

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

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 2024 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2024, 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 2023 על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-030403) ("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 המדטק, 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). כמו כן, 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 ולהערות "עסק חיי" שנרשמה בחוות הדעת בדוחות הכספיים, ראו להלן ובביאור 1ג' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תוכניות הנהלה כאמור בביאור 1ג' לדוחות הכספיים ביניים, יתרות המזומנים הקיימות בידי החברה למועד אישור הדוחות הכספיים אינן בהיקף מספק המאפשר את תפעולה השוטף של החברה במתכונתה הנוכחית במהלך תקופה של כ- 12 חודשים שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים, כאשר לצורך המשך פעילותה ופירעון התחייבויותיה במועד, מעריכה הנהלת החברה כי החברה תידרש לגיוס הון ו/או לביצוע מימוש

השקעות בחברות הפורטפוליו ו/או להרחיב את פעילות השיווק וההפצה ו/או לגביית הלוואה שהועמדה לאחרים. למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר וודאות באשר להתממשותן של תכניות ההנהלה כאמור ולעיתוי התממשותן, ככל ותתממשה, באופן בו יתאפשר לחברה להמשיך בפעילותה ולפרוע את התחייבויותיה בהגיע מועד פרעונן, בין היתר לאור עליות הריבית והאינפלציה, השינויים בשער החליפין של הדולר אל מול השקל ומלחמת "חרבות ברזל" (כמפורט בסעיף 5.5 להלן). גורמים אלה מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. דוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי. להשפעות עלייה בשיעורי ריבית ואינפלציה, ראו ביאור ד' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

2. המצב הכספי

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

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
עיקר השינוי נובע מתזרים המזומנים לפעילות שוטפת של החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024.	2,196	2,926	1,612	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	16	פיקדון מוגבל בשימוש
-	31	30	39	חייבים ויתרות חובה
עיקר ההפרש נובע מעדכון יתרת הכנסות לקבל בגין מכירות קיטים.	228	82	106	הכנסות לקבל
ההפרש נובע מעדכון שווי חברת אורה סמארט אייר.	-	348	-	השקעות בחברות פורטפוליו לזמן קצר
	2,455	3,386	1,773	סה"כ נכסים שוטפים
ליום 30.6.2024 עודכן יתרת הסכום הצפוי להגבות בגין הלוואה שניתנה לאי טי אס התמחויות בע"מ ונרשם בעבר כחוב אבוד (הלוואת גרינברג).	499	475	2,000	הלוואה לאחרים
עיקר ההפרש מהיתרה ביום 31 בדצמבר 2023 נובע מעלייה בשווי החזקות החברת בקארדיאקסנס בסך 2,053 אלפי ש"ח ובנוסף עלייה בגין הפרשי שער בכלל החזקות בסך 986 אלפי ש"ח.	27,075	38,339	30,114	השקעות בחברות פורטפוליו

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	16	21	12	רכוש קבוע, נטו
	80	-	160	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	27,670	38,835	32,286	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	30,125	42,221	34,059	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	התחייבויות
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	500	430	526	ספקים ונותני שירותים
עיקר העלייה ליום עיקר 30.6.2024 בגין הפרשות לשכר של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה.	727	544	907	זכאים ויתרות זכות
	1,227	974	1,433	סה"כ התחייבויות שוטפות
	28,898	41,247	32,626	סה"כ הון
	30,125	42,221	34,059	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות לתקופת הדוח (באלפי ש"ח)

להלן נתוני תוצאות הפעילות של החברה לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2024 ו-

2023:

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
היתרה ליום 30 ביוני 2024 מורכבת בעיקר מעלייה בשווי החזקות בקארדיאקנס בסך של 2,053 אלפי ש"ח ועלייה בגין הפרשי שער בכלל החברות בסך 986 אלפי ש"ח.	1,723	957	3,039	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
-	143	79	31	הכנסות מימון
היתרה ליום 30 ביוני 2024 מורכבת בעיקר מעדכון סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בגין יתרת הסכום הצפוי להגבות בגין הלוואה שניתנה לאי טי אס התמחויות בע"מ ונרשם בעבר כחוב אבוד (הלוואת גרינברג).	317	172	1,655	הכנסות אחרות

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	2,183	1,208	4,725	סה"כ הכנסות
עיקר הגידול נובע מעליה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 803 אלפי ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2024 עקב ביטויי ההטבה בעקבות הערכה מחדש.	2,386	1,410	1,799	הוצאות הנהלה וכלליות
-	16,026	3,626	-	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
	2	-	1	הוצאות מימון
	(16,231)	(3,828)	2,925	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות מקורותיה העצמיים. לתקופת הדוח מסווגות כל התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך של כ- 1,315 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות לזמן ארוך. לפרטים אודות מצבה הכספי של החברה ולהערת "עסק חי" שנרשמה בחוות הדעת בדוחות הכספיים, ראו בביאור 1' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים לדוח זה.

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הנהלת החברה הפחיתה את הוצאות השכר התזרימיות (יתרת ההפרש נרשמת כהפרשה בסעיף זכאים) בנוסף הופחתו עלויות מול ספקים וקבלני משנה.	(1,570)	(828)	(568)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
בשנת 2023 בוצעה השקעה ב- CDX בסך כ- 550 אלפי ש"ח ומנגד התקבל תשלום בגין האופציה מחברת ליבנטל בסך כ- 225 אלפי ש"ח.	(306)	(282)	-	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
נובע מתשלום חלקי בגין האופציה של ליבנטל בהתאם להתחייבות ההסכם.	(22)	(22)	-	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

למעט כמפורט להלן ובביאור 6 לדוחות הכספיים, לאירועים מהותיים שאירעו עד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו תיאור בדוח התקופתי.

4.1. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לסעיף 1.6 בפרק ב' לדוח התקופתי, נכון למועד אישור דוח זה אין שינויים מהותיים בהערכת החברה לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות השוטפת של החברה והחברות המוחזקות.

4.2. כללי

4.2.1. ביום 7.1.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות:

(1) אישור הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק למר שמואל גנזל, דירקטור בחברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות בתוקף מיום 19.1.2024, בנוסח המקובל בחברה; (2) אישור חידוש מדיניות תגמול לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות בתוקף מיום 9.5.2024; (3) אישור החלפת רואה החשבון המבקר של החברה; (4) אישור ביטול הערך הנקוב של מניות החברה, ביצוע איחוד הון המניות של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם; (5) עדכון תנאי כתבי אופציה לא סחירים (מראח 03/11, מראח 01/15 ו- מרחב 10/20) ועדכון תנאי יחידות מניה חסומות (מרחב RSU) שהוענקו בעבר למר אלי ארד, מנכ"ל החברה; (6) עדכון תנאי כתבי אופציה לא סחירים (מראח 01/15 ו- מרחב 10/20) ועדכון תנאי יחידות מניה חסומות (מרחב RSU) שהוענקו בעבר למר רני ליפשיץ, יו"ר דירקטוריון החברה; (7) עדכון תנאי כתבי אופציה לא סחירים (מרחב 10/20) ועדכון תנאי יחידות מניה חסומות (מרחב RSU) שהוענקו בעבר למר אילן גולדשטיין, נשיא ובעל שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) ודוח תוצאות אסיפה מיום 7.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003774), המובאים על דרך ההפניה.

4.2.2. ביום 20.5.2024, אישרה ועדת התגמול של החברה להנהלת החברה, בהתאם לתקנה

37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בכפוף לעמידה בתנאי הביטוח הקבועים במדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049378), המובא על דרך ההפניה.

4.2.3. ביום 3.7.2024 קיבלה החברה מכתב מהבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

("הבורסה") לפיו מבדיקה שנערכה בבורסה לנתוני החברה ליום 30.6.2024, עולה כי החברה אינה עומדת בכללי השימור לעניין שווי מזערי של החזקות ציבור ולפיכך החברה מועמדת להעברה לרשימת שימור. ביום 18.7.2024 קיבלה החברה מכתב נוסף

מהבורסה לפיו, מבדיקה שנערכה בבורסה לנתוני החברה ליום 17.7.2024, עולה כי החברה עדיין אינה עומדת בכללי השימור לעניין שווי מזערי של החזקות ציבור, אך עומדת בתנאי ההקלה בגין עילה זו, שכן שווי החזקות הציבור במניות החברה הסתכם בכ- 4.46 מיליון ש"ח. לפיכך, מנכ"ל הבורסה לא יתבקש להעביר את מניות החברה לרשימת השימור. עם זאת, הודיעה הבורסה כי אם בבדיקת הנתונים ליום 31.12.2024, לא תעמוד החברה בדרישה לשווי מזערי של החזקות ציבור, ולא יתקיימו לגביה תנאי ההקלה בגין עילה זו, תעבור החברה לרשימת שימור סמוך לאחר מועד זה, ללא אורכה נוספת. יצוין כי החברה בוחנת צעדים נוספים על מנת לעמוד בכללי השימור כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 4.7.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-068980) ומיום 21.7.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-074823), המובאים על דרך ההפניה.

4.2.4. בהמשך לאמור בסעיף 10.7 בפרק א' בדוח התקופתי בקשר עם הלוואה שהעניקה החברה לאי.טי.אס ראו עדכון בביאור 4 בדוחות הכספיים.

4.3. עדכונים לגבי חברות מהותיות

4.3.1. CD'X¹

4.3.1.1. בחודש ינואר 2024 הודיעה חברת Cleveland Diagnostics Inc. ("CD'X"), בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 3.26% מהונה המונפק (בדילול מלא), על השלמת גיוס הון וחוב בסכום מצטבר של כ- 75 מיליון דולר, הכולל את המרת הלוואה ההמירה מחודש פברואר 2023. המימון יאפשר ל- CD'X את ההון והגמישות לקדם את פורטפוליו הבדיקות הלא פולשניות שלה ואת יעדיה העסקיים האחרים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-006496), המובא על דרך ההפניה.

4.3.1.2. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1 בחלק ב' לדוח התקופתי, יעודכן כי חברת CD'X ממשיכה לפעול לקבלת אישור ה-FDA והיא מעריכה שאישור ה-FDA עבור הבדיקה לסרטן הערמונית יתקבל עד לתום שנת 2024.

4.3.2. קארדיאקסנס²

4.3.2.1. בהמשך לאמור בסעיף 9.1.6.12 בפרק א' לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום דוח זה, חברת המכשור הרפואי CardiacSense Ltd. ("קארדיאקסנס"), בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 4.98% מהונה המונפק (בדילול מלא), ממשיכה בגיוסים בין היתר בתצורות של גיוסי הון והלוואות המירות. נכון למועד פרסום דוח זה, השלימה קארדיאקסנס גיוסים של הלוואות המירות בסך של כ- 1.45 מיליון דולר ארה"ב והשקעות בהון בסך של 2.86 מיליון דולר ארה"ב, כאשר סך כל

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

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

הגיוסים נכון למועד פרסום דוח זה הסתכמו בסך של כ- 4.3 מיליון דולר. בהתאם לכך, במסגרת הערכת השווי של קארדיאקסנס, הועמד השווי ההוגן ליום 30.06.2024 בהתאם לסבב הגיוס האחרון שבוצע באמצעות השקעה מחודש יולי 2024 בסך של 1 מיליון דולר ארה"ב (מתוך 2.86 מיליון דולר ארה"ב כאמור לעיל).

4.3.2.2. בהמשך לאמור בסעיף 9.1.7.8 בפרק א' לדוח התקופתי בדבר המועד המשוער לקבלת אישור מנהל המזון והתרופות האמריקאי ("FDA") למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית PPG - באמצעות שיעון היד הרפואי שפיתחה המבוסס על חיישנים ייחודיים המזהה הפרעות קצב העשויות לגרום למצב של שבץ מוחי ("השעון הרפואי"), בחודש מאי 2024 עדכנה קארדיאקסנס את החברה כי קיבלה את אישור ה-FDA כאמור לעיל לשעון הרפואי מדגם CSF4. אישור ה-FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של קארדיאקסנס והינו הבסיס לזיהוי הפרעות קצב לב בטכנולוגיית PPG. קארדיאקסנס מעריכה גם כי אישור אינדיקציה זו על ידי ה-FDA עשוי להוות את הבסיס ליצירת שיתופי פעולה עם שותפים מסחריים אסטרטגיים בשוק ניטור הפרעות הקצב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-047457), המובא על דרך ההפניה.

4.4 פעילות החברה והשקעותיה

4.4.1. במהלך חודש מרץ 2024, חברת E.F.A.³, בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 4.38% מהונה המונפק (בדילול מלא), השלימה סבב השקעה בסכום של כ- 3 מיליון דולר ארה"ב בתמורה להקצאת מניות בכורה A של E.F.A. וכן כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות בכורה מסוג A-1 של E.F.A. בנוסף, במסגרת סבב השקעה זה הומרו השקעות ה-SAFE שהושקעו ב-E.F.A. בחודש ינואר 2022 בסך כולל של כ- 3.6 מיליון דולר, בו השתתפה החברה בסך 100 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022701), המובא על דרך ההפניה.

4.4.2. במהלך חודש אוגוסט 2024 חברת נרווי⁴, בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 4.05% מהונה המונפק (בדילול מלא), החלה בסבב השקעה אשר במסגרתו גייסה סך של כ- 500 אלפי דולר ארה"ב ממשקיע קיים כנגד הקצאת מניות בכורה למשקיע לפי שווי חברה של 15 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. להערכת החברה, מאחר ומדובר במשקיע קיים ובגיוס בסכום נמוך יחסית, אין בגיוס האמור בכדי להשפיע על שווי החזקות החברה בנרווי.

4.4.3. בהמשך לסעיף 10.6.4.4 בפרק א' בדוח התקופתי, יעודכן כי חברת אוקון מדיקל

³ לפרטים אודות E.F.A. ראו סעיף 10.6.2 בפרק א' בדוח התקופתי.

⁴ לפרטים אודות נרווי ראו סעיף 10.6.3 בפרק א' בדוח התקופתי.

(**"אוקון"**)⁵, בה מחזיקה החברה נכון למועד פרסום דוח זה בכ- 7.57% מהונה המונפק (בדילול מלא), ממשיכה בגיוסי הון במתכונת SAFE (כאשר תנאי ה-SAFE הינם ללא שינוי מהותי מתנאי ה-SAFE הקודמים), ובמהלך שנת 2024 ועד מועד אישור הדוחות הכספיים גייסה אוקון סך נוסף של 1.4 מיליון דולר ארה"ב במתכונת SAFE.

4.4.4. בהמשך לאמור בסעיף 10.6.4.6 בפרק א' לדוח התקופתי, במהלך חודש אוגוסט 2024 נחתם מזכר הבנות לשיתוף פעולה מסחרי לא מחייב בין אוקון לבין חברת תרופות בינלאומית המתמקדת בבריאות האישה, העוסקת בשיווק והפצה של תרופות ומכשור רפואי, בדגש על בריאות האישה ("השותף המסחרי"). במסגרת מזכר ההבנות, העניקה אוקון לשותף האסטרטגי זכויות בלעדיות לשיווק, קידום והפצה של המוצר המסחרי הראשון של אוקון - ה"בלריין" (התקן תוך רחמי כדורי למניעת הריון) במדינות אירופה וברזיל. מזכר ההבנות כולל את ההסכמות העיקריות בין הצדדים בנוגע לתנאים המסחריים המקובלים בעסקאות מסוג זה, לרבות מקדמות, תשלומים, עמידה באבני דרך מול גופים רגולטוריים, עילות לביטול העסקה ועוד. בנוסף, ההסכם יכולל אופציה לקבלת רישוי מלא על המוצר ולהרחבת שיתוף הפעולה לגבי מוצרים נוספים שנמצאים בפיתוח באוקון. **יצוין כי המידע המפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדוח וכי אין כל ודאות שמזכר ההבנות יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב בין הצדדים, ובהתאם אין כל ודאות כי העסקה תצא לפועל ולא ניתן להעריך, אם ומתי תושלם העסקה כאמור.**

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

5.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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 לפרטים אודות אוקון מדיקל ראו סעיף 10.6.4 בפרק א' בדוח התקופתי.

5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

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

המכשירים הרגישים לא נועדו להגנה.

5.5. השפעת האינפלציה והריבית על התוצאות במהלך התקופה

בתקופת הדוח, חלו שינויים בכלכלה העולמית אשר השפיעו הן על סביבת הריבית והן על שיעור האינפלציה בישראל. ביולי 2024 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו כלכלית בנוגע למשתני מקרו עיקריים אשר גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית במסגרת מלחמת "חרבות ברזל", תימשך עד תחילת שנת 2025 ("התחזית")⁶. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.0% ואילו בשנת 2025 האינפלציה צפויה לעמוד על 2.8%. חטיבת המחקר ציינה כי התחזית האמורה מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, ובפרט, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות. בנוסף, בשנת 2024 ועד מועד הדו"ח, החליט בנק ישראל על העלאות ריבית (וירידת ריבית אחת בשיעור של 0.25%), כך שנכון למועד הדו"ח ריבית בנק ישראל עומדת על רמה של 4.5% וריבית הפריים עומדת על 6%. בשל המשך הלחימה והשלכותיה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדרוג A1 תחזית יציבה, לדרוג A2 תחזית שלילית. כמו כן, במהלך הרבעון השני של שנת 2024, ועל רקע החרפת העימות עם איראן, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדרוג "AA-" לדירוג "A+". בנוסף, ביום 12 באוגוסט 2024, גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Fitch Ratings) הודיעה על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית דירוג שלילית, וזאת על רקע הימשכות המלחמה בעזה, הסיכונים הגיאוגרפיים והגירעון הממשלתי.

יצוין כי החברה מושפעת באופן עקיף משינויים בשיעור האינפלציה בעיקר בשל חשיפה להעלאות ריבית וההשפעה של העלאות אלו על שוק ההון וירידה בהשקעות ההון סיכון, גורמים אלו עשויים להשפיע, בין היתר, על חברות הפורטפוליו בקושי בגיוסי הון. השפעת העלייה במדד המחירים לצרכן, בהתאם להערכות הקיימות בדבר השינויים בשיעור

⁶ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24/>

האינפלציה, אינה מהותית לתוצאות החברה. כמו כן, לחברה אין הלוואות ו/או קווי אשראי המושפעים מעליית הריבית, והחברה 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:

לעילית האינפלציה והריבית במשק אין השפעה ישירה על פעילות החברה.

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

בעקבות עליית 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 2024, הריבית במשק ירדה בשיעור של 0.25%. הורדת שיעור הריבית אינה משפיעה 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.

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

5.6. דוח בסיסי הצמדה תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 30.6.2024 (היתרות מוצגות באלפי ש"ח):

סך הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	נכסים
		340				מזומנים ושווי מזומנים
			1,272			מזומנים בפקדון
			16			פקדון מוגבל בשימוש
		39				חייבים ויתרות חובה
		2,000				הלוואות לאחרים לזמן ארוך
		12				רכוש קבוע, נטו
		2,391	1,288			סה"כ נכסים
סך הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	התחייבויות
		526				ספקים ונותני שירותים
		907				זכאים ויתרות זכות
		1,433				סה"כ התחייבויות

5.7. מבחני רגישות להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/ חשיפה ליום 30.6.2024:

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

מכשיר רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים (*) תוספת 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 ירידה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 5% בריבית
מזומנים ושווי מזומנים				340				
מזומנים בפקדון	171	142	71	1,272	71	142	(142)	(71)
פיקדון מוגבל בשימוש	2	1.5	1	16	1	1.5	(1.5)	(1)
חייבים ויתרות חובה				39				
הלוואות לאחרים לזמן ארוך				2,000				
סה"כ	173	143.5	72	3,667	72	143.5	(143.5)	(72)

(*) 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 הפחתה של 12% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 5% בשער הדולר
השקעות בחברות פורטפוליו	3,614	3,011	1,506	30,114	1,506	(3,614)	(3,011)	(1,506)
סה"כ	3,614	3,011	1,506	30,114	1,506	(3,614)	(3,011)	(1,506)

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 ואיתן בן דוד.

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.

10. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

ביום 7.1.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את סיום כהונת משרד קסלמן וקסלמן (PWC), רואי חשבון כרואה החשבון המבקר של החברה, ומינוי משרד שטראוס לזר ושות', רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) ודוח תוצאות אסיפה מיום 7.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003774), המובאים על דרך ההפניה.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

11. גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות האומדנים החשבונאיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

12. 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.

13. הערכות שווי מהותיות מאוד

א. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2024 (מצורפת) – Cardiacsense

עיתוי ההערכה	זיהוי נושא ההערכה
30.6.2024	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחות והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.	2,579 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2023 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)
שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,125 אלפי דולר ארה"ב
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי.	שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות
	<ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. בעל ניסיון של מעל ל-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, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. קיימת אי תלות 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.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	על בסיס גיוס אחרון בהון וב-CLA.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה;	שווי מניה רגילה של \$8.667

ב. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2024 (מצורפת) – CD'X

עיתוי ההערכה	זיהוי נושא ההערכה
30.6.2024	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחות והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,443 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2023 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי).
שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,443 אלפי דולר.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שגיאה בן שלוש ר"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות
	<ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.

<ul style="list-style-type: none"> • 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>מודל OPM על בסיס השקעה אחרונה</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</p>
<p>שיעור סטיית תקן - 85% - 94% ריבית חסרת סיכון - 4.6% - 5% תרחיש גיוס הון 20-40% תקופת הנזלה – בטווח שבין 3 ל-5 שנים</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:</p>

אלי ארז
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

28 באוגוסט, 2024

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון תמצית דוחות כספיים ביניים (בלתי מבוקרים):
3	- דוחות על המצב הכספי
4	- דוחות על הרווח הכולל
5	- דוחות על השינויים בהון
6 - 7	- דוחות על תזרימי המזומנים
8 - 17	- באורים לדוחות הכספיים

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 2024 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - "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.

המידע הכספי התמציתי ביניים ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקר על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליו מיום 30 באוגוסט 2023 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע 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 IAS34.

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותכניות ההנהלה בהקשר לכך. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור 1.ג., מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על המצב הכספי

<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>		
	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,196	2,926	1,612	מזומנים ושווי מזומנים
--	--	16	פקדונות בתאגידים בנקאיים
259	112	145	חייבים ויתרות חובה
--	348	--	השקעות בחברות פורטפוליו
<u>2,455</u>	<u>3,386</u>	<u>1,773</u>	
-----	-----	-----	
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
499	475	2,000	הלוואה לאחרים
27,075	38,339	30,114	השקעות בחברות פורטפוליו
80	--	160	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך
<u>16</u>	<u>21</u>	<u>12</u>	רווח או הפסד
<u>27,670</u>	<u>38,835</u>	<u>32,286</u>	רכוש קבוע
-----	-----	-----	
<u>30,125</u>	<u>42,221</u>	<u>34,059</u>	
=====	=====	=====	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
500	430	526	ספקים ונותני שירותים
<u>727</u>	<u>544</u>	<u>907</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>1,227</u>	<u>974</u>	<u>1,433</u>	
-----	-----	-----	
12,880	12,880	--	<u>הון עצמי</u>
			הון מניות
36,052	35,998	49,735	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות
(1,298)	(1,298)	(1,298)	הון אחרות
<u>(18,736)</u>	<u>(6,333)</u>	<u>(15,811)</u>	מניות באוצר
<u>28,898</u>	<u>41,247</u>	<u>32,626</u>	יתרת הפסד
-----	-----	-----	
<u>30,125</u>	<u>42,221</u>	<u>34,059</u>	
=====	=====	=====	

אלי ארד
מנכ"ל

שמוליק גנזל
דירקטור (*)

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים ביום 28 באוגוסט 2024.

28 באוגוסט 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	
מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
			<u>הכנסות:</u>
1,723	957	3,039	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
143	79	31	הכנסות מימון
<u>317</u>	<u>172</u>	<u>1,655</u>	הכנסות אחרות
2,183	1,208	4,725	סה"כ הכנסות
-----	-----	-----	
			<u>הוצאות:</u>
2,386	1,410	1,799	הוצאות הנהלה וכלליות
16,026	3,626	--	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
<u>2</u>	<u>--</u>	<u>1</u>	הוצאות מימון
18,414	5,036	1,800	סה"כ הוצאות
-----	-----	-----	
(16,231)	(3,828)	2,925	רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל
=====	=====	=====	
(*) (0.96)	(*) (0.22)	0.17	<u>רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)</u>
=====	=====	=====	
(*) (0.96)	(*) (0.22)	0.16	<u>רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)</u>
=====	=====	=====	

(*) הותאם למפרע לאור איחוד הון שביצעה החברה במהלך תקופת הדיווח (ראה באור 6).

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על השינויים בהון

פרמיה על מניות, כתבי אופציה				
<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מניות באוצר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>וקרנות הון אחרות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה				
<u>ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)</u>				
28,898	(18,736)	(1,298)	36,052	12,880
--	--	--	12,880	(12,880)
2,925	2,925	--	--	--
<u>803</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>803</u>	<u>--</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2024				
32,626	(15,811)	(1,298)	49,735	--
=====	=====	=====	=====	=====
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה				
<u>ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)</u>				
44,913	(2,505)	(1,298)	35,836	12,880
(3,828)	(3,828)	--	--	--
<u>162</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>162</u>	<u>--</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2023				
41,247	(6,333)	(1,298)	35,998	12,880
=====	=====	=====	=====	=====
לשנה שהסתיימה				
<u>ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)</u>				
44,913	(2,505)	(1,298)	35,836	12,880
(16,231)	(16,231)	--	--	--
<u>216</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>216</u>	<u>--</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023				
28,898	(18,736)	(1,298)	36,052	12,880
=====	=====	=====	=====	=====

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(16,231)	(3,828)	2,925	רווח נקי (הפסד)
-----	-----	-----	
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
12	7	4	פחת
216	162	803	תשלום מבוסס מניות
(40)	(17)	--	ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
--	--	(1,501)	רווח מביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה לאחרים
14,304	2,669	(3,039)	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות פורטפוליו, נטו
<u>(18)</u>	<u>18</u>	<u>--</u>	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
14,474	2,839	(3,733)	
-----	-----	-----	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(140)	7	114	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
<u>327</u>	<u>154</u>	<u>126</u>	עליה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
187	161	240	
-----	-----	-----	
(1,570)	(828)	(568)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(550)	(550)	--	השקעה בחברות פורטפוליו
225	225	--	גביית חוב בגין אופציה שנמכרה
34	58	--	גביית חוב בגין הלוואה לאחרים
<u>(15)</u>	<u>(15)</u>	<u>--</u>	רכישת רכוש קבוע
(306)	(282)	--	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	-----	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>(22)</u>	<u>(22)</u>	<u>--</u>	תזרימי מזומנים מפעילות מימון פרעון התחייבות בגין מכירת אופציה
(22)	(22)	--	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
(1,898)	(1,132)	(568)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
4,076	4,076	2,196	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>18</u>	<u>(18)</u>	<u>--</u>	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,196	2,926	1,628	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	
			<u>נספח - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
85	44	21	ריבית שהתקבלה
<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה תושבת ישראל וכתובתה הרשמית הינה רח' מצדה 7, בני ברק. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחומי הטכנולוגיות הרפואיות ("מדטק"), הביומד ומדעי החיים. בנוסף, בחודש מאי 2022 החלה החברה בפעילות לשיווק והפצה של בדיקה דיאגנוסטית לסרטן הערמונית בישראל באמצעות קבלן משנה עמו קשורה החברה בהסכם הפצה בלעדי, כאשר ההכנסות מפעילות זו נכללו ברווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות אחרות, וזאת מאחר ולהערכת הנהלת החברה פעילות זו הינה זניחה בשלב זה ביחס לתחום פעילותה העיקרי של החברה, השקעות בחברות העוסקות בתחום המדטק כאמור.

השקעות החברה הינן בחברות הפועלות בתחום המדטק, הביומד ובתחום מדעי החיים בענפי הביוטכנולוגיה והמכשור הרפואי (להלן - חברות הפורטפוליו), אשר הינן תחום עתיר סיכון, כאשר פעילותן והצלחתן של חברות הפורטפוליו בהן השקיעה ו/או 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 וכלה בחברות אשר החלו במכירת מוצרים רפואיים.

התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. לאור האמור, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שהחברה הינה "ישות השקעה" כמשמעות מונח זה במסגרת תקן דיווח כספי בינלאומי 10 - "דוחות כספיים מאוחדים" ומשכך היא מהווה "קרן הון סיכון" כמשמעות מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 28 - "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות". בהתאם לכך, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הון דרך רווח או הפסד.

ב. דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. מצבה הכספי של החברה

בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 568 אלפי ש"ח וכ- 1,570 אלפי ש"ח, בהתאמה, כאשר פעילותה של החברה בתקופות המדווחות ולמועד אישור הדוחות הכספיים אינה מניבה הכנסות מהותיות במהלך העסקים הרגיל. לתאריך הדיווח הסתכמו יתרות המזומנים ושווי מזומנים (לרבות פקדונות) של החברה בכ- 1,628 אלפי ש"ח.

בחודש מרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את תוכניות המימון של החברה שגובשו על ידי הנהלת החברה (להלן - תוכניות ההנהלה), שעיקרן ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל לגביית ההלוואה שניתנה בעבר לאחרים (ראה באור 4), מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך. בנוסף, החברה החלה לפעול להרחבת פעילות הפצת המוצרים בתחומי הרפואה ואיכות החיים בארץ ובמדינות נוספות. בהקשר זה, החברה פועלת להרחיב את הפצת הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית למדינות נוספות ובנוסף פועלת לאתר מוצרים ו/או שירותים ייחודיים לשיווק והפצה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

להערכת הנהלת החברה, יתרות המזומנים הקיימות בידי החברה למועד אישור הדוחות הכספיים אינן בהיקף מספק המאפשר את תפעולה השוטף של החברה במתכונתה הנוכחית במהלך תקופה של כ-12 חודשים שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים, כאשר לצורך המשך פעילותה ופרעון התחייבויותיה במועד, מעריכה הנהלת החברה כי החברה תידרש לגיוס הון ו/או לביצוע מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו ו/או להרחיב את פעילות השיווק וההפצה ו/או לגביית הלוואה שהועמדה לאחריים.

למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר וודאות באשר להתממשותן של תכניות ההנהלה כאמור ולעיתוי התממשותן, ככל ותתממשה, באופן בו יתאפשר לחברה להמשיך בפעילותה ולפרוע את התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון, בין היתר לאור עליות הריבית והאינפלציה, השינויים בשער החליפין של הדולר אל מול השקל ומלחמת "חברות ברזל" (ראה סעיפי משנה ד' ו-ה' להלן).

גורמים אלה מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייכתן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

ד. עלייה בשיעורי הריבית ושיעורי האינפלציה

החל משנת 2021, נרשמה מגמת עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, כאשר בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-2.1% וכ-3%, בהתאמה. כאמור, מגמת עליית המחירים היא גלובלית והאינפלציה השנתית בארה"ב משקפת עליית מחירים שנתית בשיעור של כ-3.4%. לצד עליית המחירים העולמית, החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. כך לדוגמה, הריבית בארה"ב עומדת על שיא של 5.5% ובנק ישראל העלה את הריבית בישראל לשיעור של 4.75% (למועד אישור הדוחות הכספיים). לחברה אין הלוואות ו/או קווי אשראי המושפעים מעליית הריבית. החברה מממנת את פעילותה בעיקר מיתרות מזומנים שגויסו. במקביל לעלייה בשיעור האינפלציה כאמור, חלו תנודות משמעותיות בשערי מטבע החוץ במדינות בהן החברה פועלת לעומת השקל שהינו מטבע הפעילות של החברה. השווי ההוגן של השקעות בחברות הפורטפוליו נמדד בדולר ולפיכך השינוי בשוויין 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 2024, ותתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

יחד עם זאת, זיהתה החברה מוקדי סיכון מרכזיים, בין היתר, קשיים פוטנציאליים משמעותיים בגיוס הון לחברות הפורטפוליו ולחברה; עצירת פעילות במוקדי הפעילות של חברות הפורטפוליו; קשיים פוטנציאליים לחברות הפורטפוליו 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

ה. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל מתקפת פתע על ידי ארגוני טרור מרצועת עזה בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - המלחמה), אשר נמשכת גם בימים אלו. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל, וכן באזור הים האדום ונתיבי הסחר הסמוכים אליו. השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת ומתבטאת, בין היתר, גם בהגבלות אזרחיות מסוגים שונים ובגיוס מילואים נרחב. כמו כן כתוצאה מהמלחמה נרשמו ירידות בשווקים הפיננסיים בישראל. בעקבות האמור, חברת הדירוג Moody's פרסמה ביום 9 בפברואר 2024 דוח במסגרתו הודיעה על החלטתה להוריד את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A-1 לרמה של A-2 עם תחזית שלילית.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה ו/או של חברות הפורטפוליו, בין היתר לאור התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה ו/או של חברות הפורטפוליו וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. החברה עוקבת אחר השפעת המלחמה על פעילותה ככלל, ומוקדי סיכון בפעילותה בפרט. מוקדי הסיכון שעלולים להיות משמעותיים: קשיים פוטנציאליים בגיוס הון לחברות הפורטפוליו ולחברה; השפעה על פעילות עם לקוחות, ספקים ושותפים עסקיים, לרבות פוטנציאליים, של חברות הפורטפוליו; קשיים פוטנציאליים לחברות הפורטפוליו בסגירת עסקאות מסחריות או ביצירת הזדמנויות עסקיות חדשות וניהול מחזורי מכירה ארוכים ומורכבים; וכן קושי בביצוע עסקאות מימוש. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר התפתחות האירועים ושוקלת את ההשלכות על פעילותה ואת צעדיה בהתאם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 - "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים"

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 - "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים" אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS1 - "הצגת דוחות כספיים".

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS1 ודרישות חדשות להצגה בדוח על הרווח הכולל, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח על הרווח הכולל יסווגו לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש על הדוחות הכספיים.

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו

א. הרכב ההשקעה בחברות הפורטפוליו לתאריכי הדיווח:

31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני		התאגדות	
	2023	2024		2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	%		
12,488	12,924	12,943	6.63	6.63	4.24	ארה"ב	CDX
9,354	21,556	11,747	6.38	6.46	6.43	ישראל	קארדיאקסנס בע"מ
2,596	2,756	2,691	8.43	8.43	5.28	ישראל	EFA
--	348	--	1.82	1.82	1.82	ישראל	אורה אייר
1,556	--	1,613	5.17	5.42	4.86	ישראל	נרוויו
<u>1,081</u>	<u>1,103</u>	<u>1,120</u>	10.02	10.02	10.02	ישראל	אוקון
27,075	38,687	30,114					
=====	=====	=====					

ההשקעה בחברות הפורטפוליו כוללת החזקה במניות רגילות, מניות בכורה ואופציות בהתאם להרכב ההשקעה הרלוונטי לכל חברת פורטפוליו. לתאריכי הדיווח לחברה השקעה בחברות פורטפוליו נוספות אשר שויין ההוגן מוערך על ידי הנהלת החברה כזניח.

ב. רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן של ההשקעות בחברות הפורטפוליו בתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
135	593	455	CDX
(15,829)	(3,626)	2,393	קארדיאקסנס בע"מ
(25)	134	95	EFA
(172)	176	--	אורה אייר
1,556	--	57	נרוויו
<u>32</u>	<u>54</u>	<u>39</u>	אוקון
(14,303)	(2,669)	3,039	
=====	=====	=====	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

ג. מידע נוסף בקשר עם חברות הפורטפוליו

CD'X (1)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 17 בינואר 2024 הודיעה CD'X על השלמת גיוס הון וחוב בסכום מצטבר של כ- 75 מיליון דולר, הכולל את המרת ההלוואה ההמירה מחודש פברואר 2023. מאחר ושוויין ההוגן של החזקות החברה ב- CD'X ליום 31 בדצמבר 2023 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של החזקותיה ב- CD'X, למעט רווח בסך של כ- 455 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של CD'X.

קארדיאקסנס בע"מ (2)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.2 (2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ממשיכה קרדיאקסנס בגיוסים, בין היתר, בתצורות של גיוסי הון והלוואות המירות, כאשר במהלך תקופת הדיווח ולאחריה השלימה קארדיאקסנס גיוסים בסך כולל של כ- 4.3 מיליון דולר, מתוכם סך של כ- 1.45 מיליון דולר בדרך של הלוואות המירות וסך של כ- 2.86 מיליון דולר בדרך של גיוסי הון.

לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה בקארדיאקסנס התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית שהתבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו מומחה בהערכות שווי של חברות והינו בעל הידע והניסיון הנדרשים, אשר העריכה את שווי חלקה של החברה בשווייה הכולל של קארדיאקסנס ומצורפת לדוחות כספיים אלה. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה בקארדיאקסנס באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מסבב הגיוס האחרון שביצעה קארדיאקסנס, בסך 1 מיליון דולר, ממשקיעים חדשים (מתוך גיוסי הון בסך כולל של כ- 2.86 מיליון דולר כאמור) במהלך הרבעון השני של שנת 2024. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בתקופת הדיווח ברווח משערך ההשקעה בקארדיאקסנס בסך של כ- 2,393 אלפי ש"ח (כולל רווח שנבע משינוי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח).

אי.אף.איי הנדסה לכל בע"מ (להלן - E.F.A) (3)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.8 (8) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך חודש מרץ 2024 E.F.A השלימה סבב השקעה בסכום של כ- 3 מיליון דולר ארה"ב בתמורה להקצאת מניות בכורה A של E.F.A וכן כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות בכורה מסוג A-1 של E.F.A. בנוסף, במסגרת סבב השקעה זה הומרו השקעות ה-SAFE שהושקעו ב-E.F.A בחודש ינואר 2022 בסך כולל של כ- 3.6 מיליון דולר, בו השתתפה החברה בסך 100 אלפי דולר. מאחר ושוויין ההוגן של החזקות החברה ב-E.F.A ליום 31 בדצמבר 2023 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של החזקותיה ב-E.F.A, למעט רווח בסך של כ- 95 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של E.F.A.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

(4) נרוויי בע"מ (להלן - נרוויי)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.9) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך סבב גיוס שביצעה נרוויי בתקופה שמחודש פברואר 2022 ועד לחודש ינואר 2024 גייסה נרוויי סך כולל של כ- 2.2 מיליון דולר, וזאת לפי שווי חברה לנרוויי בסך של כ- 7.5 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. מאחר ושוויין ההוגן של החזקות החברה בנרוויי ליום 31 בדצמבר 2023 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של החזקותיה בנרוויי, למעט רווח בסך של כ- 57 אלפי דולר אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של נרוויי.

במהלך חודש אוגוסט 2024 גייסה נרוויי סך של כ- 500 אלפי דולר ממשקיע קיים כנגד הקצאת מניות בכורה למשקיע לפי שווי חברה של 15 מיליון דולר לפני הכסף, כאשר, להערכת החברה, מאחר ומדובר במשקיע קיים ובגיוס בסכום נמוך יחסית, אין בגיוס האמור בכדי להשפיע על שווי החזקות החברה בנרוויי.

(5) אוקון מדיקל בע"מ (להלן - אוקון מדיקל)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.10) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בשנת 2023 גייסה אוקון מדיקל במתכונת SAFE (תנאי ה-SAFE הינם ללא שינוי מהותי מתנאי ה-SAFE הקודמים) סך של כ- 1.6 מיליון דולר ובמהלך שנת 2024 ועד מועד אישור הדוחות הכספיים גייסה אוקון מדיקל סך נוסף של 1.4 מיליון דולר במתכונת SAFE. מאחר ושוויין ההוגן של החזקות החברה באוקון מדיקל ליום 31 בדצמבר 2023 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של החזקותיה באוקון מדיקל, למעט רווח בסך של כ- 39 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של אוקון מדיקל.

במהלך חודש אוגוסט 2024 נחתם מזכר הבנות לשיתוף פעולה מסחרי לא מחייב בין אוקון לבין חברת תרופות בינלאומית המתמקדת בבריאות האישה, העוסקת בשיווק והפצה של תרופות ומכשור רפואי, בדגש על בריאות האישה ("השותף המסחרי"). במסגרת מזכר ההבנות, העניקה אוקון לשותף האסטרטגי זכויות בלעדיות לשיווק, קידום והפצה של המוצר המסחרי הראשון של אוקון - ה"בלרין" (התקן תוך רחמי כדורי למניעת הריון) במדינות אירופה וברזיל. מזכר ההבנות כולל את ההסכמות העיקריות בין הצדדים בנוגע לתנאים המסחריים המקובלים בעסקאות מסוג זה, לרבות מקדמות, תשלומים, עמידה באבני דרך מול גופים רגולטוריים, עילות לביטול העסקה ועוד. בנוסף, ההסכם יכלול אופציה לקבלת רישוי מלא על המוצר ולהרחבת שיתוף הפעולה לגבי מוצרים נוספים שנמצאים בפיתוח באוקון. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם מחייב בין הצדדים ואין וודאות כי הסכם כאמור ייחתם.

באור 4 - הלוואה לאחרים

בהמשך לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הלוואה שהועמדה במהלך שנת 2008 לחברת אי.טי.אס התמחויית (ישראל) בע"מ (להלן - אי.טי.אס.), המובטחת בשעבוד על נכס נדל"ן ובערבויות של מספר ערבים ואשר, בין היתר, לאור אי עמידת אי.טי.אס בתנאיה ובתנאי מספר הסכמי פשרה בהם התקשרו הצדדים, הכירה החברה במהלך שנת 2014 בהפרשה לירידת ערך בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח, במהלך תקופת הדיווח ולאחריה, במסגרת פעילות החברה להכרזתו של אחד מהערבים כפושט רגל, לנוכח העובדה שהחייב מחזיק בנכס מקרקעין בכפר ברוך (להלן - הנכס), הועמד הנכס למכירה. לאחר שהחייב הגיש הצעה לבית המשפט לפידיון זכויותיו בנכס תמורת סך של 1 מיליון ש"ח, הצעה אשר נדחתה על ידי החברה והנאמן שמונה ואף שיפר את הצעתו והעמיד אותה על סך של 2 מיליון ש"ח, הצעה אשר אף היא לא התקבלה בשלב זה, הועמד הנכס למכירה כאמור במהלך שנת 2024.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - הלוואה לאחרים (המשך)

במסגרת זו זכתה הצעה בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח, והגם שהעסקה טרם אושרה על ידי בית המשפט ברי כי החברה יכולה לצפות לתקבול בעתיד הנראה לעין בתיק זה.

בעקבות ההצעה כאמור, להערכת החברה ויועציה המשפטיים קיימת היתכנות לגביה נוספת מהחייבים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לפחות. יובהר, כי יתרת החוב, המהווה ריבית בלבד, מסתכמת למועד אישור הדוחות הכספיים בכ- 8.5 מיליון ש"ח, כאשר החברה הינה צד לתיקים משפטיים נוספים בבתי המשפט כלפי חלק מהחייבים, במסגרתם צפויים להיות ממומשים מספר נכסים שעשויים להביא לתשלומים משמעותיים נוספים לחברה, אם כי בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויים ואת עיתוי גביית החוב במלואו, ככל וייגבה.

לאור האמור, ביטלה החברה בתקופת הדיווח סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח מיתרת הפרשה לירידת ערך שהוכרה כאמור בגין הלוואה הנ"ל, כך שיתרת הלוואה לתאריך הדיווח (לאחר הפרשה לירידת ערך שיתרתה כ- 0.3 מיליון ש"ח) מסתכמת בסך של 2 מיליון ש"ח. כתוצאה מביטול חלק מהפרשה כאמור נבע לחברה בתקופת הדיווח רווח בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח או הפסד בסעיף הכנסות אחרות.

באור 5 - עסקאות עם בעלי ענין ונושאי משרה

ביום 7 בינואר 2024, לאחר אישור דירקטוריון החברה מיום 23 בנובמבר 2023 ולאחר אישור ועדת התגמול של החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביצוע תמחור מחדש, בכפוף לאישור רשויות המס כי ביצוע התמחור מחדש לא יהווה אירוע מס, שלהלן עיקריו (כמות כתבי האופציה ומחירי המימוש מביאים בחשבון איחוד הון שביצעה החברה בתקופת הדיווח - ראה באור 6 להלן):

- הענקות למנכ"ל החברה, מר אלי ארד - הארכת תקופת המימוש של 134,348 כתבי אופציה (03/11) עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של כתבי אופציה אלה מ- 2.5 ש"ח ל- 1.2 ש"ח; הארכת תקופת המימוש של 156,265 כתבי אופציה (01/15) עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של כתבי אופציה אלה מ- 4 ש"ח ל- 1.2 ש"ח; הארכת תקופת המימוש של 199,997 כתבי אופציה (10/20) עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של כתבי אופציה אלה מ- 2.75 ש"ח ל- 1.2 ש"ח; הארכת תקופת המימוש של 85,713 יחידות מניה חסומות עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של יחידות מניה חסומות אלה כך שחלף מחיר מימוש בסך 0.5 ש"ח לא יהא מחיר מימוש.

- הענקות ליו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ - הארכת תקופת המימוש של 312,531 כתבי אופציה (01/15) עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של כתבי אופציה אלה מ- 4 ש"ח ל- 1.2 ש"ח; הארכת תקופת המימוש של 199,997 כתבי אופציה (10/20) עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של כתבי אופציה אלה מ- 2.75 ש"ח ל- 1.2 ש"ח; הארכת תקופת המימוש של 85,713 יחידות מניה חסומות עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של יחידות מניה חסומות אלה מ- 1.5 ש"ח ל- 0.3 ש"ח.

- הענקות לנשיא ובעל שליטה בחברה, מר אילן גולדשטיין - הארכת תקופת המימוש של 199,997 כתבי אופציה (10/20) עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של כתבי אופציה אלה מ- 2.75 ש"ח ל- 1.2 ש"ח; הארכת תקופת המימוש של 85,713 יחידות מניה חסומות עד ליום 31 בדצמבר 2028 ועדכון מחיר המימוש של מניה חסומות אלה מ- 1.5 ש"ח ל- 0.3 ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - עסקאות עם בעלי ענין ונושאי משרה (המשך)

ביום 29 בינואר 2024 התקבל אישור רשות המיסים לתמחור מחדש.

נכון למועד כניסת התמחור מחדש לתוקף, אמדה החברה את השווי ההוגן התוספתי שהוענק כתוצאה משינוי תנאי כתבי האופציה בכ- 758 אלפי ש"ח באמצעות מודל בלק ושולס, כאשר השווי ההוגן התוספתי של כתבי האופציה המתומחרים מחדש יוכר על פני יתרת תקופת ההבשלה של כתבי האופציה.

להלן הפרמטרים ששימשו בקביעת השווי ההוגן של כתבי האופציה המתומחרים מחדש, הן בהתבסס על תוספת המימוש המקורית ו/או תנאי ההבשלה המקוריים, לפי העניין והן בהתבסס על תנאיהם לאחר תמחורם מחדש כאמור:

0.212	מחיר מניה (ש"ח) (לפני איחוד הון שביצעה החברה)
53%	תנודתיות צפויה במחיר המניה
4.5	משך החיים החוזי של כתבי האופציה (שנים)
3.7% - 4%	ריבית חסרת סיכון
--	תשואת דיבידנד צפויה

באור 6 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח

ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ביטול הערך הנקוב של מניות החברה, ביצוע איחוד הון מניות של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם. בהתאם לביטול הערך הנקוב של מניות החברה וביצוע איחוד הון המניות הרגילות ביחס של 1:5 שאושרו, כל 5 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה, מתוך הונה הרשום והונה המונפק והנפרע של החברה, אוחדו למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

כפועל יוצא מאיחוד ההון שבוצע, חל שינוי בכמות כתבי האופציה שהוקצו על ידי החברה ובמספר מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה האמורים, כך שאלה יוקטנו ביחס של 1:5. כמו כן, לאחר ביצוע איחוד ההון הוכפל מחיר המימוש של כתבי האופציה הנ"ל ב- 5.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם למדרג המפורט לעיל, לתאריכי הדיווח:

30 ביוני 2024			
<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
30,114	--	--	השקעות בחברות פורטפוליו
=====	=====	=====	

30 ביוני 2023			
<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
38,687	--	348	השקעות בחברות פורטפוליו
=====	=====	=====	

31 בדצמבר 2023			
<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
27,075	--	--	השקעות בחברות פורטפוליו
=====	=====	=====	

כאמור בבאור 1.א. החברה מודדת את השקעותיה בחברות הפורטפוליו בהתאם לשווי הוגן, כאשר דיונים לגבי תהליכי הערכות השווי ותוצאותיהן נדונים מעת לעת על ידי הנהלת החברה ובפרט במסגרת דיונים הנוגעים לבחינת ביצועי ההשקעות האמורות (לעניין מדידת השווי הוגן לתאריך הדיווח ראה באור 3 לעיל).

ג. להלן התנועה בנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ברמה 3 בתקופות המדווחות:

		לתקופה של ששה חודשים <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</u>
<u>השקעות בחברות פורטפוליו</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>		
27,075		יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>3,039</u>		רווחים שהוכרו ברווח או הפסד
30,114		יתרה ליום 30 ביוני 2024
=====		

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

השקעות בחברות
פורטפוליו
אלפי ש"ח

40,617

550

17

(2,845)

38,339

=====

יתרה ליום 1 בינואר 2023
השקעות בתקופה
ריבית בגין הלוואה לחברת פורטפוליו
הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד

יתרה ליום 30 ביוני 2023

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023

השקעות בחברות
פורטפוליו
אלפי ש"ח

40,617

550

172

(14,264)

27,075

=====

יתרה ליום 1 בינואר 2023
השקעות בתקופה
העברה מרמה 1 לרמה 3
הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ד. להערכת הנהלת החברה, ערך הפנקסני של יתרות המזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה (לרבות לזמן ארוך), ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, זהה או קרוב לשוויין ההוגן.