

מרחביה אחזקות

והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

דירקטוריון החברה אישר כי החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 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: 27 במרץ, 2023

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

- פרק א' - תיאור עסקי החברה
- פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022
- פרק ד' - פרטים נוספים על החברה
- פרק ה' - הצהרות מנהלים

חלק ראשון: תיאור עסקי החברה

א	עמודים
1	הגדרות א-4
2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-9
4	חלוקת דיבידנדים א-9
5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה א-10
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-10
7	תיאור תחום הפעילות של החברה - השקעה בחברות בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים א-12
8	CD'X א-15
9	קארדיאקסנס א-29
10	עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה א-51

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 לגייסי 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, בנוסף פועלת החברה לשיווק והפצה של בדיקה דיאגנוסטית לסרטן הערמונית בישראל, פעילות זאת מבוצעת באמצעות קבלן משנה

עמו לחברה יש הסכם הפצה בלעדי כמפורט בסעיף 8.5.2 להלן. נכון לתאריך פרסום הדוח, לחברה השקעות עיקריות בשבע חברות¹, כמפורט להלן:

¹ השקעת החברה בויאולי בע"מ, חברה שעסקה בפיתוח טכנולוגיה לצריכת קנאביס רפואי במינן מדויק וללא חימום ושריפה, הופחתה במלואה בשנת 2021 בעקבות הפסקת פעילותה (ראו ביאור 8 בדוחות הכספיים) ולכן אינה מוצגת בטבלה שלהלן.

שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (26.3.2023)			נציגות החברה בדירקטוריון	תיאור חברה ותחום הפעילות	שם חברת הפרטפוליו ופרטים נוספים
בהון	בהצבעה	בדילול מלא בהון ובהצבעה			
5.5%	6.63%	6.63%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- CD'X.	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.	חברה מהותית: Cleveland Diagnostics Inc. ("CD'X") לפרטים נוספים אודות פעילות חברת CD'X ראו סעיף 8 להלן.
5.2%	6.52%	6.52%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה בקארדיאקסנס.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל המפתחת מכשור לביש לניטור מדדי גוף רפואיים, ברמת דיוק גבוהה.	חברה מהותית: קארדיאקסנס בע"מ ("קארדיאקסנס") לפרטים נוספים אודות חברת קארדיאקסנס ראו סעיף 9 להלן.
4.93%	5.47%	5.47%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- TrainPain.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל הפועלת בתחום הבריאות הדיגיטלית ומפתחת פלטפורמה מבוססת AI לטיפול בכאב כרוני ללא תרופות.	טריין פיין בע"מ ("TrainPain") לפרטים נוספים אודות חברת TrainPain ראו סעיף 10.6.1 להלן.
7.68%	8.43%	8.43%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה ב- E.F.A.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל, אשר מפתחת מכשיר נייד ונישא לביצוע בדיקת ספירת דם מלאות בתהליך מהיר על ידי מכשיר נייד.	א.א.פ.איי הנדסה לכל בע"מ ("E.F.A.") לפרטים נוספים אודות חברת E.F.A ראו סעיף 10.6.2 להלן.

שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (26.3.2023)			נציגות החברה בדירקטוריון	תיאור חברה ותחום הפעילות	שם חברת הפרטפוליו ופרטים נוספים
בהון	בהצבעה	בדילול מלא בהון ובהצבעה			
1.77%	1.87%	1.87%	לחברה אין זכות למנות דירקטור באורה אייר.	חברה ציבורית ישראלית שמניותיה נסחרות בבורסה בתל-אביב בע"מ, אשר עוסקת בפיתוח פלטפורמה לניהול ניטור וטיהור איכות אוויר.	אורה אייר בע"מ ("אורה אייר") לפרטים נוספים אודות חברת אורה אייר ראו סעיף 10.6.3 להלן.
7.49%	5.78%	5.78%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה בנרדוויון.	חברה ישראלית אשר עוסקת בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים מבוססי בינה מלאכותית (AI) בתחום הנורופיזיולוגיה התוך ניתוחית (IONM).	נרדוויו בע"מ ("נרדוויו") לפרטים נוספים אודות חברת נרדוויו ראו סעיף 10.6.4 להלן.
7.57%	10.02%	10.02%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה באוקון מדיקל.	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.	אוקון מדיקל בע"מ ("אוקון מדיקל") לפרטים נוספים אודות חברת אוקון מדיקל ראו סעיף 10.6.5 להלן.

2.3. לפרטים אודות סבבי השקעה בחברות פורטפוליו של החברה שבוצעו במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, ראו סעיפים 8.1.13, 9.1.6.8, 9.1.6.10, 10.6.1.9, 10.6.2.7, 10.6.4.6, 10.6.4.7 ו-10.6.5.3 להלן.

2.4. לחברה בעבר היתה פעילות בתחום הנדל"ן באמצעות החזקה בחברת חיות-טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ ("טוביאס" ו-"הפעילות הקודמת", בהתאמה).

2.5. לפרטים אודות הלוואות שהעניקה החברה בעבר ואשר טרם נפרעו במלואן נכון למועד הדוח התקופתי, ראו סעיף 10.4.2 להלן וביאור 6 לדוחות הכספיים.

2.6. 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 להשבת 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.

2.7. במהלך שנת 2022 החברה החליטה להתחיל לפעול בתחום ההפצה וייצוג חברות בינ"ל בתחומי הרפואה וה- WELL BEING. בשלב הראשון החברה השיקה כמפיצה את פעילות CD'X בישראל ועל רקע הצלחת תחילת המהלך, החברה פועלת נכון למועד דוח זה על מנת להרחיב את פעילות הפצת הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית של CD'X למדינות נוספות ובנוסף פועלת לאתר מוצרים ו/או שירותים ייחודיים לשיווק והפצה.

2.8. 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. לפרטים אודות גמול הוני שהוענק בעבר למנכ"ל החברה, ליו"ר דירקטוריון החברה ולנשיא החברה, כולל עדכונים לגמול כאמור (הארכת תקופת מימוש, שינוי מחיר מימוש- לחלק ממנו)- ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

3.1.2. 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.נ. כ"א של החברה, ללא תמורה, לנותן שירותים, חבר הוועדה המייעצת, עמו 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).

3.1.3. ביום 1.9.2022 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.נ. כ"א של החברה, ללא תמורה, לנותן שירותים, חבר הוועדה המייעצת, עמו החברה התקשרה בהסכם למתן שירותים, אשר אינו בעל שליטה, דירקטור או מנכ"ל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.9.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-091326).

3.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח על המצב הכספי לא חילקה החברה דיבידנדים.

4.2. ליום 31 בדצמבר 2022, 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 בדין.

- 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 יותרו 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 הדין 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). מובהר כי החברה לא חילקה דיבידנד בגין מכירת מניות RMDY במהלך השנים 2020 ו- 2021 (ראו באור 8.3 בדוחות הכספיים) הואיל והתקבולים נטו ממכירת המניות במהלך שנות המכירה לא עמדו ברף המדיניות לחלוקה של מינימום 5 מיליון ש"ח תקבולים נטו לשנה, החברה לא עמדה במבחני החלוקה הקבועים בדין ודירקטוריון החברה לא אישר חלוקה כאמור.

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות התוצאות הכספיות של הפעילות העסקית של החברה, ראו את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 המצורף לדוח תקופתי זה וכן בדוחותיה הכספיים.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1. מצב השוקים- 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.

במהלך שנת 2022 המסחר בבורסה בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה והסתכם בירידות שערים בשוקי המניות ואיגרות החוב, בדומה למגמה בבורסות מובילות בעולם, כשהשוק הישראלי הפגין חוסן ומדדי המניות ואיגרות החוב בתל-אביב ירדו בשיעור מתון משמעותית יחסית לעולם. ירידות השערים בשוקי העולם הושפעו מהתפרצות אינפלציונית שהביאה להעלאת ריבית אגרסיבית מתמשכת ע"י בנקים מרכזיים ולהאטה בפעילות הכלכלית. גיוס הון בשוק המניות בישראל הסתכם בכ- 21.8 מיליארד שקל, לאחר גיוס שיא בהיקף של כ- 25.8 מיליארד שקל בשנת 2021. הירידה בהיקף הגיוס בשנת 2022, נבעה מעצירה בגל ההנפקות הראשוניות בחודש אפריל 2022, בדומה למצב בעולם. בסה"כ במהלך שנת 2022, 13 חברות חדשות (בהן 6 חברות היי-טק) גייסו כ- 2.3 מיליארד שקל בהנפקות ראשוניות לציבור (IPOs). הירידה בשווקים שהקטינה את הרצון לבצע השקעות חדשות, הביאה לכך שמרבית החברות החדשות שהצליחו להשלים את ההנפקה הינן חברות גדולות (בשווי של יותר ממיליארד שקל לאחר ההנפקה). חמש חברות חדשות גדולות גייסו כ- 2 מיליארד שקל – כ- 84% מסך הגיוס בהנפקות ראשוניות בשנת 2022, זאת לעומת 12 חברות גדולות שגייסו כ- 4.6 מיליארד שקל – כ- 43% מסך הגיוס בהנפקות ראשוניות בשנת 2021. בגיוסי החברות הוותיקות נרשמה עלייה והם הסתכמו בכ- 19.5 מיליארד שקל בשנת 2022, לעומת כ- 15.3 מיליארד שקל בשנה הקודמת. עיקר העלייה מקורה בגיוסי הבנקים הגדולים לאומי ודיסקונט שהסתכמו בכ- 2.8 ובכ- 1.4 מיליארד שקל, בהתאמה, והיו להנפקות המניות הגדולות ביותר ע"י בנקים זה יותר משני עשורים.

במהלך ינואר 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.9.1.1 להלן.

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")², בשנת 2022 גייסו חברות היי-טק ישראליות כ- 14.9 מיליארד דולר וזאת לעומת השיא של שנת 2021 שעמד על כ- 27 מיליארד דולר. נתוני המחקר מעידים על התכווצות ההיי-טק הישראלי ב- 42% במחצית השנייה של שנת 2022. המחצית הראשונה של שנת 2022 הייתה המשך ישיר לשנת 2021 ובמהלכה גויסו כ- 10 מיליארד דולר המהווים שני שלישים מסך הגיוסים בכל שנת 2022. על אף שנתון זה נמוך ב- 31% ביחס למחצית השנייה של שנת 2021, בוצעו 519 עסקאות המעידות כי ההיי-טק הישראלי היה עדיין בתקופת פריחה. במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 בוצעו רק כ- 313 עסקאות ובמסגרתן חברות ההיי-טק הישראליות גייסו כ- 4.5

² <https://www.ivc-online.com/Insights/Industry-Maps>

מיליארד דולר בלבד. המחצית השנייה של שנת 2022 עמדה כבר בסימן הירידות בשווקים הפיננסיים והחשש ממיתון עולמי עמוק. במחצית זו חלה ירידה במספר העסקאות ובסכום הכולל שלהן, כמות אקזיטים נמוכה וירידה חדה בשווי חברות הטכנולוגיה הציבוריות. מנתוני המחקר עולה שביחס לעסקאות המכירה, "האקזיטים", של סטארט-אפים ישראלים חלה ירידה של 40% בסכום הכולל שעמד על 8.7 מיליארד דולר בשנת 2021 ל- 5.3 מיליארד דולר בשנת 2022.

6.3 סיכון אינהרנטי בתחום הפעילות - לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברות בהן השקיעה החברה בתחום הבימוד 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 הבימוד 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.

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 בשווקי 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 הבימוד, המדטק ומדעי החיים 43

7.1 מבנה תחום הפעילות

בישראל פועלים גופים שונים העוסקים בהשקעה בחברות בתחום פעילותה של החברה בשלבי

³ 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.

⁴ החברה פועלת בנוסף להפצה של בדיקה דיאגנוסטית של CD²X לסרטן הערמונית בישראל באמצעות קבלן משנה. פעילות זו אינה מהותית נכון למועד הדוח התקופתי.

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 וברוחיותו

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, ולהביא לשיפור איכות החיים של החולים. בנוסף, פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת 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 שיפתחו 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, ואו 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 פוטנציאלים 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.

כמו כן, כאמור לעיל, החברה פועלת להפצה של בדיקה דיאגנוסטית של CD'X לסרטן הערמונית בישראל באמצעות קבלן משנה כמפורט בסעיף 8.5.2 להלן.

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 ומזכויות ההצבעה בדילול מלא של CD'X, לא כולל הסכמי ההלוואות ההמירות שימומשו כחלק מסבב גיוס ההון הבא של החברה.
- 8.1.3. למיטב ידיעת החברה, CD'X הינה בעלת רישיון בלעדי למסחור טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza Inc. אשר העניקה רישיון בלעדי (exclusive sublicense) ל-CD'X להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם בין הצדדים מחודש ספטמבר 2022. עד לאותו מועד הרישיון ל-CD'X הוענק מחברת ADX LLC ("ADX"), חברה קשורה ל- Analiza מכוח הסכם בין הצדדים 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, CD'X תשלם ל- Analiza 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 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 שנה מיום חתימת ההסכם (דהיינו, עד ליום 11.9.2023). מכירה מסחרית כאמור בוצעה. תנאי ההסכם יישארו בתוקף עד למועד פקיעת הפטנטים שבגינם ניתן הרישיון.
- הפיתוח המוביל והמתקדם ביותר של CD'X הוא בתחום בדיקות סריקה, מיון ואבחון

של סרטן הערמונית.

- 8.1.4. 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 עד תום שנת 2023.
- 8.1.5. 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. ביום 7.7.2020 הודיעה CD'X לחברה כי החלה לראשונה בפעילות מסחרית, במסגרתה החלה בשיווק בדיקות ה-IsoPSA למחלקה האורולוגית בקליבלנד קליניק.
- 8.1.6. בשלב זה ללא אישור FDA, ל-CD'X יכולת להציע את בדיקת המעבדה בהתאם לאישור CLIA⁵ באמצעות המעבדה שלה בה מפותחת הבדיקה. CD'X קיבלה את רישיון ה-CLIA למעבדה שהקימה במהלך הרבעון השני של שנת 2020. ה-FDA מגדיר "Laboratory Developed Test -LDT" כבדיקה שפיתוחה נעשה במעבדה קלינית ומתבצעת לצרכי אבחון ושימוש רפואי בלבד כל עוד היא מתבצעת בלעדית במעבדה אשר פיתחה אותה תחת רגולציית ה-CLIA. בהתאם לכך, עד לקבלת אישור FDA, CD'X מייצרת את הכנסותיה מבדיקות IsoPSA מתוך המעבדה שלה. נכון למועד דוח תקופתי זה, הכנסות CD'X מבדיקות IsoPSA הינן בסכומים לא מהותיים.
- 8.1.7. 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 2023 במטרה להציג תוצאות קליניות ראשוניות עד תום שנת 2023.
- 8.1.8. החברה השקיעה במרץ 2015 ב-CD'X 1 מיליון דולר (3,907 אלפי ש"ח) 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.
- 8.1.9. 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

⁵ "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.

- סך של 1,459,271 מניות בכורה B של CD'X, החברה לא השתתפה בסבב השקעה זה.
- 8.1.10. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה ב-CD'X סך של 150 אלף דולר (543 אלפי ש"ח) נוספים על האמור בסעיף 8.1.9 לעיל, במסגרת סבב גיוס פנימי בסך של כ-2.2 מיליון דולר. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות לפי הנמוך מבין שווי מינימאלי של 48 מיליון דולר או בהנחה של 20% על סבב הגיוס הבא ב-CD'X.
- 8.1.11. 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 מיליון דולר (ראו סעיף 8.1.10 לעיל) הומרה למניות בכורה מסוג C.
- 8.1.12. 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 (484.8 אלפי ש"ח). 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). לאחר סגירת סבב ההשקעה, הושקעו 2 מיליון דולר על ידי קרן השקעות הקשורה למדינת אוהיו בארה"ב, ההשקעה בוצעה במנגנון SAFE בשווי הנמוך מבין 20% הנחה על סבב ההשקעה הבא ותקרת שווי של 190 מיליון דולר.
- 8.1.13. במהלך חודש פברואר 2023 החלה CD'X סבב גיוס מסוג הלוואה המירה, בסכום של עד 15 מיליון דולר. ההלוואה ההמירה נושאת ריבית של 8.5%, לתקופה של 24 חודשים והיא תומר למניות בכורה בסבב ההשקעה הבא או בתום התקופה לפי שווי הנמוך מבין 25% הנחה על שווי ההשקעה בסבב ההשקעה הבא או שווי חברה של 139 מיליון דולר. עד למועד דוח זה גויסו במסגרת סבב זה כ-13.2 מיליון דולר. החברה השתתפה בסבב השקעה זה בסך של 150 אלפי דולר (כ-549 אלפי ש"ח), בנוסף מר אילן גולדשטיין נשיא החברה ומבעלי השליטה בה השקיע בסבב זה 250 אלפי דולר (ראו דיווח מיידי מיום 27.2.2023, אסמכתא: 2023-01-018517).

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.⁶ איגוד הסרטן האמריקאי מעריך שאחד מתוך כל 9 גברים בארה"ב יאובחן

⁶ https://www.tasmc.org.il/Be-Well/InterestAreas/cancer/Pages/prostate_cancer.aspx

כחולה בסרטן הערמונית וגבר אחד מתוך כל 41 חולים בסרטן הערמונית ימות מהמחלה.⁷

8.2.2. מאחר ואין בדרך כלל תסמינים (סימפטומים) מוקדמים של המחלה, האבחון המוקדם 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 מרקמת 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- 70 אחוז מסך הבדיקות שתוצאתן חיובית, הינן כוזבות והמטופל אינו חולה בסרטן הערמונית).⁸ דבר העלול להביא לבדיקות אבחון וטיפולים 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 מהווה 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.

8.2.7. CD'X קיבלה אישור כיסוי ביטוחי וקביעת מחיר של 600 דולר מ- CGS, קבלן מדיקייר עם סמכות שיפוט על אוהיו, משנת 2022. מאז התקשרה החברה עם קבלני Medicare אחרים והחלה פניות למבטחים פרטיים כדי להרחיב את הכיסוי הביטוחי.

⁷ <https://www.cancer.org/cancer/prostate-cancer/about/key-statistics.html>

⁸ www.cancer.gov/types/prostate/psa-fact-sheet

8.2.8. ביום 23 בדצמבר 2022, התקשרה CD'X בהסכם הפצה לא בלעדי עם Quest Diagnostics מעבדת בדיקות הגדולה בארה"ב (בסעיף זה- "המעבדה") שמטרתו הרחבת הגישה למטופלים לביצוע בדיקה לאיתור סרטן ערמונית ברחבי ארה"ב באמצעות IsoPSA (בסעיף זה- "ההסכם"). ההסכם הינו לתקופה של 18 חודשים והוא יוארך באופן אוטומטי ככל שלא ניתנה הודעה אחרת על ידי אחד הצדדים. ההסכם אינו כולל התחייבות לרכישת כמות מינימאלית של IsoPSA. במסגרת ההסכם, CD'X תבצע בדיקות עבור המעבדה בעוד המעבדה תהיה אחראית למכירות מסוימות, שיווק, איסוף דגימות, תמיכה לוגיסטית כולל בגביית התשלום עבור הבדיקה, עבור CD'X. במסגרת ההסכם התחייבו הצדדים להקמת ועדת היגוי משותפת שתפקח על פעילויות משותפות לתמיכה ב-IsoPSA, שהשלב הראשון שלה יתחיל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ויתרחב לאחר מכן. ההסכם כולל תניות נוספות המקובלות להסכמים מסוג זה. ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 25.12.2022 (מספר אסמכתא : 2022-01-122055).

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 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 למוצרי 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 עד תום שנת 2023.	קבלת אישור FDA עד תום שנת 2023.	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 ($Gleason \leq 7$) ודרגה נמוכה/ שפירה של המחלה ($Gleason \leq 6$). 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 שינוי בהחלטות של הרופאים בכ-66% 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, שמספקים את התמיכה לתהליך.

8.4.5. בחודש אוקטובר 2022, קיבלה CD'X הודעה מ-CGS Administrators, קבלן אדמיניסטרטיבי מקומי של מבטח הבריאות האמריקאי (local Medicare Administrative Contractor), על הסכמתו לאשר כיסוי (local coverage determination) להחזר הוצאות בסך של 600 דולר לבדיקה באמצעות מוצר ה-IsoPSA, וזאת בהתאם לקריטריונים מוגדרים שנקבעו על ידו. הכיסוי הביטוחי חל על מבוטחי Medicare בארה"ב והוא נכנס לתוקף החל מיום 20 בנובמבר 2022. למיטב ידיעת החברה, ל-Medicare יש כ-60 מיליון מבוטחים בארה"ב. ראו גם דיווח מידי של החברה מיום 11.10.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-101724).

בנוסף, CD'X החלה להגיש בקשות 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

8.5.1. CD'X משווקת 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 המבוטחים 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.

8.5.2. 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")⁹ לתקופה של 5 שנים (בסעיף זה-"ההסכם"), במדינות ישראל, קפריסין, יוון וקזחסטן ("מדינות היעד"). בנוסף בחודש דצמבר 2022 הורחבה רשימת מדינות היעד לכלול את איחוד האמירויות ופולין. ההסכם כולל תנאים מסחריים סטנדרטים הכוללים בין היתר זכות של מרחביה להפצת משנה של הבדיקות באמצעות צד ג', התחייבות לכמות מינימלית שנתית לרכישה של מוצרי CD'X החל מהשנה השנייה להתקשרות, כאשר אי עמידה בכמות זו עלולה להוביל לביטולו של ההסכם או לביטול הבלעדיות וכן זכות לביטול ההסכם במקרה של הפרות שלא תוקנו או במקרים מקובלים של חדלות פירעון וכדומה. נכון למועד דוח תקופתי זה, ההתחייבות לכמות מינימלית שנתית היא ביחס למדינת ישראל בלבד וטרם נקבעו כמויות לרכישה ביתר מדינות היעד. החברה משווקת את מוצרי CD'X בישראל באמצעות קבלן משנה שהינו חברה ישראלית בעלת תשתית מקצועית מתאימה, בעלת ניסיון בהפצה של מוצרי דיאגנוסטיקה, עימה התקשרה החברה בחודש אוקטובר 2021 בהסכם הפצת משנה בלעדי בישראל ("מפיץ המשנה" ו-"הסכם הפצת המשנה", בהתאמה). הסכם הפצת המשנה הינו לתקופה של 3 שנים ולאחר מכן יוארך באופן אוטומטי לתקופות של 1 שנה כל אחת, אלא אם צד יודיע למשנהו שאינו מעוניין בהארכת ההסכם במועד שנקבע לכך בהסכם הפצת המשנה. בנוסף, הסכם הפצת המשנה כולל אפשרות של ביטול מיידי של ההסכם במקרים המקובלים להסכמים מסוג זה (כגון חדלות פירעון וכדומה). בנוסף, במקרה של אי עמידת מפיץ המשנה ברכישה מינימלית של בדיקות שנקבעה בין הצדדים החל מהשנה השנייה להסכם הפצת המשנה (דהיינו, החל משנת 2023), לחברה תהיה האפשרות לסיים באופן מיידי את ההתקשרות או לבטל את הבלעדיות שהוענקה למפיץ המשנה. מפיץ המשנה אחראי להשגת כל הרישיונות הנדרשים לצורך הפצת הבדיקות. החברה זכאית לסכום קבוע בגין כל בדיקה שתרכש על ידי מפיץ המשנה ובתנאי שוטף + 30. מפיץ המשנה קיבל את אישור משרד הבריאות לשיווק מוצרי CD'X בישראל בתוקף עד ליום 2 במרץ 2023 ופועל להארכת התוקף בימים אלו. בהתאם להסכם הפצת המשנה, CD'X היא זו שמבצעת את האנליזה המעבדתית של הבדיקה בארה"ב ומעבירה את התוצאות למפיץ המשנה או לחברה. 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 ו/או הצלחת מוצרי CD'X בשוק בדיקות האבחון לסרטן. כמו כן, אין וודאות שמפיץ המשנה בישראל יקבל את אישורו של משרד הבריאות להמשך שיווק מוצרי CD'X בישראל לאחר מרץ 2023. 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

⁹ בדיקות שנועדו לאבחון סרטן ובפרט סרטן הערמונית.

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.

8.7. תחרות

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

PHI	Select MDx	Exosome DX	PCA3	4K SCORE	IsoPSA	המוצר הרפואי
BECKMAN COULTER	MDxHealth	Bio-Techne	HOLOGIC INC	OPKO HEALTH INC	CD'X INC	החברה
בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סיכון של סרטן ערמונית באמצעות שכלול תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם: total PSA, free PSA, and proPSA	בדיקת שתן הנעשית לאחר בדיקת אורולוג.	בדיקת שתן מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	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 שמשכלל תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם: Free/Total PSA, Intact PSA, Human Kallikrein 2 (hK2), יחד עם מספר גורמים נוספים.	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	מאפיני המוצר
לא ידוע.	לא ידוע.	לא ידוע.	נמוך ביותר, ככל הידוע לחברה – לקראת הפסקת השיווק.	כ- 18,000 בדיקות ברבעון הרביעי של שנת 2019.	החל שיווק.	נתח שוק
FDA	CLIA	CLIA	FDA	FDA	CLIA	אישור רגולטורי

ה-IsoPSA של CD'X מתאפיין בביצועים קליניים גבוהים. ביצועיה הקליניים של CD'X מצביעים על היכולת למנוע כ- 55% מבדיקות הביופסיה המיותרות (כפי שעולה ממחקר תועלת שנערך בקליבלנד קליניק).

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 תוצאות הבדיקה ועריכת הבדיקה. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, ה-IsoPSA הינה הבדיקה היחידה המתאימה גם למטופלים הנוטלים תרופות לטיפול בערמונית המשנות את רמת ה-PSA.

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 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
פיילוט - אימות קליני למוצר Clinical) 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 ה-	לא רלוונטי	ניסוי המשך בהתאם להתווית FDA ה-	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

• כוונת CD'X להמשיך לערוך מחקרים באתרים שונים בארה"ב ובישראל לצורך המשך פיתוח ושיפור ביצועים קליניים

8.9 פטנטים מהותיים רשומים

מדינות בהן אושר	מועד צפוי של הפטנט	הזכויות בפטנט	תיאור הפטנט	מספר הפטנט
ארה"ב	15/6/2027	בבעלות חברת, Analiza, Inc. רישיון בלעדי ל- CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	Systems and Methods for Characterization of Molecules	US8,099,242
האיחוד האירופי	19/12/2026		Systems and Methods Involving Spectral Biomarkers	EP1977254
ארה"ב	19/12/2026		Systems and Methods Involving Data Patterns such as spectral biomarkers	US 8,437,964
ארה"ב	9/9/2031		Characterization of Molecules	US8,211,714
ארה"ב	28/8/2023		Characterization of Molecules	US7,968,350
ארה"ב	23/8/2027		Systems and Methods Involving Data Patterns such as spectral biomarkers	US 8,041,513
ארה"ב	6/3/2034		Systems and Methods for Characterization of Molecules	US 9,354,229
ארה"ב	6/8/2035		Methods and Devices for Analyzing Species to Determine Diseases	US 10,613,087

8.10 מימון

פעילותה של CD'X ממומנת בעיקר מהשקעות בהון CD'X כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. כוונת CD'X בשלב זה להמשיך ולממן את פעילותה מגיוסי הון. בנוסף, CD'X החלה במכירות של הבדיקה לסרטן הערמונית ברחבי ארה"ב ובישראל. כוונת CD'X להרחיב את מכירות הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית באמצעות הרחבת צוות אנשי המכירות שלה ובאמצעות הסכמי הפצה בארה"ב ומחוצה לה כאמור בסעיף 8.5 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, ולהערכת CD'X האישור צפוי להתקבל עד תום שנת 2023.

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 והנחיות 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

2024	2023	סטטוס ליום 31.12.2022 ולמועד דוח תקופתי זה	המוצר הרפואי
המשך הרחבת מערך השיווק וההפצה של בדיקת ה-IsoPSA ברחבי ארה"ב ומחוצה לה. הרחבת האינדקציות הרלוונטיות לבדיקת ה-IsoPSA.	קבלת אישור ה-FDA במסלול PMA, הרחבת מערך השיווק וההפצה של בדיקת ה-IsoPSA ברחבי ארה"ב. הרחבת האינדקציות הרלוונטיות לבדיקת ה-IsoPSA. הרחבת שיווק והפצת הבדיקה בארה"ב ומחוצה לה.	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 עד תום שנת 2023.	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 וסוגי סרטן נוספים באמצעות בדיקת דם על בסיס טכנולוגיית הליבה של CD'X

האסטרטגיה של CD'X הינה להרחיב את האינדקציות הרלוונטיות לבדיקת סרטן הערמונית, בנוסף להרחיב את מאמצי השיווק וההפצה בארה"ב ומחוצה לה באמצעות הגדלת מערך המכירות של CD'X ובאמצעות חתימה על הסכמי הפצה. בנוסף, בכוונת CD'X לקדם בדיקות

נוספות לסוגי סרטן נוספים על בסיס הטכנולוגיה הייחודית שלה.

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 31.12.2022 המהווה הערכת שווי מהותית מאוד כאמור בתקנה 8(ט) בתקנות הדוחות המצורפת לדוח תקופתי זה וסעיף 8(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- 6.52% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס.

9.1.3 יו"ר דירקטוריון החברה, מחזיק, נכון למועד הדוח התקופתי, בכ- 0.92% 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 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, 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, רמת חמצן בדם ומדדים רפואיים נוספים באמצעות השעון הרפואי.

9.1.5 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 מספק ניטור קבוע ואיכותי בעלות זולה ללא צורך בפעולה פולשנית.

9.1.6 השקעות החברה בקארדיאקסנס

- 9.1.6.1 ביום 4 ביוני 2017, התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס בסכום של 500 אלפי דולר (1,779 אלפי ש"ח) 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 דיווחים מיידיים של החברה מיום 26.3.2017 ו- 5.6.2017 מספרי אסמכתאות: 2017-01-047191 ו- 2017-01-024475, בהתאמה). ההשקעה בקארדיאקסנס נעשתה לאחר שהחברה זיהתה את הטכנולוגיה של קארדיאקסנס כחדשנית, פורצת דרך ובעלת פוטנציאל משמעותי.
- 9.1.6.2 במהלך שנת 2017 השקיעה החברה בקארדיאקסנס סך של 140 אלפי דולר (546.5 אלפי ש"ח) בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלף דולר (273 אלפי ש"ח) 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 (273.5 אלפי ש"ח) הושקעו בסבב גיוס ממשקיעים פרטיים בסך של כ- 1.5 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.
- 9.1.6.3 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 (342 אלפי ש"ח). בנוסף במסגרת סיבוב ההשקעה השתתפה גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה בסך של 65 אלף דולר.
- 9.1.6.4 במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקארדיאקסנס בסך של 105 אלף דולר (374 אלפי ש"ח) לפי שווי של כ- 20 מיליון דולר.
- 9.1.6.5 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 (345.6 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 2.12.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-117910).
- 9.1.6.6 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 (824 אלפי ש"ח) 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 מידי של החברה מיום 15.6.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-053467).

9.1.6.7 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 (824 אלפי ש"ח) 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 מידי של החברה מיום 4.2.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-014706).

9.1.6.8 ברבעון האחרון של שנת 2021, קארדיאקסנס החלה בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב מתוכו חתמה על הסכמי השקעה עד תום שנת 2022 בסכום השקעה מצטבר של כ- 8.4 מיליון דולר ארה"ב להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס לפי שווי של 125 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בדילול מלא. במסגרת סבב זה השתתפה החברה בסך של 100 אלפי דולר (345 אלפי ש"ח) בשנת 2022. לאחר תאריך המאזן במהלך הרבעון הראשון 2023 הושקעו עוד כ- 630 אלפי דולר במסגרת סבב השקעה זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21.11.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-099547).

9.1.6.9 בחודש מאי 2022 מימשה החברה 6,361 אופציות בקארדיאקסנס (כ- 0.1% בדילול מלא) תמורת ערכם הנקוב של המניות כ- 64 ש"ח.

9.1.6.10 החל מחודש ספטמבר 2022 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה כהלוואה המירה. במהלך שנת 2022 קיבלה קארדיאקסנס סך של כ- 1.4 מיליון דולר כהלוואה המירה.

ההלוואה כוללת ריבית שנתית בסך 6% והחזר ההלוואה יתבצע בארבע תשלומים שווים כאשר הראשון הינו לאחר שנה מיום לקיחתה והיתר הינם כל חצי שנה לאחר מכן. ככל וההלוואה תומר למניות שווי ההמרה יתבצע בהתאם לשווי המניה בתוספת 10% על מחיר המניה בסבב ההשקעה הנוכחי או 20% הנחה על מחיר המניה בסבב ההשקעה הבא.

החברה השתתפה בסבב השקעה המיר זה בסך של 150 אלף דולר (493.6 אלפי ש"ח).

9.1.6.11. בחודש דצמבר 2022 וינואר 2023 קיבלה קארדיאקסנס הלוואה בסך של כמיליון וחמישים אלפי דולר, תנאי ההלוואה כוללים ריבית שנתית בסך של 15% והחזר ההלוואה יהיה בשלושה תשלומים שווים לאחר תשעה, עשרה ואחד עשר חודשים. לטובת קבלת ההלוואה שעבדה קארדיאקסנס את זכויות ה-IP של קארדיאקסנס. בנוסף במסגרת הסכם ההלוואה קיבלו המלווים מניות בשווי של 250,000 דולר.

9.1.7. 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:

9.1.7.1. 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.

9.1.7.2. בחודש 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 הני"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.
- 9.1.7.3 יצוין, כי מטרת שני הניסויים הקליניים היתה הגשת תוצאותיהם לגופי התקינה. לאחר הגשת תוצאות ניסויים אלה קארדיאקסנס קיבלה בחודש פברואר 2021 אישור עמידה בתקנים האירופאים (CE) לאינדיקציות זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית ECG, זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית PPG, דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG, ודופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית PPG.
- 9.1.7.4 בחודש 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.
- 9.1.7.5 בחודש יוני 2021, החל ניסוי נוסף לבדיקת בטיחות וביצועיות גרסה מתקדמת יותר של השעון הרפואי CS Watch3 לניטור ריווי חמצן, בניסוי זה נבחן השעון של קארדיאקסנס במדידה של ריווי חמצן בטווח של 70% - 100%. ניסוי זה הסתיים בהצלחה.
- 9.1.7.6 בחודש מאי 2022 הגישה קארדיאקסנס בקשה ל- CE לאישור עבור 2 אינדיקציות חדשות למדידת קצב נשימה ומדידת ריווי 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.
- 9.1.7.7 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.
- 9.1.7.8 בחודש אוקטובר 2022 ביצעה קארדיאקסנס ניסוי קליני בארה"ב למדידת

דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG. בניסוי זה השתתפו 56 נסיינים והוא התבצע עם שעון CSF3. הניסוי הסתיים בהצלחה ותוצאות הוגשו למנהל התרופות האמריקאי ה-FDA. בחודש ינואר 2023 התקבל אישור ה-FDA למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם- באמצעות שעון היד הרפואי. אישור ה-FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של קארדיאקסנס ומאפשר לה להתחיל למכור ולשווק לשוק האמריקאי המהווה נתח משמעותי מהשוק העולמי למכשור רפואי וכן עשוי לאפשר לה לקדם מהלכים אסטרטגיים מול שחקנים מובילים בעולם ובכך להגדיל באופן משמעותי את פוטנציאל המכירות שלה.

9.1.7.9. במהלך השנים 2020 ועד למועד דוח זה ביצעה קארדיאקסנס מס' ניסויים נוספים שמטרתם היא איסוף מידע רפואי לצרכי פיתוח אלגוריתמים שיאפשרו לקארדיאקסנס להגדיל את מס' האינדיקציות שהשעון מנטר: (1) מדידת קצב נשימה של חולי אי ספיקת לב ו-COPD; (2) ניטור הפרעות קצב; (3) ניטור לחץ דם.

9.1.7.10. להלן טבלה של הניסויים העיקריים 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 של 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, Cardiacsense I 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 הושושו 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%.

<p>תוצאות הניסוי הציגו דיוק ברמה של כ- 99% בזיהוי של הפרעת קצב מסוג פרפור עליות כאשר יעד הניסוי היה רמת דיוק של מעל ל- 95%.</p>	<p>כ- 360,000 ש"ח</p>	<p>300,000 ש"ח</p>	<p>המחקר הסתיים בינואר 2020</p>	<p>מתוך הנסיינים מחצית היו חולים ומחצית בריאים. הנסיינים החולים והבריאים הגיעו לבית החולים 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</p>	<p>בניסוי השתתפו 45 משתתפים</p>	<p>עד 60</p>	<p>ישראל</p>	<p>שלושה: איכילוב, רמב"ם והמרכז הרפואי תל השומר.</p>	<p>בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) לאבחון פרפור פרוזדורים מהשעון בהתאם לדרישות ה- FDA וכן הגשת תוצאות הניסוי ל- FDA ולקבלת תו העמידה בתקנים האירופאים (CE).</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון (חיישנים) כפי שיוטמעו בשעון בייצור סדרתי.</p>	<p>מחקר פרוספקטיבי, רב מרכזי, לבדיקת יעילות בטיחות וביצועיות לאבחון פרפור פרוזדורים.</p>
---	-----------------------	--------------------	---------------------------------	--	---------------------------------	--------------	--------------	--	--	-------------------	---	--

				הרפואי של השעון וההולטר מהנסיינים.								
נמצא כי השעון מודד קצב נשימה ברמת דיוק של 3mmקב 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. תוכנה מיועדת תנחה את המשתתפים באיזה קצב לנשום (מטרונים) לאחר מכן יתבקש המשתתף לנשום	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.

				בטבעיות למשך 20 דקות.								
התוצאות שהתקבלו משמשות את החברה לפיתוח אלגוריתם מדידת לחץ דם.	100,000	450,000	הניסוי ימשך עד סוף 2023	חולים מאושפזים בבית החולים במחלקת טיפול נמרץ ומחוברים לסנסור פולשני (A- LINE) שהוא מכשיר הייחוס בניסוי. למאושפזים יענדו את השעון הלביש שפיתחה החברה. ערכי לחץ דם שיתקבלו	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

				מהשעון יושוו לערכי לחץ דם המתקבלים במכשירי ייחוס.								
התוצאות הוכיחו כי שעון החברה מוודד רמת חמצן בדם בדיוק הנדרש עפ"י ה- .FDA	190,000	190,000	הניסוי הסתיים	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. במהלך הניסוי רמת החמצן בדם של המשתתפים	12	12	ארה"ב	אחד	בדיקת דיוק הטכנולוגיה למדידת אחוז חמצן בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה- .FDA	לא רלוונטי	הוכחת דיוק מדידה של רמת חמצן בדם ממכשיר CS 4 Watch	מחקר לדיוק מדידת אחוז החמצן עם רמת חמצן נמוכה

				יורדת ע"י שאיפה תערובות עם ריכוז חמצן נמוך יותר משל הסביבה.								
התוצאות הוכיחו כי שיעון החברה מודד דופק בשתי טכנולוגיות ECG ו-PPG בדיוק הנדרש עפ"י ה-FDA.	200,000 דולר	200,000 דולר	הניסוי הסתיים	חולים בריאים ענדו את השעון ומכשיר הולטר. ערכי הדופק של כל פעימה (RR) שהתקבלו מהשעון הושושו לערכי דופק המתקבלים במכשיר הייחוס.	52	52	ארה"ב	אחד	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) למדידת דופק מהשעון בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה-FDA.	לא רלוונטי	שיעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון (חיישנים) כפי שמוטמע בשעון בייצור סדרתי.	מחקר פרוספקטיבי לבדיקת בטיחות וביצועיות של מכשיר 3CSF לניטור דופק בהשוואה להולטר ECG

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
CS System 4	מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG, קצב נשימה, אחוז חמצן בדם ניתוח 27 סוגי הפרעות קצב	הוספת יכולת ניתוח 27 סוגי הפרעות קצב (תוכנה) שמופעלת בענן של החברה)	סיום הפיתוח	עד סוף שנת 2023	100,000 יורו	שוק המוצרים הלבישים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר ¹⁰	רבעון רביעי 2023	אין הערכה בשלב זה
CSF3	מדידת דופק בטכנולוגיות	הפיתוח הושלם. התקבל אישור מנהל התרופות האמריקאי (FDA)	מציאת שותף אמריקאי לשיווק המוצר בארה"ב	סיום מחצית שניה 2023	כ-30,000 דולר לפיתוח עסקי	שוק המוצרים הלבישים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר	רבעון אחרון של שנת 2023	אין הערכה בשלב זה
SOM	כל ההתוויות שיהיו מאושרות	תכנון אלקטרו-מכני	סיום תכנון אלקטרו-מכני	סיום תכנון אלקטרו-מכני	500,000 ש"ח	שוק המוצרים הלבישים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר	2025	אין הערכה בשלב זה

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

¹⁰ <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/wearable-medical-devices-market>

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.

9.3 פרטים אודות המוצר המשוקים ע"י קארדיאקסנס לניטור מדדי גוף רפואיים

שם המוצר הרפואי שנמכר	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	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מסי' 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 למכירות צפויות בשנה הקרובה למוצר הרפואי
CS System3	פרפור עליות, מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG	הפיתוח הושלם	ייצור ומכירה של אלפי יחידות בחודש	ייצור ומכירה של אלפי יחידות בחודש	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר	השיווק החל	הערכת מכירות לשנה הקרובה כ- 2 מיליון דולר
4CS System מאושר בהודו ובארגנטינה	מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG, קצב נשימה, אחוז חמצן בדם	הפיתוח הושלם	ייצור אלפי יחידות בחודש	במחצית הראשונה של 2023	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר	השיווק החל	הערכת מכירות לשנה הקרובה כ- 4 מיליון דולר

9.4. שיפוי ביטוחי

- 9.4.1. 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, ותחילת שיווק בארה"ב המשתמשים יוכלו להגיש בקשות לשיפוי ביטוחי בקודים אלו. שינויים אלה עלולים להשפיע על הביקוש למוצרי קארדיאקסנס.
- 9.4.2. 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.
- 9.4.3. השפה הרווחת בקרב המבטחים 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).
- 9.4.4. קארדיאקסנס סבורה כי ניתן יהיה לעשות שימוש בקודים קיימים של שירותים בעלי מאפיינים דומים לניטור רפואי מרחוק עבור השימושים השונים בשעון הרפואי פרי פיתוחה, להתוויה קלינית שהינו תנאי הכרחי מקדים לזכאות קודי CPT.
- 9.4.5. 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.
- 9.4.6. 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 שסיפקו כחלק מהניטור מרחוק של המטופלים, מנגנון המספק עבורם הכנסות חוזרות בגין מעבר ועיבוד של הנתונים המתקבלים מהמעקב אחר המטופל.

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 או ייצור המוני של המוצרים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.5. 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-180 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 נייטור 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 הרפואי, שינויים בלוחות זמני ייצור מוערכים של המוצר וגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.6. תחרות

9.6.1. 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 מושל 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 באופן רציף הפרעות קצב לב כמו פרפור עליות.

9.6.2. 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-Apple-Watch. נכון למועד הדוח התקופתי, אף שעון חכם של אחת מעשרות השחקניות הבולטות בשוק, אינו בעל רמת דיוק גבוהה של מדידת PPG המאפשרת מתן הנחיות קליניות בניטור רציף 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 הרפואיות של השעון הרפואי פרי פיתוחה יקנו לה נתח שוק מסוים גם בשוק הבריאות והפנאי.

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

9.7. 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 2023 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 2023, קארדיאקסנס עתידה להחזיר את המענק בתשלומים חודשיים לרבות ריבית שנצברה כתגמולים ממכירות בפועל.

9.8. נכסים לא מוחשיים

להלן יפורטו הפטנטים הרשומים של קארדיאקסנס

מדינות בהן אושר הפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מועד הגשת הבקשה לפטנט האפקטיבי	בעלות	כותרת הפטנט	מספר פטנט
אירופה	יוני 2042	10/5/2020	קארדיאקסנס	A Displacement Sensor for Use in Measuring Biological Parameters	EU 3790458
ישראל. במקביל הוגשה בקשה בינלאומית של פטנט זה	אפריל 2042	26/7/2020	קארדיאקסנס	Device for Measurement of Physiological Parameters through a Skin Contact Surface	276279
ארה"ב	מרץ 2036	24/3/2016	קארדיאקסנס	Sensing at least one biological parameter, e.g. heart rate or heart rate variability of a subject.	10,849,513

מספר פטנט	כותרת הפטנט	בעלות	מועד הגשת הבקשה לפטנט האפקטיבי	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר הפטנט
10,736,570	Methods, circuits, Assemblies, devices, systems, facets, and associated machine executable code for detecting Vital Signs.	קארדיאקסנס	24/3/2016	דצמבר 2036 (תוספת של 263 של PTA)	ארה"ב
7,980,998	Training and instructing support device.	קארדיאקסנס	11/3/2009	מרץ 2029	ארה"ב

9.9. 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	ארה"ב
Device for measurement of physiological parameters through a skin contact surface.	קארדיאקסנס	25/7/2020	25/7/2021	אירופה, ארה"ב וסין
A displacement sensor for use in measuring biological parameters	קארדיאקסנס	10/5/2018	5/5/2019	הודו; סין; ארה"ב; יפן; דרום קוריאה, הונג קונג (בקשה זו כבר אושרה כפטנט בישראל ואירופה)
Optical Sensor Unit	קארדיאקסנס	1/9/2020	31/8/2021	הבקשה בשלב בינלאומי (PCT)
Medical Watch For Measuring	קארדיאקסנס	12/10/2021	03/10/2022	הבקשה בשלב בינלאומי (PCT) בקשה נוספת בישראל

מדינות בהן הוגשה הבקשה	מועד הגשת הבקשה האפקטיבי	מועד דין הקדימה	בעלות	כותרת בקשת הפטנט
				Physiological Parameters
ישראל	27/9/2022	27/9/2022	קארדיאקסנס	Method and System for Identifying Cardiac Parameters
הבקשה בשלב בינלאומי (PCT)	31/10/2022	31/10/2022	קארדיאקסנס	Medical Watch for Measuring Physiological Parameters

9.10. מימון

פעילותה של קארדיאקסנס ממומנת בעיקר מהשקעות בהון קארדיאקסנס. נכון לתאריך פרסום הדוח, קארדיאקסנס ממשיכה לגייס מקורות מימון ממשקיעים קיימים וחדשים. בנוסף, להערכת קארדיאקסנס בהמשך השנה יעלה קצב המכירות שיספק את מרבית המימון לפעילותה.

9.11. 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, בדיקות 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.

9.12. 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 רפואה אישית בבית וניטור חולים מחוץ לבית חולים ("המערך הרפואי"). קופת החולים תזהה אוכלוסיות יעד רלוונטיות לצורך בחינת המערך הרפואי ותאפשר לקארדיאקסנס גישה למסד הנתונים העומד לרשותה. קופת החולים תסייע בניהול הניסויים הקליניים של קארדיאקסנס בתחום זה.

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.

9.13. הליכים משפטיים

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

9.14. יעדים ואסטרטגיה של קארדיאקסנס וצפי לשנה הקרובה

אסטרטגיית המוצר: אסטרטגיית המוצר של קארדיאקסנס כוללת את הפעולות הבאות: הרחבת השימוש במערכות קארדיאקסנס באמצעות הגדלת המכירות המסחריות והניסויים הקליניים ברחבי העולם; חדירה לשווקים חדשים בדגש על ארצות הברית, אירופה ואסיה; יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הפעילות בתחום הניטור הרפואי מרחוק בדגש על ארה"ב; 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 החולים 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 ובייצור 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.

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; המשך השתתפות בניסויים קליניים רחבים לאישור של אינדיקציות חדשות; חדירה לשווקים עיקריים באסיה ובארצות הברית על-ידי שילוב של הפצה במישורין 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.

9.15. לפרטים נוספים אודות קארדיאקסנס ראו הערכת שווי ליום 31.12.2022 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 2022 לחברה הון חוזר בסך של כ-3,3750 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-7,030 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההון החוזר לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 באלפי ש"ח:

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
מזומנים ושווי מזומנים	4,076	7,430
פיקדון מוגבל בשימוש	-	6
חייבים ויתרות חובה	119	187
הלוואה לאחריים	225	225
השקעות בחברות פורטפוליו	172	-
ספקים ונותני שירותים	(382)	(454)
זכאים ויתרות זכות	(460)	(364)
סה"כ הון חוזר	3,578	7,030

10.4. מימון

10.4.1. כללי

פעילות החברה ממומנת בעיקר באמצעות גיוסי הון, ממכירת השקעתה ב-RMDY (ראו ביאור 1 בדוחות הכספיים) ומהכנסות המתקבלות משיווק הבדיקה הדיאגנוסטית

ISOPSA בישראל. בנוסף, החברה ממומנת ממימוש נכסים בגין חוב 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
צמודה לדולר בריבית שנתית של 7.5%. במהלך שנת 2022 שולם סך של 20 אלפי ש"ח על חשבון קרן הלוואה מתמורת מכירת הנכס.	החייבים אינם עומדים בפירעון. חולט נכס נדל"ן בבת שלמה ששימש כבטוחה אשר נמכר ע"י כונס הנכסים. טרם הסתיימו ההליכים המשפטיים (*)	533	ז"א	-	533	החברה	אי.טי.אס התמחויות בע"מ – החברה

(*) לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, יתרת החוב עומדת על סך 533 אלפי ש"ח ומסווגת תחת נכסים שאינם שוטפים. במהלך השנים 2021 ו-2022 נפרעו 96 אלפי ש"ח ו-20 אלפי ש"ח בהתאמה על חשבון הקרן.

החברה מעריכה כי תפעל בשנה הקרובה לגיוס הון לצורך כיסוי עסקיה השוטפים.

10.4.2.1. שיעורי ריבית ממוצעת להלוואות שהעמידה החברה

2021	2022	להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת של הלוואות החברה בחלוקה להלוואות לזמן קצר/ארוך לשנים 2021-2022:
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. TrainPain LTD (לשעבר Games for Pain Ltd)

10.6.1.1. חברת TrainPain הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל, אשר הוקמה

במסגרת חממת eHealth Ventures¹¹ הממוקדת בתחום הבריאות הדיגיטלית,

¹¹ <https://ehealthventures.com>

שבה שותפות בין היתר גם קופ"ח מכבי, חברת התרופות אמג'ן, מדיסון פארמה וקרן SCI הסינית.

10.6.1.2. 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").

10.6.1.3. נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ- 5.47% מהון המניות של TrainPain (כ- 4.93% בדילול מלא).

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

10.6.1.5. 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).

10.6.1.6. למיטב ידיעת החברה, TrainPain, פועלת בשוק טיפול באמצעות מכשור רפואי בכאב כרוני, המוערך כי שוויו של כ-6.4 מיליארד דולר בשנת 2021 וצפוי לגדול

בכ- 9.3% בשנה עד שנת 2030.¹² TrainPain ממקדת את פעילותה בשלב הראשוני בפיברומיאלגיה, מחלה אשר גורמת לכאבים כרוניים קשים ואשר למיטב ידיעת החברה, פוגעת בכ- 3%-6% מאוכלוסיית העולם,¹³ וכיום אין לה פתרון תרופתי יעיל, בשלב מאוחר יותר בכוונת TrainPain להתמקד גם באינדיקציות / מחלות נוספות.

10.6.1.7. 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.

10.6.1.8. 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).

10.6.1.9. 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 לפני הכסף בדילול מלא ("סבב הגיוס"). נכון ליום 31.12.2022, TrainPain חתמה על הסכמי השקעה בסכום מצטבר של כ- 945 אלפי דולר ארה"ב.

10.6.1.10. במהלך שנת 2022 TrainPain השלימה פיתוח גרסה מסחרית ראשונית של תוכנת המכשיר.

10.6.1.11. TrainPain מתכוונת במהלך השנה הקרובה להשלים ייצור של עד כ- 1,000 מכשירים לצורך השקעה ראשונית בארה"ב. בכוונת TrainPain להשיק את המוצר כמכשיר פרא רפואי ללא אישורים רגולטוריים לאינדיקציות רפואיות בשלב זה. בנוסף, TrainPain תתמקד בשנת 2023 בהמשך מחקר קליני של המכשיר עם גופי מחקר בארץ ובעולם, תוכניות TrainPain לפעילות המתוכננת בשנת 2023 תלויה בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל TrainPain תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה. לאור העובדה כי TrainPain על רקע חולשת השווקים מתקשה להשלים סבב השקעה חיצוני משמעותי שיאפשר לה לממן את פעילותה ותוכניתה לשנה הקרובה, יתרת ההשקעה הופחתה במלואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

הערכות TrainPain באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי

¹² <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/pain-management-devices-market>

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

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.

10.6.2. אי.אפ.אי. הנדסה לכל בע"מ

10.6.2.1. 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.

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

10.6.2.3. E.F.A מפתחת מכשיר אבחון נייד ונישא אשר יאפשר לקחת דגימת דם ממטופל 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").

10.6.2.4. 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 דיווחים מיידיים של החברה מיום 24.6.2019, ו-31.1.2021 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-052875 ו-2021-01-012978, בהתאמה).

10.6.2.5. ביום 13 באוגוסט 2020 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה נוסף

(בסעיף זה - "הסכם 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 מידי של החברה מיום 16.8.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-088896).

10.6.2.6. במהלך חודש ינואר 2021 הודיעה E.F.A לחברה כי החלה בניסוי שיערך 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.

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 מידי 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 בריאות, 14 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 לאימות והוכחת תקפות (verification & validation) של המכשיר בהתאם לדרישות הרגולציה ברבעון הראשון של שנת 2022. ניסוי זה כלל את כל הפרמטרים הכלולים בספירת דם מלאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 29.6.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-045343).

10.6.2.7. 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 (כ- 316.7 אלפי ש"ח). להלן עיקרי תנאי ה-SAFE: (א) הסכם ה-SAFE כולל מנגנון המרה אוטומטי בקרות גיוסים מסוג מסוים, כפי שהוגדרו בהסכם, במחיר הנמוך מבין הנחה על מחיר המנייה שנקבע בגיוס עם תקרת שווי

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.

שנקבעה; (ב) בקרות 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 מידי של החברה מיום 5.1.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-002437).

10.6.2.8. בחודש מאי 2022, קבלה E.F.A את אישור ה-CE למכשיר ה-RevDx לביצוע ספירות דם במכשיר נייד, והיא נערכת להשלמת פיתוח אלגוריתמיקה מלאה ולבניית קו ייצור באמצעות קבלן משנה לצורך ייצור מכשירים ראשוניים לשיווק והפצה לקראת שנת 2024.

10.6.2.9. נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ- 8.43% מהון המניות המונפק והנפרע של E.F.A (כ- 7.68% בדילול מלא), לא כולל הסכמי ה-SAFE שימומשו כחלק מסבב גיוס ההון הבא של החברה.

10.6.2.10. 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 חיידקיים 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 באינדקציות קליניות נוספות כמו חשד לאנמיה, זיהומים שונים, לוקמיה ועוד במסגרת מגפת הקורונה, בוצעו מחקרים המצביעים גם על אינדקציה קלינית נוספת לחשד לקורונה על בסיס ספירת דם, ובנוסף התחזק הצורך העולמי במערכות point of care כדוגמת מערכת RevDx שמפתחת E.F.A. ביום 23.2.2023 עדכנה E.F.A את החברה שנחתם Term Sheet הכולל משקיע חיצוני להשקעה במניות בכורה מסוג A המשקף שווי מניה גבוה יותר משווי המניה לפיה מופיעה יתרת ההשקעה בדוחות אלו. היות ומדובר ב Term Sheet בלבד בהתאם לכך שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן של ההשקעה בקביעת השווי ההוגן היא לא הביאה בחשבון סבב השקעה זה.

נכון למועד דוח תקופתי זה, E.F.A ממשיכה לקדם את הפיתוח העסקי, חתמה על הסכם הפצה בברזיל ובעיצומו של תהליך רגולטורי לאישור בברזיל. E.F.A מתכננת במהלך השנה הקרובה לקדם פיילוטים עם שותפים אסטרטגיים ולקדם הסכמי הפצה עם מפיצים במדינות נוספות.

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.

10.6.3. אורה סמארט אייר בע"מ (AUSA)

10.6.3.1. אורה אייר חברה ישראלית ציבורית¹⁵ 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).

10.6.3.2. 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 (כ- 838 אלפי ש"ח), 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 מיידיים מיום 29.7.2020 ו- 30.8.2020 (מספרי אסמכתא: - 2020-01-080658, 2020-01-095451, בהתאמה).

10.6.3.3. 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 תהה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול הבלעדיות או ההסכם בהתראה המקובלת בהסכמים מסוג זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.10.2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-113235).

10.6.3.4. 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

¹⁵ <https://maya.tase.co.il/company/1899?view=reports>

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 תהה רשאית כסעד יחיד להודיע על ביטול הבלעדיות או ההסכם בהתראה המקובלת בהסכמים מסוג זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.1.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-007240).

10.6.3.5. 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 (כ- 825 אלפי ש"ח) ("סכום ההשקעה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במרץ, 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-028032).

10.6.3.6. 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).

10.6.3.7. ביום 27 ביולי, 2021 דיווחה אורה אייר לציבור על קבלת אישור מהסוכנות להגנת הסביבה האמריקאית (EPA) למוצר הדגל שלה.¹⁶

10.6.3.8. 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 הרכיבים.¹⁷

10.6.3.9. 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

¹⁶ <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1389001-1390000/P1389488-00.pdf>

¹⁷ <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1403001-1404000/P1403824-00.pdf>

ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.10.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-150612).

10.6.3.10. ביום 15 במאי, 2022 דיווחה אורה אייר לציבור על תוצאות מוצלחות לניסוי שערכה למניעת התפשטות נגיף שפעת מסוג INFLUENZA A, בחללים סגורים, באמצעות מערכת ה-Air Aura שנערך במתקני מעבדת Innovative Bioanalysis, Inc בקליפורניה, ארה"ב.¹⁸

10.6.3.11. ביום 1 בינואר, 2023 דיווחה אורה אייר לציבור על הצלחתה בניסוי שערכה בקליפורניה, ארה"ב למניעת התפשטות בחללים סגורים של נגיף העלול לגרום למחלות בדרכי הנשימה מסוג RSV, באמצעות המערכת הייחודית שלה לטיהור אוויר, מערכת ה-Air Aura.¹⁹

10.6.3.12. ביום 27 בפברואר, 2023 דיווחה אורה אייר לציבור על התקשרותה בהסכם מיזוג עם חברת Molekule Group Inc, הנסחרת בנאסד"ק (MKUL:NASDAQ) ("מולקול") לרכישת כל ההון המונפק של אורה אייר.²⁰ מייד עם השלמת המיזוג, כל בעלי מניות אורה אייר יחזיקו במניות מולקול לפי יחס המרה שנקבע בהסכם המיזוג ואורה אייר תימחק מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ותהפוך להיות חברה פרטית. התמורה המקסימלית אותה תשלם מולקול בגין העסקה תעמוד על כ- 3.5 מיליון מניות רגילות של מולקול, המהווה נכון למועד זה כ- 10.37% מהון המניות המונפק של מולקול. נכון למועד חתימת הסכם המיזוג, התמורה משקפת מחיר למניה של אורה אייר של כ- 0.35 דולר ארה"ב (כ- 1.28 ש"ח) המשקפת שווי לאורה אייר של כ- 8.6 מיליון דולר ארה"ב. עסקת המיזוג כפופה להתקיימות תנאים מתלים המקובלים בעסקאות מסוג זה לרבות אישור בעלי מניות אורה אייר; כניסה לתוקף של מסמך רישום תחת חוקי ארצות הברית; אישור נאסד"ק לרישום למסחר של המניות המוקצות במיזוג; קבלת החלטת מיסוי לפי פקודת מס הכנסה; נכונות מצגים והתחייבויות; אישור גורמים מממנים וכדומה. בנוסף, עסקת המיזוג כוללת הוראות מקובלות לעסקאות מסוג זה לרבות עילות לביטול הסכם המיזוג וכו'.

מובהר, כי אין כל ודאות כי התנאים לעסקת המיזוג יתקיימו, ובהתאם אם ומתי תושלם העסקה כאמור.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.2.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-018388).

10.6.3.13. נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה מחזיקה ב- 1.87% מההון המונפק והנפרע של אורה אייר (כ- 1.77% בדילול מלא).

¹⁸ <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1449001-1450000/P1449190-00.pdf>

¹⁹ <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1497001-1498000/P1497183-00.pdf>

²⁰ <https://mayafiles.tase.co.il/RHtm/1507001-1508000/H1507930.htm>

הערכות אורה אייר בקשר לקבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים, עמידת המפיצה ביעדי הרכש ו/או שיתופי פעולה ו/או השלמת הסכם המיזוג עם מולקול, 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. נרוויי בע"מ

10.6.4.1. נרוויי הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל אשר הוקמה ב-1 לינואר

2020. בחברת נרוויי שותפים eHealth Ventures (EHV), שירותי בריאות כללית (באמצעות מור יישומים, זרוע מסחור הידע של קופ"ח כללית), MediPress Ventures, Spes Medica, Orgil Medical E.

10.6.4.2. נרוויי הינה חברת הזנק המתמחה בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים

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

10.6.4.3. שוויי של שוק הניטור העולמי צפוי לחצות את רף 4 מיליארד דולר בשנה עד

שנת 2031 תוך צמיחה שנתית (CAGR) של כ-8.2%²¹ בתוך-כך השוק מתאפיין במחסור במומחים ומומחיות, עלות שירות גבוהה ומודעות מוגבלת (בפרט במדינות שאינן נמנות על הארצות המפותחות). במציאות זו, שירותי ניטור נורופיזיולוגי 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.

10.6.4.4. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, במסגרתו

השקיעה 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 רטרוספקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים וכי נרוויי החלה בניסוי קליני

²¹https://www.marketwatch.com/press-release/intraoperative-neuromonitoring-ionm-market-is-taking-hike-in-revenue-along-with-top-key-players-profile-and-forecast-2022-to-2031-2022-12-19?mod=search_headline

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 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.

10.6.4.5. 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.

10.6.4.6. בחודש פברואר 2022 התקשרה נרוויי בהסכם השקעה מסוג SAFE עם EHV במסגרתו הושקעו בנרוויי כ- 400 אלפי דולר.

10.6.4.7. ביום 26 ביולי 2022, התקשרה נרוויי בהסכם השקעה עם מדיפרס בריאות – שותפות מוגבלת, שיחידות ההשתתפות שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("השותפות" ו- "הסכם ההשקעה", בהתאמה). במסגרת הסכם ההשקעה, השקיעה השותפות סך של 300,000 דולר ארה"ב בתמורה להקצאת 774,920 מניות בכורה AI של נרוויי, וזאת לפי שווי חברה של נרוויי של כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. יובהר כי התקשרותה של מדיפרס בהסכם ההשקעה מתבצע במסגרת סבב הגיוס הנוכחי של נרוויי בסכום של עד 2.5 מיליון דולר ארה"ב, במסגרתו גם הונפקו המניות בגין השקעת ה-SAFE של EHV מחודש פברואר 2022, כאמור לעיל. בחודשים יולי ואוגוסט 2022 הושקעו בנרוויי עוד כ- 100 אלפי דולר ארה"ב על ידי משקיעים חיצוניים במסגרת סבב ההשקעה הנוכחי, ובחודש מרץ 2023 הושקעו בנרוויי עוד כ- 50 אלפי דולר ארה"ב על ידי משקיעים חיצוניים במסגרת סבב ההשקעה הנוכחי כך שסך ההשקעה במסגרת הסבב הסתכמה עד כה לסך של כ-850 אלפי דולר. בחודשים הקרובים נרוויי צפויה להמשיך בסבב ההשקעה הנוכחי.

10.6.4.8. נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה מחזיקה בכ- 5.78% מהון המניות המונפק והנפרע של נרוויי (כ- 7.49% בדילול מלא).

10.6.4.9. נרוויי מתכננת להרחיב בשנת 2023 את הניסויים הקליניים של המערכת בבתי חולים בארה"ב. בנוסף, בכוונת נרוויי להתחיל הליכי רגולציה ב-FDA לאישור הדור הראשון של המערכת. תוכניות נרוויי לפעילות המתוכננת בשנת 2023 תלויה בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל נרוויי תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2023. לאור העובדה כי נרוויי מתקשה על רקע מצב השווקים להשלים סבב השקעה חיצוני משמעותי שיאפשר לה לממן את פעילותה ותוכניותיה לשנה הקרובה, יתרת ההשקעה הופחתה במלואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

10.6.4.10. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26.11.2020,

2020-01-127542, 30.12.2020, 3.6.2021 ו- 27.7.2022 (מספרי אסמכתא: 2020-01-127542, 2020-01-134944, 2021-01-034903 ו- 2022-01-095770, בהתאמה).

10.6.5. אוקון מדיקל בע"מ

10.6.5.1. 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, שרירנים, 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 (AUB) Abnormal Uterine Bleeding. החברה החלה בפיתוח מוצר שלישי חדש, IUB Therapeutics (PRIMA), אשר יאפשר מתן הורמונים בשחרור מושהה ברחם לאורך זמן קצוב ומוגדר וישמש הן כהתקן הורמונלי למניעת הריון והן כטיפול להפחתת דימומים חריגים בזמן המחזור. נכון למועד דוח תקופתי זה, אוקון מדיקל השלימה פיתוח אב טיפוס למוצר בשיתוף פעולה עם מעבדה אמריקאית.

10.6.5.2. 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 (כ-1,122 אלפי ש"ח), בתמורה להקצאת מניות רגילות של אוקון מדיקל המהוות נכון לאותו מועד כ-7.56% מהונה המונפק והנפרע של אוקון מדיקל בדילול מלא (בסעיף זה - "**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).

10.6.5.3. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, החלה אוקון מדיקל בסבב השקעה במנגנון SAFE במסגרתו גויסו כ-1.5 מיליון דולר בשנת 2021 ועוד כ-3.1 מיליון דולר בשנת 2022, כך שעד כה גייסה כ-4.6 מיליון דולר ממשקיעים קיימים ומשקיעים חדשים, מרחביה השקיעה 75 אלפי דולר בסבב זה (כ-243 אלפי ש"ח), תנאי ה-SAFE מקנים 35%-20% הנחה על סבב ההשקעה הבא.

10.6.5.4. ביום 22 ביוני 2022, נחתם בין אוקון מדיקל לבין חברת פארמה סינית

"החברה הסינית" הסכם מחייב ("ההסכם") אשר במסגרתו התחייבה אוקון מדיקל להעניק לחברה הסינית בלעדיות לשיווק ומכירת מוצריה (SEAD ו-Ballerine) בסין (כולל הונג קונג ומקאו) ובמדינות דרום מזרח אסיה (כולל וייטנאם, קמבודיה, מיאנמר, לאוס, תאילנד, מלזיה, סינגפור, הפיליפינים ואינדונזיה). בהתאם להוראות ההסכם, החברה הסינית שילמה לאוקון מדיקל 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 מדיקל בשילוב תרופות חדשניות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 23.6.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-077497).

10.6.5.5. בכוונת אוקון מדיקל במהלך שנת 2023 לסיים את הניסוי הקליני PHASE 2b למוצר ה-IUB SEAD. כמו כן, בכוונת אוקון מדיקל להרחיב את הפצת מוצר הבלרין למדינות נוספות בדרום אמריקה, קנדה ואירלנד, ובנוסף להמשיך ולקדם את הרגולציה למוצר הבלרין באמצעות מפיצים בסין, ביפן ובשווקים נוספים במזרח הרחוק.

10.6.5.6. נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה מחזיקה בכ- 10.02% מהון המניות המונפק והנפרע של אוקון מדיקל (כ- 7.57% בדילול מלא, לא כולל הסכמי ה-SAFE שימומשו כחלק מסבב גיוס ההון הבא של אוקון מדיקל).

10.6.5.7. תוכניות אוקון לפעילות המתוכננת בשנת 2023 תלויה בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל אוקון תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2023. לאור העובדה כי אוקון תלויה בגיוסי ההון שיאפשרו לה לממן את פעילותה ותוכניתיה לשנה הקרובה, בוצעה הפחתה של כ- 30% משווי ההשקעה באוקון בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

10.6.6. 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. בקשר עם הלוואה שהעניקה החברה לאי.טי.אס- במהלך דצמבר 2022 התקבלה תמורה נוספת

על חשבון ההלוואה בסך של כ- 20 אלפי ש"ח. החברה מעריכה שיתרת ההלוואה בסך 533 אלפי ש"ח תגבה במלואה מהחייבים. בקשר עם האמור, החברה צד לשני תיקים משפטיים בבית משפט בחיפה (שלום ומחוזי) לצורך כך כלפי חלק מהחייבים, הליכי חדלות פירעון שאחד מהם נפתח לבקשת החברה. במסגרת הליכים אלה צפויים להיות ממומשים מספר נכסים שעשויים להביא לתשלומים משמעותיים לחברה. בבעלות אחד החייבים זכויות במשק בישוב כפר ברוך והחברה הינה הנושה העיקרי שלו. בבעלות חייב נוסף בית בישוב בת שלמה. בבעלות בני משפחת החייבים מספר חלקות חקלאיות בישוב בת שלמה - בגין שלוש מהן הוגשה בקשה לפירוק שיתוף ומימוש (החברה נושה של כל הבעלים הרשומים בנכסים אלה).

10.8. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה בוחנת לאתר חברות מטרה בעלות פוטנציאל במטרה להרחיב במהלך שנת 2023 את פורטפוליו חברות המטרה המוחזקות על ידה 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. בנוסף, החברה פועלת להרחיב את פעילות הפצת המוצרים בתחומי הרפואה ואיכות החיים בארץ ובמדינות נוספות. בהקשר זה החברה פועלת להרחיב את הפצת הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית למדינות נוספות ובנוסף פועלת לאיתור מוצרים ו/או שירותים ייחודיים לשיווק והפצה.

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. המצב הביטחוני-מדיני והפוליטי 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.

במהלך ינואר 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל. עוד על פי הפרסומים כאמור, התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה, עלולים להוביל החמרת מצב הסביבה העסקית בישראל, להורדת דרוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות במגזר ההייטק, לפיחות בשערי החליפין, עליה בשערי הריבית ולגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. להערכת הנהלת החברה, ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתממשה, עלול הדבר לפגוע בחברה לרבות ביכולתה וביכולת חברות מוחזקות לגייס הון.

10.9.1.2. **מצב הכלכלה העולמית**- התפתחויות בשווקים העולמיים, ובפרט בגוש האירו

ובארה"ב, ובכלל זה האינפלציה הגוברת בעולם ובישראל, עליית שיעורי הריבית, תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי החליפין, וכן התפתחויות מקומיות, משפיעות ועלולות להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה ושל חברות הפורטפוליו, על נזילותן, על שווי הון העצמי, על שווי הנכסים שלהן ויכולת מימושם, על מצב עסקיהן ובכלל זה, הביקוש למוצרים של חברות הפורטפוליו, על יכולתן לגייס מימון לפעילותן השוטפת, לפעילותן ארוכת הטווח ולפעילות המחקר והפיתוח שלהן, ועל הקצאת המשאבים שלהן כמו גם על זמינותו ותנאיו של מימון מגופים פיננסיים ומבנקים.

10.9.1.3. **הרעה בשוק ניירות הערך**- ככלל, מאופיין שוק ניירות הערך בתנודתיות

גבוהה, תנודתיות אשר עלולה להתעצם בעקבות התפתחויות כלכליות שליליות, וזאת בפרט ביחס לחברות טכנולוגיה ובכלל זה חברות להן נציגות

משמעותית בישראל. למרות שתנודתיות זו אינה בהכרח קשורה בביצועים התפעוליים שלהן, תנודתיות זו עלולה ליצור קשיים בגיוס המימון הנדרש לפעילותן וצמיחתן של החברות, וגם קשיים במימוש השקעות בהן. קשיים אלה לצד התנודתיות האמורה, ובפרט במצב של התרחשות האטה כלכלית, עלולים להשפיע לרעה על יכולת החברה וחברות הפורטפוליו לממש את השקעותיה או לגייס מימון, ויתכן שהחברה תאלץ לרשום הפחתות בגין ירידת ערך ההשקעות שלה בחברות הפורטפוליו.

10.9.1.4. **סיכונים פיננסיים** - לחברה השקעות דולריות בחברות פורטפוליו. לפיכך, לחברה חשיפה כלכלית וחשבונאית לשינויים חריפים בשער החליפין של הדולר. החברה וחברות הפורטפוליו חשופות לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה, ולתנודות במחיר ני"ע סחירים ושערי חליפין, המשפיעים באופן ישיר או עקיף עליהן, זאת, בין היתר, בשל השקעה בפיקדונות וחשיפה להפרשי שערי חליפין.

10.9.1.5. **מיתון או האטה כלכלית במשק** - למיתון, האטה ואי וודאות כלכלית במשק הישראלי והעולמי, לרבות כתוצאה מהתפשטות זנים אלימים של 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 התקשות במציאת מקורות מימון למימון פעילויותיה השוטפות, וכן ייתכן וישפיעו לרעה על תנאי מימון. כמו כן, יתקשו חברות הפורטפוליו להתקשר עם חברות אחרות לצורך שיתופי פעולה, לרבות לצורך שיווק ומסחור מוצריהן.

10.9.2. סיכונים ענפיים

10.9.2.1. **מגבלות חוזיות על מימוש החזקות** - על החברה ועל חלק מחברות הפורטפוליו חלות מגבלות חוזיות העלולות להגביל את אפשרויות מימוש החזקות העומדות בפני החברה, בזמן ובאופן המתאים להן. המגבלות החוזיות והתקנוניות עשויות לכלול, בין היתר, זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות, של בעלי מניות אחרים בחברות מוחזקות במכירה על ידי החברה ו/או זכות של בעלי מניות אחרים לצרף את החברה למכירה על ידיהם.

10.9.2.2. **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.

10.9.2.3. מרכיבי סיכון ואי-וודאות בתחומי הביומד, המכשור הרפואי ומדעי החיים-

פעילות בתחום הביומד, המכשור הרפואי ומדעי החיים כרוכה במרכיבי סיכון ואי-וודאות גבוהים ודורשת השקעת זמן ומשאבים ניכרים. על רקע היעדר הוודאות שחברות העוסקות בתחום יצליחו בפיתוח מוצריהן, בייצור מוצריהן, או בהשגת האישורים הרגולטוריים הדרושים לצורך שיווק מוצריהן ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי וכן משום שפעילות המחקר והפיתוח של חברות הפועלות בתחום, 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. בנוסף, על רקע היעדר הוודאות כי חברות הפועלות בתחום זה יצליחו לעבור משלבי פיתוח לשלבי ייצור ושיווק, לרבות בניית כושר ייצור בהיקף מסחרי והקמת מערכי שיווק ומכירות, עלולה השקעת מרחביה בחברות אלה לרדת לטמיון.

חוסר וודאות לגבי חברות מכשור רפואי בשלב המחקר ופיתוח החברות המוחזקות אשר עוסקות בפיתוח מכשור רפואי מצויות בשלב מרבית המחקר ופיתוח- על רקע היעדר הוודאות בהצלחת פיתוח מוצריהן השונים ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי, במקרה של כישלון בפיתוח הטכנולוגי של מוצריהן של החברות המוחזקות ו/או כישלון בהשגת האישורים הנדרשים מהרשויות הרגולטוריות המוסמכות לשם שיווק ומכירת מוצריהן ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי, עלולה השקעת מרחביה בחברות אלה לרדת לטמיון.

10.9.2.4. היעדר הגנת זכויות קניין הרוחני של חברות הפורטפוליו והפרת זכויות

קניין קיימות- עיקר פירות הפיתוח של חברות הפורטפוליו מתגבש לידי קניין רוחני שבעלותן. היעדר הגנה של זכויות קניין רוחני אלו, הן בשל עלויות ההגנה והן בשל היעדר יכולת הגנה במקרים מסוימים, עשוי לגרוע מבלעדיותן 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. ראו גם סעיף 6.1 לעיל בדבר מצב השווקים.

10.9.3.6. **סיכונים 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 והשבחה 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.

10.9.3.7. **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	מצב הכלכלה העולמית			X
	המצב הביטחוני-מדיני והפוליטי בישראל			X
	הרעה בשוק ניירות הערך			X
	סיכונים פיננסיים		X	
	מיתון או האטה כלכלית מתמשכת וקשיי נזילות במשק		X	
סיכונים ענפיים	מגבלות חוזיות על מימוש החזקות			X
	סיכון בפעילות בינלאומית		X	
	מרכיבי סיכון ואי-וודאות הביומד, המכשור הרפואי ומדעי החיים			X
	היעדר הגנת זכויות קניין הרוחני של חברות הפורטפוליו והפרת זכויות קניין קיימות		X	
סיכונים ספציפיים	ביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו			X
	קושי במימוש השקעות			X
	כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות			X
	השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה		X	
	צרכי מימון			X
	סיכוני סייבר		X	
	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 2022

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2022 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022 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 בפרק א' לעיל).
- 1.2 שנת 2022, הייתה שנה אינטנסיבית, שבה ידעה החברה התפתחויות חיוביות שעיקרן קידום בקרב חלק מחברות הפורטפוליו ומנגד אתגרים עמם מתמודדות חברות הפורטפוליו. בין היתר, ניתן למנות את האירועים הבאים:
 - 1.2.1 CD'X קיבלה אישור כיסוי ביטוחי וקביעת מחיר של 600 דולר מ-CGS, קבלן מדיקייר עם סמכות שיפוט על אוהיו, משנת 2022. מאז התקשרה החברה עם קבלני Medicare אחרים והחלה פניות למבטחים פרטיים כדי להרחיב את הכיסוי הביטוחי.
 - 1.2.2 ביום 23 בדצמבר 2022, התקשרה CD'X בהסכם הפצה לא בלעדי עם Quest Diagnostics מעבדת בדיקות הגדולה בארה"ב שמטרתו הרחבת הגישה למטופלים לביצוע בדיקה לאיתור סרטן ערמונית ברחבי ארה"ב באמצעות IsoPSA.
 - 1.2.3 חברת CD'X נתקלה בעיכוב בהתנהלות מול ה-FDA עקב עומס של ה-FDA בעקבות מגפת הקורונה ובנוסף עקב דרישות לנתונים נוספים שהתבקשה למסור ל-FDA, והיא מעריכה שאישור ה-FDA עבור הבדיקה לסרטן הערמונית יתקבל עד תום שנת 2023.
 - 1.2.4 בחודש ינואר 2023 קיבלה קארדיאקסנס את אישור ה-FDA למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם- באמצעות שעון היד הרפואי. אישור ה-FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של קארדיאקסנס ומאפשר לה להתחיל למכור ולשווק לשוק האמריקאי המהווה נתח משמעותי מהשוק העולמי למכשור רפואי וכן עשוי לאפשר לה לקדם מהלכים אסטרטגיים מול שחקנים מובילים בעולם ובכך להגדיל באופן משמעותי את פוטנציאל המכירות שלה.
 - 1.2.5 בחודש מאי 2022, קיבלה E.F.A את אישור ה-CE למכשיר ה-RevDx לביצוע ספירות דם במכשיר נייד, והיא נערכת להשלמת פיתוח אלגוריתמיקה מלאה ולבניית קו ייצור באמצעות קבלן משנה לצורך ייצור מכשירים ראשוניים לשיווק והפצה לקראת שנת 2024.

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.

להערכת החברה, שתי החברות הראשונות שבהן השקיעה החברה – CD'X וקארדיאקסנס, נמצאות בשלב של פוטנציאל מתקדם לפריצה עסקית משמעותית שתוכל לקדם השבחה ויצירת ערך משמעותית לבעלי המניות.

בנוסף, במהלך החציון השני של שנת 2022 החלה החברה בשיווק והפצה של הבדיקה הדיאגנוסטית של CD'X לסרטן הערמונית בישראל, פעילות זאת מבוצעת באמצעות קבלן משנה (ראו סעיף 8.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי). לאור תחילת הצלחת המהלך בישראל, החברה פועלת להרחיב את הפצת הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית של CD'X למדינות נוספות. החברה גם פועלת להרחיב את פעילות הפצת מוצרים בתחומי הרפואה וה- WELL BEING בארץ ובמדינות נוספות. בהקשר זה, החברה פועלת לאתר מוצרים ו/או שירותים ייחודיים לשיווק והפצה.

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

1.3 השפעת אינפלציה ועליית ריבית

בשנת 2021 החלה מגמה של עלייה בשיעור האינפלציה (מדד המחירים לצרכן עלה בארה"ב ב- 7%, באירופה בכ- 5% ובישראל בכ- 2.8%), אשר הואצה באופן משמעותי והגיעה לרמות של בין 5% ל- 9% בשנת 2022. בהתאם לתחזיות השונות, שיעור האינפלציה בשנת 2023 ינוע בין 2% ל- 4% בשוקי היעד בהם פועלת החברה.

החברה מושפעת באופן עקיף מעליה בשיעור האינפלציה בעיקר בשל חשיפה להעלאות ריבית וההשפעה של העלאות אלו על שוק ההון וירידה בהשקעות ההון סיכון, גורמים אלו עשויים להשפיע, בין היתר, על חברות הפורטפוליו בקושי בגיוסי הון. השפעת ההצמדה למדד בשנת 2022 וזו הצפויה לשנת 2023, בהתאם להערכות הקיימות בדבר העלייה בשיעור האינפלציה, אינה מהותית לתוצאות החברה.

במקביל לעלייה בשיעור האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים בארה"ב, אירופה וישראל להעלות את הריבית במספר פעימות. בארה"ב הריבית עלתה מרמה ממוצעת של כ- 2% בשנת 2021 לרמה ממוצעת של כ- 4.5% בשנת 2022 ולרמה צפויה של כ- 5.6% בשנת 2023. בישראל, עלתה הריבית מרמה ממוצעת של 1.5% בשנת 2021 לרמה ממוצעת של 3.2% בשנת הדוח ועומדת על 4.25% נכון למועד הדוח.¹ נכון למועד הדוח, לחברה אין הלוואות ו/או קווי אשראי המושפעים מעליית הריבית. החברה מממנת את פעילותה בעיקר מיתרות מזומנים שגויסו.

יובהר כי סעיף זה הכולל בחלקו תחזיות לגבי עליית שיעור האינפלציה ו/או הריבית הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה הינו מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע עתידי והנסמך, בין היתר, על פרסומים של גורמים מקצועיים כאלה ואחרים, נכון למועד הדוח; התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו

¹ <https://www.boi.org.il/publications/1607/55237>

במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

1.4 תנודתיות בשערי חליפין

במקביל לעלייה בשיעור האינפלציה כאמור לעיל, חלו תנודות משמעותיות בשערי מטבע החוץ במדינות בהן החברה פועלת לעומת השקל- שהינו מטבע הפעילות של החברה. עקב התנודתיות בשערי מטבע ההשקעה בחברות פורטפוליו חלק מעליות הערך של החברה מחברות פורטפוליו נובעת מהפרשי השער לעומת שנת 2021 אשר עקב השינוי בשערי המטבע מרבית ההפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בחברות פורטפוליו נבע מהפרשי השער.

1.5 במהלך ינואר 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות. להשפעות אפשריות של המהלך, ראו סעיף 10.9.1.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	נכסים
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, והשקעות שבוצעו בחברות פורטפוליו	7,430	4,076	מזומנים ושווי מזומנים
נפרע הפיקדון בגין חשבון הנאמנות	6	-	פיקדון מוגבל בשימוש
חוב טרקס שנפרע במהלך 2022 והכנסות לקבל בגין מכירת קיטים	412	344	חייבים ויתרות חובה
	-	172	השקעות בחברות פורטפוליו
	7,848	4,592	סה"כ נכסים שוטפים
פירעון הלוואה חלקי	554	533	הלוואה שניתנה
פירעון חוב בגין מכירת אופציה במהלך 2022	225	-	אופציה למניות
עדכונים להשקעות בחברות פורטפוליו בהתאם לשווי שוק	40,084	40,617	השקעות בחברות פורטפוליו
	12	13	רכוש קבוע, נטו
	40,875	41,163	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	48,723	45,755	סה"כ נכסים

התחייבויות	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
ספקים ונותני שירותים	382	454	ההפרש נובע בעיקר מהפרשי עיתוי בתשלום לספקים
זכאים ויתרות זכות	460	364	עיקר השינוי עקב הפחתה של התשלומים בפועל למנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון (התנדבו למשך שכר מופחת באופן זמני) וההפרש בסך כ- 105 אלפי ש"ח נצבר כהתחייבות בסעיף זה
סה"כ התחייבויות שוטפות	842	818	
זכאים בגין מכירת אופציות למניות	-	45	תשלום בגין תקבול ממכירת אופציה
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	-	45	
סה"כ הון	44,913	47,860	
סה"כ התחייבויות והון	45,755	48,723	

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

3. תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

הסבר לשינויים	שינוי ב- % בין 2021 ל- 2020	הסבר לשינויים	שינוי ב- % בין 2022 ל- 2021	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	
נובע בעיקר מעליית ערך מהותית בקארדיאקסנס ו- TrainPain	50%	רווח השנה בעיקר בגין הפרשי שער על ההשקעות ב- CD'X וקארדיאקסנס	(60%)	6,720	10,059	4,017	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
		ריבית מפיקדונות והפרשי שער		16	-	47	הכנסות מימון
בשנת 2021 נובע בעיקר מרווח מממוש מניות ומתקבולים מטרקס, התקבולים מטרקס נמוכים יותר ביחס לשנת 2020	(21%)	גביית חוב טרקס והכנסות ממכירת קיטים	(65%)	690	550	195	הכנסות אחרות
				7,426	10,609	4,259	סה"כ הכנסות
עליה בשנת 2021 נובעת בעיקר מתשלום מבוסס מניות ומגידול בשכר והוצאות קבלני משנה	17%	עיקר הירידה בהוצ' בגין אופ' לפי הפריסה ב- 2021, ב- 2022 הוצ' בגין מימוש הנכס בבת שלמה	(20%)	(2,966)	(3,462)	(2,785)	הוצאות הנהלה וכלליות
מחיקת השקעה בויאולי וירידת ערך CD'X	12%	ירידת ערך השנה בגין TP, אורה אייר, נרוויו ו- CD'X	(300%)	(1,443)	(1,269)	(5,081)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעות בחברות פורטפוליו
		הפרשי שער ב- 2021		(29)	(26)	-	הוצאות מימון
				-	-	-	הוצאות אחרות
				(4,438)	(4,757)	(7,866)	סה"כ הוצאות
				2,988	5,852	(3,607)	הפסד (רווח)
				-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
				2,988	5,852	(3,607)	סה"כ הפסד (רווח) כולל לשנה

4. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות גיוסי הון משנים קודמות, מימוש ההשקעה בחברת RMDY משנים קודמות (ראו ביאור 8.3 בדוחות הכספיים) ומגביית חובות בגין טרקס והאופציה בחברת ליבנטל שנמכרה. לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ- 842 אלפי ש"ח וכן לא קיימות התחייבויות לזמן ארוך.

הסבר לשינויים בין 2020 ל- 2021	הסבר לשינויים בין 2021 ל- 2022	31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	
תפעול שוטף של החברה בשנת 2021	תפעול שוטף של החברה בשנת 2022	(2,212)	(2,606)	(2,059)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה בחברות פורטפוליו	נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בחברות הפורטפוליו בסך כ- 1,778 אלפי ש"ח ומנגד גביית חובות בגין טרקס והאופציה בחברת ליבנטל בסך כ- 501 אלפי ש"ח	4,707	(2,569)	(1,250)	תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
נובע בעיקר מתמורה ממימוש כתבי אופציות	נובע מתשלום בגין האופציה של ליבנטל בהתאם להתחייבות ההסכם	3,738	3,546	(45)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

5. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31.12.2022 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

6. אומדנים חשבונאיים קריטיים

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים, לרבות האומדנים הקריטיים המשמשים בהכנת דוחותיהם הכספיים של החברה, ראו ביאור 33 לפרק ג' (הדוחות הכספיים) להלן.

7. גילוי בדבר מבקר פנימי בחברה

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

7.2 תאריך תחילת כהונה: 1 ביוני 2011.

7.3 הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו:

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ- 30 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.

7.4 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").

7.5 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 7.3 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 עד לפרסום דוח זה 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.

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

7.7 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 הינם, 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.

7.8 בשנת 2022 ביצע המבקר הפנימי, דוח בנושא: עסקאות עם בעלי ענין ודיווחים מיידיים

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

7.10 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.

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

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

מועד הדיון בדוח	מועד הגשת הדוח	נושא הדוח
מרץ 2023	מרץ 2023	דיווחים מידיים ועסקאות עם צדדים קשורים

7.13 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.

7.14 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 תפקידו מחוץ לחברה אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים.

7.15 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.

7.16 המבקר הפנימי מעניק לחברה שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני והוא אינו עובד החברה.

7.17 תכנית הביקורת אינה מתייחסת לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.

8. רואה החשבון המבקר

8.1 שם רואה החשבון המבקר: קסלמן וקסלמן PwC Israel.

8.2 להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2021 ו- 2022 (באלפי ש"ח):

שירותים אחרים	שירותי מס	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	
0	23	140	2022
0	0	140	2021

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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 ת-121) ואינם בגדר אירועים או עניינים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים המחייבים דיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות הדוחות. הנהלת החברה החליטה כי כל עסקה או התקשרות מחייבת 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 מידי 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 ארז

מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ

יו"ר הדירקטוריון

27 במרץ 2023

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות כספיים לשנת 2022

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה חשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
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 2022 ו-2021 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

קסלמן וקסלמן

תל-אביב,

רואי חשבון

27 במרס 2023

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד 50005 תל-אביב 6150001

טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
נכסים שוטפים -			
7,430	4,076	4	מזומנים ושווי מזומנים
6	-		פיקדון מוגבל בשימוש
412	344	5	חייבים ויתרות חובה
-	172		השקעות בחברות פורטפוליו
<u>7,848</u>	<u>4,592</u>		
נכסים שאינם שוטפים -			
554	533	6	הלוואה שניתנה
225	-	7	חייבים בגין מכירת אופציה למניות
40,084	40,617	א.8	השקעות בחברות פורטפוליו
12	13		רכוש קבוע, נטו
<u>40,875</u>	<u>41,163</u>		
<u><u>48,723</u></u>	<u><u>45,755</u></u>		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		ביאור	
2021	2022		
			התחייבויות שוטפות -
454	382	9	ספקים ונותני שירותים
364	460	10	זכאים ויתרות זכות
818	842		
			התחייבויות שאינן שוטפות -
45	-	7	זכאים בגין מכירת אופציות למניות
		12	הון עצמי -
12,880	12,880		הון המניות
35,176	35,836		פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
(1,298)	(1,298)		מניות באוצר
1,102	(2,505)		עודפים (יתרת הפסד)
47,860	44,913		סך הון עצמי
48,723	45,755		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

(*) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 27 במרץ, 2023

27 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
				הכנסות:
6,720	10,059	4,017	8	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
16	-	47	ב.13	הכנסות מימון
690	550	195	ג.13	הכנסות אחרות
<u>7,426</u>	<u>10,609</u>	<u>4,259</u>		סה"כ הכנסות
				הוצאות:
(2,966)	(3,462)	(2,785)	א.13	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,443)	(1,269)	(5,081)	8	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
(29)	(26)	-	ב.13	הוצאות מימון
<u>(4,438)</u>	<u>(4,757)</u>	<u>(7,866)</u>		סה"כ הוצאות
<u>2,988</u>	<u>5,852</u>	<u>(3,607)</u>		רווח (הפסד) לשנה ורווח (הפסד) כולל לשנה
<u>0.04</u>	<u>0.07</u>	<u>0.04</u>		רווח (הפסד) 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

סה"כ	עודפים (יתרת הפסד)	מניות באוצר	פרמיה על	הון	
			מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		
30,020	(7,738)	(1,298)	27,772	11,284	יתרה ליום 1 בינואר 2020
2,988	2,988	-	-	-	רווח לשנה
3,758	-	-	2,974	784	תמורה מהנפקה **
442	-	-	442	-	תשלום מבוסס מניות
<u>37,208</u>	<u>(4,750)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>31,188</u>	<u>12,068</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
5,852	5,852	-	-	-	רווח לשנה
3,591	-	-	2,779	812	מימוש כתבי אופציה
1,209	-	-	1,209	-	תשלום מבוסס מניות
<u>47,860</u>	<u>1,102</u>	<u>(1,298)</u>	<u>35,176</u>	<u>12,880</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(3,607)	(3,607)	-	-	-	הפסד לשנה
660	-	-	660	-	תשלום מבוסס מניות
<u>44,913</u>	<u>(2,505)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>35,836</u>	<u>12,880</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

** 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

2020	2021	2022	
2,988	5,852	(3,607)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
6	8	8	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
442	1,209	660	פחת תשלום מבוסס מניות
(39)	-	-	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
-	(213)	-	רווח מממוש ניירות ערך מוגבלים בשימוש (*)
(5,277)	(8,767)	1,064	ירידה (עלייה) ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן
(674)	(388)	(110)	הכנסות בגין גביית חוב טרקס
(2,554)	(2,299)	(1,985)	
21	(5)	(98)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
321	(302)	24	עליה בחייבים ויתרות חובה
342	(307)	(74)	ירידה (עלייה) בספקים וזכאים ויתרות זכות
(2,212)	(2,606)	(2,059)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה -			
-	-	6	שינוי בפקדון מוגבל בשימוש
(2,624)	(3,901)	(1,862)	השקעה בחברות פורטפוליו
-	-	93	מימוש מניות חברת פורטפוליו
100	225	225	גביית חוב בגין אופציה שנמכרה
3,233	637	-	תמורה מממוש השקעות בחברת פורטפוליו
(59)	-	-	מתן הלוואה לחברת פורטפוליו
3,350	96	21	גביית חוב בגין הלוואה שניתנה
730	374	276	גביית חוב בגין טרקס
(23)	-	(9)	רכישת רכוש קבוע
4,707	(2,569)	(1,250)	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

2020	2021	2022	
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון -
3,758	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות, בניכוי הוצאות הנפקה
-	3,591	-	תמורת מימוש כתבי אופציה
(20)	(45)	(45)	פירעון התחייבות בגין מכירת אופציה
<u>3,738</u>	<u>3,546</u>	<u>(45)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			שינוי במזומנים ושווי מזומנים
6,233	(1,629)	(3,354)	
2,826	9,059	7,430	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>9,059</u>	<u>7,430</u>	<u>4,076</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה ונכללים בפעילות שוטפת:

<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	ריבית שהתקבלה בגין פיקדונות
----------	----------	-----------	-----------------------------

(*) 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 1 – כללי

א. הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחומי הטכנולוגיות הרפואיות ("מדטק"), הביומד ומדעי החיים. בנוסף החברה החלה פעילות לשיווק והפצה של בדיקה דיאגנוסטית לסרטן הערמונית בישראל בחודש מאי 2022, פעילות זאת מבוצעת באמצעות קבלן משנה עמו לחברה יש הסכם הפצה בלעדי. בשלב זה ההכנסות מפעילות זו אינן מהותיות ונכללות במסגרת סעיף הכנסות אחרות. 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, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי ההוגן.

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

ב. משבר נגיף הקורונה

במדינת ישראל התפרצו במהלך השנים 2020, 2021 ו-2022 שישה "גלים" של נגיף הקורונה, כאשר הגל החמישי שהתפרץ לקראת סוף שנת 2021 המשיך להתפשט ברבעון הראשון של שנת 2022 ודעך בתחילת הרבעון השני של שנת 2022 ואילו הגל השישי התפרץ בסוף הרבעון השני של שנת 2022 ודעך בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2022. בעקבות כך, בשנים 2020 ו-2021 ננקטו על ידי ממשלת ישראל צעדים מסוגים שונים אשר כללו הטלת סגרים, הגבלות על תנועה והתקהלות והגבלות על פתיחת מקומות מסחר. בימי הגל החמישי לא הוטל סגר בישראל, אך נתוני התחלואה הגבוהים שיבשו את הפעילות העסקית בענפים מסוימים, כתוצאה בין היתר מהיעדרויות של עובדים וירידה בהיקפי הפעילות. במקביל לדעיכת הגל החמישי צומצמו בהדרגה מרבית ההגבלות שהוטלו על המשק בגלי התחלואה הקודמים. הגל השישי לא יצר שיבוש משמעותי בפעילות העסקית בישראל ונכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ברוב ענפי המשק בישראל מתקיימת פעילות עסקית. למצב עשוי להיות השפעות מהותיות 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 תנאי מימון. כמו כן, יתקשו חברות הפורטפוליו להתקשר עם חברות אחרות לצורך שיתופי פעולה, לרבות לצורך שיווק ומסחר מוצריהן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. הישות המדווחת (המשך)

ג. עלייה בשיעורי הריבית ושיעורי האינפלציה

החל משנת 2021, נרשמה מגמת עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 2.8% ועליית מדד המחירים לחודש דצמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-5.3%. כאמור, מגמת עליית המחירים היא גלובלית והאינפלציה בחודשים האחרונים בארה"ב משקפת עליית מחירים שנתית בשיעור של 6.5%. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. כך לדוגמה בשתי העלאות הריבית האחרונות הועלתה הריבית בארה"ב ב-1.25% לשיעור שבין 4.25% ל-4.5% ובנק ישראל העלה את הריבית בישראל לשיעור של 4.25% (למועד פרסום הדוח). לחברה אין הלוואות ו/או קווי אשראי המושפעים מעליית הריבית. החברה מממנת את פעילותה בעיקר מיתרות מזומנים שגויסו. במקביל לעלייה בשיעור האינפלציה כאמור לעיל, חלו תנודות משמעותיות בשערי מטבע החוץ במדינות בהן החברה פועלת לעומת השקל - שהינו מטבע הפעילות של החברה. השווי ההוגן של ההשקעות בחברות הפורטפוליו נמדד בדולרים, לפיכך השינוי בשווי ההוגן מושפע בחלקו מהשינוי בשער החליפין של הדולר.

להערכת החברה, גם במקרה של הימשכות המשבר ו/או האטה כלכלית עולמית מתמשכת, תעמוד החברה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 בדצמבר 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; והאטה הכלכלה העולמית אשר תקשה על איתור ומימוש הזדמנויות עסקיות. בקרב חברות הפורטפוליו פועלת החברה בשיתוף הנהלות החברות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

ד. המצב הכספי של החברה:

1. תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ב-31 בדצמבר 2022 הינו 2,059 אלפי ש"ח (תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של 2,606 אלפי ש"ח).
2. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה 4,076 אלפי ש"ח.
3. דירקטוריון החברה אישר בחודש מרץ 2023 את תוכניות המימון של החברה שגובשו על ידי הנהלת החברה (להלן, "תוכניות ההנהלה") כדלקמן:

ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל לגביית ההלוואה שניתנה בעבר, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך. בנוסף, החברה החלה לפעול להרחבת פעילות הפצת המוצרים בתחומי הרפואה ואיכות החיים בארץ ובמדינות נוספות. בהקשר זה, החברה פועלת להרחיב את הפצת הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית למדינות נוספות ובנוסף פועלת לאתר מוצרים ו/או שירותים ייחודיים לשיווק והפצה.

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 2023.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הגדרות

דוחות כספיים אלה -

- מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ.	החברה
- מהגדרתם ב- IAS 24, "צדדים קשורים" של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB).	צדדים קשורים
- מהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.	בעלי עניין
- מהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.	בעלי שליטה
- מדד המחירים לצרכן בישראל כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.	מדד
- דולר של ארה"ב.	דולר או \$
- 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).	IFRS

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

הדוחות הכספיים של החברה 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 27 במרץ 2023 על ידי דירקטוריון החברה.

ב. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוחות הכספיים לתקופות השוואה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית בכפוף להתאמות בגין נכסים פיננסיים (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו).

כאמור בסעיף ז' להלן, נכון לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 מהווה החברה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון" כמשמעותם ב-IFRS 10 ו-IAS 28, בהתאמה. לאור זאת, וכמקובל בפרקטיקה בענף קרנות הון סיכון, מציגה החברה את דוחות הרווח והפסד שלה בהתאם לגישת ה-Single Step דהיינו: כל סעיפי ההכנסות מקובצים יחד וכל סעיפי ההוצאות מקובצים יחד.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, הינה 12 חודשים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע פעילות ומטבע דיווח

(1) מטבע פעילות ומטבע דיווח

הדוחות הכספיים של כל החברה 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 החברה, 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.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ככלל ברווח והפסד בתקופה בה הם נתהוו. כאמור בביאור 2(ז) להלן, החברה מודדת 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 פירעונם 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 2022
באלפי ש"ח

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ביאור 2 -

1. נכסים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים

(1) סיווג

החברה 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", "חייבים אחרים", "חייבים בגין מכירת אופציה למניות", "פיקדון מוגבל בשימוש" 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 9 IFRS. 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 בשווים ההוגן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

(2) הכרה ומדידה

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. 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 בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד במסגרת "רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו" בתקופה בה נבעו.

(3) 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה הכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת בגין הלוואה שניתנה בשנים קודמות (ראה ביאור 6).

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(1) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים בקטגוריית נכסים פיננסיים בעלות מופחתת. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. נכסים פיננסיים אלה נמדדים בשווי הוגן והשינויים בהם נזקפים לרווח והפסד.

החברה מודדת את השקעותיה בכל חברות הפרטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם (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 2022
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 הוגן.

הנהלת החברה הגיעה למסקנה שהחברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה ב-IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-IAS 28. זאת בין היתר מאחר ש:

- החברה משיגה כספים ממשקיעים במטרה לספק להם שירותי ניהול השקעות;
 - החברה מתחייבת למשקיעים 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 ממשקיע אחד;
 - לחברה יש גם משקיעים שאינם צדדים קשורים שלה;
 - זכויות הבעלות בחברה הינן זכויות הוניות.
- בהתאם לכך, מיישמת החברה את הפטור מיישום שיטת השווי המאזני שב - IAS 28 עבור השקעותיה בחברות כלולות, והיא מודדת בדוחותיה הכספיים את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ח. 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 פטורים. בשנים 2022, 2021 ו- 2020 שולמו 27 אלפי ש"ח, 26 אלפי ש"ח ו- 26 אלפי ש"ח בהתאמה במסגרת תוכנית הפקדה מוגדרת 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. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. תשלום מבוסס מניות

בעסקאות תשלום מבוסס מניות עם עובדים (כולל עם נושאי משרה ואחרים המספקים שירותים דומים) המסולקות במכשירי הון של החברה, נקבעת ההטבה הגלומה במכשירים ההוניים המוענקים בהתבסס על שווים ההוגן 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 (מנה) נחשבת כסדרה נפרדת (graded vesting).

השווי ההוגן 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 שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל.

י. מיסים על ההכנסה

החברה יוצרת 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 הפרשים 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.

יא. הכרה בהכנסה

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן. לחברה הכנסות לא מהותיות מפעילות הפצה שהחלה בחודש מאי 2022 אשר מוכרות על בסיס נטו במועד מתן השירות, הכנסות אלה מוצגות בסעיף הכנסות אחרות..

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

יב. הוצאות מימון ועלויות אשראי

הוצאות מימון כוללות שינויים בשווי ההוגן של נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין פיקדונות, ושינויים בשווי ההוגן של נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רווחים או הפסדים מהפרשי שער אחרים מוצגים בנטו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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 השפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות. מניות פוטנציאליות (בגין כתבי אופציה למניות) מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את הפסד למניה).

יד. חכירות

החברה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. החברה שוכרת משרדים בבני ברק לתקופה של שנה אחת ללא אופציית הארכה, אשר מסתיימת 30 ביוני, 2023.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
90	55	41

ההוצאות המתייחסות לחכירות לטווח קצר

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. 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)

(א) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים", "סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות" ו-"התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות"

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

(1) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

(2) הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה (להלן - אמות מידה פיננסיות). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(3) ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מציינת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

(4) כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

(5) סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סווגה על ידי הישות במסגרת ההון.

התיקונים ל-1 IAS ייושמו באופן רטרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקונים, יישומם המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקונים ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

(ב) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים", "גילוי למדיניות חשבונאית" (להלן בסעיף זה - התיקון ל-1 IAS)

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון ל-1 IAS 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 ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי 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-1 IAS ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. החברה בוחנת את ההשפעה של יישום התיקון ל-1 IAS על המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה במסגרת הדוחות הכספיים.

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

א. שיקול דעת חשבונאי קריטי

ביישום המדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי החברה, נדרשת הנהלת החברה, 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 החברה להפעיל שיקול דעת חשבונאי 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 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 הכירה במועד הכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
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 החברה ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה:

(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 השקעותיה של החברה בחברות הפורטפוליו.

ג. קביעת שווי הוגן

לצורך יישום חלק מכללי המדיניות החשבונאית, נדרשת החברה 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 המתמייחסים לאותו נכס או התחייבות.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משמשת החברה 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 ושאינם 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 2022
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 המהוונים 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 31 בדצמבר		
2021	2022	
7,318	3,964	מזומנים בבנק ובקופה
112	112	פיקדונות במטבע ישראלי
<u>7,430</u>	<u>4,076</u>	

פיקדונות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2022 נושאים ריבית שנתית מבוססת פריים וכוללים מרווח בשיעור שאינו מהותי. שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2022 עמד על 4.75%.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
4	13	הוצאות מראש
166	-	טרקס (ראה ביאור 5.ב.)
225	225	חייבים בגין מכירת אופציות (ראה ביאור 7)
-	98	הכנסות לקבל
17	8	מוסדות ואחרים
<u>412</u>	<u>344</u>	

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"). בסמוך למועד ההשלמה, התגלתה מחלוקת בין הצדדים בקשר עם ההסכם, אשר בהתאם לתנאי העסקה, הובאה להכרעת בורר. בעקבות הבוררות נחתם הסכם פשרה במעמד בית משפט, במסגרת ההסכם נחתם בין הצדדים הסכם להסדרת תשלומים. לאחר תשלום חלק מיתרת החוב בחודש ינואר 2022 מכרה החברה את יתרת חוב טרקס לחברה בבעלות בעל השליטה בטרקס.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

במהלך שנת 2020 העביר בעל השליטה בטרקס תשלומים נוספים המסתכמים לסך כ - 730 אלפי ש"ח.
במהלך שנת 2021 העביר בעל השליטה בטרקס תשלומים נוספים המסתכמים לסך כ - 374 אלפי ש"ח.
במהלך שנת 2022 העביר בעל השליטה בטרקס תשלומים נוספים המסתכמים לסך כ - 276 אלפי ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החוב האמור נפרע במלואו.

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 הלוואה, 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 המשוועד, 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 חזקת הנכס.

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. במהלך שנת 2022 התקבלו תשלומים בסך 21 אלפי ש"ח.

החברה מעריכה שיתרת הלוואה בסך 533 אלפי ש"ח תגבה במלואה מהחייבים. בקשר עם האמור, החברה צד לשני תיקים משפטיים בבית משפט בחיפה (שלום ומחוזי) לצורך כך כלפי חלק מהחייבים, הליכי חדלות פירעון שאחד מהם נפתח לבקשת החברה. במסגרת הליכים אלה צפויים להיות ממומשים מספר נכסים שעשויים להביא לתשלומים משמעותיים לחברה. בבעלות אחד החייבים זכויות במשק ביישוב כפר ברוך והחברה הינה הנושה העיקרי שלו. בבעלות חייב נוסף בית ביישוב בת שלמה. בבעלות בני משפחת החייבים מספר חלקות חקלאיות ביישוב בת שלמה - בגין שלוש מהן הוגשה בקשה לפירוק שיתוף ומימוש (החברה נושה של כל הבעלים הרשומים בנכסים אלה).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 7 - אופציה למניות

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

החברה קיבלה בטחונות שונים להבטחת התשלומים ממר עופר ארביב לחברה. החוב מוצג במסגרת החייבים ראה ביאור 5.

לזכות חברת ש.י.ש עומדים 20% מהזכויות ואו ההטבות שיצמחו לחברה ממכירת האופציה שקיבלה החברה, כמפורט לעיל. ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת זכאותה של חברת ש.י.ש מוערכות בכ - 45 אלפי ש"ח המוצגים ביתרת הזכאים.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעה בחברות פורטפוליו:

יתרת השקעה	יתרת השקעה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	מדינת התאגדות	
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022		
		%	%		
10,629	11,764	6.64	6.64	ארה"ב	(1) CD'X
21,254	25,182	6.08	6.55	ישראל	קארדיאקסנס בע"מ (2)
-	-	0.75	0.75	ארה"ב	(4) Juventas
1,023	-	5.93	5.47	ארה"ב	(5) Train Pain
-	-	23.21	23.21	ישראל	ויאולי (6)
2,006	2,622	8.43	8.43	ישראל	(7) EFA
3,399	172	2.0	1.87	ישראל	אורה אייר (8)
451	-	6.62	5.82	ישראל	נרוויו (9)
1,322	1,049	10.02	10.02	ישראל	אוקון (10)
<u>40,084</u>	<u>40,789</u>				

ההשקעה בחברות פורטפוליו כוללת החזקה במניות רגילות, מניות בכורה ואופציות בהתאם להרכב ההשקעה הרלוונטי לכל חברת פורטפוליו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
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 (3,907 אלפי ש"ח) 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.
- בחודש מרץ 2015 התקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה.
- ב.** 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 ארה"ב (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 ארה"ב (543 אלפי ש"ח) נוספים במסגרת סבב גיוס פנימי של כ- 2.2 מיליון דולר ארה"ב בחברת CD'X. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות, לפי שווי הנמוך מבין סך של 48 מיליון דולר ארה"ב, 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 ארה"ב לפי שווי ל-CD'X של 65 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג C ("מניות הבכורה החדשות"). במהלך הרבעון הראשון של 2020 הושלם סבב הגיוס בסך כולל של כ- 7.6 מיליון דולר ארה"ב (כולל ה- 4.4 מיליון דולר ארה"ב שגויסו עד תום 2019). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלפי דולר ארה"ב (693.2 אלפי ש"ח). בנוסף לאחר סגירת סבב הגיוס, ההלוואה המירה בסך של כ- 2 מיליון דולר (7.62 מיליון ש"ח) 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 (484.8 אלפי ש"ח). בנוסף לאחר סגירת סבב ההשקעה התקשרה CD'X עם צד שלישי בהסכם 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, 2022 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

במהלך חודש פברואר 2023 החלה CD'X סבב גיוס מסוג הלוואה המירה, בסכום של עד 15 מיליון דולר. ההלוואה ההמירה נושאת ריבית של 8.5%, לתקופה של 24 חודשים והיא תומר למניות בכורה בסבב ההשקעה הבא או בתום התקופה לפי שווי הנמוך מבין 25% הנחה על שווי ההשקעה בסבב ההשקעה הבא או שווי חברה של 139 מיליון דולר. עד למועד דוח זה גויסו במסגרת סבב זה כ- 13.2 מיליון דולר. החברה השתתפה בסבב השקעה זה בסך של 150 אלפי דולר (כ- 549 אלפי ₪), בנוסף מר אילן גולדשטיין נשיא החברה ומבעלי השליטה בה השקיע בסבב זה 250 אלפי דולר.

ה. במהלך החציון השני לשנת 2022 קיבלה CD'X אישור כיסוי ביטוחי וקביעת מחיר של 600 דולר מ-CGS, קבלן מדיקיר שהינו מבטח בריאות אמריקאי לשימוש ב-IsoPSA לאבחון מוקדם לסרטן הערמונית.

ו. בחודש דצמבר, 2022 התקשרה CD'X בהסכם הפצה לא בלעדי עם Quest Diagnostics מעבדת בדיקות הגדולה בארה"ב ("המעבדה") שמטרתו הרחבת הגישה למטופלים לביצוע בדיקה לאיתור סרטן ערמונית ברחבי ארה"ב באמצעות IsoPSA ("ההסכם"). ההסכם הינו לתקופה של 18 חודשים והוא יוארך באופן אוטומטי ככל שלא שלא ניתנה הודעה אחרת על ידי אחד הצדדים. ההסכם אינו כולל התחייבות לרכישת כמות מינימאלית של IsoPSA. במסגרת ההסכם CD'X, תבצע בדיקות עבור המעבדה בעוד המעבדה תהיה אחראית למכירות מסוימות, שיווק, איסוף דגימות, תמיכה לוגיסטית כולל בגביית התשלום עבור הבדיקה, עבור CD'X. במסגרת ההסכם התחייבו הצדדים להקמת ועדת היגוי משותפת שתפקח על פעילויות משותפות לתמיכה ב-IsoPSA-שהשלב הראשון שלה יתחיל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ויתרחב לאחר מכן.

ז. 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")¹ לתקופה של 5 שנים (בסעיף זה-"ההסכם"), במדינות ישראל, קפריסין, יוון וקזחסטן ("מדינות היעד"). בנוסף בחודש דצמבר 2022 הורחבה רשימת מדינות היעד לכלול את איחוד האמירויות ופולין. ההסכם כולל תנאים מסחריים סטנדרטיים הכוללים בין היתר זכות של מרחביה להפצת משנה של הבדיקות באמצעות צד ג', התחייבות לכמות מינימלית, כאשר אי עמידה בכמות זו עלולה להוביל לביטולו של ההסכם או לביטול הבלעדיות וכן זכות לביטול ההסכם במקרה של הפרות שלא תוקנו או במקרים מקובלים של חדלות פירעון וכדומה. החברה משווקת את מוצרי CD'X בישראל באמצעות קבלן משנה שהינו חברה ישראלית בעלת תשתית מקצועית מתאימה, בעלת ניסיון בהפצה של מוצרי דיאגנוסטיקה, עימה התקשרה החברה בחודש אוקטובר 2021 בהסכם הפצת משנה בלעדי בישראל ("מפיץ המשנה" ו-"ההסכם הפצת המשנה", בהתאמה). ההסכם הפצת המשנה הינו לתקופה של 3 שנים ולאחר מכן יוארך באופן אוטומטי לתקופות של 1 שנה כל אחת, אלא אם צד יודיע למשנהו שאינו מעוניין בהארכת ההסכם במועד שנקבע לכך בהסכם הפצת המשנה. בנוסף, ההסכם הפצת המשנה כולל אפשרות של ביטול מיידי של ההסכם במקרים המקובלים להסכמים מסוג זה (כגון, חדלות פירעון וכדומה). מפיץ המשנה אחראי להשגת כל הרישיונות הנדרשים לצורך הפצת הבדיקות. החברה זכאית לסכום קבוע בגין כל בדיקה שתרכש על ידי מפיץ המשנה ובתנאי שוטף + 30. 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.

¹ בדיקות שנועדו לאבחון סרטן ובפרט סרטן הערמונית.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ח. 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. הערכת השווי חושבה בעזרת חתירה למטרה שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת שווי החברה נעמד שווי מניות הבכורה שבידי מרחביה. חישוב שווי המניות בוצע על ידי יישום מודל OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר. להלן ניתוח הרגישות לשווי החזקות מרחביה ב - CD'X ביחס לשינוי בשיעור סטיית התקן:

3,278	-15%
3,299	-10%
3,321	-5%
3,343	0%
3,366	5%
3,389	10%
3,412	15%

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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 500 אלפי דולר ארה"ב (1,779 אלפי ש"ח) 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 ליו"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 (546.5 אלפי ש"ח) בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלף דולר (273 אלפי ש"ח) 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 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 (342 אלפי ש"ח) 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 (374 אלפי ש"ח) 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 (345.6 אלפי ש"ח).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. במהלך דצמבר 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 (824 אלפי ש"ח) תמורת 29,620 מניות רגילות לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בנוסף לחברה אופציה להשקעה נוספת בסך 150 אלפי דולר ארה"ב (494.6 אלפי ש"ח), מחיר מימוש האופציה במקרה של הנפקה או סבב גיוס הון יהיה בהנחה של 20% ממחיר המניה בהנפקה או בסבב גיוס הון.

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 (824 אלפי ש"ח) 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 ומר רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון של החברה בסכום השקעה של כ- 35,000 דולר 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. 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.

ט. 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.

י. 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 וה- FDA בהתאם למכשירים מאושרים לאינדקציות אלו. קארדיאקסנס החלה בהליך הגשת המסמכים לקבלת האישור הרגולטורי האירופאי, CE למדידת קצב נשימה ורמת חמצן בדם באמצעות חיישני השעון הרפואי. בינואר 2023 קיבלה קארדיאקסנס את אישור מנהל המזון הרפואי האמריקאי ("FDA") למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם באמצעות שעון היד הרפואי שפיתחה המבוסס על חיישנים יחודיים המזהים הפרעות קצב העשויות לגרום למצב של דום לב ושבץ מוחי ("השעון הרפואי").

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

יא. בחודש אוקטובר 2021, קארדיאקסנס החלה בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב מתוכו חתמה על הסכמי השקעה עד תום שנת 2022 בסכום השקעה מצטבר של כ- 8.4 מיליון דולר ארה"ב להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס לפי שווי של 125 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף בדילול מלא. בחודש יוני 2022 ביצעה החברה השקעה של 100 אלפי דולר ארה"ב (345 אלפי ש"ח) במסגרת סבב זה. לאחר תאריך המאזן במהלך הרבעון הראשון 2023 הושקעו עוד כ- 630 אלפי דולר במסגרת סבב השקעה זה.

יב. 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 (493.6 אלפי ש"ח). לאחר מימוש האופציות וההשקעה הנוספת שיעור האחזקה של החברה בקרדיאקסנס הוא 6.55% ו 5.22% בדילול מלא.

יג. החל מחודש ספטמבר 2022 החלה קרדיאקסנס בסבב השקעה כהלוואה המירה, במהלך שנת 2022 קיבלה קרדיאקסנס סך של כ- 1.4 מיליון דולר כהלוואה המירה. ההלוואה כוללת ריבית שנתית בסך 6% והחזר ההלוואה יתבצע בארבעה תשלומים שווים כאשר הראשון הינו לאחר שנה מיום לקיחתה והיתר הינם כל חצי שנה לאחר מכן. ככל וההלוואה תומר למניות שווי ההמרה יתבצע בהתאם לשווי המניה בתוספת 10% על מחיר המניה בסבב ההשקעה הנוכחי או 20% הנחה על מחיר המניה בסבב ההשקעה הבא. בחודש נובמבר 2022 החברה השתתפה בסבב השקעה המירה זה בסך של 150 אלף דולר (516 אלפי ש"ח).

יד. בחודש דצמבר 2022 וינואר 2023 קיבלה קרדיאקסנס הלוואה בסך של כמיליון וחמישים אלפי דולר, תנאי ההלוואה כוללים ריבית שנתית בסך של 15% והחזר ההלוואה יהיה בשלושה תשלומים שווים לאחר תשעה, עשרה ואחד עשר חודשים. לטובת קבלת ההלוואה שיעבדה קרדיאקסנס את זכויות ה-IP של קרדיאקסנס. בנוסף במסגרת הסכם ההלוואה בשנת 2023 קיבלו המלווים מניות בשווי של 250,000 דולר.

בחודש אוקטובר 2022 ביצעה החברה ניסוי קליני בארה"ב למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG. בניסוי זה השתתפו 56 נסיינים, הניסוי הסתיים בהצלחה ותוצאות הוגשו למנהל התרופות האמריקאי ה- FDA. בחודש ינואר 2023 התקבל אישור ה- FDA למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם- באמצעות שיעון היד הרפואי. אישור ה- FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של קארדיאקסנס ומאפשר לה להתחיל למכור ולשווק לשוק האמריקאי.

בחציון השני של 2022 ובחודשים ינואר ופברואר של שנת 2023 המשיכה קארדיאקסנס לגייס. שער המניה לפי סבב זו נקבע ל 206.5 דולר אך כל משקיע קיבל כתב warrant ביחס של 1:10. 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 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 התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע. השווי ההוגן למניה מתבסס על ההשקעות האחרונות בחברה, כאמור לעיל ובעזרת נוסחה חתירה למטרה נגזר השווי ההוגן למניה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

3. RMDY

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 ממתן 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 שהיו 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 הנן חלק מהתמורה יהיו חסומות לתקופה של 12 חודשים.
4. תמורה מותנית בהכנסות החברה בשנים 2021 ו- 2022 -כדלקמן:
 - א. פי 1.75 מההפרש בין הכנסות RMDY בשנת 2021 לבין 4 מיליון דולר.
 - ב. פי 1.75 מההפרש בין הכנסות החברה בשנת 2022 לבין הכנסות החברה בשנת 2021.
5. התמורה המותנית לא תעלה על 30 מיליון דולר ותשולם כאמור לעיל 50%, במזומן ו- 50% במניות הרוכשת.
6. בכל מקרה התמורה המותנית בשנת 2021 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. 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).
8. באוגוסט 2020 נחתם הסכם פשרה בין OPRX לבין RMDY במסגרתו קיבלה החברה את התמורה המותנית העתידית בסכום של 345 אלף דולר ארה"ב, בנוסף התקבלו 8,941 מניות OPRX. כך שסך מניות OPRX שהתקבלו בידי החברה הסתכמו לסך 33,448 מניות. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020 מימשה החברה 29,222 מניות OPRX בסכום מצטבר של 641 אלפי דולר ארה"ב (2,058 אלפי ₪). בשנת 2021 מימשה החברה 4,226 מניות OPRX בסכום של 195 אלפי דולר ארה"ב (635 אלפי ₪). נכון לתום שנת 2021 החברה מימשה את כל מניות OPRX שהחזיקה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

Juventas .4

א. Juventas 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.

ב. ב. בחודש דצמבר 2021 נחתם מזכר הבנות למכירת מלוא הפלטפורמה הטכנולוגית של Juventas לג'ינום ביולוגיקס, בחודש יולי 2022 הודיעה Juventas כי ההסכם לא התקדם והוחלט על סגירת החברה. החברה נסגרה בתקופת הדוח.

TrainPain .5

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 אלפי 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 - 5.47% מהונה המונפק והנפרע של TP (כ - 4.93% בדילול מלא).

ב. TP 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 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.

ג. 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).

ד. בחודש 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- 945 אלפי דולר ארה"ב ממשקיעים חיצוניים.

תוכניות TP לפעילות המתוכננת בשנת 2023 תלויה בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל TP תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2023. TP לא התקדמה בתהליך גיוס ההון בהתאם לתוכניתיה 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (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 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 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 (1,378 אלפי ש"ח), 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 2021 העניקה החברה לויאולי הלוואה המירה בסך כ- 24 אלפי דולר (86 אלפי ש"ח) 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.
- נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ- 23.21% מהון המניות המונפק והנפרע של ויאולי ו- 19.57% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא.
- ה. ויאולי מנהלת ע"י הדירקטוריון אשר מעת לעת מנסה לייצר קשר אסטרטגי לחברת קנאביס איתה תוכל לקדם את פיתוח המכשיר ולצאת לסבב גיוס לצורך השלמת הפיתוח וכניסה לשוק. מנגד ויאולי לא התקדמה בהתאם לתוכניתיה 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (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 תחרייות 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 פברואר 2019 העבירה החברה ל - E.F.A סך של 300 אלפי ש"ח המהווים את התשלום הראשון לפי ההסכם, 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 יולי 2020 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה נוסף 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 (340 אלפי ש"ח) בתמורה ל - 355 מניות רגילות מסדרה A של E.F.A.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
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 ישוו 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 שרותי 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 (316.7 אלפי ש"ח).

בחודש מאי 2022, קבלה E.F.A את אישור ה- CE למכשיר ה- RevDx לביצוע ספירות דם במכשיר נייד, והיא נערכת להשלמת פיתוח אלגוריתמיקה מלאה ולבניית קו ייצור באמצעות קבלן משנה לצורך ייצור מכשירים ראשוניים לשיווק והפצה לקראת שנת 2024.

ה. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב- 8.43% מהונה המונפק והנפרע של E.F.A וב- 7.68% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא. לא כולל הסכמי ה- SAFE שימומשו כחלק מסבב גיוס ההון הבא של החברה.

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. ביום 23.2.2023 עדכנה E.F.A את החברה שנחתם Term Sheet הכולל משקיע חיצוני להשקעה במניות בכורה מסוג A המשקף שווי מניה גבוה יותר משווי המניה לפיה מופיעה יתרת ההשקעה בדוחות אלו. היות ומדובר ב Term Sheet בלבד בהתאם לכך שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשוויה ההוגן של ההשקעה בקביעת השווי ההוגן היא לא הביאה בחשבון סבב השקעה זה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
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 (838 אלפי ש"ח) 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 הקשור 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 אלפי דולר ארה"ב (825 אלפי ש"ח) 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.

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.

הערכת שווי ההשקעה באורה אייר התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2022. מחיר המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2022 הוא 0.372 ש"ח (ראה ביאור 18.ב).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
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 A1 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- 0.67 ש"ח, המשקף לנרווי שווי של 10.4 מיליון ש"ח לפני הכסף.

ביום 2 ביוני, 2021 עודכנה החברה כי הושלמה אבן דרך ראשונה 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 אלפי 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.

בחודש פברואר 2022 התקשרה נרווי בהסכם השקעה מסוג SAFE עם EHV במסגרתו הושקעו בנרווי כ-400 אלפי דולר. ביום 26.7.2022 בוצעה השקעה בנרווי על ידי משקיע חיצוני בסך כולל של 300 אלפי דולר בתמורה להקצאת 774,920 מניות בכורה מסוג 1A וזאת לפי שווי חברה של נרווי של כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. ההשקעה בוצעה במסגרת סבב הגיוס הנוכחי של נרווי בסכום של עד 2.5 מיליון דולר ארה"ב, במסגרתו גם הונפקו המניות בגין השקעת ה-SAFE של EHV מחודש פברואר 2022, כאמור לעיל. בחודשים יולי ואוגוסט 2022 הושקעו בנרווי עוד כ- 100 אלפי דולר ארה"ב על ידי משקיעים חיצוניים במסגרת סבב ההשקעה הנוכחי, ובחודש מרץ 2023 הושקעו בנרווי עוד כ- 50 אלפי דולר ארה"ב על ידי משקיעים חיצוניים במסגרת סבב ההשקעה הנוכחי כך שסך ההשקעה במסגרת הסבב הסתכמה עד כה לסך של כ-850 אלפי דולר.

תוכניות נרווי לפעילות המתוכננת בשנת 2023 תלויה בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל נרווי תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2023. נכון ל 31 בדצמבר 2022 החברה מחזיקה ב - 5.82% מהונה המונפק והנפרע של נרווי וב - 7.54% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא. נרווי לא התקדמה בגיוס ההון בהתאם לתוכניתיה 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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

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 (1,122 אלפי ₪) 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 ליר"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 גויסו כ- 1.5 מיליון דולר בשנת 2021 ועוד כ- 3.1 מיליון דולר בשנת 2022, כך שעד כה גייסה כ- 4.6 מיליון דולר ממשקיעים קיימים ומשקיעים חדשים החברה השקיעה 75 אלפי דולר (243 אלפי ש"ח) בסבב זה, תנאי ה-SAFE מקנים 35%-20% הנחה על סבב ההשקעה הבא.

ביום 22 ביוני 2022, נחתם בין אוקון מדיקל לבין חברת פארמה סינית ("החברה הסינית") הסכם מחייב ("ההסכם") אשר במסגרתו התחייבה אוקון מדיקל להעניק לחברה הסינית בלעדיות לשיווק ומכירת מוצריה (SEAD ו-Ballerine) בסין (כולל הונג קונג ומקאו) ובמדינות דרום מזרח אסיה (כולל וייטנאם, קמבודיה, מיאנמר, לאוס, תאילנד, מלזיה, סינגפור, הפיליפינים ואינדונזיה). בהתאם להוראות ההסכם, החברה הסינית שילמה לאוקון מדיקל 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 מדיקל בשילוב תרופות חדשניות. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אוקון מדיקל (כ- 7.57% בדילול מלא לא כולל הסכמי ה-SAFE שימומשו כחלק מסבב גיוס ההון הבא של אוקון מדיקל).

תוכניות אוקון מדיקל לפעילות המתוכננת בשנת 2023 תלויה בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל אוקון מדיקל תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2023. בחודש מרץ 2023 גייסה אוקון מדיקל במתכונת SAFE סך של כ- 250 אלפי דולר.

הערכת שווי ההשקעה אוקון מדיקל התבססה על שווי ההשקעה שבוצעה על ידי החברה. ועל הנחות בדבר סבירות התממשות גיוסי ההון אותם מתכננת אוקון מדיקל במהלך השנה הקרובה, בנוסף 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 2022
באלפי ש"ח

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

היתרה בדוחות על המצב הכספי כוללת הפרשה לשכר דירקטורים בסך 56 אלפי ש"ח ו-76 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה.

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
272	316	בעלי עניין
92	144	אחרים
<u>364</u>	<u>460</u>	

ביאור 11 - התחייבויות תלויות

ביום 7 באוגוסט 2019 התקבלה דרישת תשלום המופנית לחברת "חיות טובי" 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- 1.9 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח הוגשה השגה שמאית שניה בנושא שטרם הוכרעה. 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-טובי"אס ואי לכך הופחתה יתרת ההשקעה בחברת חיות-טובי"אס במלואה לרווח והפסד בשנת 2019.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

הרכב ליום 31 בדצמבר 2022:

מספר המניות	מספר המניות
מונפק ונפרע	רשום
*85,862,472	120,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

הרכב ליום 31 בדצמבר 2021:

מספר המניות	מספר המניות
מונפק ונפרע	רשום
*85,862,472	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 2022 ו ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 0.32 ש"ח ו - 0.69 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 שניהנו 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 לתוכנית 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 2022
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. 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.

ו. 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).

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי מודל בינומי, מגיע לסך של כ-236 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 77%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.5% 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.

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 2022
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).

ז. 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.

ח. 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 0.15% 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 התקשרות 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי מודל בינומי, מגיע לסך של כ-73 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 69%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 1% 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.

ט. החברה דיווחה ביום 18 בספטמבר 2022 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 0.15% 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 0.44 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:

ג. במועד סיום התקשרות 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.

ד. 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.

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי מודל בינומי, מגיע לסך של כ-40 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 69%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 3% 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

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

2020	2020	2021	2021	2022	2022	
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	0.62	7,415,682	0.61	7,565,682	קיימות במחזור לתחילת השנה
0.56	3,499,955	0.72	150,000	0.44	150,000	הוענקו
-	-	-	-	-	-	פקעו
-	-	-	-	-	-	מומשו
0.62	7,415,682	0.61	7,565,682	0.61	7,715,682	קיימות במחזור לתום שנה
0.68	3,790,747	0.63	4,903,117	0.63	6,023,203	ניתנות למימוש בתום השנה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 לגבי האופציות הקיימות במחזור שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים, עמד הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי על 6.38 שנים (31 בדצמבר, 2021 - 5.11 שנים) ומחירי המימוש נעו בין 0.44 ש"ח ל- 0.7 ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הוענקו לעובדים ונותני שירותים 1,285,695 יחידות מניות חסומות ניתנות למימוש במשך 4 שנים מיום הענקתם. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 הבשילו 723,204 מסך יחידות המניות החסומות. ההוצאות שנרשמו בגין יחידות מניות חסומות אלו הן 184 אלפי ש"ח, 340 אלפי ש"ח, 133 אלפי ש"ח בשנים 2021, 2022 ו- 2020 בהתאמה, ההוצאות נרשמו בסעיפים שירותים מקצועיים, דמי ניהול ונלוות ליו"ר ושכר עבודה ונלוות למנכ"ל בהוצאות הנהלה וכלליות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 ההוצאות שנרשמו בגין האופציות הקיימות במחזור שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים הן 476 אלפי ש"ח, 869 אלפי ש"ח, 309 אלפי ש"ח בשנים 2021, 2022 ו- 2020 בהתאמה, ההוצאות נרשמו בסעיפים שירותים מקצועיים, דמי ניהול ונלוות ליו"ר, נלוות לחברי הועדה המייעצת ושכר עבודה ונלוות למנכ"ל בהוצאות הנהלה וכלליות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
*685	1,024	850	שירותים מקצועיים ****
224	221	262	שכר דירקטורים
335	350	271	משפטיות
521	646	531	דמי ניהול ונלוות ליו"ר **
716	1,070	727	שכר עבודה ונלוות למנכ"ל ***
*8	10	-	נלוות לחברי הועדה המייעצת ****
75	59	68	מסים ואגרות
90	55	41	שכירות ואחזקה
29	39	21	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
283	(12)	14	אחרות
<u>2,966</u>	<u>3,462</u>	<u>2,785</u>	

** בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 173 אלפי ש"ח (אשתקד 323 אלפי ש"ח).
 *** בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 208 אלפי ש"ח (אשתקד 402 אלפי ש"ח).
 **** בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 0 אלפי ש"ח (אשתקד 10 אלפי ש"ח).
 ***** בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 279 אלפי ש"ח (אשתקד 474 אלפי ש"ח)

ב. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
16	-	-	הכנסות
-	-	-	שערוך נכסים פיננסיים (למעט השקעות בחברות פורטפוליו)
-	-	34	ריבית מפיקדונות
-	-	13	הפרשי שער
16	-	47	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
-	-	-	הוצאות
(29)	(26)	-	הפרשי שער
<u>(13)</u>	<u>(26)</u>	<u>47</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

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

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
			הכנסות אחרות:
-	213	-	רווח הון כתוצאה ממימוש מניות
-	-	85	הכנסות מכירת הקיטים*
690	337	110	הכנסות בגין חוב טרקס
<u>690</u>	<u>550</u>	<u>195</u>	

*הכנסות ממכירת קיטים לקבלן משנה מוצגות בנטו ואינן מהותיות לחברה

ביאור 14 – רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
2,988	5,852	(3,608)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)
72,172	79,398	86,586	כמות המניות שנקלחה בחשבון לחישוב ההפסד הבסיסי המדולל למניה
<u>0.04</u>	<u>0.07</u>	<u>(0.04)</u>	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח

בחישוב הרווח (הפסד) 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 2022 - 23% .

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

- ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות -
 ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 3 מיליוני ש"ח והפסדי הון בסך כ - 35 מיליוני ש"ח לאחר מיון מחדש של הפסדים משנה קודמת (בשנת 2021 - הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 19 מיליוני ש"ח והפסדי הון בסך כ- 21 מיליוני 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 2018.
- 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.

סה"כ	התחייבות למס בגין רווחים משיערוך ההשקעה בחברות הפורטפוליו	נכס מס בגין הפסדים עסקיים והפסדי הון מועברים	
-	(2,982)	2,982	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
-	(2,022)	2,022	שינויים ברווח והפסד
-	(5,004)	5,004	יתרת ליום 31 בדצמבר, 2021
-	245	(245)	שינויים ברווח והפסד
-	(4,759)	4,759	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
521	646	531	דמי ניהול ליו"ר החברה *
716	1,070	727	שכר ונלוות למנכ"ל החברה **
8	10	-	נלוות לחבר ועדה מייעצת ***
224	221	262	שכר ונלוות לדירקטורים ****
<u>1,469</u>	<u>1,947</u>	<u>1,520</u>	

* בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 173 אלפי ש"ח (אשתקד 323 אלפי ש"ח).

** בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 208 אלפי ש"ח (אשתקד 402 אלפי ש"ח).

*** בשנת 2022 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 0 אלפי ש"ח (אשתקד 10 אלפי ש"ח).
ההטבה ניתנה לניצע אחד

**** שכר לחמישה דירקטורים.

ב. עסקאות עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
<u>90</u>	<u>55</u>	<u>18</u>	דמי שכירות

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
<u>(272)</u>	<u>(316)</u>

בעלי עניין - בזכאים ויתרות זכות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
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 תוענקה 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 תוקצינה 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 נטר", 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 היחסים 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 2022
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 ולי"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 (B&S).
במועד החלטת האספה המיוחדת שער המניה בבורסה היה 1.78 ש"ח.
 4. לאשר את התקשרותה של החברה עם חברה בשליטת י"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ, בהסכם למתן שירותי י"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 671,740 כתבי אופציה, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה ב-24 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2021. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד לשנת 2020 בגובה שווי ההטבה בסך של כ-5 אלפי ש"ח.
- ביום 7 בספטמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאשר הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה לא סחירים, שהוענקו בשנת 2015 למנכ"ל ולי"ר דירקטוריון החברה באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2023 וכן עדכון מחיר המימוש של האופציה ל 0.8 ₪. הארכת תקופת המימוש ועדכון תוספת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד בגובה שווי ההטבה בסך של כ-15 אלפי ש"ח.
- ביום 26 באוגוסט 2021 החליטה ועדת התגמול של החברה לאשר הארכת תקופת המימוש של 671,740 כתבי אופציה לא סחירים, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2022. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד לשנת 2021 בגובה שווי ההטבה בסך של כ-48 אלפי ש"ח.
- ביום 29.8.2022 החליטה ועדת התגמול של החברה לאשר הארכת תקופת המימוש של 671,740 כתבי אופציה לא סחירים, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31.12.2023. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד לשנת 2022 בגובה שווי ההטבה בסך של כ-25 אלפי ש"ח.
- 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

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

סך כל המניות הרגילות אשר ינבעו ממימוש 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").

עיקר תנאי האופציות

1. האופציות אינן סחירות.
2. האופציות תוקצינה 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 הענקה.

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 תוקצינה לניצעים ללא תמורה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

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

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 חר"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 הענקת 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.

- ו. ביום 2 במרץ 2023 אישרה האספה הכללית, לאחר אישורם של דירקטוריון וועדת הביקורת של החברה, את הענקת כתב שיפוי ופטור לה"ה אילן גולדשטיין בגין כהונתו 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 22 במאי 2022 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 31.5.2022 ועד ליום 30.5.2023. 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים

א מדיניות ניהול ההון

החברה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שהחברה תוכל להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ואופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה. מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב, מזומנים ושווי מזומנים ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בקבוצה. דירקטוריון החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה. 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	
2021	2022
7,430	4,076
6	-
1,191	877
8,627	4,953

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות
הלוואות וחייבים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
40,084	40,617
40,084	40,617

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
השקעות בחברות פורטפוליו

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
(454)	(382)
(409)	(460)
(863)	(842)

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה 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 החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון ריבית

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
118	4,076

נכסים
מזומנים ושווי מזומנים

(2) סיכון אשראי

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

באשר להלוואה שניתנה - ראה ביאור 6.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(3) סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ובחינת התזרים הנגזר מהתחייבויות הפיננסיות. כל ההתחייבויות המוצגות, ספקים וזכאים, עומדות לפירעון בשנה הקרובה.

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	עד שנה	
382	382	התחייבויות לספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
460	460	
<u>842</u>	<u>842</u>	

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	עד שנה	
454	454	התחייבויות לספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואות מבעל שליטה ומאחרים
347	347	
17	17	
<u>818</u>	<u>818</u>	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו נכון ליום 31 בדצמבר 2022), 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.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2022		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
172	-	*40,617

השקעות בחברות פורטפוליו

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2021		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
3,399	-	*36,685

השקעות בחברות פורטפוליו

* 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 2022
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1 הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 בשנת 2022:

השקעות בחברות פורטפוליו	
36,685	<u>יתרת פתיחה</u>
1,862	השקעות בתקופת הדוח
2,070	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
40,617	<u>יתרת סגירה</u>

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

השקעות בחברות פורטפוליו	
27,416	<u>יתרת פתיחה</u>
3,076	השקעות בתקופת הדוח
(803)	הנפקת חברת פורטפוליו, מיון לרמה 1
22	ריבית הלוואות
6,974	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
36,685	<u>יתרת סגירה</u>

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

השקעות בחברות פורטפוליו	
23,074	<u>יתרת פתיחה</u>
2,624	השקעות בתקופת הדוח
(3,656)	מימוש השקעות בתקופת הדוח
58	הלוואה לחברת פורטפוליו
39	ריבית הלוואות
5,277	רווחים והפסדים שהוכרו ברווח והפסד
<u>27,416</u>	<u>יתרת סגירה</u>

ביאור 18 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 27 בפברואר, 2023 אישרו ועדת הביקורת ולאחר מכן דירקטוריון החברה את השתתפות מר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ומבעלי השליטה בה, בהשקעה של 250 אלפי דולר ארה"ב בחברת (CD'X) Cleveland Diagnostics Inc בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה להשקעה של 150 אלפי דולר ארה"ב, בשים לב לחלקם היחסי בהשקעה (פארי פאסו). סבב הגיוס הינו מסוג הלוואה המירה, וסך הגיוס הינו בסכום של עד 15 מיליון דולר. ההלוואה ההמירה נושאת ריבית של 8.5%, לתקופה של 24 חודשים והיא תומר למניות בכורה בסבב ההשקעה הבא או בתום התקופה לפי שווי הנמוך מבין 25% הנחה על שווי ההשקעה בסבב ההשקעה הבא או שווי חברה של 139 מיליון דולר. אישור ההשתתפות של מר אילן גולדשטיין הינו בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס 2000. השקעת החברה בסך 150 אלפי דולר (549 אלפי ש"ח) בוצעה בחודש פברואר 2023.

ב. ביום 27 בפברואר, 2023 דיווחה החברה כי חברת אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה אייר"), בה מחזיקה החברה, נכון למועד זה 461,210 מניות רגילות, המהוות כ- 1.87% מהונה המונפק והנפרע, דיווחה לציבור על התקשרותה בהסכם מיזוג עם חברת Molekule Group Inc הנסחרת בנאסד"ק ("מולקול") לרכישת כל ההון המונפק של אורה אייר. מייד עם השלמת המיזוג, כל בעלי מניות אורה אייר יחזיקו במניות מולקול לפי יחס המרה שנקבע בהסכם המיזוג ואורה אייר תימחק מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ותהפוך להיות חברה פרטית. התמורה המקסימלית אותה תשלם מולקול בגין העסקה תעמוד על כ- 3.5 מיליון מניות רגילות של מולקול, המהווה נכון למועד זה כ- 10.37% מהון המניות המונפק של מולקול. נכון למועד חתימת הסכם המיזוג, התמורה משקפת מחיר למניה של אורה אייר של כ- 0.35 דולר ארה"ב (כ- 1.28 ש"ח) המשקפת שווי לאורה אייר של כ- 8.6 מיליון דולר ארה"ב. עסקת המיזוג כפופה להתקיימות תנאים מתלים המקובלים בעסקאות מסוג זה לרבות אישור בעלי מניות אורה אייר; עסקת המיזוג כוללת הוראות מקובלות לעסקאות מסוג זה לרבות עילות לביטול הסכם המיזוג וכדומה.

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 2022.

תאריך הדוח: 27 במרץ 2023.

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

תקנה 19' - דוח מצבת התחייבויות 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 2022 (באלפי ש"ח מדווחים).

ינואר-יוני 2022	יולי-דצמבר 2022	סה"כ 2021	סה"כ 2022	
הכנסות:				
5,549	(1,532)	10,059	4,017	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
11	36	-	47	הכנסות מימון
122	73	550	195	הכנסות אחרות
5,682	(1,423)	10,609	4,259	סה"כ הכנסות
הוצאות:				
(1,501)	(1,284)	(3,462)	(2,785)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,187)	(2,894)	(1,269)	(5,081)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בחברת פורטפוליו
-	-	(26)	-	הוצאות מימון
(3,688)	(4,178)	(4,757)	(7,866)	סה"כ הוצאות
1,994	(5,601)	5,852	(3,607)	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,994	(5,601)	5,852	(3,607)	סה"כ רווח לתקופה מיוחס לבעלי המניות של החברה
0.02	(0.06)	0.07	(0.04)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
81,462	86,586	81,344	86,586	ממוצע משוקלל של הון המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

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

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

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

החברה לא הנפיקה מניות במהלך שנת הדיווח. במהלך שנת הדיווח לא הופסק המסחר בבורסה בישראל בניירות ערך שהנפיקה החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022¹

סה"כ	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) גמול דירקטורים	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) עמלה	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) דמי ייעוץ	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) דמי ניהול	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) תשלום מבוסס מניות	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) מענק	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח) שכר	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים
								שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
726 (**)	-	-	-	-	208	-	518	-	75%	מנכ"ל	אלי ארד (1)
262	262	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורי ס (2)
531 (**)	-	-	-	358	173	-	-	6.94%	-	יו"ר הדירקטור יון	רני ליפשיץ (3)
18	-	-	18	-	-	-	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא (4)
173	-	-	-	-	173	-	-	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.

(**) שכר של 25,613 ש"ח משכרו של המנכ"ל ו- 53,087 ש"ח משכרו של יו"ר הדירקטוריון לא נמשך באופן זמני עד להודעה אחרת מצידם ונרשם כהפרשה בספרים.

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, שישא 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.

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. נכון למועד הדוח כל האופציות הבשילו. יצוין, כי לאור פיצול במניות החברה ביחס 10:1 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. ועדת התגמול של החברה האריכה מעת לעת את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל, כאשר נכון למועד הדוח ההארכה האחרונה היתה ביום 29.8.2022 בהתאם לסעיף 270(2) לחוק החברות עד ליום 31.12.2023. בעקבות ההארכה האחרונה, רשמה החברה הוצאה בדוחותיה הכספיים בסך של כ-22 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-089736).

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. האסיפה הכללית של החברה אישרה את ההקצאה הני"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 הני"ל.

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 יחידות 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 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.

(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 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 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 למודד וזאת החל מיום 1.1.2019.

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.נ. כ"א של החברה. נכון למועד הדוח, הבשילו כל האופציות הנ"ל. ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אישרו מעת לעת את תקופת המימוש של כתבי האופציה כאשר ההארכה האחרונה אושרה באסיפה הכללית ביום 14 באוקטובר 2020 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 מניה 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.

(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 ביום 14.3.2021 זימון לאסיפה כללית לאשר את התיקונים למדיניות (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. 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 (המחזיק במישרין ב-6.82% מהון מניות החברה), 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.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

עסקאות המנויות בסעיף (4)270 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, 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).

עסקאות אחרות

4. ביום 22.5.2022, 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 31.5.2022 ועד ליום 30.5.2023.
 - ב. גבול אחריות של פוליסת הביטוח - לא יעלה על 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.
 - ג. פרמיית הביטוח - 9,000 דולר ארה"ב.
 - ד. סכום ההשתתפות העצמית – 5,000 דולר ארה"ב למקרה (למעט בארה"ב או בקנדה, בהן העלות היא 25,000 דולר ארה"ב ו- 50,000 דולר ארה"ב בגין תביעות ניירות ערך).
- לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 22.5.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-049959) המובא כהכללה על דרך ההפניה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מידי מיום 12 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102222) (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 המיירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המיירים של החברה, לרבות התייחסות למניות רדומות ומניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי מיום 19 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-096171), 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, של חברה בת שלה, או 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 החל מיום 27.5.2014 החל לכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה.	תואר ראשון בכלכלה מאוני' ת"א תואר ראשון במשפטים מאוני' 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

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	השכלה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה, בת שלה, קשורה של בעל עניין בה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	מנכ"ל Essenza medicak ,cannabis מנכ"ל טבע דרום אפריקה כשלוש שנים; פארם הודו כחמש שנים.	בוגר תואר בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. מוסמך קורס במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.	7.6.2020	אין	בעל כשירות מקצועית	דירקטור חיצוני	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ישראלית	כפר הרי"ף	3.8.1961	057154312	איל אריאלי	3
לא	סמנכ"לית רגולציה ודירקטורית בטמבור חפר ושות' אקולוגיה החל משנת 2007.	בוגרת תואר בתקשורת בניהול מהמכללה למנהל ומוסמכת מדיניות ציבורית מאוניברסיטת ת"א.	11.5.2014	אין	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטורית בלתי תלויה	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה פנימית	ישראלית	ה' באייר 74, ראש העין	3.12.1974	031835481	מיכל אהרן	4
לא	מנכ"ל משותף ודירקטור ב-Shl Telemedicine International Ltd	תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	11.8.2014	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור חיצוני	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ישראלית	דרזנר 15, תל אביב	6.6.1962	057647646	ארז אלראי	5

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 שלה, קשורה של חברה 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
											דירקטור ב-שח"ל רפואה שירותי רפואה בע"מ ובשח"ל רשל"צ רחובות שירותי רפואה בע"מ ויו"ר ובעלים של קבוצת מגוון הנדסה וטכנולוגיות	
6	אופיר שחף	22615793	הגנים 22, רמת השרון	ישראלית	לא	דירקטור	לא	אין	14 במרץ 2019	LL.B, תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב MBA, תואר שני במנהל עסקים מ-NYU	סמנכ"ל פיתוח עסקי – כלל תעשיות ביוטכנולוגיה – 5 שנים. חדל לכהן בשנת 2003. מנכ"ל – הדסית ביו אחזקות – 8 שנים. חדל לכהן בשנת 2014. סמנכ"ל פיתוח עסקי – eHealth Ventures – 4 שנים (כולל היום).	לא

דירקטורים שחדלו לכהן במהלך שנת 2022: מר אפרים גרליץ ז"ל כיהן כדירקטור בחברה עד לפטירתו בחודש מרץ 2022.

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של החברה שאינם דירקטורים

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, חברה בת, חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
אלי ארז	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 מיט טק 3 די בע"מ, א.נ. שוהם ביזנס בע"מ, קליבלנד דיאגנוסטיקס, TRAINPAIN, EFA, נרוויו בע"מ, ויאולי בע"מ, קרדיוסרט בע"מ.
דניאל שפירא	052755998	21.7.1954	1.6.2011	מבקר פנים בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, מוסמך כרואה חשבון.	מבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובח"ל, בעל משרד רו"ח דניאל שפירא.
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 26ב - 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:

ביום 1.9.2022 דיווחה החברה על חתימה על הסכם להענקת אופציות מיום 31.8.2022 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 1.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-091326).

תקנה 29א - החלטות החברה

- 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. ביום 2.3.2023 פרסמה החברה זימון אסיפה כללית לאישור הארכת תוקפו של כתב השיפוי עד ליום 20.2.2026. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 21.4.2020, 3.5.2020 ו-2.3.2023 (מס' אסמכתאות: 2020-01-035812, 2020-01-039040 ו-2023-01-019657, בהתאמה), המובאים כהכללה על דרך ההפניה.
- ביטוח נושאי משרה- לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל.
- לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.

תקנה 28ב(ט) - פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	31.12.2022
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 31.12.2022 ולצורך צירופן לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2022
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות והחתימה על הסכם ההתקשרות: מרץ 2023 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.	3,418 אלפי דולר ארה"ב
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	3,343 אלפי דולר ארה"ב 11,764 אלפי ש"ח

<p>ביום 31.12.2021 : 10,629 אלפי ש"ח ביום 30.6.2022 : 11,963 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>
<p>שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות</p> <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 לחברות 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 למערכי שווי. 	<p>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.</p>
<p>על בסיס ההשקעה בפועל ויישום מודל OPM.</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> <p>(א) שיעור ההיוון (או WACC);</p> <p>(ב) שיעור הצמיחה;</p> <p>(ג) אחוזו ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value);</p> <p>(ד) סטיית תקן;</p> <p>(ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;</p> <p>(ו) מספר בסיסי ההשוואה.</p>

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – Cardiacsense

<p>הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense</p>	<p>זיהוי נושא ההערכה</p>
<p>31.12.2022</p>	<p>עיתוי ההערכה</p>
<p>מנכ"ל החברה, מר אלי ארד</p>	<p>זהות מזמין הערכת השווי</p>
<p>לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2022 ולצורך צירוף לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2022</p>	<p>הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי</p>
<p>מועד ההתקשרות: מרץ 2023 התניות: אין</p>	<p>פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי</p>
<p>7,094 אלפי דולר ארה"ב 25,182 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.</p>
<p>7,156 אלפי דולר ארה"ב</p>	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה</p>
<p>ביום 31.12.2021 : 21,254 אלפי ש"ח ביום 30.6.2022 : 24,829 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>
<p>שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות</p> <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 לחברות 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 למערכי שווי. 	<p>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.</p>

<p>על בסיס ההשקעה בפועל.</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF), שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם).</p>
<p>בתחילת 2023 החלה החברה בסבב גיוס בתצורה של הלוואה המירה ממשקיעים קיימים וחדשים. נכון למועד הערכת השווי גייסה החברה סך של כ- 13.2 מיליון דולר. הערכת השווי התבססה על סבב השקעה זה.</p>	<p>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.</p>

אלי ארד

מנכ"ל

רני ליפשיץ

יו"ר הדירקטוריון

27 במרץ 2023

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022 | 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 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 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 ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

תאריך: 27 במרץ 2023

אלי ארד, מנכ"ל

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

אני, שמואל גנזל, מצהיר בזה כי :

- 1.1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 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 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: 27 במרץ 2023

שמואל גנזל, דירקטור

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפורטפוליו
ליום 31.12.2022**

מרץ, 2023



22 במרץ, 2023

לכבוד:

מר אלי ארז, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון: הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2022

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 31.12.2022 (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 31.12.2022 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 –	31.12.2022
-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 31.12.2022 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

30.6.2021	31.12.2021	30.6.2022	31.12.2022	
3,284	3,418	3,418	3,343	CDx
4,269	6,834	7,094	7,156	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-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 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 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 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

⁶ מקור: הנהלת מרחביה. להרחבה ראה דיווח מרחביה לבורסה

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

המוצר של CDx מהווה בשלב ראשון בדיקה נוספת לאחר בדיקת ה-PSA שהצביעה על ערכים גבוהים (או לדוגמה במקרה של גבר שכבר עבר בעבר ביופסיה בערמונית ונמצא במעקב) ולפני שהמטופל נשלח לבדיקת ביופסיה. בחודש אוקטובר 2022, קיבלה CDx הודעה מ-CGS Administrators, קבלן אדמיניסטרטיבי מקומי של מבטח הבריאות האמריקאי (local Medicare Administrative Contractor), על הסכמתו לאשר כיסוי (local coverage determination) להחזר הוצאות בסך של 600 דולר לבדיקה באמצעות מוצר ה-IsoPSA, וזאת בהתאם לקריטריונים מוגדרים שנקבעו על ידו. הכיסוי הביטוחי חל על מבוטחי Medicare בארה"ב והוא נכנס לתוקף החל מיום 20 בנובמבר 2022.

ביום 23 בדצמבר 2022, התקשרה CDx בהסכם הפצה לא בלעדי עם Quest Diagnostics מעבדת בדיקות הגדולה בארה"ב (בסעיף זה- "המעבדה") שמטרתו הרחבת הגישה למטופלים לביצוע בדיקה לאיתור סרטן ערמונית ברחבי ארה"ב באמצעות IsoPSA (בסעיף זה- "ההסכם"). ההסכם הינו לתקופה של 18 חודשים והוא יוארך באופן אוטומטי ככל שלא ניתנה הודעה אחרת על ידי אחד הצדדים. במסגרת ההסכם, CDx תבצע בדיקות עבור המעבדה בעוד המעבדה תהיה אחראית למכירות מסוימות, שיווק, איסוף דגימות, תמיכה לוגיסטית כולל בגביית התשלום עבור הבדיקה, עבור CDx.

במסגרת ההסכם התחייבו הצדדים להקמת ועדת היגוי משותפת שתפקח על פעילויות משותפות לתמיכה ב-IsoPSA, שהשלב הראשון שלה יתחיל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ויתרחב לאחר מכן. ראו גם דיווח מיידי של מרחביה מיום 25.12.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-122055).

4.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- בתחילת 2023 החלה החברה בסבב גיוס בתצורה של הלוואה המירה ממשקיעים קיימים ובהמשך היא צפויה להרחיב את הגיוס גם למשקיעים חדשים. נכון למועד עריכת חוות דעת זו גייסה החברה סך של כ- 13.2 מיליון דולר. מרחביה השתתפה בסבב זה והשקיעה סך של 150 אלפי דולר.
 - בחודש ספטמבר 2021 גייסה החברה בתצורה של הלוואה המירה סך של 2 מיליון דולר.
 - בתחילת 2021 בוצע סבב ההשקעה בחברה בסך של כ-17.4 מיליון דולר כנגד הנפקת מניות בכורה מסוג D, אשר כלל בעיקר משקיעים חיצוניים. מרחביה השתתפה 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 \$).

4.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בחברה למועד החתך

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקת מרחביה התבססנו על סבב ההשקעה האחרון בחברה בתצורה של הלוואה המירה. בהערכת השווי נקטנו משנה זהירות ולכן הערכת השווי מבוססת על ההנחות הבאות:

א. על פי תנאי ה-CLA, סך קרן ההשקעה והריבית הצבורה (בשיעור של 8.5% בשנה) יומרו למניות זהות בסבב ההשקעה הבא בחברה ובהנחה של 25%, כאשר שווי החברה⁷ המקסימאלי הנו 139 מיליון דולר (לפני הכסף ובדילול מלא).

ב. בנוסף, ככל ולא בוצע אירוע המרה, לאחר 24 חודשים תומר הלוואה (והריבית הצבורה) למניות הבכירות של החברה לפי שווי חברה של 139 מיליון דולר (לפני הכסף ובדילול מלא). כאמור, המרה אוטומטית ללא קשר לשווי חברה במועד ההמרה.

קרי, מבחינה מימונית מדובר בהשקעה לפי שווי חברה נאיבי של 139 מיליון דולר עם מנגנון הגנה למקרה בו החברה תגייס בשווי נמוך מ-139 מיליון דולר.

ניתן להציג את הסכם ההשקעה בנוסחה הר"מ (מוצג ברמת 100% חברה):

$$X + P * PUT(X) = 139$$

כאשר:

א. X = שווי החברה (נאיבי) הגלום בהסכם ההשקעה.

⁷ שווי "נאיבי"

- מבחינת שווי הוגן, שווי חברה נאיבי של 122 מיליון דולר שקול להשקעה לפי שווי של 139 הכוללת מנגנון הגנה (שווי מנגנון ההגנה הנו ההפרש- 17.2).
- הנחנו שיונפקו מניות בכורה מסוג E (סדרה חדשה).
- הנחנו שמלוא הקרן והריבית (לתקופה של 9 חודשים) יומרו למניות בכורה מסוג E- סה"כ 3,238,411 מניות לפי PPS של \$5 (כאמור PPS בסבב D הנו \$4.62).

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה ליום 31.12.2022 (בהנחת המרה):

סוג הנייר	31.12.2022
מניות רגילות	10,040,836
בכורה E-CLA	3,238,411
בכורה D	3,773,104
בכורה C	2,505,533
בכורה B	1,459,271
בכורה A	2,385,244
ESOP שהוענקו (0.87ex)	3,532,249
סה"כ	26,934,648

- ב. P = הסבירות שהחברה תגייס במהלך 24 חודשים סך מינימום של 20 מיליון דולר בהון⁸.
- ג. PUT – מנגנון הגנה אשר יבשיל במקרה של גיוס סך של 20 מיליון דולר ויפקע לאחר מועד זה או לאחר 24 חודשים (כמוקדם).
- לצורך גזירת השווי הנאיבי של החברה הגלום בהסכם זה נעזרנו במודל אופציות הכולל כ-60 אפשרויות המרה (לרבות מרכיב ההטבה -25%). הפרמטרים במודל הנם:

- שיעור סטיית התקן הנו כ-9%⁹.
- מועד גיוס ההון, ככל ויהיה, הנו בטווח שבין 7 ל-12 חודשים.
- ריבית חסרת סיכון דולר בשיעור של 5%.
- תרחיש גיוס הון של מינימום 20 מיליון דולר נאמד בטווח שבין 20%-ל-40%. כאמור הגיוס הנו בידי החברה ולכן תבחר באפשרות המטיבה עם בעלי המניות. כמו כן, במקרה בו שווי החברה יפחת, הסבירות לגיוס סך של 20 מיליון דולר פוחת.
- עזרת נוסחת "חתימה למטרה", שווי החברה (נאיבי) נאמד בכ- 122 מיליון דולר.
- לכן :

⁸ על פי תנאי ההסכם

⁹ החברות הן: BiondVax ,Can-Fite BioPharma , Nabriva Therapeutics plc, Trinity Biotech ו- Enzo Biochem ,Pharmaceuticals. על פני 9 חודשים בחישוב יומי.

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה¹⁰ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהלן:

- ◀ ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג E 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 (כאמור, הנחנו שמניות אלו בכירות על מניות D).
- ◀ שנית, לאחר שכל בעל מניית בכורה מסוג E קיבל את חלקו, 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 ו-E קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג B, C ו-A¹¹ 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 בתנאי 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 ההנזלה¹² (מוצג באלפי-):

מחיר מניה ב-	סה"כ למועד הנזלה	מספר מניות \$	
		10,040,836	מניות רגילות
5.01	16,222	3,238,411	בכורה E-CLA
4.62	17,445	3,773,104	בכורה D
4.24	10,613	2,505,533	בכורה C
1.57	2,289	1,459,271	בכורה B
0.83	1,980	2,385,244	בכורה A
		3,532,249 (0.87ex)	ESOP שהוענקו
	48,550	26,934,648	סה"כ

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

¹² מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים (נלקח סוף 2022).

¹⁰ ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).
¹¹ אין העדפה בחלוקה בין סוגי מניות הבכורה

ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-14%¹⁴.

◀ 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 E בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת שווי החברה¹⁵ אמדנו את שווי מניות הבכורה שביידי מרחביה.

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	3.378	110
בכורה C	100,082	2.772	277
בכורה A	1,204,672	2.454	2,956
	1,337,196		3,343

¹⁴ החברות הן: BiondVax, Can-Fite BioPharma, Nabriva Therapeutics plc. על פני 36 חודשים בחישוב יומי. Trinity Biotech plc ו- Enzo Biochem, Pharmaceuticals.

¹⁵ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

אופציה	א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'	ז'	ח'	ט'	אינסוף
מניות רגילות	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	43%	37%	
בכורה E -CLA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	12%	
בכורה D	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	
בכורה C	0%	0%	71%	0%	0%	0%	13%	11%	9%	
בכורה B	0%	0%	0%	15%	0%	0%	7%	6%	5%	
בכורה A	0%	0%	0%	13%	0%	15%	14%	10%	9%	
ESOP שהוענקו (0.87ex)	0%	0%	0%	0%	22%	20%	18%	15%	13%	
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

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 בטווח שבין 2 ל-4 שנים (לתחשיב נלקח 3 שנים).
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 1.3.2023 בכ-4.6%¹³.
- ◀ 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

¹³ מקור: <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

4.4 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2022

בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווייה ההוגן של ההשקעה¹⁶, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2022 אינו שונה באופן מהותי מכ-3,343 אלפי דולר.

להלן ניתוח רגישות לשווי החזקות מרחביה ב-CDX ביחס לשינוי בשיעור סטיית התקן (מוצג באלפי דולר):

3,278	-15%
3,299	-10%
3,321	-5%
3,343	0%
3,366	5%
3,389	10%
3,412	15%

את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים."

¹⁶ בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל-IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער

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).

בחודש 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. נכון למועד הדוח, ניסוי זה הסתיים בהצלחה.

בחודש יוני 2021, החל ניסוי נוסף לבדיקת בטיחות וביצועיות גרסה מתקדמת יותר של השעון הרפואי CS Watch3 לניטור ריווי חמצן, בניסוי זה נבחן השעון של קארדיאקסנס במדידה של ריווי חמצן בטווח של 70-100%. ניסוי זה הסתיים בהצלחה.

בחודש מאי 2022 הגישה קארדיאקסנס בקשה ל- CE לאישור עבור 2 אינדיקציות חדשות למדידת קצב נשימה ומדידת ריווי חמצן בדם זאת בנוסף לאינדיקציות המאושרות על ידי ה- CE שהינן זיהוי פרפור עליות בטכנולוגית ECG, זיהוי פרפור עליות בטכנולוגית PPG, דופק ברמת הפעימה הבודדת

בטכנולוגית ECG, דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגית PPG. להערכת קארדיאקסנס אישור זה צפוי להתקבל במהלך 12 החודשים הקרובים.

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 40-4 נשימות לדקה ולתוצאות הקפנוגרף. נכון למועד הדוח, ניסוי זה הסתיים.

בחודש אוקטובר 2022 ביצעה קארדיאקסנס ניסוי קליני בארה"ב למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגית ECG. בניסוי זה השתתפו 56 נסיינים והוא התבצע עם שעון CSF3. הניסוי הסתיים בהצלחה ותוצאות הוגשו למנהל התרופות האמריקאי ה- FDA. בחודש ינואר 2023 התקבל אישור ה- FDA למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם- באמצעות שעון היד הרפואי. אישור ה- FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של קארדיאקסנס ומאפשר לה להתחיל למכור ולשווק לשוק האמריקאי המהווה נתח משמעותי מהשוק העולמי למכשור רפואי וכן עשוי לאפשר לה לקדם מהלכים אסטרטגיים מול שחקנים מובילים בעולם ובכך להגדיל באופן משמעותי את פוטנציאל המכירות שלה.

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.

בהתאם לכך השווי ההוגן של המניות והאופציות שבידי מרחיבה נאמד בכ- 7,006 אלפי דולר (20.4*343,555) וסך של 150 אלפי דולר בתצורה של CLA (כאמור מהשקעה מיום 29.11.2022).

בהתאם לכך, שווי החזקות מרחיבה בקרדיאקסנס נאמד בכ-7,156 אלפי 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.

- בחודשים 7-12.2022 ובחודשים 1-2.2023 המשיכה קרדיאקסנס לגייס ממשקיעים קיימים וחיצוניים. שער המניה לפי סבב זה נקבע ל-20.65 דולר (בדומה להשקעות קודמות) אך כל משקיע קיבל כתב warrants ביחס של 1:10 (על כל 10 מניות כתב warrants אחד).

5.3 הערכת שווי החזקות מרחיבה בקרדיאקסנס

נכון למועד הערכת השווי למרחיבה 343,071 מניות רגילות של החברה ו-484 כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות רגילות של החברה בעלות תוספת מימוש של 0.01. בנוסף, ביום 29.11.2022 השקיעה מרחיבה סך של 150 אלפי דולר בתצורה של CLA.

השווי ההוגן ל המניה הרגילה של קרדיאקסנס מתבסס על ההשקעות האחרונות בחברה. כאמור לעיל, תמורת סך של 206.5 דולר קיבל כל משקיע 10 מניות רגילות של החברה וכתב warrants אחד הניתן להמרה למניה רגילה (אורך חיים עד 3 שנים ותוספת מימוש של \$41.29). בעזרת "נוסחת חתירה למטרה" גזרנו את השווי ההוגן של המניה הרגילה הגלום בסבב זה¹⁷ הנאמד ב-\$20.4.

¹⁷ מודל B&S, ריבית דולרית 4.94% (מרווח הוגן), סטיית תקן 43.2% (ענף Healthcare Products)

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

