

## 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 5 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
	<b>4,592</b>	<b>6,844</b>	<b>3,386</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
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
	<b>41,163</b>	<b>44,152</b>	<b>38,835</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
	<b>45,755</b>	<b>50,996</b>	<b>42,221</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

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'X<sup>1</sup>

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 החברה 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. קארדיאקסנס<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> לפרטים אודות CD'X ראו סעיף 8 בחלק א' בדוח התקופתי.

<sup>2</sup> 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:

א. סיכוני ריבית;  
ב. שינויים בשער החליפין.

### 5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

### 5.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכוני השוק העיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון 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		<b>סה"כ נכסים</b>
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				<b>סה"כ התחייבויות</b>



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% תוספת 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				-			
חייבים 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
שגיא בן שלוש רו"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"> <li>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.</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.</li> <li>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.</li> <li>לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.</li> <li>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.</li> </ul>	
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

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	30.6.2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,343 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2022 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי).
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,493 אלפי דולר. הגידול נובע מהשקעה נוספת בסך 150 אלפי דולר
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	<p>שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.</li> <li>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.</li> <li>לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.</li> <li>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.</li> </ul>
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מודל OPM על בסיס השקעה אחרונה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:	<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>

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 ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 ומידיים), 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 בפיקדון 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	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	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>
34	-	44

**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 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- 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 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 (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