

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לששת החודשים הראשונים לשנת 2022 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2022, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח הדירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 033204-01-2022) ("הדוח התקופתי") המובא בזאת על דרך ההפניה. יש לקרוא את דוח זה עם הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת. דירקטוריון החברה אישר כי מתקיימים לגבי החברה התנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 5ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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

1. כללי

נכון למועד תקופת הדוח, ממשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון בנוגע להשקעות בחברות העוסקות בתחומי הביומד ומדעי החיים, כמפורט בסעיף 2.9 בפרק א' לדוח התקופתי. דירקטוריון החברה ממשיך לפעול להרחבת עסקיה של החברה 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 אודות מצבה הכספי של החברה, ראו ביאור א' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

2. המצב הכספי

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

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
בתקופת הדוח בוצעו השקעות בחברות פורטפוליו.	7,430	5,524	5,412	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר השינוי נובע מיתרת חוב שנגבתה.	412	249	306	חייבים ויתרות חובה

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
עיקר הקיטון נובע מגביית חוב שבוצעה במהלך שנה קודמת.	-		-	הלוואה שניתנה
מיון השקעה, חברת אורה סמארט אייר מוינה לנכסים השוטפים.	-	-	1,120	השקעות בחברות פורטפוליו לזמן קצר
	7,848	5,779	6,844	סה"כ נכסים שוטפים
יתרת חוב בדיון משפטי בגין הלוואה.	554	554	554	הלוואות שניתנה
הקיטון נובע מגביית חוב בסך 225 אלפי ש"ח.	225	225	-	חייבים בגין מכירת אופציה למניות
השקעה בקארדיאקסנס, השקעה ב- E.F.A, השקעה בנרוויו וכמו כן עליית ערך נרוויו.	40,084	34,062	43,590	השקעות בחברות פורטפוליו
	40,875	34,857	44,152	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	48,723	40,636	50,996	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	התחייבויות
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	454	419	382	ספקים ונותני שירותים
	364	404	388	זכאים ויתרות זכות
	818	823	770	סה"כ התחייבויות שוטפות
תשלום בסך 45 כתוצאה מגביית חוב בסך 225 אלפי ש"ח.	45	45	-	זכאים בגין מכירת אופציות למניות
	47,860	39,768	50,226	סה"כ הון
	48,723	40,636	50,996	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות לתקופת הדוח (באלפי ש"ח)

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
השקעה בקארדיאקסנס של 839 אלפי ש"ח, השקעה ב- E.F.A של 317 אלפי ש"ח, השקעה בנרוויו 200 אלפי ש"ח כמו כן עליית ערך בנרוויו וב- TrainPain.	10,059	3,287	5,549	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
	-	18	11	הכנסות מימון
גביה מטרקס אחזקות בע"מ, מימוש אופציות שהתקבלו כעמלת גיוס.	550	382	122	הכנסות אחרות
	10,609	3,687	5,682	סה"כ הכנסות
	(3,462)	(1,841)	(1,501)	הוצאות הנהלה וכלליות
ירידת הערך בתקופת הדוח נבע מירידת ערך בשווי ההשקעה באורה אייר.	(1,269)	(299)	(2,187)	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
	(26)	-		הוצאות מימון
	5,852	1,547	1,994	סה"כ רווח כולל לתקופה

3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות מקורותיה העצמיים. לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך של כ- 770 אלפי ש"ח לא קיימות התחייבויות לזמן ארוך.

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	(2,606)	(1,459)	(1,180)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
ל- 30 ביוני 2022 מורכב מהשקעות בחברות: קארדיאקסנס של 839 אלפי ש"ח, השקעה ב- E.F.A של 317 אלפי ש"ח, השקעה בנרוויו של 200 אלפי ש"ח.	2,569	(2,379)	(793)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
מימוש אופציות המוחזקות על ידי הציבור ב- 2021.	3,546	303	(45)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

למעט כמפורט להלן ובביאור 5 לדוחות הכספיים, לאירועים מהותיים שאירעו עד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו תיאור בדוח התקופתי.

4.1. השפעות נגיף הקורונה

נכון למועד זה, לא חל שינוי ביחס לאמור בסעיף 1.3 בפרק ב' לדוח התקופתי.

4.2. עדכונים לגבי אישורים בחברות מהותיות

נכון למועד הדו"ח, חברת CDX ממתינה לקבלת אישור ה-FDA והיא מעריכה שאישור ה-FDA עבור הבדיקה לסרטן הערמונית יתקבל במהלך המחצית השנייה של שנת 2022. בנוסף, חברת קארדיאקסנס מקדמת את אישור ה-FDA ואישורים נוספים מה-CE. קארדיאקסנס מעריכה שאישור ה-FDA למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם יתקבל עד תום שנת 2022. בנוסף בחודש מאי 2022 הגישה קארדיאקסנס בקשה ל-CE לאישור עבור 2 אינדיקציות חדשות למדידת קצב נשימה ומדידת אחוז חמצן בדם זאת בנוסף לאינדיקציות המאושרות על ידי ה-CE שהינן זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית ECG, זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית PPG, דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG, ודופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית PPG. להערכת קארדיאקסנס אישור זה צפוי להתקבל במהלך 12 החודשים הקרובים.

4.3. כללי

4.3.1. בהמשך לאמור בסעיף 6 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 20.5.2022 אישרה ועדת התגמול של החברה להנהלת החברה, להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22.5.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-049959).

4.3.2. ביום 11.3.2022 מר אפרים גרליץ, שכיחן כדירקטור בחברה, הלך לעולמו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029122).

4.3.3. ביום 29.8.2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה שהוענקו עבור מנכ"ל החברה, מר אלי ארד, ביום 7 במרץ 2011 (סה"כ 671,740 אופציות לא רשומות למסחר), ב-12 חודשים, באופן שכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-089736).

4.4. פעילות החברה והשקעותיה

4.4.1. בחודש ינואר 2022, הודיעה החברה כי E.F.A, בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ-7.68% מהונה המונפק (בדילול מלא), השלימה 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-002437).

- לפרטים נוספים אודות E.F.A ראו סעיף 10.6.3 בחלק א' לדוח התקופתי.
- 4.4.2 בחודש מאי 2022 קבלה E.F.A את אישור ה- CE למכשיר ה- REV DX לביצוע ספירות דם במכשיר נייד, והיא נערכת להשלמת פיתוח אלגוריתמיקה מלאה ולייצור מכשירים ראשוניים לשיווק והפצה לקראת אמצע שנת 2023.
- 4.4.3 בהמשך לאמור בסעיף 2.3 בחלק א' לדו"ח התקופתי בקשר עם חתימת אחת מחברות הפורטפוליו הפרטיות של החברה ביחד עם צד שלישי על מזכר הבנות לא מחייב למיזוג עם הצד השלישי, יעודכן כי 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- 2022-01-01962, בהתאמה).
- 4.4.4 בהמשך לאמור בסעיף 10.6.8.4 בחלק א' לדו"ח התקופתי בקשר עם התקשרות אוקון מדיקל, בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 7.57% מהונה המונפק (בדילול מלא), במזכר הבנות שאינו מחייב למתן רשיון ושיתוף פעולה עסקי עם חברת פארמה סינית ("החברה הסינית"), יעודכן כי ביום 22.6.2022, נחתם בין אוקון מדיקל לבין החברה הסינית הסכם מחייב ("ההסכם") אשר במסגרתו התחייבה אוקון מדיקל להעניק לחברה הסינית בלעדיות לשיווק ומכירת מוצריה (Ballerine ו- SEAD) בסין (כולל הונג קונג ומקאו) ובמדינות דרום מזרח אסיה (כולל וייטנאם, קמבודיה, מיאנמר, לאוס, תאילנד, מלזיה, סינגפור, הפיליפינים ואינדונזיה). בהתאם להוראות ההסכם, החברה הסינית תשלם לאוקון מדיקל בתוך 30 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם סך של 1.3 מיליון דולר ארה"ב, בנוסף לאבני הדרך הבאות: (א) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר לאחר קבלת אישור רגולטורי בסין לכל אחד משני המוצרים של אוקון מדיקל (ב) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר עבור השקת כל מוצר חדש המתבסס על הטכנולוגיה של אוקון מדיקל ופונה להתוויות רפואיות נוספות בסין. כמו כן, נקבע כי אוקון מדיקל תקבל תמלוגים בהיקף של 7% ממכירות המוצרים נטו בסין ובחלק ממדינות דרום מזרח אסיה לתקופה שנקבעה. לאחר תקופה של 12 שנים או תפוגת אחד מהפטנטים, לפי המאוחר, באחת מהטריטוריות ירד שיעור התמלוגים שתקבל אוקון מדיקל ל-3.5%. כמו כן נקבע כי על פי הסכמות עתידיות שיגובשו (אם וככל שיגובשו), הצדדים יפעלו לפיתוח משותף של מוצרים חדשים בתחום בריאות האישה המתבססת על הפלטפורמה הכדורית של אוקון בשילוב תרופות חדשניות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 23.1.2022 ו- 23.6.2022 (מספרי אסמכתא: 2022-01-009471 ו- 2022-01-077497, בהתאמה).
- 4.4.5 לפרטים נוספים אודות אוקון מדיקל ראו סעיף 10.6.8 בחלק א' לדוח התקופתי. בחודש יולי 2022 הודיעה חברת נרוויו בע"מ ("נרוויו"), בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה כ- 5.37% מהונה המונפק והנפרע של נרוויו (בדילול מלא), כי התקשרה בהסכם השקעה עם מדיפרס בריאות – שותפות מוגבלת שיחידות ההשתתפות שלה נסחרות בבורסה ("השותפות" ו- "הסכם ההשקעה", בהתאמה).

במסגרת הסכם ההשקעה, תשקיע השותפות סך של 300,000 דולר ארה"ב בתמורה להקצאת 774,920 מניות בכורה A1 של נרוויו, המהוות כ-3.27% מהונה המונפק והנפרע של נרוויו וזאת לפי שווי חברה של נרוויו של כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידני של החברה מיום 27.7.2022 (אסמכתא: 2022-01-095770).

לפרטים נוספים אודות נרוויו ראו סעיף 10.6.7 בחלק א' לדוח התקופתי.

4.4.6. אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה אייר")¹ (החזקה של החברה בכ - 1.89% מהון אורה אייר בדילול מלא נכון למועד פרסום דוח זה):

א. ביום 29 במרץ, 2022 דיווחה אורה אייר לציבור כי ביום 28 במרץ, 2022 קיבלה הזמנת רכש ראשונה בהיקף של כ- 1.8 מיליון ש"ח עבור רכישה של מערכות אורה אייר, כולל שירותים ומוצרים מתכלים מעיריית ת"א-יפו, לצורך אספקת מערכות כאמור למוסדות חינוך בת"א.

ב. ביום 3 במאי, 2022 דיווחה אורה אייר לציבור כי החברה הבת האמריקאית Aura Smart Air Inc. התקשרה ביום 2 במאי, 2022 בהסכם הפצה בלעדי עם חברת Delos Living LLC ("המפיצה") במסגרתו הוסכם כי המפיצה תשווק ותמכור בבלעדיות את מוצרי אורה אייר לתחום התחבורה, בצפון אמריקה, מרכז אמריקה ודרום אמריקה בהחלטת מדינת צ'ילה.

ג. ביום 15 במאי, 2022 דיווחה אורה אייר לציבור על הצלחתה בניסוי שנערך בקליפורניה, ארה"ב להשמדת נגיף שפעת מסוג INFLUENZA A המתפשט בחללים סגורים, באמצעות המערכת הייחודית לטיהור אוויר של אורה אייר.

ד. ביום 30 במאי, 2022 דיווחה אורה אייר לציבור כי החברה הבת האמריקאית Aura Smart Air Inc. התקשרה ביום 29 במאי, 2022 בהסכם הפצה לא בלעדי עם חברת ABM Industry Groups, LLC ("המפיצה") במסגרתו הוסכם כי המפיצה תשווק ותמכור את מוצרי אורה אייר ללקוחותיה השונים של המפיצה בארה"ב, קנדה ואנגליה.

ה. ביום 28 ביולי, 2022 דיווחה אורה אייר לציבור כי החל מסוף חודש מרץ 2022 ועד למועד הדיווח קיבלה הזמנות רכש מחייבות בהיקף של כ-2.2 מיליון ש"ח עבור רכישה של מערכות אורה אייר, כולל שירותים ומוצרים מתכלים, מעיריות וישובים ברחבי הארץ לצורך אספקת מערכות כאמור למוסדות חינוך בעיריות וישובים אלו.

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

5.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

¹<https://maya.tase.co.il/company/1899?view=reports>

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

5.2. תיאור סיכוני השוק

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

- א. סיכוני ריבית;
- ב. שינויים בשער החליפין.

5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

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

המכשירים הרגישים לא נועדו להגנה.

5.5. השפעת האינפלציה והריבית על התוצאות במהלך התקופה

בתקופת הדוח, חלו שינויים בכלכלה העולמית אשר השפיעו הן על סביבת הריבית והן על אינפלציה בישראל. במהלך החציון הראשון של שנת 2022, עלתה האינפלציה בשיעור של 3.1%. כמו כן, בנק ישראל העלה את הריבית במשק מתחילת השנה משיעור של 0.1% לשיעור של 2% בחודש אוגוסט 2022, עליה של 1.9% לתקופה.

להלן הערכת ההשפעה הישירה של העלייה בשיעור האינפלציה על החברה:

לעילת האינפלציה והריבית במשק אין השפעה ישירה על פעילות החברה.

להלן הערכת ההשפעה העקיפה של עליה בשיעור האינפלציה על תוצאות הקבוצה:

בעקבות עלית המדד במשק, יתכן ויחולו התייקרויות במחירי התשומות של החברה, אשר עשויות להשפיע על תוצאות החברה. בשלב זה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעה של מגמה זו.

להלן הערכת ההשפעה של העלייה בריבית על החברה:

כאמור לעיל, במהלך החציון הראשון של 2022, הריבית במשק עלתה בשיעור של 1.15% העלאות שיעור הריבית אינן משפיעות על מבנה העלויות של החברה באופן ישיר.

יחד עם זאת, בנוגע לגיוסי חוב עתידיים, בהתאם לצרכי החברה, ככל שסביבת הריבית במשק תהיה גבוהה יותר, עלול המצב להשפיע על גובה הריביות בגיוסי חוב עתידיים כאלו.

5.6. דוח בסיסי הצמדה תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 30.6.2022 (היתרות מוצגות

באלפי ש"ח):

סך הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	נכסים
5,412	-	5,412	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
6	-	6	-	-	-	פקדון מוגבל בשימוש
307	-	306	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
554	-	554	-	-	-	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
-	-	-	-	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
44,710	-	1,119	-	43,591	-	השקעה בחברות פורטפוליו
8	-	8	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
50,996	-	7,405	-	43,591	-	סה"כ נכסים

סך הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	התחייבויות
382	-	382	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
388	-	388	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
770	-	770	-	-	-	סה"כ התחייבויות

5.7. מבחני רגישות להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/ חשיפה ליום 30.6.2022:

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

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים של 12% (*) הפחתה של בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בריבית	שווי הוגן התחייבות	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בריבית
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	5,412	-	-	-
פיקדון מוגבל בשימוש	-	-	-	6	-	-	-
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	306	-	-	-
השקעות בחברות פורטפוליו	-	-	-	1,120	-	-	-
סה"כ	-	-	-	6,844	-	-	-

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

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

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים תוספת של 12% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בשער הדולר	שווי הוגן(*) נכס	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% בשער הדולר
השקעות בחברות פורטפוליו סה"כ	5,231	4,359	(2,180)	43,591	2,180	4,359	(5,231)
	5,231	4,359	(2,180)	43,591	2,180	4,359	(5,231)

היבטי ממשל תאגידי

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

7. דירקטורים בלתי תלויים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

8. תרומות

בתקופת הדוח לא העניקה החברה תרומות כלשהן. החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות וכן אין לה התחייבויות למתן תרומות כלשהן בתקופות עתידיות. על פי תקנות ניירות ערך - תפורט מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות, אם נקבעה כזו, וכן השתלבותה של מדיניות זו בעסקי התאגיד; יפורטו היקפי תרומות התאגיד בשנת הדיווח, בציון התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות; עלה היקף תרומות התאגיד לגוף מסוים על חמישים אלף שקלים חדשים בשנת הדיווח, יפורט גם טיב הקשרים, אם קיימים קשרים, בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

9. פרטים בדבר מבקר הפנים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

10. גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות האומדנים החשבונאיים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם בסמוך לדוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

12. הערכות שווי מהותיות מאוד

א. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2022 (מצורפת) – Cardiacsense

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
עיתוי ההערכה	30.6.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.	6,834 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2021 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	7,094 אלפי דולר ארה"ב
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי.	שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות <ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי חברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. חבר בארגונים/גופים בינלאומיים מעריכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם).	על בסיס גיוס המונים שבוצע.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	הערכת השווי התבססה על פי גיוס הון שהתבצע בחודש דצמבר 2020. על בסיס גיוס זה השווי ההוגן של המניה הרגילה הנו כ - 12.88 דולר למניה. בחודשים ספטמבר - דצמבר 2021 החלה החברה בסבב השקעה נוסף הכולל משקיעים חיצוניים. ליום 31/12/2021 גייסה החברה סך של 3.6 מיליון דולר ועד לסוף חודש פברואר 2022 כ 4.8 מיליון דולר. שער המניה לפי סבב זה נקבע ל - 20.65 דולר. לחברת מרחביה 343,071 מניות רגילות ו - 484 אופציות למניות רגילות בחברת קארדיאקסנס.

ב. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2022 (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	30.6.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,418 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2021 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,418 אלפי דולר.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות <ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. בעל ניסיון של מעל ל-16 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי חברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.

<ul style="list-style-type: none"> · לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פינגסים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. · חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי. 	
<p>בחינה איכותית האם נדרשת הפחתה בשווי.</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)</p>
<p>לא רלוונטי.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.

אלי ארז
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

29 באוגוסט, 2022

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 יוני 2022
בלתי מבוקרים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
5	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים
6	תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב,
29 באוגוסט, 2022

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

Kesselman & Kesselman is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	ביאור	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
7,430	5,524	5,412		נכסים שוטפים -
				מזומנים ושווי מזומנים
6	6	6		פיקדון מוגבל בשימוש
412	249	306		חייבים ויתרות חובה
-	-	1,120		השקעות בחברות פורטפוליו
<u>7,848</u>	<u>5,779</u>	<u>6,844</u>		
				נכסים שאינם שוטפים -
554	554	554		הלוואה שניתנה
225	225	-	5	חייבים בגין מכירת אופציה למניות
40,084	34,062	43,590	4,5	השקעות בחברות פורטפוליו
12	16	8		רכוש קבוע, נטו
<u>40,875</u>	<u>34,857</u>	<u>44,152</u>		
<u><u>48,723</u></u>	<u><u>40,636</u></u>	<u><u>50,996</u></u>		סה"כ נכסים

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

התחייבויות והון עצמי

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
454	419	382
364	404	388
<u>818</u>	<u>823</u>	<u>770</u>
45	45	-
<u>12,880</u>	<u>12,145</u>	<u>12,880</u>
35,176	32,124	35,548
(1,298)	(1,298)	(1,298)
1,102	(3,203)	3,096
<u>47,860</u>	<u>39,768</u>	<u>50,226</u>
<u>48,723</u>	<u>40,636</u>	<u>50,996</u>

התחייבויות שוטפות -

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות שאינן שוטפות -

זכאים בגין מכירת אופציות למניות

הון עצמי -

הון המניות
פרמיה על מניות כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
מניות באוצר
יתרת רווח (הפסד)
סך הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

29 באוגוסט, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			הכנסות:
			רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות
			בחברות פורטפוליו
			הכנסות מימון
			הכנסות אחרות
			סה"כ הכנסות
			הוצאות:
			הוצאות הנהלה וכלליות
			הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות
			בחברות פורטפוליו
			הוצאות מימון
			סה"כ הוצאות
			רווח כולל לתקופה
10,059	3,287	5,549	
-	18	11	
550	382	122	
<u>10,609</u>	<u>3,687</u>	<u>5,682</u>	
(3,462)	(1,841)	(1,501)	
(1,269)			
(26)	(299)	(2,187)	
<u>(4,757)</u>	<u>(2,140)</u>	<u>(3,688)</u>	
<u>5,852</u>	<u>1,547</u>	<u>1,994</u>	
<u>0.07</u>	<u>0.02</u>	<u>0.02</u>	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
<u>0.07</u>	<u>0.018</u>	<u>0.02</u>	רווח מדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	יתרת (הפסד)	מניות באוצר	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון המניות	
47,860	1,102	(1,298)	35,176	12,880	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
1,994	1,994	-	-	-	תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):
372	-	-	372	-	רווח כולל לתקופה
50,226	3,096	(1,298)	35,548	12,880	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
37,208	(4,750)	(1,298)	31,188	12,068	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
348	-	-	271	77	תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):
1,547	1,547	-	-	-	מימוש אופציות
665	-	-	665	-	רווח כולל לתקופה
39,768	(3,203)	(1,298)	32,124	12,145	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
37,208	(4,750)	(1,298)	31,188	12,068	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
5,852	5,852	-	-	-	רווח כולל 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 (מבוקר)

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
רווח לתקופה

5,852 1,547 1,994

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

8	4	4
1,209	665	372
-	(2)	(1)
(213)	(213)	-
(8,767)	(2,988)	(3,361)
(388)	(166)	(158)
<u>(2,299)</u>	<u>(1,153)</u>	<u>(1,150)</u>

פחת
 תשלום מבוסס מניות
 ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
 רווח ממימוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש
 עליית ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן
 הכנסות בגין גביית חוב טרקס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
 עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות

(5)	(8)	18
(302)	(298)	(48)
(307)	(306)	(30)
<u>(2,606)</u>	<u>(1,459)</u>	<u>(1,180)</u>

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -

(3,901)	(3,656)	(1,356)
225	225	225
637	636	-
-	-	93
96	96	-
374	320	245

השקעה בחברות פורטפוליו
 גבייה בגין ביטול אופציה שהתקבלה
 תמורה ממימוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש
 תמורה ממימוש השקעות בחברות פורטפוליו
 גביית חוב בגין הלוואה שניתנה
 גביית חוב בגין טרקס

(2,569) (2,379) (793)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 בלתי מבוקר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר
(45)	(45)	(45)
3,591	348	-
<u>3,546</u>	<u>303</u>	<u>(45)</u>
(1,629)	(3,535)	(2,018)
9,059	9,059	7,430
<u>7,430</u>	<u>5,524</u>	<u>5,412</u>

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

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

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

1. כללי

א. הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הטכנולוגיות הרפואיות ("מדטק"), הביומד ומדעי החיים. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ומשרדיה ממוקמים ברחוב מצדה 7, בני ברק.

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 הוגן.

לאחר בחינת פרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת תקן דיווח כספי בינלאומי 10 - "דוחות כספיים מאוחדים" (להלן: "IFRS 10"), הגיעה הנהלת החברה למסקנה שהחברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכן היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 28 - "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (להלן - "IAS 28").

בהתאם לכך, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי (המשך)

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 30 ביוני 2022, 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; והאטת הכלכלה העולמית אשר תקשה על איתור ומימוש הזדמנויות עסקיות. בקרב החברות המוחזקות פועלת החברה בשיתוף הנהלות החברות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. המצב הכספי של החברה

1. תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ב- 30 ביוני 2022 הינו (1,180) אלפי ש"ח (תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות שוטפת לתקופות שהסתיימו ב- 30 ביוני 2021 וב- 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של (1,459) אלפי ש"ח ו- (2,606) אלפי ש"ח, בהתאמה.
2. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2022 הינה 5,412 אלפי ש"ח.
3. דירקטוריון החברה אישר בחודש ינואר 2022 את תכניות המימון של החברה שפותחו על ידי הנהלת החברה:
ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל למימוש פעילות הנדל"ן, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך.
4. להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תכניות הנהלה כאמור לעיל, צפוי כי לחברה יהיה תזרים מזומנים אשר יאפשר את המשך פעילותה במשך 12 חודשים המסתיימים ביום 30 ביוני 2023.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022, ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם. הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, אינן מצביעות בהכרח על הכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסיים ביום 31 בדצמבר 2022.
 - ב. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים חשבונאיים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

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

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

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

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

התיקון ל - IAS 8 מבהיר כיצד ישויות צריכות להבחין בין שינויים במדיניות חשבונאית לבין שינויים באומדנים חשבונאיים. הבחנה זאת מהותית, מאחר ששינויים באומדנים חשבונאיים מיושמים באופן פרוספקטיבי, עבור עסקות ואירועים אחרים בעתיד, בעוד ששינויים במדיניות חשבונאית, ככלל, מיושמים באופן רטרואקטיבי לעסקות ואירועים אחרים בעבר, כמו גם לאירועים ועסקות בתקופה הנוכחית.

התיקון ל - IAS 8 ייושם באופן פרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי.

3. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל- IFRS נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקולי הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2021.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

4. השקעה בחברות פורטפוליו

א. מבנה אחזקות

יתרת השקעה בחברה	יתרת השקעה בחברה	יתרת השקעה בחברה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	מדינת התאגדות	
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022		
			%	%	%		
10,629	10,706	11,963	6.64	6.64	6.64	ארה"ב	קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק
21,254	13,917	24,829	6.08	7.23	6.37	ישראל	קרדיאקסנס בע"מ
-	-	-	0.75	-	0.75	ארה"ב	יובנטס תרפויטיקס אינק
3,399	4,316	1,120	2	2.00	1.89	ישראל	אורה סמארט אייר בע"מ
451	450	1,501	6.62	6.62	5.98	ישראל	נרוויי בע"מ
1,023	601	1,201	5.93	5.93	5.11	ארה"ב	Train Pain LTD
1,322	1,141	1,488	10.02	10.02	10.02	ישראל	אוקון מדיקל בע"מ
-	828	-	23.21	23.21	23.21	ישראל	ויאולי בע"מ
2,006	2,103	2,608	8.43	8.48	8.43	ישראל	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ
<u>40,084</u>	<u>34,062</u>	<u>44,710</u>					

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
 ליום 30 ביוני 2022
 (בלתי מבוקר)

4. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	
69	145	1,333	קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק
7,772	436	2,736	קרדיאקסנס בע"מ
1	-	851	נרוויו בע"מ
1,770	2,687	(2,187)	אורה סמארט אייר בע"מ
422	-	177	Train Pain LTD
(954)	(128)	-	ויאולי בע"מ
(44)	19	166	אוקון מדיקל בע"מ
(268)	(171)	285	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ
<u>8,767</u>	<u>2,988</u>	<u>3,361</u>	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

א. ביום 4 בינואר, 2022 דיווחה החברה כי חברת אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ ("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 מאי 2022 קבלה EFA את אישור ה CE למכשיר ה REV DX לביצוע ספירות דם במכשיר נייד, והיא נערכת להשלמת פיתוח אלגוריתמיקה מלאה ולייצור מכשירים ראשוניים לשיווק והפצה לקראת אמצע 2023

ג. בחודש ינואר 2022 נרוויו בע"מ ("נרוויו") השלימה אבן הדרך השנייה שכללה התחלה של ניסוי קליני שני והשלמת ניתוח נתונים והוכחת היתכנות של דיוק מעל 80%, לפיכך, העבירה החברה לנרוויו סך של 200 אלפי ש"ח ובכך השלימה את סך ההשקעה בסך 650 אלפי ש"ח. נרוויו החלה בסבב גיוס במהלך פברואר 2022 ובמהלך חודש אוגוסט 2022 הבטיחה השקעה של כ- 300 אלפי דולר ארה"ב ממשקיעים חיצוניים לפי שווי של 7.5 מ דולר לפני הכסף. נרוויו מעוניינת להמשיך את סבב הגיוס עד לסך השקעה של כ- 2.5 מ דולר.

ד. ביום 22 ביוני, 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") בהסכם מחייב למתן רישיון בלעדי לזכויות הדרושות לייצור מוצריה לצורך שיווקם באופן בלעדי בסין ובדרום מזרח אסיה.

בהתאם להוראות ההסכם, החברה הסינית תשלם לאוקון מדיקל בתוך 30 ימי עסקים ממעוד חתימת ההסכם סך של 1.3 מיליון דולר ארה"ב, בנוסף לאבני הדרך הבאות: (א) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר לאחר קבלת אישור רגולטורי בסין לכל אחד משני המוצרים של אוקון מדיקל (ב) החברה הסינית תשלם 1 מיליון דולר עבור השקת כל מוצר חדש המתבסס על הטכנולוגיה של אוקון מדיקל ופונה להתוויות רפואיות נוספות בסין. כמו כן, נקבע כי אוקון מדיקל תקבל תמלוגים בהיקף של 7% ממכירות המוצרים נטו בסין ובחלק ממדינות דרום מזרח אסיה לתקופה שנקבעה. לאחר תקופה של 12 שנים או תפוגת אחד מהפטנטים, לפי המאוחר, באחת מהטריטוריות ירד שיעור התמלוגים שתקבל אוקון מדיקל ל- 3.5%.

בנוסף סוכם כי אוקון מדיקל והחברה הסינית יפעלו לפיתוח ומסחור 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, שרירים, 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

- ה. החל מחודש מאי, 2022 החלה החברה לממש את מניות אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה סמארט"), עד ליום 30 ביוני 2022 מכרה החברה 27,130 מניות אורה סמארט בבורסה לני"ע בתל אביב. נכון ליום 30 ביוני שער המניה אורה סמארט בבורסה לני"ע בתל אביב היה 2.428 ש"ח, לאחר תאריך המאזן חלה ירידה של עשרות אחוזים במחיר המניה ונכון ליום 29 באוגוסט, 2022 מחיר המניה עומד על 1.1 ש"ח.
- ו. ביום 15 במאי, 2022 מימשה החברה 6,361 אופציות לרכישת מניות של חברת קרדיאקסנס אשר הוענקו לה על ידי קרדיאקסנס בחודש מרץ 2021. בחודש אפריל 2022 מימשה החברה אופציות בסך של 150 אלפי דולר ארה"ב ובנוסף בחודש יוני 2022 ביצעה החברה השקעה נוספת של 100 אלפי דולר ארה"ב. לאחר מימוש האופציות וההשקעה הנוספת שיעור האחזקה של החברה בקרדיאקסנס הוא 6.37% ו 5.32% בדילול מלא.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

6. מכשירים פיננסיים

א. גילויי שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
				נכסים:
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן
				דרך רווח או הפסד:
44,710	43,590 (*)	-	1,120	השקעות בחברות פורטפוליו
<u>44,710</u>	<u>43,590</u>	<u>-</u>	<u>1,120</u>	סך הנכסים

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

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

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
				נכסים:
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן
				דרך רווח או הפסד:
40,084	36,685 (*)	-	3,399	השקעות בחברות פורטפוליו
<u>40,084</u>	<u>36,685</u>	<u>-</u>	<u>3,399</u>	סך הנכסים

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך):

ב. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
36,685	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר):
1,356	השקעות בתקופת הדוח
273	מימוש אופציות
1	ריבית הלוואות
5,275	רווחים והפסדים שהוכרו
<u>43,590</u>	ברווח והפסד
	<u>יתרת סגירה</u>

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

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
26,613	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר):
(3,513)	העברות מרמה 3
3,656	השקעות בתקופת הדוח
2	ריבית הלוואות
2,988	רווחים והפסדים שהוכרו
<u>29,746</u>	ברווח והפסד
	<u>יתרת סגירה</u>

ד. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
26,613	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר):
3,076	השקעות בתקופת הדוח
22	ריבית הלוואות
6,974	רווחים והפסדים שהוכרו
<u>36,685</u>	ברווח והפסד
	<u>יתרת סגירה</u>

1. הצהרת מנכ"ל

אני, אלי ארד, מצהיר כי:

- 1.1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2022 ("הדוחות");
 - 1.2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - 1.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - 1.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אלי ארד, מנכ"ל

תאריך: 29 באוגוסט 2022

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

אני, שמואל גנזל, מצהיר בזה כי:

- 2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2022 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - 2.2. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - 2.3. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - 2.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 באוגוסט 2022

שמואל גנזל, דירקטור

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפורטפוליו
ליום 30.6.2022**

אוגוסט, 2022



15 באוגוסט, 2022

לכבוד:

מר אלי ארז, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון: הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפורטפוליו ליום 30.6.2022

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 30.6.2022 (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 לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

החברה מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם על ידי החברה לנו בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיאה 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 שגיאה בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 30.6.2022 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

מרחביה ו/או החברה –	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
מועד ההערכה –	30.6.2022
-CDx	Cleveland Diagnostics, Inc
קרדיאקסנס -	Cardiacsense LTD
דולר/\$-	דולר ארה"ב
אש"ח-	אלפי ש"ח

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של מרחביה והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת מרחביה והחברות המוערכות. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור

ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו:

- ◀ דוחות כספיים מבוקרים וסקורים של חלק מהחברות ושל מרחביה.
- ◀ מסמכי התאגדות של החברות המוחזקות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון של החברות.
- ◀ הסכמי אופציות לעובדים ויועצים.
- ◀ דיווחי מרחביה לבורסה.
- ◀ 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 30.6.2022 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

31.12.2020	30.6.2021	31.12.2021	30.6.2022	
3,134	3,284	3,418	3,418	CDx
<u>3,937</u>	<u>4,269</u>	<u>6,834</u>	<u>7,094</u>	קרדיאקסנס

פרק 3 מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

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

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

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

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

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי 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 שמשותפים 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 השוואה (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 החוזי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה- DCF^3 , 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- $CAPM^4$). 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 התפתחותי 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 מצוין 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 ראשוניות 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".

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.

◀ **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 בקרות 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"

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 שיוותר 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-100%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		מספר מניות	מניות רגילות
	מניה ב-\$	ריבית		
			10,012,326	
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	121,855	86,506	51,348	41,942	40,639	32,328	17,445	אינסוף
	'ז	'ו'	'ה'	'ד'	'ג'	'ב'	'א'	'ח'
מניות רגילות	53%	61%	67%	81%	100%	0%	0%	44%
בכורה D	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	17%
בכורה C	13%	0%	0%	0%	0%	71%	0%	11%
בכורה B	8%	9%	0%	0%	0%	15%	0%	6%
בכורה A	13%	15%	16%	19%	0%	13%	0%	11%
ESOP שהוענקו (0.8ex)	13%	15%	16%	0%	0%	0%	0%	11%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹¹ החברות הן: Fluidigm, Allena Pharmaceuticals, Nabriva Therapeutics plc. Trinity Biotech plc ו- Enzo Biochem, Corporation. 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 30.6.2022

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 לשווייה ההוגן של ההשקעה¹³, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2022 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 343,071 מניות רגילות של החברה ו-484 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 ($20.65 * 343,555$).

בהתאם לכך, שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס נאמד בכ-7,094 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 ובח"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 למעריכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – IACVA

