

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לששת החודשים הראשונים לשנת 2023 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2023, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח הדירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-030817) ("הדוח התקופתי") המובא בזאת על דרך ההפניה. יש לקרוא את דוח זה עם הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת. דירקטוריון החברה אישר כי מתקיימים לגבי החברה התנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 5ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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

1. כללי

נכון למועד תקופת הדוח, ממשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון בנוגע להשקעות בחברות העוסקות בתחומי הביומד ומדעי החיים, כמפורט בסעיף 2.6 בפרק א' לדוח התקופתי. כמפורט בדוח התקופתי, במהלך החציון השני של שנת 2022 החלה החברה לפעול בנוסף 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. דירקטוריון החברה ממשיך לפעול להרחבת עסקיה של החברה לשם ביצוע השקעות בחברות חדשות ושימור ו/או הגדלת החזקותיה של החברה בחברות המוחזקות בהתאם לנסיבות, באמצעות המשאבים הנזילים שיש בידיה ולבחון את הצורך בגיוס הון לצורך המשך פעילותה של החברה.

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

להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תוכניות ההנהלה כאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים, החברה צופה כי יתרת המזומנים ליום אישור הדוחות הכספיים תספיק לשם מימון

פעילותה השוטפת בטווח של לפחות 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים. עיקר נכסי החברה הינם נכסים לא שוטפים- השקעות בחברות הפורטפוליו אשר מוצגות בשווי הוגן אשר גבוה משמעותית מהסכומים הנדרשים לשם מימון פעילותיה. על מנת לתמוך בתוכניות העבודה של החברה לטווח הזמן הארוך, החברה תצטרך לגייס מימון נוסף בהמשך ו/או לבצע מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו ו/או להרחיב את פעילות השיווק וההפצה כאמור לעיל בשים לב למצב תזרים המזומנים שלה ולתוכניות העבודה של החברה. להשפעות עלייה בשיעורי ריבית ואינפלציה, ראו ביאור 1א' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

2. המצב הכספי

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

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
בתקופת הדוח בוצעה השקעה בסך 549 אלפי ש"ח בחברת CD'X.	4,076	5,412	2,926	מזומנים ושוי מזומנים
	-	6	-	פיקדון מוגבל בשימוש
פירעון חוב בגין מכירת אופציות חברת ליבנטל.	246	306	30	חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל בגין קיטים.	98	-	82	הכנסות לקבל
ההפרש נובע מעדכון שווי חברת אורה סמארט אייר.	172	1,120	348	השקעות בחברות פורטפוליו לזמן קצר
	4,592	6,844	3,386	סה"כ נכסים שוטפים
יתרת חוב בדיון משפטי בגין הלוואה.	533	554	475	הלוואות שניתנה
עיקר ההפרש מהיתרה ביום 31 בדצמבר 2022 נובע מעלייה בשווי הנובעת מהפרשי שער בסך 2,104 אלפי ש"ח והשקעה בסך 549 אלפי ש"ח בחברת CD'X, מנגד מעדכון ירידת ערך השקעה בקארדיאקסנס בסך 4,921 אלפי ש"ח.	40,616	43,590	38,339	השקעות בחברות פורטפוליו
	13	8	21	רכוש קבוע, נטו
	41,163	44,152	38,835	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	45,755	50,996	42,221	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	התחייבויות
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	382	382	430	ספקים ונותני שירותים
	460	388	544	זכאים ויתרות זכות
	842	770	974	סה"כ התחייבויות שוטפות
	44,913	50,226	41,247	סה"כ הון
	45,755	50,996	42,221	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות לתקופת הדוח (באלפי ש"ח)

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
בשנת 2022 היו עליות ערך שנובעות מהפרשי שער של CD'X וקארדיאקסנס בסך 1,398 אלפי ש"ח ו-2,849 אלפי ש"ח בהתאמה ובשנת 2023 עליות ערך שנובעות מהפרשי שער של CD'X ו- EFA בסך 611 אלפי ש"ח ו-135 אלפי ש"ח בהתאמה ועליית ערך משערוך של אורה סמארט אייר בסך 167 אלפי ש"ח.	4,017	5,549	957	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
	47	11	79	הכנסות מימון
בשנת 2022 היתה מכירת קיטים וגביית חוב טרקס, בשנת 2023 ההכנסות נובעות ממכירת קיטים בלבד.	195	122	172	הכנסות אחרות
	4,259	5,682	1,208	סה"כ הכנסות
	(2,785)	(1,501)	(1,410)	הוצאות הנהלה וכלליות
ירידת ערך השקעה בחברת קארדיאקסנס.	(5,081)	(2,187)	(3,626)	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
	-	-	-	הוצאות מימון
	(3,607)	1,994	(3,828)	סה"כ רווח כולל לתקופה

3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות מקורותיה העצמיים. לתקופת הדוח מסווגות כל התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך של כ- 974 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות לזמן ארוך.

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	(2,059)	(1,180)	(828)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעה ב- CD'X בסך 549 אלפי ש"ח ומנגד מגבייה של חובות לחברה בסך של כ- 263 אלפי ש"ח.	(1,250)	(793)	(282)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
הכנסות ריבית מפיקדון בשנת 2023.	(45)	(45)	(22)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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

4.1. כללי

- 4.1.1 ביום 16.4.2023 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות: (1) מינוי גבי ענת פלג כדירקטורית בלתי תלויה בחברה החל מיום 16.4.2023 ואישור תנאי כהונתה; (2) אישור הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק לבעל השליטה בחברה מר אילן גולדשטיין, בגין כהונתו כנושא משרה, לתקופה של שלוש שנים נוספות בנוסח המקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 2.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019657) ודוח תוצאות אסיפה מיום 16.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-041307).
- 4.1.2 ביום 16.5.2023 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר מכוחו תוכל להנפיק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-044650).
- 4.1.3 בהמשך לאמור בסעיף 4 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 21.5.2023 אישרה ועדת התגמול של החברה להנהלת החברה, להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046210).
- 4.1.4 ביום 5.7.2023 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את מינויו מחדש של מר איל אריאלי כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שניה) בת שלוש שנים החל מיום 5.7.2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום

16.5.2023 (מס' אסמכתא : 044653-01-2023) ודוח תוצאות אסיפה מיום 5.7.2023 (מס' אסמכתא : 063403-01-2023).

4.1.5. ביום 30.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על עדכון מדיניות חלוקת דיבידנד כמפורט בדיווח מידי אשר מפורסם בסמוך לדוח זה.

4.2. עדכונים לגבי חברות מהותיות

4.2.1. CD'X¹

4.2.1.1. במהלך חודש פברואר 2023 החלה חברת Cleveland Diagnostics Inc.

("CD'X"), בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 5.18% מהונה המונפק (בדילול מלא), 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- 550 אלפי ש"ח), בנוסף מר אילן גולדשטיין נשיא החברה ומבעלי השליטה בה השקיע בסבב זה 250 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 27.2.2023 (מס' אסמכתא : 01-018517).

4.2.1.2. בהמשך לסעיף 8.1.4 בחלק א' לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום דוח זה, חברת CD'X פועלת לקבלת אישור ה-FDA והיא מעריכה שאישור ה-FDA עבור הבדיקה לסרטן הערמונית יתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

4.2.2. קארדיאקסנס²

4.2.2.1. בהמשך לאמור בסעיף 9.1.7.6 בחלק א' לדוח התקופתי חברת המכשור

CardiacSense Ltd. ("קארדיאקסנס"), בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 5.17% מהונה המונפק (בדילול מלא), קיבלה אישור נוסף מארגון הרגולציה הרפואית האירופאי (CE) לשלוש יכולות חדשות בשעון הרפואי שפותח על ידה. האינדיקציות החדשות כוללות, מדידה רציפה של קצב נשימה על שורש כף היד, מדידה של רמת חמצן בדם ואגירה ושיתוף של מידע רפואי בענן. להערכת החברה, האישורים שנתקבלו לשעון הרפואי מציבים את קארדיאקסנס בחוד החנית של חברות הניטור הרפואיות. האינדיקציות הנ"ל מעשירות בצורה משמעותית את מגוון השירותים שמאפשר השעון של קארדיאקסנס והן צפויות להפוך

¹ לפרטים אודות CD'X ראו סעיף 8 בחלק א' בדוח התקופתי.

² לפרטים אודות קארדיאקסנס ראו סעיף 9 בחלק א' בדוח התקופתי.

למסחריות בתקופה הקרובה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2.4.2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-037161).

4.2.2.2. בהמשך לסעיף 9.1.6 בחלק א' לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום דוח זה, חברת קארדיאקסנס, ממשיכה בגיוסים בין היתר בתצורות של גיוסי הון והלוואות המירות והשלימה גיוסים בסך של כ- 13.7 מיליון ש"ח בחודשים ינואר עד יולי 2023. בחודש יולי-אוגוסט 2023 גייסה קארדיאקסנס סך של כ- 1.3 מיליון דולר בתצורה של הלוואה המירה הכוללת תקרת שווי של 100 מיליון דולר (לעומת שווי בגיוסים קודמים של כ- 125 מיליון דולר). בהתאם לכך, במסגרת הערכת השווי של קארדיאקסנס הועמד השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2023 בהתאם. לפרטים נוספים, ראו סעיף 12 להלן.

4.3. פעילות החברה והשקעותיה

4.3.1. ביום 27 בפברואר 2023 דיווחה חברת אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה אייר") בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 1.83% מהונה המונפק (בדילול מלא) לציבור על התקשרותה בהסכם מיזוג עם חברת Molekule Group Inc., הנסחרת בנאסד"ק (MKUL:NASDAQ) לרכישת כל ההון המונפק של אורה אייר. ביום 31.7.2023 אורה אייר דיווחה לציבור על עיכוב בהשלמת עסקת המיזוג ואימוץ תוכנית התייעלות. ביום 14.8.2023 דיווחה אורה אייר לציבור כי ביום 13.8.2023 פנתה אליה חברת מולקול וביקשה לסיים את הסכם המיזוג בהסכמה. ביום 24.8.2023 דיווחה אורה אייר לציבור כי פנתה בבקשה דחופה למתן צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ל-2018 וביום 26.8.2023 עדכנה כי בית המשפט העניק סעד כמבוקש ובמסגרתו ניתן צו הקפאת הליכים, צו איסור דיספוזיציה ואיסור על פירעון חובות עבר של אורה אייר ומונו לה נאמנים זמניים לצורך ביצוע האמור לעיל. כתוצאה מהאמור, הבורסה הודיעה על הפסקת מסחר מלאה למניות אורה אייר ודיון לגבי המשך השעיית המסחר ייערך על ידי דירקטוריון הבורסה ביום 7.9.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.2.2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-018388), דיווח מיידי של החברה מיום 31.7.2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-071452) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 14.8.2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-075484) ומיום 26.8.2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-079738).

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

5.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

5.2. תיאור סיכוני השוק

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

- סיכוני ריבית;
- שינויים בשער החליפין.

5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

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

המכשירים הרגישים לא נועדו להגנה.

5.5. השפעת האינפלציה והריבית על התוצאות במהלך התקופה

בתקופת הדוח, חלו שינויים בכלכלה העולמית אשר השפיעו הן על סביבת הריבית והן על אינפלציה בישראל. בחציון הראשון של שנת 2023 עליה של 2.46%. כמו כן, בנק ישראל העלה את הריבית במשק מתחילת השנה משיעור של 3.25% לשיעור של 4.75% ליום 30 ביוני, 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. 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 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.

להלן הערכת ההשפעה הישירה של העלייה בשיעור האינפלציה על החברה:

לעילת האינפלציה והריבית במשק אין השפעה ישירה על פעילות החברה.

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

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

להלן הערכת ההשפעה של העלייה בריבית על החברה:

כאמור לעיל, במהלך החציון הראשון של 2023, הריבית במשק עלתה בשיעור של 1.5%. העלאות שיעור הריבית אינן משפיעות על מבנה העלויות של החברה באופן ישיר. יחד עם זאת, בנוגע לגיוסי חוב עתידיים, בהתאם לצרכי החברה, ככל שסביבת הריבית במשק תהיה גבוהה יותר, עלול המצב להשפיע על גובה הריביות בגיוסי חוב עתידיים כאלו.

5.6 דוח בסיסי הצמדה תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 30.6.2023 (היתרות מוצגות

באלפי ש"ח):

סך הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	נכסים
2,926		2,926				מזומנים ושווי מזומנים
-		-				פקדון מוגבל בשימוש
112		112				חייבים ויתרות חובה
475		475				הלוואות לאחרים לזמן ארוך
						אופציות למניות לפי שווי הוגן
38,687		348		38,339		השקעה בחברות פורטפוליו
21		21				רכוש קבוע, נטו
42,221		3,882		38,339		סה"כ נכסים
סך הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	התחייבויות
430		430				ספקים ונותני שירותים
544		544				זכאים ויתרות זכות
						אופציות למניות לפי שווי הוגן
974		974				סה"כ התחייבויות

5.7. מבחני רגישות להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/ חשיפה ליום 30.6.2023 :

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

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים (*) של 12% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בריבית	שווי הוגן התחייבות	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% (*) הפחתה של 10% בריבית
מזומנים ושווי מזומנים				2,926			
פיקדון מוגבל בשימוש				-			
חיובים ויתרות חובה				112			
השקעות בחברות פורטפוליו				348			
סה"כ				3,386			

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

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

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים תוספת של 12% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בשער הדולר	שווי הוגן (*) נכס	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 5% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים עליה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% בשער הדולר
השקעות בחברות פורטפוליו	4,601	3,834	1,917	38,339	1,917	3,834	(4,601)
סה"כ	4,601	3,834	(1,917)	38,339	1,917	3,834	(4,601)

היבטי ממשל תאגידי

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות הינו דירקטור אחד (1), וזאת בהתחשב בהיקף עסקי החברה ונכסיה. הדירקטורים בחברה שהינם בעלי מומחיות חשבונאית הינם: רני ליפשיץ, ענת פלג-בנסעיד. החברה זימנה אסיפה כללית ליום 7.9.2023, אשר על סדר יומה בין היתר מינוי מר איתן בן דוד כדירקטור חיצוני בחברה, אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיימה האסיפה.

7. דירקטורים בלתי תלויים

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

8. תרומות

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

9. פרטים בדבר מבקר הפנים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

10. גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות האומדנים החשבונאיים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

12. הערכות שווי מהותיות מאוד

א. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2023 (מצורפת) – Cardiacsense

עיתוי ההערכה	זיהוי נושא ההערכה
30.6.2023	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
7,156 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2022 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.
5,826 אלפי דולר ארה"ב	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
שגיאה בן שלוש רי"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות	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.
<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-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי חברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רי"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. קיימת אי תלות בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 105-30 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. 	
על בסיס גיוס אחרון בהון וב-CLA.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
שווי מניה רגילה של \$16.52	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה;

ב. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2023 (מצורפת) – CD'X

הערכת שווי החזקות ב- CD'X	זיהוי נושא ההערכה
30.6.2023	עיתוי ההערכה
3,343 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2022 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי).	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי
3,493 אלפי דולר. הגידול נובע מהשקעה נוספת בסך 150 אלפי דולר	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
<p>שגיאה בן שלוש רו"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-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. קיימת אי תלות בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 105-30 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. 	<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>
מודל OPM על בסיס השקעה אחרונה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
<p>שיעור סטיית תקן- 85% - 94%</p> <p>ריבית חסרת סיכון- 4.6% - 5%</p> <p>תרחיש גיוס הון 20-40%</p> <p>תקופת הנזלה – בטווח שבין 2 ל-4 שנים</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:</p>

אלי ארז
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

30 באוגוסט, 2023

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 30 יוני 2023

בלתי מבוקרים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

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



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
30 באוגוסט 2023

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	ביאור
4,076	5,412	2,926	
-	6	-	
344	306	112	
172	1,120	348	
<u>4,592</u>	<u>6,844</u>	<u>3,386</u>	
533	554	475	
40,617	43,590	38,339	4,5
13	8	21	
<u>41,163</u>	<u>44,152</u>	<u>38,835</u>	
<u><u>45,755</u></u>	<u><u>50,996</u></u>	<u><u>42,221</u></u>	

נכסים שוטפים -
מזומנים ושווי מזומנים

פיקדון מוגבל בשימוש
חייבים ויתרות חובה
השקעות בחברות פורטפוליו

נכסים שאינם שוטפים -
הלוואה שניתנה
השקעות בחברות פורטפוליו
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

התחייבויות והון עצמי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
382	382	430
460	388	544
<u>842</u>	<u>770</u>	<u>974</u>
12,880	12,880	12,880
35,836	35,548	35,998
(1,298)	(1,298)	(1,298)
(2,505)	3,096	(6,333)
<u>44,913</u>	<u>50,226</u>	<u>41,247</u>
<u><u>45,755</u></u>	<u><u>50,996</u></u>	<u><u>42,221</u></u>

התחייבויות שוטפות -

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

הון עצמי -

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

סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

2023 _____

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
4,017	5,549	957
47	11	79
195	122	172
<u>4,259</u>	<u>5,682</u>	<u>1,208</u>
(2,785)	(1,501)	(1,410)
<u>(5,081)</u>	<u>(2,187)</u>	<u>(3,626)</u>
<u>(7,866)</u>	<u>(3,688)</u>	<u>(5,036)</u>
<u>(3,607)</u>	<u>1,994</u>	<u>(3,828)</u>
<u>(0.04)</u>	<u>0.02</u>	<u>(0.04)</u>

הכנסות:
רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות
בחברות פורטפוליו
הכנסות מימון
הכנסות אחרות
סה"כ הכנסות
הוצאות:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות
בחברות פורטפוליו
סה"כ הוצאות
רווח (הפסד) כולל לתקופה
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	יתרת (הפסד)	מניות באוצר	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון המניות	
44,913	(2,505)	(1,298)	35,836	12,880	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(3,828)	(3,828)	-	-	-	תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):
162	-	-	162	-	הפסד כולל לתקופה
41,247	(6,333)	(1,298)	35,998	12,880	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
47,860	1,102	(1,298)	35,176	12,880	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
1,994	1,994	-	-	-	תנועה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):
372	-	-	372	-	רווח כולל לתקופה
50,226	3,096	(1,298)	35,548	12,880	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
47,860	1,102	(1,298)	35,176	12,880	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(3,607)	(3,607)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
660	-	-	660	-	תשלום מבוסס מניות
44,913	(2,505)	(1,298)	35,836	12,880	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
 רווח (הפסד) לתקופה

(3,607)	1,994	(3,828)
---------	-------	---------

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

8	4	7
660	372	162
-	-	18
-	(1)	(17)
1,064	(3,361)	2,669
(110)	(158)	-
(1,985)	(1,150)	(989)

פחת
 תשלום מבוסס מניות
 הפסד מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
 ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
 ירידת (עליית) ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי
 הוגן
 הכנסות בגין גביית חוב טרקס

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

(98)	18	7
24	(48)	154
(74)	(30)	161
(2,059)	(1,180)	(828)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -

6	-	-
(1,862)	(1,356)	(550)
225	225	225
93	93	-
21	-	58
(9)	-	(15)
276	245	-
(1,250)	(793)	(282)

שינוי בפקדון מוגבל בשימוש
 השקעה בחברות פורטפוליו
 גבייה בגין מכירת אופציה שהתקבלה
 תמורה משימוש השקעות בחברת פורטפוליו
 גביית חוב בגין הלוואה שניתנה
 רכישת רכוש קבוע
 גביית חוב בגין טרקס

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר
(45)	(45)	(22)
(45)	(45)	(22)
(3,354)	(2,018)	(1,132)
7,430	7,430	4,076
-	-	(18)
<u>4,076</u>	<u>5,412</u>	<u>2,926</u>
<u>34</u>	<u>-</u>	<u>44</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון -

תשלום בגין ביטול אופציות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

קיטון במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
רווחים (הפסדים) מהפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה ונכללים בפעילות
שוטפת:

ריבית שהתקבלה בגין פיקדונות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

1. כללי

א. הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות 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.

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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. הישות המדווחת (המשך)

עלייה בשיעורי הריבית ושיעורי האינפלציה

במהלך הרבעון השני של שנת 2023, עלתה האינפלציה בשיעור של 1.4% (בחציון הראשון של שנת 2023 עליה של 2.46%). כמו כן, בנק ישראל העלה את הריבית במשק מתחילת השנה משיעור של 3.25% לשיעור של 4.75% ליום 30 ביוני, 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. 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 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 30 ביוני 2023, 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 חברות הפורטפוליו המוחזקות; קשיים פוטנציאליים לחברות בסגירת עסקאות מסחריות או ביצירת הזדמנויות עסקיות חדשות; קשיים או עיכובים בביצוע ניסויים קליניים; והאטת הכלכלה העולמית אשר תקשה על איתור ומימוש הזדמנויות עסקיות. בקרב חברות הפורטפוליו פועלת החברה בשיתוף הנהלות החברות לשם הבטחת המשך פעילותן לטווח ארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

ב. המצב הכספי של החברה

1. לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בתקופות המדווחות – (828) אלפי ש"ח, (1,180) אלפי ש"ח ו- (2,059) אלפי ש"ח, לשישה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2023 וב- 30 ביוני 2022, ולשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022, בהתאמה.
2. ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך 2,926 אלפי ש"ח והון חוזר חיובי בסך 2,412 אלפי ₪.
3. במהלך שנת 2023, דירקטוריון החברה אישר את תוכניות העבודה של החברה לתקופה של 12 חודשים ממועד אישור דוחות כספיים אלה שכוללות ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך. כמו כן לחברה פעילות לשיווק והפצה של בדיקות דיאגנוסטיקה לסרטן הערמונית בישראל, פעילות זאת מבוצעת באמצעות קבלן משנה עמו לחברה יש הסכם הפצה.
4. להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תוכניות הנהלה כאמור לעיל, החברה צופה כי יתרת המזומנים ליום אישור הדוחות הכספיים תספיק לשם מימון פעילותה השוטפת בטווח של לפחות 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים. עיקר נכסי החברה הינם נכסים לא שוטפים - השקעות בחברות הפורטפוליו אשר מוצגות בשווי הוגן אשר גבוה משמעותית מהסכומים הנדרשים לשם מימון פעילותיה. על מנת לתמוך בתוכניות העבודה של החברה לטווח הזמן הארוך, החברה תצטרך לגייס מימון נוסף בהמשך ו/או לבצע מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו ו/או להרחיב את פעילות השיווק וההפצה כאמור לעיל בשים לב למצב תזרימי המזומנים שלה ולתוכניות העבודה של החברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסיים ביום 31 בדצמבר 2023.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

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

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

ד. תקנים חדשים: תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - התיקון ל- IAS (1

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

התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית. התיקון ל- IAS 1 נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והחברה נערכת לקראת יישומו בדוחות הכספיים לשנת 2023.

3. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל- IFRS נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקולי הדעת של הנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

4. השקעה בחברות פורטפוליו

א. מבנה אחזקות

יתרת השקעה בחברה	יתרת השקעה בחברה	יתרת השקעה בחברה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	שיעור החזקה	מדינת התאגדות	
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2022	2023		
			%	%	%		
11,764	11,963	12,924	6.64	6.64	6.63	ארה"ב	קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק
25,182	24,829	21,556	6.55	6.37	6.46	ישראל	קרדיאקנס בע"מ
172	1,120	348	1.87	1.89	1.83	ישראל	אורה סמארט אייר בע"מ
-	1,501	-	5.82	5.98	5.42	ישראל	נרוויו בע"מ
-	1,201	-	5.47	5.11	5.47	ארה"ב	Train Pain LTD
1,049	1,488	1,103	10.02	10.02	10.02	ישראל	אוקון מדיקל בע"מ
2,622	2,608	2,756	8.43	8.43	8.43	ישראל	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ
<u>40,789</u>	<u>44,710</u>	<u>38,687</u>					

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

4. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	רווחים (הפסדים) במהלך התקופה	
1,134	1,333	593	קליבלנד דיאגנוסטיקס אינק
2,574	2,736	(3,626)	קרדיאקסנס בע"מ
10	-	-	יובנטס תרפויטיקס אינק
(651)	851	-	נרוויו בע"מ
(3,135)	(2,187)	176	אורה סמארט אייר בע"מ
(1,023)	177	-	Train Pain LTD
(273)	166	54	אוקון מדיקל בע"מ
299	285	134	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ
<u>(1,065)</u>	<u>3,361</u>	<u>(2,669)</u>	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

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 מליון דולר. ההלוואה המירה 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 (550 אלפי ש"ח) בוצעה בחודש פברואר 2023. לתיאור של אופן מדידת השווי ההוגן ראה ביאור 6 א'.

ב. ביום 27 בפברואר, 2023 דיווחה חברת אורה סמארט אייר בע"מ ("אורה אייר") בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 1.83% מהונה המונפק (בדילול מלא) לציבור על התקשרותה בהסכם מיזוג עם חברת Molekule Group Inc, הנסחרת בנאסד"ק (MKUL:NASDAQ) לרכישת כל ההון המונפק של אורה אייר. ביום 31 ביולי, 2023 אורה אייר דיווחה לציבור על עיכוב בהשלמת עסקת המיזוג ואימוץ תוכנית התייעלות. ביום 14 באוגוסט, 2023 דיווחה אורה אייר לציבור כי ביום 13 באוגוסט, 2023 פנתה אליה חברת מולקול וביקשה לסיים את הסכם המיזוג בהסכמה. ביום 24 באוגוסט 2023 דיווחה אורה אייר לציבור כי פנתה בבקשה דחופה למתן צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ל-2018 וביום 26 באוגוסט, 2023 עדכנה כי בית המשפט העניק סעד כמבוקש ובמסגרתו ניתן צו הקפאת הליכים, צו איסור דיספוזיציה ואיסור על פירעון חובות עבר של אורה אייר ומונו לה נאמנים זמניים לצורך ביצוע האמור לעיל. כתוצאה מהאמור, הבורסה הודיעה על הפסקת מסחר מלאה למניות אורה אייר ודיון לגבי המשך השעיית המסחר ייערך על ידי דירקטוריון הבורסה ביום 7 בספטמבר, 2023.

ג. ביום 2 באפריל, 2023 דיווחה החברה כי חברת המכשור הרפואי קארדיאקנס בע"מ ("קארדיאקנס"), בה מחזיקה החברה ב-5.2% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא, קיבלה אישור נוסף מארגון הרגולציה הרפואית האירופאי (CE) לשלוש יכולות חדשות בשעון הרפואי שפותח על ידה. האינדיקציות החדשות כוללות, מדידה רציפה של קצב נשימה על שורש כף היד, מדידה של רמת חמצן בדם ואגירה ושיתוף של מידע רפואי בענן. האינדיקציות הנ"ל מעשירות בצורה משמעותית את מגוון השירותים שמאפשר השעון של קארדיאקנס והן צפויות להפוך למסחריות בתקופה הקרובה. לתיאור של אופן מדידת השווי ההוגן ראה ביאור 6 א'.

ד. ביום 17 במאי, 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף. מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין שעל - פי דין ניתן יהיה להנפיקו אשר יוצעו, ככל שיוצעו, באמצעות דוח הצעת מדף, שיפורסם מכוח תשקיף מדף זה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

6. מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים

א. גילויי שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
38,687	38,339 (*)	-	348	נכסים: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: השקעות בחברות פורטפוליו

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

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

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
40,789	40,617 (*)	-	172	נכסים: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: השקעות בחברות פורטפוליו

* 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 השקעות האמורות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

6. מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך):

השקעות בחברות מוחזקות:

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.

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.

ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת ונכללים בסעיפים המפורטים להלן, מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן:

- חייבים ויתרות חובה
- מזומנים ושווי מזומנים
- ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך):

ב. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
40,617	יתרה ליום 1 בינואר 2023
550	(מבוקר):
	השקעות בתקופה
17	ריבית בגין הלוואה לחברת
	פורטפוליו
(2,845)	רווחים והפסדים שהוכרו
	ברוח והפסד
<u>38,339</u>	<u>יתרת סגירה</u>

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

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
36,685	יתרה ליום 1 בינואר
1,356	2022 (מבוקר):
	השקעות בתקופה
5,549	רווחים והפסדים שהוכרו
	ברוח והפסד
<u>43,590</u>	<u>יתרת סגירה</u>

ד. הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022:

השקעות בחברות פורטפוליו אלפי ש"ח	
36,685	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,862	(מבוקר):
	השקעות בתקופה
2,070	רווחים והפסדים שהוכרו
	ברוח והפסד
<u>40,617</u>	<u>יתרת סגירה</u>

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח חציון 1 לשנת 2023 | הצהרות מנהלים

1. הצהרת מנכ"ל

אני, אלי ארד, מצהיר כי:

- 1.1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות");
 - 1.2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - 1.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - 1.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אלי ארד, מנכ"ל

תאריך: 30 באוגוסט 2023

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

אני, שמואל גנזל, מצהיר בזה כי:

- 2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - 2.2. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - 2.3. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - 2.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 30 באוגוסט 2023

שמואל גנזל, דירקטור

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפורטפוליו
ליום 30.6.2023**

אוגוסט, 2023



20 באוגוסט, 2023

לכבוד:

מר אלי ארז, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון: הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפורטפוליו ליום 30.6.2023

לבקשת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "מרחביה" ו/או "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות החברה בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, ליום 30.6.2023 (להלן: "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של מרחביה. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של מרחביה לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של חלק מחברות מרחביה, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלות חברות הפורטפוליו והנהלת מרחביה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

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

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

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

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

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

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

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיאה בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

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

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 30.6.2023 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

מרחביה ו/או החברה –	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
מועד ההערכה –	30.6.2023
-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 ; וכך
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 תמצית הערכת השווי

2.1 כללי

נכון לתקופת הדוח, פועלת החברה, בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2.2 ממצאים

הדו"ח המצורף כולל את פירוט ההנחות וההסברים לממצאינו והינו חלק בלתי נפרד מהממצאים המוצגים להלן.

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן המלצתנו לגבי שווי החזקת מרחביה בחלק מחברות הפורטפוליו ליום 30.6.2023 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

31.12.2021	30.6.2022	31.12.2022	30.6.2023	
3,418	3,418	3,343	3,493	CDx
6,834	7,094	7,156	5,826	קרדיאקסנס

פרק 3

מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

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

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

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

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

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי הוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

3.2 גישות להערכת שווי חברות

בבואנו לאמוד את שווי מניות רגילות או מניות בכורה, בהתאם לאחזקתה של מרחביה בחברות המוחזקות, בחנו את המתודולוגיות המקובלות לביצוע הערכות שווי ואת התאמתן לעבודתנו.

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

3.2.1 גישת השוואה (Market Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה בר השוואה לשווי השוק של חברות נסחרות דומות, או לחליפין, בר השוואה לשווי החברה הנגזר מעסקאות שנעשו בעבר הלא רחוק, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. העיקרון המנחה גישה זו הינו שהכפלת נתון כלכלי חזוי הקשור במישרין או בעקיפין לרווחיות העתידית של החברה ביחס, שהינו המכפיל שלפיו חברות ציבוריות דומות נסחרות או שלפיו חברות פרטיות דומות גייסו הון, מעניק סדר גודל לגבי שווייה של החברה המוערכת.

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו :

◀ **Guideline Public Company Method** – השוואה בין החברה הציבורית לפרטית, בהתאם למדדים כגון מכפיל רווח, לצורך הערכת שווי החברה, תוך ביצוע התאמות נוספות הנובעות מאי סחירות, והבדלים אחרים בין החברות.

◀ **Guideline Transaction Method** – לפי שיטה זו מעריך השווי משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה. המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

3.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה הוא תזרים המזומנים החוזי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה- DCF^3 , לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

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

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה- $CAPM^4$). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

3.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

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

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

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

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.

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 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

3.3.1 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 ערך בהנחה המרה.

3.3.2 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.

3.3.3 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"

הערכת שווי החזקות ב-CDx

4.1 תיאור CDx⁵

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

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

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

בנוסף, CDx מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד

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

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 Medicare (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.

⁵ מקור: הנהלת מרחביה. להרחבה ראה דיווח מרחביה לבורסה

4.3 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2023

בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווייה ההוגן של ההשקעה⁷, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2023 אינו שונה באופן מהותי מכ-3,493 אלפי דולר (שווי על בסיס הסבב בתוספת השקעת מרחביה בסבב זה בחודש 2.2023 בסך 150 אלפי דולר).

אומדן שווי החזקות מרחביה ליום 31.12.2022, מבוסס על סבב 2023, נאמד בכ- 3,343 אלפי דולר ומוצג בהרחבה בחוות דעת אשר צורפה בדוח התקופתי לשנת 2022 של מרחביה (אסמכתא 030817-01-2023).

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

- בחודשים 1-5.2023 גייסה החברה תצורה של הלוואה המירה (להלן: "סבב 2023"). נכון למועד עריכת חוות דעת זו גייסה החברה סך של כ-12.5 מיליון דולר⁶. 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.

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

⁶ על בסיס דוחות מבוקרים לשנת 2022.

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

פרק 5

הערכת שווי החזקות בקרדיאקסנס

5.1 תיאור קרדיאקסנס

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת מרחביה, קרדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש דמוי שעון בעל טכנולוגיה חדשנית למדידה רציפה של מדדי גוף רפואיים הכוללים, בין היתר, הפרעות קצב לב, לחץ דם וקצב נשימה (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, ודופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגית PPG.

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 סבני השקעה אחרונים בחברה

- 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 1-6.2023 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).
- בנוסף, בחודשים 1-6.2023 גייסה החברה כ-2.7 מיליון ש"ח מטוגדר (גיוס המונים) לפי שווי חברה של כ-125 מיליון דולר.

- בנוסף, בחודשים 7-8.2023 גייסה החברה ממשקיעים חיצוניים סך של כ-1.3 מיליון דולר בתצורה של CLA הכולל CAP של 100 מיליון דולר (20.65\$*80%=16.52\$).

5.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס

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

השווי ההוגן של 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 זה⁸ הנאמד ב-20.4\$.

כאמור לעיל, בחודשים יולי ואוגוסט 2023, החברה גייסה ממשקיעים דרך הלוואה המירה סכום של 1.3 מיליון דולר, כאשר הלוואה תומר למניות במחיר שאינו עולה על 16.52 דולר (80% ממחיר מנייה של 20.65 דולר). השקעה זו מהווה אינדיקציה לשווי מנייה נמוך יותר, לאור מנגנון ה-CAP, לעומת סבבי ההשקעה שבוצעו בחודשים ינואר עד יוני 2023, ולפיכך שווי ההשקעה נאמד בהתאם למחיר מנייה של 16.52 דולר.

⁸ מודל B&S, ריבית דולרית 5% (מרווח הוגן), סטיית תקן 43.2% (ענף Healthcare Products)

בהתאם לכך השווי ההוגן של המניות והאופציות שבידי מרחביה נאמד בכ-5,676 אלפי דולר (16.52*343,555) וסך של 150 אלפי דולר בתצורה של CLA (כאמור מהשקעה מיום 29.11.2022).

ליום 30.6.2023 שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס נאמד בכ-5,826 אלפי דולר.

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – IACVA

