

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

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 2025 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023338) ותוקן ביום 8.4.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026182) ("הדוח התקופתי") המובא בזאת על דרך ההפניה. יש לקרוא דוח זה עם הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

דירקטוריון החברה אישר כי מתקיימים לגבי החברה התנאים לסיווג כ"תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 15 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. בנוסף, 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 ולהערת "עסק חי" שנרשמה בחוות הדעת בדוחות הכספיים, ראו להלן ובבאור 1' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על תוכניות ההנהלה כאמור בבאור 1' 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 פרעון, 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. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי. להשפעות עלייה בשיעורי ריבית ואינפלציה, ראו באור 1' 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 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
עיקר השינוי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025 נובע בעיקר מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך (688) אלפי ש"ח, השקעות שבוצעו בסך (370) אלפי ש"ח ומנגד גיוס הון שבוצע בסך 910 אלפי ש"ח.	1,382	1,612	1,198	מזומנים ושווי מזומנים
-	16	16	51	פיקדון מוגבל בשימוש
-	44	39	179	חייבים ויתרות חובה
עיקר השינוי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025 נובע מעדכון יתרת הכנסות לקבל בגין מכירות קיטים.	142	106	69	הכנסות לקבל
	1,584	1,773	1,497	סה"כ נכסים שוטפים
-	2,000	2,000	2,000	הלוואה לאחרים
עיקר השינוי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025 הוא בגין ירידת ערך מתמשכת בחברת קרדיאקסנס בסך של כ- 6,787 אלפי ש"ח	21,121	30,114	15,669	השקעות בחברות פורטפוליו

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2024 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	נכסים
בחציון שני 2024 וכ- 4,600 אלפי ש"ח בחציון ראשון 2025				
-	8	12	4	רכוש קבוע, נטו
-	180	160	140	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	23,309	32,286	17,813	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	24,893	34,059	19,310	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2024 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	התחייבויות
-	467	526	560	ספקים ונותני שירותים
עיקר העלייה ליום 30 ביוני 2025 בגין הפרשות לשכר של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה.	1,027	907	1,052	זכאים ויתרות זכות
	1,494	1,433	1,612	סה"כ התחייבויות שוטפות
	23,399	32,626	17,698	סה"כ הון
	24,893	34,059	19,310	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 2025 ו-
2024 :

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2024 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	הסעיף
היתרה ליום 30 ביוני 2024 מורכבת בעיקר מעלייה בשווי החזקות בקרדיאקסנס בסך של 2,053 אלפי ש"ח ועלייה בגין הפרשי שער בכלל החברות בסך 986 אלפי ש"ח. בנוסף, בשנת 2025 חלו הפסדים מחברות הפורטפוליו בהפרשי שער וכן ירידת ערך מהותית בהשקעה בקרדיאקסנס לכן לא נרשמו הכנסות	71	3,039	--	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
-	49	31	29	הכנסות מימון

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
הגידול בהכנסות בשנת 2024 מורכב 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).	1,825	1,655	238	הכנסות אחרות
	1,945	4,725	267	סה"כ הכנסות
עיקר הקיטון לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 נובע מעליה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 803 אלפי ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2024 עקב ביטוי ההטבה בעקבות הערכה מחדש לעומת סיום תקופת הכרה בהוצאות האופציות בחציון 2025.	2,830	1,799	1,019	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר ההפסד בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025 נובע מירידת ערך שווי ההשקעה בחברת קרדיאקסנס בסך כ- 4.6 מיליון ש"ח וירידת ערך בחברת CD'X בסך כ- 948 אלפי ש"ח שנובע משינוי בשער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח.	6,025	-	5,820	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
-	3	1	-	הוצאות מימון
-	60	-	40	הוצאות אחרות
	(6,973)	2,925	(6,612)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות מקורותיה העצמיים ומגיוסי הון, לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2.3 להלן.

לתקופת הדוח מסווגות כל התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך של כ- 1,612 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות לזמן ארוך.

לפרטים אודות מצבה הכספי של החברה ולהערת "עסק חי" שנרשמה בחוות הדעת בדוחות הכספיים, ראו באור 1 ג' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
-	(1,460)	(568)	(691)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
התזרים בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 נובע מהשקעה בחברת קרדיאקסנס	(16)	-	(403)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
התזרים בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 נובע מסכומים שהתקבלו בחודש ינואר 2025 בגין ביצוע גיוס הון בדרך של זכויות.	662	-	910	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

למעט כמפורט להלן ובבאורים ג', 4 ו-6 לדוחות הכספיים, לאירועים מהותיים שאירעו עד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו תיאור בדוח התקופתי.

4.1. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

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 למעט כמפורט להלן.

ביום 13.6.2025 החל מבצע צבאי "עם כלביא" ("מבצע עם כלביא") על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן במלחמת חרבות ברזל. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, פגיעה בתשתיות, גיוס של אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. לפיכך, מבצע עם כלביא הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כולו ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. ביום 24 ביוני 2025 הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לאיראן. ככל שיחודש מבצע עם כלביא, הדבר עשוי לגרור השלכות נרחבות על ענפי פעילות ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. לפרטים נוספים, ראו באור 1ה בדוח הכספיים.

4.2. כללי

4.2.1. ביום 25.5.2025, 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 25.5.2025 (מס' אסמכתא: 037825-01-2025), המובא על דרך ההפניה.

4.2.2. ביום 28 באפריל, 2025, קיבלה החברה מכתב מהבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") לפיו החל מיום 4 במאי 2025, מניות החברה הצטרפו לתוכנית עשיית

השוק החדשה של הבורסה וכי עושה השוק של החברה הינו מיטב טרייד השקעות בע"מ. בנוסף, ביום 8 ביולי, 2025, קיבלה החברה מכתב נוסף מהבורסה לפיו, מבדיקה שנערכה בבורסה לנתוני החברה ליום 16.7.2025, 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- 4.37 מיליון ש"ח. לפיכך, מנכ"ל הבורסה לא יתבקש להעביר את מניות החברה לרשימת השימור. עם זאת, הודיעה הבורסה כי אם בבדיקת הנתונים ליום 31.12.2025, 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.

4.2.3. ביום 10 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, במסגרתו הציעה עד 2,380,952 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 15 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח תוצאות הנפקה (כפי שתוקן ביום 17 ביולי 2025), והודיעה כי הונפקו 1,583,448 מניות רגילות של החברה, בתמורה לכ- 1.33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים מהימים 10, 15 ו-17 ביולי 2025 (מס' אסמכתאות: 01-051206-2025, 01-052300 ו-01-053054) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

4.3. עדכונים לגבי חברות מהותיות

4.3.1. CD'X¹

4.3.1.1. חברת CD'X ממשיכה לפעול לקבל את אישור ה-FDA לבדיקת ה-ISOPSA, והיא עומדת בקשר ישיר מול נציגי ה-FDA ומעבירה נתונים ופרטים לצורך בחינה של אישור הבקשה בהתאם לדרישות נציגי ה-FDA. להערכת CD'X, היא צופה לקבל את אישור ה-FDA לבדיקת ה-ISOPSA במהלך החציון השני של שנת 2025.

המידע האמור לעיל בדבר קבלת אישור ה-FDA, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה או CD'X, לרבות דרישות רגולטוריות משתנות, עיכובים בבחינת הבקשה, אי עמידה בדרישות ה-FDA, תנאי שוק וכן התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 בפרק א' לדוח התקופתי.

4.3.1.2. בנוסף, CD'X מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד, וסרטן בלוטת התריס. מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דוח זה בתהליך פיתוח ניסויים להוכחת יכולת (proof of concept) בבדיקה לסרטן בלוטת התריס בחודש אוגוסט 2025 החל גיוס חולים ראשוני לניסוי פיילוט קליני ראשוני.

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

4.3.1.3. לפרטים נוספים ראו הערכת שווי מהותית מאוד המצורפת לדוח זה.

4.3.2. קרדיאקסנס²

4.3.2.1. בהמשך לאמור בסעיף 9.12 בחלק א' לדוח התקופתי, קרדיאקסנס המשיכה בתקופת הדוח בצמצום כוח האדם שלה ובהורדת קצב שריפת המזומנים שלה. בנוסף, בתקופה זו קרדיאקסנס מממנת בעיקר על ידי בעלי המניות שלה לטווחי זמן קצרים של מספר חודשים בודדים.

4.3.2.2. במהלך הרבעון השני של שנת 2025 החלה קרדיאקסנס בסבב השקעה של עד 5 מיליון דולר לפי שווי חברה של 20 מיליון דולר וכוללים מניות בכורה מסוג B, במסגרת סבב זה עדכנה קרדיאקסנס את ההשקעות שבוצעו מתחילת שנת 2025 להשקעות בתנאי הסבב הנוכחי, סה"כ הושקעו בסבב זה סך של כ-2.6 מיליון דולר עד חודש אוגוסט 2025, מתוכם סך של 350 אלפי דולר הושקעו על ידי החברה (100 אלפי דולר בחודש אפריל 2025 ועוד 250 אלפי דולר בחודש יולי 2025).

4.3.2.3. נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה בכ- 6.82% מהון המניות של קרדיאקסנס (כ- 4.74% בדילול מלא).

4.3.2.4. במסגרת הערכת השווי של קרדיאקסנס, השווי של אחזקות החברה בדוחות ליום 30 ביוני 2025 הוערך בהתאם לסבב ההשקעה האחרון שחל במהלך הרבעון השני של שנת 2025, באמצעות תחשיב אשר לוקח את סוג המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף משווי המניה בהתאם לסוג המניה (מניית בכורה א', מניית בכורה ב', או מניה רגילה) בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפסד משערור ההשקעה בקרדיאקסנס בסך של כ- 3,858 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי הפסד בסך 744 אלפי ש"ח שנבע משינוי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח).

4.3.2.5. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 29.6.2025 ו- 3.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-046198 ו- 2025-01-057410) וכן הערכת שווי מהותית מאוד המצורפת לדוח זה.

המידע האמור לעיל בדבר גיוס ההון והשלמת ההסכם לשיתוף פעולה הדרושים להמשך הפעילות של קרדיאקסנס הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, מידע זה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה או קרדיאקסנס לרבות תנאי שוק, גיוס כספים חלקי וכן התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 בפרק א' לדוח התקופתי.

4.4. פעילות החברה והשקעותיה

4.4.1. בהמשך לאמור בסעיף 1.4.4 בחלק ב' לדוח התקופתי, במהלך חודש מרץ 2025 החלה E.F.A בסבב השקעה בסכום של עד 3 מיליון דולר ארה"ב מתוכו גייסה עד

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

למועד פרסום דוח זה סך של כ- 930 אלפי דולר ממשקיעים פנימיים וחיצוניים. תנאי סבב ההשקעה הינם במחיר מניה הנמוך ב- 13% מהמחיר בסבב ההשקעה הקודם שהושלם בחודש מרץ 2024. E.F.A. משלימה ייצור להזמנה מסחרית ראשונה בברזיל אחרי שקיבלה גם את האישורים הרגולטוריים בברזיל. E.F.A. מתכננת במהלך השנה הקרובה לקדם פיילוט עם שותפים ולקדם הסכמי הפצה עם מפיצים במדינות נוספות במטרה מרכזית של תמיכה בחדירה לשוק. נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה בכ- 4.66% מהון המניות המונפק והנפרע של E.F.A. (כ- 4.16% בדילול מלא).

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 ועל ניהול 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 הוא השקעה בחברות פורטפוליו בתחום מדעי החיים. לפיכך, החברה חשופה במהלך פעילותה לסיכוני שוק שהעיקריים שבהם הינם:

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

5.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

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

המכשירים הרגישים לא נועדו להגנה.

5.5 השפעת האינפלציה והריבית על התוצאות במהלך התקופה

בתקופת הדוח, חלו שינויים בכלכלה העולמית אשר השפיעו הן על סביבת הריבית והן על שיעור האינפלציה בישראל. ביולי 2025 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו כלכלית בנוגע למשתני מקרו עיקריים אשר גובשה תחת ההנחה שתהיה הפסקת אש בעזה

ושמירה על שקט יחסי מול איראן ("התחזית")³. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות 2.6% ואילו בשנת 2026 האינפלציה צפויה לעמוד על 2.0%. התחזית צופה צמיחה של 3.3% בתוצר המקומי הגולמי בשנת 2025, עם האצה ל-4.6% בשנת 2026. הגירעון הממשלתי צפוי לעמוד על 4.9% מהתוצר בשנת 2025 ולרדת ל-4.2% בשנת 2026. חטיבת המחקר ציינה כי התחזית האמורה מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בעיקר בהקשרים הביטחוניים, מדיניות המכסים בארצות הברית, תקציב המדינה ושוק העבודה. בנוסף, בשנת 2025 ועד מועד הדו"ח, החליט בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה, כך שנכון למועד הדו"ח ריבית בנק ישראל עומדת על רמה של 4.5% וריבית הפריים עומדת על 6%. על אף המשך הלחימה והשלכותיה, בחודש יולי 2025, הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל על Baa1 עם תחזית שלילית תוך התייחסות לכך שהכלכלה הישראלית הפגינה חוסן למרות המצב הביטחוני. כמו כן, במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ועל אף העימות עם איראן, הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל בדירוג "A" עם תחזית שלילית. בנוסף, בסוף הרבעון הראשון של שנת 2025, גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Fitch Ratings) הודיעה על הותרת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A עם תחזית דירוג שלילית, וזאת על רקע הימשכות המלחמה בעזה והתנהלותה של הממשלה.

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 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 בשוויין ההוגן מושפע בחלקו משינוי בשער החליפין של הדולר.

להלן הערכת ההשפעה הישירה של העלייה בשיעור האינפלציה על החברה:

לעליית האינפלציה והריבית במשק אין השפעה ישירה על פעילות החברה.

להלן הערכת ההשפעה העקיפה של עליה 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 השפעת הריבית על החברה:

כאמור לעיל, במהלך החציון הראשון של 2025, הריבית במשק נותרה ללא שינוי.

³ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%95%D7%9C%D7%99-2025/>

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 30.6.2025 (היתרות מוצגות באלפי ש"ח):

נכסים	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד לדולר	לא צמוד נושא ריבית	לא צמוד ללא ריבית	אחרים (*)	סך הכל
מזומנים ושווי מזומנים				94		94
מזומנים בפקדון			1,104			1,104
פקדון מוגבל בשימוש			51			51
חייבים ויתרות חובה				248		248
הלוואות לאחרים לזמן ארוך				2,000		2,000
רכוש קבוע, נטו				4		4
סה"כ נכסים			1,155	2,346		3,501
התחייבויות	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד לדולר	לא צמוד נושא ריבית	לא צמוד ללא ריבית	אחרים (*)	סך הכל
ספקים ונותני שירותים				560		560
זכאים ויתרות זכות				1,052		1,052
סה"כ התחייבויות				1,612		1,612

5.7. מבחני רגישות להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/ חשיפה ליום 30.6.2025 :

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 ירידה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים (*) הפחתה של 12% בריבית
מזומנים ושווי מזומנים				94			
מזומנים	8	7	3	1,104	(3)	(7)	(8)

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 ירידה של 5% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 10% בריבית	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% בריבית
בפיקדון							
פיקדון מוגבל בשימוש				51			
חייבים ויתרות חובה				69			
הלוואות לאחרים לזמן ארוך				2,000			
סה"כ	8	7	3	3,318	(3)	(7)	(8)

(*) 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 ירידה של 5% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים ירידה של 10% בשער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים הפחתה של 12% בשער הדולר
השקעות בחברות פורטפוליו	1,880	1,567	783	15,669	(783)	(1,567)	(1,880)
סה"כ	1,880	1,567	783	15,669	(783)	(1,567)	(1,880)

היבטי ממשל תאגידי

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

7. דירקטורים בלתי תלויים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

8. תרומות

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

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 באור 2 לדוחות הכספיים.

11. הערכות שווי מהותיות מאוד

א. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2025 (מצורפת) – קרדיאקסנס

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות בקרדיאקסנס
עיתוי ההערכה	30.6.2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.	1,360 אלפי דולר ארה"ב (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2024 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	216 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 - 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 פיננסיים, 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 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.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מודל OPM על בסיס השקעה אחרונה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	שיעור סטיית תקן - 80% ריבית חסרת סיכון - 4.6% תקופת הנזלה – בטווח שבין 4 ל-6 שנים

ב. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2025 (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	30.6.2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,443 אלפי דולר (השווי אשר נקבע במסגרת הערכת השווי שנערכה ליום 31.12.2024 ופורסמה במסגרת הדוח התקופתי).
שווי נושא 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 - 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 פיננסיים, 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 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.

מודל OPM על בסיס סבב השקעה אחרון וניתוח פעילות החברה.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
שיעור סטיית תקן- 87% ריבית חסרת סיכון-4% תקופת הנזלה – בטווח שבין 3 ל-5 שנים	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:

אלי ארד
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

28 באוגוסט, 2025

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2025

(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 - 16	- 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 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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.

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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

31 בדצמבר	30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>נכסים שוטפים</u>		
1,382	1,612	1,198
16	16	51
<u>186</u>	<u>145</u>	<u>248</u>
1,584	1,773	1,497
-----	-----	-----
2,000	2,000	2,000
21,121	30,114	15,669
180	160	140
<u>8</u>	<u>12</u>	<u>4</u>
23,309	32,286	17,813
-----	-----	-----
24,893	34,059	19,310
=====	=====	=====
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
467	526	560
<u>1,027</u>	<u>907</u>	<u>1,052</u>
1,494	1,433	1,612
-----	-----	-----
--	--	--
50,406	49,735	51,317
(1,298)	(1,298)	(1,298)
<u>(25,709)</u>	<u>(15,811)</u>	<u>(32,321)</u>
23,399	32,626	17,698
-----	-----	-----
24,893	34,059	19,310
=====	=====	=====
אלי ארד מנכ"ל	שמוליק גנזל דירקטור (*)	רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים ביום 28 באוגוסט 2025.

28 באוגוסט 2025
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		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות:			
71	3,039	--	רווח משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
49	31	29	הכנסות מימון
<u>1,825</u>	<u>1,655</u>	<u>238</u>	הכנסות אחרות
1,945	4,725	267	סה"כ הכנסות
-----	-----	-----	
הוצאות			
2,830	1,799	1,019	הוצאות הנהלה וכלליות
6,025	--	5,820	הפסד משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
<u>63</u>	<u>1</u>	<u>40</u>	הוצאות מימון
8,918	1,800	6,879	סה"כ הוצאות
-----	-----	-----	
(6,973)	2,925	(6,612)	רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל
=====	=====	=====	
(0.41)	0.17	(0.34)	<u>רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)</u>
=====	=====	=====	
(0.41)	0.16	(0.34)	<u>רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח) (*)</u>
=====	=====	=====	

(*) לאחר התאמה למפרע בגין מרכיב ההטבה בהנפקת זכויות שהשלימה החברה בתקופת הדיווח - ראה באור 4.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על השינויים בהון

פרמיה על מניות, כתבי אופציה					
סה"כ אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	וקרנות הון אחרות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
23,399	(25,709)	(1,298)	50,406	-- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(6,612)	(6,612)	--	--	--	הפסד
910	--	--	910	-- (*)	הנפקת הון מניות
<u>1</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1</u>	<u>--</u>	תשלום מבוסס מניות
17,698	(32,321)	(1,298)	51,317	-- (*)	יתרה ליום 30 ביוני 2025
=====	=====	=====	=====	=====	
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
28,898	(18,736)	(1,298)	36,052	12,880	יתרה ליום 1 בינואר 2024
--	--	--	12,880	(12,880)	ביטול ערך נקוב של הון המניות
2,925	2,925	--	--	--	רווח נקי
<u>803</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>803</u>	<u>--</u>	תשלום מבוסס מניות
32,626	(15,811)	(1,298)	49,735	-- (*)	יתרה ליום 30 ביוני 2024
=====	=====	=====	=====	=====	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
28,898	(18,736)	(1,298)	36,052	12,880	יתרה ליום 1 בינואר 2024
--	--	--	12,880	(12,880)	ביטול ערך נקוב של הון המניות
(6,973)	(6,973)	--	--	--	הפסד
662	--	--	662	-- (*)	הנפקת הון מניות
<u>812</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>812</u>	<u>--</u>	תשלום מבוסס מניות
23,399	(25,709)	(1,298)	50,406	-- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
=====	=====	=====	=====	=====	

(*) מניות ללא ע.נ.

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	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
(6,973)	2,925	(6,612)
-----	-----	-----
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
8	4	4
(120)	--	--
812	803	1
(1,501)	(1,501)	--
5,954	(3,039)	5,820
60	--	40
5,213	(3,733)	5,865
-----	-----	-----
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
73	114	(62)
227	126	118
300	240	56
-----	-----	-----
(1,460)	(568)	(691)
-----	-----	-----
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>		
--	--	(368)
(16)	--	(35)
(16)	--	(403)
-----	-----	-----

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		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
662	--	910	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
			הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
662	--	910	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-----	-----	-----	
(814)	(568)	(184)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
2,196	2,196	1,382	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,382	1,628	1,198	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
=====	=====	=====	
<u>נספח - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>			
48	21	24	ריבית שהתקבלה
=====	=====	=====	

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 הינו 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 הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 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 ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. מצבה הכספי של החברה

בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 691 אלפי ש"ח וכ- 1,460 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- 1,249 אלפי ש"ח ולחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 115 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

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, מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך. במסגרת זו, השלימה החברה בחודשים דצמבר 2024 וינואר 2025 גיוס הון בסך כולל (נטו) של כ- 1.6 מיליון ש"ח וגיוס הון נוסף בסך כולל של כ- 1.2 מיליון ש"ח (נטו) הושלם לאחר תאריך הדיווח.

בנוסף, החברה החלה לפעול להרחבת פעילות הפצת המוצרים בתחומי הרפואה ואיכות החיים בארץ ובמדינות נוספות. בהקשר זה, החברה פועלת להרחיב את הפצת הבדיקה הדיאגנוסטית לסרטן הערמונית למדינות נוספות ובנוסף פועלת לאתר מוצרים ו/או שירותים ייחודיים לשיווק והפצה.

להערכת הנהלת החברה, יתרות המזומנים הקיימות בידי החברה למועד אישור הדוחות הכספיים אינן בהיקף מספק המאפשר את תפעולה השוטף של החברה במתכונתה הנוכחית בעתיד הנראה לעין, כאשר לצורך המשך פעילותה ופרעון התחייבויותיה במועד, מעריכה הנהלת החברה כי החברה תידרש לגיוס הון נוסף ו/או למימוש השקעות בחברות הפורטפוליו ו/או להרחבת פעילות השיווק וההפצה ו/או לגביית ההלוואה שהועמדה לאחרים.

למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר וודאות באשר להתממשותן של תוכניות ההנהלה כאמור ולעיתוי התממשותן, ככל ותתממשנה, באופן בו יתאפשר לחברה להמשיך בפעילותה ולפרוע את התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון.

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

ד. עלייה בשיעורי הריבית ושיעורי האינפלציה

בשנים האחרונות, נרשמה מגמת עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, כאשר 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 ופעילותה ממומנת בעיקר מיתרות מזומנים שגויסו, כך שלשינויים בשיעורי הריבית לא היתה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. במקביל לעלייה בשיעור האינפלציה כאמור, חלו תנודות משמעותיות בשערי מטבע חוץ, כאשר השווי ההוגן של ההשקעות בחברות הפורטפוליו נמדד בדולר ולפיכך השינוי בשוויין ההוגן מושפע בחלקו מהשינוי בשער החליפין של הדולר.

כמו כן, 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 המקשה 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, בחלק מהתקופה, 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, בגיוס מילואים נרחב, בהורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי חברות דירוג ובהשפעה על השווקים הפיננסיים בישראל.

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, ואחר מוקדי הסיכון בפעילותה בפרט, כאשר מוקדי הסיכון שעלולים להיות משמעותיים הינם: 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

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

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו

א. הרכב ההשקעה בחברות הפורטפוליו לתאריכי הדיווח:

יתרת השקעה			שיעור החזקה			התאגדות	
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	%		
12,557	12,943	11,609	4.24	4.24	4.17	ארה"ב	CDX
4,960	11,747	728	5.45	6.43	5.19	ישראל	קארדיאקסנס בע"מ
2,181	2,691	2,016	4.94	5.28	4.66	ישראל	EFA
1,423	1,613	1,316	4.46	4.86	4.44	ישראל	נרווי
--	1,120	--	10.02	10.02	10.02	ישראל	אוקון
21,121	30,114	15,669					
====	====	====					

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 כזנית.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

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		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71	455	(948)	CD'X
(4,394)	2,393	(4,600)	קארדיאקסנס בע"מ
(416)	95	(165)	EFA
(134)	57	(107)	נרווי
<u>(1,081)</u>	<u>39</u>	<u>--</u>	אוקון
(5,954)	3,039	(5,820)	
=====	=====	=====	

ג. מידע נוסף בקשר עם חברות הפורטפוליו

CD'X (1)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב. (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לתאריך הדיווח אמדה החברה את שווי אחזקותיה ב- CD'X, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתבסס על גיוס ההון האחרון אשר ביצעה CD'X בחודש ינואר 2024, המהווה להערכת הנהלת החברה את האומדן הטוב ביותר לשווייה של CD'X ליום 30 ביוני 2025. בהתאם לאמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של אחזקותיה ב- CD'X, למעט הפסד בסך של כ- 948 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) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך הרבעון השני של שנת 2025 החלה קרדיאקסנס בסבב השקעה של עד 5 מיליון דולר, הכולל מניות בכורה מסוג B, לפי שווי חברה של 20 מיליון דולר לקארדיאקסנס. במסגרת סבב זה עדכנה קרדיאקסנס את ההשקעות שבוצעו במניותיה מתחילת שנת 2025 לתנאי הסבב הנוכחי, כאשר עד מועד אישור הדוחות הכספיים גייסה קארדיאקסנס במסגרת סבב זה סך של כ- 2.6 מיליון דולר, מתוכם סך של 350 אלפי דולר הושקעו על ידי החברה (100 אלפי דולר במהלך תקופת הדיווח וסך נוסף של 250 אלפי דולר לאחר תאריך הדיווח, בחודש יולי 2025).

במהלך החודשים האחרונים קרדיאקסנס מתמקדת ומקדמת בעיקר הסכמים לשיתופי פעולה ומסחור אסטרטגי, אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הבשילו, ובהתאם קרדיאקסנס צמצמה את מצבת כח האדם שלה והורידה את קצב "שריפת המזומנים". במהלך התקופה האמורה, קרדיאקסנס ממומנת בעיקר על ידי בעלי מניות קיימים, לטווחי זמנים קצרים של מספר חודשים בודדים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה בקרדיאקסנס 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 קרדיאקסנס ומצורפת לדוחות כספיים אלה. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה בקרדיאקסנס באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ואת סוגן ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מסבב ההשקעה הנוכחי בקארדיאקסנס כאמור בהתאם לסוג המניה. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפסד משערך ההשקעה בקרדיאקסנס בסך של כ- 4,600 אלפי ש"ח (כולל הפסד שנבע לחברה משינוי בשער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של קארדיאקסנס).

(3) אי.אף.איי הנדסה לכל בע"מ (להלן - EFA)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב. (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש מרץ 2025 החלה EFA בסבב השקעה בסכום של עד 3 מיליון דולר ארה"ב, מתוכו, למיטב ידיעת החברה, גייסה EFA עד מועד אישור הדוחות הכספיים סך של כ- 930 אלפי דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. תנאי סבב ההשקעה הינם במחיר מניה הנמוך בכ- 13% מהמחיר בסבב ההשקעה הקודם שהושלם בחודש מרץ 2024.

בהתאם לסכום שיגוייס בסבב ההשקעה הנוכחי תותאם תוכנית העבודה והיקף פעילות EFA בשנת 2025, תוך מטרה מרכזית של תמיכה בחדירה לשוק ובעיקר בהסכם הפצה בברזיל, שהינו לתקופה של 5 שנים עם מינימום של 1,000 מכשירים ומיליוני בדיקות. בנוסף EFA נערכת להרחבת קו הייצור ויכולת האספקה של מכשירי ה- REVDX והחלקים המתכלים.

מאחר ושוויין ההוגן של אחזקות החברה ב- EFA ליום 31 בדצמבר 2024 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של אחזקותיה ב- EFA, למעט הפסד בסך של כ- 165 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווי ההוגן של EFA.

(4) נרווי בע"מ (להלן - נרווי)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב. (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש מרץ 2025, במסגרת גיוס בסך כולל של כ- 1.2 מיליון דולר שהחלה נרווי במהלך חודש אוגוסט 2024, גייסה נרווי סך של כ- 50 אלפי דולר ממשקיע קיים.

נרווי מתכננת להרחיב בשנת 2025 את הניסויים הקליניים של המערכת בבתי חולים בארה"ב ולהכניס לשימוש מוצרי תוכנה בארה"ב שאינם דורשים תקינה, כגון מוצר לשיפור הדרכה. בנוסף, בכוונת נרווי להתחיל הליכי רגולציה ב- FDA לאישור הדור הראשון של המערכת. בנוסף, רשמה נרווי בארה"ב חברת בת בבעלות מלאה במהלך שנת 2024 וגייסה עבורה מנכ"ל אמריקאי. תוכניות נרווי לפעילות המתוכננת בשנת 2025 תלויות בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך התקופה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל נרווי תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2025.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

מאחר ושוויין ההוגן של אחזקות החברה בנרוויי ליום 31 בדצמבר 2024 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של אחזקותיה בנרוויי, למעט הפסד בסך של כ- 107 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווי ההוגן של נרוויי.

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

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.5) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לאחר תאריך הדיווח אוקון מדיקל החלה בגיוס הון ממספר בעלי מניות וממשקיע חיצוני. גיוס ההון האמור מתוכנן להיות בהיקף של כ- 1 מיליון דולר ולהתבצע בשני שלבים עם מספר אבני דרך, כאשר בשלב הראשון גיוס הון בהיקף של 0.5 מיליון דולר מתוכנן להתבצע לפי שווי לאוקון מדיקל בסך של כ- 0.6 מיליון דולר ובשלב השני גיוס הון בהיקף של כ- 0.5 מיליון דולר נוספים מתוכנן להתבצע לפי שווי לאוקון מדיקל בסך של כ- 0.75 מיליון דולר לפני הכסף. החברה לא מתכוונת להשתתף בסבב ההשקעה המתוכנן. להערכת החברה מכיוון שאוקון מדיקל טרם השלימה סבב השקעה משמעותי ובנוסף אחזקות החברה לאחר השלמת הסבב הנוכחי, ככל ויושלם, צפויות להיות זניחות, שווי החזקות החברה באוקון מדיקל נותר זניח.

באור 4 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח

ביום 16 בדצמבר 2024 הציעה החברה, במסגרת דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות על פי תשקיף מדף של החברה מיום 17 במאי 2023, לבעלי ניירות הערך המזכים (כהגדרתם בתשקיף), כפי שהיו במועד הקובע (23 בדצמבר 2024), בין 36,584 ל- 36,718 יחידות זכות.

בהתאם לדוח הצעת המדף, ניירות הערך הוצעו באופן בו כל מחזיק ב- 500 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה הרשומות על שמו במועד הקובע, יהא זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, הכוללת 105 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה, במחיר של 69.3 ש"ח ליחידת זכות.

ביום 7 בינואר 2025 הושלם גיוס ההון, במסגרתו נוצלו 24,120 יחידות זכות הכוללות 2,532,555 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה. תמורת ההנפקה (ברוטו) בגין גיוס ההון האמור הסתכמה לסך כולל של כ- 1,671 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 1,572 אלפי ש"ח (מסכום זה סך של כ- 662 אלפי ש"ח התקבל בידי החברה בחודש דצמבר 2024, כנגד הנפקת 1,003,614 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה, ויתרת תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ- 910 אלפי ש"ח, התקבלה בידי החברה בחודש ינואר 2025, כנגד הנפקת 1,528,941 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה).

לעניין גיוס הון נוסף שהשלימה החברה לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 6 להלן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - 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).

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

30 ביוני 2025		
<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>
15,669	--	--
140	--	--
15,809	--	--
=====	=====	=====

השקעות בחברות פורטפוליו
נכס פיננסי אחר

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

31 בדצמבר 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>
21,121	--	--
180	--	--
21,301	--	--
=====	=====	=====

השקעות בחברות פורטפוליו
נכס פיננסי אחר

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).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

<u>נכס פיננסי</u> <u>אחר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>השקעות בחברות</u> <u>פורטפוליו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
180	21,121	יתרה ליום 1 בינואר 2025
--	368	השקעה בתקופה
<u>(40)</u>	<u>(5,820)</u>	רווחים שהוכרו ברווח או הפסד
140	15,669	יתרה ליום 30 ביוני 2025
=====	=====	

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

<u>השקעות בחברות</u> <u>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
=====	

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024

<u>נכס פיננסי</u> <u>אחר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>השקעות בחברות</u> <u>פורטפוליו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
80	27,075	יתרה ליום 1 בינואר 2024
160	--	תוספות במהלך השנה
<u>(60)</u>	<u>(5,954)</u>	הפסדים שהוכרו ברווח והפסד
180	21,121	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
=====	=====	

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח

ביום 10 ביולי 2025 הציעה החברה, במסגרת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 17 במאי 2023, עד 2,380,952 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה במחיר של 0.84 ש"ח למניה. ביום 17 ביולי 2025 הושלם גיוס ההון, במסגרתו הנפיקה החברה 1,583,448 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (1,190,476 מניות רגילות לאחד מבעלי השליטה בחברה מר אילן גולדשטיין, 357,142 מניות רגילות למר שמואל גנזל דירקטור בחברה ו- 830 מניות רגילות למר רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון של החברה) בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ- 1,330 אלפי ש"ח.