה שאינם דירקטורים

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1	אלי ארד	025089632	11.12.1972	9.12.2010	מנכ"ל החברה וכן אחראי על ניהול סיכוני שוק	כן, מתוקף היותו מנכ"ל החברה	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים ממכללת רופין. מוסמך כרואה חשבון מכללת רמת גן.	מנכ"ל החברה, בנוסף מכהן כדירקטור בבי גי איי השקעות (1961) בע"מ, מיט טק 3 די בע"מ, א.נ. שוהם ביזנס בע"מ, קליבלנד דיאגנוסטיקס, ויאולי, EFA, TRAINPAIN, נרויו בע"מ.
2	דניאל שפירא	052755998	21.7.1954	1.6.2011	מבקר פנים בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוני' בר אילן, מוסמך כרואה חשבון.	מבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל, בעל משרד רו"ח דניאל שפירא.
3	אילן גולדשטיין	466999850	27.4.1961	19.1.2021	נשיא החברה	כן	כן	JD במשפטים מ-FORDHAM LAW ובוגר פסיכולוגיה ב-YESHIVA UNIVERSITY.	איש עסקים פרטי בתחום הנדל"ן. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל. גולדשטיין, גולני אנטרפרייזס אינק, לביא התחדשות עירונית בע"מ.

תקנה 26 ב - מורשה חתימה של החברה

למועד הדוח אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

שם רואה חשבון: קסלמן וקסלמן PwC Israel – רואי חשבון.
מען המשרד: עזריאלי טאון, רח' דרך מנחם בגין 146 ת"א 6492103.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

במהלך תקופת הדוח, לא ערכה החברה כל שינוי בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון:

1. ביום 30.9.2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לא מהותית של 150,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל- 150,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לנותן שירותים, חבר הוועדה המייעצת, עמו החברה התקשרה בהסכם למתן שירותי ייעוץ, אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.10.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-151722).
לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.

תקנה 29 א - החלטות החברה

1. ביום 3.5.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24.2.2020, את הארכת כתב שיפוי לאילן גולדשטיין בגין כהונתו כנושא משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות בתוקף מיום 20.2.2020, בנוסח המקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף קטן 1 לתקנה 22 לעיל ודיווחים מיידיים של החברה מימים 21.4.2020 ו- 3.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-035812 ו- 2020-01-039040, בהתאמה), המובאים כהכללה על דרך ההפניה.
2. ביום 14.1.2021, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובהתאם לסעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, להנהלת החברה להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לתקנה 22 לעיל.
לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.

תקנה 8ב(ט) - פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות**הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – CD'X**

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	31.12.2021
זהות מזמין הערכת השווי	מנכ"ל החברה, מר אלי ארד
הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי	לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2021 ולצורך צירופן לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2021
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות והחתימה על הסכם ההתקשרות: מרץ 2021 התניות: אין.
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.	3,284 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	3,418 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה.	ביום 31.12.2020: 10,076 אלפי ש"ח ביום 30.6.2021: 10,706 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי.	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 לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפרמות BDO זיו האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם).	על בסיס ההשקעה בפועל ויישום מודל OPM.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	לא רלוונטי.

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – Cardiacsense

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
עיתוי ההערכה	31.12.2021
זהות מזמין הערכת השווי	מנכ"ל החברה, מר אלי ארד
הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי	לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2021 ולצורך צירוף לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2021
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות: מרץ 2021 התניות: אין
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.	4,269 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	6,834 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה.	ביום 31.12.2020: 12,657 אלפי ש"ח ביום 30.6.2021: 13,917 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי.	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 לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פינסיס, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. - חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם).	על בסיס ההשקעה בפועל.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	הערכת השווי התבססה על פי מחיר מניה רגילה שנקבע בסבב הגיוס שהחל מתום חודש ספטמבר 2021 והסתיים בחודש פברואר 2022. על בסיס סבב גיוס זה שווי כל מניה רגילה הינו 20.65 דולר ארה"ב.

אלי ארד,
מנכ"ל

רני ליפשיץ,
יו"ר הדירקטוריון

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021 | הצהרות מנהלים

1. הצהרת מנכ"ל

אני, אלי ארד, מצהיר בזה כי :

1.1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

1.4. 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 : 28 במרץ 2022

אלי ארד, מנכ"ל

אני, שמואל גנזל, מצהיר בזה כי :

2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");

2.2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 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 ;

2.4. 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 ובגילויי ובבקרה עליהם ;

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

תאריך : 28 במרץ 2022

שמואל גנזל, דירקטור

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפורטפוליו
ליום 31.12.2021**

מרץ, 2022



27 במרץ, 2022

לכבוד:

מר אלי ארד, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון: הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2021

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 בפורטפוליו שלה, ליום 31.12.2021 (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 הפורטפוליו 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 לכוננותם, 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 וההנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

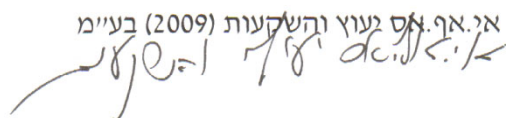
הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

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 וניסיונו 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

אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ


¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 31.12.2021 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 –	31.12.2021
-CDx	Cleveland Diagnostics, Inc
קרדיאקסנס -	Cardiacsense LTD
ויאולי-	ויאולי בע"מ
-TrainPain	TrainPain
נרוויי-	נרוויי בע"מ
אוקון-	אוקון מדיקל בע"מ
- E.F.A	אי.אף.איי. הנדסה לכל בע"מ
אורה אייר-	אורה סמארט אייר בע"מ
דולר/\$-	דולר ארה"ב

אלפי ש"ח אש"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.
- ◀ תוכניות 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 הפורטפוליו ליום 31.12.2021 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

30.6.2020	31.12.2020	30.6.2021	31.12.2021	
2,718	3,134	3,284	3,418	CDx
2,591	3,937	4,269	6,834	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 הכוללים 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 הוגן 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 לרווחיות 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 ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוגן של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

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

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

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

3.3 בחירת הגישה המתאימה לביצוע הערכת שווי

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

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

הפרסום מציין שישה שלבים בהתפתחות החברה, כדלקמן:

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

◀ **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;

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

◀ **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

וסרטן הריאות. 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", CDx תוכל לפעול בצורה צמודה ומהירה יותר עם ה-FDA על מנת להאיץ את קבלת האישורים הרגולטורים הנדרשים ל-IsoPSA.

CDx מתקדמת הן במאמצי המסחור של הבדיקה לסרטן הערמונית והן במסלול הרגולטורי לקראת קבלת אישור FDA לבדיקה.

4.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- סבב ההשקעה של כ-17.4 מיליון דולר, אשר כלל בעיקר משקיעים חיצוניים. בתחילת 2021 השתתפה מרחביה בסבב זה והשקיעה סך של 150 אלפי דולר.
- 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).

⁶ מקור: הנהלת מרחביה. להרחבה ראה דיווח מרחביה לבורסה

4.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה למועד הסבב

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות מרחביה התבססנו על סבב ההשקעה אשר הסתיים ביום 1.2.2021 של כ-17.4 מיליון דולר, אשר כלל בעיקר משקיעים חיצוניים.

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה ליום 1.2.2021:

סוג הנייר	1.2.2021
מניות רגילות	10,012,326
בכורה D	3,773,104
בכורה C	2,505,533
בכורה B	1,459,271
בכורה A	2,385,244
ESOP שהוענקו (0.8ex)	2,446,484
סה"כ	22,581,962

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה⁷ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהלן:

ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג 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-A⁸ 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 ההנזלה⁹ (מוצג באלפי-\$):

⁹מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים (נלקח סוף 2022).

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

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 1.2.2021 בכ-0.1%¹⁰.
- ◀ 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 הני"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-11%¹¹.
- ◀ 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

סה"כ למועד הנזלה	מחיר מניה ב-\$	ריבית	מספר מניות	סה"כ
			10,012,326	מניות רגילות
17,445	4.6236	-	3,773,104	בכורה D
10,613	4.236	-	2,505,533	בכורה C
2,289	1.57	-	1,459,271	בכורה B
1,980	0.83	-	2,385,244	בכורה A
			2,446,484	ESOP שהוענקו (0.8ex)
32,328			22,581,962	סה"כ

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

אופציה	17,445	32,328	40,639	41,942	51,348	86,506	121,855	אינסוף
	א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'	ז'	ח'
מניות רגילות	0%	0%	100%	81%	67%	61%	53%	44%
בכורה D	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17%
בכורה C	0%	71%	0%	0%	0%	0%	13%	11%
בכורה B	0%	15%	0%	0%	0%	9%	8%	6%
בכורה A	0%	13%	0%	19%	16%	15%	13%	11%
ESOP שהוענקו (0.8ex)	0%	0%	0%	0%	0%	15%	13%	11%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹¹ החברות הן: Fluidigm, Allena Pharmaceuticals, Nabriva Therapeutics plc. Enzo Biochem, Corporation ו-Trinity Biotech plc. על פני 23 חודשים בחישוב יומי.

¹⁰ מקור: <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

שווי החברה¹² אמדנו את שווי מניית בכורה A ומניית בכורה C.

4.3.5 שווי החזקות מרחביה בחברה למועד הסבב

להלן, השווי ההוגן של החזקות מרחביה למועד הסיבוב:

סוג נייר	כמות	PPS	באלפי \$
בכורה D	32,442	4.62	150
בכורה C	100,082	3.39	339
בכורה A	1,204,672	2.43	2,929
	1,337,196		3,418

4.4 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2021

על פי הנהלת מרחביה, לא אירע אירוע מהותי בחברה, בין מועד הסבב לבין מועד החישוב אשר יכול להשפיע באופן מהותי על שווי החברה.

בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן של ההשקעה¹³, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2021 אינו שונה באופן מהותי מכ-3,418 אלפי דולר.

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".

¹² מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.
¹³ 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

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 (להרחבה ראה דו"ח תקופתי של מרחביה).

5.2 תיאור סבבי השקעה אחרונים בחברה

- בסוף דצמבר 2020 החלה החברה בסבב השקעה נוסף הכולל משקיעים חיצוניים. שער המניה לפי סבב זה נקבע ל- 12.878 דולר.
- בחודשים ספטמבר-דצמבר 2021 החלה החברה בסבב השקעה נוסף הכולל משקיעים חיצוניים. עד ליום 31.12.2021 גייסה קרדיאקסנס סך של 3.6 מיליון דולר ועד לסוף פברואר 2022 כ-4.8 מיליון דולר. שער המניה לפי סבב זה נקבע ל- 20.65 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-6,796 אלפי דולר ($20.65 \times 329,088$).

בנוסף, החברה תהיה רשאית לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בתמורה לעד 150 אלף דולר ("ההשקעה הנוספת"), בקרות המוקדם מבין חלוף 33 חודשים ממועד הקצאת ה-warrants או ביצוע הנפקה ראשונה לציבור של

קארדיאקסנס או השלמת השקעה נוספת בקארדיאקסנס בסך של 5 מיליון ("אירוע מימוש ההשקעה הנוספת"). נכון למועד עריכת חוות דעת זו, קרדיאקסנס צפויה להשלים גיוס בסך של 5 מיליון דולר ולכן כתבי ה-warrants יומרו לפי הטבה של 20% ביחס לשווי החברה הנגזר מהגיוס. לכן שווי כתבי ה-warrants נאמד בכ-37.5 אלפי דולר ($150 = 37.5 - 150/80\%$). בהתאם לכך, שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס נאמד בכ-6,834 אלפי דולר.

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 וכחות 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